

**STANOVY**  
**bytového družstva**  
(vydání roku 2004)

**Část I.**  
**Základní ustanovení**

**čl. 1**

**Firma přijala název: VESELSKO, stavební bytové družstvo**  
**Sídlo: Hutník 1497, 698 01 Veselí nad Moravou**  
**IČO: 00049042**  
**Právní forma: družstvo**  
**Zapsáno v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně, oddíl Dr.XXXIV,**  
**vložka 66**

**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 svých bytových potřeb a tím i obecného zájmu.
- 2) Družstvo je právnickou osobou, vystupuje v právních vztazích svým jménem a za porušení svých závazků odpovídá celým svým majetkem.
- 3) Základním dokumentem pro činnost družstva jsou tyto stanovy a nejvyšším orgánem družstva postupně schvalované statutární směrnice, mající charakter prováděcích předpisů těch ustanovení stanov, které pro svou obsáhlost a legislativní nestálost není účelné vymezovat přímo ve stanovách.

**Část II.**  
**Činnosti družstva**

**čl. 3**

- 1) Činnost družstva je založena na družstevním vlastnictví (spoluvlastnictví) domů, bytů, objektů s nebytovými prostorami (garáže, ateliery), na správě a provozu bytů a na ostatním majetku družstva.
- 2) Předmětem činnosti podnikání družstva je :
  - a) správa a údržba nemovitostí
  - b) pronájem s případným půjčováním věcí movitých
  - c) provádění staveb včetně jejich změn, udržovacích prací na nich a jejich odstraňování
  - d) činnost účetních poradců, vedení účetnictví
  - e) realitní činnost

- 3) Družstvo může vykonávat i další činnosti schválené představenstvem, pokud si k jejich vykonávání opatří příslušné oprávnění. Činnosti, při nichž majetková účast družstva přesahuje 1 milion Kč, podléhají schválení shromážděním delegátů.

### **Část III.** **Členství v družstvu**

#### **čl. 4** **Vznik členství**

- 1) Členem družstva může být zletilý občan s trvalým pobytem na území České republiky. Nezletilý občan se může stát členem družstva z důvodů dědění nebo v případech uvedených v čl. 55.
- 2) Za člena družstva nemusí být přijat občan, jemuž členství v družstvu zaniklo již dříve vyloučením podle čl. 25.
- 3) Členem družstva může být právnická osoba společenství vlastníků jednotek, se kterou je uzavřena smlouva o správě.

#### **čl. 5**

- 1) Členství vzniká dnem, kdy představenstvo rozhodne o přijetí za člena na základě písemné přihlášky. K přihlášce musí být připojeno potvrzení o zaplacení zápisného ve výši 200,- Kč, základního členského vkladu ve výši 500,-Kč.
- 2) Představenstvo je povinno rozhodnout o přihlášce nejpozději na první schůzi v měsíci následujícím po dni, kdy byla družstvu doručena. Toto rozhodnutí musí být členu doručeno doporučeným dopisem.
- 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 členský vklad nebo členský podíl. Pokud na základě rozhodnutí soudu je více dědiců, uzavře družstvo nájemní smlouvu k bytu nebo nebytovému prostoru pouze s jedním dědicem (manželi), určeným dodatečnou dohodou dědiců nebo dodatečným rozhodnutím soudu. Členem družstva z titulu dědění se může stát i fyzická osoba, který 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 (nebytového prostoru), vznikne se společným nájmem bytu (nebytového prostoru) i společné členství manželů v družstvu.
- 2) Právo společného nájmu družstevního bytu (nebytového prostoru) manželi 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) Za společné 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 členství společné.
- 2) Existence společného členství manželů nevylučuje vznik samostatného členství kteréhokoliv z nich v tomtéž nebo jiném bytovém družstvu.

## **Splynutí, přeměna a rozdělení členství**

### **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 tří měsíců od výzvy družstva, splyne takto získané členství s členstvím původním v členství jediné.
- 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 splynutí členství podle odst. 1 a 2, platí délka nejstaršího členství. Členská práva a povinnosti z takto splynutého členství zůstávají členovi zachované.

## **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 případě uvedeném v čl. 27,
- b) společné členství manželů se převedením bytu do vlastnictví mění na samostatné členství jednoho z nich a to na základě dohody společných členů,
- c) 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,
- d) samostatné členství jednoho z manželů, společných nájemců družstevního bytu se výměnou družstevního bytu mění na společné členství manželů,
- e) členství manželů,
- f) samostatné členství nájemníka družstevního bytu se převodem členských práv a povinností na jednoho z manželů za trvání manželství mění na společné členství manželů.

## **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 používat 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 příp. dodatečný členský vklad 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, na základě dohody o výměně bytu a na základě zdědění členského podílu,
- 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 s užíváním bytu a na vypořádání podle zásad schválených shromážděním delegátů,
- ch) na uzavření smlouvy o převodu bytu do vlastnictví v souladu se zákonem i v případě, že o to požádá po termínu stanoveném v zákoně.

### čl. 13

Člen družstva je povinen zejména:

- a) dodržovat stanovy a plnit usnesení orgánů družstva,
- b) uhradit zálohový členský podíl, popřípadě doplatek členského podílu a dodatečný členský vklad ve stanovené výši a lhůtě,
- c) platit nájemné za užívání bytu a úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu anebo zálohy na ně,
- d) hradit příspěvky na činnosti družstva a hradit poplatky za úkony ve výši určené shromážděním delegátů,
- e) chránit družstevní majetek, dodržovat domovní řád, provozní řád nebytových prostor, předpisy o požární ochraně a řádně užívat a udržovat byt, jakož i společné prostory a zařízení domu a řádně užívat plnění poskytovaná s užíváním bytu (nebytového prostoru),
- f) převzít byt na základě smlouvy o nájmu bytu, který je způsobilý k užívání ve lhůtě stanovené družstvem, nebo uhradit družstvu újmu, která mu 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) podílet se na úhradě ztráty střediska bytového hospodářství,
- j) podílet se na úhradě ztráty z ostatního hospodaření a při likvidačním schodku podle rozhodnutí shromáždění delegátů,
- k) přispívat podle svých možností k plnění úkolů družstva.

## **čl. 14**

### **Majetková účast člena družstva**

- 1) Majetkovou účast člena v družstvu tvoří základní členský vklad , členský podíl, příp. dodatečný členský vklad.
- 2) Základní členský vklad je pro všechny členy družstva stejný a je 500,- 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, technickém zhodnocení domu, příp. na pořízení pozemku příslušejícího k domu.
- 2) Zálohovou výši členského podílu určí družstvo před zahájením družstevní výstavby tak, aby jeho výška kryla rozpočtem stanovené náklady připadající na byt (nebytový prostor), který byl členovi přidělen, snížené o státní příspěvek poskytnutý na výstavbu, o úvěr poskytnutý peněžním ústavem na výstavbu, příp. o jiné zdroje financování družstevní výstavby.
- 3) Člen je povinen zaplatit zálohový členský podíl před zahájením výstavby ve výši a lhůtě stanovené družstvem. Tato část členského podílu se skládá z dalšího členského vkladu a dalšího peněžitého 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 povinný zvýšení členského podílu uhradit ve výši, lhůtě a způsobem stanoveným družstvem.
- 5) Po dokončení výstavby vypořádá družstvo s financujícím peněžním ústavem finanční zdroje. Po finančním uzavření stavby rozdělí družstvo náklady a zdroje financování objektu na jednotlivé byty (nebytové prostory) a představenstvo 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 6 měsíců od finančního uzavření stavby.  
Rozhodnutí o konečné výši členského podílu musí být členovi doručeno do vlastních rukou. Proti tomuto rozhodnutí se může člen písemně odvolat. Odvolání nemá odkladný účinek. Nedoplatek členského podílu je splatný do 30 dnů od doručení rozhodnutí (pokud představenstvo nerozhodne jinak), v této lhůtě je družstvo povinno uhradit 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 také výboru samosprávy.
- 8) Obdobně jako v odstavcích 2 – 7 se postupuje při financování technického zhodnocení domu, příp. pořízení pozemku členským podílem.

**čl. 16**  
**Dodatečný členský vklad**

- 1) Přidělení uvolněného bytu (nebytového prostoru) lze vedle úhrady členského podílu připadajícího na tento byt (nebytový prostor) podmínit splacením dodatečného členského vkladu. Dodatečný členský vklad stanoví představenstvo.
- 2) Obdobně lze postupovat i při povolení rozšíření stávajícího bytu, nebytového prostoru, společného prostor v domě, nebo nástavby či vestavby v domě.

**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.
- 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. Při převodu musí být splněny podmínky členství podle čl. 4.

**čl. 18**  
**Převod části členských práv a povinností**

- 1) Člen může převést část svých členských práv a povinností za podmínek uvedených v čl. 17 na jiného člena téhož 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 (nebytového prostoru).
- 2) Předseda dá souhlas ke vzájemnému převodu části 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.
- 3) Rozhodnutí předsedy musí být členu doručeno do vlastních rukou.

## **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 členu zachována.
- 2) Družstvo může rozhodnutím předsedy podle čl. 83 odst. 1, písm. d) 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 případě uvedeném 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. 2 písm. c) jen vyzval-li člena 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. 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 další členský vklad a na úhradu hodnoty jiného plnění na členský podíl.
- 2) Nárok člena na vrácení peněžní částky členského podílu (s výjimkou částky rovnající se dalšímu členskému vkladu), jakož i nárok na úhradu věcného plnění vzniká dnem následujícím po zániku smlouvy o jiném plnění na členský podíl na základě oznámení člena 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 tento 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.



## **čl. 21** **Zánik členství**

Členství v družstvu zaniká:

- a) dohodou,
- b) vystoupením,
- c) smrtí člena, pokud jeho členství nepřejde na dědice,
- d) vyloučením,
- e) zánikem družstva
- f) prohlášením konkursu na majetek člena
- g) zamítnutím návrhu na prohlášení konkursu 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

## **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. Členství zaniká uplynutím doby dvou měsíců; tato doba začíná prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení písemného oznámení člena o vystoupení z družstva.
- 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 představenstvu do jednoho týdne po usnesení shromáždění delegátů. 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) Oznámení o vystoupení 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 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 a přes výstrahu porušuje své členské povinnosti určené zákonem nebo stanovami,
  - b) byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu, jeho majetku nebo proti členům družstva.
- 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) předmětem šetření jiného orgánu, začíná lhůta tří měsíců podle odst. 2 dnem, kdy se družstvo dozvědělo o výsledku tohoto šetření.
- 4) 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.
- 5) 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.
- 6) Soud na návrh člena, kterého 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 nebyla řádně svolána, ode dne, kdy se člen mohl dovědět o konání shromáždění delegátů, které vyloučení potvrdilo, nejpozději ale do jednoho roku od jeho konání, zaniká.
- 7) Jestliže je důvodem návrhu podle odstavce 6, 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 (nebytového prostoru) 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.

Požádá-li soud k svému rozhodnutí družstvo o stanovisko, komu ze společných členů bude dána pro zachování členství přednost, doporučení bude na toho z rozvedených manželů, který prokazatelně platí nájem.
- 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, vyloučením a zánikem družstva po ukončení likvidace, popř. jiným způsobem stanoveným zákonem.

**čl. 28**  
**Majetkové vypořádání**

1. Zánikem členství podle čl. 21 vzniká bývalému členovi nebo jeho dědicům nárok na vypořádací podíl. Vypořádací podíl se rovná účetní hodnotě majetkové účasti člena v družstvu (čl. 14):
  - a) u nebydlícího člena (člen, jemuž družstvo dosud nepřidělilo byt nebo nebytový prostor podle čl. 34) se vypořádací podíl rovná základnímu členskému vkladu (čl. 14 odst. 2)
  - b) u nájemce (člen, jemuž družstvo přidělilo byt nebo nebytový prostor podle čl. 34) se vypořádací podíl rovná základnímu členskému vkladu (čl. 14 odst. 2), členskému podílu (čl. 15) a dodatečnému členskému vkladu (čl. 16);
  - c) u vlastníka (člen, jemuž družstvo převedlo byt nebo nebytový prostor podle zvláštního zákona<sup>1)</sup>) se vypořádací podíl rovná
    - ca) nule, jestliže základní členský vklad převodem bytu nebo nebytového prostoru do vlastnictví člena zanikl, protože byl zdrojem financování převedeného bytu nebo nebytového prostoru, a vlastník základní členský vklad znovu do družstva nesložil,
    - cb) základnímu členskému vkladu (čl. 14 odst. 2), jestliže základní členský vklad zdrojem financování převedeného bytu nebo nebytového prostoru nebyl, nebo jestliže vlastník, jemuž převodem bytu nebo nebytového prostoru základní členský vklad zanikl, znovu základní členský vklad do družstva složil.

2. Nárok na výplatu vypořádacího podílu vzniká uplynutím 3 měsíců po schválení řádné účetní závěrky za rok, ve kterém členství zaniklo. Pokud to hospodářská situace dovoluje, může družstvo uspokojit tento nárok nebo jeho část i dříve.
3. Výplata členského podílu a dodatečného členského vkladu je vázána vždy na uvolnění bytu (nebytového prostoru) družstvu. Zjištěné nekompletnosti a vážná abnormální poškození u zařízení bytu (nebytového prostoru) odstraní na svůj náklad předávající člen – nájemce, nebo družstvo k tomu použije ustanovení čl. 42 odst. 2 stanov a vynaložené náklady zahrne do pohledávek za tímto členem.
4. Zanikne-li nájemní poměr člena k družstvu bez zániku členství, vznikne členovi nárok na výplatu členského podílu a dodatečného členského vkladu uplynutím 3 měsíců od schválení roční účetní závěrky za rok, ve kterém po zániku nájmu přestal byt užívat a vyklizený jej předal družstvu.
5. Kromě nároku na výplatu vypořádacího podílu 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.
7. Zánikem členství v důsledku převodu práv a povinností, spojených s členstvím a nebo výměny bytu, nevzniká dosavadnímu členovi vůči družstvu nárok na vypořádací podíl. Vzájemné nároky si účastníci převodu nebo výměny vypořádají mezi sebou.

#### **čl. 29** **Členská evidence**

- 1) Družstvo vede seznam všech svých členů. Do seznamu se zapisuje kromě jména, bydliště a rodného čísla fyzické osoby i výše její majetkové účasti popř. další rozhodné skutečnosti. V seznamu se bez zbytečného odkladu vyznačí všechny změny evidovaných skutečností. Představenstvo umožní každému, kdo prokáže právní zájem, aby do seznamu nahlédl. Člen družstva má právo do seznamu nahlížet a žádat vydání potvrzení o svém členství a obsahu zápisu v seznamu. V otázkách nakládání s osobními údaji členů družstva se družstvo řídí zákonem č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů.
- 2) Členové družstva dávají souhlas představenstvu s uveřejněním seznamu neplatičů nájemného, úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu a ostatních nesplacených dluhů s tím spojených. Tento seznam musí obsahovat: jméno a příjmení, bydliště, výši dlužné částky a časové období, za které dluh vznikl.  
Jiné nakládání s osobními daty členů družstva je nepřípustné bez jejich souhlasu.

#### **Část IV.** **Pořadníky a přidělování bytů**

#### **čl. 30** **Sestavování pořadníků**

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

### **čl. 31**

#### **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).
- 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 jiného 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 od dne převodu členství.
- 7) Délka členství člena, jemuž byl převeden byt do vlastnictví se pro účely zařazení do pořadníku počítá ode dne vkladu smlouvy o převodu bytu do katastru nemovitostí.

### **čl. 32**

Družstvo sestavuje pořadníky podle druhů a forem výstavby, popřípadě podle obcí a lokalit.

### **čl. 33**

- 1) Návrh pořadníku předloží představenstvo k připomínkám členům nejpozději dva měsíce před jeho předložením ke schválení. O zveřejnění vyrozumí družstvo členy družstva způsobem v družstvu obvyklým. Návrh pořadníku musí být přístupný členům družstva nejméně po dobu třiceti dnů. V této době mohou členové podávat své připomínky.
- 2) Pořadník schvaluje představenstvo družstva.
- 3) Schválený pořadník musí být po dobu jeho platnosti zveřejněn způsobem v družstvu obvyklým.

### **čl. 34**

#### **Přidělování bytů**

- 1) Byty přiděluje předseda členům podle jejich pořadí v pořadníku.
- 2) Mimo pořadník přiděluje předseda byty na základě smlouvy o zajištění výstavby bytů a spolupráci při přidělování těchto bytů.

- 3) Představenstvo může přidělit byty mimo pořadník v případech hodných zvláštního zřetele, zejména z důvodů důležitých potřeb bytového družstva. V jednom roce lze takto přidělit nejvýše 10% z celkového počtu přidělených bytů podle pořadníku v příslušném kalendářním roce, nejméně jeden byt.
- 4) 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.
- 5) Mimo pořadník může představenstvo na návrh výboru příslušné samosprávy přidělit uvolněný byt členu, který v témže družstevním domě již užívá byt nevyhovující jeho bytové potřebě, uzavřel-li člen s družstvem písemnou dohodu, že dosud užívaný byt družstvu vrátí.
- 6) Mimo pořadník přidělí představenstvo i uvolněný byt 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. 35**

- 1) Před přidělením bytu předseda vyzve písemně člena ke splacení členského podílu podle čl. 15 a případně dodatečného členského vkladu 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 do vlastních rukou.
- 2) Nesplatí-li člen ve stanovené lhůtě členský podíl, případně dodatečný členský vklad podle odst. 1, nebo odmítne-li písemně přidělení bytu anebo odmítne-li u svépomocné výstavby uzavřít smlouvu o jiném plnění, předseda popř. představenstvo mu byt nepřidělí.

#### **čl. 36**

##### **Změna rozhodnutí o přidělení bytu**

Předseda družstva nebo představenstvo může po dohodě se členem změnit své pravomocné rozhodnutí o přidělení družstevního bytu, jestliže s členem nebyla dosud uzavřena nájemní smlouva. Nový příděl se považuje za realizaci původního pořadníku, popř. šlo-li o příděl mimo pořadník, za realizaci tohoto přídělu.

#### **čl. 37**

##### **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 předsedy neuhradil ve stanovené lhůtě doplatek členského podílu 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. 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 zálohové části členského podílu. Tento nárok vzniká uplynutím dvou měsíců po nabytí právní moci rozhodnutí, kterým bylo zrušeno rozhodnutí o přidělení družstevního bytu.

### **čl. 38**

#### **Přenechání družstevního bytu (nebytového prostoru) do nájmu na určitou dobu**

Předseda může smlouvou o nájmu přenechat družstevní byt (nebytový prostor) občanovi popř. právnické osobě, i když nepůjde o člena družstva v případě, kdy o byt (nebytový prostor) nemá zájem žádný z členů družstva. Stejně může předseda přenechat byt (nebytový prostor) tomu, kdo zabezpečuje provoz družstevního domu. V těchto případech nevzniká povinnost ke splacení členského podílu podle čl. 15. Výše nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu (nebytového prostoru) se určí ve smlouvě.

### **Část V.**

#### **Nájem družstevního bytu (nebytového prostoru)**

### **čl. 39**

#### **Vznik nájmu družstevního bytu (nebytového prostoru)**

- 1) Nájem družstevního bytu (nebytového prostoru) vzniká smlouvou, kterou družstvo (pronajímatel) přenechává svému členu (nájemci) do užívání družstevní byt (nebytový prostor). Není-li doba nájmu dohodnuta, má se za to, že smlouva o nájmu byla uzavřena na dobu neurčitou.
- 2) Členovi vznikne právo na uzavření nájemní smlouvy:
  - a) na základě rozhodnutí o přidělení družstevního bytu (nebytového prostoru), vydaného příslušným orgánem družstva,
  - 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 (nebytového prostoru), jeho příslušenství, rozsah jejich užívání a způsob výpočtu nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu (nebytového prostoru) nebo jejich výši. Nájemní smlouva musí mít písemnou formu.

#### **čl. 40**

#### **Práva a povinnosti z nájmu bytu**

- 1) 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, 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. Zvláštní důraz je přitom kladen na dodržování domovního a protipožárního řádu, který musí být vyvěšen v každém vchodě.

#### **čl. 41**

- 1) Družstvo je povinno zajistit členu – nájemci družstevního bytu plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu. Zejména je povinno odevzdat mu byt ve stavu způsobilém pro řádné užívání, v tomto stavu jej udržovat a podle možností i zlepšovat.
- 2) Veškeré opravy a výměny mimo stupaček v bytě související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou hradí nájemce (společní nájemci).
- 3) členská schůze samosprávy může z technických, estetických nebo jiných důvodů stanovit odchýlná pravidla, upravující způsob provedení některých oprav, výměn nebo běžné údržby bytu.

#### **čl. 42**

- 1) Neplní-li družstvo svoji povinnost odstranit závady, které brání řádnému užívání bytu, nebo jimiž je výkon práva člena – nájemce družstevního bytu ohrožen, má člen právo po předchozím upozornění družstva závady odstranit v nezbytné míře a požadovat od něho náhradu účelně vynaložených nákladů. Právo na náhradu musí uplatnit u družstva bez zbytečného odkladu. Právo zanikne, nebylo-li uplatněno do šesti měsíců od odstranění závad.
- 2) Nepostará-li se člen – nájemce družstevního bytu o včasné provedení drobných oprav a 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. 43**

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

#### **čl. 44**

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

#### **čl. 45**

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.

#### **čl. 46**

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. 47**

##### **Nájemné a úhrada za plnění poskytovaná s užíváním bytu (nebytového prostoru)**

- 1) Člen – nájemce družstevního bytu je povinen platit nájemné za užívání družstevního bytu (nebytového prostoru) 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 (nebytového prostoru).
- 2) Celkovou výši nájemného a úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu (nebytového prostoru) 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 (nebytového prostoru) se platí zálohově vyjma poplatku na správu družstva a to měsíčně nejpozději do 20. dne běžného měsíce.
- 4) Rozdíl mezi zálohou na nájemné a skutečnými náklady vynaloženými družstvem na provoz a správu bytu (nebytového prostoru) 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 (nebytového prostoru) se provádí odděleně pro každý druh zálohy, a to nejpozději do tří měsíců po uplynutí zúčtovacího období.
- 6) Vyúčtováním zjištěný přeplatek podle odst. 4 a 5 družstvo členovi vrátí nejpozději do šedesáti dnů po vyúčtování. Ve stejné lhůtě je člen povinen uhradit družstvu zjištěný nedoplatek. Přeplatek z nájemného podle odst. 4 může být na základě rozhodnutí členské schůze samosprávy převeden na dlouhodobou zálohu podle odst. 8.
- 7) Nezaplatí-li člen – nájemce družstevního bytu (nebytového prostoru) zálohu na nájemné a zálohu na plnění poskytovaná s užíváním bytu (nebytového prostoru) do pěti dnů po jejich splatnosti, je povinen zaplatit družstvu poplatek z prodlení. Opakované nesplácení předepsaných záloh ve lhůtě podle odst. 3 je hrubým porušením členských povinností.
- 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.
- 9) Družstvo si vyhrazuje v souladu s § 580 Občanského zákoníku právo vůči členu nájemci družstevní jednotky a členu vlastníkovému jednotky, který má při ročním vyúčtování přeplatek tento využít k zápočtu jeho nesplacených závazků vůči družstvu v pořadí:
  - úhrada mimořádných nákladů vynaložených na vymáhání závazků dlužníkem /kolkovné apod./,
  - poplatky z prodlení,
  - dluhy z ročního vyúčtování,
  - dluhy z nesplacených předpisů měsíčních záloh za užívání bytu a plnění s tím spojená.

#### čl. 48

- 1) Člen – nájemce družstevního bytu má právo na přiměřenou slevu z nájemného, pokud družstvo přes jeho upozornění neodstraní v bytě nebo v domě závadu, která podstatně nebo po delší dobu zhoršuje jejich užívání. Právo na přiměřenou slevu z nájemného má člen i tehdy, jestliže nebyla poskytována plnění spojená s užíváním bytu, nebo byla poskytována vadně, a jestliže užívání bytu se v důsledku toho zhoršilo.
- 2) Stejně právo má člen – nájemce družstevního bytu, jestliže stavebními úpravami v domě se podstatně nebo po delší dobu zhorší podmínky užívání bytu nebo domu.
- 3) Člen – nájemce družstevního bytu má právo na přiměřenou slevu z úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu, pokud je družstvo řádně a včas neplní.
- 4) Člen-nájemce družstevního bytu (nebytového prostoru) nemá nárok na přiměřenou slevu, zjistí-li se, že v něm sám provedl nevhodné úpravy nebo jinak byt (nebytový prostor) nevhodným způsobem užíval.

#### **čl. 49**

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 závad.

#### **čl. 50**

##### **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. 51**

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. 52**

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. 53**

- 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. Zemře-li manžel a manželé byli společnými členy družstva, zůstává členem družstva a jediným nájemcem družstevního bytu pozůstalý manžel.

#### **čl. 54**

#### **Podnájem bytu (části bytu)**

- 1) Pronajatý byt nebo jeho část lze jinému přenechat do podnájmu na dobu podle odst. 3 jen s písemným souhlasem družstva. Porušení této povinnosti se považuje za důvod pro postup podle čl. 25.
- 2) Po skončení podnájmu podnájemce nemá právo na náhradní podnájem.
- 3) Smlouva o podnájmu družstevního bytu je uzavírána výhradně na dobu 1 roku (12 měsíců) za poplatek družstvu schválený shromážděním delegátů. Její prodloužení je vázáno s placením dalšího poplatku ve stejné výši za každý další započatý rok podnájmu nebo splacení jeho alikvotní části za každý započatý měsíc podnájmu.

#### **čl. 55**

#### **Výměna bytu**

- 1) Člen – nájemce družstevního bytu může uzavřít se souhlasem orgánu družstva dohodu o výměně bytu. Souhlas i dohoda musí mít písemnou formu a musí obsahovat dohodu účastníků výměny o převodu členských práv a povinností. Odepře-li družstvo 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, orgán družstva 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 orgánu družstva o souhlasu s výměnou. Jde-li o výměnu bytů v různých družstvech nebo o výměnu bytu družstevního za byt nedružstevní, nabývá dohoda účinnosti dnem, kdy nabude právní moci rozhodnutí posledního orgánu příslušného k udělení souhlasu.
- 4) Převod členských práv a povinností na základě dohody o výměně bytů nastane dnem uskutečnění výměny bytů.

#### **čl. 56**

- 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. 57**

### **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 stanoveném v dohodě,
- c) písemnou výpovědí člena – nájemce družstevního bytu, ve kterém 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. 58**

### **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 stanovuje občanský zákoník (§ 712).

## **čl. 59**

### **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. 60**

### **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, popř. že užívá dva byty, vyzve člena, aby byt řádně užíval nebo provedl takové dispozice s bytem, která podle stanov jsou přípustné, nebo byt odevzdal družstvu. Nestane-li se tak, družstvo zpravidla 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 dočasně používat i k jiným účelům než k bydlení jen se souhlasem předsedy družstva po předchozím schválení všech nájemců družstevních jednotek a vlastníků jednotek v bytovém domě.

### **čl. 61 Sloučení bytů**

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

### **čl. 62 Rozdělení bytu**

- 1) Byt je možné rozdělit na dva nebo více samostatných bytů jen se souhlasem představenstva družstva.
- 2) Představenstvo družstva povolí rozdělení bytu zejména tehdy, jestliže se tím dosáhne účelnějšího využití bytového prostoru. Byt získaný rozdělením družstvo přiděluje podle pořadníku. Mimo pořadník přiděluje představenstvo družstva tento byt, jestliže k rozdělení bytu dojde na návrh člena – nájemce družstevního bytu ve prospěch příbuzného v přímé řadě, sourozence nebo jiných osob, žijících s nájemcem ve společné domácnosti po dobu nejméně tří let, za předpokladu, že jsou členy družstva.

### **čl. 63**

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

## VI. Orgány družstva

### čl. 64

Orgány družstva jsou:

- a) shromáždění delegátů,
- b) představenstvo,
- c) předseda,
- d) kontrolní komise,
- e) členské schůze samosprávy,
- f) výbor samosprávy.

### čl. 65

- 1) Do orgánů družstva mohou být voleni jen členové družstva starší 18 let vyhovující požadavkům obchodního zákoníku.
- 2) Do představenstva a kontrolní komise se požaduje schopnost odborného jednání v oblasti řízení správy bytového hospodářství a znalost platných stanov družstva nebo alespoň předpoklad schopnosti jejich rychlého osvojení.

### čl. 66

- 1) Orgány družstva mohou jednat jen o záležitostech, které podle **zákona** a stanov družstva spadají do jejich působnosti.
- 2) Kolektivní orgány družstva rozhodují na základě řádného svolání všech členů orgánu.
- 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, pokud **zákon** a stanovy neurčují jinak.

### čl. 67

- 1) Funkční období členů orgánů družstva činí pět let.
- 2) Členové orgánu družstva mohou být voleni opětovně.

### čl. 68

- 1) Členové orgánů 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) **Každý člen družstva je oprávněn podat jménem družstva žalobu proti členovi představenstva nebo proti členovi jiného orgánu podílejícího se na řízení družstva nebo jeho organizační jednotky o náhradu škody, kterou družstvu způsobil. Jiná osoba než člen družstva, který žalobu podal, nebo osoba jím zmocněná nemůže v řízení činit úkony jménem družstva či za družstvo.**

**3) Ustanovení odstavce 2 se nepoužije, vymáhá-li náhradu škody představenstvo.**

**čl. 69**

- 1) Neplní-li člen voleného orgánu řádně svoji funkci, může jej před uplynutím funkčního období odvolat orgán, který jej zvolil a povolat dnem účinnosti odvolání náhradníka podle stanoveného pořadí.
- 2) Člen družstva, který je do nové 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) Zvolení náhradníci členů orgánů družstva nastupují namísto odstoupivšího člena dnem účinnosti odstoupení podle stanoveného pořadí.
- 4) Není-li náhradník zvolen, může povolat zastupujícího člena až do doby, kdy může být provedena řádná volba nového člena. Zastupující člen má práva a povinnosti řádného člena.
- 5) Ustanovení odst. 2,3,4 platí i v případě, že členství v orgánu zanikne smrtí.
- 6) Členům orgánů družstva může být za výkon funkce přiznána odměna podle zásad ustanovených 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) Členové představenstva a kontrolní komise družstva, prokuristé a ředitel nesmějí být podnikateli ani členy statutárních a dozorčích orgánů právnických osob s obdobným předmětem činnosti.

**čl. 71**

- 1) Každému členu družstva i každému členu orgánu družstva náleží jeden hlas.
- 2) V orgánech družstva se hlasuje veřejně. V jednotlivých případech se může jednacím orgán usnést na hlasování tajném.
- 3) V představenstvu a kontrolní komisi lze usnesení přijmout hlasováním uskutečněným písemně nebo pomocí prostředků sdělovací techniky, jestliže s tímto způsobem hlasování projeví souhlas všichni členové orgánu. Pro tento případ se hlasující pokládají za přítomné.
- 4) Na shromáždění delegátů má každá samospráva právo na jednoho delegáta za každých započatých:



- a) 30 bydlících členů
- b) 500 nebydlících členů
- c) 500 vlastníků – členů družstva dle níže uvedených volebních okrsků:

volební okrsky se vytváří odděleně v územní lokalitě ve Veselí nad Moravou, Strážnici, Bzenci a Velké nad Veličkou. Delegát na shromáždění delegátů za každý okrsek bude zvolen z členů společenství vlastníků.

Usnesením představenstva lze slučovat samosprávy pro výběr delegáta za předpokladu, že bytová samospráva má méně než 1/4 nájemců členů družstva Veselsko.

#### **čl. 72**

- 1) Orgány družstva jednají o záležitostech, které byly uvedeny na schváleném pořadu jednání, popř. 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 věci.

#### **čl. 73**

- 1) O průběhu jednání všech orgánů družstva se pořizuje zápis, který musí obsahovat:
  - a) datum a místo konání schůze,
  - b) přijatá usnesení,
  - c) výsledky hlasování,
  - d) nepřijaté námítky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování.
- 2) Přílohu zápisu tvoří seznam účastníků jednání, pozvánka na něj a podklady, které byly předloženy k projednávaným bodům.
- 3) Každý člen příslušného orgánu družstva má právo si vyžádat zápis včetně příloh, který orgán schválil, k nahlédnutí.
- 4) Schválené usnesení shromáždění delegátů družstvo zveřejní způsobem v družstvu obvyklým do 7 dnů ode dne jeho přijetí.
- 5) Podrobnosti o postupu orgánů družstva při volbách a odvolání, o jednání a rozhodování a ověřování zápisu upravuje volební a jednací řád, které schvaluje shromáždění delegátů.

#### **čl. 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 delegátů patří:
  - a) přijímat a měnit stanovy a statutární směrnice
  - b) volit a odvolávat členy představenstva a kontrolní komise

- c) volit náhradníky členů představenstva a kontrolní komise a stanovit pořadí, podle kterého náhradníci nastupují namísto odstoupivších členů představenstva a kontrolní komise,
  - d) projednávat a schvalovat zprávy představenstva a kontrolní komise o činnosti družstva,
  - e) rozhodovat o základních otázkách koncepce rozvoje, schvalovat zásady hospodaření, zásady pro stanovení nájemného z bytů a garáží a úhrad za plnění poskytovaná s jejich užíváním, směrnice pro tvorbu použití dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice podle čl. 110, **řádnou účetní závěrku** a rozhodovat o tom, jak se naloží se ziskem a uhradí případná ztráta,
  - f) schvalovat statuty fondů,
  - g) rozhodovat o zvýšení nebo snížení zapisovaného základního **kapitálu**,
  - h) rozhodovat o odvoláních proti usnesení představenstva,
  - i) rozhodovat o splynutí, sloučení, rozdělení a o jiném zrušení družstva nebo o změně právní formy**
  - j) stanovit zásady pro určování výše nájemného za užívání bytu (nebytového prostoru) a za plnění poskytovaná s užíváním bytu, způsob jejich vyúčtování a způsob placení,
  - k) stanovit výši poplatků za úkony prováděné družstvem z podnětu či ve prospěch jednotlivého člena,
  - l) rozhodovat o významných majetkových dispozicích**
  - m) rozhodovat o prodeji nebo jiných majetkových dispozicích s nemovitostmi, ve kterých jsou byty, nebo s byty v souladu s § 239 odst. 4 písm. i) obchodního zákoníku.**
- 3) Do působnosti shromáždění delegátů patří i rozhodování týkající se družstva a jeho činnosti, pokud si rozhodování o některé věci vyhradil.
- 4) Shromáždění delegátů může na návrh kontrolní komise změnit nebo zrušit pravomocné rozhodnutí představenstva nebo předsedy družstva, kterými byly porušeny obecně závazné právní předpisy nebo stanovy družstva, jestliže od nabytí právní moci po rozhodnutí do podání návrhu neuplynuly více než dva roky.

#### čl. 75

- 1) Jednání shromáždění delegátů družstva svolává představenstvo podle potřeby, nejméně jednou ročně.
- 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 musí být oznámen na pozvánkách zaslaných nejpozději osm dnů před zasedáním shromáždění delegátů. Písemné pozvánky dále obsahují datum, hodinu a místo jednání. Spolu s pozvánkou se zpravidla zasílají i písemné podkladové materiály.
- 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. Delegáta může zastupovat pouze zvolený náhradník.

#### 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, požádal-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 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 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 jeho jednání.
- 3) Představenstvo má 7 členů a 3 zvolené náhradníky.
- 4) Členové představenstva a jeho náhradníci se volí z členů družstva tak, aby členové představenstva nebyli mezi sebou nebo se členy kontrolní komise manžely, příbuznými v řadě přímé, nebo sourozenci.
- 5) Představenstvo volí ze svých členů předsedu družstva (představenstva), (dále jen „předseda“) popř. místopředsedu (místopředsedy).
- 6) Představenstvo se schází podle potřeby, zpravidla jednou za měsíc. Musí se sejít do 10 dnů od doručení podnětu kontrolní komise, jestliže na její výzvu nedošlo k nápravě nedostatků.
- 7) Schůzi představenstva se mohou zúčastnit s hlasem poradním pověření členové kontrolní komise a zástupci odborové organizace pracovníků družstva.
- 8) K zajištění výkonů správy bytového a ostatního hospodářství schvaluje představenstvo organizační řád.

## **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 (popř. místopředseda) a další člen představenstva.
- 3) 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), popř. 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, jemuž přísluší:
  - a) organizovat a řídit jednání a práci představenstva,
  - b) rozhodovat o bytových otázkách v rozsahu určeném ve stanovách,
  - c) řídit a organizovat běžnou činnost správy družstva, pokud je pracovníkem družstva podle platného organizačního řádu,
  - d) zajišťovat právní ochranu družstva
  - e) zastupovat družstvo ve společenství vlastníků jednotek ve správě družstva a na společných schůzích členů družstva vlastníků jednotek a nájemců družstevních jednotek bytových domů s hlasem rozhodujícím a pověřovat svého zástupce pro tuto činnost (zmocněnec družstva podle čl. 97)
- 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. 34 přiděluje členům družstevní byty (nebytové prostory),
  - b) mimo pořadník přiděluje byty určené ke stabilizaci podle uzavřených smluv,
  - c) v souladu s ustanovením čl. 36 a 37 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 splnění smluv o jiném plnění na členský podíl jednotlivých členů a rozhoduje o případném odstoupení od smlouvy a jiném plnění na členský podíl podle čl. 19 odst. 2.,
  - e) rozhoduje o rozsahu příslušenství družstevního bytu (nebytového prostoru) a o výši nájemného a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu (nebytového prostoru),
  - f) dává souhlas ke smlouvě o podnájmu bytu (části bytu) podle ustanovení čl. 54,
  - g) dává souhlas k dohodám o výměně bytu podle čl. 55 a 56,

- h) uzavírá se členem – nájemcem družstevního bytu (nebytových prostor) dohodu o zániku nájmu družstevního bytu podle ustanovení čl. 57,
  - i) uděluje souhlas k dočasnému použití bytu nebo jeho části pro jiné účely než bydlení podle čl. 68 odst. 3,
  - j) uzavírá smlouvy o přenechání družstevního bytu (nebytového prostoru) do nájmu na určitou dobu podle čl. 38.
- 2) O žádosti členů rozhoduje předseda nejdéle do třiceti dnů od jejich podání.
  - 3) O své činnosti podle odst. 1 informuje předseda 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.
- 4) Schvalování a vydávání organizačních směrnic, nařízení, pokynů a oběžníků se provádí podle statutární směrnice StaS 1/-95
- 5) Při řešení sporů mezi členem a družstvem nebo i mezi členy má platná statutární směrnice rozhodující účinek, pokud není v rozporu s platnými právními předpisy a stanovami.

#### **čl. 85**

##### **Kontrolní komise**

- 1) Kontrolní komise je oprávněna kontrolovat veškerou činnost družstva a projednávat stížnosti členů družstva.
- 2) Kontrolní komise se vyjadřuje k řádné účetní závěrce a k návrhu na rozdělení zisku nebo na úhrady 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.

## čl. 86

- 1) Kontrolní komise má 3 členy a 2 zvolené náhradníky.
- 2) Členové kontrolní komise a její náhradníci 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 ani členové výboru samosprávy a pracovníci družstva.
- 3) Kontrolní komise volí ze svých členů předsedu a místopředsedu, o způsobu volby rozhoduje komise.
- 4) Kontrolní komise odpovídá za svou činnost shromáždění delegátů a podává mu 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), popř. pověřený člen kontrolní komise.
- 3) Podklady pro jednání schůzí, zejména zprávy o vykonaných prověrkách, kontrolách a revizích, jakož i návrhy na opatření, připravují a kontrolní komisi předkládají ve stanovených lhůtách pověření 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) Úkolem samosprávy je aktivizovat členy a umožňovat jim přímou účast na společenské a hospodářské činnosti družstva.
- 3) Orgány družstva, zajišťující činnost samosprávy, jsou členská schůze a výbor samosprávy.
- 4) Jsou-li na bytovém domě převedeny některé jednotky do vlastnictví členů družstva a na domě ze zákona nevzniklo společenství vlastníků, činnost samosprávy se přizpůsobí požadavkům zákona o vlastnictví bytů.  
Členskou schůzí na bytovém domě se v takových případech stává **společná schůze členů družstva vlastníků jednotek a nájemců družstevních jednotek na bytovém domě** jednající podle pravidel uvedených ve statutární směrnici StaS 1/03 .

## čl. 89

### Členská schůze samosprávy

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

- 2) Členská schůze samosprávy zejména:
  - a) rozhoduje o způsobu zajištění úkolů, které jí byly uloženy představenstvem v souladu s hlavními směry činnosti družstva,
  - b) projednává návrh rozpočtu samosprávy v členění na jednotlivá střediska bytového hospodářství,
  - c) projednává výsledky hospodaření jednotlivých středisek bytového hospodářství a ukládá výboru samosprávy úkoly k odstranění zjištěných nedostatků hospodaření,
  - d) volí ze svého středu členy výboru samosprávy v počtu tři až sedm,
  - e) projednává a schvaluje zprávy výboru samosprávy o jeho činnosti,
  - f) volí delegáty a jejich náhradníky na shromáždění delegátů v počtu stanoveném představenstvem, přičemž vzhledem k organizačnímu uspořádání družstva může představenstvo určit, že každý z delegátů se nemusí volit stejným počtem hlasů. Volba delegátů a jejich náhradníků musí být provedena v souladu s platnou statutární směrnici StaS 2/95,
  - g) projednává zprávy delegátů o výkonu jejich funkce na shromáždění delegátů,
  - h) rozhoduje o příp. odchýlném způsobu úhrady oprav a výměn v bytě a úhrad nákladů spojených s běžnou údržbou bytu podle čl. 41 odst. 3.
  - i) dává souhlas ke změně charakteru užívání společných prostor domu a k uzavření nájemní smlouvy, týkající se tohoto prostoru, stejně jako k nebytovým prostorům pronajímaných podle zvláštních předpisů.
- 3) Členské schůzi samosprávy členů – účastníků svépomocné výstavby družstevních bytů (nebytových prostor) přísluší pravomoci uvedené v odst. 2 přiměřeně k rozsahu okruhu působnosti samosprávy a kromě toho jí přísluší:
  - a) pravidelně projednávat zprávy výboru samosprávy a dodržování organizačního řádu svépomocné výstavby a stanovit vhodná opatření v případě jeho porušení,
  - b) pravidelně projednávat zprávy výboru samospráv o plnění harmonogramu výstavby, hodnotit přiměřenost čerpání na výstavbu určených finančních zdrojů a činit opatření k odstranění případných nedostatků,
  - c) projednávat zprávy výboru samosprávy o osobním a věcném plnění členů – účastníků výstavby svépomocí a činit opatření v případech neplnění závazků člena – účastníka výstavby svépomocí, stanovených ve smlouvě o jiném plnění na členský podíl,
  - d) navrhnout odstoupení od smlouvy o jiném plnění na členský podíl při výstavbě svépomocí v případech, kdy člen – účastník výstavby svépomocí narušuje výstavbu způsobem uvedeným v čl. 19, popř. na výzvu předsedy družstva se vyjadřovat k jeho návrhu na takové opatření,
  - e) projednat zprávu výboru samosprávy o závěrečném vyúčtování stavby, o vyhodnocení osobního i věcného plnění členů – účastníků výstavby svépomocí a o konečné výši členských podílů.
- 4) Pokud v okruhu působnosti samosprávy vznikne společenství vlastníků podle zákona o vlastnictví bytů, ztrácí samospráva 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. 97 těchto stanov.



## 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 svolávat 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 samosprávy je způsobilá se usnášet, je-li přítomna nadpoloviční většina členů samosprávy. V případě rozhodování podle čl. 89 odst. 2 písm. h) a i) je třeba souhlasu nadpoloviční většiny všech členů samosprávy.
- 2) Není-li v hodinu uvedenou pro konání členské schůze samosprávy přítomna nadpoloviční většina jejich členů, může se schůze konat o čtvrt hodiny později za přítomnosti nejméně tří členů samosprávy. Může však jednat a rozhodovat pouze o těchto 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. h) a i).

## čl. 92

- 1) Člen se zúčastňuje členské schůze samosprávy, jejímž je členem.
- 2) Člen, uživatel družstevního bytu a nebytového prostoru, které se nachází v okruhu působnosti různých samospráv, je členem každé z nich, zúčastňuje se jejich členských schůzí a může být zvolen do každého z jejich výborů. Pouze jednou členskou schůzí samosprávy však může být zvolen delegátem nebo náhradníkem na shromáždění delegátů.

- 3) Právo účasti na členských schůzích samosprávy, kterých jsou členy, mají oba manželé – společní členové. Přísluší jim společně jeden hlas. Do výboru samosprávy může být zvolen kterýkoliv z nich. V případech uvedených v odst. 2 může být kterýkoliv z manželů zvolen do výboru každé ze samospráv, kterých jsou členy. Delegátem nebo náhradníkem na shromáždění delegátů může být zvolen pouze jeden z manželů – společných členů na jedné z členských schůzí samospráv.
- 4) Člen, který má v jednom a 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 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 i v odst. 1 – 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 řídit se jejími usneseními.
- 2) Výbor samosprávy zejména:
  - a) plní úkoly na úseku předmětu činnosti družstva v okruhu působnosti samosprávy,
  - b) sleduje technický stav objektů středisek bytového hospodářství. Upozorňuje družstvo na nutnost provedení oprav a údržby a spolupracuje při jejich zajišťování,
  - c) stará se o zvyšování kultury bydlení, úpravy okolí objektů středisek bytového hospodářství a o ochranu životního prostředí v okruhu působnosti samosprávy,
  - d) dbá na dodržování domovního řádu a zásad slušnosti mezi členy užívajícími družstevní majetek v okruhu působnosti samosprávy,
  - e) podle pokynů představenstva sestavuje návrh rozpočtu v členění na jednotlivá střediska bytového hospodářství a po jeho projednání členskou schůzí samosprávy jej předkládá představenstvu,
  - f) zajišťuje plnění rozpočtu jednotlivých středisek bytového hospodářství, pečuje o správnost prvotních účetních a jiných dokladů a předává je družstvu k dalšímu zpracování,
  - g) podle místních podmínek kontroluje správnost vyúčtování nákladů vynaložených družstvem na zajištění plnění poskytovaná s užíváním družstevního bytu (nebytového prostoru),
  - h) průběžně kontroluje tvorbu a čerpání rezervy a dodatečné investice bytového hospodářství jednotlivých středisek bytového hospodářství,
  - i) seznamuje členskou schůzi samosprávy s výsledky hospodaření jednotlivých středisek bytového hospodářství, s ročním vyúčtováním nájemného za užívání družstevních bytů a nebytových prostor a úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu,

- j) navrhuje představenstvu přidělení bytu mimo pořadník v případech uvedených v čl. 34 odst. 5,
  - k) na výzvu se vyjadřuje ke smlouvám o podnájmu bytu (části bytu),
  - l) projednává návrhy představenstva na vyloučení člena z družstva a oznamuje mu své stanovisko,
  - m) informuje představenstvo o činnosti a stavu samosprávy,
  - n) podává členské schůzi samosprávy zprávy o své činnosti a stavu samosprávy a seznamuje ji s činností a celkovým stavem družstva,
  - o) předkládá členské schůzi samosprávy návrhy podle čl. 89 odst. 2, písm. h) a i),
  - p) na výzvu družstva se vyjadřuje ke smlouvám o přenechání družstevního bytu (nebytového prostoru) do nájmu na určitou dobu, uzavíraných podle čl. 38.
- 3) Výboru samosprávy členů – účastníků svépomocné výstavby družstevních bytů (nebytových prostor) přísluší činnosti uvedené v odst. 3 přiměřeně k rozsahu okruhu působnosti samosprávy a kromě toho výbor samosprávy:
- a) zúčastňuje se svými zástupci vypracování harmonogramu výstavby jako součásti projektu organizace výstavby,
  - b) sleduje plnění harmonogramu výstavby a kvalitu provedených prací a navrhuje družstvu i členské schůzi samosprávy opatření k dodržení stanovené doby výstavby a její kvality,
  - c) zúčastňuje se svými zástupci vypracování smluv o jiném plnění na členský podíl mezi družstvem a členem – účastníkem výstavby svépomocí,
  - d) pravidelně odsouhlasuje s vedením stavby evidenci osobního a věcného plnění členů – účastníků výstavby svépomocí, hodnotí rozsah a kvalitu jejich prací a v případě potřeby působí na zvýšení jejich pracovní morálky. O svých zjištěních a opatřeních podává zprávu členské schůzi samosprávy,
  - e) kontroluje dodržování organizačního řádu svépomocné výstavby a o svých zjištěních podává zprávy členské schůzi samosprávy,
  - f) vyjadřuje se k žádostem členů – účastníků výstavby svépomocí o stavební úpravu nebo změnu dispozičního řešení anebo o zlepšení vybavenosti jim přidělených družstevních bytů a nebytových prostor a předkládá je představenstvu,
  - g) zúčastňuje se svými zástupci závěrečného vyúčtování stavby, vyhodnocení celkového osobního i věcného plnění členů – účastníků výstavby svépomocí a stanovení konečné výše členských podílů. O výsledku podává zprávu členské schůzi samosprávy,
  - h) činnost výboru samosprávy, uvedená v bodech a) až e) a v bodě g) se přiměřeně vztahuje i na provádění výstavby základní technické vybavenosti, uskutečňované v souvislosti s výstavbou družstevního domu.
- 4) Pokud v okruhu působnosti samosprávy vznikne společenství vlastníků podle zákona o vlastnictví bytů, 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.

#### **čl. 94**

- 1) Výbor samosprávy má minimálně 3 členy. Počet členů výboru stanoví členská schůze samosprávy před zahájením voleb.
- 2) Výbor samosprávy se volí z členů samosprávy tak, aby členové výboru samosprávy nebyli mezi sebou nebo se členy kontrolní komise manželi, příbuznými v řadě přímé nebo sourozenci.

#### **čl. 95**

- 1) Výbor samosprávy zvolí na ustavující schůzi ze svého středu předsedu a místopředsedu.
- 2) Schůze výboru samosprávy svolává jeho předseda podle potřeby, nejméně však jednou za tři měsíce.
- 3) Schůze výboru samosprávy členů – účastníků výstavby svépomocí svolává jeho předseda, rovněž podle potřeby, nejméně však jednou za měsíc.
- 4) O svolání výboru samosprávy a o pořadu jednání musí být členové výboru uvědoměni obvyklým způsobem nejméně tři dny před jejím konáním.
- 5) Výbor samosprávy může určit, že členské schůze samosprávy se budou konat formou dílčích schůzí samosprávy.
- 6) Není-li zvolen výbor samosprávy nebo neplní-li své povinnosti, zajišťuje plnění jeho úkolů představenstvo prostřednictvím pověřeného pracovníka. Zvýšené náklady s tím spojené se hradí k tíži střediska bytového hospodářství příslušné samosprávy.

#### **čl. 96**

##### **Pomocné orgány**

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

#### **čl. 97**

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

- 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 vlastníků 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.

## Část VII. Hospodaření družstva

### čl. 98 Financování činnosti družstva

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

### čl. 99 Bytové hospodaření

- 1) Základní ekonomickou jednotkou bytového hospodářství je středisko bytového hospodářství, které obvykle představuje bytový dům či domy nebo nebytový objekt, jehož výstavba byla samostatně financována nebo dům vymezený zvláštním zákonem <sup>1)</sup>, jestliže byl rozdělen na jednotky prohlášením vlastníka.
- 2) Činnost střediska bytového hospodářství se financuje z nájemného z bytů a nebytových prostor a z úhrad za plnění poskytovaná s jejich užíváním, z příspěvků vlastníků jednotek podle § 15 zákona o vlastnictví bytů a z jiných zdrojů.
- 3) Zisk nebo ztráta střediska bytového hospodářství se každoročně vypořádá podle rozhodnutí představenstva na návrh členské schůze samosprávy. Člen družstva je povinen přispívat na úhradu ztráty střediska bytového hospodářství, v němž užívá byt (nebytových prostor).

## čl. 100 Ostatní hospodaření

- 1) Příjmy na úhradu nákladů a výdajů ostatního hospodaření získává družstvo zejména z tržeb za vlastní výkony, např. správa vlastního a cizího majetku, zápisné, převody bytů do vlastnictví, vedení účetnictví apod.
- 2) Náklady ostatního hospodaření jsou veškeré náklady, které vznikají mimo střediska bytového hospodářství.
- 3) Ze zisku ostatního hospodaření hradí družstvo přednostně své povinnosti vůči státu. Zbylý zisk použije podle rozhodnutí shromáždění delegátů k přidělení do nedělitelného fondu, příp. dalších zajišťovacích fondů a k rozdělení členům družstva.
- 4) Podíl člena na zisku, který je určen k rozdělení členům, stanoví svým rozhodnutím shromáždění delegátů.
- 5) Ztrátu z ostatního hospodaření hradí družstvo podle rozhodnutí shromáždění delegátů:
  - z nedělitelného fondu,
  - rozvržením na členy v poměru podle rozhodnutí shromáždění delegátů,
  - z fondu ze zisku středisek bytového hospodářství,
  - snížením základních členských vkladů,
  - kombinací výše uvedených způsobů.
- 6) Při vykázané ztrátě z ostatního hospodaření družstva a při likvidačním schodku rozhodne shromáždění delegátů o výši uhrazovací povinnosti členů, přesahující základní členský vklad. **Uhrazovací povinnost člena nemůže však přesáhnout trojnásobek členského vkladu.**

## čl. 101 Fondy družstva

- 1) Družstvo vytváří kromě základního kapitálu a specifických družstevních fondů zabezpečujících zdroje družstevní výstavby další vlastní zdroje na financování činností družstva.
- 2) Družstvo povinně vytváří nedělitelný fond. Dále vytváří fond členských podílů, fond družstevní výstavby, doplňkový fond družstevní výstavby, fond dodatečných členských vkladů, příp. jiné kapitálové fondy, sociální fond, příp. další zajišťovací fondy.
- 3) Tvorba a použití fondů se řídí zvláštními předpisy, těmito stanovami a dalšími vnitrodružstevními předpisy schválenými shromážděním delegátů.
- 4) Fond členských podílů, fond družstevní výstavby, doplňkový fond družstevní výstavby, statutární fond bytového hospodářství a dlouhodobá záloha na opravy a dodatečné investice, příp. fond dodatečných členských vkladů, pokud tak rozhodne představenstvo, se evidují odděleně podle jednotlivých středisek bytového hospodářství.

**čl. 102**  
**Základní kapitál**

- 1) **Základní kapitál** družstva tvoří souhrn základních a dalších členských vkladů.
- 2) **Zapisovaný základní kapitál** družstva činí 50.000,- Kč .

**čl. 103**  
**Nedělitelný fond**

- 1) Nedělitelný fond se tvoří ze zisku ostatního hospodaření. Družstvo doplňuje tento fond nejméně 10% ročního čistého zisku až do doby, kdy výše nedělitelného fondu dosáhne částky rovnající se minimálně polovině **zapisovaného základního kapitálu** družstva, tj.Kč 25.000. Fond se na základě rozhodnutí shromáždění delegátů může doplňovat i po dosažení této částky.
- 2) Nedělitelný fond se používá na úhradu ztráty střediska ostatního hospodaření, případně k převodu do jiného fondu ze zisku.
- 3) Nedělitelný fond nelze rozdělit mezi členy za trvání družstva.

**čl. 104**  
**Fond členských podílů**

- 1) Fond členských podílů se tvoří z peněžního či nepeněžního 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<sup>1)</sup>.

**čl. 105**  
**Fond družstevní výstavby**

- 1) Fond družstevní výstavby se tvoří z poskytnutých příspěvků na družstevní výstavbu, splátkami investičního úvěru na družstevní bytovou výstavbu, převodem z doplňkového fondu družstevní výstavby, příp. převodem z jiných kapitálových fondů nebo fondů ze zisku.
- 2) Fond se používá na financování investičních výdajů spojených s družstevní výstavbou, technickým zhodnocením domu nebo s pořízením pozemku příslušejícího k domu. Fond se snižuje při převodu bytu z družstevního vlastnictví podle zvláštního zákona<sup>1)</sup>.

**čl. 106**  
**Doplňkový fond družstevní výstavby**

- 1) Doplňkový fond družstevní výstavby se tvoří převodem z fondu družstevní výstavby ve výši odpisů investičního majetku, zejména nebytových prostor pronajímaných v domě v rámci podnikání družstva.
- 2) Fond se používá na financování investičních výdajů při současném převodu do fondu družstevní výstavby.  
Fond se dále snižuje při převodu bytu (nebytového prostoru) z družstevního vlastnictví podle zvláštního zákona<sup>1)</sup> v těch případech, kdy nabyvatel bytu (nebytového prostoru) se současně s převodem bytu (nebytového prostoru) stává spoluvlastníkem nebytového prostoru, z jehož odpisů byl fond tvořen.

**čl. 107**  
**Fond dodatečných členských vkladů**

- 1) Fond se tvoří dodatečnými členskými vklady podle čl. 16.
- 2) Fond se používá na financování investičních výdajů při současném převodu do fondu družstevní výstavby nebo jiného kapitálového fondu.  
Fond se dále snižuje při zániku členství vlastníka jednotky jeho vypořádáním podle § 24 odst. 10 zákona o vlastnictví bytů.

**čl. 108**  
**Dlouhodobá záloha na opravy a dodatečné investice**

- 1) Záloha se tvoří pravidelnými i mimořádnými příspěvky z nájemného a z úhrad vlastníků jednotek podle § 15 zákona o vlastnictví bytů. Mimořádné příspěvky se stávají součástí nájemného ve smyslu čl.47 stanov po stanovení termínu jejich splatnosti představenstvem. Nájemci, jichž se splátka mimořádného příspěvku týká, musí být o jeho výši a termínu splátky vyrozuměni písemně do 30 dnů od rozhodnutí představenstva.
- 2) Záloha se používá na financování oprav, údržby, příp. dalších provozních nákladů a na financování investičních výdajů, zejména rekonstrukcí a modernizací bytového domu
- 3) Způsob tvorby a použití zálohy podrobně upravují směrnice družstva.

**čl. 109**  
**Sociální fond**

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



**Část VIII.**  
**Zrušení, změna a likvidace**

**čl. 110**

- 1) Družstvo se zrušuje:
  - a) usnesením shromáždění delegátů,
  - b) zrušením konkursu po splnění rozvrhového usnesení nebo zrušením konkursu z důvodu, že majetek úpadce nepostačuje k úhradě nákladů konkursu, anebo zamítnutím návrhu na prohlášení konkursu pro nedostatek majetku**
  - c) rozhodnutím soudu.
  - 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.**

**Sloučení, splynutí a rozdělení**

**čl. 111**

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

**čl. 112**

- 1) Při splynutí družstev přechází jmění a členství na nově vzniklé družstvo dnem, ke kterému bylo nově vzniklé družstvo zapsáno do obchodního rejstříku.
- 2) Při sloučení družstva s jiným družstvem jmění slučovaného družstva a členství přecházejí na přejímací družstvo ke dni výmazu slučovaného družstva z obchodního rejstříku.
- 3) Při rozdělení družstva přechází jmění družstva a členství na družstva vzniklá rozdělením ke dni, kdy tato družstva byla zapsána do obchodního rejstříku.

- 4) V obchodním rejstříku se provede výmaz zanikajícího družstva a zápis družstva vzniklého splnutím nebo družstev vzniklých rozdělením. Výmaz družstva zaniklého sloučením a zápis změny u družstva, s nímž bylo sloučeno, se provede rovněž k témuž dni.

#### čl. 113

#### Převod části majetku družstva

Převádí-li družstvo jednotlivé obytné domy nebo objekty s nebytovými prostory jinému bytovému družstvu, musí s přijímacím 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. Současně s převodem jednotlivých obytných domů nebo objektů s nebytovými prostory převede družstvo převádějící družstvu přijímajícímu:

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

#### čl. 114

- 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 Kč 50 000,—,
  - 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 dobu delší než dva roky neprovozuje žádnou činnost,
  - d) družstvo porušilo povinnost vytvářet nedělitelný fond,
  - e) družstvo porušuje ustanovení o předmětu činnosti,
  - f) založením, splnutím 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. 115

#### 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 jeho základního členského vkladu, popř. dalšího členského vkladu.

- 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 ust. § 70 – 75b obchodního zákoníku.

**Část IX.**  
**Členství v družstvu při současném vlastnictví bytu**  
**(nebytového prostoru)**

**čl. 116**

- 1) Členové – vlastníci bytů mají stejná práva a povinnosti s výjimkou těch, které 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. 117**

- 1) Kromě práv a povinností vyplývajících pro člena zejména z čl. 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, popř. spoluúživatelských 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 apod.). 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 a dále umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření a regulaci tepla a teplé a studené vody, jakož i odpočet naměřených hodnot.

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

#### **čl. 118**

- 1) Další práva a povinnosti člena – vlastníka a družstva při zabezpečování správy a provozu domu související s vlastnictvím a spoluvlastnictvím společných prostor a zařízení domu jsou upraveny smlouvou o převedení družstevního bytu (nebytového prostoru) do vlastnictví nájemce – člena bytového družstva.
- 2) Před uzavřením smlouvy o převodu družstevního bytu (nebytového prostoru) do vlastnictví člena je člen povinen uhradit družstvu náklady, které mu vznikly v souvislosti s převodem bytu, a to ve výši stanovené shromážděním delegátů.
- 3) 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).
- 4) V případě převodu vlastnictví, popř. při uzavření nájemní smlouvy je člen – vlastník povinen oznámit tuto skutečnost neprodleně družstvu.

### **Část X.** **Společná ustanovení**

#### **čl. 119**

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

## **čl. 120**

### **Podněty členů**

- 1) O podnětech členů k rozhodnutím a činnosti orgánů družstva rozhodují orgány družstva nejdéle do šedesáti dnů od jejich podání. O jejich vyřízení informuje příslušný orgán družstva člena doporučeným dopisem.
- 3) Přijímání, evidence a vyřizování stížností a případných petic občanů proti družstvu se provádí podle platné statutární směrnice StaS 3/95.

## **čl. 121**

### **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 písemnost 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 písemností 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. 122**

### **Počítání času**

1. Lhůta určená podle dní počíná dnem, který následuje po události, jež je rozhodující pro její počátek.
2. Konec lhůty určené podle týdnů, měsíců nebo let připadá na den, který se pojmenováním nebo číslem shoduje se dnem, na který připadá událost, od níž lhůta počíná. Není-li takový den v měsíci, padne poslední den lhůty na jeho poslední den.
3. Byla-li lhůta prodloužena, má se v pochybnostech zato, že nová lhůta počíná dnem, který následuje po uplynutí lhůty původní.
4. Případně-li poslední den lhůty na sobotu, neděli nebo svátek, je posledním dnem lhůty následující pracovní den.
5. Lhůta pro podání je zachována, jestliže písemnost byla v poslední den lhůty doručena určenému adresátu, nebo jestliže byla podána na poštu.

6. Představenstvo může ze závažných důvodů prominout zmeškání lhůty, požádá-li o to člen do patnácti dnů ode dne, kdy pominula příčina zmeškání a učinil-li v téže lhůtě zmeškaný úkon. Zmeškání lhůty nelze prominout, jestliže ode dne, kdy měl být úkon učiněn, uplynul jeden rok.

## **Část XI.** **Přechodná a závěrečná ustanovení**

### **čl. 123**

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

### **čl. 124**

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

### **čl. 125**

Tyto stanovy označené rokem vydání 2004 byly přijaty shromážděním delegátů dne 23.5.2001. Stanovy byly doplněny v čl. 71 odst.4 a nabyly účinnosti dnem 26.5.2003 a dále byly doplněny v čl. 78 odst. 3, čl. 86 odst.1 a čl. 88 odst.4 a nabývají účinností dnem 24.5.2004.

---

1) Zákon č. 72/94 Sb., o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů

