

# STANOVY

## Stavebního bytového družstva v Klatovech

### Část I.

#### Základní ustanovení

#### Článek 1

Družstvo přijalo název **Stavební bytové družstvo v Klatovech**  
a má sídlo: **Klatovy Bezručova ulice 617/ III PSČ 339 01**

#### Článek 2

1. Družstvo je společenství neuzavřeného počtu osob, jehož hlavním posláním je opatrovat si společnou činností a společnými prostředky byty, hospodařit s nimi a tak se podílet na uspokojování svých bytových potřeb.
2. Družstvo je právnickou osobou, vystupuje v právních vztazích svým jménem a za porušení svých závazků odpovídá celým svým majetkem.

### Část II.

#### Činnost družstva

#### Článek 3

1. Činnost družstva je založena na družstevním vlastnictví a spoluvlastnictví domů, bytů, rodinných domků, objektů s nebytovými prostory (garáže, ateliéry a pod.), na správě a provozu bytů a na ostatním majetku družstva.
2. Předmětem činnosti družstva je zejména:
  - a) činnost za účelem zajišťování potřeb svých členů spočívající především v
    - aa) organizování přípravy a provádění výstavby bytů, rodinných domků a nebytových prostor,
    - bb) provádí, popř. zabezpečuje údržbu, opravy, rekonstrukci a modernizaci bytových a nebytových objektů,
    - cc) zajišťování plnění spojené s užíváním bytů a nebytových prostor,
    - dd) přidělování bytů, rodinných domků a nebytových prostor a uzavírání příslušných smluv,
  - b) činnost za účelem podnikání spočívající především v
    - aa) provádění popř. zajišťování správy, údržby, oprav, modernizaci a rekonstrukci bytů a nebytových prostor popř. bytových a nebytových objektů ve vlastnictví jiných osob,
    - bb) zajišťování plnění spojených s užíváním bytů a nebytových objektů ve vlastnictví jiných osob.
3. Družstvo může vykonávat i další činnosti schválené představenstvem, pokud si k jejich vykonávání opatří příslušná oprávnění. .

### Část III

#### Členství v družstvu

#### Článek 4

1. Členy družstva mohou být právnické a zletilé fyzické osoby s trvalým pobytem na území České republiky. Nezletilý občan se může stát členem družstva z důvodu dědění nebo v případech uvedených v čl. 17 a v čl. 55.

2. Za člena družstva nemusí být přijat občan, jemuž členství v družstvu zaniklo již dříve vyloučením podle čl. 25.

### **Článek 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 400,- Kč a základního členského vkladu ve výši 300,-Kč.
2. Představenstvo je povinno rozhodnout o přihlášce nejpozději na první schůzi v měsíci následující 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.

### **Článek 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, která nemá na území České republiky trvalý pobyt, prostřednictvím svého zákonného zástupce.
2. Člen může převést svá práva a povinnosti spojené s členstvím v družstvu na fyzickou osobu.
3. Členství v družstvu přechází i dnem vzniku práva nájmu družstevního bytu na základě dohody o výměně družstevního bytu.
4. Členství přechází i jiným způsobem stanoveným zákonem.

### **Článek 7**

#### Společné členství manželů

1. Vznikne-li jednomu z manželů za trvání manželství právo 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) manželů 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 i společné členství manželů v družstvu nevznikne také v případě, kdy nebytový prostor slouží k výkonu povolání pouze jednoho z manželů.
4. Za společného členství jsou manželé oprávněni a povinni společně a nerozdílně. Manželé jsou společní členové, mají jeden hlas.

### **Článek 8**

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

## **Článek 9**

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

1. Jestliže člen získá v tomtéž družstvu další členství, např. z důvodů dědictví, převodem členských práv a povinností, sloučením družstev a převodem části majetku, vyzve družstvo člena, aby provedl některou z dispozic s členskými právy a povinnostmi 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 jedině.
2. Z důvodů uvedených v odst. 1 splynou navzájem i společná členství manželů. Vznikem společného členství manželů nesplyne to samostatné členství kteréhokoliv z nich, které se nepřeměnilo na jejich společné členství.
3. Při splynutí členství podle odst. 1 a 2 platí délka nejstaršího členství. Členská práva a povinnosti z takto splynutého členství zůstávají členovi zachovány.

## **Článek 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) samostatné členství nájemce družstevního bytu se převodem členských práv a povinností na jednoho z manželů za trvání manželství, mění na společné členství manželů.

## **Článek 11**

### **Rozdělení členství**

K rozdělení členství dochází v případech rozdělení družstva nebo vyčlenění části 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.

## **Článek 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 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 činnosti družstva a požívat výhod, které družstvo svým členům poskytuje,
- d) předkládat návrhy na zlepšení činnosti družstva, obracet se s podněty, připomínkami nebo stížnostmi, týkajícími se činnosti družstva, k příslušným orgánům a o jejich vyřízení být informován,

- e) na přidělení konkrétně určeného bytu (nebytového prostoru), splatí-li, na výzvu družstva, členský podíl ve lhůtě jím stanovené. U svépomocné výstavby vzniká členu toto právo úhradou splatné peněžní částky členského podílu a uzavřením 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) vydaného příslušným orgánem družstva, na základě převodu členských práv a povinností nebo jejich části, na základě dohody o výměně bytu (nebytového prostoru) 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 nájmeného a záloh úhrad za plnění služeb poskytovaných s užíváním bytu a na vypořádání podle zásad stanovených představenstvem družstva.

### **Článek 13**

Člen družstva je povinen zejména:

- a) dodržovat stanovy a plnit usnesení orgánů družstva,
- b) uhradit zálohový členský podíl, popř. doplatek členského podílu a dodatečný členský vklad ve stanovené výši a lhůtě,
- c) platit nájemné a úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu (nebytového prostoru) nebo zálohu na ně,
- d) hradit příspěvky na činnost družstva a příspěvky za úkony ve výši určené představenstvem družstva,
- 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, který je způsobilý k užívání, na základě smlouvy o nájmu bytu, ve lhůtě stanovené družstvem nebo uhradit družstvu újmu, která mu vznikne opožděným převzetím bytu,
- g) oznamovat družstvu včas změny týkající se členů a příslušníků jeho domácnosti, které jsou podstatné pro vedení členské a bytové evidence a rozúčtování záloh za plnění poskytovaná s užíváním bytu,
- h) umožnit pověřeným zástupcům družstva, za přítomnosti člena samosprávy, po předchozím oznámení zjištění technického stavu bytu (nebytového prostoru) včetně provedení nutných oprav i společných zařízení a montáž včetně kontroly měřicí a regulační techniky,
- i) podílet se na úhradě 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.

### **Článek 14**

Majetková účast člena družstva

1. Majetkovou účast člena v družstvu tvoří základní členský vklad, členský podíl a případně další členský vklad.
2. Základní členský vklad je pro všechny členy družstva stejný. Po dobu trvání členství nemůže majetková účast člena v družstvu klesnout pod hodnotu základního členského vkladu.

3. Další členský vklad může člen do družstva vložit za podmínek stanovených představenstvem. Další členský vklad (další majetková účast člena) může mít i nepeněžní formu.

### **Článek 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 výše kryla rozpočtem stanovené náklady připadající na byt (nebytový prostor), který byl členovi přidělen, snížený o případný 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 povinen zvýšení členského podílu uhradit ve výši a lhůtě způsobem stanoveným představenstvem.
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 a místnosti nesloužící k bydlení 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 členy nejpozději do 6-ti měsíců od finančního uzavření stavby. Za finanční uzavření stavby se považuje okamžik, kdy představenstvo schválí nedoplatky či přeplatky na jednotlivé uživatele. 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-ti 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 (předsedovi samosprávy).
8. Obdobně jako v odstavcích 2-7 se postupuje při financování technického zhodnocení domu, příp. pořízení pozemku členským podílem.

### **Článek 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 podle pravidel schválených shromážděním delegátů.

2. Obdobně lze postupovat i při povolení rozšíření stávajícího bytu (nebytového prostoru), pokud by se týkalo společných prostor v domě, nebo nástavby či vestavby v domě.

### **Článek 17**

#### **Převod členský práv a povinností**

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

### **Článek 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. Představenstvo 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 představenstva musí být členu doručeno do vlastních rukou.

### **Článek 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 představenstva 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 představenstvo 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 představenstva 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.

### **Článek 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 splatných pohledávek vůči členu.

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

### **Článek 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.

### **Článek 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 členských práv a povinností na právního nástupce družstva, může ze 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 1-ho měsíce ode dne, kdy na něho přešlo jmění družstva.
3. Oznámení o vystoupení může člen odvolat jen písemně a se souhlasem družstva.

## **Článek 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, členský podíl a případně další členský vklad. S převodem členství přechází na dědice i nájem bytu (nebytového prostoru), popř. právo na uzavření nájemní smlouvy o nájmu bytu (nebytového prostoru). Nepřešlo-li členství na dědice, zaniká smrtí člena.
2. Náleželi-li zůstaviteli dva nebo více členských podílů v jednom a témže 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.

## **Článek 25**

### **Vyloučení**

1. Představenstvo může rozhodnout o vyloučení člena jestliže:
  - a) závažným způsobem nebo opětovně a přes výstrahu porušuje své členské povinnosti určené zákonem, stanovami nebo vnitrodružstevními předpisy.
  - b) byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestní čin spáchaný proti družstvu, jeho majetku nebo členům družstva.
2. Představenstvo může rozhodnout o vyloučení člena do 3 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 řešení jiného orgánu, začíná lhůta 3 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 rozhodnutí o vyloučení doručeno členovi.
5. Proti rozhodnutí představenstva o vyloučení má právo podat člen odvolání k shromáždění delegátů. Není-li právo 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 a stanovami. Není-li právo na podání návrhu uplatněno do tří měsíců ode dne konání shromáždění delegátů, které vyloučení potvrdilo, nebo jestliže nebylo řádně svoláno, ode dne, kdy se člen mohl dovědět o konání shromáždění delegátů, které vyloučení potvrdilo, nejpozději 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.

## **Článek 26**

### **Likvidace družstva**

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

## **Článek 27**

### **Zánik společného členství manželů**

1. Společné členství manželů 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.

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.

## **Článek 28**

### **Majetkové vypořádání**

1. Zánikem členství podle čl. 21 vzniká bývalému členu nebo jeho dědicům nárok na vypořádací podíl. Vypořádací podíl se rovná výplatě majetkové účasti dosavadního člena družstva. U nebydlícího člena se rovná základnímu členskému vkladu a dalšímu členskému vkladu. U nájemce se vypořádací podíl rovná základnímu členskému vkladu, členskému podílu a dodatečnému členskému vkladu. Vlastník bytu (nebytového prostoru) se vypořádá podle ustanovení zákona o vlastnictví bytů a dalších..

2. Nárok na výplatu vypořádacího podílu vzniká uplynutím 3 měsíců po schválení roční uzávěrky za rok, ve kterém členství zaniklo. Pokud to hospodářská situace družstva dovoluje, může družstvo uspokojit tento nárok nebo jeho část dříve.

3. Výplata vypořádacího podílu (dle ustanovení odst. 2) je vázána na uvolnění bytu (nebytového prostoru).

4. Zanikne-li nájemní poměr člena družstva k družstvu bez zániku členství, vznikne členovi nárok na výplatu vypořádacího podílu, sníženého o základní členský vklad uplynutím 3

- měsíců od schválení roční účetní uzávěrky 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 pohledávky vůči bývalému členu.
  7. Zánikem členství v důsledku převodu práv a povinností spojených s členstvím anebo výměny bytu, nevzniká dosavadnímu členovi nárok na vypořádací podíl. Vzájemné nároky si účastníci převodu nebo výměny vypořádají mezi sebou.

## **Článek 29**

### Členská evidence

Družstvo vede seznam všech svých členů (kniha členů). Do seznamu se zapisuje jméno, bydliště, rodné číslo fyzické osoby, její základní vklad, členský podíl a případně další členský vklad. 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 nahlížet do seznamu a žádat vydání potvrzení o svém členství a obsahu jeho zápisu v seznamu.

## **Část IV.**

### Pořadníky a přidělování bytů

## **Článek 30**

### Sestavování pořadníků

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

## **Článek 31**

### Délka členství

1. Pro účely sestavování pořadníku se členu započítává délka členství od jeho vzniku, pokud není dále uvedeno jinak.
2. Délka členství člena, jemuž splynula členství, se pro účely sestavování pořadníku započítává z toho členství, v jehož rámci dosud nebyla uspokojena 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 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 ode 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.

### **Článek 32**

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

### **Článek 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.

### **Článek 34**

#### **Přidělování bytů**

1. Byty přiděluje představenstvo členům podle jejich pořadí v pořadníku.
2. Mimo pořadník přiděluje představenstvo byty na základě smlouvy o zajištění výstavby bytů a spolupráci při výstavbě 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 též na základě návrhu obecního úřadu přidělit byt mimo pořadník též v případech, kdy přidělováný byt byl uvolněn vyklizením dosavadního nájemce do náhradního bytu (ubytování) poskytnutého tímto obecním úřadem.
5. Mimo pořadník může představenstvo na návrh příslušné samosprávy přidělit uvolněný byt členu, který v témže družstevním domě již užívá byt nevyhovující jeho bytové potřebě, uzavře-li člen s družstvem písemnou dohodu, že dosud užívaný byt 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.

### **Článek 35**

1. Před přidělením bytu představenstvo vyzve písemně člena ke splacení členského podílu podle čl. 15 a popřípadě dodatečného členského vkladu podle čl. 16, popř. k uzavření smlouvy o jiném plnění na členský podíl při výstavbě svépomocí; lhůtu pro 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, představenstvo mu byt nepřidělí.

### **Článek 36**

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

Představenstvo může po dohodě se členem změnit své pravomocné rozhodnutí o přidělení družstevního bytu, jestliže s členem nebyla dosud uzavřena nájemní smlouva. Nový přiděl se

považuje za realizaci původního pořadníku, popř. šlo-li o přiděl mimo pořadník, za realizaci tohoto přidělu.

### **Článek 37**

#### Zrušení rozhodnutí o přidělení bytu

1. Představenstvo zruší pravomocné rozhodnutí o přidělení bytu v případě odstoupení člena ze svépomocné výstavby podle čl. 19 stanov.
2. Představenstvo může zrušit pravomocné rozhodnutí o přidělení bytu v případech kdy:
  - a) člen na výzvu představenstva 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 nemá odkladný účinek.
4. 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.

### **Článek 38**

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

Představenstvo 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 představenstvo 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)

### **Článek 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 představenstvem družstva.
  - b) převodem členských práv a povinností (podle čl. 6 odst. 3).
  - c) na základě dohody o výměně bytu (nebytového prostoru)
  - d) na základě dědictví členského podílu
3. Nájemní smlouva musí obsahovat označení předmětu, rozsah užívání, výši nájemného a způsob výpočtu úhrady za plnění spojená s užíváním bytu (nebytového prostoru). Měla by též obsahovat popis příslušenství a stavu bytu. Nájemní smlouva musí mít písemnou formu.

## **Článek 40**

### **Práva a povinnosti z nájmu**

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 oznámit družstvu.
2. Kromě práva užívat byt má člen-nájemce a na základě jeho práva i osoba, 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.

## **Článek 41**

1. Družstvo je povinno zajistit členu-nájemci 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 jej zlepšovat.
2. a) veškeré opravy v bytě související s jeho užíváním a náklady spojené s touto údržbou hradí nájemce,  
b) pokud schůze samosprávy nerozhodne jinak, do těchto oprav v bytě nejsou zahrnovány opravy a výměny společných ležatých a stoupacích rozvodů vody, plynu, vzduchotechniky, topení, klimatizace, elektroinstalace a rozvod slaboproudu ukončených v bytě hlavním uzávěrem, měřičem, bytovým rozvaděčem nebo svorkovnicí domácího telefonu, včetně otopných těles a vnějších náterů oken, opravy a nátery vrat vestavěných garáží. Opravy balkonů a lodžii přístupných pouze z bytů se hradí podílem z 1/3 ze společné rezervy na opravy a 2/3 z platby nájemce. Náklady za opravu balkonů a lodžii přístupných ze společných prostor se hradí celé ze společné rezervy na opravy,  
c) revize a opravy plynového potrubí v bytě budou prováděny až k uzávěru před spotřebičem.

## **Článek 42**

1. Neplní-li družstvo svoji povinnost odstranit závady, které brání řádnému užívání bytu a ohrožují řádný výkon práva člena-nájemce bytu a člen-nájemce řádně tvoří odpovídající rezervu na opravu a údržbu bytového fondu, 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 6-ti měsíců od odstranění závad.
2. Nepostará-li se člen-nájemce bytu o včasné provedení drobných oprav a o běžnou údržbu bytu, má družstvo právo učinit tak, po předchozím upozornění člena, na jeho náklad samo a požadovat po něm 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.

### **Článek 43**

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

### **Článek 44**

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

### **Článek 45**

Člen-nájemce 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.

### **Článek 46**

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

### **Článek 47**

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

1. Člen-nájemce bytu je povinen platit nájemné za užívání bytu (nebytového prostoru) v poměrné výši skutečně vynaložených nákladů na jeho provoz a správu za stanovené období 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 v 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, a to měsíčně nejpozději do 15-tého dne příslušného měsíce.
4. Rozdíl mezi zálohou 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 poté, kdy bude družstvu známa skutečná výše výdajů za toto plnění.
6. Vyúčtováním zjištěný přeplatek po vyúčtování podle odst. 4 a 5 družstvo členu uhradí nejpozději do 60-ti dnů po vyúčtování. V téže době je člen povinen uhradit družstvu vyúčtováním zjištěný nedoplatek.
7. Nezaplatí-li člen- nájemce bytu zálohu za nájemné a zálohu za plnění poskytovaná s užíváním bytu do data splatnosti, je družstvo oprávněno vyúčtovat poplatek z prodlení, který je člen povinen uhradit. Spolu se zálohou na nájemné a zálohou na plnění poskytovaná s užíváním bytu hradí člen na jeho byt odpovídající částku úmoru a úrok (anuita) poskytnutého družstvu na výstavbu peněžním ústavem.

**8.** Součástí nájemného je částka určená na tvorbu rezervy na opravy a údržbu nebo 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 rezervy na opravy a údržbu nebo dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice se převádí do příštího roku.

#### **Článek 48**

1. Člen-nájemce bytu má právo na přiměřenou slevu z nájemného, pokud družstvo přes jeho upozornění neodstraní v bytě nebo domě závadu, která podstatně a delší dobu zhoršuje jeho 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 bytu, jestliže stavebními úpravami v domě se podstatně nebo na delší dobu zhorší podmínky užívání domu nebo bytu.
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.

#### **Článek 49**

1. Právo na slevu z nájemného nebo z úhrady za plnění poskytovaná z užívání bytu je třeba uplatnit u družstva bez zbytečného odkladu. Právo zanikne, nebylo-li uplatněno do 6-ti měsíců ode dne vzniku závad.
2. Požadavek na tuto slevu nemá odkladný účinek povinnosti úhrady nájemného.

#### **Článek 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 se manželé nebo jeden z nich stane nájemcem bytu. Jestliže se stal nájemcem bytu některý z manželů před uzavřením manželství, vznikne společný nájem až po uzavření manželství.
3. Totéž platí, vzniklo-li před uzavřením manželství některému z manželů právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu.

#### **Článek 51**

Běžné záležitosti týkající se společného nájmu družstevního bytu 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 bytu, jsou oba manželé oprávněni i povinni společně a nerozdílně. .

#### **Článek 52**

Právo společného nájmu 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 práva nájmu družstevního bytu.

### **Článek 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 byt tomu z rozvedených manželů, který je určen jejich dohodou. Nedohodnou-li se, rozhodne o tom na návrh jednoho z nich soud.
3. Zemře-li manžel a manželé nebyli společně členy družstva, přechází členství v družstvu a nájem 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.

### **Článek 54**

#### Podnájem bytu (části bytu)

1. Pronajatý byt nebo jeho část lze jinému přenechat do podnájmu na dobu nejvýše 3 let jen s písemným souhlasem družstva, na základě vyjádření samosprávy. Porušení této povinnosti se považuje za porušení povinnosti dle čl. 25.
2. Po skončení podnájmu nemá podnájemce právo na náhradní podnájem.
3. Nemůže-li nájemce ze závažných důvodů po delší dobu byt užívat a nesouhlasí-li družstvo bez závažných důvodů s tím, aby pronajatý byt nebo jeho část nájemce přenechal jinému do podnájmu, může soud na návrh nájemce rozhodnutí nahradit projev vůle družstva.

### **Článek 55**

#### Výměna bytu

1. Člen- nájemce družstevního bytu může uzavřít, se souhlasem představenstva družstva, dohodu o výměně bytu. Souhlas i dohoda musí mít písemnou formu a musí obsahovat dohodu účastníků výměny o převodu členských práv a povinností. Představenstvo dohodu o výměně bytů neschválí, jestliže ten, na koho mají být převedena členská práva a povinnosti není zletilý. 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, představenstvo dohodu neschválí, dokud se tento občan nestane členem družstva.
3. Jde-li o výměnu v témže družstvu, nabývá dohoda účinnosti dnem kdy nabude právní moci rozhodnutí družstva o souhlasu s výměnou. Jde-li o výměnu bytu v různých družstvech nebo o výměnu bytu družstevního za 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.

### **Článek 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 ustoupit; musí však tak učinit bez zbytečného odkladu. Povinnost k náhradě škody tím není dotčena.

### **Článek 57**

#### Zánik nájmu družstevního bytu

Nájem bytu zaniká:

- a) zánikem členství nájemce bytu podle čl. 21,
- b) písemnou dohodou mezi družstvem a členem-nájemcem bytu ke dni stanovenému v dohodě,
- c) písemnou výpovědí člena-nájemce bytu, ve které musí být uvedena lhůta, kdy má nájem bytu skončit. To nejméně 3 měsíce tak, aby skončila ke konci kalendářního měsíce. Není-li lhůta uvedena, skončí nájem bytu posledním dnem měsíce následujícího po měsíci v němž byla výpověď doručena družstvu,
- d) výpovědí z nájmu bytu s přivolením soudu podle § 711 odst.1 písm. c/ d/ e/ g/ h/ ,
- e) uplynutím doby v případě, že nájem bytu byl sjednán na dobu určitou,
- f) převodem bytu do vlastnictví.

### **Článek 58**

#### Bytové náhrady

1. Člen-nájemce bytu, jemuž zanikl nájem bytu není povinen se z bytu vystěhovat, dokud mu není zajištěna odpovídající 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).

### **Článek 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.

### **Článek 60**

#### Zajištění řádného využití bytů

1. Družstvo dbá aby družstevní byty, se kterými hospodaří, byly řádně a účelně využívány k účelům bydlení.
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, které 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 bytu nebo členové jeho domácnosti dočasně používat i k jiným účelům než k bydlení jen se souhlasem představenstva družstva.

### **Článek 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.

### **Článek 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 přiděluje družstvo. Jestliže k rozdělení bytu dojde na návrh člena-nájemce bytu ve prospěch příbuzného v řadě přímé, sourozenců nebo jiných osob, žijících s nájemcem ve společné domácnosti po dobu nejméně tří let, za předpokladu, že jsou členy družstva přidělí družstvo byt jim.

### **Článek 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 na příslušné byty.

### **Část VI.**

#### **Orgány družstva**

### **Článek 64**

Orgány družstva jsou:

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

### **Článek 65**

Do orgánů družstva mohou být voleni jen členové družstva starší 18-ti let a zástupci právnických osob, které jsou členy družstva.

### **Článek 66**

1. Orgány družstva mohou jednat jen o záležitostech, které podle stanov a zákona 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 stanovy a zákon neurčí jinak).

### **Článek 67**

1. Funkční období členů orgánů družstva činí 5 let.
2. Členové orgánu družstva mohou být voleni opětovně.

### **Článek 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. Nároky družstva z odpovědnosti členů orgánů družstva za škodu uplatňuje představenstvo. Vůči členům představenstva uplatňuje nároky družstva kontrolní komise prostřednictvím člena, kterého určí.
3. Tyto nároky družstva mohou být uplatněny u soudu jen s předchozím souhlasem shromáždění delegátů. Shromáždění delegátů může schválit i smír v této věci.

### **Článek 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 byl do své funkce zvolen může z funkce odstoupit, je však povinen to oznámit orgánu jehož je členem. Jeho funkce končí dnem, kdy odstoupení projednal orgán, který ho zvolil. Příslušný orgán musí projednat odstoupení na svém nejbližším jednání 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 orgánu družstva nastupují na místo odstoupivšího člena dnem účinnosti odstoupení podle stanoveného pořadí.
4. Není-li náhradník zvolen, může orgán 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 orgánu družstva přísluší za výkon funkce odměna včetně poskytnutí náhrady ušlé mzdy a nákladů spojených s výkonem funkce. Pravidla pro poskytování odměn schvaluje představenstvo družstva.

### **Článek 70**

1. Funkce člena představenstva a člena kontrolní komise jsou vzájemně neslučitelné.
2. Členové představenstva, kontrolní komise družstva, prokuristé a ředitel nesmějí být podnikateli ani členy jiných statutárních a dozorčích orgánů právnických osob s obdobným předmětem činnosti.

### **Článek 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 jednající orgán usnést na hlasování tajném.
3. V představenstvu a kontrolní komisi lze usnesení přijmout hlasováním skutečným písemně nebo pomocí prostředků sdělovací techniky, jestliže s tím projeví souhlas všichni členové orgánu. Pro tento případ se hlasující pokládají za přítomné.

### **Článek 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 předneseném podnětu k jednání, v rozpravě a zpravidla je zakončeno usnesením. Jednání je třeba vést tak, aby byl zjištěn skutečný stav věci.

### **Článek 73**

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

### **Článek 74**

#### **Shromáždění delegátů**

1. Shromáždění delegátů je nejvyšším orgánem družstva, kde uplatňují členové své právo řídit záležitosti družstva, kontrolovat činnost družstva a jeho orgánů. Shromáždění delegátů plní v plném rozsahu působnost členské schůze.
2. Do výlučné působnosti shromáždění delegátů patří:
  - a) přijímat a měnit stanovy,
  - b) volit a odvolávat členy představenstva a kontrolní komise v počtu a způsobem, který samo určí,
  - c) volit náhradníky členů představenstva a kontrolní komise a stanovit pořadí, podle kterého náhradníci nastupují namísto odstoupiavších členů představenstva a kontrolní komise,
  - d) projednávat a schvalovat zprávy představenstva a kontrolní komise o činnosti družstva,
  - e) rozhodovat o základních otázkách koncepce a rozvoje, schvalovat zásady hospodaření, 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 odvolání proti rozhodnutí představenstva,
  - i) rozhodovat o rozdělení, přeměně, sloučení, splynutí 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 placení,
  - k) stanovit výši poplatků za úkony prováděné družstvem z podnětu či ve prospěch jednotlivého člena,
  - l) rozhodovat o významných majetkových dispozicích (schvalovat činnosti, při nichž majetková účast družstva přesahuje 1 milion Kč),
  - 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 vyhradilo.

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

#### **Článek 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. Na žádost jedné třetiny členů družstva nebo kontrolní komise, popřípadě třetiny delegátů zařadí představenstvo jimi určenou záležitost na pořad jednání shromáždění delegátů. Ustanovení § 182 odst. 1 písm. a) obchodního zákoníku se použije přiměřeně.
5. Pořad jednání musí být oznámen na pozvánkách zaslaných nejpozději 8 dnů před zasedáním shromáždění delegátů. Písemné pozvánky dále obsahují datum, hodinu a místo jednání. Spolu s pozvánkou se zpravidla zasílají i písemné podkladové materiály.
6. Na shromáždění delegátů musí být pozváni všichni zvolení delegáti. Členové představenstva a kontrolní komise se shromáždění delegátů účastní z titulu své funkce jako delegáti.
7. Při hlasování má každý delegát jeden hlas. Delegáta může zastupovat pouze zvolený náhradník.

#### **Článek 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  $\frac{1}{4}$  delegátů. Usnesení je přijato, hlasovala-li pro ně nadpoloviční většina přítomných delegátů.

#### **Článek 77**

1. Na návrh člena vysloví soud neplatnost usnesení shromáždění delegátů, pokud je usnesení v rozporu s právními předpisy nebo stanovami družstva. Návrh soudu může člen podat, požádá-li o zaprotokolování námitky na tom shromáždění delegátů, které usnesení přijalo nebo jestliže námitku 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 námitky 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.

## **Článek 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, svolává a připravuje jeho jednání.
3. Představenstvo má 9 členů a 3 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 představenstva (dále jen „předseda“), místopředsedu (místopředsedy). Předsedou nemůže být zaměstnanec družstva.
6. Představenstvo se schází dle potřeby, zpravidla jedenkrát za měsíc. Musí se sejít do 10-ti dnů od doručení podnětu kontrolní komise, jestliže na její výzvu nedošlo k nápravě nedostatků.
7. Schůzi představenstva se mohou zúčastnit, s hlasem poradním pověřeni členové kontrolní komise.

## **Článek 79**

1. Představenstvo je oprávněno jednat i jménem družstva navenek ve všech věcech. Jménem představenstva jedná předseda a v době jeho nepřítomnosti místopředseda nebo pověřený člen představenstva.
2. Právní úkony představenstva pro které je předepsána písemná forma podepisují za družstvo předseda nebo místopředseda a další člen představenstva.
3. Členové nebo pracovníci družstva jsou oprávněni činit jménem družstva právní úkony, nutné ke splnění pracovních úkolů pouze tehdy, kdy je to stanoveno organizačním řádem, nebo je to v obchodním styku obvyklé.
4. Představenstvo může na základě písemné plné moci pověřit zastupováním družstva i jiné fyzické a právnické osoby.

## **Článek 80**

1. Schůzi představenstva svolává a řídí předseda (místopředseda) popř. pověřený člen představenstva.
2. Jednotlivé záležitosti k projednání uvádí a odůvodňuje zpravidla ten, kdo je předkládá, přičemž současně předkládá i návrh usnesení.

## **Článek 81**

### **Předseda**

1. Předsedovi představenstva přísluší organizovat a řídit jednání a práci představenstva.
2. Za výkon funkce odpovídá předseda představenstvu.

## **Článek 82**

### **Organizování práce představenstva**

V této činnosti předseda představenstva:

- 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.

## **Článek 83**

### **Rozhodování o bytových otázkách**

1. V této činnosti představenstvo:
  - a) Podle schválených pořadníků v souladu s ustanovením čl. 34 přiděluje členům družstva 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 prostorů) smlouvy o jiném plnění na členský podíl. Ve spolupráci s výborem samosprávy vyhodnocuje celkové plnění smluv o jiném plnění na členský podíl jednotlivých členů a rozhoduje o případném odstoupení od smlouvy o 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 (nebytového prostoru) 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 představenstvo nejdéle do třiceti dnů od jejich podání.

## **Článek 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 předpisů.
2. Pracovní poměr předsedy družstva vzniká volbou ve smyslu příslušných ustanovení zákoníku práce pracovních úkolů.
3. Není-li předseda pracovníkem družstva, řídí běžnou činnost družstva ředitel.

4. Ředitel řídí pracovní kolektiv družstva podle obecně závazných právních předpisů a platných předpisů družstva. Je oprávněn činit jménem družstva právní úkony a rozhodovat ve všech věcech, které nejsou vyhrazeny orgánům družstva a jsou nutné k plnění. Za výkon funkce odpovídá ředitel představenstvu družstva.
5. Po dobu nepřítomnosti nebo zaneprázdnění ředitele jej zastupuje pověřený vedoucí pracovník.

### **Článek 85**

#### **Kontrolní komise**

1. Kontrolní komise kontroluje veškerou činnost družstva a projednává stížnosti členů družstva.
2. Kontrolní komise se vyjadřuje k roční účetní závěrce a k návrhu na rozdělení zisku nebo na úhradu ztráty družstva.
3. Kontrolní komise je oprávněna vyžadovat si u představenstva a pracovníků družstva jakékoliv 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 neprodleně formou kontrolní zprávy s odvoláním na porušení příslušných předpisů a s vyjádřením kontrolovaného. Vyžaduje zjednání nápravy.
5. K jednotlivým úkonům může kontrolní komise pověřit jednoho nebo více členů komise, 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.

### **Článek 86**

1. Kontrolní komise má 5 členy a 1 náhradník.
2. Členové kontrolní komise a náhradníci se volí ze členů družstva tak, aby její členové nebyli mezi sebou a členy představenstva manželi, příbuznými v řadě přímé nebo sourozenci. Členy kontrolní komise nemohou být členové představenstva 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.

### **Článek 87**

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



## Článek 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 a zvyšování kultury bydlení.
3. Orgány družstva, zajišťující činnost samosprávy, jsou členská schůze a výbor samosprávy (předseda).

## Článek 89

### Členská schůze samosprávy

1. Členská schůze samosprávy je orgánem družstva, ve kterém její 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
  - b) projednává návrh rozpočtu samosprávy v členění na jednotlivá střediska bytového hospodářství,
  - c) projednává výsledky hospodaření samosprávy a ukládá výboru samosprávy úkoly k odstranění zjištěných nedostatků hospodaření,
  - d) volí ze svého středu výbor samosprávy (předsedu samosprávy) U samospráv do 50-ti členů může být samospráva zastoupena pouze předsedou,
  - e) projednává a schvaluje zprávy výboru samosprávy o jeho činnosti,
  - f) volí delegáty a jejich náhradníky na SD v počtu stanoveném SD, předseda samosprávy získává mandát delegáta SD, pokud členská schůze samosprávy nerozhodne jinak,
  - g) projednává zprávy delegátů o výkonu jejich funkce na SD,
  - h) rozhoduje o případném odchylném způsobu úhrady drobných oprav v bytě a úhrad nákladů spojených s běžnou údržbou bytů oproti ustanovení čl. 41,
  - i) dává souhlas ke změně charakteru užívání společných prostor domu a k uzavření nájemní smlouvy. Za souhlas se považuje kladné stanovisko nadpoloviční většiny členů samosprávy.
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 o dodržování organizačního řádu svépomocné výstavby a stanovit vhodná opatření v případě jeho porušení,
  - b) pravidelně projednávat zprávy výboru samosprávy o plnění harmonogramu výstavby, hodnotit přiměřenost čerpání na výstavbu určených finančních zdrojů a činit opatření k odstranění nedostatků,
  - c) projednávat zprávy výboru samosprávy o osobním a věcném plnění členů-účastníků výstavby svépomocí a činit opatření v případě neplnění závazků člena-účastníka výstavby svépomocí, stanovených ve smlouvě o jiném plnění na členský podíl,
  - d) navrhopat odstoupení od smlouvy o jiném plnění na členský podíl při výstavbě svépomocí, 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 výstavby svépomocí a o skutečné výši členských podílů.
4. Pokud v okruhu působnosti samosprávy vznikne společenství vlastníků jednotek podle zákona o vlastnictví bytů, ztrácí samospráva pravomoc rozhodovat o otázkách, které jsou zákonem vyhrazeny rozhodnutí společenství vlastníků jednotek. Členové samosprávy se v tomto případě podílejí na rozhodování SVJ způsobem stanoveným v zákoně a čl. 97 těchto stanov.

### **Článek 90**

1. Členskou schůzi samosprávy svolává výbor samosprávy podle potřeby, nejméně však jednou do roka.
2. Členskou schůzi samosprávy členů-účastníků výstavby svépomocí svolává výbor samosprávy rovněž podle potřeby, nejméně však jednou za tři měsíce.
3. Výbor samosprávy musí svolat členskou schůzi samosprávy, požádá-li o to :
  - a) jedna třetina 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 8 dnů před jejím konáním. Písemnou pozvánku může nahradit písemné oznámení vyvěšené na oznamovacích tabulích ve všech domech v okruhu samosprávy.

### **Článek 91**

1. Členská schůze samosprávy je způsobilá usnášet se, je-li přítomna nadpoloviční většina členů samosprávy. V případě rozhodování dle čl. 89 odst. 2 písm. h/ i/ je třeba nadpoloviční většiny všech členů samosprávy.
2. Není-li v hodinu uvedenou pro konání členské schůze samosprávy přítomna nadpoloviční většina členů, může se schůze konat o čtvrt hodiny později za přítomnosti nejméně 3 členů. Může však jednat a rozhodovat pouze o těch záležitostech, které byly 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/ i/.

### **Článek 92**

1. Člen se zúčastňuje členské schůze samosprávy, které je členem.
2. Člen-nájemce družstevního bytu a nebytového prostoru, který se nachází v působnosti různých samospráv je členem každé z nich. Zúčastňuje se jejich schůzí a může být volen do každého z jejich výborů. Pouze jednou členskou schůzí samosprávy však může být zvolen delegátem nebo náhradníkem shromáždění delegátů.
3. Právo účasti na členské schůzi samosprávy, které 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 členství je samostatné a společné členství manželů, jehož účastníci se nacházejí v okruhu působnosti různých samospráv, řídí se jejich účast na členských schůzích a pasivní volební právo ustanovením odst. 1/ a 2/.
5. Zásada účast člena (manželů- společných členů) na členských schůzích samospráv, jakož i zásada jednoho hlasu a pasivního volebního práva uvedená v odst. 1/ až 4/ platí pro všechny druhy okruhů působnosti samospráv.

### Článek 93

#### Výbor (předseda) samosprávy

1. Výbor (předseda) samosprávy je výkonným orgánem samosprávy. Za svou činnost odpovídá členské schůzi samosprávy a je povinen řídit se jejími usneseními.
2. Výbor (předseda) samosprávy zejména:
  - a) plní úkoly na úseku předmětu činnosti družstva v okruhu působnosti samosprávy,
  - b) sleduje technický stav objektů, upozorňuje družstvo na nutnost provedení oprav a údržby a spolupracuje při jejich zajišťování ,.
  - c) stará se o úpravu okolí objektů 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 a po jeho projednání členskou schůzí samosprávy jej předkládá představenstvu,
  - f) zajišťuje plnění rozpočtu, 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 zajišťování plnění poskytovaná užíváním družstevního bytu (nebytového prostoru),
  - h) průběžně kontroluje tvorbu a čerpání rezervy a dodatečné investice bytového hospodářství,
  - i) seznamuje členskou schůzi samosprávy s výsledky hospodaření, s ročním vyúčtováním nájemného za užívání bytu a nebytového prostoru a úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu,
  - j) navrhuje představenstvu přidělení volného bytu,
  - k) na výzvu se vyjadřuje ke smlouvám o podnájmu bytu (části bytu),
  - l) projednává návrhy představenstva na vyloučení člena družstva a oznamuje mu stanovisko samosprávy,
  - 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) i),
  - p) na výzvu družstva se vyjadřuje ke smlouvám o přenechání družstevního bytu a nebytového prostoru do nájmu na dobu určitou,
  - r) na výzvu družstva se vyjadřuje ke stavebním úpravám v družstevních bytech.

3. Výbor samosprávy členů-účastníků svépomocné výstavby družstevních bytů (nebytových prostor) přísluší činnosti uvedené v odst. 3 přiměřeně k rozsahu 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 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 dává zprávu členské schůzi samosprávy,
  - h) činnost výboru samosprávy, uvedená v bodech a) až e) a v bodě g) se přiměřeně vztahuje i k provádění výstavby základní technické vybavenosti, uskutečňované v souvislosti s výstavbou družstevního domu.
4. Pokud v okruhu působnosti samosprávy vznikne SVJ podle zákona o vlastnictví bytů, ztrácí výbor samosprávy pravomoc rozhodovat o otázkách, které jsou tímto zákonem vyhrazeny rozhodnutí SVJ. Výbor samosprávy se v tomto případě podílí na rozhodování SVJ prostřednictvím zmocněnce družstva (předsedy samosprávy).

#### **Článek 94**

1. Výbor samosprávy má dle rozhodnutí členské schůze libovolný počet členů (nad 50 členů nejméně 3 členy).
2. Výbor samosprávy se volí ze členů samosprávy tak, aby členové výboru samosprávy nebyli mezi sebou nebo členy kontrolní komise manželi, příbuznými v řadě přímé nebo sourozenci.

#### **Článek 95**

1. Výbor samosprávy zvolí na ustavující schůzi ze svého středu předsedu a místopředsedu.
2. Schůze výboru samosprávy svolává 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 však tři dny před jejím konáním.
5. Výbor samosprávy může určit, že členská schůze samosprávy se bude konat formou dílčích schůzí samosprávy.

6. Není-li zvolen výbor (předseda) samosprávy nebo neplní-li své povinnosti, zajišťuje plnění jeho úkolů představenstvo prostřednictvím pověřeného pracovníka. Zvýšené náklady s tím spojené se hradí k tíži příslušné samosprávy.

### **Článek 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.

### **Článek 97**

Zastupování družstva ve společenství vlastníků jednotek (SVJ) (platí pro případy, kdy nevzniká právnická osoba podle zákona č. 103/2000 Sb.)

1. Družstvo pověřuje zastupováním v SVJ 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 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 SVJ povinen usilovat o umožnění účasti členů samosprávy na každém jednání SVJ. Zmocněnec zpravidla svolává členskou schůzi samosprávy na stejnou dobu, kdy bude jednat SVJ tak, aby mohl své rozhodování v SVJ konzultovat se členy samosprávy. Zmocněnec je povinen informovat členy samosprávy včas a vhodným způsobem o termínu a místě jednání SVJ.
3. Zmocněnec družstva jedná a hlasuje v SVJ v souladu s rozhodnutím členské schůze samosprávy. Pokud bylo schváleno v dané věci usnesení shromáždění delegátů nebo představenstva, je povinen při hlasování v SVJ se řídit tímto usnesením.

### **Část VII.**

#### Hospodaření družstva

### **Článek 98**

#### Financování činnosti družstva

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

## **Článek 99**

### **Bytové hospodářství**

- 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.
- 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 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 (nebytový prostor).

## **Článek 100**

### **Ostatní hospodaření.**

- 1.** Příjmy na úhradu nákladů a výdajů ostatního hospodaření získává družstvo zejména z tržeb za vlastní výkony, zejména z příspěvků na správu, ze zápisného a jiných poplatků, tržeb za pronájem nebytových prostor, popř. z dalších zdrojů.
- 2.** Náklady ostatního hospodaření jsou veškeré náklady, které vznikají mimo střediska bytového hospodářství.
- 3.** Ze zisku ostatního hospodaření hradí družstvo přednostně svoje povinnosti vůči státu. Zbylý zisk použije podle rozhodnutí shromáždění delegátů k přidělení do nedělitelného fondu, popřípadě dalších zajišťovacích fondů tvořených ze zisku 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 základní 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 přesáhnout trojnásobek členského vkladu.

## **Článek 101**

### **Fondy družstva a rezerva na opravy a údržbu**

- 1.** Družstvo vytváří kromě základního jmění a specifických družstevních fondů zabezpečující zdroje družstevní výstavby, další vlastní zdroje na financování své činnosti.
- 2.** Družstvo povinně vytváří nedělitelný fond. Dále vytváří fond členských podílů, fond družstevní výstavby, fond dodatečných členských vkladů, popřípadě jiné kapitálové fondy, statutární fond bytového hospodářství, popř. další zajišťovací fondy.
- 3.** Tvorba a použití fondů se řídí zvláštními předpisy, těmito stanovami a dalšími vnitrodružstevními předpisy schválenými shromáždění delegátů.
- 4.** Fond členských podílů, fond družstevní výstavby, statutární fond bytového hospodářství, rezerva na opravy a údržbu a dlouhodobá záloha na opravy a dodatečné investice se evidují odděleně podle jednotlivých středisek bytového hospodářství.

## **Článek 102**

### Základní kapitál

1. Základní kapitál družstva tvoří souhrn základních členských vkladů a další členské vklady.
2. Výše zapisovaného základního kapitálu družstva činí částku 50 000 ,- Kč.
3. Základní kapitál se zvyšuje, resp. Snižuje přijetím nových členů, resp. skončením členství v družstvu.
3. Základní členské vklady se evidují analyticky podle jednotlivých vkladů, resp. členů.

## **Článek 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.
2. Nedělitelný fond se používá na úhradu ztráty střediska ostatního hospodaření, k převodu do kapitálového fondu při financování investic, případně k převodu do jiného fondu ze zisku.
3. Nedělitelného fondu se nesmí použít za trvání družstva k rozdělení mezi členy.

## **Článek 104**

### Fond členských podílů

1. Fond členských podílů se tvoří z peněžního či nepeněžního plnění člena na členský podíl.a dále pak peněžním vkladem na zakoupení pozemku.
2. Fond 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 domu (nebytového prostoru) z družstevního vlastnictví dle zvláštního zákona.

## **Článek 105**

### Fond družstevní výstavby

1. Fond družstevní výstavby se tvoří z poskytnutých příspěvků na družstevní výstavbu, popř. 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 družstevního bytu z družstevního vlastnictví dle zvláštního zákona.

## **Článek 106**

### 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.

## **Článek 107**

### Statutární fond bytového hospodářství-fond na krytí výkyvů hospodaření

1. Statutární fond bytového hospodářství se tvoří ze zisku střediska bytového hospodářství, popř. z jiných zdrojů.

2. Fond se používá k úhradě ztráty střediska bytového hospodářství, popř. střediska ostatního hospodaření, k financování investičních výdajů při současném převodu do fondu družstevní výstavby. Fond se dále snižuje při vypořádání vlastníka jednotky podle § 24 odst. 7 zákona o vlastnictví bytů.

### **Článek 108**

#### Rezerva na opravy a údržbu

1. Rezerva se tvoří pravidelnými a mimořádnými příspěvky, které jsou součástí nájemného z bytu (nebytového prostoru).
2. Rezerva se používá na financování oprav a údržby, popř. dalších provozních výdajů. Nelze ji použít na financování investičních výdajů.
3. Způsob tvorby a použití rezervy podrobně upravují směrnice družstva.

### **Článek 109**

#### 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.
2. Záloha se používá na financování oprav, údržby, příp. dalších provozních výdajů a na financování investičních výdajů.
3. Způsob tvorby a použití zálohy podrobně upravují směrnice družstva.

## **Část VIII.**

### **Článek 110**

#### Zrušení a likvidace družstva

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 řízeno.
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 společnost nebo komanditní společnost.

### **Článek 111**

#### Sloučení, splynutí a rozdělení

Usnesení o shromáždění delegátů o sloučení, splynutí nebo rozdělení družstva musí obsahovat určení právního zástupce a vymezení jmění, které na něj přechází. Při rozdělení družstva



shromáždění delegátů určí, jak se jmění družstva a jeho členové rozdělí. Při tomto určení se vezme zřetel na oprávněné zájmy jednotlivých členů.

### **Článek 112**

1. Při splnutí 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 přejímající 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.

### **Článek 113**

#### **Převod části majetku družstva**

Převádí-li družstvo jednotlivé obytné domy nebo objekty s nebytovými prostory jinému družstvu, musí s přejímacím 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 objekt odprodán jinému právnímu subjektu než družstvu. Současně převodem jednotlivých obytných domů nebo objektů s nebytovými prostory převede družstvo převádějíci družstvu přejímacímu:

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

### **Článek 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 50 000,- Kč,
  - c) uplynuly dva roky ode dne, kdy skončilo funkční období orgánů družstva a nebyly zvoleny nové orgány nebo byla porušena povinnost svolat členskou schůzi a nebo družstvo delší dobu 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 odstranění důvodu pro který bylo zrušení navrženo.

### **Článek 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 projedná 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 nebo do pravomocného rozhodnutí soudu nesmí být likvidační zůstatek rozdělen.
5. Při likvidaci družstva se použijí přiměřeně ustanovení § 70 až 75b obchodního zákoníku.

### **Část IX.**

Členství v družstvu při současném vlastnictví bytu (nebytového prostoru)  
a družstvo je správcem

#### **Článek 116**

1. Členové –vlastníci bytu a spoluvlastníci domu mají stejná práva a povinnosti s výjimkou těch, které souvisejí 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.

#### **Článek 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 částí a při jiném nakládání s bytem nerušil a neohrožoval ostatní při výkonu jejich vlastnických, spoluvlastnických, popřípadě užívatelských práv,
  - b) udržovat byt (nebytový prostor) na svůj náklad ve stavu způsobitelném k řádnému užívání, zejména včas provádět potřebnou údržbu a opravy,
  - c) odstranit závady a poškození, která na jiných bytech nebo na společných částech domu způsobil sám nebo ti kteří s ním byt užívají,
  - d) zdržet se provádění úpravy bytu a jeho zařízení, jimž by byl bez souhlasu ostatních vlastníků měněn vzhled domu, ohrožena statická bezpečnost konstrukcí a narušena činnost technického zřízení domu (plyn, vytápění, voda, kanalizace, elektroinstalace, vzduchotechnika, STA). Současně je vlastník bytu povinen zajistit předepsané revize technických zařízení v bytě ve stanovených lhůtách tak, aby neohrozil bezpečnost a zdraví ostatních uživatelů bytů. Ustanovení zvláštních předpisů tím nejsou dotčena,
  - e) umožnit pověřeným zástupcům družstva za přítomnosti člena samosprávy nebo společenství vlastníků a po předchozím oznámení zjištění technického stavu bytu (nebytového prostoru včetně provedení nutných oprav společných zařízení a montáže a kontroly měřicí a regulační techniky.
2. Vlastník bytu má právo a povinnost zúčastňovat se na správě domu a jako spoluvlastník se podílet na rozhodování o společných částech domu.

## **Článek 118**

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

## **Část X.**

### **Společná ustanovení**

## **Článek 119**

1. Rozhodnutí orgánu družstva, dotýkající se jednotlivých členů družstva nebo jednotlivých orgánů, se oznamují těmto členům nebo orgánům písemně.
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 orgánů družstva o odvolání nebo jestliže poučení o odvolání nebylo uvedeno.
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 může rozhodnout o odvolání samo, jestliže odvolání v plném rozsahu vyhoví.

## **Článek 120**

### **Podněty členů**

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

## **Článek 121**

### **Doručování**

1. Družstvo doručuje svým členům písemnosti zpravidla poštou nebo jiným vhodným způsobem a to na adresu, kterou člen sdělil.
2. Doručení písemnosti doporučeným dopisem nebo do vlastních rukou je nutné pouze v případech určených těmito stanovami nebo jednacím řádem družstva.

3. Povinnost družstva doručit písemnost 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 družstva 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 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.

## **Článek 122**

### Počítání času

1. Lhůt 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 za to, že nová lhůta počíná dnem, který následuje po uplynutí lhůty původní.
4. Případně-li poslední den lhůty na soboru, neděli nebo svátek je posledním dnem lhůty následující pracovní den.
5. Lhůta pro podání je zachována, jestliže písemnost v poslední den lhůty byla doručena určenému adresátu nebo jestliže byla podána na poštu.
6. Představenstvo může ze závažných důvodů prominout zmeškání lhůty, požádá-li o to člen do 15-ti dnů ode dne, kdy pominula příčina zameškání a učinil-li v téže lhůtě zmeškaný úkon. Zameškání lhůty nelze prominout, jestliže ode dne, kdy měl být úkon učiněn uplynul jeden rok.

## **Část XI.**

### Přechodná a závěrečná ustanovení

## **Článek 123**

1. Pokud dále není ustanoveno jinak, řídí se ustanovením 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.

## **Článek 124**

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

## **Článek 125**

1. Dosavadní stanovy se ruší.
2. Tyto stanovy byly přijaty shromážděním delegátů dne 22 května 2001 a nabývají účinnosti dnem schválení.