

STANOVY

KRUŠNOHOR BYTOVÉ DRUŽSTVO

IČ 25027981
Teplice, Duchcovská 412/88C, PSČ 415 03

Schválené na shromáždění delegátů dne 18. března 2000, změny dne 9. prosince 2000, 15. prosince 2001, 17. června 2003, 5. června 2004, 10. března 2005, 7. června 2007 a 24. května 2011

Část I Základní ustanovení

Článek 1 Název a sídlo družstva

Obchodní firma družstva zní: Krušnohor bytové družstvo.
Sídlo družstva je Teplice, Duchcovská 412/88C, PSČ 415 03.

Článek 2

1. Družstvo je společenstvím neuzavřeného počtu osob, jehož hlavním posláním je zajišťování potřeb svých členů v oblasti bydlení.
2. Družstvo je právnickou osobou, vystupuje v právních vztazích svým jménem a za porušení svých závazků odpovídá celým svým majetkem.
3. Zapisovaný základní kapitál družstva činí 50.000,- Kč.

Část II Předmět činnosti družstva

Článek 3

1. Předmětem činnosti družstva je :
 - a) Pronájem bytů a nebytových prostor, poskytování základních služeb spojených s užíváním bytů, nebytových a společných prostor.
 - b) Zabezpečování provozu, správy, údržby a oprav bytového a nebytového fondu včetně pozemků ve vlastnictví družstva.
 - c) Správa a údržba nemovitostí
 - d) Ubytovací služby
2. V rámci svého předmětu činnosti družstvo zejména:
 - a) Přiděluje uvolněné družstevní byty a nebytové prostory a uzavírá nájemní smlouvy.
 - b) Poskytuje základní služby spojené s užíváním bytů a nebytových prostor.
 - c) Zajišťuje údržbu, opravy, rekonstrukce a modernizace bytového a nebytového fondu včetně pozemků.
 - d) Zabezpečuje hospodaření a správu bytového a nebytového fondu včetně pozemků, respektive domů, zejména po stránce hospodárnosti, právní, finanční a účetní.
 - e) Zabezpečuje provoz domů a provádí kontroly jejich technického stavu.

Část III Členství v družstvu

Vznik členství Článek 4

1. Členem družstva mohou být za podmínek stanovených stanovami a městem Teplice, zletilé fyzické osoby s trvalým pobytem na území České republiky, kromě výjimek určených v těchto stanovách.
2. Členství v družstvu vzniká za trvání družstva:
 - a) Přijetím za člena na základě písemné členské přihlášky (dále jen přihláška).
 - b) Převodem členských práv a povinností v družstvu (dále jen převod členství). S členem družstva stává osoba, na niž přešlo členství na základě dohody o převodu členských práv a povinností mezi členem

družstva a touto osobou jako třetí osobou, jestliže tato osoba splní obecné podmínky pro přijetí za člena družstva stanovené zákonem a těmito stanovami.

- c) Děděním.
- d) Přejedem členství v důsledku sloučení, splynutí nebo rozdělení družstev.

3. Nezletilá fyzická osoba a fyzická osoba, která nemá trvalý pobyt na území České republiky, se může stát členem družstva pouze z důvodu dědění členského podílu.
4. Členem družstva se může na základě podané přihlášky stát:
 - a) Nájemce bytu ve vlastnictví družstva, jehož nájemní vztah vznikl před 1.7.1998, který nedluží družstvu ani městu Teplice, zaplatí zápisné ve výši 1.000,- Kč a základní členský vklad ve výši 5.000,- Kč, a vyhoví tak podmínkám pro umožnění vstupu do družstva stanoveným ve smlouvě o převodu majetku mezi městem Teplice a družstvem ze dne 1.7.1998 a doručí přihlášku družstvu nejpozději dne 30. 6. 2005, přičemž úhrada základního členského vkladu a zápisného je předpokladem účinnosti přihlášky.
 - b) Nájemce bytu ve vlastnictví družstva na kterého se nevztahují podmínky pro umožnění vstupu do družstva podle smlouvy o převodu majetku města Teplice a družstva ze dne 1.7.1998 a dále nájemce, který nevyhověl podmínkám dle odstavce a), který nedluží družstvu, zaplatí zápisné ve výši 1.000,- Kč, základní členský vklad ve výši 5.000,- Kč, podepíše s úředně ověřeným podpisem návrh smlouvy o smlouvě budoucí o převzetí dalšího členského vkladu v družstvu ve výši, která odpovídá částce 1.000,- Kč za každý celý čtvereční metr z celkové plochy bytu užívaného nájemcem a složí družstvu zálohu ve výši 100% na takto určený svůj budoucí další členský vklad, přičemž složení této zálohy družstvu, úhrada základního členského vkladu a úhrada zápisného jsou předpokladem účinnosti přihlášky. Po přijetí za člena družstva je nájemce povinen se zavázat k dalšímu členskému vkladu ve výši shora určené a uzavřít s družstvem dohodu o započtení své již složené zálohy na další členský vklad vůči své povinnosti splatit družstvu další členský vklad ve výši 1.000,- Kč za každý celý čtvereční metr z celkové plochy bytu, jehož je nájemcem.
5. Na přijetí za člena družstva není právní nárok.

Článek 5

1. O přijetí nových členů rozhoduje představenstvo družstva vždy na své první schůzi v měsíci na základě přihlášek podaných do 25. dne předcházejícího měsíce. K přihlášce musí být přiloženo potvrzení o zaplacení zápisného, doklad o zaplacení základního členského vkladu a v případě nájemců uvedených v článku 4, odst. 4, písm. b) i doklad o složení zálohy ve výši 100% na budoucí další členský vklad spolu s návrhem smlouvy o smlouvě budoucí o převzetí dalšího členského vkladu v družstvu ve výši uvedené v článku 4, odst. 4, písm. b) podepsaným ze strany nájemce.
2. Žadatel, který nebyl rozhodnutím představenstva přijat, se může do 15 dnů po doručení rozhodnutí odvolat ke shromáždění delegátů, které o odvolání rozhodne na svém nejbližším zasedání. Žadatel, který nebyl přijat, vrátí družstvu zápisné, základní členský vklad a v případě nájemců uvedených v článku 4, odst. 4, písm. b) i složenou zálohu na další členský vklad do 30 dnů po marném uplynutí lhůty k odvolání nebo po zamítavém rozhodnutí shromáždění delegátů.
3. Členství žadatele v družstvu vznikne dnem, kdy představenstvo rozhodlo dle odst. 1 nebo dnem, kdy o něm rozhodne shromáždění delegátů podle odst. 2.

Článek 6

Přechod členství

1. Smrtí člena přechází jeho členství v družstvu na dědice, kterému připadl základní členský vklad a který požádal družstvo o členství. Souhlas družstva k přechodu členství se nevyžaduje. Pokud na základě rozhodnutí soudu je více dědiců, uzavře družstvo nájemní smlouvu k bytu pouze s jedním dědicem (manželi) určeným dodatečnou dohodou dědiců nebo rozhodnutím soudu.
2. Členství v družstvu přechází i dnem vzniku nájmu družstevního bytu na základě schválené dohody o výměně družstevního bytu.

Článek 7

Převod členství

1. Převod práv a povinností spojených s členstvím v bytovém družstvu na základě dohody nepodléhá souhlasu družstva.
2. Členská práva a povinnosti spojené s členstvím přecházejí na nabyvatele ve vztahu k družstvu předložením smlouvy o převodu členství v družstvu nebo pozdějším dnem uvedeným v této smlouvě. Tytéž účinky jako předložení smlouvy o převodu členství nastávají, jakmile družstvo obdrží písemné oznámení dosavadního člena o převodu členství a písemný souhlas nabyvatele členství. Při převodu musí být splněny podmínky členství podle

článku 4 a článku 5 stanov a převádějící člen musí mít ke dni převodu vyrovnané veškeré splatné závazky vůči družstvu.

3. Dohoda o převodu se uzavírá písemně a musí obsahovat mimo jiné prohlášení nabyvatele, že byl seznámen se stavem konta nájemního bytu, s technickým stavem bytu, s výší základního členského vkladu a dalšího členského vkladu a s výší poplatku za převod. Všechny podpisy na dohodě musí být úředně ověřeny.

Článek 8

Společné členství manželů

1. Vznikne-li jednomu z manželů za trvání manželství právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, vznikne se společným nájmem bytu i společné členství manželů v družstvu. Z tohoto členství jsou oba manželé oprávněni a povinni společně a nerozdílně, přičemž jako společní členové mají jeden hlas.
2. Právo společného nájmu družstevního bytu manželů i společného členství v družstvu vznikne také v případě přechodu a převodu členství na jednoho z manželů podle článku 6 a článku 7 stanov.
3. Společné členství manželů podle odstavce 1 a 2 nevznikne, jestliže manželé spolu trvale nežijí, tato skutečnost musí být manželé družstvu před uzavřením smlouvy o nájmu bytu společně písemně oznámena.
4. Vznikem společného členství manželů nezaniká to samostatné členství kteréhokoliv z nich, které se nepřeměnilo na jejich členství společné.
5. Existence společného členství manželů nevylučuje vznik samostatného členství kteréhokoliv z nich v tomtéž nebo v jiném bytovém družstvu.

Článek 9

Splynutí členství

1. Jestliže člen získá v témže družstvu další členství, např. z důvodu dědění, převodem členských práv a povinností, sloučením družstev a převodu části majetku, splynou v okamžiku vzniku těchto skutečností tato další členství s jeho členstvím původním v členství jediné.
2. Z důvodů uvedených v odst. 1 splynou navzájem i společná členství manželů. Vznikem společného členství manželů nesplyne to samotné 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 článku 21.
- b) Samostatné členství zůstavitele se mění na samostatné členství (nebo společné členství) každého z dědiců jednotlivých členských podílů zůstavitele.
- c) Samostatné členství jednoho z manželů, společných nájemců družstevního bytu se výměnou družstevního bytu mění na společné členství manželů.
- d) Samostatné členství nájemce družstevního bytu se převodem členských práv a povinností na jednoho z manželů za trvání manželství mění na společné členství manželů.

Část IV

Členská práva a povinnosti

Článek 11

Člen družstva má právo zejména:

- a) Účastnit se osobně nebo prostřednictvím svého zákonného zástupce na jednání a rozhodování schůze domovního úseku nebo prostřednictvím zvoleného delegáta na jednání a rozhodování shromáždění delegátů.
- b) Být volen do orgánů družstva, má-li plnou způsobilost k právním úkonům a dosáhl-li věku 18 let.
- c) Účastnit se veškeré družstevní činnosti a požívat výhod, které družstvo členům poskytuje.
- d) Na uzavření nájemní smlouvy o nájmu družstevního bytu na základě rozhodnutí o přidělení družstevního bytu vydaného příslušným orgánem družstva, na základě převodu členských práv a povinností nebo jejich části, na základě schválené dohody o výměně bytu a v důsledku dědění.
- e) Na roční vyúčtování zaplacených záloh za služby poskytované v souvislosti s užíváním bytu.
- f) Předkládat návrhy na zlepšení činnosti družstva, obracet se s podněty, s připomínkami nebo stížnostmi, které se týkají činnosti družstva, k příslušným orgánům družstva a být o jejich vyřízení informován.

Článek 12

Člen družstva je povinen zejména:

- a) Dodržovat stanovy a plnit usnesení orgánů družstva.

- b) Platit včas a předepsaným způsobem úhradu za užívání bytu a za služby poskytované v souvislosti s užíváním bytu, jakož i zálohy na ně a nedoplatky z vyúčtování.
- c) Chránit družstevní majetek, dodržovat domovní řád, předpisy o požární ochraně a řádně užívat a udržovat byt, jakož i společné prostory a zařízení domu a řádně užívat služeb poskytovaných v souvislosti s užíváním bytu.
- d) Umožnit pověřeným zástupcům družstva po předchozím oznámení zjištění technického stavu bytu a odečet měřidel tepla a teplé a studené vody.
- e) Oznámit družstvu do 15 dnů změny týkající se člena družstva a příslušníků jeho domácnosti, které jsou podstatné pro vedení členské a bytové evidence a vyúčtování ročních záloh úhrad za služby.
- f) Hradit příspěvky na činnost družstva a platit poplatky za úkony družstva v rozsahu a výši určené představenstvem.
- g) Zaplatit poplatek z prodlení ve výši 2,5 promile z dlužných úhrad za užívání a úhrad za služby za každý den prodlení, nejméně však 25,- Kč za každý i započatý měsíc prodlení.
- h) Převzít na základě smlouvy o nájmu byt, který je způsobilý k užívání, ve lhůtě stanovené družstvem, nebo uhradit družstvu majetkovou újmu, která vznikne opožděným převzetím bytu.
- i) Zajišťovat úklid všech společných prostor objektu, jeho okolí, přílehlého a přístupového chodníku a stanoviště pro odpadové nádoby, není-li ustanoven domovník, v opačném případě je povinen hradit náklady vzniklé se zajištěním těchto prací.
- j) Zdržet se přenechání bytu nebo jeho části do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu družstva nebo jejich užívání k jinému účelu než k bydlení.
- k) Při delším neužívání bytu provést taková opatření, aby nebyla omezována či poškozována práva ostatních uživatelů v domě a písemně oznámit družstvu, jak je zajištěn přístup do bytu.
- l) Hradit provedené opravy v bytě, pokud podle těchto stanov nejsou hrazeny z prostředků družstva na opravy objektu.
- m) Přispívat podle svých možností k plnění úkolů družstva a zúčastnit se akcí při opravách a údržbě objektu dle rozhodnutí orgánů družstva.
- n) Právům a povinnostem člena odpovídají povinnosti a práva družstva.

Článek 13

Majetková účast člena družstva

1. Majetkovou účastí člena v družstvu je základní členský vklad, případně další členský vklad.
2. Po dobu trvání členství nemůže majetková účast člena v družstvu klesnout pod hodnotu základního členského vkladu.
3. Nepeněžitě vklady se oceňují v účetní hodnotě vykazované vkladatelem, nebude-li v konkrétním případě rozhodnuto představenstvem jinak.

Článek 14

Členská evidence

1. Družstvo vede evidenci všech svých členů a udržuje ji v souladu se skutečným stavem.
2. Do členské evidence se zapisuje kromě jména, bydliště a rodného čísla i výše zápisného a základního členského vkladu, datum jejich zaplacení, popř. další rozhodné skutečnosti. V evidenci se bez zbytečného odkladu vyznačí všechny změny evidovaných skutečností.
3. Družstvo umožní každému, kdo prokáže právní zájem, aby do evidence nahlédl.
4. Člen má právo nahlížet do té části, která se týká jeho členství, žádat o vydání potvrzení o svém členství a obsahu jeho zápisu v evidenci.

Zánik členství

Článek 15

Členství v družstvu zaniká:

- a) Dohodou.
- b) Vystoupením.
- c) Smrtí člena, pokud jeho členství nepřejde na dědice.
- d) Vyloučením.
- e) Zánikem družstva likvidací.

Článek 16

Zánik členství dohodou

1. Dohodu o skončení uzavírají družstvo a člen písemně.
2. Členství končí sjednaným dnem. Jedno vyhotovení dohody o skončení členství vydá družstvo členovi.

Článek 17

Zánik členství vystoupením

1. Člen může z družstva vystoupit.
2. Členství zaniká uplynutím doby 1 měsíce. Tato doba začíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení písemného oznámení člena družstva o jeho vystoupení z družstva.

3. Oznámení o vystoupení může člen odvolat jen písemně se souhlasem předsedy družstva.

Článek 18

Zánik členství úmrtím člena a zánikem právnické osoby

1. Zemře-li člen a nejde-li o společné členství manželů, přechází dnem jeho smrti členství v družstvu na dědice, kterému připadl základní členský vklad a který požádal o členství. Dědic doloží dědictví příslušným dokladem.
2. S přechodem členství přechází na dědice i nájem družstevního bytu, popř. právo na uzavření nájemní smlouvy o nájmu družstevního bytu.
3. Nepřešlo-li členství na dědice, zaniká dnem smrti člena.
4. Náležely-li zůstaviteli dva nebo více základních členských vkladů v jednom a též družstvu, mohou jednotlivé členské vklady připadnout různým dědicům. Tím se zůstavitelovo členství v den jeho smrti přemění na dvě nebo více samostatných členství (popř. společných členství manželů) jednotlivých dědiců.
5. Z členského vkladu družstvo přednostně uhradí všechny dluhy člena včetně nezaplacených úhrad po dobu dědického řízení a potřebné opravy v bytě a příslušenství, pokud přechází členství na dědice.

Článek 19

Zánik členství vyloučením člena

1. Představenstvo může rozhodnout o vyloučení člena, jestliže:
 - a) Závažným způsobem nebo opětovně přes písemnou výstrahu porušuje své členské povinnosti určené zákonem nebo stanovami zejména:
 - užívá družstevní majetek tak, že družstvu vzniká značná škoda, nebo trpí, aby se majetek družstva takto užíval,
 - buď sám nebo ti kdo s ním bydlí hrubým způsobem porušují zásady občanského soužití v domě, zejména porušují opětovně pořádek v domě nebo takové porušování umožňují,
 - dluží družstvu finanční prostředky v souvislosti s nedostatečnou úhradou nájemného, vyúčtování záloh, s neuhrazením poplatků z prodlení, s neuhrazením faktur za provedené opravy a údržbu a pod.
 - přenechá byt nebo jeho část do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu družstva,
 - používá byt nebo jeho část k jinému účelu než k bydlení, zejména podnikání, bez předchozího souhlasu družstva,
 - b) Byl pravomocně odsouzen za úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu, jeho majetku nebo proti členům družstva.
2. Rozhodnutí o vyloučení člena je možno přijmout jen do jednoho roku ode dne, kdy družstvo zjistilo důvod pro vyloučení, nejpozději však do dvou let ode dne, kdy tento důvod vznikl.
3. Je-li jednání člena, v němž lze spatřovat důvod k vyloučení podle odst. 1 písm.b), předmětem šetření jiného orgánu, začíná běh lhůty podle odst. 2 dnem, kdy se družstvo dozvědělo o výsledku tohoto šetření.
4. Výstraha a rozhodnutí o vyloučení člena z družstva musí být členovi doručeny do vlastních rukou. V rozhodnutí o vyloučení člena z družstva musí být uveden důvod podle odst.1, který nelze dodatečně měnit. Členství zaniká dnem, kdy bylo doručeno rozhodnutí představenstva o vyloučení členovi, pokud člen nepodá včas odvolání. V době od doručení rozhodnutí o vyloučení do rozhodnutí shromáždění delegátů o odvolání však člen nesmí provádět dispoziční činy podle čl. 7 stanov.
5. Nesouhlasí-li člen s rozhodnutím představenstva o vyloučení, může do tří měsíců od doručení písemného rozhodnutí podat prostřednictvím kanceláře družstva odvolání ke shromáždění delegátů. Včas podané odvolání má odkladný účinek.
6. Soud na návrh člena, kterého se rozhodnutí týká, prohlásí rozhodnutí o vyloučení člena za neplatné, je-li v rozporu s právními předpisy nebo stanovami.
7. Pravomocným vyloučením zaniká nájemní smlouva bývalého člena k družstevnímu bytu, jakož i právo bydlení všech osob, které v bytě na základě tohoto vztahu bydlí.

Článek 20

Zánik členství likvidací družstva

Členství zaniká dnem výmazu družstva z obchodního rejstříku.

Článek 21

Zánik společného členství manželů

1. Společné členství manželů v družstvu zaniká:
 - a) Smrtí jednoho z manželů.
 - b) Písemnou dohodou rozvedených manželů.
 - c) Rozhodnutím soudu o zrušení práva společného nájmu bytu rozvedených manželů.
2. Společné členství manželů v družstvu zaniká i přechodem jejich členských práv a povinností, na základě písemné dohody s družstvem, vystoupením z družstva, vyloučením a zánikem družstva po ukončení likvidace.
3. Jestliže společné členství manželů zaniklo tím, že z družstva vystoupil nebo byl vyloučen jeden z manželů, zůstává druhému manželovi členství i nadále zachováno jako členství individuální.

4. Zanikne-li společné členství manželů smrtí jednoho z nich, zůstává členem družstva a nájemcem družstevního bytu pozůstalý manžel.
5. Po rozvodu manželství zůstává členem a nájemcem družstevního bytu ten z rozvedených manželů, který byl určen dohodou rozvedených manželů nebo rozhodnutím soudu.

Článek 22

Majetkové vypořádání

1. Zánikem členství podle čl. 15 stanov za trvání družstva vzniká bývalému členu nebo jeho dědicům nárok na vypořádací podíl. Tento vypořádací podíl se rovná peněžité části členského vkladu. Zápisné se nevrací.
2. Nárok na výplatu vypořádacího podílu vznikne uplynutím 1 měsíce po zániku členství. Pokud to hospodářská situace družstva dovoluje, může uspokojit tento nárok i dříve. Ustanovení odst. 3 tím není dotčeno.
3. Výplata vypořádacího podílu bývalému členu nebo dědici je vázána vždy na uvolnění družstevního bytu, pokud byl člen nájemcem.
4. Při výplatě vypořádacího podílu započte družstvo své splatné pohledávky vůči bývalému členovi. O takovou započitatelnou částku se vypořádací podíl snižuje.
5. Zánikem členství v důsledku převodu práv a povinností spojených s členstvím nebo výměnou bytu nevzniká dosavadnímu členovi vůči družstvu nárok na vypořádací podíl. Vzájemné nároky si účastníci převodu nebo výměny vypořádají mezi sebou.
6. Kromě nároku na výplatu vypořádacího podílu nemá bývalý člen nebo jeho dědicové z důvodu zániku členství nárok na jakoukoliv jinou část majetku.

Část V

Pořadníky a přidělování bytů

Článek 23

(zrušen)

Článek 24

Přidělování bytů

1. Představenstvo může nájemci smlouvou o nájmu pronajmout na dobu určitou byt ve vlastnictví družstva.
2. O přidělení bytu informuje představenstvo delegáta, v jehož domovním úseku se byt nachází.
3. Předseda může zrušit platné rozhodnutí o přidělení bytu, pokud žadatel nepřevzal byt, který je způsobilý k užívání, ve lhůtě do patnácti dnů od doručení výzvy k převzetí. Rozhodnutí o zrušení platného rozhodnutí o přidělení bytu musí být žadateli doručeno do vlastních rukou a žadatel se může proti němu odvolat do patnácti dnů od doručení k představenstvu. Odvolání má odkladný účinek.

Část VI

Nájem družstevního bytu

Článek 25

Vznik nájmu družstevního bytu

1. Nájem družstevního bytu vzniká uzavřením písemné smlouvy, kterou družstvo jako pronajímatel přenechává nájemci do užívání družstevní byt.
2. Právo nájemní smlouvy vzniká:
 - a) Na základě rozhodnutí o přidělení družstevního bytu vydaného příslušným orgánem družstva.
 - b) Přejedem členských práv a povinností.
 - c) Převodem členských práv a povinností.
3. Při převodech členských práv a povinností a při výměnách bytů přecházejí závazky i pohledávky z původního na nového člena a nájemce.
4. Nájemní smlouva musí obsahovat označení předmětu nájmu a rozsah užívání, výši úhrady za užívání a způsob výpočtu úhrad za služby. Měla by obsahovat též popis příslušenství a popis stavu bytu.

Článek 26

Práva a povinnosti z nájmu bytu

1. S nájemcem nebo společnými nájemci bytu mohou na základě jejich práva bydlet jejich příbuzní v řadě přímé, sourozenci, zeť, snacha a osoby, které s nájemci žijí ve společné domácnosti. Počet těchto osob a jejich změnu jsou povinni nájemci nebo společní nájemci písemně oznámit družstvu do 10 dnů ode dne, kdy důvod oznámení vznikl.
2. Kromě práva užívat byt má nájemce a společní nájemci družstevního bytu a na základě jejich práv i osoby, které s nimi bydlí, právo užívat společné prostory a zařízení domu, jakož i požívat plnění, jejichž poskytování je spojené s užíváním bytu.

3. Nájemce a společní nájemci jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí, zajišťující ostatním nájemcům výkon jejich práv.
4. Družstvo je povinno zajistit nájemcům a společným nájemcům bytu plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu, zejména má povinnost odevzdat byt ve stavu způsobilém k řádnému užívání.
5. Nájemce a společní nájemci jsou povinni udržovat byt ve stavu způsobilém k řádnému užívání a v případě skončení nájmu jej v tomto stavu předat družstvu, tato povinnost se vztahuje i na jejich dědice.

Drobné opravy bytu

Článek 27

1. Opravy a výměny zařízení v bytě související s jeho užíváním, náklady s opravami a výměnami spojené a náklady spojené s běžnou údržbou hradí nájemce (společní nájemci), vyjma oprav uvedených ve 2. odstavci tohoto článku.
2. Družstvo hradí z prostředků na opravy objektu tyto opravy a výměny v bytě (nutnost provedení těchto oprav vždy předem posoudí provozní technik):
 - a) Individuální opravy:
 - elektrický přívod před jističe (pojistky) v bytě mimo vlastní opravy těchto jističů (pojistek) a mimo hlavního bytového jističe;
 - společné části rozvodů zvonků a domácího telefonu od zvonkového tabla po přívod do odbočovací krabice, ze kterého již pokračují individuální rozvody k jednotlivým bytům (opravy zvonkových tlačítek, jmenovek, zvonku a domácího telefonu hradí nájemce);
 - rozvody topení před ventil topného tělesa a před šroubení na výstupu, vyčištění a odvodušnění topné soustavy (v případě etážového topení však veškeré opravy topení plně hradí nájemce);
 - plynové rozvody po hlavní uzávěr bytu před plynoměrem a to i tehdy, je-li plynoměr umístěn mimo byt;
 - rozvody vody po hlavní uzávěr bytu před vodoměrem;
 - kanalizace a odpady až po odbočky ze stoupačky pro jednotlivý byt, mimo vlastní napojení odpadů pro byt (umyvadlo, vana, dřez, WC apod.);
 - společné části odvětrání WC, koupelen a kuchyní (odvětrání sloužící pouze jednomu bytu včetně ventilátoru a mřížek hradí nájemce);
 - výměna oken, vnějších okenních parapetů a zábradlí balkónů a lodžii (veškeré truhlářské, sklenářské a zámečnické opravy oken a balkónových dveří hradí nájemce);
 - opravy komínového tělesa (opravy a výměny komínových vložek hradí nájemce);
 - veškeré výše neuvedené vybavení bytu, jeho příslušenství a zařizovacích předmětů hradí nájemce (např. WC, umyvadla, vany, baterie, kotle, karmy, sporáky, kuchyňské linky, vestavěné skříně, bojler, gamaty, lázeňské válce, přímotopy).
 - b) Hromadné opravy:
 - rekonstrukce domovního zařízení v celém objektu.
3. Veškeré náklady spojené s běžnou údržbou bytu hradí nájemce. Jsou jimi zejména pravidelné prohlídky a čištění zařizovacích předmětů, vnitřního vybavení bytu a jejich příslušenství, vnitřní nátěry, malování, tapetování, opravy povrchů stěn, obkladů stěn, čistění, opravy a výměny podlahových krytin (např. linoleum, parkety, xyolit apod.), odpadů, apod.
4. Veškeré náklady na opravu úmyslného nebo nedbalostního poškození jakéhokoli zařízení hradí nájemce.

Článek 28

1. Nájemce a společní nájemci bytu jsou povinni oznámit družstvu bez zbytečného odkladu potřebu těch oprav v bytě, které má provést družstvo, a umožnit jejich provedení, jinak odpovídají za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
2. Nesplní-li družstvo svou povinnost odstranit závady bránící řádnému užívání bytu nebo jejichž existencí je výkon nájemního práva ohrožen, mají nájemce a společní nájemci právo, pokud nebyl splněn termín dohodnuté opravy, po předchozím upozornění družstva závady odstranit v nezbytné míře a požadovat od něj náhradu účelně vynaložených nákladů. Právo na náhradu musí u družstva uplatnit bez zbytečného odkladu. Právo zanikne, nebylo-li uplatněno do šesti měsíců od odstranění závad.

Článek 29

1. Nájemce a společní nájemci bytu jsou povinni odstranit závady a poškození, které v domě způsobili sami nebo ti, kteří s nimi bydlí či za jednání zodpovídají. V opačném případě má družstvo právo po předchozím upozornění nájemce nebo společných nájemců tyto závady a poškození odstranit a požadovat na nich náhradu.
2. Nájemce a společní nájemci bytu nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v bytě bez předchozího písemného souhlasu družstva, a to ani na svůj náklad.
3. Družstvo je oprávněno provádět stavební úpravy bytu a jiné podstatné změny v bytě pouze se souhlasem nájemce bytu. Provádí-li družstvo takové úpravy na příkaz příslušného orgánu státní správy, zajišťuje-li se tak bezpečnost nebo požární ochrana, anebo se úprava týká zařízení zajišťujícího provoz domu, např. stoupačky, měřicí a regulační prvky topení a vody, opravy a údržba vyhrazených zařízení včetně povinných revizí, jsou nájemce a společní nájemci jejich provedení umožnit, jinak odpovídají za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikne.

Úhrada za užívání bytu a úhrada služby

Článek 30

1. Úhrada se stanoví v souladu s právními předpisy a rozhodnutími příslušných orgánů družstva dle stanov.
2. Nájemce a společní nájemci jsou povinni hradit nájemné za užívání bytu ve stanovené nebo dohodnuté výši.
3. Nájemce a společní nájemci bytu jsou povinni hradit zálohy na úhradu služeb ve výši určené představenstvem družstva jako měsíční podíl z předpokládané roční ceny služeb odvozené z cen sjednaných podle zvláštních předpisů nebo rozhodnutí cenového orgánu.
4. V průběhu roku je představenstvo družstva oprávněno po předchozím oznámení změnit měsíční zálohy v míře odpovídající změně ceny služby nebo změně počtu členů domácnosti nebo jiných podmínek, za kterých se služba poskytuje, zejména při změně rozsahu nebo kvality služeb.
5. Úhrady za užívání bytu a zálohy na úhrady služeb jsou splatné měsíčně, a to nejpozději do posledního dne měsíce, za který se tyto úhrady platí.
6. Nájemce a společní nájemci jsou povinni oznámit skutečnosti rozhodné pro případnou změnu rozúčtování cen služeb nejpozději do 15 dnů po jejich vzniku. Změní-li se tyto skutečnosti, pak se výše cen služeb změní od prvního dne měsíce následujícího po jejich vzniku.
7. Skutečná výše cen služeb se zúčtuje vždy za kalendářní rok a v termínech podle platných předpisů.

Článek 31

1. Nájemce a společní nájemci bytu mají právo na přiměřenou slevu za užívání, pokud družstvo přes jejich písemné upozornění v bytě nebo domě neodstraní závadu, za jejíž odstranění odpovídá a která podstatně nebo po delší dobu zhoršuje užívání bytu. To platí i v případě, že družstvo nebude poskytovat plnění spojená s užíváním bytu nebo je bude poskytovat vadně a užívání bytu se v důsledku toho zhoršilo.
2. Nájemce a společní nájemci bytu mají právo na přiměřenou slevu za užívání i tehdy, jestliže stavebními úpravami v domě se podstatně nebo po delší dobu zhorší podmínky užívání bytu nebo domu.
3. Nájemce a společní nájemci bytu mají právo na přiměřenou slevu z úhrady za služby, pokud je družstvo včas a řádně neposkytuje.
4. Právo na slevu za užívání nebo z úhrady za služby je třeba uplatnit u družstva bez zbytečného odkladu. Právo zanikne nebylo-li uplatněno do šesti měsíců ode dne odstranění závad.
5. O poskytnutí slevy a její výši rozhoduje představenstvo. Přitom přihlédne ke stanovisku příslušného delegáta.

Společný nájem bytu manželi

Článek 32

1. Společný nájem družstevního bytu může vzniknout jen mezi manželi.
2. Společný nájem družstevního bytu vznikne, jestliže za trvání manželství se alespoň jeden z manželů stane nájemcem družstevního bytu. Jestliže se stal nájemcem bytu některý z manželů před uzavřením manželství, vznikne společný nájem bytu uzavřením jejich manželství.
3. Ustanovení předchozího odstavce platí i tehdy, jestliže vzniklo před uzavřením manželství některému z manželů právo na uzavření smlouvy o nájmu bytu.

Článek 33

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

Článek 34

Právo společného nájmu bytu manželi zanikne:

- a) Rozvodem manželství v případě, že nevzniklo společné členství manželů v družstvu.
- b) Písemnou dohodou rozvedených manželů – společných členů, popř. rozhodnutím soudu.
- c) Smrtí jednoho z manželů.
- d) Zánikem nájmu družstevního bytu.

Článek 35

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

Článek 36 **Podnájem bytu (části bytu)**

1. Pronajatý byt nebo jeho část lze jinému přenechat do podnájmu na dobu určitou, určenou ve smlouvě o podnájmu, jen s písemným souhlasem družstva. Porušení této povinnosti se považuje za porušení povinnosti člena.
2. Před rozhodnutím o udělení souhlasu s přenecháním bytu nebo jeho části do podnájmu je předseda družstva povinen vyžádat si stanovisko příslušného delegáta.
3. Po skončení podnájmu nemá podnájemce právo na náhradní byt ani podnájem, a to ani v případě, že je členem družstva.
4. Za dodržení všech povinností nájemce bytu odpovídají družstvu výlučně nájemce nebo společní nájemci, nikoliv podnájemce.

Výměna bytu **Článek 37**

1. Nájemce a společní nájemci bytu mohou uzavřít po vyjádření příslušného delegáta se souhlasem předsedy družstva dohodu o výměně družstevního bytu. Souhlas i dohoda musí mít písemnou formu a vedle náležitostí stanovených zákonem musí obsahovat dohodu účastníků výměny o převodu členských práv a povinností. Odepře-li družstvo bez závažných důvodů souhlas s výměnou bytu, může soud na návrh nájemce nebo společných nájemců rozhodnutím nahradit projev vůle družstva.
2. Jde-li o výměnu bytu v témže družstvu, nabývá dohoda účinnosti dnem udělení souhlasu s výměnou. Jde-li o výměnu bytů v různých družstvech nebo o výměnu družstevního bytu za byt nedružstevní, nabývá dohoda účinnosti dnem udělení souhlasu posledního ze všech pronajímatelů bytů, které jsou předmětem výměny.
3. Účinnost výměny bytu a převod členských práv a povinností na základě dohody o výměně bytu nastane dnem uskutečnění výměny bytů.

Článek 38

1. Právo na splnění dohody o výměně bytů musí být uplatněno u soudu do tří měsíců ode dne, kdy s dohodou vyslovili souhlas všichni pronajímatelé; jinak právo zanikne.
2. Nastanou-li dodatečně u některého z účastníků takové závažné okolnosti, že není možno splnění dohody na něm spravedlivě požadovat, může od dohody odstoupit, musí však tak učinit bez zbytečného odkladu. Povinnost k náhradě škody tím není dotčena. Člen družstva je povinen družstvo bezodkladně informovat o tom, že došlo k odstoupení od smlouvy.

Článek 39 **Zánik nájmu družstevního bytu**

Nájem družstevního bytu zaniká:

- a) Zánikem členství nájemce podle čl. 15d stanov.
- b) Písemnou dohodou mezi družstvem a nájemcem nebo společnými nájemci bytu ke dni stanovenému v dohodě.
- c) Písemnou výpovědí nájemce nebo společných nájemců bytu, ve které musí být uvedena lhůta, kdy má nájem skončit, a to nejméně 1 měsíc tak, aby skončila ke konci kalendářního měsíce. Není-li lhůta uvedena, skončí nájem bytu posledním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž výpověď došla družstvu.
- d) Výpovědí nájmu bytu družstvem podle platných ustanovení Občanského zákoníku.
- e) Uplynutím doby v případě, že nájem družstevního bytu byl sjednán na dobu určitou.

Článek 40

Nájem nebytových prostor

O nájmu nebytových prostor a jeho podmínkách rozhoduje v každém případě se souhlasem kontrolní komise družstva a v souladu s právními předpisy představenstvo družstva.

Článek 41

Zajištění řádného využití bytů

1. Družstvo dbá, aby družstevní byty, se kterými hospodaří, byly řádně a účelně využívány k bytovým účelům.
2. Byt nebo jeho část mohou nájemce a společní nájemci bytu nebo členové jejich domácnosti dočasně užívat i k jiným účelům než k bydlení, avšak jen s předchozím písemným souhlasem předsedy družstva vydaného na základě doporučení příslušného delegáta.

Článek 42

Sloučení a rozdělení bytů

1. Byt je možné sloučit se sousedním bytem (částí bytu) jen s předchozím písemným souhlasem představenstva družstva.
2. Byt je možné rozdělit na dva a více samostatných bytů jen s předchozím písemným souhlasem představenstva družstva.
3. Představenstvo současně rozhodne o přidělení bytů vzniklých po sloučení nebo rozdělení bytů dle tohoto článku a o způsobu financování.

Část VII Orgány družstva

Článek 43 Orgány družstva jsou:

- a) Členská schůze.
- b) Shromáždění delegátů.
- c) Představenstvo.
- d) Předseda.
- e) Kontrolní komise.
- f) Schůze domovního úseku.
- g) Delegát domovního úseku (dále jen delegát).

Společná ustanovení o orgánech družstva

Článek 44

Členy orgánů družstva mohou být jen členové družstva starší 18 let.

Článek 45

1. Orgány družstva mohou jednat jen o záležitostech, které podle stanov družstva spadají do jejich působnosti.
2. Kolektivní orgány družstva rozhodují na základě řádného svolání všech členů orgánu.
3. Kolektivní orgány družstva jsou způsobilé se usnášet, jen je-li přítomna nadpoloviční většina jejich členů. Usnesení je přijato, hlasovala-li pro ně nadpoloviční většina přítomných, pokud stanovy neurčují jinak.

Článek 46

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

Článek 47

1. Členové orgánů družstva jsou povinni vykonávat své funkce svědomitě, plnit svěřené úkoly a dodržovat obecně závazné právní předpisy a stanovy družstva. 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 na návrh kontrolní komise představenstvo. Vůči členům představenstva uplatňuje nároky družstva kontrolní komise prostřednictvím jí určeného člena.
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 48

1. Neplní-li člen voleného orgánu řádně svoji funkci, může jej před uplynutím funkčního období odvolat orgán, který jej zvolil.
2. Člen družstva, který je do své funkce zvolen, může odstoupit; je však povinen oznámit to orgánu, jehož je členem. Jeho funkce končí dnem, kdy odstoupení projednal orgán, jehož je členem. Příslušný orgán musí projednat odstoupení na svém nejbližším zasedání po té, kdy se o odstoupení dozvěděl, nejdéle však do tří měsíců. Po marném uplynutí této lhůty se odstoupení pokládá za projednané.
3. Dojde-li k odvolání člena voleného orgánu družstva nebo takový člen z funkce odstoupí, je povinen orgán, který jej zvolil, bez zbytečného odkladu doplnit příslušný orgán o nového člena. Do doby doplnění orgánu družstva řádnou volbou může orgán, který má být doplněn, povolovat zastupujícího člena. Tento zastupující člen má práva a povinnosti řádného člena orgánu.
4. Ustanovení předchozího odstavce platí i v případě, že členství v orgánu zanikne smrtí.
5. Členům orgánů družstva může být za výkon funkce přiznána odměna podle zásad stanovených představenstvem, poskytnuta náhrada ušlé mzdy a nákladů spojených s výkonem funkce. Člen orgánu družstva je oprávněn se kdykoli práva na tato plnění vzdát.

Článek 49

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

Článek 50

1. Každému členu družstva i každému členu orgánu družstva náleží jeden hlas.
2. V orgánech družstva se hlasuje veřejně. V jednotlivých případech se může hlasující orgán usnést na hlasování tajném nebo prostřednictvím prostředků sdělovací techniky, pokud s tím souhlasí všichni členové orgánu.

Hlasování pomocí prostředků sdělovací techniky nelze použít při hlasování shromáždění delegátů nebo členské schůze družstva.

Článek 51

1. Orgány družstva jednají o záležitostech, které byly uvedeny na schváleném pořadu, popř. o záležitostech, na jejichž projednávání se orgán dodatečně usnesl.
2. Jednání orgánů spočívá v přednesení podnětu k jednání, v rozpravě a zpravidla je zakončeno hlasováním o usnesení.

Článek 52

1. O průběhu jednání všech orgánů družstva se pořizuje zápis, který musí obsahovat:
 - a) Datum a místo konání schůze.
 - b) Výčet projednaných záležitostí.
 - c) Přijatá usnesení.
 - d) Výsledky hlasování.
 - e) Nepřijaté námítky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování.
2. Přílohu zápisu tvoří seznam přítomných 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. Podrobnosti o postupu orgánů družstva při volbách a odvolávání, o jednání a rozhodování, a při ověřování zápisu upravují volební a jednací řád, který schvaluje shromáždění delegátů.

Shromáždění delegátů

Článek 53

1. Shromáždění delegátů je nejvyšším orgánem družstva, kde uplatňují členové své právo řídit záležitosti družstva a kontrolovat činnost družstva a jeho orgánů prostřednictvím zvolených delegátů. Shromáždění delegátů plní v plném rozsahu působnost členské schůze.
2. Do výlučné působnosti shromáždění delegátů patří:
 - a) Přijímat a měnit stanovy, jednací a volební řád.
 - b) Volit a odvolávat členy představenstva a členy kontrolní komise.
 - c) Projednávat a schvalovat zprávy představenstva a kontrolní komise o činnosti družstva.
 - d) Rozhodovat o základních otázkách koncepce rozvoje, schvalovat zásady hospodaření, roční účetní uzávěrku a rozhodnout o tom, jak se naloží se ziskem a jak se uhradí případná ztráta.
 - e) Schvalovat statuty fondů.
 - f) Rozhodovat o zvýšení nebo snížení zapisovaného základního jmění.
 - g) Rozhodovat o rozdělení, přeměně, sloučení, splnutí.
 - h) Rozhodovat o odvolání proti usnesením představenstva.
 - i) Schvaluje plán oprav a investic na příští kalendářní rok či roky.
3. Do působnosti shromáždění delegátů patří rozhodování o dalších otázkách týkajících 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 nebo předsedy družstva, kterým byly porušeny obecně závazné právní předpisy nebo stanovy družstva, jestliže ode dne platnosti rozhodnutí do podání návrhu neuplynuly více jak dva roky.

Článek 54

1. Jednání shromáždění delegátů družstva svolává představenstvo podle potřeby, nejméně jednou ročně.
2. Shromáždění delegátů musí být svoláno, požádá-li o to písemně s udáním důvodů a bodů jednání:
 - a) Jedna třetina členů družstva.
 - b) Jedna třetina platně zvolených delegátů.
 - c) Kontrolní komise.
3. Nesvolá-li představenstvo v případech dle odst. 2 shromáždění delegátů tak, aby se konalo do 40 dnů od doručení žádosti, je oprávněna ho svolat kontrolní komise, a to bez zbytečného odkladu.
4. Pořad jednání musí být oznámen na pozvánkách zaslaných delegátům nejpozději 7 dnů před zasedáním shromáždění delegátů. Písemné pozvánky dále obsahují datum, hodinu a místo jednání. Spolu s pozvánkou se zasílají i písemné podkladové materiály.
5. Na shromáždění delegátů musí být pozváni všichni zvolení delegáti. Členové představenstva a kontrolní komise se shromáždění delegátů účastní z titulu své funkce. Zasedání shromáždění delegátů je neveřejné.
6. Při hlasování má každý delegát jeden hlas. Delegáta může zastupovat pouze platně zvolený náhradník. Delegát ani člen představenstva není oprávněn sám zmocnit jinou osobu svým zastoupením k jednání na shromáždění delegátů.

Článek 55

Není-li shromáždění delegátů schopno se usnášet ani do 30 minut od stanovené hodiny začátku shromáždění, svolá svolávací orgán náhradní shromáždění delegátů tak, aby se konalo do tří týdnů ode dne, kdy se mělo konat shromáždění

delegátů původně svolané. Náhradní shromáždění delegátů musí mít nezměněný pořad jednání a je schopno usnášet se, i když není přítomna nadpoloviční většina delegátů.

Článek 56

Na návrh člena vysloví soud neplatnost usnesení shromáždění delegátů, pokud usnesení je v rozporu s právními předpisy nebo stanovami družstva. Návrh soudu může člen podat, požádal-li o zaprotokolování námítky na shromáždění delegátů, které usnesení přijalo, nebo jestliže námítku oznámil představenstvu do jednoho měsíce od konání tohoto shromáždění. Návrh soudu lze podat do jednoho měsíce ode dne, kdy člen požádal o zaprotokolování námítky nebo od oznámení představenstvu.

Představenstvo

Článek 57

1. Představenstvo je statutárním a výkonným orgánem družstva, který řídí činnost družstva a rozhoduje o všech záležitostech, pokud nejsou zákonem, stanovami nebo rozhodnutím shromáždění delegátů vyhrazeny jinému orgánu družstva. Za svou činnost odpovídá shromáždění delegátů.
2. Představenstvo zabezpečuje a kontroluje plnění usnesení shromáždění delegátů, podává mu zprávy o své činnosti a o činnosti družstva, svolává a připravuje jeho jednání.
3. Představenstvo má 5 – 7 členů.
4. Představenstvo se volí z členů družstva tak, aby členové představenstva nebyli mezi sebou nebo se členy kontrolní komise manžely, příbuznými v řadě přímé nebo sourozenci.
5. Představenstvo volí ze svých členů předsedu představenstva družstva (dále jen předsedu).
6. Představenstvo se schází podle potřeby, zpravidla jednou za měsíc. Musí se sejít do 10 dnů od doručení podnětu kontrolní komise, jestliže na její výzvu nedošlo k nápravě nedostatků.
7. Schůze představenstva se mohou zúčastnit s hlasem poradním pověřeni členové kontrolní komise.

Článek 58

1. Představenstvo je oprávněno jednat navenek jménem družstva ve všech věcech. Jménem představenstva jedná předseda a v době jeho nepřítomnosti nebo zaneprázdnění jiný člen představenstva.
2. Právní úkony, pro které je předepsána písemná forma, podepisují jménem družstva dva členové představenstva.
3. Členové nebo jiní pracovníci družstva jsou oprávněni činit jménem družstva právní úkony nutné ke splnění uložených pracovních úkolů, pokud je to stanoveno ve vnitřních předpisech družstva nebo je to vzhledem k jejich pracovnímu zařazení obvyklé.
4. Představenstvo může zmocnit k zastupování družstva i jiné fyzické osoby.

Článek 59

1. Schůze představenstva svolává a řídí předseda, popř. pověřený člen představenstva.
2. Jednotlivé záležitosti předložené k jednání uvádí a odůvodňuje zpravidla ten, kdo je předkládá, přičemž současně předkládá i návrh usnesení.

Předseda

Článek 60

1. Předsedovi přísluší:
 - a) Organizovat a řídit jednání a práci představenstva.
 - b) Řídit běžnou činnost družstva a vystupovat jeho jménem v pracovněprávních vztazích.
 - c) Plnit veškeré úkoly uložené mu představenstvem či vyplývající z právních předpisů nebo stanov.
 - d) Rozhodovat v bytových otázkách v rozsahu vymezeném stanovami.
2. Za výkon funkce odpovídá předseda představenstvu.

Článek 61

Při organizování práce představenstva předseda:

- a) Svolává a řídí schůze představenstva a navrhuje jejich jednání.
- b) Organizuje přípravu schůzí představenstva, rozhoduje o prizvání dalších účastníků jednání.
- c) Jedná jménem představenstva navenek ve věcech družstva.
- d) Podepisuje s dalším členem představenstva právní úkony, pro které je předepsána písemná forma.

Článek 62

1. Řízení běžné činnosti družstva zajišťuje předseda v postavení vedoucího organizace ve smyslu pracovně právních a ostatních obecně závazných právních předpisů.
2. Pracovní poměr předsedy vzniká volbou v souladu s příslušnými pracovněprávními předpisy.
3. Není-li předseda pracovníkem družstva, řídí běžnou činnost družstva ředitel, kterého jmenuje a odvolává představenstvo.

Kontrolní komise

Článek 63

1. Kontrolní komise je oprávněna kontrolovat veškerou činnost družstva, projednává a vyřizuje stížnosti členů družstva.
2. Kontrolní komise se vyjadřuje k roční uzávěrce a k návrhu na rozdělení zisku nebo na úhradu ztráty družstva.
3. Kontrolní komise je oprávněna vyžadovat od orgánů a pracovníků družstva předložení všech dokladů a poskytnutí jakýchkoliv informací, které považuje za potřebné ke své činnosti. Pověření členové kontrolní komise jsou oprávněni se zúčastnit zasedání všech orgánů družstva.
4. Na zjištěné nedostatky upozorňuje kontrolní komise představenstvo a o výsledku provedených kontrol a zjištěných nedostacích předkládá představenstvu písemné zprávy a vyžaduje zjednání nápravy.
5. K jednotlivým kontrolním úkonům může kontrolní komise pověřit jednoho nebo více členů, kteří v této věci mají právo žádat informace a doklady v rozsahu oprávnění kontrolní komise.
6. Neodstraní-li představenstvo zjištěné nedostatky v dohodnutých termínech, je kontrolní komise oprávněna požádat představenstvo o svolání shromáždění delegátů.

Článek 64

1. Kontrolní komise má 3 – 5 členů.
2. Kontrolní komise se volí ze členů družstva tak, aby její členové nebyli mezi sebou nebo se členy představenstva manžely, příbuznými v řadě přímé nebo sourozenci. Členy kontrolní komise nemohou být členové představenstva a ani pracovníci družstva.
3. Kontrolní komise volí ze svých členů předsedu způsobem, který sama stanoví.
4. Kontrolní komise odpovídá za svou činnost jen shromáždění delegátů, kterému podává zprávy o své činnosti, na ostatních orgánech družstva je nezávislá.

Článek 65

1. Kontrolní komise se schází dle potřeby, nejméně jednou za tři měsíce.
2. Schůzi svolává a řídí předseda, popř. pověřený člen kontrolní komise.
3. Podklady pro jednání schůzí, zejména zprávy o 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.

Článek 66

Domovní úsek

1. Domovní úsek je organizační jednotkou družstva. Zřizuje se rozhodnutím představenstva, které stanoví okruh jeho působnosti.
2. Úkolem domovních úseků je aktivizovat členy družstva a umožnit jim účinnější výkon členských práv, zejména účastnit se prostřednictvím volby delegáta na řízení a rozhodování orgánů družstva.
3. Orgány družstva zajišťujícími činnost domovního úseku jsou schůze domovního úseku a delegát.
4. Každý člen (popř. společní členové) družstva náleží do okruhu působnosti pouze toho domovního úseku, v němž užívá byt.

Schůze domovního úseku

Článek 67

1. Schůze domovního úseku je orgánem družstva, ve kterém členové projednávají své záležitosti v okruhu své působnosti a seznamují se s činností a celkovým stavem družstva.
2. Schůze domovního úseku:
 - a) Projednává záležitosti provozu domů v rámci okruhu své působnosti a řeší příp. nesrovnalosti.
 - b) Volí ze svého středu delegáta a jeho náhradníka na jednání shromáždění delegátů.
 - c) Projednává a schvaluje zprávy delegáta o jeho činnosti a výkonu funkce na shromáždění delegátů.

Článek 68

1. Schůzi domovního úseku svolává delegát podle potřeby, nejméně však dvakrát ročně.
2. Delegát musí svolat schůzi domovního úseku, požádá-li o to:
 - a) Jedna třetina všech členů domovního úseku.
 - b) Představenstvo družstva.
3. Nevyhoví-li delegát žádosti podle odst. 2 do jednoho měsíce, je představenstvo oprávněno svolat schůzi domovního úseku samo.
4. Schůzi domovního úseku řídí delegát. V případě, že schůzi domovního úseku svolalo představenstvo, řídí ji pověřený člen představenstva.
5. O svolání schůze domovního úseku a o pořadu jednání musí být členové domovního úseku uvědomeni nejméně pět dnů před jejím konáním. Písemnou pozvánku může nahradit písemné oznámení vyvěšené na oznamovacích tabulích ve všech domech v okruhu působnosti domovního úseku.

Článek 69

Není-li v hodinu uvedenou pro konání schůze domovního úseku přítomna nadpoloviční většina jeho členů, může se schůze konat o čtvrt hodiny později za přítomnosti nejméně tří členů domovního úseku. Takto však může schůze 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.

Článek 70

1. Člen družstva se zúčastňuje schůze domovního úseku, jehož je členem.
2. Právo účasti na schůzích domovního úseku, kterého jsou členy, mají oba manželé - společní členové. Přísluší jim společně jeden hlas. Delegátem nebo náhradníkem na shromáždění delegátů může být zvolen pouze jeden z manželů.
3. Člen, který má v družstvu samostatné členství a současně je jeho členem na základě společného členství manželů, má z obou těchto členství, pokud jsou v jednom domovním úseku, společně s druhým manželem – společným členem, pouze jeden hlas.

Delegát

Článek 71

1. Delegát domovního úseku je jeho mluvčím a zástupcem na shromáždění delegátů.
2. Delegát:
 - a) Sleduje technický stav objektů, a uplatňuje u družstva nutnost provedení oprav a údržby a spolupracuje při jejich zajištění.
 - b) Stará se o zvyšování kultury bydlení, čistotu a úpravy okolí objektů domovního úseku a organizuje v tomto smyslu aktivitu členů.
 - c) Dbá na dodržování domovního řádu a zásad slušnosti a dodržování dobrých mravů mezi členy i nečleny užívajícími majetek družstva .
 - d) Informuje představenstvo o činnosti a stavu domovního úseku.
 - e) Seznamuje schůzi domovního úseku s ročním vyúčtováním úhrad za užívání družstevních bytů a úhrad za služby.
 - f) Vypracovává a předkládá vyjádření a zaujímá stanoviska pro jiné orgány družstva v případech vymezených stanovami
 - g) Předkládá představenstvu usnesení schůzí domovního úseku.
 - h) Podává na schůzi domovního úseku zprávy o své činnosti a seznamuje ji s činností a celkovým stavem družstva.

Článek 72

1. Není-li delegát zvolen, zajišťuje plnění jeho úkolů představenstvo prostřednictvím pověřeného pracovníka.
2. Neplní-li delegát své povinnosti a není-li zvolen jeho náhradník, svolá představenstvo schůzi domovního úseku a navrhne jí, aby delegáta odvolala a zvolila delegáta nového. Neučiní-li tak, postupuje družstvo podle předchozího odstavce. Tento postup se opakuje nejméně jednou ročně.

Článek 73

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 fyzická osoba, která není členem družstva.

Část VIII.

Hospodaření družstva

Článek 74

Financování činnosti družstva

1. Družstvo hradí náklady a výdaje své činnosti z příjmů získaných z bytového hospodaření a z ostatní činnosti příp. z jiných zdrojů.
2. Družstvo k zajištění svého hospodaření vytváří příslušné fondy.
3. Ze zisku hospodaření hradí družstvo přednostně své povinnosti vůči státu. Zbylý zisk použije v souladu s rozhodnutím shromáždění delegátů k přidělení do nedělitelného fondu, případně dalších fondů.
4. Ztrátu hospodaření hradí družstvo v souladu s rozhodnutím shromáždění delegátů z nedělitelného fondu, dodatečnými členskými vklady nebo kombinací těchto způsobů.
5. Členové družstva, jejichž členství vzniklo po 30. 6. 1998, neručí za závazky družstva. Ostatním členům může být shromážděním delegátů uložena uhrazovací povinnost přesahující členský vklad na krytí ztrát družstva.

6. Dispoziční oprávnění při nákupu a prodeji akci investičního charakteru:
 - a) Předseda představenstva může rozhodnout o jednorázovém výdaji do 100.000,- Kč.
 - b) Představenstvo může rozhodnout o jednorázovém výdaji do 1.000.000,- Kč.
 - c) O výdaji nad 1.000.000,-Kč může rozhodnout shromáždění delegátů.

Článek 75 **Fondy družstva**

1. Družstvo vytváří tyto fondy:
 - Nedělitelný fond.
 - Fond členských vkladů.
 - Rezervní fond bytového hospodářství.
 - Statutární fondy.
2. Tvorba a použití fondů se řídí právními předpisy a těmito stanovami.

Článek 76 **Nedělitelný fond**

1. Nedělitelný fond je povinným fondem družstva a doplňuje se nejméně o 10 % ročního čistého zisku z hospodaření nejméně do doby, kdy výše nedělitelného fondu dosáhne částky rovnající se minimálně polovině zapisovaného základního kapitálu družstva, tj. 25.000,-Kč.
2. Prostředky nedělitelného fondu nemusí být uloženy na zvláštním bankovním účtu.
3. Fond nelze rozdělit mezi členy družstva po dobu trvání družstva.

Článek 77 **Fond členských vkladů**

1. Fond členských vkladů se tvoří z peněžního plnění základních členských vkladů.
2. Prostředky fondu členských vkladů nemusí být uloženy na zvláštním bankovním účtu.
3. Zdroje fondu lze použít k vrácení členských vkladů při zániku členství.

Článek 78 **Rezervní fond bytového hospodářství**

1. Rezervní fond bytového hospodářství je tvořen z příspěvku uživatelů bytů a nebytových prostor placených v rámci úhrad za užívání a z přebytku hospodaření družstva.
2. Prostředky fondu nemusí být uloženy na zvláštním bankovním účtu.
3. Prostředky fondu se používají na financování oprav, údržby, modernizaci a rekonstrukci.

Článek 79 **Statutární fondy**

Statutární fondy družstvo vytváří v souladu s obecně závaznými právními předpisy.

Část IX. **Zrušení a likvidace družstva**

Článek 80

1. Družstvo se zrušuje:
 - a) Usnesením členské schůze.
 - b) Prohlášením konkurzu nebo zamítnutím návrhu na prohlášení konkurzu pro nedostatek majetku.
 - c) Rozhodnutím soudu.
2. Rozhodnutí členské schůze o zrušení se osvědčuje notářským zápisem.
3. Družstvo zaniká výmazem z obchodního rejstříku.

Článek 81

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

Článek 82

1. Při splynutí družstev přechází jmění a členství na nově vzniklé družstvo dnem, ke kterému bylo nově vzniklé družstvo zapsáno do obchodního rejstříku.
2. Při sloučení družstva s jiným družstvem jmění slučovaného družstva a členství přecházejí na 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 k témuž dni.

Článek 83

1. Soud může na návrh orgánů státní správy, 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 základních členských vkladů klesl pod částku zapisovaného základního jmění.
 - c) Uplynuly dva roky ode dne, kdy skončilo funkční období orgánů družstva a nebyly zvoleny nové orgány nebo byla porušena povinnost svolat shromáždění delegátů nebo družstvo po dobu delší než dva roky neprovozuje žádnou činnost.
 - d) Družstvo porušilo povinnost vytvářet nedělitelný fond.
 - e) Družstvo porušilo ustanovení o předmětu činnosti.
 - f) Založením, splnutím nebo sloučením družstva byl porušen zákon.
2. Soud může před rozhodnutím o zrušení družstva stanovit lhůtu k odstranění důvodu, pro který bylo zrušení navrženo.

Článek 84

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 postupně rozdělí tak, že každému členu družstva se uhradí částka do výše jeho základního členského vkladu, příp. dalšího členského vkladu.
4. Každý člen družstva nebo jiná oprávněná osoba může do tří měsíců ode dne konání shromáždění delegátů navrhnout, aby soud prohlásil usnesení shromáždění delegátů o rozdělení likvidačního zůstatku za neplatné pro rozpor s právními předpisy nebo stanovami. Vyhoví-li soud návrhu, rozhodne zároveň o rozdělení likvidačního zůstatku. Do uplynutí lhůty tří měsíců anebo do pravomocného rozhodnutí soudu nesmí být likvidační zůstatek rozdělen (vyplacen).
5. Při likvidaci družstva se použijí přiměřeně ust. §§ 70 až 75 Obchodního zákoníku.

Část X.

Společná ustanovení

Článek 85

1. Rozhodnutí orgánů družstva dotýkající se jednotlivých členů družstva nebo jednotlivých orgánů družstva se oznamují těmto členům doporučeně a orgánům družstva obvyklým způsobem.
2. Lhůta k podání odvolání činí 15 dnů, počíná běžet dnem následujícím po dni doručení rozhodnutí.
3. O odvolání proti rozhodnutí představenstva rozhoduje shromáždění delegátů, jehož rozhodnutí je konečné, pokud stanovy neurčují jinak.
4. O odvolání proti rozhodnutí předsedy rozhoduje představenstvo, jehož rozhodnutí je konečné, pokud stanovy neurčují jinak.
5. Představenstvo nebo předseda mohou rozhodnout o odvolání sami, jestliže odvolání v plném rozsahu vyhoví.
6. Představenstvo družstva provádí výklad ke stanovám.

Článek 86

Doručování

1. Družstvo doručuje svým členům písemnosti zpravidla prostřednictvím držitele poštovní licence (dále jen „pošta“), nebo jiným vhodným způsobem, a to na poslední známou adresu, kterou člen sdělil.
2. Doručení písemnosti doporučeným dopisem nebo do vlastních rukou je nutné pouze v případech určených těmito stanovami nebo právním předpisem.
3. Povinnost družstva doručit písemnost doporučeným dopisem je splněna, jakmile pošta písemnost doručí nebo jakmile ji vrátí družstvu z poslední známé adresy člena jako nedoručitelnou. Tato povinnost je splněna i tehdy, jakmile je písemnost doručena funkcionářem nebo pracovníkem družstva a člen její převzetí písemně potvrdí.
4. Povinnost družstva doručit písemnost do vlastních rukou je splněna:
 - a) Při doručování písemnosti funkcionářem nebo pracovníkem družstva, jakmile její převzetí člen, jemuž je určena, písemně potvrdí.
 - b) Při doručování poštou, jakmile pošta písemnost do vlastních rukou doručí.
5. Jakékoliv oznámení, či jiná korespondence, musí být družstvem učiněno členu družstva písemně na adresu uvedenou u tohoto člena družstva v seznamu členů nebo na jinou adresu pro doručování určenou členem družstva na základě oznámení doručeního družstvu předem a to s úředně ověřeným podpisem tohoto člena družstva.

Členové družstva jsou povinni zajistit přebírání oznámení či jiné korespondence na výše uvedených adresách. Pokud nebude možné doručit na adresy výše uvedené, považuje se písemnost za doručenu třetím dnem od jejího uložení na poště nebo okamžikem jejího odmítnutí členem družstva nebo navrácením družstvu, pokud se zásilka řádně zasláná vrátí zpět na adresu družstva jako nedoručená z důvodu, že se adresát odstěhoval, písemnost nepřevzal, na adrese se nevyskytuje nebo s jinou podobnou doložkou. V případě nejasností platí pro doručování písemností obdobně příslušná ustanovení zákona č. 99/1963 Sb. v účinném znění (Občanský soudní řád).

Článek 87 **Počítání času**

1. Lhůta určená podle dnů počíná dnem, který následuje po události, jež je rozhodující pro její začátek.
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 se lhůta počíná. Není-li takový den v měsíci, připadne poslední den lhůty na poslední den tohoto měsíce.
3. Byla-li lhůta prodloužena, má se v pochybnostech za to, že nová lhůta počíná dnem, který následuje po uplynutí lhůty původní.
4. Případně-li poslední den lhůty na sobotu, neděli nebo svátek, je posledním dnem lhůty první bezprostředně následující pracovní den.
5. Lhůta pro podání nebo vyřízení je zachována, jestliže písemnost byla v poslední den lhůty podána na poštu.
6. Představenstvo může ze závažných důvodů prominout zmeškání lhůty, požádá-li o to člen do 15 dnů ode dne, kdy pominula příčina zmeškání a učiní-li v téže lhůtě zmeškaný úkon. Zmeškání lhůty nelze prominout, jestliže ode dne, kdy měl být úkon učiněn, uplynul 1 rok.

Část XI. **Přechodná a závěrečná ustanovení**

Článek 88

Pokud není uvedeno jinak, řídí se ustanoveními těchto stanov i právní vztahy vzniklé mezi družstvem a jeho členy, jakož i mezi 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 89

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

Článek 90

1. Dosavadní stanovы družstva přijaté ustavující členskou schůzí dne 7. listopadu 1997 ve znění doplňků a změn přijatých členskými schůzemi dne 25. listopadu 1998, 9. března 1999, 27. července 1999 a 28. listopadu 1999 se zrušují.
2. Tyto stanovы byly přijaty shromážděním delegátů družstva 18. března 2000 a nabývají tímto dnem také účinnosti.

V Teplicích, dne 18. března 2000

1. změna stanov: Shromáždění delegátů dne 9. prosince 2000
2. změna stanov: Shromáždění delegátů dne 15. prosince 2001
3. změna stanov: Shromáždění delegátů dne 8. června 2002
4. změna stanov: Shromáždění delegátů dne 17. června 2003
5. změna stanov: Shromáždění delegátů dne 5. června 2004
6. změna stanov: Shromáždění delegátů dne 10. března 2005
7. změna stanov: Shromáždění delegátů dne 7. června 2007
8. změna stanov: Shromáždění delegátů dne 24. května 2011

mgr. Lubomír Pojer, předseda představenstva, v.r.

ing. Zdeněk Gruncl, člen představenstva, v.r.

ing. Miroslava Pokorná, člen představenstva, v.r.

bc. David Schaffner, člen představenstva, v.r.

ing. Jiří Tůma, člen představenstva, v.r.

Lubomír Vrbacký, člen představenstva, v.r.

ing. Tomáš Vysloužil, Ph.D., člen představenstva, v.r.