**STANOVY bytového družstva**

**Část I. Základní ustanovení**

Čl. 1

1)Firma: Podkrušnohorské bytové družstvo

2)Sídlo: Teplice - Řetenice, Duchcovská 412/88C, PS Č 415 03

3)Bytové družstvo (dále jen družstvo) je zapsáno v e veřejném rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem v oddílu Dr., č.vl. 358 a má p řiděleno identifikační číslo **25027981**. Právní pom ěry družstva upravuje zákon a tyto stanovy.

Čl. 2

1)Družstvo je spole čenstvím neuzavřeného počtu osob, které je založeno za ú čelem zajišťování bytových pot řeb svých členů. Může spravovat domy s byty a nebytovými prostory ve v lastnictví jiných osob a provozovat za podmínek stanovených zá konem č. 90/2012 Sb. (dále jen “zákon”) i jinou činnost, pokud tím neohrozí uspokojování bytových po třeb svých členů.

2)Družstvo je právnickou osobou, vystupuje v právn ích vztazích svým jménem a za porušení svých závazk ů odpovídá celým svým majetkem.

3)Členové družstva neručí za závazky družstva.

4)Družstvo je obchodní korporací.

**Část II.**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Činnosti družstva** | |  |
| Čl. 3 |  |  |
| 1) Činnost družstva je založena na vlastnictví, správ ě a provozu bytových | | dom ů, bytů a |
| nebytových prostor, budov s nebytovými prostory a n a ostatním majetku družstva. | | |
| 2) Předmětem činnosti družstva je zejména: |  |  |
| a) činnost za ú čelem zajišťování pot řeb svých členů spočívající především v: | |  |
| aa) provád ění popř. zajišťování správy, údržby, oprav, modernizací a rekonstr | | ukcí bytových |
| a nebytových objekt ů, bytů a nebytových prostor ve vlastnictví družstva, | |  |
| ab) zajišťování pln ění spojených s užíváním | byt ů a nebytových prostor | ve vlastnictví |
| družstva; | ů (družstevních nebytových prostor) 1, popř. | |
| ac) uzavírání smluv o nájmu družstevních byt |
| jiných smluv souvisejících s jejich užíváním; |  |  |

b)činnost za ú čelem podnikání spo čívající především v nájmu byt ů, nebytových prostor a staveb osobám, které nejsou členy družstva a správ ě a provozu nemovitostí ve vlastnictví družstva.

**Část III.**

|  |  |
| --- | --- |
| **Členství v družstvu** |  |
| Čl. 4 |  |
| **Vznik členství** |  |
| 1) Členem družstva m ůže být pouze zletilá fyzická osoba, která se zaváže | k dodržování stanov a |

má na území České republiky trvalý pobyt a skýtá záruku řádného pln ění všech členských povinností člena družstva, zejména řádného užívání družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) a včasné a řádné úhrady stanoveného nájemného a ceny služeb spojených s bydlením v družstevním byt ě, jakož i dodržování pravidel ob čanského soužití v domě.

1

Družstevním bytem nebo družstevním nebytovým prosto rem se rozumí byt nebo nebytový prostor, který je v bu dově ve vlastnictví bytového družstva, nebo který je ve vla stnictví bytového družstva, a bytové družstvo jej p oskytlo do nájmučlenovi bytového družstva, který se sám nebo jeho pr ávní p ředchůdce na jeho pořízení podílel členským vkladem.

1

2) Jako dědic družstevního podílu se m ůže stát členem družstva i nezletilá fyzická osoba, nebo též fyzická osoba, která nemá na území České republiky trvalý pobyt.

3)Členství vzniká p ři splnění všech podmínek stanovených zákonem a t ěmito stanovami, a to:

a)dnem vzniku družstva p ři založení družstva;

b) dnem rozhodnutí představenstva družstva o p řijetí za člena nebo pozdějším dnem uvedeným v tomto rozhodnutí;

c)převodem nebo přechodem družstevního podílu.

4)Členství právnických osob je vylou čeno.

Čl. 5

1) Rozhodnutím představenstva členství vzniká dnem, kdy p ředstavenstvo rozhodne o přijetí začlena na základ ě písemné přihlášky. K p řihlášce musí být p řipojeno potvrzení o zaplacení zápisného ve výši 1000,- K č + základní sazba DPH a základního členského vkladu ve výši 5000,- Kč, jakož i návrh smlouvy o smlouv ě budoucí s ú ředně ověřeným podpisem uchaze če,

|  |  |
| --- | --- |
| kterým uchaze č navrhuje uzavření budoucí smlouvy o | převzetí dalšího členského vkladu |
| v družstvu ( čl. 14 odst. 4) ve výši 1000,- Kč za každý celý | čtvereční metr z celkové plochy bytu. |

Nejpozději s podáním p řihlášky je uchaze č povinen složit zálohu ve výši budoucího dalšíhočlenského vkladu. Přihláška uchaze če o členství i rozhodnutí družstva o p řijetí musí mít písemnou formu a musí obsahovat firmu družstva, jméno a bydliště uchazeče o členství a vymezení jeho družstevního podílu.

2)Představenstvo je povinno rozhodnout o přihlášce spl ňující všechny náležitosti nejpozd ěji na první schůzi v měsíci následujícím po dni, kdy byla družstvu p řihláška doru čena a zápisné, základní vklad a záloha na budoucí další členský vklad družstvu zaplaceny. Proti zamítavému

|  |  |
| --- | --- |
|  | rozhodnutí může uchaze č podat ve lhůtě 15 dnů ode dne doručení rozhodnutí odvolání ke |
|  | shromážd ění delegát ů družstva, které je projedná p ři nejbližším zasedání. |
| 3) | Družstvo vrátí zápisné, základní členský vklad a zálohu na budoucí další členský vklad uchaze či |
|  | o členství, kterého nepřijalo za člena, do třiceti dnů ode dne nabytí ú činnosti rozhodnutí o |
|  | nepřijetí uchazeče za člena družstva. |
| 4) | Na přijetí za člena družstva není právní nárok. |

Čl. 6

**Družstevní podíl**

1)Družstevní podíl p ředstavuje práva a povinnosti člena plynoucí z členství v družstvu.

2)Spoluvlastnictví družstevního podílu je vylou čeno.

3)Zastavení družstevního podílu je vylou čeno.

Čl. 7

**Společnéčlenství manžel ů**

1) Společné členství manžel ů v družstvu vzniká, jestliže je družstevní podíl so učástí spole čného jmění manžel ů. Ze společného členství jsou oba manželé oprávn ěni a povinni společně a nerozdílně. Jako společní členové mají jeden hlas.

2)Je-li s družstevním podílem, který je sou částí spole čného jmění manžel ů, spojeno právo na uzavření nájemní smlouvy k družstevnímu bytu, jde o práv o na uzavření smlouvy o společném nájmu manžel ů.

3)Je-li s družstevním podílem, který je sou částí spole čného jmění manžel ů, spojen nájem

družstevního bytu, jde o spole čný nájem manžel ů.

4) Je-li jeden z manžel ů výlu čným členem družstva, mají oba manželé spole čné nájemní právo podle občanského zákoníku odvozené od práva nájmu manžela, k terý je výlu čným členem družstva. V p řípadě zániku členství manžela, od jehož nájemního práva bylo spol ečné nájemní právo odvozeno, zaniká také nájemní právo druhého m anžela.

5)Společné členství manžel ů zaniká:

a)vypořádáním spole čného jmění manžel ů;

b)marným uplynutím lh ůty pro jeho vypořádání podle ob čanského zákoníku;

c)rozhodnutím soudu;

d)písemnou dohodou rozvedených manžel ů;

e)smrtí jednoho z bývalých manžel ů; nebo

f)vyloučením jednoho z manžel ů z družstva z d ůvodů spočívajících výhradn ě na straně tohoto manžela.

2

|  |  |
| --- | --- |
|  | Čl. 8 |
| 1) | Vznikem společného členství manžel ů nezaniká to samostatné členství kteréhokoliv z nich, |
|  | které se nepřeměnilo na jejich členství společné. |
| 2) | Existence společného členství manžel ů nevylučuje vznik samostatného členství kteréhokoliv |
|  | z nich v tomtéž nebo jiném bytovém družstvu. |

Čl. 9

**Splynutí družstevních podíl ů**

Nabude-li člen za trvání svého členství v družstvu další družstevní podíl, jeho dru žstevní podíly splývají v jediný družstevní podíl v den, kdy jej člen nabude. Jsou-li však s každým z družstevních podílů spojena práva t řetích osob, družstevní podíly splývají až dnem, kdy tato práva t řetích osob zaniknou, ledaže dohoda člena družstva s takovou t řetí osobou určí jinak.

Čl.10

**Přeměna členství**

K přeměně členství dochází v p řípadech, kdy se společné členství manžel ů mění na samostatnéčlenství jednoho z manžel ů nebo se samostatné členství jednoho z manžel ů mění na společnéčlenství manžel ů, a to buď dohodou manžel ů nebo bývalých manžel ů nebo rozhodnutím soudu.

Čl. 11

**Rozdělení družstevního podílu**

Rozdělení družstevního podílu je možné, je-li člen nájemcem nejmén ě dvou družstevních byt ů nebo dvou družstevních nebytových prostor ů, nebo jednoho družstevního bytu a jednoho družstev ního nebytového prostoru. Člen, jenž je p ůvodním vlastníkem rozdělovaného družstevního podílu, ručí za dluhy, které jsou s družstevním podílem spojeny. Právní ú činky rozdělení družstevního podílu nastanou nejdříve splněním vkladové povinnosti k zápisnému a základnímu členskému vkladu nabyvatelem družstevního podílu vzniklého rozdělením. Při rozdělení družstevního podílu a převodu nebo přechodu družstevních podíl ů vzniklých rozd ělením se určí, se kterým z nových družstevních podíl ů bude spojen nájem kterého družstevního bytu nebo d ružstevního nebytového prostoru dle obsahu smlouvy o převodu družstevního podílu (jeho části) nebo dle obsahu oznámení o převodu a nabytí družstevního podílu (jeho části).

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | Čl. 12 |  |
|  | **Členská práva** |  |
| Člen družstva má právo zejména: | |  |
| a) | ú častnit se osobně nebo prostřednictvím svého zástupce, vybaveného písemnou plnou | |
|  | mocí s ověřeným podpisem člena, jednání a rozhodování členské schůze domovního úseku | |
|  | nebo prostřednictvím zvolených delegát ů na jednání a rozhodování shromážd | ění delegát ů. |
|  | Schůze představenstva družstva nebo sch ůze kontrolní komise družstva se | člen má právo |
|  | zú častnit jen tehdy, pokud o jeho ú časti představenstvo družstva nebo kontrolní komise | |
|  | rozhodne; |  |
| b) | volit a být volen do orgán ů družstva, pokud je svéprávný; |  |
| c) | obracet se s návrhy, stížnostmi a nám ěty týkajícími se činnosti družstva na orgány družstva | |
|  | a být informován o jejich vy řízení; |  |

d)nahlížet do seznamu členů družstva;

e)uzavřít s družstvem smlouvu o nájmu družstevního bytu ne bo družstevního nebytového

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | prostoru; |  |
| f) | uzavřít smlouvu o nájmu družstevního bytu | (družstevního nebytového prostoru) jako |
|  | nabyvatel na základ ě smlouvy o převodu | družstevního podílu, zanikne-li se zánikem |
|  | členství převodce v bytovém družstvu i jeho nájem bytu, a spln í-li další podmínky určené | |
|  | stanovami; |  |
| g) | obdržet vypo řádací podíl podle stanov v p řípadě zániku členství; | |
| h) | platit nájemné spojené s užíváním družstevního b ytu (družstevního nebytového prostoru) | |
|  | v rozsahu pouze ú čelně vynaložených náklad | ů vzniklých družstvu p ři jeho správ ě, včetně |
|  | náklad ů na opravy, modernizace a rekonstrukce domů, ve kterých se nacházejí, a p říspěvků | |

na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice do těchto družstevních byt ů(družstevních nebytových prostor);

3

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| i) | obdržet k písemné žádosti kopii zápisu z jednání | | | shromážd ění delegát ů, včetně jeho příloh | | | |
|  | a podkladů poskytnutých delegát ům, za úhradu ú čelně vynaložených náklad | | | | ů spojených s | | |
|  | jejich pořízením; |  |  |  |  |  |  |
| j) | vyžádat si k nahlédnutí zápis z | členské schůze domovního úseku, jejímž je členem; | | | | |  |
| k) | obdržet ro ční vyú čtování zaplacených | | záloh na | nájemné a záloh na úhra | dy | za | plnění |
|  | spojená s užíváním družstevního bytu (družstevního | | | nebytového prostoru) a na | | vypořádání | |
|  | přeplatků z tohoto vyú čtování | podle jiných právních p ředpisů, těchto stanov a | | | | | zásad |
|  | schválených shromážd ěním delegát ů; | |  |  |  |  |  |
| l) | ú častnit se veškeré družstevní činnosti | | a podílet se na výhodách, které družstvo | | | | svým |
|  | členům poskytuje. |  |  |  |  |  |  |

Čl. 13

**Členské povinnosti**

Člen družstva je povinen zejména:

a)dodržovat zákon, jiné právní p ředpisy a stanovy a plnit rozhodnutí orgán ů družstva;

b)splnit další členský vklad podle čl. 14, ve stanovené výši a lhůtě podle těchto stanov a smlouvy o dalším členském vkladu;

c)uzavřít nájemní smlouvu, platit nájemné (v četně mimořádného p říspěvku do dlouhodobé

|  |  |
| --- | --- |
|  | zálohy na opravy a dodate čné investice podle čl. 35 odst. 3) a úhradu za pln ění spojená |
|  | s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytové ho prostoru) nebo zálohy na n ě ve |
|  | stanovené výši a lhůtě splatnosti, uhradit nedoplatek z vyú čtování t ěchto záloh; |
| d) | uhradit družstvu úrok z prodlení ve výši 1 promi le dlužné částky za každý den prodlení, |
|  | nejméně však 10 Kč za každý i zapo čatý m ěsíc prodlení, jedná-li se o dluh z titulu |
|  | nájemného za družstevní byt (družstevní nebytový pr ostor) a úhrad za služby spojené s jeho |
|  | užíváním nebo z titulu p říspěvku vlastníka bytu (nebytového prostoru) na správu domu a |
|  | pozemku a úhrad za služby spojené s jeho užíváním; |
| e) | hradit členské příspěvky na činnost družstva a platit úhradu za úkony družstva p rovád ěné |
|  | z podnětu nebo ve prospěch člena družstva, hradit poskytnuté služby p římo nesouvisející |
|  | s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytové ho prostoru), a to zejména ve spojení |
|  | s povolením stavebních úprav v byt ě, povolením podnájmu nebo s dražbou družstevního |
|  | podílu, a to ve výši schválené p říslušným orgánem družstva; |

f)dodržovat domovní řád, dodržovat p ředpisy o požární ochran ě, řádn ě užívat a udržovat

družstevní byt nebo družstevní nebytový prostor v četně společných prostor a za řízení domu a chránit majetek družstva p řed ohrožením, poškozením, zni čením nebo ztrátou;

g)na základ ě uzavřené smlouvy o nájmu ve lh ůtě stanovené družstvem převzít družstevní byt nebo družstevní nebytový prostor, v p řípadě opožd ěného převzetí družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru nahradit bytovému družstvu škodu, která takto vznikne, jakož i nahradit bytovému družstvu škodu, která vzn ikne opožd ěným oznámením o tom, že daný byt člen nepřevezme;

h)oznamovat a doložit družstvu každou zm ěnu údaj ů evidovaných v seznamu členů bez

zbytečného odkladu poté, co tato skutečnost nastala, jakož i oznamovat družstvu veškeré změny podstatné pro vedení bytové evidence, včetně včasného oznamování zm ěn týkajících se člena a příslušníků jeho domácnosti, které jsou podstatné pro vedení členské a bytové evidence, rozúčtování cen za pln ění spojená s užíváním bytu a doru čováním písemností;

i)umožnit osobám pov ěřeným družstvem, aby po p ředchozím oznámení zjiš ťovaly technický stav družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru a stavy měřidel, provád ěly

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | revize, opravy, údržbu i instalaci m ěřidel a další práce nutné k řádnému provozu dom ů a | | | | | |
|  | bytů; |  |  |  |  |  |
| j) | podílet se na | základ ě rozhodnutí shromážd ění delegát ů | | na úhrad ě ztráty | | družstva |
|  | maximáln ě ve výši trojnásobku základního členského vkladu, když | | | | uhrazovací povinnost | |
|  | nesmí být uložena ve v ětším rozsahu než kolik | | činí skutečná | | výše ztráty | družstva. |
|  | Uhrazovací povinnost lze uložit, pokud ztráta družs tva | | | byla | zjištěna řádnou nebo | |
|  | mimořádnou ú četní záv ěrkou, která byla projednána shromážd | | | ěním delegát ů a k úhrad ě | | |
|  | ztráty byl již p | řednostně použit nerozd ělený zisk z minulých let a ned ělitelný a jiné fondy, | | | | |
|  | které lze k úhradě ztráty použít, a rozhodnutí shromážd | | ění delegát ů o uhrazovací povinnosti | | | |
|  | bylo přijato do jednoho roku ode dne skončení ú četního období, v němž ztráta hrazená | | | | | |
|  | uhrazovací povinností vznikla; | |  |  |  |  |
| k) | přispívat podle svých možností k úsp ěšnéčinnosti družstva; | | |  |  |  |

4

l) Provád ět čtvrtletně samoodečet a kontrolu funkčnosti bytových m ěřidel a bez prodlení nahlásit jejich p říp. nefunkčnost správ ě družstva.

Čl. 14

**Členský vklad**

1)Členský vklad v družstvu je tvo řen základním členským vkladem a dalším členským vkladem.

2)Základní členský vklad je pro všechny členy družstva stejný a činí 5000,- Kč. Po dobu trváníčlenství v družstvu nesmí výše členského vkladu člena v družstvu klesnout pod hodnotu základního členského vkladu.

3)V případě zvýšení základního členského vkladu nebo snížení základního členského vkladu se postupuje podle zákona.

4)O převzetí povinnosti k dalšímu členskému vkladu uzavře představenstvo se členem písemnou smlouvu, která obsahuje údaje o výši dalšího pen ěžitého vkladu, lhůtu pro splnění vkladové povinnosti a podmínky pro vypořádání dalšího členského vkladu nebo jeho části za trvání členství. Smlouvu o dalším členském vkladu, ani její změnu nebo zrušení již neschvaluje shromážd ění delegát ů ani jiný organ družstva.

Čl. 15

**Převod družstevního podílu**

1)Právní ú činky převodu družstevního podílu nastávají v ůči družstvu dnem doru čení ú činné

|  |  |
| --- | --- |
| smlouvy o převodu družstevního podílu družstvu, ledaže smlouva | určí ú činky později. Tytéž |
| ú činky jako doručení smlouvy má doru čení prohlášení p řevodce | a nabyvatele o uzavření |

takovéto smlouvy. Při převodu musí být spln ěny podmínky členství podle čl. 4.

2)Převodce družstevního podílu ru čí za dluhy, které jsou s družstevním podílem spojeny.

Čl. 16

**Převod části družstevního podílu**

Člen může p řevést část svého družstevního podílu po jeho rozd ělení za podmínek uvedených včl.11 na jiného člena.

Čl. 17

**Zánikčlenství**

1)Členství v družstvu zaniká:

a)dohodou uzavřenou mezi družstvem a členem družstva;

b)vystoupením člena;

c)vyloučením člena;

d)převodem družstevního podílu;

e)přechodem družstevního podílu;

f)smrtí člena družstva;

g)prohlášením konkurzu na majetek člena družstva;

h)zamítnutím insolvenčního návrhu pro nedostatek majetku člena;

i) doručením vyrozumění o neúsp ěšné opakované dražbě v řízení o výkonu rozhodnutí nebo v exekuci nebo, nejsou-li členská práva a povinnosti p řevoditelné, pravomocným nařízením výkonu rozhodnutí postižením členských práv a povinností, nebo právní mocí exeku čního příkazu k postižení členských práv a povinností po uplynutí lh ůty uvedené ve výzvě ke splnění vymáhané povinnosti podle jiného právního p ředpisu, byl-li v této lhůtě podán návrh na zastavení exekuce, po právní moci rozhodnutí o t omto návrhu;

j)zánikem družstva bez právního nástupce.

2)Členství v družstvu se obnovuje, jestliže byl:

a)zrušen konkurz na majetek člena; to neplatí, jestliže byl konkurz zrušen po sp lnění rozvrhového usnesení nebo proto, že majetek dlužník a je zcela nepostačující;

b)pravomocně zastaven výkon rozhodnutí nebo exekuce postižením družstevního podílu.

Čl. 18

Dohodou o zániku členství mezi členem a družstvem uzav řenou v písemné formě, končí členství v ní sjednaným dnem. Jedno vyhotovení dohody obdrží člen.

5

Čl. 19

**Vystoupení**

1)Člen může z družstva vystoupit. Členství zaniká uplynutím výpov ědní doby dvou měsíců; běh této lhůty začíná prvním dnem kalendá řního měsíce následujícího po doru čení písemného oznámení člena o vystoupení družstvu.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 2) | Člen, který vystupuje z družstva proto, že nesouhlas í se změnou stanov, je | povinen |
|  | v písemném oznámení o vystoupení uvést tento důvod svého vystoupení, doručit oznámení o | |
|  | vystoupení družstvu ve lh ůtě 1 měsíce ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět o této | |
|  | změně, nejdéle však do 3 měsíců poté, kdy shromážd ění delegát ů o změně stanov rozhodlo, | |
|  | jinak se k právu člena vystoupit z družstva z d ůvodu nesouhlasu se změnou stanov nepřihlíží. | |
|  | Změna stanov není pro vystupujícího člena ú činná a vztah mezi bytovým družstvem a | členem |
|  | se řídí dosavadními stanovami. Členství vystupujícího člena zaniká uplynutím kalendá řního | |
|  | měsíce, v němž bylo oznámení o vystoupení družstvu doru čeno. |  |
| 3) | Oznámení o vystoupení m ůže člen odvolat jen písemně a se souhlasem družstva. |  |

Čl. 20

**Přechod družstevního podílu**

1) Na dědice družstevního podílu p řechází nájem družstevního bytu nebo právo na uzav ření smlouvy o nájmu, v četně práv a povinností s tím spojených.

2)Družstevní podíl, který byl ve spole čném jmění manžel ů, přechází na poz ůstalého manžela, k tomu se přihlédne při vypořádání d ědictví.

3)Pokud na základ ě rozhodnutí soudu je více dědiců, může družstvo uzav řít nájemní smlouvu k bytu pouze s jedním dědicem (manželi) ur čeným dodate čnou písemnou dohodou s ověřenými podpisy všech dědiců.

Čl. 21

**Vyloučení člena z družstva**

1)Člen může být z družstva vylou čen rozhodnutím představenstva družstva, zejména pokud závažným zp ůsobem nebo opakovaně porušuje svoje členské povinnosti nebo přestal splňovat

|  |  |
| --- | --- |
| podmínky pro vznik členství, nebo | zavrženíhodným zp ůsobem zasáhl do práv nebo |
| oprávn ěných zájm ů družstva nebo jeho | členů, nebo po dobu alespoň jednoho roku neoznámil |

změnu své adresy evidované v seznamu členů a jeho pobyt se stal pro družstvo neznámým, nebo zneužil seznam členů nebo byl-li pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu nebo jeho členovi, nebo pokud nesplnil vkladovou povinnost k dalšímu členskému vkladu, ke které se zavázal.

2)Člena, s jehož družstevním podílem je spojen nájem d ružstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru, lze z družstva vyloučit i tehdy, pokud:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | a) | poruší jako nájemce hrub ě svou povinnost vyplývající z nájmu; |
|  | b) | byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu nebo na osob ě, |
|  |  | která bydlí v dom ě, kde je nájemc ův byt nebo nebytový prostor, nebo proti cizímu maje tku, |
|  |  | který se v tomto dom ě nachází. |
| 3) | Rozhodnutí o vyloučení společných členů (manžel ů) se samostatně doručuje každému | |
|  | z manžel ů. | |
| 4) | Před rozhodnutím o vyloučení je družstvo povinno ud ělit členovi písemnou výstrahu. Vylou čit | |
|  | člena družstva bez ud ělení této předchozí písemné výstrahy lze v případě, že porušení | |
|  | členských povinností nebo jiné důležité důvody uvedené ve stanovách m ěly následky, které | |

nelze odstranit. Vyloučit člena družstva bez p ředcházející písemné výstrahy lze vždy v p řípadě, pokud byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu a nebo protičlenovi družstva.

5)Rozhodnutí o vyloučení se vyhotoví písemně. Proti rozhodnutí představenstva o vyloučení můžečlen podat odůvodněné námitky ke shromážd ění delegát ů ve lhůtě třiceti dnů ode dne

doručení oznámení o vylou čení, k námitkám podaným v rozporu s tím se nep řihlíží. Rozhodnutí

|  |  |
| --- | --- |
| musí obsahovat poučení o právu vylu čovaného člena podat odůvodněné námitky | ke |
| shromážd ění delegát ů. V případě vylučování spole čných členů (manžel ů), má každý z manžel | ů |
| právo vznést námitky proti rozhodnutí o vylou čení bez ohledu na vůli druhého manžela. |  |

6)Ode dne doručení rozhodnutí představenstva o vyloučení není však člen oprávn ěn až do doby než bude o námitkách člena proti vyloučení z družstva rozhodnuto shromážd ěním delegát ů a uplyne lhůta pro podání návrhu u soudu na prohlášení vylou čení za neplatné a byl-li takový

6

návrh podán až do pravomocného skon čení soudního řízení, se svým členským podílem nakládat.

7)Rozhodnutí představenstva o vyloučení člena a rozhodnutí shromážd ění delegát ů o potvrzení rozhodnutí o vyloučení se vylučovanému členovi doručí do vlastních rukou na jeho adresu uvedenou v seznamu členů.

8)Členství vylučované osoby zanikne marným uplynutím lhůty pro podání námitek, nebo dnem, kdy vylučovanému členovi bylo doručeno rozhodnutí shromážd ění delegát ů o zamítnutí jeho námitek.

9)Družstvo je oprávn ěno rozhodnutí o vyloučení zrušit. O zrušení rozhodnutí o vyloučení rozhoduje představenstvo. Se zrušením vyloučení musí vyloučený člen vyslovit písemný souhlas. Pokud neudělí tento souhlas do jednoho měsíce ode dne, kdy bylo této osoběrozhodnutí o zrušení vyloučení doručeno, k rozhodnutí o zrušení vyloučení se nepřihlíží. Toto

neplatí, pokud vyloučená osoba o zrušení rozhodnutí o vylou čení již d říve písemně požádala. Představenstvo je oprávn ěno zrušit rozhodnutí o vyloučení v případech, v nichž probíhá řízení o prohlášení neplatnosti vylou čení člena z družstva. Pokud bylo rozhodnutí o vylou čení zrušeno, nebo bylo-li rozhodnuto shromážd ěním delegát ů nebo soudem o tom, že námitky člena proti rozhodnutí o vyloučení jsou důvodné, členství člena v družstvu nezaniklo.

Čl. 22

**Zánik družstva**

Členství zaniká zánikem družstva bez právního nástup ce dnem výmazu družstva z ve řejného rejstříku.

Čl. 23

**Vypořádací podíl**

1)Zánikem členství vzniká bývalému členovi nebo jeho dědicům nárok na vypo řádací podíl. Vypořádací podíl je roven výši spln ěného vkladu ke dni zániku členství, a to:

a)u nebydlícího člena (člen, kterému dosud nevzniklo právo na uzav ření smlouvy o nájmu družstevního bytu nebo družstevního nebytového pros toru podle čl. 28 se rovná základnímučlenskému vkladu;

b)u nájemce družstevního bytu nebo družstevního ne bytového prostoru se rovná základnímučlenskému vkladu a dalšímučlenskému vkladu.

Čl. 24

**Splatnost vypořádacího podílu**

1)Nárok na výplatu vypo řádacího podílu vzniká uplynutím t ří měsíců od projednání řádné ú četní záv ěrky za rok, ve kterém členství zaniklo, není-li dále stanoveno jinak. Poku d to hospodá řská

situace dovoluje, může družstvo uspokojit tento nárok nebo jeho část i d říve.

2)Pokud byl člen z družstva vylou čen, počítá se lh ůta tří měsíců až ode dne marného uplynutí lhůty pro podání návrhu na prohlášení neplatnosti vylo učení nebo ode dne, v němž nabylo právní moci rozhodnutí soudu, kterým bylo řízení ve věci určení neplatnosti rozhodnutí o vyloučení skončeno.

3)Vypořádací podíl podle čl. 23 písm. b) je splatný uplynutím 3 m ěsíců ode dne vyklizení družstevního bytu (garáže), jehož byl bývalý člen nájemcem, nebo uplynutím 3 m ěsíců od projednání řádné ú četní záv ěrky za rok, ve kterém členství zaniklo, a to tím dnem, který nastane

později. Kromě nároku na výplatu vypo řádacího podílu nemá bývalý člen nebo jeho dědicové z důvodu zániku členství nárok na jakoukoliv jinou část majetku družstva. P ři výplat ě vypořádacího podílu m ůže zapo číst družstvo své splatné pohledávky v ůči bývalému členu.

Čl. 25

**Seznam členů**

1)Družstvo vede seznam všech svých členů. Do seznamu členů se zapisuje:

a)jméno a bydliště , případně také jiná členem určená adresa pro doru čování;

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| b) den a způsob vzniku a | zániku | členství v družstvu, | | výše členského | vkladu v členění na |
| základní členský vklad | a další | členské vklady | a | rozsah splnění | vkladové povinnosti |
| k členskému vkladu. |  |  |  |  |  |
| 2) Člen je povinen oznámit a doložit družstvu každou zm | | | ěnu údaj ů evidovaných v seznamu členů | | |

bez zbytečného odkladu poté, kdy tato skutečnost nastala. Družstvo je povinno provést zápis zapisované skutečnosti bez zbytečného odkladu poté, co mu bude změna prokázána.

7

3) Do seznamu členů má právo nahlížet a žádat bezplatné vydání potvrze ní o svém členství a obsahu svého zápisu v seznamu členů každý člen družstva. Pokud člen požaduje vydání tohoto potvrzení častěji nežli 1x za rok, je povinen uhradit družstvu od ůvodněné náklady s tím spojené.

4)Představenstvo je povinno umožnit nahlédnout do příslušné části seznamu každému, jestliže osvědčí právní zájem na tomto nahlédnutí nebo doloží píse mný souhlas člena, kterého se zápis týká, podpis člena musí být ú ředně ověřen.

5)Údaje, které jsou zapsány v seznamu členů, je družstvo oprávn ěno používat pouze pro své

potřeby ve vztahu k členům družstva. Za jiným ú čelem mohou být tyto údaje použity jen se souhlasem členů, kterých se týkají.

6) Přestane-li být člen družstva jeho členem, družstvo vyzna čí tuto skutečnost v seznamu členůbez zbytečného odkladu. Do této části seznamu p ředstavenstvo umožní nahlédnout pouze bývalému členovi, jehož se zápis týká, a jeho právnímu nástup ci. Jiné osobě poskytne družstvo údaje zapsané v seznamu pouze za podmínek stanovený ch zákonem upravujícím podnikání na kapitálovém trhu pro poskytování údaj ů osobou vedoucí evidenci investičních nástroj ů nebo jinými právními p ředpisy.

**Část IV.**

**Podmínky vzniku práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu**

Čl. 26

Při splnění podmínek určených ve stanovách uzavírá budoucí smlouvu o nájmu družstevního bytu představenstvo družstva se členy podle těchto kriterií:

1) Zájemce u činí družstvu nejvyšší nabídku na odkoupení jedné nebo více pohledávek, p řípadně

|  |  |
| --- | --- |
| jejich částí (dále jen pohledávka), které má družstvo za | sv ými dlužníky a které nabídne |
| k odkoupení. Stanoví při tom u každého bytu minimální | částku, za kterou m ůže být nabídka |
| zájemce akceptována. |  |

2)Zájemce složí na pokladn ě družstva zálohu na nabídnutou kupní cenu pohledáve k ve výši alespoň 50 Kč/m2 bytu + základní sazba DPH, o který se uchází. T ato záloha bude zcela

započtena na nabídnutou cenu, pokud nabídnutá cena bude zaplacena (doplacena) řádn ě a

|  |  |
| --- | --- |
| včas - viz níže. V opa čném případě se složená záloha stává nevratnou a propadá ve pro | spěch |
| družstva. |  |
| 3) Zájemce uzav ře s družstvem smlouvu o odkoupení pohledávky, v níž se zaváže | zaplatit |

družstvu v souladu se svojí nabídkou kupní cenu odp ovídající nominální hodnot ě postupované pohledávky.

4)Zájemce p řed podpisem nájemní smlouvy p řiděleného bytu zaplatí kupní cenu za postoupenou pohledávku v plné výši a to ve lh ůtě 10-ti pracovních dnů od vyrozumění o jeho vítězné

nabídce. V případě potřeby delší doby na splatnost, je povinen se zájemce do výše zmíněné lhůty dostavit na správu družstva a zaplatit zálohu na rezervaci, ze které budou zaplaceny náklady s rezervací.

5)Zájemce o vstup do družstva p řed podpisem nájemní smlouvy p řiděleného bytu a schválenímčlenství představenstvem družstva zaplatí základní i další členský vklad.

6)Nemá jiné vlastní bydlení, mimo takové, kde nejde objektivně předpokládat zneužití.

7)Neměl v minulosti s družstvem problémy, které by zaklád aly možnost vylou čení z družstva nebo výpov ědi z nájmu bytu.

8)Po termínu uzáv ěrky budou nabídky projednány na zasedání p ředstavenstva.

9)Nastane-li shoda více nabídek, budou zájemci, kt eří měli shodnou nabídku, vyzváni k nové nabídce.

10)Budou-li všechny nabídky pod výchozí cenou, rozhodne představenstvo, zda i přesto přidělí byt nejvyšší nabídce, nebo celý proces nabídky opakuje.

Čl. 27

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

Družstvo m ůže smlouvou o nájmu p řenechat byt fyzické osobě a nebytový prostor fyzické popřípadě právnické osob ě, i když nep ůjde o člena družstva v p řípadě, kdy o byt (nebytový prostor) nemá zájem žádný z členů družstva. Stejn ě může družstvo p řenechat byt (nebytový prostor) tomu, kdo zabezpečuje provoz družstevního domu. Výše nájemného a úhra dy za plnění spojená s užíváním bytu (nebytové prostoru) se ur čí ve smlouvě.

8

**Část V.**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | **Nájem družstevního bytu** | |  |
|  | Čl. 28 |  |  |
|  | **Vznik nájmu družstevního bytu** | |  |
| 1) | Nájem družstevního bytu vzniká smlouvou, kterou družstvo (pronajímatel) p řenechává svému | | |
|  | členu (nájemci) do užívání družstevní byt. Není-li d | oba nájmu dohodnuta, má se za to, že | |
|  | smlouva o nájmu byla uzav řena na dobu neurčitou. |  |  |
| 2) | Nájemní smlouva musí obsahovat ozna čení bytu, | jeho příslušenství, rozsah jejich | užívání |
|  | a způsob výpo čtu nájemného a úhrady za pln ění spojená s užíváním bytu nebo jejich | | výši. |
|  | Nájemní smlouva musí mít písemnou formu. |  |  |

Čl. 29

**Práva a povinnosti z nájmu družstevního bytu**

1)Se členem – nájemcem družstevního bytu a s manželi – sp olečnými nájemci mohou na základě jejich práva v byt ě bydlet jejich příbuzní v řadě přímé, sourozenci, zeť a snacha, jakož i osoby,

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | které žijí s členy - nájemci ve spole čné domácnosti. Po čet těchto osob a jeho změnu je povinen | |
|  | člen – nájemce neprodlen ě oznámit družstvu. Pokud člen - nájemce nesplní tuto povinnost, | |
|  | považuje se to za hrubé porušení povinností vyplýva jících z nájmu. | |
| 2) | Kromě práva užívat byt má | člen – nájemce družstevního bytu a na základ ě jeho práva i osoby, |
|  | které s ním bydlí, právo užívat spole čné prostory a zařízení domu, jakož i požívat pln ění, jejichž | |
|  | poskytování je spojeno s užíváním bytu. | |
| 3) | Členové - nájemci jsou povinni p ři výkonu svých práv dbát, aby v dom ě bylo vytvořeno prostředí | |
|  | zajišťující ostatním nájemc ům výkon jejich práv. | |
| 4) | Pokud ví člen - nájemce p ředem o své nepřítomnosti, která má být delší než dva m ěsíce, i o | |
|  | tom, že byt bude po tuto dobu obtížn ě dostupný, oznámí to v čas družstvu. Sou časně označí | |
|  | osobu, která po dobu jeho nep řítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu v p řípadě, kdy toho | |
|  | bude nezbytně zapotřebí, nemá-li člen - nájemce takovou osobu po ruce, je takovou oso bou | |
|  | družstvo. Pokud nesplní | člen - nájemce tuto povinnost, považuje se to za hru bé porušení |
|  | členských povinností. |  |

5)Družstvo má právo požadovat, aby v nájemcov ě domácnosti žil jen takový po čet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny mohl y v bytě žít v obvyklých pohodlných podmínkách.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | Čl.30 |  |  |
| 1) | Družstvo je povinno zajistit členu – nájemci družstevního bytu plný a nerušený vý | | | kon jeho práv |
|  | spojených s užíváním bytu. |  |  |  |
| 2) | Veškeré opravy v bytě související | s jeho užíváním, v četně vým ěn zařizovacích předmětů | | |
|  | a náklady spojené s b ěžnou údržbou bytu hradí | | člen - nájemce (spole ční členové - nájemci), | |
|  | není-li dále stanoveno jinak. Jde | zejména o | pravide lné prohlídky a čištění | zařizovacích |

předmětů, vnitřního vybavení bytu a jejich příslušenství, vnitřní nát ěry, malování, tapetování, opravy povrchů stěn, obkladů stěn, čistění, opravy a vým ěny podlahových krytin (nap ř. linoleum, parkety, xylolit apod.), odpadů, apod.

3)Člen - nájemce nehradí

a)Individuální opravy:

elektrický p řívod před jističe (pojistky) v bytě mimo vlastní opravy těchto jističů(pojistek) a mimo hlavního bytového jističe;

společné části rozvod ů zvonků a domácího telefonu od zvonkového tabla po p řívod do

odbočovací krabice, ze kterého již pokračují individuální rozvody k jednotlivým byt ům (opravy zvonkových tla čítek, jmenovek, zvonku a domácího telefonu hradí ná jemce);

rozvody topení před ventil topného tělesa a před šroubení na výstupu, vyčištění a odvzdušnění topné soustavy (v případě etážového topení však veškeré opravy topení plně hradí nájemce);

plynové rozvody po hlavní uzáv ěr bytu před plynoměrem a to i tehdy, je-li plynoměr umístěn mimo byt;

rozvody vody po hlavní uzáv ěr bytu před vodoměrem;

kanalizace a odpady až po odbo čky ze stoupačky pro jednotlivý byt, mimo vlastní napojení odpadů pro byt (umyvadlo, vana, dřez, WC apod.);

9

společné části odv ětrání WC, koupelen a kuchyní (odv ětrání sloužící pouze jednomu bytu včetně ventilátoru a m řížek hradí nájemce);

vým ěna oken, vnějších okenních parapetů a zábradlí balkónů a lodžií (veškeré truhlářské, sklená řské a záme čnické opravy oken a balkónových dveří hradí nájemce);

opravy komínového tělesa (opravy a vým ěny komínových vložek hradí nájemce);

veškeré výše neuvedené vybavení bytu, jeho příslušenství a zařizovacích předmětů

(např. WC, umývadla, vany, baterie, kotle, karmy, sporák y, kuchyňské linky, vestavěné skříně, bojlery, gamaty, láze ňské válce, p římotopy, vodoměry, indikátory topných náklad ů) a revize plynových spot řebičů v bytě hradí nájemce.

b) Hromadné opravy:

rekonstrukce domovního zařízení v celém objektu.

4) Veškeré náklady na opravu úmyslného nebo nedbalo stního poškození jakéhokoli zařízení hradí nájemce.

Čl. 31

1)Neplní-li družstvo svoji povinnost odstranit záv ady, které brání řádnému užívání bytu, nebo

jimiž je výkon práva člena – nájemce družstevního bytu ohrožen, má člen – nájemce právo po předchozím upozornění družstva závady odstranit v nezbytné mí ře a požadovat od n ěj náhradu ú čelně vynaložených náklad ů. Právo na náhradu musí uplatnit u družstva bez zby tečného odkladu. Právo zanikne, nebylo-li uplatn ěno do šesti měsíců od odstranění závad.

2)Nepostará-li se člen - nájemce družstevního bytu o v časné provedení oprav a běžnou údržbu bytu, má družstvo právo u činit tak po předchozím upozornění člena - nájemce na jeho náklad samo a požadovat od n ěj náhradu.

3)Člen – nájemce je povinen po p ředchozí písemné výzvě umožnit družstvu nebo jím pov ěřené

osobě, aby k zajištění řádné údržby bytu nebo vyžadují-li to nezbytn ě úpravy, provoz a opravy ostatních bytů nebo domu jako celku, byla provedena kontrola stavu bytu nebo provedena instalace a údržba za řízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odečet

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| naměřených | hodnot. Stejn ě je povinen umožnit p řístup | | | | k provedení | udržovacích | | prací, |
| rekonstrukcí | a oprav | realizovaných | p římo | družstvem a | také umožnit | p řístup | k | dalším |
| technickým | za řízením, | pokud jsou | součástí | bytu a pat ří | družstvu. P ředchozí | | výzva se | |
| nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škod ě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení. | | | | | | |  |  |
| 4) Člen - nájemce má právo chovat v byt | | | ě zvíře, nepůsobí-li jeho chov družstvu nebo ostatním | | | | | |

nájemc ům obtíže nep řiměřené poměrům v domě. Pokud vyvolá chov zví řete potřebu zvýšených

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| náklad ů na údržbu spole čných částí domu, nahradí | člen - nájemce tyto náklady družstvu. | | |
| 5) Člen – nájemce odevzdá byt družstvu v den, kdy | nájem | končí. Byt je | odevzdán, obdrží-li |
| družstvo klí če a jinak mu nic nebrání v p řístupu do bytu a v jeho užívání. | | | Člen - nájemce je |

povinen odevzdat byt ve stavu, v němž jej p řevzal, odstranit v bytě změny, které provedl bez souhlasu družstva, pokud nesd ělí družstvo členu - nájemci, že odstran ění změn nežádá. Změny provedené se souhlasem družstva odstraní člen - nájemce, pokud si strany ujednaly, že p ři skončení nájmu člen - nájemce uvede byt do p ůvodního stavu. Zařízení a předměty upevněné na zdech, podlaze a stropu bytu, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo poškození bytu, nebo domu, přecházejí upevn ěním do vlastnictví družstva.

Čl.32

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

Čl.33

Člen – nájemce družstevního bytu je povinen odstrani t závady a poškození, které způsobil v domě

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| sám nebo ti, kdo s ním bydlí. Nestane-li se tak, má | | | družstvo právo po p ředchozím upozornění člena | |
| – nájemce závady a poškození odstranit a požadovat od něho náhradu. | | | |  |
|  |  | Čl.34 | |  |
| Člen – nájemce družstevního bytu nesmí provád | | | ět stavební úpravy ani jinou podstatnou zm ěnu | |
| v bytě bez souhlasu družstva, a to | ani na | sv ůj | náklad. V p řípadě porušení této | povinnosti je |
| družstvo oprávn ěno požadovat, aby | člen | – nájemce provedené úpravy a zm ěny | | bez odkladu |
| odstranil. |  |  |  |  |

10

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |  |  |  |  | Čl. 35 | | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | **Nájemné a úhrada za plnění spojená s užíváním družstevního bytu** | | | | | | | | | | | | | | | | | | |  |  |  |
| 1) | Člen - nájemce družstevního bytu je povinen | | | | | | | |  | platit | | n ájemné | | | za | užívání družstevního | | | | | bytu |  |
|  | v poměrné výši náklad ů a výdaj ů na správu a provoz objektu za stanovené období, v četně | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|  | tvorby dlouhodobé zálohy podle odst. 3 a úhradu za | | | | | | | | | | | plnění spojená s užíváním družstevního | | | | | | | | | |  |
|  | bytu. |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 2) | Celkovou výši nájemného a úhrad za poskytovaná p | | | | | | | | | | lnění stanoví představenstvo s přihlédnutím | | | | | | | | | | | |
|  | k předpokládaným náklad | | | | | ům. |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 3) | Součástí nájemného je také pravidelný nebo jednorázový | | | | | | | | | | | |  | příspěvek na tvorbu dlouhodobé | | | | | | | | |
|  | zálohy na | opravy | | a dodate čné | | | investice. | | Jeho | | | výši | stanoví | | | představenstvo | | | | v souladu | | |
|  | s předpokládanými náklady na opravy nebo výdaji na doda | | | | | | | | | | | | | tečné investice v domě. Zůstatek | | | | | | | | |
|  | dlouhodobé | zálohy | | na | | opravy | a dodate čné | | | investice | | |  | se | převádí | | do | p říštího | | | roku | a |
|  | nevypořádává se se členem - nájemcem družstevního bytu | | | | | | | | | | | | ani p ři ukončení nájmu. | | | | | | |  |  |  |
| 4) | Nájemné spolu s úhradou za pln ění spojená s užíváním družstevního bytu se platí z | | | | | | | | | | | | | | | | | | | álohov ě, | | |
|  | vyjma poplatku na správu družstva, který je stanove n pevnou částkou, a to m ěsíčně nejpozději | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|  | do konce příslušného měsíce. | | | | | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 5) | Vyú čtování zálohy na nájemné za kalendá | | | | | | | řní rok provede družstvo se členem - nájemcem | | | | | | | | | | | | | | |
|  | družstevního bytu nejpozd ěji do konce dubna následujícího roku. O zp ůsobu vypořádání rozdíl | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | ů |
|  | z vyú čtování | rozhodne | | | členská sch ůze domovního | | | | | | | úseku | | v p říslušném | | | | středisku | | bytového | | |
|  | hospodá řství. Dlouhodobá záloha tvo řená podle odst. 3 se do vyú čtování nezahrnuje. | | | | | | | | | | | | | | | | | | |  |  |  |
| 6) | Vyú čtování záloh na pln | | | | | ění spojená s užíváním | | | | družstevního bytu se provádí | | | | | | | | | odděleně pro | | | |
|  | každý druh zálohy, a to nejpozd ěji do čtyř měsíců po uplynutí zú čtovacího období, nestanoví-li | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|  | jiný právní p ředpis jinak. | | | | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 7) | Přeplatek nebo nedoplatek z vyú čtování záloh podle odst. 5 a 6 je splatný nejpozd | | | | | | | | | | | | | | | | | | | ěji do tří | | |
|  | měsíců po vyú čtování, nestanoví-li jiný právní p | | | | | | | |  | ředpis jinak. Při výplat ě přeplatku z nájemného | | | | | | | | | | | | |
|  | nebo úhrad za pln ění spojená s užíváním družstevního bytu | | | | | | | | | | | | | má družstv | | | o právo zapo číst své | | | | | |
|  | splatné pohledávky v ůči členu - nájemci družstevního bytu. | | | | | | | | | | | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 8) | Nezaplatí-li člen - nájemce družstevního bytu nájemné a zálohu na | | | | | | | | | | | | | | | plnění spojená s užíváním | | | | | |  |
|  | družstevního bytu do p ěti dnů po jejich splatnosti, je povinen zaplatit družstvu úrok z prodlení ve | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|  | výši 1 promile dlužné částky za každý den prodlení, nejmén | | | | | | | | | | | | | ě však 10 Kč za každý, i zapo čatý | | | | | | | | |
|  | měsíc prodlení. | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 9) | Družstvo je oprávn ěno uplatňovat vůči členu – nájemci svá práva vyplývající z nezaplacenéh | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | o |
|  | dluhu včetně vyloučení z družstva, a to i v p řípadě, že člen – nájemce složí dlužnou | | | | | | | | | | | | | | | | | | | částku do | | |
|  | notá řské úschovy a vyrozumí o tom družstvo. | | | | | | | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  | Čl. 36 | | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 1) | Člen – nájemce družstevního bytu má právo na p | | | | | | | | | řiměřenou slevu z nájemného, pokud družstvo | | | | | | | | | | | | |
|  | přes jeho upozornění neodstraní v bytě nebo v domě závadu, která podstatn | | | | | | | | | | | | | | | | | | ě nebo po delší | | | |
|  | dobu zhoršuje jejich užívání. Člen - nájemce je povinen oznámit družstvu závadu pí | | | | | | | | | | | | | | | | | | | semně a | | |
|  | bez zbytečného odkladu poté, | | | | | | co ji zjistil | | nebo | | | zjistit | mohl. Právo | | | | na | p řiměřenou slevu | | | | |
|  | z nájemného má | | člen | | - | nájemce | i tehdy, | jestliže | | | nebyla | | z | d ůvodů spočívajících | | | | | | na | straně | |
|  | družstva poskytována pln ění spojená s užíváním bytu, nebo byla poskytována v | | | | | | | | | | | | | | | | | | adně, a jestliže | | | |
|  | užívání bytu se v d ůsledku toho zhoršilo. Výše slevy z nájemného se sta noví s ohledem na to, | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|  | do jaké míry je znemožněno nebo ztíženo užívání družstevního bytu nebo jeho | | | | | | | | | | | | | | | | |  | části. |  |  |  |
| 2) | Stejné právo má | | člen – nájemce družstevního bytu, jestliže stavebním | | | | | | | | | | | | | | i úpravami v dom ě se | | | | | |
|  | podstatně nebo po delší dobu zhorší podmínky užívání bytu ne bo domu. | | | | | | | | | | | | | | | |  |  |  |  |  |  |
| 3) | Člen – nájemce družstevního bytu má právo na p | | | | | | | | | | řiměřenou slevu z úhrady za pln ění spojená | | | | | | | | | | | |
|  | s užíváním bytu, pokud je družstvo | | | | | | řádn ě a včas neplní. | | | | | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  | Čl. 37 | | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 1) | Právo na slevu z nájemného nebo z úhrady za pln | | | | | | | | | | ění spojená s užíváním bytu je t řeba uplatnit | | | | | | | | | | | |
|  | u družstva bez zbyte čného odkladu. Právo zanikne, nebylo-li uplatn ěno do šesti měsíců ode | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|  | dne, kdy člen – nájemce vadu zjistil nebo mohl zjistit. | | | | | | | | | | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

2)V případě včasného oznámení vady se sleva z nájemného poskytne za podmínek upravených těmito stanovami za období od oznámení závady v byt ě družstvu do odstran ění závady.

Čl. 38

**Společný nájem družstevního bytu manžely**

1) Společný nájem družstevního bytu m ůže vzniknout jen mezi manžely.

11

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 2) | Společný nájem družstevního bytu vznikne, jestliže je s d | ružstevním podílem, který je sou částí |
|  | společného jmění manžel ů, spojen nájem družstevního bytu. Totéž platí, je-l i s družstevním | |
|  | podílem, který je sou částí spole čného jmění manžel ů, | spojeno právo na uzav ření nájemní |
|  | smlouvy. |  |
| 3) | Přeměnilo-li se společné členství manžel ů na výlu čné členství jen jednoho z manžel ů, nemá | |
|  | tato skutečnost vliv na společné nájemní právo. |  |
| 4) | Je-li jeden z manžel ů výlu čným členem bytového družstva, mají oba manželé spole čné nájemní | |
|  | právo odvozené od práva nájmu manžela, který je výl | učným členem družstva. Zanikne-li |

členství manžela, od jehož nájemního práva bylo spol ečné nájemní právo odvozeno, zaniká také nájemní právo druhého manžela.

Čl. 39

Z právních jednání týkajících se spole čného nájmu družstevního bytu jsou oba manželé opráv něni i povinni společně a nerozdílně.

Čl. 40

Právo spole čného nájmu družstevního bytu manžely zanikne:

a)rozvodem manželství v p řípadě, že nevzniklo spole čné členství manžel ů v družstvu;

b)dohodou (rozvedených) manžel ů;

c)rozhodnutím soudu;

d)smrtí jednoho z manžel ů; nebo

e)zánikem nájmu družstevního bytu.

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  | Čl.41 |  |  |  |
| 1) | Nevzniklo-li společné členství manžel ů v družstvu, má právo užívat družstevní byt po rozv | | | | | | odu |
|  | ten z manžel ů, který je členem družstva. | | | |  |  |  |
| 2) | Vzniklo-li manžel ům společné členství v družstvu, stává se po rozvodu manželství | | | | | výlu čným | |
|  | členem s právem | užívat družstevní | | byt ten z rozveden ých manžel ů, který byl ur čen | | | jejich |
|  | dohodou nebo rozhodnutím soudu. | | |  |  |  |  |
| 3) | Zemře-li manžel | a manželé nebyli | | spole čnými členy družstva, stává | se členem | družstva | |
|  | a nájemcem družstevního | | bytu ten | d ědic, který zd ědil družstevní | podíl. Zem ře-li manžel | | |
|  | a manželé byli společnými | | členy družstva, p řechází družstevní podíl na poz ůstalého manžela, | | | | |
|  | který se stává výlu | čným členem družstva a výlu čným nájemcem družstevního bytu. | | | |  |  |
|  |  |  |  | Čl. 42 |  |  |  |
|  |  |  | **Podnájem bytu č( ásti bytu)** | |  |  |  |

1)Pronajatý byt nebo jeho část lze jinému p řenechat do podnájmu na dobu ur čitou, určenou ve smlouvě o podnájmu, jen s písemným souhlasem družstva. Por ušení této povinnosti se

považuje za d ůvod pro postup podle čl. 21.

2) Po skončení podnájmu nemá podnájemce právo na bytovou náhra du.

Čl. 43

**Vým ěna bytu**

Jestliže člen - nájemce družstevního bytu hodlá vym ěnit byt s osobou, která není členem družstva, orgán družstva vým ěnu neschválí, dokud tato dohoda není schválena p ronajímatelem nikoli družstevního bytu a dokud se tato osoba - ne člen nestane členem družstva.

Čl. 44

Za ú čelem vým ěny družstevních byt ů si členové - nájemci vzájemn ě převedou své družstevní podíly.

Čl. 45

**Zánik nájmu družstevního bytu**

Nájem družstevního bytu zaniká:

a)zánikem členství člena - nájemce družstevního bytu podle čl. 17;

b)písemnou dohodou mezi družstvem a členem – nájemcem družstevního bytu ke dni

stanoveném v dohodě;

c) písemnou výpov ědí člena – nájemce družstevního bytu, když délka výpov ědní doby činí tři

12

měsíce a její běh se počíná 1. dnem m ěsíce následujícím po m ěsíci, v němž výpov ěď byla doručena družstvu;

d)uplynutím doby v případě, že nájem družstevního bytu byl sjednán na ur čitou dobu,nedohodne-li se družstvo se členem - nájemcem jinak.

Čl. 46

1) Člen - nájemce, jemuž zanikl nájem družstevního bytu , je povinen byt vyklidit, bez nároku na jakoukoliv bytovou náhradu.

2)Nedojde-li k vyklizení bytu, je jeho další užívá ní přípustné pouze na základ ě písemné nájemní smlouvy s družstvem.

3)Nájem bytu se nikdy neobnovuje ani nevzniká auto maticky, a to ani v případech, kdy osoba

užívá byt v dobré ví ře, že je nájem po právu, nebo pokud osoba po zániku nájmu užívá byt i nadále a družstvo ji nevyzve k odevzdání bytu.

4) Družstvo má na úhradu pohledávky v ůči členu - nájemci právo zadržet movité v ěci, které máčlen – nájemce v byt ě.

Čl. 47

**Nájem družstevních nebytových prostor**

Ustanovení těchto stanov, která se týkají nájmu družstevního byt u, se přiměřeně použijí také na nájem družstevních nebytových prostor, v četně ustanovení o vzniku práva tohoto nájmu a na ustanovení o právech a povinnostech členů - nájemc ů družstevních nebytových prostor. Jinak platí přiměřeně ustanovení občanského zákoníku o nájmu a zvláštní ustanovení o ná jmu prostoru sloužícího k podnikání.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  | Čl. 48 |
|  |  | **Zajišt ění řádného využití bytů** |
| 1) | Družstvo dbá, aby družstevní byty, se kterými ho spodaří, byly v souladu s jejich stavebním | |
|  | určením využívány k bytovým ú čelům. | |
| 2) | Byt nebo jeho část m ůže | člen – nájemce družstevního bytu nebo členové jeho domácnosti |
|  | dočasně používat i k jiným ú | čelům než k bydlení jen se souhlasem družstva. |

Čl. 49

**Sloučení a rozdělení bytu**

1)Byt je možné sloučit se sousedním bytem (částí bytu) a rozd ělit na dva nebo více samostatných byt ů jen s předchozím souhlasem představenstva družstva.

2)Představenstvo družstva povolí slou čení nebo rozdělení bytu zejména tehdy, jestliže se tím dosáhne ú čelnějšího využití bytového prostoru členy domácnosti.

Čl. 50

1)Souhlas představenstva družstva se slou čením nebo rozdělením bytu nenahrazuje povolení stavebního ú řadu, které je nutné podle jiných právních p ředpisů.

2)V souvislosti se sloučením nebo rozdělením bytu představenstvo družstva sou časně přerozdělí náklady a zdroje financování slou čených nebo rozd ělených byt ů a určí výši dalších členských vkladů a zůstatek nesplaceného investičního úv ěru připadajících na příslušné byty.

**Část VI. Orgány družstva**

Čl. 51

Orgány družstva jsou:

a)shromážd ění delegát ů;

b)představenstvo;

c)předseda;

d)kontrolní komise;

e)členská sch ůze domovního úseku; a

f)delegát.

13

Čl. 52

Do orgán ů družstva mohou být voleni jen členové družstva - fyzické osoby starší 18 let, kteří splňují podmínky jiných právních p ředpisů.

Čl. 53

1)Členem představenstva nebo členem kontrolní komise může být pouze člen družstva - fyzická osoba starší 18ti let, která je svéprávná, a je bez úhonná ve smyslu zákona o živnostenském podnikání a u níž nenastala skute čnost, jež je p řekážkou provozování živnosti podle zákona o živnostenském podnikání.

2)Nebude-li určeno jinak ve smlouvě o výkonu funkce, vnit řním předpise družstva nebo

nerozhodne-li jinak shromážd ění delegát ů, mají členové orgán ů družstva nárok na odm ěnu ve výši, v jaké byla tato odměna poskytnuta členům orgán ů v minulém účetním období, s navýšením o případnou inflaci vyhlášenou Českým statistickým ú řadem.

Čl. 54

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

2)Kolektivní orgány družstva rozhodují na základ ě řádného svolání všech členů orgánu podle těchto stanov.

3)Kolektivní orgány družstva jsou zp ůsobilé se usnášet, jen je-li přítomna nadpoloviční většina jejich členů. Usnesení je přijato, hlasovala-li pro ně nadpoloviční většina přítomných, pokud zákon a stanovy neur čují jinak.

|  |  |
| --- | --- |
|  | Čl. 55 |
| 1) | Funkční období členů orgán ů družstva činí pět let. Pokud však byl člen orgánu zvolen do |
|  | orgánu družstva k pozd ějšímu dni, než je den po čátku funk čního období nejdříve zvoleného |
|  | člena téhož orgánu družstva, kon čí jeho volební období současně se skončením volebního |
|  | období tohoto nejdříve zvoleného člena orgánu družstva. Funk ční období končí všem členům |
|  | téhož orgánu družstva stejn ě. |
| 2) | Členové orgánu družstva mohou být voleni op ětovně. |

Čl. 56

Členové orgán ů družstva jsou povinni vykonávat svou p ůsobnost s péčí řádného hospodá ře, s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pe člivostí a zachovávat ml čenlivost o důvěrných informacích a skutečnostech, jejichž prozrazení t řetím osobám by mohlo družstvu zp ůsobit škodu, dodržovat zákon a jiné právní p ředpisy, stanovy a usnesení vyšších orgán ů družstva, pokud nejsou v rozporu s platnou právní úpravou.

Čl. 57

1)Funkce člena představenstva a člena kontrolní komise jsou vzájemn ě neslučitelné.

2)Členové představenstva a kontrolní komise družstva a ředitel nesmějí být podnikateli ani členy statutárních a dozor čích orgán ů právnických osob se shodným p ředmětem činnosti nebo osoby v obdobném postavení, ledaže se jedná o koncern, sp olečenství vlastníků jednotek nebo družstvo, jehož členy jsou pouze jiná družstva. Pro p řípad, že dojde k porušení zákazu

konkurence u člena představenstva, je povinen člen představenstva předem informovat družstvo o t ěchto okolnostech. Pokud bylo shromážd ění delegát ů v okamžiku zvolení člena představenstva členem představenstva na některou z těchto okolností výslovn ě upozorněno, nebo vznikla-li později a člen představenstva na ni písemně upozornil, má se zato, že tento člen

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| představenstva činnost, které | se zákaz týká, nemá zakázánu. | To | vša | k | neplatí, | pokud |
| shromážd ění delegát ů vysloví | nesouhlas s takovou činností do | jednoho | | měsíce, kdy | | došlo |
| k upozornění podle výše uvedeného ustanovení. | |  |  |  |  |  |
|  | Čl. 58 |  |  |  |  |  |
| 1) V orgánech družstva se hlasuje | ve řejně. V jednotlivých p řípadech | | se může | | jednající | orgán |
| usnést na hlasování tajném. |  |  |  |  |  |  |

2)Každému členu družstva (spole čným členům) i každému členu orgánu družstva náleží jeden hlas.

3)V představenstvu a kontrolní komisi lze usnesení přijmout hlasováním uskute čněným písemn ě

14

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | nebo pomocí prostředků sdělovací techniky, | jestliže s tímto zp ůsobem hlasování projeví | |
|  | souhlas všichni členové orgánu. Pro tento p řípad se hlasující pokládají za p řítomné. | | |
|  | Čl. 59 |  |  |
| 1) | Orgány družstva jednají o záležitostech, které b | yly uvedeny na schváleném po řadu jednání, | |
|  | popř. o záležitostech, o jejichž projednávání se orgán | | dodatečně usnesl. |
| 2) | Jednání orgán ů jsou neveřejná. P ředsedové jednotlivých orgán ů mohou rozhodnout o přizvání | | |
|  | dalších osob k jednotlivým projednávaným záležitost | | em. |

3)Jednání orgán ů spočívá v p řednesení podnětu k jednání, v rozprav ě a zpravidla je zakončeno usnesením. Jednání je t řeba vést tak, aby byl zjištěn skutečný stav v ěci.

Čl. 60

1)O průběhu jednání všech orgán ů družstva se po řizuje zápis podepsaný p ředsedajícím a zapisovatelem, který musí obsahovat:

a)datum a místo konání sch ůze;

b)přijatá usnesení;

c)výsledky hlasování;

d)nepřijaté námitky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování.

2)Přílohu zápisu tvo ří seznam přítomných osob, pozvánka na n ěj a podklady, které byly předloženy k projednávaným bod ům.

3)V zápisech o jednání p ředstavenstva a kontrolní komise se jmenovitě uvedou členové představenstva nebo kontrolní komise, kteří hlasovali proti jednotlivým usnesením nebo se zdrželi hlasování, u neuvedených členů příslušného orgánu se má za to, že hlasovali pro p řijetí usnesení.

|  |  |
| --- | --- |
| 4) Každý | člen družstva má právo vyžádat si zápis a jeho p řílohy k nahlédnutí, každý člen daného |
| orgánu | má právo na vydání kopie zápisu. |

5)Výsledky jednání a p řijatá usnesení shromážd ění delegát ů v úplném znění bez zbytečného odkladu představenstvo uveřejní oznámením vyv ěšeným na informační desce družstva podobu nejméně 60 dnů ode dne konání shromážd ění. Informační deska družstva se zp řístupní členům

|  |  |
| --- | --- |
|  | družstva prost řednictvím internetových stránek. |
| 6) | Podrobnosti o postupu orgán ů družstva p ři volbách a odvolání, o jednání a rozhodování |
|  | a ověřování zápisu upravuje volební a jednací řád, které schvaluje shromážd ění delegát ů. |
|  | Čl. 61 |
|  | **Shromáždění delegátů** |
| 1) | Shromážd ění delegát ů je nejvyšším orgánem družstva, které vykonává v pl ném rozsahu |
|  | působnost členské schůze. |

2)Do působnosti shromážd ění delegát ů náleží:

a)rozhodovat o změně stanov, pokud nedochází k jejich zm ěně na základ ě jiné právní skutečnosti;

b)přijímat a měnit jednací řád a volební řád;

c)volit a odvolávat členy a náhradníky členů představenstva, členy a náhradníky členů kontrolní komise, členy a náhradníky dalších orgán ů družstva podle stanov a stanovit pořadí, podle kterého náhradníci nastupují na uvoln ěná místa v t ěchto orgánech;

d)rozhodovat o určení odměny představenstva, kontrolní komise a členů jiných orgán ů

družstva z řízených stanovami, pokud je oprávn ěno tyto orgány nebo jejich členy volit a odvolávat;

e) rozhodovat o základních otázkách koncepce rozvoj e, schvalovat řádnou, mimo řádnou nebo konsolidovanou ú četní záv ěrku, mezitímní ú četní záv ěrku a rozpočet družstva;

f)schvalovat smlouvu o výkonu funkce;

g)rozhodovat o námitkách člena proti rozhodnutí o jeho vyloučení;

h)schvalovat jednání u činěná za družstvo do jeho vzniku;

i)rozhodovat o rozdělení zisku nebo úhrad ě ztráty;

j)rozhodovat o uhrazovací povinnosti členů družstva;

k)rozhodovat o použití ned ělitelného fondu;

l)rozhodovat o přeměně družstva;

m)rozhodovat o zrušení družstva s likvidací;

n)volit a odvolávat likvidátora a rozhodovat o jeh o odměně;

o) schvalovat zprávu likvidátora a o naložení s lik vidačním zůstatkem;

15

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| p) | rozhodovat o zvýšení nebo snížení základního členského vkladu; |  |
| q) | schvalovat zásady hospoda ření, zásady pro stanovení výše dalších | členských vklad ů, |
|  | zásady pro stanovení nájemného za užívání družstevn ího bytu (družstevního nebytového | |
|  | prostoru) a úhrad za pln ění spojená s užíváním bytu a pro tvorbu a použití d louhodobé | |
|  | zálohy na opravy a dodate čné investice, rozhodovat o pravidlech pro sestavová ní evidence | |
|  | pořadí uchazečů o družstevní byt nebo družstevní nebytový prostor, | schvalovat výši |
|  | poplatku na správu družstva; |  |

r)schvalovat zásady pro stanovení úhrad za úkony d ružstva provád ěné z podnětu nebo ve prospěch jednotlivého člena družstva;

s)schvalovat statuty fondů;

t)projednávat a schvalovat zprávy p ředstavenstva a kontrolní komise o činnosti družstva;

u) rozhodovat o dalších otázkách, které tyto stanov y a zákon sv ěřují do působnosti shromáždění delegát ů.

3)Shromážd ění delegát ů si může vyhradit do své působnosti rozhodování i o dalších otázkách, které výslovně do působnosti shromážd ění delegát ů tyto stanovy ani zákon nesv ěřují; to neplatí,

pokud se jedná o záležitosti sv ěřené zákonem do p ůsobnosti představenstva nebo do působnosti kontrolní komise družstva.

4) Pokud si shromážd ění delegát ů vyhradí rozhodování o ur čité záležitosti do své p ůsobnosti,

|  |  |
| --- | --- |
| nemůže | být o této záležitosti rozhodováno na témže shro mážd ění delegát ů, na němž si |
| shromážd | ění delegát ů rozhodování o ur čité záležitosti vyhradilo. |

5)Shromážd ění delegát ů svolává p ředstavenstvo podle potřeby, nejméně však jedenkrát ro čně. Představenstvo svolá shromážd ění delegát ů vždy, pokud jej o to požádá kontrolní komise nebo deset procent zvolených delegát ů, jejichž výkon funkce ke dni doru čení žádosti p ředstavenstvu nezanikl. Pokud představenstvo nesvolá shromážd ění delegát ů bez zbytečného odkladu, na

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | žádost kontrolní komise nebo na žádost deseti proce nt zvolených delegát ů, nebo v důležitém | | | | | | |
|  | zájmu družstva, m ůže svolat shromážd | ění delegát ů jedna třetina členů představenstva, nebo | | | | | |
|  | kontrolní komise družstva, nebo likvidátor družstva . | |  |  |  |  |  |
| 6) | Na žádost kontrolní komise nebo | na žádost | deseti | procent | zvolených delegát ů | | je |
|  | představenstvo povinno svolat shromážd ění delegát ů tak, aby se | | | | konalo do třiceti | dnů | po |
|  | doručení žádosti. Není-li shromážd ění delegát ů v těchto případech svoláno tak, aby se konalo | | | | | | |
|  | do třiceti dnů po doručení žádosti, jsou povinni je svolat kontrolní komis e, likvidátor nebo jedna | | | | | | |
|  | třetina členů představenstva. Pokud by tak neučinili do deseti dnů poté, kdy uplynula lhůta pro | | | | | | |
|  | svolání shromážd ění delegát ů představenstvem, může svolat shromážd ění delegát ů a učinit | | | | | | |
|  | všechny úkony s tím spojené osoba zmocněná k tomu písemn ě všemi delegáty, kte ří o svolání | | | | | | |
|  | shromážd ění delegát ů požádali. |  |  |  |  |  |  |
| 7) | Pokud není shromážd ění delegát ů svolané na žádost kontrolní komise nebo na žádost | | | | | deseti | |
|  | procent volených delegát ů usnášení schopné, je jeho svolavatel povinen svolat náhradní | | | | | | |
|  | shromážd ění delegát ů. To neplatí, pokud kontrolní komise nebo deset procent zvolených | | | | | | |
|  | delegát ů vzalo zpět svoji žádost o svolání shromážd | | ění delegát ů. | |  |  |  |

8)Představenstvo je povinno svolat shromážd ění delegát ů vždy, pokud je to v d ůležitém zájmu družstva. P ředstavenstvo je také povinno svolat shromážd ění delegát ů, pokud jej o to požádalo alespoň deset procent členů družstva, kte ří mají nejméně jednu pětinu všech hlasů.

Představenstvo je povinno svolat shromážd ění bez zbytečného odkladu také poté, kdy zjistí, že ztráta družstva dosáhla takové výše, že p ři jejím uhrazení ze zdrojů družstva by neuhrazená

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ztráta dosáhla výše základního | kapitálu | nebo to | lze | s ohledem na | všechny | okolnosti |
| předpokládat, nebo družstvo se | dostalo | do úpadku | nebo | do hrozícího | úpadku a | navrhne |
| shromážd ění delegát ů přijetí potřebných opat ření k náprav ě. | | | |  |  |  |
| 9) Představenstvo svolává shromážd | ění delegát ů, na němž se má projednat řádná ú četní záv ěrka | | | | | |

tak, aby se toto shromážd ění konalo nejpozději do šesti měsíců po skončení ú četního období, za které je řádná ú četní záv ěrka sestavena.

10)Svolání shromážd ění delegát ů se oznamuje písemnou pozvánkou zaslanou všem deleg át ům na adresu bydliště delegáta uvedenou v seznamu delegát ů, popřípadě na jinou doručovací adresu oznámenou delegátem, a to nejpozd ěji patnáct dn ů před dnem konání shromážd ění delegát ů. Zárove ň se pozvánka uve řejní na internetových stránkách družstva.

11)Pozvánka na shromážd ění delegát ů musí obsahovat alespoň:

a)firmu a sídlo družstva;

|  |  |
| --- | --- |
| b) | místo a dobu zahájení shromážd ění delegát ů; místo a doba shromážd ění delegát ů musí být |
|  | určeny tak, aby co nejméně omezovaly možnost delegáta se shromážd ění zú častnit; |
| c) | označení, zda je svoláváno shromážd ění delegát ů nebo náhradní shromážd ění delegát ů; |

16

d) program shromážd ění delegát ů.

12) K pozvánce se p řikládají veškeré doklady k jednotlivým záležitostem programu shromážd ění delegát ů. Má-li dojít ke zm ěně stanov nebo k přijetí usnesení, jehož d ůsledkem je změna stanov, musí být k pozvánce p řiložen též návrh t ěchto změn nebo návrh usnesení.

13) Družstvo je povinno informovat vhodným zp ůsobem své členy o možnosti seznámit se se všemi podklady k jednotlivým záležitostem programu shromážd ění delegát ů, zejména uveřejněním způsobu a místa seznámení se s podklady na internetový ch stránkách družstva.

14) Na žádost deseti procent zvolených delegát ů nebo kontrolní komise je představenstvo povinno zařadit jimi určenou záležitost do programu jednání shromážd ění delegát ů. Pokud je taková žádost doru čena představenstvu až po odeslání pozvánky, je p ředstavenstvo povinno informovat delegáty p řítomné na svolaném shromážd ění delegát ů o této žádosti. Tím však není dotčena povinnost představenstva svolat nové shromážd ění delegát ů. Program shromážd ění delegát ů nelze po odeslání pozvánek delegát ům měnit.

Čl. 62

1) Shromážd ění delegát ů je schopno se usnášet, pokud je p řítomna nadpoloviční většina delegát ůnevyžaduje-li zákon nebo stanovy vyšší po čet potřebných hlas ů.

2)Právo hlasovat na shromážd ění delegát ů mají pouze delegáti a náhradníci delegát ů, pokud zastupují delegáty.

3)Každý delegát má jeden hlas.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 4) Pro posouzení schopnosti | shromážd ění se usnášet | a stanovení po čtu hlasů | potřebných |
| k přijetí usnesení se započítávají pouze hlasy delegát | | ů, jejichž výkon funkce ke dni konání | |
| shromážd ění delegát ů trvá. | Na schopnost shromážd | ění delegát ů se usnášet | nemá vliv |

skutečnost, že v jednom nebo více volebních obvodech není ke dni konání shromážd ění delegátů zvolen delegát; to neplatí, pokud p ředstavenstvo vědělo, že v jednom nebo více volebních obvodech není delegát zvolen, a neinformo valo členy zařazené do těchto obvodů o této skutečnosti.

5)Shromážd ění delegát ů se usnáší v ětšinou hlasů přítomných delegát ů, pokud donucující ustanovení jiného právního p ředpisu nevyžadují vyšší počet potřebných hlas ů.

6)V případě rozhodování o zm ěně stanov v části, která upravuje podmínky, za kterých vznikne

členovi družstva právo na uzav ření smlouvy o nájmu družstevního bytu, a úpravu prá v a povinností člena družstva spojených s právem na uzav ření smlouvy o nájmu družstevního bytu a práv a povinností člena družstva spojených s užíváním družstevního byt u, se shromážd ění usnáší v ětšinou přítomných delegát ů.

7)V případě rozhodování o

a)uhrazovací povinnosti;

b)zrušení družstva s likvidací; nebo

c)přeměně družstva.

je shromážd ění delegát ů schopno se usnášet, pokud jsou p řítomni delegáti, kte ří zastupují alespoň dvě třetiny členů družstva a usnesení musí být p řijato delegáty, kte ří zastupují alespoňdvě třetiny členů zastoupených na shromážd ění delegát ů.

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 8) | Není-li shromážd ění delegát ů schopno se usnášet, svolá svolavatel, je-li to stá le | | | | | | | potřebné, |
|  | bez zbytečného odkladu náhradní shromážd ění delegát ů se stejným programem, a to stejným | | | | | | | |
|  | způsobem jako původní shromážd ění delegát ů a samostatnou pozvánkou. | | | | | | |  |
| 9) | Náhradní shromážd ění delegát ů je schopno se usnášet, je-li p řítomno alespoň deset | | | | | | | procent |
|  | všech zvolených delegát ů, nejméně však pět delegát ů. | | | | |  |  |  |
| 10) | Každý člen | družstva má | právo na | vydání kopie | zápisu o | pr | ůběhu shromážd ění | delegát ů, |
|  | včetně jeho příloh a podkladů poskytnutých delegát ům, a to za úhradu náklad ů ú čelně | | | | | | | |
|  | vynaložených | spojených | s jejím | po řízením. | Paušální | výši | náklad ů stanoví | družstvo |
|  | rozhodnutím představenstva. | | |  |  |  |  |  |

11)Ten, kdo svolal shromážd ění delegát ů, je povinen pořídit o jeho průběhu zápis, a tento zápis podepsat, a to do patnácti dn ů ode dne konání shromážd ění delegát ů. Pokud sepsala tento zápis jiná osoba, podepíše jej i ona.

12)Usnesení shromážd ění delegát ů se osvědčuje veřejnou listinou, pokud se jedná o

a)změnu stanov;

b)zrušení družstva s likvidací;

c)přeměnu družstva.

17

13)Právo zú častnit se shromážd ění delegát ů mají členové kontrolní komise, členové představenstva, likvidátor družstva a další osoby, o nichž to stanoví zákon. Pokud požádá

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| některá z t ěchto osob o slovo, udělí se jí před zahájením hlasování. | | |  |
| 14) Pokud má shromážd ění delegát ů rozhodovat o otázce, která se dotýká p | | | římo oprávn ěných |
| zájm ů člena, zejména má-li být rozhodováno o jeho | námitkác | h proti | rozhodnutí o jeho |
| vyloučení, tento člen musí být pozván na shromážd | ění delegát ů písemnou pozvánkou | | |
| zaslanou mu na adresu bydliště nebo sídla uvedeného | v seznamu členů a má právo zú častnit | | |
| se shromážd ění delegát ů v části, která se ho týká. Pokud tento | | člen požádá p řed hlasováním | |
| delegát ů o záležitosti, která se ho týká, o slovo, musí mu | být umožn ěna obrana proti návrhu na | | |
| zamítnutí námitek a potvrzení rozhodnutí o vylou čení. |  |  |  |

Čl. 63

1)Za každý volební obvod je volen jeden delegát z řad členů zařazených do volebního obvodu. Volební obvody vytvá ří a zrušuje představenstvo, a to tak, že jeden volební obvod odpo vídá

jedné samospráv ě. Na takto stanovený volební obvod je volen též jed en náhradník delegáta. Každý člen družstva je za řazen do některého z volebních obvodů, žádný člen družstva nesmí být za řazen do více volebních obvodů. Zánikem volebního obvodu zaniká i funkce delegáta a náhradníka delegáta.

2) Delegáta volí a odvolávají členové zařazení do volebního obvodu, při volbě nebo odvolání delegáta má každý člen družstva jeden hlas. Právo volit má i člen družstva, který je v prodlení se splněním vkladové povinnosti. O zvolení delegáta nebo je ho odvolání musí být vyhotoven zápis ze sch ůze volebního obvodu. Zápis je dokladem o řádné volb ě delegáta nebo o řádném rozhodnutí o jeho odvolání.

3)Změna počtu členů zařazených do jednotlivých volebních obvod ů nemá za následek zánik funkce dosavadních delegát ů, ani konání nových voleb delegát ů.

4)Volby delegát ů zajišťuje a organizuje představenstvo. Delegát a jeho náhradník je volen na funkční období pěti let. Jeho funkce zaniká volbou nového delegáta, nejpozději však posledním dnem jeho funkčního období.

5)Delegát m ůže ze své funkce odstoupit, a to písemným prohlášen ím doručeným do sídla družstva. Delegáta lze rozhodnutím členů volebního obvodu, kde byl zvolen, kdykoli z funkce odvolat.

6)Družstvo vede seznam delegát ů. Do seznamu delegát ů je zapisováno jméno a bydlištědelegáta, pop řípadě jím jiná ur čená adresa pro doru čování, den vzniku, den a d ůvod zániku

jeho funkce. Údaje v seznamu delegát ů včetně jejich změn družstvo uchovává po dobu deseti let ode dne zániku funkce delegáta, jehož se údaje týkají.

7) Každý člen družstva má právo nahlížet do seznamu delegát ů a pořizovat si z něj opisy a výpisy.

8)Delegát je povinen vykonávat svoji funkci osobn ě, jednat v soulady se zájmy členů zařazených do volebního obvodu, v němž byl zvolen, informovat členy volebního obvodu, který zastupuje, o

|  |  |
| --- | --- |
| svolání shromážd | ění delegát ů, o navrženém programu shromážd ění delegát ů a vyžádat si jejich |
| pokyny a jednat | v souladu s většinovým názorem členů volebního obvodu, informovat o |

průběhu a výsledcích shromážd ění delegát ů i o přijatých rozhodnutích.

9)Delegát je povinen zú častnit se shromážd ění delegát ů. Delegát, který se nem ůže zú častnit shromážd ění delegát ů, informuje neprodleně o této skutečnosti svého náhradníka a vyrozumí

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | jej o svolání shromážd ění delegát ů a předá mu veškeré podklady a informace. |  |  |
| 10) | Za každého delegáta m ůže být zvolen pouze jeden náhradník delegáta. Pokud | | se delegát |
|  | nemůže zú častnit shromážd ění delegát ů, je oprávn ěn se jej zú častnit a | na | něm hlasovat |
|  | náhradník delegáta. P ři výkonu funkce má náhradník delegáta stejná práva | a povinnosti jako | |
|  | delegát, ustanovení t ěchto stanov a jiných právních p ředpisů o delegátech se pro náhradníka | | |
|  | delegáta použijí obdobn ě. |  |  |
| 11) | Dnem zániku funkce delegáta se jeho náhradník stává delegátem na zbytek funk | | čního období, |
|  | na které byl delegát, jehož funkce zanikla, zvolen. |  |  |

Čl. 64

1)Každý člen, likvidátor, člen představenstva nebo člen kontrolní komise se může dovolávat neplatnosti usnesení shromážd ění delegát ů podle ustanovení občanského zákoníku

|  |  |
| --- | --- |
| upravujících neplatnost | usnesení členské schůze spolku pro rozpor se zákonem a |
| jinými právními p ředpisy | nebo stanovami družstva. Právo dovolat se n eplatnosti rozhodnutí |

zaniká do t ří měsíců ode dne, kdy se příslušná osoba dozv ěděla nebo mohla dozvědět o rozhodnutí, nejpozději však do jednoho roku od přijetí rozhodnutí. Podmínkou pro dovolání se

18

neplatnosti usnesení o shromážd ění delegát ů je zájem hodný právní ochrany, pokud se neplatnosti nelze dovolat u orgán ů družstva. D ůvodem neplatnosti usnesení delegát ů je i jeho rozpor s dobrými mravy.

2)Usnesení shromážd ění delegát ů není neplatné jen z toho důvodu, že

a)zařazení členů do volebních obvodů bylo provedeno v rozporu se stanovami družstva neb o

zákonem;

b) v jednom nebo více volebních obvodech ke dni konání shromážd ění není zvolen delegát ani jeho náhradník;

c) náhradník delegáta se nemohl zú častnit shromážd ění delegát ů proto, že ho delegát, který se shromážd ění delegát ů nezú častnil, o jeho svolání neinformoval;

d)delegát jedná v rozporu s usnesením členů zařazených do volebního obvodu, za který byl zvolen.

3)Soud nevysloví neplatnost, došlo-li k porušení stanov, nebo obecně závazného právního

předpisu, aniž to m ělo závažné právní následky, a je-li v zájmu družstv a hodném právní ochrany neplatnost rozhodnutí nevyslovit. Soud neplatnost rozhodnutí nevysloví ani tehdy, bylo- li tím podstatně zasaženo do práva t řetí osoby nabytého v dobré víře. Nebylo-li právo podle odst.1 uplatněno v zákonné lh ůtě, případně nebylo-li návrhu na vyslovení neplatnosti vyhov ěno, nelze platnost usnesení shromážd ění delegát ů již p řezkoumávat.

Čl. 65

**Představenstvo**

1)Statutárním orgánem družstva je p ředstavenstvo.

2)Představenstvo je oprávn ěno jednat jménem družstva navenek ve všech věcech. Jménem představenstva jedná p ředseda a v době jeho nepřítomnosti nebo zaneprázdn ění místopředseda nebo jiný člen představenstva v pořadí stanoveném představenstvem.

3)Právní jednání p ředstavenstva, pro které je předepsána písemná forma, podepisují za družstvo dva členové představenstva. Představenstvo může na základ ě písemné plné moci pověřit zastupováním družstva i jiné fyzické či právnické osoby.

Čl.66

Představenstvo určuje volební obvody delegát ů a stanovuje jejich počet na nejbližší volební období i podmínky jejich volby, přičemž nemusí vycházet z pravidla, že každý z delegát ů se volí stejným počtem hlasů, pokud je to nutné vzhledem k organizačnímu uspořádání družstva.

Čl. 67

1)Představenstvo má 5-7 členů.

2)Funkce člena představenstva zaniká volbou nového člena představenstva, ledaže z rozhodnutí shromážd ění delegát ů plyne něco jiného.

3)Člena představenstva může p řed uplynutím funkčního období shromážd ění delegát ů odvolat.

4) Člen představenstva může z funkce odstoupit. Nesmí tak však u činit v době, která je pro družstvo nevhodná. Jeho výkon funkce kon čí uplynutím jednoho měsíce od doručení tohoto oznámení, neschválí-li p ředstavenstvo na jeho žádost jiný okamžik zániku fun kce.

5)V případě smrti člena představenstva, odstoupení z funkce, odvolání a nebo jiného ukončení jeho funkce zvolí nejbližší shromážd ění delegát ů nového člena představenstva, pokud již není zvolen náhradník.

6) Představenstvo, jehož po čet členů neklesl pod polovinu, může jmenovat náhradní členy do příštího shromážd ění delegát ů.

7)Členové představenstva se volí z členů družstva tak, aby členové představenstva nebyli mezi sebou nebo se členy kontrolní komise manžely, p říbuznými v řadě přímé, nebo sourozenci.

8)Představenstvo volí ze svých členů předsedu družstva (p ředstavenstva), (dále jen „předseda“).

Čl. 68

1)Schůzi představenstva svolává p ředseda popř. pověřený člen představenstva, písemnou pozvánkou zaslanou všem členům představenstva alespoň sedm dní před konáním sch ůze představenstva poštou, popř. elektronickou poštou, pokud se tak usnese představenstvo hlasy

všech svých členů. V pozvánce se uvádí datum, hodina a místo konání schůze představenstva a pořad jednání; k pozvánce se p ředkládají písemné podklady, které mají být p ředmětem jednání sch ůze představenstva. Se souhlasem všech členů představenstva lze projednat písemné podklady předložené až p ři zahájení sch ůze představenstva.

19

2)Představenstvo se schází podle pot řeby, zpravidla jednou za měsíc. Musí se sejít do deseti dnůod doručení podnětu kontrolní komise, jestliže na její výzvu nedošlo k náprav ě nedostatků.

|  |  |
| --- | --- |
| 3) Jednotlivé | záležitosti p ředložené k projednání uvádí a od ůvodňuje zpravidla ten, kdo je |
| předkládá, p | řičemž sou časně předkládá i návrh usnesení. |

Čl. 69

**Předseda**

Předsedovi přísluší organizovat a řídit jednání a práci p ředstavenstva.

Čl. 70

**Organizování práceřpedstavenstva**

V rámci této činnosti předseda družstva:

a)svolává a řídí schůze představenstva a navrhuje program jeho jednání;,

b)organizuje přípravu schůzí představenstva, rozhoduje o přizvání dalších ú častníků jednání a organizačně zajišťuje plnění usnesení představenstva;

c)jedná jménem p ředstavenstva navenek ve všech věcech družstva;

d)podepisuje s dalším členem představenstva právní jednání, pro které je p ředepsána písemná forma.

Čl. 71

**Kontrolní komise**

1) Kontrolní komise je oprávn ěna kontrolovat veškerou činnost družstva a projednávat stížnostičlenů družstva. Kontrolní komise odpovídá za svou činnost shromážd ění delegát ů a podává mu zprávy o své činnosti. Na ostatních orgánech družstva je nezávisl á.

2)Kontrolní komise se vyjadřuje k řádné ú četní záv ěrce a k návrhu na rozd ělení zisku nebo na úhradu ztráty družstva.

3)Kontrolní komise je oprávn ěna vyžadovat od orgán ů a pracovníků družstva p ředložení všech dokladů a poskytnutí jakýchkoliv informací, které považuje za potřebné ke své činnosti.

Pověření členové kontrolní komise jsou oprávn ěni se zú častnit zasedání všech orgán ůdružstva.

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

4)K jednotlivým úkon ům může kontrolní komise pov ěřit jednoho nebo více členů, kteří v této věci

mají oprávn ění žádat informace v rozsahu oprávn ění kontrolní komise.

5)Neodstraní-li představenstvo zjištěné nedostatky, je kontrolní komise oprávn ěna požádat představenstvo o svolání shromážd ění delegát ů.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  | Čl. 72 |
| 1) | Kontrolní komise má 3-5 | členů. |
| 2) | Funkce člena kontrolní | komise zaniká volbou nového jejího člena, ledaže z rozhodnutí |

shromážd ění delegát ů plyne něco jiného.

3)Člena kontrolní komise může p řed uplynutím funkčního období shromážd ění delegát ů odvolat.

4)Člen kontrolní komise může z funkce odstoupit. Nesmí tak však u činit v době, která je pro družstvo nevhodná. Jeho výkon funkce kon čí uplynutím jednoho měsíce od doručení tohoto

|  |  |
| --- | --- |
|  | oznámení, neschválí-li kontrolní komise na jeho žád ost jiný okamžik zániku funkce. |
| 5) | V případě smrti člena kontrolní komise, jeho odstoupení z funkce, odvolání a nebo jiného |
|  | ukončení jeho funkce zvolí nejbližší shromážd ění delegát ů nového člena kontrolní komise. |
| 6) | Kontrolní komise, jejíž po čet členů neklesl pod polovinu, může jmenovat náhradní členy do |
|  | příštího shromážd ění delegát ů. |

7)Členové kontrolní komise se volí z členů družstva tak, aby členové kontrolní komise nebyli mezi sebou nebo se členy představenstva manžely, p říbuznými v řadě přímé, nebo sourozenci.

8)Kontrolní komise volí ze svých členů předsedu a místopředsedu.

Čl. 73

1)Schůzi kontrolní komise svolává p ředseda (místopředseda), popř. pověřený člen kontrolní komise, písemnou pozvánkou zaslanou všem členům kontrolní komise alespoň sedm dní před

|  |  |
| --- | --- |
| konáním sch ůze poštou, | popř. elektronickou poštou, pokud se tak usnese kontrolní komise |
| hlasy všech svých členů. | V pozvánce se uvádí datum, hodina a místo konání schůze a pořad |

20

jednání; k pozvánce se p ředkládají písemné podklady, které mají být p ředmětem jednání schůze kontrolní komise. Se souhlasem všech členů kontrolní komise lze projednat písemné podklady předložené až p ři zahájení sch ůze.

2)Kontrolní komise se schází podle pot řeby, nejméně jednou za tři měsíce.

3)Podklady pro jednání sch ůzí, zejména zprávy o vykonaných prov ěrkách, kontrolách a revizích, jakož i návrhy na opat ření, připravují a kontrolní komisi předkládají ve stanovených lh ůtách pověření členové komise, kteří také komisi informují o průběhu prověrek a kontrol. Jednotlivé záležitosti p ředložené k projednání uvádí a od ůvodňuje zpravidla ten, kdo je předkládá, p řičemž současně předkládá i návrh usnesení.

Čl. 74

**Domovní úsek**

1)Domovní úsek je organiza ční jednotkou družstva. Je volebním obvodem pro volb u delegáta, pokud představenstvo družstva neur čí jinak. Domovní úsek se z řizuje a ruší rozhodnutím představenstva, které stanoví počet a okruh jeho působnosti.

2)Orgány družstva, zajiš ťující činnost domovního úseku, jsou členská sch ůze domovního úseku a delegát.

Čl. 75

**Členská schůze domovního úseku**

1) Členská sch ůze domovního úseku je orgánem družstva, ve kterém členové projednávají záležitosti okruhu p ůsobnosti domovního úseku a seznamují se s činností a celkovým stavem družstva. Členy domovního úseku jsou všichni členové – nájemníci byt ů a nebytových prostor a nebydlící zařazeni do okruhu jeho působnosti.

2)Členská sch ůze domovního úseku zejména:

a)rozhoduje o způsobu zajištění úkol ů, které jí byly uloženy představenstvem;

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| b) | volí delegáta a jeho náhradníka na shromážd ění delegát ů; | |
| c) | projednává zprávy delegát ů o jednání na shromážd | ění delegát ů; |
| d) | vyjadřuje se ke změně charakteru užívání spole čných prostor domu a k uzav ření nájemní | |
|  | smlouvy, týkající se tohoto prostoru, stejn ě jako | k nebytovým prostor ům pronajímaných |
|  | podle jiných p ředpisů. |  |

Čl. 76

1)Členskou schůzi domovního úseku svolává delegát podle pot řeby, nejméně však jednou do roka.

2)Delegát musí svolávat členskou schůzi domovního úseku, požádá-li o to:

a)jedna třetina všech členů domovního úseku;

b)představenstvo družstva.

3)Nevyhoví-li delegát domovního úseku žádosti podl e odst. 2 do jednoho měsíce, je představenstvo oprávn ěno svolat členskou schůzi domovního úseku samo.

4) Členskou schůzi domovního úseku řídí delegát, v p řípadě, že členskou schůzi domovního úseku svolalo p ředstavenstvo, řídí ji pověřený člen představenstva.

5)O svolání členské schůze domovního úseku a o po řadu jednání informuje delegát písemným oznámením vyv ěšeným na oznamovacích tabulích ve všech domech v okruhu působnosti domovního úseku, a to nejméně pět dnů před jejím konáním.

Čl. 77

1)Členská sch ůze domovního úseku je zp ůsobilá se usnášet, je-li p řítomna nadpoloviční většinačlenů domovního úseku.

2)Není-li v hodinu uvedenou pro konání členské schůze domovního úseku p řítomna nadpoloviční většina jejich členů, může se sch ůze konat o čtvrt hodiny později za přítomnosti nejméně tříčlenů domovního úseku. M ůže však jednat a rozhodovat pouze o t ěch záležitostech, které byly uvedeny na pořadu jednání. K platnosti usnesení v takovém p řípadě se vyžaduje souhlas dvou třetin přítomných členů.

|  |  |
| --- | --- |
|  | Čl. 78 |
| 1) | Člen se zú častňuje členské schůze domovního úseku, jejímž je členem. |
| 2) | Člen - nájemce družstevního bytu a družstevního neby tového prostoru, který se nachází |

21

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | v okruhu působnosti různých domovních úsek ů, je členem každého z nich, zú častňuje se jejich | |
|  | členských sch ůzí. Pouze jednou členskou schůzí domovního úseku však m ůže být zvolen | |
|  | delegátem nebo náhradníkem na shromážd ění delegát ů. | |
| 3) | Právo ú časti na členských sch ůzích domovního úseku, kterých jsou členy, mají oba manželé – | |
|  | společní členové. Přísluší jim společně jeden hlas. Delegátem nebo náhradníkem na | |
|  | shromážd ění delegát ů může být zvolen pouze jeden z manžel ů – společných členů na jedné | |
|  | z členských sch ůzí domovního úseku. |  |
| 4) | Člen, který má v jednom a témže družstvu samostatné | členství a současně má další členské |
|  | právo na základ ě společného členství manžel ů, má z obou t ěchto práv, pokud jsou v jednom | |
|  | domovním úseku spole čně s druhým manželem – spole čným členem, pouze jeden hlas. Pokud | |
|  | jeho samostatné členství a společné členství manžel ů se nacházejí v okruhu p ůsobnosti | |
|  | různých domovních úsek ů, řídí se právo jeho ú časti na členských sch ůzích a pasivní volební | |
|  | právo ustanoveními odst. 1 a 2. |  |
| 5) | Zásada ú časti člena (manžel ů – společných členů) na členských sch ůzích domovního úseku, | |
|  | jakož i zásada jednoho hlasu a pasivního volebního | práva uvedená v odst. 1 až 4 platí pro |
|  | všechny druhy okruhů působnosti domovních úsek ů. |  |

Čl. 79

**Pomocné orgány**

1)K zajištění své činnosti mohou orgány družstva vytvá řet pomocné orgány, které nemají rozhodovací pravomoc a nemohou nahrazovat orgán, kt erý je ustavil.

2)Úkoly pomocných orgán ů určuje orgán, který je z řídil.

3)Členové pomocných orgán ů jsou voleni nebo jmenování orgánem, který je z řídil.

4)Je-li pomocný orgán jmenován, m ůže být jeho členem i nečlen družstva.

**Část VI. Hospodaření družstva**

Čl. 80

**Financováníčinnosti družstva**

1. Družstvo hradí náklady a výdaje své činnosti z příjmů získaných z bytového hospodaření a z ostatní činnosti případně z jiných zdroj ů.

2.Družstvo k zajišt ění svého hospodaření vytvá ří příslušné fondy.

3.Ze zisku hospodaření hradí družstvo p řednostně své povinnosti vůči státu. Zbylý zisk použije v souladu s rozhodnutím shromážd ění delegát ů k přídělům do nedělitelného fondu, případně do dalších fondů.

4.Ztrátu hospoda ření hradí družstvo v souladu s rozhodnutím shromážd ění delegát ů z ú čtu nerozděleného zisku, případně z nedělitelného fondu.

5.Dispoziční oprávn ění při nákupu a prodeji akcí investi čního charakteru:

a)Předseda představenstva může rozhodnout o jednorázovém výdaji do 100.000,- K č.

|  |  |
| --- | --- |
| b) | Představenstvo může rozhodnout o jednorázovém výdaji do 1.000.000,- Kč. |
| c) | O jednorázovém výdaji nad 1.000.000,-K č může rozhodnout jen shromážd ění delegát ů. |
|  | Čl. 81 |
|  | **Fondy družstva** |

1.Družstvo vytvá ří tyto fondy:

a)Fond členských vklad ů.

b)Dlouhodobá záloha na opravy a dodate čné investice.

c)Statutární fondy.

d)Nedělitelný fond.

2.Tvorba a použití fond ů se řídí právními p ředpisy a těmito stanovami.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | Čl. 82 |  |
|  | **Fond členských vklad ů** |  |
| 1. | Fond členských vklad ů se tvoří z peněžního pln ění základních | a dalších členských vklad ů. |
| 2. | Prostředky fondu členských vklad ů nemusí být uloženy na zvláštním bankovním ú čtu. | |
| 3. | Zdroje fondu lze použít k vrácení členských vklad ů při zániku | členství. |

22

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | Čl. 83 |  |  |  |
|  | **Dlouhodobá záloha na opravy a dodatečné investice** | | |  |
| 1. | Záloha se tvo ří pravidelnými i mimo řádnými p říspěvky z nájemného. | |  |  |
| 2. | Záloha se používá na financování oprav, údržby, | příp. dalších | provozních náklad ů | a na |
|  | financování investi čních výdaj ů, zejména rekonstrukcí a modernizací bytového domu. | | |  |
| 3. | Způsob tvorby a použití zálohy podrobn ě upravují směrnice družstva schválené shromážd | | | ěním |
|  | delegát ů. |  |  |  |
| 4. | Zálohu nebo její část lze nájemci vrátit, rozhodne-li tak p | ředstavenstvo. | |  |
|  | Čl. 84 |  |  |  |
|  | **Statutární fondy** | |  |  |
|  | Statutární fondy družstvo vytvá ří v souladu s obecně závaznými právními p ředpisy. | | |  |
|  | Čl. 85 |  |  |  |
|  | **Nedělitelný fond** |  |  |  |
| 1. | Nedělitelný fond se tvo ří ze zisku dle rozhodnutí shromážd ění delegát ů. | | |  |
| 2. | Prostředky nedělitelného fondu se používají na úhradu ztráty. Dle | | rozhodnutí představenstva | |
|  | lze provést příděl z nedělitelného fondu i do ostatních fondů družstva. | |  |  |
| 3. | Nedělitelný fond nelze za trvání družstva rozd ělit mezi členy. | |  |  |

**Část VII. Zrušení a likvidace družstva**

Čl. 86

1.Družstvo se zrušuje:

a)Usnesením shromážd ění delegát ů.

b)Prohlášením konkurzu nebo zamítnutím návrhu na p rohlášení konkurzu pro nedostatek majetku.

c)Rozhodnutím soudu.

2.Rozhodnutí shromážd ění delegát ů o zrušení družstva se osv ědčuje notá řským zápisem.

3.Družstvo zaniká výmazem z obchodního rejst říku.

Čl. 87

Usnesení shromážd ění delegát ů o sloučení, splynutí nebo rozdělení družstva musí obsahovat určení právního nástupce a vymezení obchodního jm ění, které na něj přechází. P ři rozdělování družstva shromážd ění delegát ů určí, jak se jmění družstva a jeho členové rozdělí. Při tomto se vezme zřetel na oprávn ěné zájmy jednotlivých členů.

Čl. 88

1.Při splynutí družstev p řechází jm ění a členství na nově vzniklé družstvo dnem, ke kterému bylo nově vzniklé družstvo zapsáno do obchodního rejst říku.

2.Při sloučení družstva s jiným družstvem jm ění slučovaného družstva a členství přecházejí na přejímající družstvo ke dni výmazu slu čovaného družstva z obchodního rejstříku.

3.Při rozdělení družstva p řechází jm ění družstva a členství na družstva vzniklá rozd ělením ke dni, kdy tato družstva byla zapsána do obchodního rejst říku.

4. V obchodním rejstříku se provede výmaz zanikajícího družstva a zápis družstva vzniklého splynutím nebo družstev vzniklých rozd ělením. Výmaz družstva zaniklého slou čením a zápis změny u družstva, s nímž bylo slou čeno, se provede k témuž dni.

Čl. 89

1.Soud může na návrh orgán ů státní správy, orgánu nebo osvědčí právní zájem, rozhodnout o zrušení družstva a jeh

člena družstva nebo osoby, která o likvidaci, jestliže:

a)Počet členů družstva klesl pod p ět členů.

b)Souhrn základních členských vklad ů klesl pod částku zapisovaného základního jm ění.

23

c)Uplynuly dva roky ode dne, kdy skončilo funkční období orgán ů družstva a nebyly zvoleny nové orgány nebo byla porušena povinnost svolat shromážd ění delegát ů nebo družstvo po

dobu delší než dva roky neprovozuje žádnou činnost.

d)Družstvo porušilo povinnost vytvá řet nedělitelný fond.

e)Družstvo porušilo ustanovení o p ředmětu činnosti.

f)Založením, splynutím nebo slou čením družstva byl porušen zákon.

2.Soud může p řed rozhodnutím o zrušení družstva stanovit lh ůtu k odstranění důvodu, pro který bylo zrušení navrženo.

Čl. 90

**Likvidace družstva**

1.Zrušené družstvo vstupuje do likvidace. Likvidát ory jmenuje shromážd ění delegát ů.

2.Likvidáto ři jsou povinni vypracovat před rozdělením likvidačního zůstatku návrh na jeho rozdělení, který projedná shromážd ění delegát ů. Návrh na rozd ělení 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 oprávn ěná osoba m ůže do t ří měsíců ode dne konání shromáždění delegát ů navrhnout, aby soud prohlásil usnesení shromážd ění delegát ů o rozdělení likvidačního zůstatku za neplatné pro rozpor s právními p ředpisy nebo stanovami. Vyhoví-li soud návrhu, rozhodne zárove ň 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 p řiměřeně ust. § 70 až 75 Obchodního zákoníku.

**Část VIII. Společná ustanovení**

Čl. 91

1. Rozhodnutí orgán ů družstva dotýkající se jednotlivých členů družstva nebo jednotlivých orgán ůdružstva se oznamují t ěmto členům doporučeně a orgán ům družstva obvyklým zp ůsobem.

2.Lhůta k podání odvolání činí 15 dnů, počíná b ěžet dnem následujícím po dni doru čení rozhodnutí.

3.O odvolání proti rozhodnutí p ředstavenstva rozhoduje shromážd ění delegát ů, jehož rozhodnutí je konečné, pokud stanovy neurčují jinak.

4.O odvolání proti rozhodnutí p ředsedy rozhoduje představenstvo, jehož rozhodnutí je kone čné, pokud stanovy neurčují jinak.

5.Představenstvo nebo předseda mohou rozhodnout o odvolání sami, jestliže o dvolání v plném rozsahu vyhoví.

6.Představenstvo družstva provádí výklad ke stanovám.

Čl. 92

**Doručování**

1.Družstvo doru čuje svým členům písemnosti zpravidla prostřednictvím držitele poštovní licence (dále jen „pošta“), nebo jiným vhodným zp ůsobem, a to na poslední známou adresu, kterou člen sdělil.

2. Doručení písemnosti doporučeným dopisem nebo do vlastních rukou je nutné pouze

v případech určených t ěmito stanovami nebo právním p ředpisem.

3.Povinnost družstva doru čit písemnost doporučeným dopisem je spln ěna, jakmile pošta písemnost doručí nebo jakmile ji vrátí družstvu z poslední známé a dresy člena jako nedoručitelnou. Tato povinnost je splněna i tehdy, jakmile je písemnost doručena funkcioná řem nebo pracovníkem družstva a člen její převzetí písemně potvrdí.

4.Povinnost družstva doru čit písemnost do vlastních rukou je splněna:

a)Při doručování písemnosti funkcioná řem nebo pracovníkem družstva, jakmile její p řevzetíčlen, jemuž je ur čena, písemně potvrdí.

b)Při doručování poštou, jakmile pošta písemnost do vlastních rukou doručí.

24

5.Jakékoliv oznámení, či jiná korespondence, musí být družstvem u činěno členu družstva písemně na adresu uvedenou u tohoto člena družstva v seznamu členů nebo na jinou adresu pro doručování ur čenou členem družstva na základ ě oznámení doru čeného družstvu předem a to s ú ředně ověřeným podpisem tohoto člena družstva. Členové družstva jsou povinni zajistit přebírání oznámení či jiné korespondence na výše uvedených adresách. Po kud nebude možné doručit na adresy výše uvedené, považuje se písemnost za doručenou třetím dnem od jejího uložení na pošt ě nebo okamžikem jejího odmítnutí členem družstva nebo navrácením družstvu, pokud se zásilka řádn ě zaslaná vrátí zp ět na adresu družstva jako nedoru čená z d ůvodu, že se adresát odst ěhoval, písemnost nepřevzal, na adrese se nevyskytuje nebo s jinou podobnou doložkou. V p řípadě nejasností platí pro doručování písemností obdobn ě příslušná ustanovení zákona č. 99/1963 Sb. v ú činném znění (Občanský soudní řád).

|  |  |
| --- | --- |
|  | Čl. 93 |
|  | **Počítáníčasu** |
| 1. | Lhůta určená podle dn ů počíná dnem, který následuje po události, jež je rozho dující 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 p řipadá událost, od níž se lh ůta 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 nov á lh ůta počíná dnem, který následuje po uplynutí lh ůty původní.

4.Připadne-li poslední den lhůty na sobotu, neděli nebo svátek, je posledním dnem lh ůty první bezprostředně následující pracovní den.

5.Lhůta pro podání nebo vy řízení je zachována, jestliže písemnost byla v posle dní den lhůty podána na poštu.

6. Představenstvo může ze závažných d ůvodů prominout zmeškání lh ůty, požádá-li o to člen do 15 dnů ode dne, kdy pominula příčina zmeškání a u činí-li v téže lhůtě zmeškaný úkon. Zmeškání lhůty nelze prominout, jestliže ode dne, kdy m ěl být úkon u činěn, uplynul 1 rok.

**Část IX.**

**Přechodná a závěrečná ustanovení**

Čl. 94

1.Pokud dále není uvedeno jinak, řídí se ustanoveními těchto stanov i právní vztahy vzniklé mezi družstvem a jeho členy, jakož i mezi jeho členy navzájem, p řed nabytím platnosti těchto stanov.

Vznik těchto právních vztah ů, jakož i nároky z nich vzniklé p řed nabytím platnosti těchto stanov se však posuzují podle dosavadních stanov.

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

Čl. 95

Stanovy se mění tímto novým zn ěním přijatým shromážd ěním delegát ů dne 10. prosince 2013 a nabývají ú činnosti dnem 1.1.2014.