

STANOVY bytového družstva

Část I. Základní ustanovení

čl. 1

firma: Stavební bytové družstvo RADOST
sídlo: Komenského 1992/22, Boskovice, PSČ 680 01

Bytové družstvo (dále jen družstvo) je zapsáno ve veřejném rejstříku, vedeném Krajským soudem v Brně, spisová značka: DrXXXIV 439 a má přiděleno identifikační číslo 000 48 356.

Právní poměry družstva upravuje zákon a tyto stanovy.

čl. 2

1. Družstvo je společenstvím neuzavřeného počtu osob, které je založeno za účelem zajišťování bytových potřeb svých členů. Může spravovat domy s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví jiných osob a provozovat za podmínek stanovených zákonem i jinou činnost, pokud tím neohrozí uspokojování bytových potřeb svých členů.
2. Družstvo je právnickou osobou, vystupuje v právních vztazích svým jménem a za porušení svých závazků odpovídá celým svým majetkem.
3. Členové družstva neručí za závazky družstva.
4. Družstvo je obchodní korporací.

Část II. Předmět činnosti

čl. 3

1. Činnost družstva je založena na vlastnictví, správě a provozu bytových domů, bytů a nebytových prostor, budov s nebytovými prostory a na ostatním majetku družstva.
2. Předmětem činností družstva za účelem zajišťování potřeb svých členů je zejména:
 - a) organizování přípravy a provádění popř. zabezpečování výstavby bytů, bytů v družstevních domech a nebytových prostor,
 - b) provádění popř. zajišťování správy, údržby, oprav, modernizací a rekonstrukcí bytových a nebytových objektů, bytů a nebytových prostor ve vlastnictví družstva nebo členů družstva,
 - c) zajišťování plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostor ve vlastnictví družstva nebo členů družstva,

- d) uzavírání smluv o nájmu družstevních bytů (družstevních nebytových prostor), popř. jiných smluv souvisejících s jejich užíváním.
3. Předmět činnosti družstva za účelem podnikání spočívá především v: nájmu bytů, nebytových prostor a staveb osobám, které nejsou členy družstva, realitní činnosti a správě a provozu nemovitostí ve vlastnictví jiných osob než členů družstva.

Část III. Členství v družstvu

čl. 4

1. Členem družstva může být pouze zletilá fyzická osoba, která se zaváže k dodržování stanov a má na území České republiky trvalý pobyt.
2. Jako dědic družstevního podílu se může stát členem družstva i nezletilá fyzická osoba, nebo též fyzická osoba, která nemá na území České republiky trvalý pobyt.
3. Členství právnických osob je vyloučeno.
4. Členství vzniká při splnění všech podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami, to je:
 - a) dnem vzniku družstva při založení družstva,
 - b) dnem rozhodnutí představenstva družstva o přijetí za člena nebo pozdějším dnem, uvedeným v tomto rozhodnutí,
 - c) převodem nebo přechodem družstevního podílu.

čl. 5

1. Členství vzniká dnem, kdy představenstvo rozhodne o přijetí za člena na základě písemné přihlášky. K přihlášce musí být připojeno potvrzení o zaplacení zápisného ve výši 200,- Kč a základního členského vkladu ve výšce 500,- Kč. Přihláška uchazeče o členství i rozhodnutí družstva o přijetí musí mít písemnou formu a musí obsahovat firmu družstva, jméno, datum narození a bydliště uchazeče o členství a vymezení jeho družstevního podílu.
2. Představenstvo je povinno rozhodnout o přihlášce nejpozději na první schůzi v měsíci následujícím po dni, kdy byla družstvu doručena.
3. Družstvo vrátí zápisné a základní členský vklad uchazeči o členství, kterého nepřijalo za člena, do třiceti dnů ode dne nabytí účinnosti rozhodnutí o nepřijetí uchazeče za člena družstva.

čl. 6

Přechod členství

Smrtí člena přechází jeho členství v družstvu na dědice, kterému připadl základní členský vklad nebo družstevní podíl. Pokud je na základě rozhodnutí soudu více dědiců, uzavře družstvo nájemní smlouvu k bytu nebo nebytovému prostoru pouze s jedním

dědicem (manželi), určeným dodatečnou dohodou dědiců nebo dodatečným rozhodnutím soudu. Členem družstva se z titulu dědění může stát i fyzická osoba, která nemá na území České republiky trvalý pobyt.

čl. 7

Společné členství manželů

1. Společné členství manželů v družstvu vzniká, jestliže je družstevní podíl součástí společného jmění manželů. Ze společného členství jsou oba manželé oprávněni a povinni společně a nerozdílně. Jako společní členové mají jeden hlas.
2. Je-li s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů spojeno právo na uzavření nájemní smlouvy k družstevnímu bytu, jde o právo na uzavření smlouvy o společném nájmu manželů.
3. Je-li s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, spojen nájem družstevního bytu, jde o společný nájem manželů.
4. Je-li jeden z manželů výlučným členem družstva, mají oba manželé společné nájemní právo podle občanského zákoníku odvozené od práva nájmu manžela, který je výlučným členem družstva. V případě zániku členství manžela, od jehož nájemního práva bylo společné nájemní právo odvozeno, zaniká také nájemní právo druhého manžela.
5. Společné členství manželů zaniká:
 - a) vypořádáním společného jmění manželů;
 - b) marným uplynutím lhůty pro jeho vypořádání podle občanského zákoníku;
 - c) rozhodnutím soudu;
 - d) písemnou dohodou rozvedených manželů;
 - e) smrtí jednoho z bývalých manželů;
 - f) vyloučením obou manželů;
 - g) vyloučením jednoho z manželů z družstva z důvodů spočívajících výhradně na straně tohoto manžela;
 - h) převodem družstevního podílu;
 - i) písemnou dohodou s družstvem;
 - j) vystoupením z družstva;
 - k) zánikem družstva po ukončení likvidace.

čl. 8

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

čl. 9

Splynutí družstevních podílů

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

čl. 10

Přeměna členství

K přeměně členství dochází v případech, kdy se společné členství manželů mění na samostatné členství jednoho z manželů nebo se samostatné členství jednoho z manželů mění na společné členství manželů, a to buď dohodou manželů nebo bývalých manželů nebo rozhodnutím soudu.

čl. 11

Rozdělení družstevního podílu

1. Rozdělení družstevního podílu je možné, je-li člen nájemcem nejméně dvou družstevních bytů nebo dvou družstevních nebytových prostorů, nebo jednoho družstevního bytu a jednoho družstevního nebytového prostoru.
2. Člen, jenž je původním vlastníkem rozdělovaného družstevního podílu ručí za dluhy, které jsou s družstevním podílem spojeny. Právní účinky rozdělení družstevního podílu nastanou nejdříve splněním vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu nabyvatelem družstevního podílu vzniklého rozdělením.
3. Při rozdělení družstevního podílu a převodu nebo přechodu družstevních podílů vzniklých rozdělením se určí, se kterým z nových družstevních podílů bude spojen nájem kterého družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru.

čl. 12

Členská práva

Člen družstva má právo zejména:

1. Účastnit se osobně nebo prostřednictvím svého zástupce na jednání a rozhodování členské schůze samosprávy a nebo prostřednictvím zvolených delegátů na jednání a rozhodování shromáždění delegátů. Schůze představenstva družstva nebo schůze kontrolní komise družstva se člen má právo zúčastnit jen tehdy, pokud o jeho účasti představenstvo družstva nebo kontrolní komise rozhodne.
2. Volit a být volen do orgánů družstva, pokud je svéprávný a splňuje další podmínky zákona, popř. stanov družstva.
3. Účastnit se družstevní činnosti a požívat výhod, které družstvo svým členům poskytuje.

4. Obracet se s návrhy, stížnostmi a náměty, týkajícími se činnosti družstva na orgány družstva a být informován o jejich vyřízení.
5. Nahlížet do seznamu členů družstva.
6. Uzavřít s družstvem smlouvu o budoucí smlouvě o nájmu družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru do třiceti dnů po vzniku tohoto práva, splatí-li další členský vklad na výzvu družstva a ve lhůtě jím stanovené.
7. Uzavřít smlouvu o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), a to na základě uzavřené smlouvy podle odst. 6. s příslušným orgánem družstva, nebo jako nabyvatel na základě smlouvy o převodu družstevního podílu, zanikne-li se zánikem členství převodce v bytovém družstvu i jeho nájem bytu a splní-li další podmínky určené stanovami.
8. Obdržet vypořádací podíl podle stanov v případě zániku členství.
9. Platit nájemné spojené s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) v rozsahu pouze účelně vynaložených nákladů vzniklých družstvu při jeho správě včetně nákladů na opravy, modernizace a rekonstrukce domů, ve kterých se nacházejí, a příspěvků na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice do těchto družstevních bytů (družstevních nebytových prostor).
10. Obdržet kopii zápisu z jednání shromáždění delegátů včetně jeho příloh a podkladů poskytnutých delegátům za úhradu účelně vynaložených nákladů spojených s jejich pořízením.
11. Vyžádat si k nahlédnutí zápis z členské schůze samosprávy, jejímž je členem.
12. Obdržet roční vyúčtování zaplacených záloh na nájemné a záloh na úhrady za plnění spojená s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) a na vypořádání přeplatků z tohoto vyúčtování podle jiných právních předpisů a těchto stanov.

čl. 13

Členské povinnosti

Člen družstva je povinen zejména:

1. Dodržovat zákon o obchodních korporacích, jiné právní předpisy, stanovy družstva a plnit rozhodnutí orgánů družstva.
2. Splnit další členský vklad podle čl. 15, popř. čl. 16 ve stanovené výši a lhůtě podle těchto stanov a smlouvy o dalším členském vkladu.
3. Uzavřít písemnou nájemní smlouvu, platit nájemné (včetně mimořádného příspěvku do dlouhodobé zálohy na opravy podle čl. 41) a úhradu za plnění spojená s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nebo zálohy na

ně ve stanovené výši a lhůtě splatnosti, uhradit nedoplatek z vyúčtování těchto záloh.

4. Uhradit družstvu sankci za prodlení s úhradou nájemného a služeb spojených s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) a pozemku ve výši stanovené obecně platným právním předpisem. Stejnou sankci je při prodlení s úhradou stanovených plateb povinen uhradit družstvu vlastník bytu, není-li v domě založeno společenství vlastníků jednotek.
5. Hradit členské příspěvky na činnost družstva a platit úhradu za úkony družstva prováděné z podnětu nebo ve prospěch člena družstva, hradit poskytnuté služby přímo nesouvisející s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), a to zejména ve spojení s povolením stavebních úprav v bytě, povolením podnájmu, vypracováním prohlášení vlastníka a smlouvy o převodu bytu do vlastnictví člena, nebo s dražbou družstevního podílu, a to ve výši schválené příslušným orgánem družstva.
6. Dodržovat domovní řád, dodržovat předpisy o požární ochraně, řádně užívat a udržovat družstevní byt nebo družstevní nebytový prostor včetně společných prostor a zařízení domu a chránit majetek družstva před ohrožením, poškozením, zničením nebo ztrátou.
7. Na základě uzavřené smlouvy o nájmu ve lhůtě stanovené družstvem převzít družstevní byt nebo družstevní nebytový prostor, v případě opožděného převzetí družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru nahradit bytovému družstvu škodu, která takto vznikne, jakož i nahradit bytovému družstvu škodu, která vznikne opožděným oznámením o tom, že daný byt člen nepřevezme.
8. Oznamovat a doložit družstvu každou změnu údajů 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 změn týkajících se člena a příslušníků jeho domácnosti, které jsou podstatné pro vedení členské a bytové evidence, rozúčtování cen za plnění spojená s užíváním bytu a doručováním písemností.
9. Umožnit osobám pověřeným družstvem, aby po předchozím oznámení zjišťovaly technický stav družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru a stavy měřidel, prováděly revize, opravy, údržbu i instalaci měřidel a další práce nutné k řádnému provozu domů a bytů.
10. Podílet se na základě rozhodnutí shromáždění delegátů na úhradě ztráty družstva maximálně ve výši trojnásobku základního členského vkladu, když uhrazovací povinnost nesmí být uložena ve větším rozsahu než kolik činí skutečná výše ztráty družstva. Uhrazovací povinnost lze uložit, pokud ztráta družstva byla zjištěna řádnou nebo mimořádnou účetní závěrkou, která byla projednána shromážděním delegátů a k úhradě ztráty byl již přednostně použit nerozdělený zisk z minulých let a nedělitelný a jiné fondy, které lze k úhradě ztráty použít, a rozhodnutí shromáždění

delegátů o uhrazovací povinnosti bylo přijato do jednoho roku ode dne skončení účetního období, v němž ztráta hrazená uhrazovací povinností vznikla.

11. Přispívat podle svých možností k úspěšné činnosti družstva.

čl. 14

Členské vklady a družstevní podíl

1. Členské vklady v družstvu tvoří základní členský vklad a další členský vklad. Družstevním podílem se rozumí souhrn všech členských vkladů člena v družstvu, vyjádřený v účetní hodnotě.
2. Základní členský vklad je pro všechny členy družstva stejný a je 500,- Kč. Po dobu trvání členství nemůže majetková účast člena v družstvu klesnout pod hodnotu základního členského vkladu.
3. Družstevní podíl představuje práva a povinnosti člena plynoucí z členství v družstvu.
4. Spoluvlastnictví družstevního podílu je vyloučeno.
5. Zastavení družstevního podílu je vyloučeno.

čl. 15

Požizovací další členský vklad

1. Další členský vklad představuje majetkovou účast člena na pořízení příslušného domu, družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), a to formou výstavby nebo koupě, účast na technickém zhodnocení domu, družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nebo na pořízení pozemku příslušejícího k domu.
2. Člen se může dalším členským vkladem podílet i na pořízení jiného než družstevního bytu nebo jiného než družstevního nebytového prostoru v domě.

čl. 16

Družstevní podíl uvolněného bytu

1. Uzavření smlouvy o nájmu uvolněného bytu (nebytového prostoru) lze vedle úhrady členského podílu připadajícího na tento byt (nebytový prostor) podmínit splacením dalšího členského vkladu. Tento vklad stanoví představenstvo.
2. Obdobně lze postupovat i při povolení rozšíření stávajícího bytu (nebytového prostoru), pokud by se týkalo společných prostor v domě nebo nástavby, popř. vestavby v domě.

čl. 17

Převod družstevního podílu

1. Člen může převést svůj družstevní podíl na jiného člena a na osobu, která není členem, splňuje-li podmínky pro vznik členství podle těchto stanov.
2. Převodem družstevního podílu, s nímž byl spojen nájem družstevního bytu nebo

právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, dochází k převodu nájmu družstevního bytu anebo převodu práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu včetně všech práv a povinností s tím spojených a včetně všech dluhů převodce vůči družstvu a dluhů družstva vůči převodci. S novým nájemcem bytu budou rovněž vypořádány závazky z následného vyúčtování služeb.

3. Smlouva o převodu družstevního podílu spojeného s nájmem družstevního bytu musí být vypracována v souladu s formulářem družstva.

čl. 18

Převod části družstevního podílu

1. Člen může převést část svého družstevního podílu po jeho rozdělení za podmínek uvedených v čl. 11 na jiného člena.
2. Převod části družstevního podílu je platný, vysloví-li s ním souhlas představenstvo družstva.

čl. 19

Zánik členství

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 neúspěšné opakované dražbě v řízení o výkonu rozhodnutí nebo v exekuci nebo, nejsou-li členská práva a povinnosti převoditelné, pravomocným nařízením výkonu rozhodnutí postižením členských práv a povinností, nebo právní mocí exekučního příkazu k postižení členských práv a povinností po uplynutí lhůty uvedené ve výzvě ke splnění vymáhané povinnosti podle jiného právního předpisu, byl-li v této lhůtě podán návrh na zastavení exekuce, po právní moci rozhodnutí o tomto 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 splnění rozvrhového usnesení nebo proto, že majetek dlužníka je zcela nepostačující;
 - b) pravomocně zastaven výkon rozhodnutí nebo exekuce postižením družstevního podílu.

čl. 20

Dohoda

Dohodu o zániku členství uzavírá družstvo se členem v písemné formě. Členství končí dnem sjednaným v dohodě. Jedno vyhotovení dohody obdrží člen.

čl. 21

Vystoupení

1. Člen může z družstva vystoupit. Členství zaniká uplynutím doby dvou měsíců. Tato doba začíná prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení písemného oznámení člena o vystoupení z družstva.
2. Oznámení o vystoupení může člen odvolat jen písemně a se souhlasem družstva.

čl. 22

Přechod družstevního podílu

1. Na dědice družstevního podílu přechází nájem družstevního bytu nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu, včetně práv a povinností s tím spojených.
2. Družstevní podíl, který byl ve společném jmění manželů, přechází na pozůstalého manžela, k tomu se přihlídně při vypořádání dědictví.

čl. 23

Vyloučení

1. Člen může být z družstva vyloučen rozhodnutím představenstva družstva zejména:
 - a) pokud závažným způsobem nebo opakovaně porušuje svoje členské povinnosti;
 - b) přestal splňovat podmínky pro vznik členství;
 - c) zavrženíhodným způsobem zasáhl do práv nebo oprávněných zájmů družstva nebo jeho členů;
 - d) po dobu alespoň jednoho roku neoznámil změnu své adresy evidované v seznamu členů a jeho pobyt se stal pro družstvo neznámým;
 - e) zneužil seznam členů;
 - f) byl-li pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu nebo jeho členovi;
 - g) pokud nesplnil vkladovou povinnost k dalšímu členskému vkladu, ke které se zavázal.
2. Člena, s jehož družstevním podílem je spojen nájem družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru, lze z družstva vyloučit navíc i tehdy, pokud:
 - a) poruší jako nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu, zejména neplatí-li vůbec nebo jen zčásti stanovené nájemné;
 - b) byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt nebo nebytový prostor, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází;
 - c) sám nebo ti, kteří v bytě nájemce pobývají, přes písemnou výstrahu hrubým způsobem porušují dobré mravy v domě nebo se neřídí požadavky družstva podle čl. 35 odst. 3 nebo neplní povinnosti uvedené v čl. 35 odst. 6 stanov;
 - d) porušil svoje povinnosti při podnájmu bytu, uvedené v čl. 48 stanov.

3. Rozhodnutí o vyloučení společných členů (manželů) se samostatně doručuje každému z manželů.
4. Před rozhodnutím o vyloučení je družstvo povinno udělit členovi písemnou výstrahu. Vyloučit člena družstva bez udělení této předchozí písemné výstrahy lze v případě, že porušení členských povinností nebo jiné důležité důvody uvedené ve stanovách měly následky, které nelze odstranit. Vyloučit člena družstva bez předcházející písemné výstrahy lze vždy v případě, pokud byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu a nebo proti členovi družstva.
5. Rozhodnutí o vyloučení se vyhotoví písemně. Proti rozhodnutí představenstva o vyloučení může člen podat odůvodněné námitky ke shromáždění delegátů ve lhůtě třiceti dnů ode dne doručení oznámení o vyloučení, k námitkám podaným v rozporu s tím se nepřihlíží. Rozhodnutí musí obsahovat poučení o právu vylučovaného člena podat odůvodněné námitky ke shromáždění delegátů. V případě vylučování společných členů (manželů), má každý z manželů právo vznést námitky proti rozhodnutí o vyloučení bez ohledu na vůli druhého manžela.
6. Proti rozhodnutí shromáždění delegátů o zamítnutí námitek může vylučovaný člen podat ve lhůtě tří měsíců ode dne doručení tohoto rozhodnutí návrh k soudu na prohlášení rozhodnutí o vyloučení za neplatné. Do doby uplynutí lhůty pro podání návrhu u soudu nebo do doby pravomocného skončení soudního řízení družstvo nemůže vůči tomuto členovi uplatnit žádná práva plynoucí ze zániku jeho členství.
7. Rozhodnutí představenstva o vyloučení člena a rozhodnutí shromáždění delegátů 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 shromáždění delegátů o zamítnutí jeho námitek.
9. Družstvo je oprávněno 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 osobě rozhodnutí o zrušení vyloučení doručeno, k rozhodnutí o zrušení vyloučení se nepřihlíží. Toto neplatí, pokud vyloučená osoba o zrušení rozhodnutí o vyloučení již dříve písemně požádala. Představenstvo je oprávněno zrušit rozhodnutí o vyloučení v případech, v nichž probíhá řízení o prohlášení neplatnosti vyloučení člena z družstva. Pokud bylo rozhodnutí o vyloučení zrušeno, nebo bylo-li rozhodnuto shromážděním delegátů nebo soudem o tom, že námitky člena proti rozhodnutí o vyloučení jsou důvodné, členství člena v družstvu nezaniklo.

čl. 24

Zánik družstva

Členství zaniká zánikem družstva bez právního nástupce dnem výmazu družstva z veřejného rejstříku

čl. 25

Vypořádací podíl

1. Zánikem členství vzniká bývalému členovi nebo jeho dědicům nárok na vypořádací podíl. Vypořádací podíl se rovná výši splněného vkladu ke dni zániku členství, a to:
 - a) u nebydlícího člena (člen, kterému dosud nevzniklo právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru podle čl. 31) se rovná základnímu členskému vkladu,
 - b) u nájemce družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru se rovná základnímu členskému vkladu a dalšímu členskému vkladu,
 - c) u vlastníka (člena, jemuž družstvo převedlo družstevní byt nebo družstevní nebytový prostor do vlastnictví podle zvláštního zákona) se rovná základnímu členskému vkladu.
2. Zánikem členství v důsledku převodu družstevního podílu spojeného s nájmem bytu nevzniká dosavadnímu členovi vůči družstvu nárok na vypořádací podíl. Vzájemné nároky si účastníci převodu vypořádají mezi sebou.

čl. 26

Splatnost vypořádacího podílu

1. Nárok na výplatu vypořádacího podílu vzniká uplynutím tří měsíců od projednání řádné účetní závěrky za rok, ve kterém členství zaniklo, není-li dále stanoveno jinak. Pokud to hospodářská situace dovoluje, může družstvo uspokojit tento nárok nebo jeho část i dříve.
2. Pokud byl člen z družstva vyloučen, počítá se lhůta tří měsíců až ode dne marného uplynutí lhůty pro podání návrhu na prohlášení neplatnosti vyloučení 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. 25 odst. 1. písm. b) je splatný uplynutím 3 měsíců ode dne vyklizení a předání družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), jehož byl bývalý člen nájemcem nebo uplynutím 3 měsíců od projednání řádné účetní závěrky za rok, ve kterém členství zaniklo a to tím dnem, který nastane později.
4. Kromě nároku na výplatu vypořádacího podílu nemá bývalý člen nebo jeho dědicové z důvodu zániku členství nárok na jakoukoliv jinou část majetku družstva.
5. Při výplatě vypořádacího podílu započte družstvo ty své pohledávky vůči bývalému členu, které nepřecházejí na nového nájemce bytu.

čl. 27

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 doručování,
 - 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 změnu údajů 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.
3. Do seznamu členů má právo nahlížet a žádat bezplatné vydání potvrzení 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 odůvodněné náklady s tím spojené.
4. Představenstvo je povinno umožnit nahlédnout do příslušné části seznamu každému, jestliže osvědčí právní zájem na tomto nahlédnutí nebo doloží písemný souhlas člena, kterého se zápis týká, podpis člena musí být úředně ověřen.
5. Údaje, které jsou zapsány v seznamu členů, je družstvo oprávněno používat pouze pro své potřeby ve vztahu k členům družstva. Za jiným účelem mohou být tyto údaje použity jen se souhlasem členů, kterých se týkají.
6. Přestane-li být člen družstva jeho členem, družstvo vyznačí tuto skutečnost v seznamu členů bez zbytečného odkladu. Do této části seznamu představenstvo umožní nahlédnout pouze bývalému členovi, jehož se zápis týká, a jeho právnímu nástupci. Jiné osobě poskytne družstvo údaje zapsané v seznamu pouze za podmínky stanovených zákonem upravujícím podnikání na kapitálovém trhu pro poskytování údajů osobou vedoucí evidenci investičních nástrojů nebo jinými právními předpisy.

Část IV. Sestavování pořadníků

čl. 28

Sestavování pořadníků

Pořadníky sestavuje představenstvo tehdy, je-li připravována nová výstavba. Přitom přihlíží k délce členství spolu se schopností člena podílet se svými členskými vklady na výstavbě. Pořadníky jsou sestavovány podle druhů a forem výstavby, podle obcí a lokalit, ve kterých se bude výstavba realizovat.

čl. 29

Délka členství

1. Pro účely sestavování pořadníku se členu započítává délka členství od jeho vzniku, pokud dále není uvedeno jinak.
2. Délka členství člena, jemuž splynula členství, se pro účely sestavování pořadníku započítává z toho členství, v jehož rámci dosud nebyla uspokojena jeho bytová potřeba.
3. Délka členství člena, který v tomtéž družstvu žádá o rozhodnutí o nájmu jiného bytu

než který užívá nebo jiného nebytového prostoru, se pro účely sestavování pořadníku počítá ode dne doručení jeho žádosti o rozhodnutí o nájmu jiného bytu (nebytového prostoru).

4. Délka členství člena, který převodem části členských práv a povinností převedl na jiného člena téhož družstva práva spojená s nájmem bytu se pro účely zařazení do pořadníku počítá ode dne podání žádosti o rozhodnutí o nájmu jiného bytu.
5. Délka členství člena, který se stal nájemcem nebytového prostoru v případech uvedených v čl. 10 se pro účely sestavování pořadníku pro rozhodnutí o nájmu bytu započítává ode dne přeměny členství.
6. Délka členství člena, jemuž byl převeden byt do vlastnictví, se pro účely zařazení do pořadníku počítá ode dne vkladu smlouvy o převodu bytu do katastru nemovitostí.

čl. 30

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

čl. 31

Vznik práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu (nebytového prostoru)

1. Představenstvo družstva uzavírá budoucí smlouvy o nájmu družstevního bytu (nebytového prostoru) nebo nájemní smlouvy se členy družstva při splnění podmínek určených ve stanovách. Podle pořadí v pořadníku představenstvo rozhoduje jen tehdy, je-li tento pořadník sestaven a schválen.
2. Členovi vznikne právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu (nebytového prostoru):
 - a) na základě rozhodnutí o přidělení družstevního bytu (nebytového prostoru), vydaného představenstvem družstva;
 - b) převodem družstevního podílu podle čl. 17 nebo převodem části družstevního podílu podle čl. 18 stanov;
 - c) dědictvím členského podílu.
3. Představenstvo může zrušit pravomocné rozhodnutí o přidělení bytu v případech, kdy člen odmítl převzít byt, který je způsobilý k užívání, ve lhůtě stanovené v rozhodnutí o přidělení bytu nebo odmítl podepsat nájemní smlouvu.

4. Rozhodnutí o zrušení rozhodnutí o přidělení bytu se členovi doručuje do vlastních rukou.
5. Členovi vzniká nárok na vrácení dalšího členského vkladu uplynutím dvou měsíců od doručení rozhodnutí představenstva, kterým bylo zrušeno rozhodnutí představenstva o přidělení družstevního bytu.

čl. 32

1. Před postupem podle čl. 31 družstvo vyzve písemně člena ke splacení dalšího členského vkladu podle čl. 15; lhůtu na zaplacení stanoví nejméně na 15 dnů od doručení výzvy do vlastních rukou.
2. Nesplatí-li člen ve stanovené lhůtě další členský vklad podle odst. 1, nebo odmítne-li písemně přidělení bytu podle čl. 31, právo na uzavření smlouvy zaniká.

čl. 33

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

1. Družstvo může přenechat družstevní byt do nájmu na dobu určitou fyzické osobě, popř. nebytový prostor fyzické osobě – podnikateli nebo právnické osobě, i když nepůjde o člena družstva. V těchto případech nevzniká povinnost ke splacení dalšího členského vkladu podle čl. 15 a čl. 16. Výše nájemného a úhrady za plnění spojené s užíváním bytu (nebytové prostoru) se určí ve smlouvě.
2. Představenstvo může uzavřít smlouvu o nájmu družstevního bytu na dobu určitou i tehdy, užívá-li byt bývalý člen družstva, jemuž zanikl nájem bytu vyloučením z družstva, pokud splácí dluhy vůči družstvu a skýtá záruky řádného plnění povinností.

Část V.

N á j e m d r u ž s t e v n í h o b y t u (n e b y t o v é h o p r o s t o r u)

čl. 34

Vznik nájmu družstevního bytu (nebytového prostoru)

1. Nájem družstevního bytu (nebytového prostoru) vzniká smlouvou, kterou družstvo (pronajímatel) přenechává svému členu (nájemci) do užívání družstevní byt (nebytový prostor) na dobu neurčitou, není-li dohodnuto jinak.
2. Nájemní smlouva musí obsahovat popis a označení bytu (nebytového prostoru), jeho příslušenství, rozsah užívání a způsob výpočtu nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu (nebytového prostoru) nebo jejich výši.
3. Nájemní smlouva musí mít písemnou podobu. Písemné dohody o předání a převzetí bytů a zápisy o těchto předáních a převzetích družstevních bytů, uzavřené před 1.6.2001 jsou i nadále platné a družstvo nemá povinnost uzavírat nové smlouvy se stejnými nájemci.

čl. 35

Práva a povinnosti z nájmu bytu

1. Se členem – nájemcem družstevního bytu a s manželi – společnými nájemci mohou na základě jejich práva v bytě bydlet jejich příbuzní v řadě přímé, sourozenci, zeť a snacha, jakož i osoby blízké.
2. Jiné než výše uvedené osoby mohou v bytě bydlet jen s písemným souhlasem předsedy (ředitele) družstva. Počet těchto osob a jeho změnu je povinen člen – nájemce bez zbytečného odkladu oznámit družstvu. Neučiní-li tak ani do dvou měsíců, co změna nastala, jedná se o hrubé porušení povinností vyplývajících z nájmu.
3. Družstvo má právo požadovat, aby v nájemcově domácnosti žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných podmínkách.
4. Pokud ví člen – nájemce předem o své nepřítomnosti, která má být delší než dva měsíce a také o tom, že byt bude po tuto dobu obtížně dostupný, oznámí to včas družstvu. Současně označí osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí. Nemá-li člen – nájemce takovou osobu po ruce, je takovou osobou družstvo. Pokud nesplní člen – nájemce tuto povinnost, považuje se to za hrubé porušení členských povinností.
5. Kromě práva užívat byt má člen-nájemce družstevního bytu a na základě jeho práva i osoby, které s ním bydlí, právo užívat společné prostory a zařízení domu, jakož i požívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu.
6. Nájemci jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním nájemcům výkon jejich práv.
7. Podrobnosti o způsobu užívání družstevních bytů, společných prostor a zařízení domu, stejně jako požívání plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu upravuje domovní řád.

čl. 36

1. Družstvo je povinno zajistit členu - nájemci družstevního bytu plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu.
2. Veškeré opravy v bytě související s jeho užíváním, včetně výměny zařizovacích předmětů a náklady spojené s běžnou údržbou hradí nájemce (společní nájemci) takto:
 - rozvody teplé a studené vody od bytového měřiče nebo uzávěru pro byt,
 - rozvody plynu od uzávěru pro byt,
 - elektrické rozvody od bytového jističe za elektroměrem,
 - potrubí odpadních vod od napojení potrubí z bytu na svislý rozvod v úrovni bytu,
 - systémy rozvodu a příjmu televizního signálu a datových sítí až k zapojení do bytu.

3. Opravy a výměny topných rozvodů včetně topných těles a termostatických ventilů, opravy a výměny domácích telefonů a rozvodů k nim, rozvodů vzduchotechniky až k zapojení do bytu, opravy a ověřování bytových měřičů vody a tepla nehradí nájemce přímo, ale jsou hrazeny z dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice, vytvořené příslušným bytovým domem (samosprávou).
4. Členská schůze samosprávy může z technických nebo ekonomických důvodů stanovit odchylná pravidla upravující způsob provedení některých oprav nebo údržby bytu.

čl. 37

1. Neplní-li družstvo svoji povinnost odstranit závady, které brání řádnému užívání bytu, nebo jimiž je výkon práva člena-nájemce družstevního bytu ohrožen, má člen právo po předchozím upozornění družstva závady odstranit v nezbytné míře a požadovat od něho náhradu účelně vynaložených nákladů. Právo na náhradu musí uplatnit u družstva bez zbytečného odkladu. Právo zanikne, nebylo-li uplatněno do šesti měsíců od odstranění závad.
2. Nepostará-li se člen-nájemce družstevního bytu o včasné provedení drobných oprav a běžnou údržbu bytu, má družstvo právo učinit tak po předchozím upozornění člena na jeho náklad samo a požadovat od něj náhradu.
3. Člen – nájemce je povinen po předchozí písemné výzvě umožnit družstvu nebo jím pověřené osobě, aby k zajištění řádné údržby bytu nebo vyžadují-li to nezbytně úpravy, provoz a opravy ostatních bytů nebo domu jako celku, byla provedena kontrola stavu bytu nebo provedena instalace a údržba zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočet naměřených hodnot. Stejně je povinen umožnit přístup k provedení udržovacích prací, rekonstrukcí a oprav realizovaných přímo družstvem, a také umožnit přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu a patří družstvu. Předchozí výzva se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení.
4. Člen – nájemce nebo bývalý nájemce odevzdá byt družstvu v den, kdy nájem končí. Byt je odevzdán, obdrží-li družstvo klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do bytu a v jeho užívání. Člen - nájemce nebo bývalý nájemce je povinen odevzdat byt ve stavu, v němž jej převzal, odstranit v bytě změny, které provedl bez souhlasu družstva, pokud družstvo nesdělí, že odstranění změn nežádá. Změny provedené se souhlasem družstva odstraní člen – nájemce nebo bývalý nájemce, pokud si strany ujednaly, že při skončení nájmu bude byt uvedený do původního stavu. Zařízení a předměty upevněné na zdech, podlaze a stropu bytu, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo poškození bytu, nebo domu, přecházejí upevněním do vlastnictví družstva.

čl. 38

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

čl. 39

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

čl. 40

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

čl. 41

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

1. Člen – nájemce družstevního bytu je povinen platit nájemné za užívání družstevního bytu ve výši skutečných nákladů družstva vynaložených na jeho provoz a správu včetně tvorby dlouhodobé zálohy a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu.
2. Celkovou výši nájemného a úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu (nebytového prostoru) stanoví orgán družstva s přihlédnutím k předpokládaným nákladům.
3. Součástí nájemného je také pravidelný nebo jednorázový příspěvek, určený na tvorbu dlouhodobé zálohy na opravy, údržbu a dodatečné investice bytového fondu (čl.102). Jeho výši stanoví orgán družstva v souladu s předpokládanými náklady opravy nebo investice v domě nebo v objektu s nebytovými prostory.
4. Orgán družstva je oprávněn stanovit zvýšený příspěvek do dlouhodobé zálohy na opravy, údržbu a dodatečné investice i na dobu určitou. Zůstatek dlouhodobé zálohy na opravy, údržbu a dodatečné investice se převádí do dalšího roku a nevypořádává se s nájemcem ani při ukončení nájmu.
5. Nájemné spolu s úhradou za plnění spojená s užíváním družstevního bytu se platí zálohově, vyjma poplatku na správu družstva určeného na financování nákladů středisek ostatního hospodaření vytvořených podle čl. 94, který je stanoven pevnou částkou, a to měsíčně nejpozději do posledního dne příslušného měsíce.
6. Vyúčtování zálohy na nájemné se skutečnými náklady vynaloženými družstvem na provoz a správu družstevního bytu za kalendářní rok provede družstvo s nájemcem družstevního bytu nejpozději do konce dubna následujícího roku, nestanoví-li právní předpis jinak. Dlouhodobá záloha tvořená podle odst. 3., popř. 4. se do vyúčtování nezahrnuje.
7. Vyúčtování záloh na plnění spojená s užíváním družstevního bytu se provádí odděleně pro každý druh zálohy, a to nejpozději do čtyř měsíců po uplynutí zúčtovacího období, nestanoví-li jiný právní předpis jinak.

8. Přeplatek nebo nedoplatek z vyúčtování záloh podle odst. 5 a 6 je splatný nejpozději do tří měsíců po vyúčtování, nestanoví-li jiný právní předpis jinak. Při výplatě přeplatku z nájemného nebo úhrad za plnění spojená s užíváním družstevního bytu má družstvo právo započíst své splatné pohledávky vůči nájemci družstevního bytu. Postupuje přitom od pohledávky nejdříve splatné.
9. Nezaplatí-li nájemce družstevního bytu nájemné a zálohu na plnění spojená s užíváním družstevního bytu do pěti dnů po jejich splatnosti, je povinen zaplatit družstvu sankci za prodlení od prvního dne prodlení ve výši stanovené obecně platným předpisem.
10. Družstvo je oprávněno uplatňovat vůči nájemci svá práva vyplývající z nezaplaceného dluhu včetně vyloučení z družstva, a to i v případě, že člen – nájemce složí dlužnou částku do notářské úschovy a vyrozumí o tom družstvo.

čl. 42

1. člen – nájemce družstevního bytu má právo na slevu do výše správního poplatku z nájemného, pokud družstvo přes jeho upozornění neodstraní v bytě nebo v domě závadu, která podstatně nebo po dobu delší tří měsíců zhoršuje jejich užívání. Právo na slevu z úhrad za služby spojené s užíváním bytu má člen i tehdy, jestliže nebyla poskytována plnění spojená s užíváním bytu, nebo byla poskytována vadně a jestliže užívání bytu se v důsledku toho zhoršilo. Zavinění družstva je třeba prokázat. O přiznání slevy rozhoduje představenstvo.
2. Stejně právo má člen - nájemce družstevního bytu, jestliže stavebními úpravami v domě se podstatně nebo po delší dobu zhorší podmínky užívání bytu nebo domu.

čl. 43

1. Právo na slevu z nájemného nebo z úhrady za plnění spojená s užíváním bytu je třeba uplatnit u družstva bez zbytečného odkladu. Právo zanikne, nebylo-li uplatněno 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 bytě družstvu do odstranění závady s výjimkou plísni v bytě, jejichž výskyt je důsledkem nesprávného užívání bytu nebo nedostatečného nebo nevhodného zateplení domu.

čl. 44

Společný nájem družstevního bytu manžely

1. Společný nájem družstevního bytu může vzniknout jen mezi manžely.
2. Společný nájem družstevního bytu vznikne, jestliže je s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů spojen nájem družstevního bytu. Totéž platí, je-li s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů spojeno právo na uzavření nájemní smlouvy.
3. Přeměnilo-li se společné členství manželů na výlučné členství jen jednoho z

manželů, nemá tato skutečnost vliv na společné nájemní právo.

4. Je-li jeden z manželů výlučným členem bytového družstva, mají oba manželé společné nájemní právo odvozené od práva nájmu manžela, který je výlučným členem družstva. Zanikne-li členství manžela, od jehož nájemního práva bylo společné nájemní právo odvozeno, zaniká také nájemní právo druhého manžela.

čl. 45

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

čl. 46

Právo společného nájmu družstevního bytu manžely zanikne:

- a) rozvodem manželství v případě, že nevzniklo společné členství manželů v družstvu;
- b) dohodou rozvedených manželů – společných členů družstva, popřípadě rozhodnutím soudu;
- c) smrtí jednoho z manželů;
- d) zánikem nájmu družstevního bytu;
- e) dohodou manželů, společných členů družstva, o uspořádání vzájemných práv a povinností k družstevnímu bytu v době po rozvodu, schválenou soudem jako součástí jeho rozhodnutí o rozvodu manželství;
- f) smrtí jednoho z bývalých manželů.

čl. 47

1. Nevzniklo-li společné členství manželů v družstvu, má právo užívat družstevní byt po rozvodu ten z manželů, který je členem družstva.
2. Vzniklo-li manželům společné členství v družstvu, zůstává členství a právo užívat družstevní byt tomu z rozvedených manželů, který byl určen jejich dohodou. Nedohodnou-li se, rozhodne o tom na návrh jednoho z nich soud.
3. Zemře-li manžel a manželé nebyli společnými členy družstva, přechází členství v družstvu a nájem družstevního bytu na dědice, kterému připadl družstevní podíl. Zemře-li manžel a manželé byli společnými členy družstva, zůstává členem družstva a jediným nájemcem družstevního bytu pozůstalý manžel a jemu náleží družstevní podíl. Je-li družstevní podíl dědictvím více osob, postupuje družstvo při uzavírání smlouvy podle čl. 6. Stanov. Vyplacení ostatních dědiců částí družstevního podílu provede ten z dědiců, se kterým bude družstvo uzavírat nájemní smlouvu. Doklady o vypořádání s ostatními dědici předá dědic oprávněný k uzavření nájemní smlouvy družstvu před podepsáním nájemní smlouvy.

čl. 48

Podnájem bytu (části bytu)

1. Pronajatý byt nebo jeho část lze přenechat zletilé fyzické osobě do podnájmu na dobu určitou, nejdéle na 36 měsíců pouze se souhlasem předsedy (ředitele)

družstva. Žádost o udělení souhlasu k podnájmu i souhlas s podnájmem vyžadují písemnou formu. Souhlas s podnájmem je družstvo oprávněno vypovědět v tříměsíční výpovědní době, chová-li se podnájemce v rozporu s dobrými mravy nebo veřejným pořádkem. Prodloužení podnájmu nebo novému podnájmu musí předcházet nová žádost nájemce i souhlas pronajímatele.

2. Podnájemce není členem nájemcovy domácnosti. Nájemce odpovídá družstvu za chování podnájemce a za škody, způsobené podnájemcem na majetku družstva i osob v domě. Porušení povinností nájemce při podnájmu je hrubým porušením jeho povinností s následky až podle čl. 23 odst. 2. písm. d) stanov.
3. Podnájem končí nejpozději dnem uvedeným v souhlasu družstva nebo společně s nájmem. Podnájemce nemá právo na bytovou náhradu, ani na náhradní podnájem.
4. Za byt přenechaný do podnájmu hradí družstvu nájemné i nadále nájemce bytu.

čl. 49

Výměna bytu

Jestliže člen – nájemce družstevního bytu hodlá vyměnit byt, řeší výměnu převodem svého družstevního podílu. Nový nájemce musí splňovat podmínky čl. 4 stanov družstva.

čl. 50

Za účelem výměny družstevních bytů si členové – nájemci družstevních bytů vzájemně převedou své družstevní podíly.

čl. 51

Zánik nájmu družstevního bytu

1. Nájem družstevního bytu zaniká:
 - a) zánikem členství nájemce družstevního bytu podle čl. 19;
 - b) písemnou dohodou mezi družstvem a členem – nájemcem družstevního bytu ke dni stanoveném v dohodě;
 - c) písemnou výpovědí člena – nájemce družstevního bytu, ve které musí být uvedena lhůta, kdy má nájem skončit, a to nejméně tři měsíce tak, aby skončila ke konci kalendářního měsíce. Není-li lhůta uvedena, skončí nájem bytu posledním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž výpověď došla družstvu;
 - d) uplynutím doby v případě, že nájem družstevního bytu byl sjednán na určitou dobu;
 - e) převedením bytu do vlastnictví člena.
2. Neodevzdá-li bývalý nájemce byt v den skončení nájmu, má družstvo právo na náhradu ve výši nájemného včetně služeb až do dne, kdy bývalý nájemce byt skutečně odevzdá.
3. Zanikne-li nájem družstevního bytu vyloučením člena z družstva, dohodou, popř. rozhodnutím soudu, je družstvo oprávněno nabídnout příslušný byt jiným

zájemcům. Družstvo jim byt pronajme, splní-li tyto podmínky:

- a) stanou se členy družstva,
- b) zaplatí družstevní podíl uvolněného bytu,
- c) zaplatí dluhy váznoucí na příslušném bytě,
- d) zaplatí družstvu další členský vklad podle čl.16, odst. 1. stanov.

čl. 52

1. Bývalý nájemce, jemuž zanikl nájem družstevního bytu a nestal se jeho vlastníkem, je povinen byt vyklidit bez nároku na jakoukoliv bytovou náhradu.
2. Nedojde-li k vyklizení bytu, je jeho další užívání přípustné pouze tehdy rozhodne-li se družstvo uzavřít písemnou nájemní smlouvu podle čl. 33 stanov.
3. Nájem bytu se nikdy neobnovuje ani nevzniká automaticky, a to ani v případech, kdy osoba užívá byt v dobré víře, že je nájem po právu nebo pokud osoba po zániku nájmu užívá byt i nadále a družstvo ji nevyzve k odevzdání bytu.

čl. 53

Nájem nebytových prostor

1. Ustanovení těchto stanov, která se týkají nájmu družstevního bytu, se přiměřeně použijí také na nájem družstevních nebytových prostor, včetně ustanovení o vzniku práva tohoto nájmu a na ustanovení o právech a povinnostech členů - nájemců družstevních nebytových prostor. Jinak platí přiměřeně ustanovení občanského zákoníku o nájmu a zvláštní ustanovení o nájmu prostoru sloužícího k podnikání.
2. Při podnikatelském nájmu nebytových prostor družstva je nájemce povinen nejpozději při podpisu nájemní smlouvy složit jistotu na nájemné ve výši tří měsíčních nájmů včetně záloh na služby.

čl. 54

Zajištění řádného využití bytů

1. Družstvo dbá, aby družstevní byty, se kterými hospodaří, byly řádně a účelně využívány k bytovým účelům.
2. Byt nebo jeho část může člen - nájemce družstevního bytu nebo členové jeho domácnosti dočasně používat i k jiným účelům než k bydlení jen se souhlasem předsedy (ředitele) družstva.

čl. 55

Sloučení bytů

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

čl. 56

Rozdělení bytu

1. Byt je možné rozdělit na dva nebo více samostatných bytů jen se souhlasem představenstva družstva.
2. Představenstvo družstva povolí rozdělení bytu zejména tehdy, jestliže se tím dosáhne účelnějšího využití bytového prostoru členy domácnosti.

čl. 57

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

Část VI.

Orgány družstva

čl. 58

Orgány družstva jsou:

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

čl. 59

Do orgánů družstva mohou být voleni jen členové družstva - fyzické osoby starší 18 let, kteří splňují podmínky těchto stanov a jiných právních předpisů.

čl. 60

1. Členem představenstva nebo členem kontrolní komise může být pouze člen družstva - fyzická osoba starší 18ti let, která je svéprávná, je bezúhonná ve smyslu zákona o živnostenském podnikání a u níž nenastala skutečnost, která je překážkou provozování živnosti podle zákona o živnostenském podnikání.
2. Nebude-li určeno jinak ve smlouvě o výkonu funkce, vnitřním předpise družstva nebo nerozhodne-li jinak shromáždění delegátů, mají členové orgánů družstva nárok na odměnu přiměřenou nárokům a odpovědnosti, vyplývající ze zastávané funkce. Diferencovat odměny podle účasti na jednáních je dovoleno.

čl. 61

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

2. Kolektivní orgány družstva rozhodují na základě řádného svolání všech členů orgánu podle těchto stanov.
3. Kolektivní orgány družstva jsou způsobilé se usnášet, jen je-li přítomna nadpoloviční většina jejich členů. Usnesení je přijato, hlasovala-li pro ně nadpoloviční většina přítomných. Pokud zákon nebo stanovy neurčují jinak.

čl. 62

1. Funkční období představenstva a kontrolní komise družstva činí pět let. Funkční období výborů samospráv činí 3 roky. Pokud však byl člen orgánu zvolen (kooptován) do orgánu družstva k pozdějšímu dni, než je den počátku funkčního období nejdříve zvoleného člena téhož orgánu družstva, končí jeho volební období současně se skončením volebního období tohoto nejdříve zvoleného člena orgánu družstva. Funkční období končí všem členům téhož orgánu družstva stejně.
2. Členové orgánu družstva mohou být voleni opětovně.

čl. 63

Členové orgánů družstva jsou povinni vykonávat svou působnost s péčí řádného hospodáře, s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí. Zachovávat mlčenlivost o důvěrných informacích a skutečnostech, jejichž prozrazení třetím osobám by mohlo družstvu způsobit škodu, dodržovat zákony a jiné právní předpisy, stanovy a usnesení vyšších orgánů družstva, pokud nejsou v rozporu s platnou právní úpravou.

čl. 64

1. Funkce člena představenstva a člena kontrolní komise jsou vzájemně neslučitelné.
2. Členové představenstva, kontrolní komise a předseda (ředitel) družstva nesmějí být podnikateli ani členy statutárních a dozorčích orgánů právnických osob se shodným předmětem činnosti nebo osoby v obdobném postavení, ledaže se jedná o koncern, společenství vlastníků jednotek nebo družstvo, jehož členy jsou pouze jiná družstva.
3. Pro případ, že dojde k porušení zákazu konkurence u člena představenstva, je povinen člen představenstva předem informovat družstvo o těchto okolnostech.
4. Pokud bylo shromáždění delegátů v okamžiku zvolení člena představenstva členem představenstva na některou z těchto okolností výslovně upozorněno, má se za to, že tento člen představenstva činnost, které se zákaz týká, nemá zakázáno.

čl. 65

1. V orgánech družstva se hlasuje veřejně. V jednotlivých případech se může jednající orgán usnést na hlasování tajném.
2. Každému členu družstva (společným členům) i každému členu orgánu družstva náleží jeden hlas.
3. V představenstvu a kontrolní komisi lze usnesení přijmout hlasováním uskutečněným

písemně nebo pomocí prostředků sdělovací techniky, jestliže s tímto způsobem hlasování projeví souhlas všichni členové orgánu. Pro tento případ se hlasující pokládají za přítomné.

čl. 66

1. Orgány družstva jednají o záležitostech, které byly uvedeny na schváleném pořadu jednání, popř. o záležitostech, o jejichž projednávání se orgán dodatečně usnesl.
2. Jednání orgánů jsou neveřejná. Předsedové jednotlivých orgánů mohou rozhodnout o přizvání dalších osob k jednotlivým projednávaným záležitostem.
3. Jednání orgánů spočívá v přednesení podnětu k jednání, v rozpravě a zpravidla je zakončeno usnesením. Jednání je třeba vést tak, aby byl zjištěn skutečný stav věci.

čl. 67

1. O průběhu jednání všech orgánů družstva se pořizuje zápis podepsaný předsedajícím a zapisovatelem, který musí obsahovat:
 - datum a místo konání schůze,
 - přijatá usnesení,
 - výsledky hlasování,
 - nepřijaté námítky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování.
2. Přílohu zápisu tvoří seznam přítomných osob, pozvánka na něj a podklady, které byly předloženy k projednávaným bodům.
3. V zápisech o jednání představenstva 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 přijetí usnesení.
4. Každý člen družstva má právo vyžádat si zápis a jeho přílohy k nahlédnutí, každý člen daného orgánu má právo na vydání kopie zápisu.
5. Výsledky jednání a přijatá usnesení shromáždění delegátů v úplném znění bez zbytečného odkladu představenstvo uveřejní oznámením vyvěšeným na informační desce družstva po dobu nejméně 60 dnů ode dne konání shromáždění. Informační deska družstva se zpřístupní členům družstva prostřednictvím internetových stránek.

čl. 68

Shromáždění delegátů

1. Shromáždění delegátů je nejvyšším orgánem družstva, který vykonává v plném rozsahu působnost členské schůze.
2. Do působnosti shromáždění delegátů náleží:
 - a) rozhodovat o změně stanov, pokud nedochází k jejich změně na základě 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;
- d) projednávat a schvalovat zprávy představenstva a kontrolní komise o činnosti družstva;
- e) rozhodovat o rozdělení zisku nebo úhradě ztráty;
- f) schvalovat řádnou, mimořádnou nebo konsolidovanou účetní závěrku a mezitímní účetní závěrku;
- g) rozhodovat o významných majetkových dispozicích;
- h) rozhodovat o zvýšení nebo snížení základního členského vkladu;
- i) rozhodovat o určení odměny představenstva a kontrolní komise;
- j) schvalovat smlouvu o výkonu funkce;
- k) rozhodovat o námitkách člena proti rozhodnutí o jeho vyloučení;
- l) rozhodovat o uhrazovací povinnosti členů družstva;
- m) rozhodovat o použití nedělitelného fondu;
- n) rozhodovat o zrušení družstva s likvidací;
- o) volit a odvolávat likvidátora a rozhodovat o jeho odměně;
- p) schvalovat zprávu likvidátora a o naložení s likvidačním zůstatkem;
- r) schvalovat statuty fondů;
- s) rozhodovat o dalších otázkách, které tyto stanovy nebo zákon svěřují do působnosti shromáždění delegátů.

3. Shromáždění delegátů si může vyhradit do své působnosti rozhodování i o dalších otázkách, které výslovně do působnosti shromáždění delegátů tyto stanovy ani zákon nesvěřují; to neplatí, pokud se jedná o záležitosti svěřené zákonem do působnosti představenstva nebo do působnosti kontrolní komise družstva.
4. Pokud si shromáždění delegátů vyhradí rozhodování o určité záležitosti do své působnosti, nemůže být o této záležitosti rozhodováno na téže shromáždění delegátů, na němž si shromáždění delegátů rozhodování o určité záležitosti vyhradilo.
5. Představenstvo svolává shromáždění delegátů podle potřeby, nejméně však jedenkrát ročně. Představenstvo svolá shromáždění delegátů vždy, pokud jej o to požádá kontrolní komise nebo deset procent zvolených delegátů, jejichž výkon funkce ke dni doručení žádosti představenstvu nezanikl. Pokud představenstvo nesvolá shromáždění delegátů bez zbytečného odkladu, na žádost kontrolní komise nebo na žádost deseti procent zvolených delegátů, nebo v důležitém zájmu družstva, může svolat shromáždění delegátů jedna třetina členů představenstva, nebo kontrolní komise družstva, nebo likvidátor družstva.
6. Na žádost kontrolní komise nebo na žádost deseti procent zvolených delegátů je představenstvo povinno svolat shromáždění delegátů tak, aby se konalo do třiceti dnů po doručení žádosti. Není-li shromáždění delegátů v těchto případech svoláno tak, aby se konalo do třiceti dnů po doručení žádosti, jsou povinni je svolat kontrolní komise, likvidátor nebo jedna třetina členů představenstva. Pokud by tak neučinili do deseti dnů poté, kdy uplynula lhůta pro svolání shromáždění delegátů představenstvem, může svolat shromáždění delegátů a učinit všechny úkony s tím

spojené osoba zmocněná k tomu písemně všemi delegáty, kteří o svolání shromáždění delegátů požádali.

7. Pokud není shromáždění delegátů svolané na žádost kontrolní komise nebo na žádost deseti procent volených delegátů usnášení schopné, je jeho svolavatel povinen svolat náhradní shromáždění delegátů. To neplatí, pokud kontrolní komise nebo deset procent zvolených delegátů vzalo zpět svoji žádost o svolání shromáždění delegátů.
8. Představenstvo je povinno svolat shromáždění delegátů vždy, pokud je to v důležitém zájmu družstva. Představenstvo je také povinno svolat shromáždění delegátů, pokud jej o to požádalo alespoň deset procent členů družstva, kteří mají nejméně jednu pětinu všech hlasů. Představenstvo je povinno svolat shromáždění bez zbytečného odkladu také poté, kdy zjistí, že ztráta družstva dosáhla takové výše, že při 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 shromáždění delegátů přijetí potřebných opatření k nápravě.
9. Představenstvo svolává shromáždění delegátů, na němž se má projednat řádná účetní závěrka tak, aby se toto shromáždění konalo nejpozději do šesti měsíců po skončení účetního období, za které je řádná účetní závěrka sestavena.
10. Svolání shromáždění delegátů se oznamuje písemnou pozvánkou zaslanou všem delegátům na adresu bydliště delegáta uvedenou v seznamu delegátů, popřípadě na jinou doručovací adresu oznámenou delegátem, a to nejpozději patnáct dnů před dnem konání shromáždění delegátů. Zároveň se pozvánka uveřejní na internetových stránkách družstva.
11. Pozvánka na shromáždění delegátů musí obsahovat alespoň:
 - a) firmu a sídlo družstva,
 - b) místo a dobu zahájení shromáždění delegátů, místo a doba shromáždění delegátů musí být určeny tak, aby co nejméně omezovaly možnost delegáta se shromáždění zúčastnit,
 - c) označení, zda je svoláváno shromáždění delegátů nebo náhradní shromáždění delegátů,
 - d) program shromáždění delegátů.
12. K pozvánce se přikládají doklady k jednotlivým záležitostem programu shromáždění delegátů. Má-li dojít ke změně stanov nebo k přijetí usnesení, jehož důsledkem je změna stanov, musí být k pozvánce přiložen též návrh těchto změn nebo návrh usnesení.
13. Družstvo je povinno informovat vhodným způsobem své členy o možnosti seznámit se se všemi podklady k jednotlivým záležitostem programu shromáždění delegátů, zejména uveřejněním způsobu a místa seznámení se s podklady na internetových stránkách družstva.

14. Na žádost deseti procent zvolených delegátů nebo kontrolní komise je představenstvo povinno zařadit jimi určenou záležitost do programu jednání shromáždění delegátů. Pokud je taková žádost doručena představenstvu až po odeslání pozvánky, je představenstvo povinno informovat delegáty přítomné na svolaném shromáždění delegátů o této žádosti. Tím však není dotčena povinnost představenstva svolat nové shromáždění delegátů.
15. Program shromáždění delegátů nelze po odeslání pozvánek delegátům měnit.

čl. 69

1. Shromáždění delegátů je schopno se usnášet, pokud je přítomna nadpoloviční většina delegátů a pro usnesení hlasuje nadpoloviční většina přítomných delegátů. Nevyžaduje-li zákon nebo stanovy vyšší počet potřebných hlasů.
2. Právo hlasovat na shromáždění delegátů mají pouze delegáti a náhradníci delegátů, pokud zastupují delegáty.
3. Každý delegát má jeden hlas.
4. Pro posouzení schopnosti shromáždění se usnášet a stanovení počtu hlasů potřebných k přijetí usnesení se započítávají pouze hlasy delegátů, jejichž výkon funkce ke dni konání shromáždění delegátů trvá. Na schopnost shromáždění delegátů se usnášet nemá vliv skutečnost, že v jednom nebo více volebních obvodech není ke dni konání shromáždění delegátů zvolen delegát; to neplatí, pokud představenstvo vědělo, že v jednom nebo více volebních obvodech není delegát zvolen, a nepožádalo příslušné výbory samospráv nebo důvěrníky o provedení nové volby delegáta.
5. V případě rozhodování o změně stanov, kterými se mění podmínky, za kterých vznikne členovi právo na uzavření nájemní smlouvy se hlasování shromáždění delegátů řídí zákonem, na jiných změnách je schopno se usnášet, pokud je přítomna nadpoloviční většina delegátů a pro usnesení hlasuje nadpoloviční většina pozvaných delegátů.
6. V případě rozhodování o:
 - uhrazovací povinnosti,
 - zrušení družstva s likvidací,
 - přeměně družstva,je shromáždění delegátů schopno se usnášet, pokud jsou přítomni delegáti, kteří zastupují alespoň dvě třetiny členů družstva a usnesení musí být přijato delegáty, kteří zastupují alespoň dvě třetiny členů zastoupených na shromáždění delegátů.
7. Není-li shromáždění delegátů schopno se usnášet, svolá svolavatel, je-li to stále potřebné, bez zbytečného odkladu náhradní shromáždění delegátů se stejným programem, a to stejným způsobem jako původní shromáždění delegátů a samostatnou pozvánkou.

8. Náhradní shromáždění delegátů je schopno se usnášet, je-li přítomno alespoň 10 % všech zvolených delegátů.
9. Každý člen družstva má právo na vydání kopie zápisu o průběhu shromáždění delegátů, včetně jeho příloh a podkladů poskytnutých delegátům, a to za úhradu nákladů účelně vynaložených spojených s jejím pořízením.
10. Ten, kdo svolal shromáždění delegátů, je povinen pořídit o jeho průběhu zápis, a tento zápis podepsat, a to do patnácti dnů ode dne konání shromáždění delegátů. Pokud sepsala tento zápis jiná osoba, podepíše jej i ona.
11. Právo zúčastnit se shromáždění delegátů mají členové představenstva, kontrolní komise, likvidátor družstva a další osoby, o nichž to stanoví zákon nebo tak rozhodne svolavatel. Pokud požádá některá z těchto osob o slovo, udělí se jí před zahájením hlasování.
12. Pokud má shromáždění delegátů rozhodovat o otázce, která se dotýká přímo oprávněných zájmů člena, zejména má-li být rozhodováno o jeho námitkách proti rozhodnutí o jeho vyloučení, tento člen musí být pozván na shromáždění delegátů písemnou pozvánkou zaslou mu na adresu bydliště nebo sídla uvedeného v seznamu členů a má právo zúčastnit se shromáždění delegátů v části, která se ho týká. Pokud tento člen požádá před hlasováním delegátů v záležitosti, která se ho týká, o slovo, musí mu být umožněna obrana proti návrhu na zamítnutí námitek a potvrzení rozhodnutí o vyloučení.

čl. 70

1. Za každý volební obvod je volen jeden delegát z řad členů zařazených do volebního obvodu. Volební obvody vytváří a zrušuje představenstvo a to tak, že jeden volební obvod odpovídá přibližně počtu 25 členů. Volební obvod mohou tvořit i samosprávy nebo bytové domy s nižším počtem bytů, je-li to nutné vzhledem k organizačnímu uspořádání družstva a rozptýlu členů družstva v regionu. Na takto stanovený volební obvod je volen též jeden náhradník delegáta. Každý člen družstva je zařazen do některého z volebních obvodů, žádný člen družstva nesmí být zařazen 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 jeho odvolání musí být vyhotoven zápis ze schůze volebního obvodu. Zápis je dokladem o řádné volbě delegáta nebo o řádném rozhodnutí o jeho odvolání.
3. Změna počtu členů zařazených do jednotlivých volebních obvodů nemá za následek zánik funkce dosavadních delegátů, ani konání nových voleb delegátů.
4. Volby delegátů organizuje představenstvo a zajišťují je samosprávy nebo domovní komise. Delegát a jeho náhradník je volen na funkční období 3 let. Jeho funkce

zaniká volbou nového delegáta, nejpozději však posledním dnem jeho funkčního období.

5. Delegát může ze své funkce odstoupit, a to písemným prohlášením doručeným do sídla družstva. Delegáta lze rozhodnutím členů volebního obvodu, kde byl zvolen, kdykoli z funkce odvolat.
6. Družstvo vede seznam delegátů. Do seznamu delegátů je zapisováno jméno a bydliště delegáta, popřípadě jím určená jiná adresa pro doručování, den vzniku, den a důvod zániku jeho funkce. Údaje v seznamu delegátů 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 delegátů a pořizovat si z něj opisy a výpisy.
8. Delegát je povinen vykonávat svoji funkci osobně, jednat v souladu se zájmy členů zařazených do volebního obvodu, v němž byl zvolen, informovat členy volebního obvodu, který zastupuje, o svolání shromáždění delegátů, o navrženém programu shromáždění delegátů a vyžádat si jejich pokyny a jednat v souladu s většinovým názorem členů volebního obvodu, informovat o průběhu a výsledcích shromáždění delegátů i o přijatých rozhodnutích.
9. Delegát je povinen zúčastnit se shromáždění delegátů. Delegát, který se nemůže zúčastnit shromáždění delegátů, informuje neprodleně o této skutečnosti svého náhradníka a vyzoomí jej o svolání shromáždění delegátů a předá mu veškeré podklady a informace. Při výkonu funkce má náhradník delegáta stejná práva a povinnosti jako delegát, ustanovení těchto stanov a jiných právních předpisů o delegátech se pro náhradníka delegáta použijí obdobně.
10. Dnem zániku funkce delegáta se jeho náhradník stává delegátem na zbytek funkčního období, na které byl delegát, jehož funkce zanikla, zvolen.

čl. 71

1. Každý člen družstva, člen představenstva, člen kontrolní komise nebo likvidátor se může dovolávat neplatnosti usnesení shromáždění delegátů podle ustanovení občanského zákoníku upravujících neplatnost usnesení členské schůze spolku pro rozpor se zákonem a jinými právními předpisy nebo stanovami družstva. Právo dovolat se neplatnosti rozhodnutí zaniká do tří měsíců ode dne, kdy se příslušná osoba dozvěděla nebo mohla dozvědět o rozhodnutí, nejpozději však do jednoho roku od přijetí rozhodnutí. Podmínkou pro dovolání se neplatnosti usnesení o shromáždění delegátů je zájem hodný právní ochrany, pokud se neplatnosti nelze dovolat u orgánů družstva. Důvodem neplatnosti usnesení delegátů je i jeho rozpor s dobrými mravy.
2. Usnesení shromáždění delegátů není neplatné jen z toho důvodu, že
 - a) zařazení členů do volebních obvodů bylo provedeno v rozporu se stanovami družstva nebo zákonem;

- b) v jednom nebo více volebních obvodech ke dni konání shromáždění není zvolen delegát ani jeho náhradník;
 - c) náhradník delegáta se nemohl zúčastnit shromáždění delegátů proto, že ho delegát, který se shromáždění delegátů nezúčastnil, 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 mělo závažné právní následky, a je-li v zájmu družstva hodném právní ochrany neplatnost rozhodnutí nevyslovit. Soud neplatnost rozhodnutí nevysloví ani tehdy, bylo-li tím podstatně zasaženo do práva třetí osoby nabytého v dobré víře. Nebylo-li právo podle odst. 1 uplatněno v zákonné lhůtě, případně nebylo-li návrhu na vyslovení neplatnosti vyhověno, nelze platnost usnesení shromáždění delegátů již přezkoumávat.

čl. 72

Představenstvo

1. Představenstvo je statutárním orgánem družstva.
2. Představenstvo zastupuje družstvo navenek ve všech věcech. Jménem představenstva jedná předseda představenstva a v době jeho nepřítomnosti nebo zaneprázdnění místopředseda představenstva nebo jiný člen představenstva v pořadí stanoveném představenstvem.
3. Právní jednání představenstva, pro které je předepsána písemná forma, podepisuje za družstvo předseda (popř. místopředseda) a další člen představenstva. Podepisuje-li předseda představenstva spolu s místopředsedou představenstva, je podpis místopředsedy považován za podpis dalšího člena představenstva. Představenstvo může na základě písemné plné moci pověřit zastupováním družstva i jiné fyzické či právnické osoby.
4. Představenstvo zabezpečuje a kontroluje plnění usnesení shromáždění delegátů, pravidelně mu podává zprávy o své činnosti a o činnosti družstva, svolává a připravuje jeho jednání. Představenstvo za svoji činnost odpovídá shromáždění delegátů.
5. Představenstvo se schází podle potřeby, zpravidla jednou za měsíc. Musí se sejít do 10 dnů od doručení podnětu kontrolní komise, jestliže na její výzvu nedošlo k nápravě nedostatků.
6. Schůzí představenstva se mohou zúčastnit s hlasem poradním pověřeni členové kontrolní komise.
7. Z celkového počtu členů představenstva mohou být nejvýše tři jeho členové v pracovním poměru k družstvu.

čl. 73

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

čl. 74

1. Představenstvo má nejpozději do 30.6.2016 9 členů a nejvýše 3 náhradníky. Od voleb nového představenstva v r. 2016 má představenstvo 7 členů a nejvýše 2 náhradníky. Náhradníci nastupují na uvolněné místo člena představenstva podle pořadí, určeného při jejich volbě.
2. Členové představenstva a jeho náhradníci se volí z členů družstva tak, aby členové představenstva nebyli mezi sebou nebo se členy kontrolní komise manžely, příbuznými v řadě přímé, nebo sourozenci.
3. Představenstvo volí ze svých členů předsedu představenstva a jednoho místopředsedu představenstva.
4. Funkce člena představenstva zaniká volbou nového člena představenstva, i když neuplynula přesně na den doba, na kterou byl do představenstva zvolen. Ledaže z rozhodnutí shromáždění delegátů plyne něco jiného.
5. Člena představenstva může před uplynutím funkčního období odvolat shromáždění delegátů.
6. Člen představenstva může z funkce odstoupit. Nesmí tak však učinit v době, která je pro družstvo nevhodná. Jeho výkon funkce končí uplynutím jednoho měsíce od doručení tohoto oznámení, neschválí-li představenstvo na jeho žádost jiný okamžik zániku funkce.
7. Představenstvo, jehož počet členů neklesl pod polovinu, může jmenovat náhradní členy do příštího shromáždění delegátů, pokud není zvolených náhradníků, kteří by nastoupili na uvolněné místo člena představenstva podle stanoveného pořadí.

čl. 75

Předseda představenstva

Předseda představenstva zejména:

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

čl. 76

Rozhodování o bytových otázkách

V rámci této činnosti předseda představenstva spolu s dalším členem představenstva uzavírá:

- a) budoucí smlouvu o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) podle čl. 12 písm. f);
- b) smlouvu o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) podle čl. 12 písm. g);
- c) dohodu o zániku nájmu družstevního bytu podle čl. 51 odst. 1. písm. b);
- d) smlouvu o přenechání bytu (nebytového prostoru) do nájmu na určitou dobu podle čl. 33 odst. 2.

čl. 77

Předseda (ředitel) družstva

1. Běžnou činnost družstva v postavení vedoucího organizace vykonává předseda (ředitel) družstva, který je v pracovním poměru k družstvu.
2. Předsedu (ředitele) družstva jmenuje a odvolává představenstvo družstva.
3. O své činnosti informuje předseda (ředitel) družstva představenstvo družstva.

čl. 78

Řízení běžné činnosti družstva

1. Předsedovi (řediteli) družstva přísluší zejména:
 - a) řídit práci zaměstnanců družstva;
 - b) rozhodovat o bytových otázkách v rozsahu určeném stanovami.
2. Předseda (ředitel) družstva dále:
 - a) rozhoduje o rozsahu příslušenství družstevního bytu (nebytového prostoru);
 - b) uděluje souhlas s podnájmem bytu podle čl. 48 stanov;
 - c) uděluje souhlas k dočasnému použití bytu nebo jeho části pro jiné účely než bydlení podle čl. 54 odst. 2;
 - d) pověřuje a odvolává zmocněnce družstva k zastupování nájemců družstevních bytů na shromážděních vlastníků jednotek podle samospráv, na kterém se dohodli nájemci bytů, popř. pokud se nedohodli.
3. Pracovníci družstva jsou oprávněni činit jménem družstva právní jednání, nutná ke splnění uložených pracovních úkolů pouze tehdy, kdy je to stanoveno organizačním řádem nebo je to v obchodním styku obvyklé.

čl. 79

Kontrolní komise

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

3. Kontrolní komise je oprávněna vyžadovat od představenstva a předsedy (ředitele) družstva jakékoli informace o hospodaření družstva. Představenstvo a předseda (ředitel) družstva jsou povinni bez zbytečného odkladu oznámit kontrolní komisi všechny skutečnosti, které mohou mít závažné důsledky v hospodaření nebo postavení družstva a jeho členů.
4. Na zjištěné nedostatky upozorňuje kontrolní komise představenstvo a vyžaduje sjednání nápravy.
5. K jednotlivým úkonům může kontrolní komise pověřit jednoho nebo více členů, kteří v této věci mají oprávnění žádat informace v rozsahu oprávnění kontrolní komise.
6. Neodstraní-li představenstvo zjištěné nedostatky, je kontrolní komise oprávněna požádat představenstvo o svolání shromáždění delegátů.

čl. 80

1. Kontrolní komise má 3 členy a nejvíce dva náhradníky.
2. Kontrolní komise se volí ze členů družstva tak, aby její členové a náhradníci nebyli mezi sebou nebo se členy představenstva manžely, příbuznými v řadě přímé nebo sourozenci. Členy kontrolní komise nemohou být členové představenstva a pracovníci družstva.
3. Kontrolní komise volí ze svých členů předsedu a místopředsedu, o způsobu volby rozhoduje komise.
4. Kontrolní komise odpovídá za svou činnost shromáždění delegátů a podává mu zprávy o své činnosti. Na ostatních orgánech družstva je nezávislá.

čl. 81

1. Kontrolní komise se schází podle potřeby, nejméně jednou za tři měsíce.
2. Schůzi svolává a řídí předseda (místopředseda), popřípadě pověřený člen kontrolní komise.
3. Podklady pro jednání schůzí, zejména zprávy o vykonaných prověrkách, kontrolách a revizích, jakož i návrhy na opatření, připravují a kontrolní komisi předkládají ve stanovených lhůtách pověřeni členové komise, kteří také komisi informují o průběhu prověrek a kontrol.
4. Funkce člena kontrolní komise zaniká volbou nového člena kontrolní komise, i když neuplynula přesně na den doba, na kterou byl do kontrolní komise zvolen. Ledaže z rozhodnutí shromáždění delegátů plyne něco jiného.
5. Člena kontrolní komise může před uplynutím funkčního období odvolat shromáždění delegátů.

6. Člen kontrolní komise může z funkce odstoupit. Nesmí tak však učinit v době, která je pro družstvo nevhodná. Jeho výkon funkce končí uplynutím jednoho měsíce od doručení tohoto oznámení, neschválí-li kontrolní komise na jeho žádost jiný okamžik zániku funkce.

čl. 82

Samospráva

1. Samospráva je organizační jednotkou družstva. Zřizuje se rozhodnutím představenstva.
2. Úkolem samosprávy je aktivizovat členy a umožňovat jim přímou účast na činnosti družstva.
3. Orgány družstva, zajišťující činnost samosprávy jsou členská schůze a výbor samosprávy.

čl. 83

Členská schůze samosprávy

1. Členská schůze samosprávy je orgánem družstva, ve kterém členové projednávají záležitosti okruhu působnosti samosprávy a seznamují se s činností a celkovým stavem družstva. Členy samosprávy jsou všichni členové družstva - nájemci, nebydlící členové i vlastníci bytů a nebytových prostor zařazení do okruhu její působnosti.
2. Členská schůze samosprávy zejména:
 - a) rozhoduje o způsobu zajištění úkolů, které jí byly uloženy představenstvem;
 - b) projednává plán činnosti příslušného střediska bytového hospodářství včetně návrhu rozpočtu;
 - c) projednává výsledky hospodaření příslušných středisek bytového hospodářství, a ukládá úkoly k odstranění zjištěných nedostatků hospodaření;
 - d) volí ze svého středu členy výboru samosprávy v počtu tři až pět členů;
 - e) projednává a schvaluje zprávy výboru samosprávy o jeho činnosti;
 - f) volí delegáty a jejich náhradníky na shromáždění delegátů v počtu stanoveném představenstvem, popř. navrhuje kandidáty na tyto funkce;
 - g) projednává zprávy delegátů o výkonu jejich funkce na shromáždění delegátů;
 - h) rozhoduje o případně odchylném způsobu úhrady oprav a úhrad nákladů spojených s běžnou údržbou oproti čl. 36;
 - i) vyjadřuje se ke změně charakteru užívání společných prostor domu a k uzavření nájemní smlouvy, týkající se tohoto prostoru.
3. Pokud v okruhu působnosti samosprávy vznikne společenství vlastníků podle zákona, nerozhodují samosprávy o otázkách, které jsou tímto zákonem vyhrazeny rozhodnutí společenství vlastníků. Členové samosprávy se v tomto případě podílejí na rozhodování společenství vlastníků zmocněncem, jmenovaným předsedou (ředitelem) družstva.
4. Zmocněnec družstva jedná a hlasuje ve společenství vlastníků v souladu

s příslušnými usneseními shromáždění delegátů a představenstva družstva. Neplní-li zmocněnec svoji funkci nebo ji plní tak, že by poškozoval zájmy družstva a samosprávy, může být z této funkce odvolán.

čl. 84

1. Členskou schůzi samosprávy svolává výbor samosprávy podle potřeby, nejméně však jednou do roka.
2. Výbor samosprávy musí svolat členskou schůzi samosprávy, požádá-li o to:
 - a) jedna třetina všech členů samosprávy;
 - b) představenstvo družstva;
 - c) delegát samosprávy.
3. Nevyhoví-li výbor samosprávy žádosti podle odst. 2 do jednoho měsíce, je představenstvo oprávněno svolat členskou schůzi samosprávy samo.
4. Členskou schůzi samosprávy řídí předseda nebo pověřený člen výboru samosprávy. V případě, že členskou schůzi samosprávy svolalo představenstvo, řídí ji pověřený člen představenstva.
5. O svolání členské schůze samosprávy a o pořadu jednání musí být členové samosprávy uvědoměni nejméně osm dnů před jejím konáním. Písemnou pozvánku může nahradit písemné oznámení vyvěšené na oznamovacích tabulích ve všech domech v okruhu působnosti samosprávy.
6. Členu družstva – vlastníku bytu, který v bytě nebydlí, zasílá výbor samosprávy pozvánku na členskou schůzi samosprávy na adresu, uvedenou v seznamu členů podle čl. 27 stanov.

čl. 85

1. Členská schůze samosprávy je způsobilá se usnášet, je-li přítomna nadpoloviční většina členů samosprávy. V případě rozhodování podle čl. 83 odst. 2. písm. h) a i) je třeba souhlasu nadpoloviční většiny všech členů samosprávy.
2. Není-li v hodinu uvedenou pro konání členské schůze samosprávy přítomna nadpoloviční většina jejich členů, může se schůze konat o čtvrt hodiny později za přítomnosti nejméně jedné třetiny členů samosprávy. Může však jednat a rozhodovat pouze o těch záležitostech, které byly uvedeny na pořadu jednání. K platnosti usnesení v takovém případě se vyžaduje souhlas dvou třetin přítomných členů.
3. Stejnopis zápisu z členské schůze samosprávy předá výbor samosprávy správě družstva do osmi dnů ode dne konání členské schůze samosprávy.

čl. 86

1. Člen se zúčastňuje členské schůze samosprávy, jejímž je členem.

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

čl. 87

Výbor samosprávy

1. Výbor samosprávy je výkonným orgánem samosprávy. Za svou činnost odpovídá členské schůzi samosprávy a je povinen řídit se jejími usneseními.
2. Výbor samosprávy zejména:
 - a) plní úkoly na úseku předmětu činnosti družstva v okruhu působnosti samosprávy;
 - b) sleduje technický stav objektů středisek bytového hospodářství. Upozorňuje družstvo na nutnost provedení oprav a údržby a spolupracuje při jejich zajišťování;
 - c) stará se o zvyšování kultury bydlení, úpravu okolí a o ochranu životního prostředí v okruhu působnosti samosprávy;
 - d) dbá na dodržování domovního řádu a zásad slušnosti mezi členy užívajícími družstevní majetek v okruhu působnosti samosprávy;
 - e) sestavuje návrh plánu a rozpočtu v členění na jednotlivá střediska bytového hospodářství a po jeho projednání členskou schůzí samosprávy jej předkládá představenstvu;
 - f) zajišťuje plnění rozpočtu jednotlivých středisek bytového hospodářství, pečuje o správnost prvotních účetních a jiných dokladů a předává je družstvu k dalšímu zpracování;

- g) podle místních podmínek kontroluje správnost vyúčtování nákladů vynaložených družstvem na zajištění plnění poskytovaná s užíváním družstevního bytu (nebytového prostoru);
 - h) průběžně kontroluje tvorbu a čerpání dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu a dodatečné investice příslušných středisek bytového hospodářství;
 - i) seznamuje členskou schůzi samosprávy s výsledky hospodaření, s ročním vyúčtováním nájemného za užívání družstevních bytů a nebytových prostor a úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu;
 - j) zabezpečuje podepisování dodatků k dohodě o užívání bytu, ročního vyúčtování nájemného za užívání družstevních bytů, nebytových prostor a úhrad za plnění poskytované s užíváním bytu jednotlivými nájemníky a uživateli služeb a vrácení dokladů do 15 dnů orgánu družstva;
 - k) navrhuje představenstvu přidělení bytu mimo pořadník v případech uvedených v čl. 33 odst. 2;
 - l) na výzvu se vyjadřuje ke smlouvám o podnájmu bytu (části bytu);
 - m) projednává návrhy představenstva na vyloučení člena z družstva a oznamuje mu své stanovisko;
 - n) informuje představenstvo o činnosti a stavu samosprávy; podává členské schůzi samosprávy zprávy o své činnosti a stavu samosprávy a seznamuje ji s činností a celkovým stavem družstva;
 - o) předkládá členské schůzi samosprávy návrhy podle čl. 83 odst. 2. písm. h) a i).
3. Pokud v okruhu působnosti samosprávy vznikne společenství vlastníků, ztrácí výbor samosprávy pravomoc rozhodovat o otázkách, které jsou vyhrazeny rozhodnutí společenství vlastníků. Výbor samosprávy se v tomto případě podílí na rozhodování společenství vlastníků prostřednictvím zmocněnce družstva.

čl. 88

1. Výbor samosprávy má tři nebo pět členů.
2. Výbor samosprávy se volí z členů samosprávy tak, aby členové výboru samosprávy nebyli mezi sebou nebo se členy kontrolní komise manželé, příbuznými v řadě přímé nebo sourozenci.

čl. 89

1. Výbor samosprávy zvolí na ustavující schůzi ze svého středu předsedu a místopředsedu.
2. Schůze výboru samosprávy svolává jeho předseda podle potřeby, nejméně však jednou za tři měsíce.
3. O svolání výboru samosprávy a o pořadu jednání musí být členové výboru uvědoměni obvyklým způsobem nejméně tři dny před jejím konáním.
4. Výbor samosprávy může určit, že členská schůze samosprávy se bude konat formou dílčích schůzí samosprávy.

čl. 90

Pomocné orgány družstva

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

čl. 91

1. Je-li členem výboru společenství vlastníků jednotek zvolený nájemce bytu příslušné samosprávy, zastupuje ve výboru SVJ celou samosprávu on jako zmocněnec družstva. Při hlasování se řídí příslušnými rozhodnutími nebo pokyny orgánů družstva.
2. Není-li ve výboru SVJ zvolený nájemce bytu, zastupuje družstvo na shromáždění vlastníků jednotek zmocněnec družstva, kterého tím pověřil předseda (ředitel) družstva. Není-li zmocněnec určen, zastupuje družstvo v příslušném SVJ předseda (ředitel) družstva.
3. Nejsou-li nájemci bytů přítomni na shromáždění vlastníků jednotek osobně aspoň polovinou nájemců, informuje zbývající nájemce o průběhu a závěrech jednání SVJ zmocněnec. Není-li řešením svolání schůze nájemců, poskytne zmocněnec získané informace buď hromadně na domovní vývěsce nebo poštou.

Část VII.

Hospodaření družstva

čl. 92

Financování činnosti družstva

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

čl. 93

Bytové hospodářství

1. Základní ekonomickou jednotkou bytového hospodářství je středisko bytového hospodářství, které obvykle představuje bytový dům či domy nebo nebytový objekt, jehož výstavba byla samostatně financována, nebo dům, v němž jsou vymezeny jednotky podle jiného právního předpisu. Jednotlivá střediska bytového hospodářství jsou na sobě ekonomicky nezávislá, jejich výnosy a náklady se v účetnictví družstva evidují odděleně.
2. Činnost střediska bytového hospodářství se financuje zejména z členských vkladů,

nájemného z družstevních bytů (družstevních nebytových prostor) vyjma poplatku na správu družstva podle čl. 41 odst. 4, z nájemného z ostatních bytů a nebytových prostor v domě ve výši stanovené orgánem družstva, z úhrad za plnění spojená s užíváním všech bytů a nebytových prostor v domě, z příspěvků vlastníků jednotek na správu domu a pozemku, je-li družstvo správcem domu podle jiného právního předpisu.

3. Zisk nebo ztráta střediska bytového hospodářství se každoročně přednostně uhradí z dlouhodobé zálohy na opravy a investice. Ztráta se hradí i z fondu dalších členských vkladů podle čl. 15 evidovaného na příslušném středisku bytového hospodářství; ztráta vzniklá v důsledku převodu družstevního bytu se uhradí z fondu dalších členských vkladů podle čl. 15. Zisk nelze rozdělit mezi členy.

čl. 94

Ostatní hospodaření

1. Příjmy na úhradu nákladů a výdajů středisek ostatního hospodaření (středisko správy, aj.) získává družstvo zejména z poplatků na správu družstva hrazených podle čl. 41 odst. 4 členy - nájemci družstevních bytů (nebytových prostor), z odměn od vlastníků bytů a nebytových prostor a od společenství vlastníků jednotek za zajišťování správy domu podle zvláštního zákona, ze zápisného nových členů, členských příspěvků a jiných úhrad od členů a z finančních výnosů.
2. Náklady ostatního hospodaření jsou veškeré náklady, které vznikají mimo střediska bytového hospodářství.
3. Ze zisku ostatního hospodaření hradí družstvo přednostně své povinnosti vůči státu. Zbylý zisk použije podle rozhodnutí shromáždění delegátů k přidělení do nedělitelného fondu, nerozděleného zisku minulých let a dalších zajišťovacích fondů. Zisk nelze rozdělit mezi členy.
4. Ztrátu z ostatního hospodaření hradí družstvo podle rozhodnutí shromáždění delegátů:
 - z nedělitelného fondu nebo jiného zajišťovacího fondu;
 - z nerozděleného zisku minulých let;
 - z fondu dalších členských vkladů uhrazených podle čl. 16 evidovaného na středisku ostatního hospodaření (snížení základního kapitálu);
 - rozvržením na členy v poměru podle rozhodnutí shromáždění delegátů (uhrazovací povinnost podle čl. 13 odst. 10 lze členům uložit teprve po vyčerpání uvedených fondů);
 - ze základního kapitálu snížením základních členských vkladů;
 - kombinací výše uvedených způsobů.

čl. 95

Základní kapitál

1. Základní kapitál družstva tvoří souhrn základních a dalších členských vkladů.
2. Základní kapitál se eviduje podle jednotlivých členů a dále podle jednotlivých

středisek bytového hospodářství, jde-li o další členské vklady podle čl. 15 (pořizovací), příp. další členské vklady podle čl. 16 (dodatečné), o kterých tak rozhodlo představenstvo.

čl. 96

Fondy družstva

1. Družstvo vytváří kromě základního kapitálu a specifických družstevních fondů zabezpečujících zdroje družstevní výstavby další vlastní zdroje na financování činností družstva.
2. Družstvo vytváří nedělitelný fond. Dále vytváří fond dalších členských vkladů podle čl. 15 (pořizovacích) a fond dalších členských vkladů podle čl. 16 (dodatečných), které jsou součástí základního kapitálu, fond družstevní výstavby, doplňkový fond družstevní výstavby, příp. jiné kapitálové fondy, sociální fond, příp. další zajišťovací fondy.
3. Tvorba a použití fondů se řídí zákonem a jinými právními předpisy, těmito stanovami a dalšími vnitrodružstevními předpisy.
4. Fond dalších (pořizovacích) členských vkladů podle čl. 15, fond družstevní výstavby, doplňkový fond družstevní výstavby a dlouhodobá záloha na opravy a dodatečné investice, případně fond dalších (dodatečných) členských vkladů podle čl. 16, pokud tak rozhodne orgán družstva, se evidují odděleně podle jednotlivých středisek bytového hospodářství.

čl. 97

Nedělitelný fond

1. Nedělitelný fond se tvoří ze zisku středisek ostatního hospodaření nebo převodem zdrojů z jiných fondů ze zisku.
2. Nedělitelný fond se používá na úhradu ztráty středisek ostatního hospodaření, případně k převodu do jiných zajišťovacích fondů.
3. Nedělitelný fond nelze za trvání družstva rozdělit mezi členy.

čl. 98

Fond pořizovacích dalších členských vkladů podle čl. 15

1. Fond pořizovacích dalších členských vkladů podle čl. 15, který je součástí základního kapitálu, se tvoří z peněžního či nepeněžního plnění člena na další členský vklad nebo převodem zdrojů z dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice, jsou-li tyto zdroje použity na financování technického zhodnocení domu nebo k pořízení pozemku příslušejícího k domu. Fond se tvoří také převodem zdrojů z fondu dodatečných dalších členských vkladů, změní-li se dodatečný další členský vklad na pořizovací další členský vklad podle čl. 16 odst. 3.
2. Fond se používá na financování investičních výdajů spojených s pořízením domu, družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), technickým zhodnocením

domu, družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nebo s pořízením pozemku příslušejícího k domu. Fond se použije k úhradě ztráty družstva vzniklé převodem družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) a souvisejícího pozemku do vlastnictví člena podle jiného právního předpisu.

3. Fond se snižuje při převodu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) a souvisejícího pozemku, jsou-li tyto převody podle jiného právního předpisu povinně bezúplatné, při úplatném převodu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nebo souvisejícího pozemku, je-li na úhradu kupní ceny započítán nabyvateli další členský vklad, při úhradě ztráty podle odstavce 2 nebo vrácení dalšího členského vkladu nebo jeho části členovi družstva.

čl. 99

Fond družstevní výstavby

1. Fond družstevní výstavby je kapitálový fond, který se tvoří z poskytnutých příspěvků na družstevní výstavbu, splátkami úmoru investičního úvěru na družstevní bytovou výstavbu, převodem z doplňkového fondu družstevní výstavby nebo z jiných fondů anebo z dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice při financování technického zhodnocení domu nebo pořízení pozemku příslušejícího k domu.
2. Fond se používá na financování investičních výdajů spojených s družstevní výstavbou, technickým zhodnocením domu nebo s pořízením pozemku příslušejícího k domu. Fond se snižuje při převodu bytu z družstevního vlastnictví podle jiného právního předpisu.

čl. 100

Doplňkový fond družstevní výstavby

1. Doplňkový fond družstevní výstavby se tvoří převodem z fondu družstevní výstavby ve výši odpisů hmotného majetku, zejména nebytových prostor pronajímaných v domě v rámci podnikání družstva, jestliže se tento majetek účetně odpisuje.
2. Fond se používá na financování investičních výdajů při současném převodu do fondu družstevní výstavby. Fond se dále snižuje při převodu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) z družstevního vlastnictví podle jiného právního předpisu v těch případech, kdy se nabyvatel s převodem družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) stává spoluvlastníkem nebytového prostoru, z jehož odpisů byl fond tvořen.

čl. 101

Fond dodatečných dalších členských vkladů podle čl. 16

1. Fond dalších členských vkladů podle čl. 16, který je součástí základního kapitálu, se tvoří dalšími členskými vklady uhrazenými podle čl. 16.
2. Fond evidovaný na středisku ostatního hospodaření se používá na úhradu ztráty nebo na financování investičních výdajů tohoto střediska. Fond evidovaný na středisku bytového hospodářství se používá na úhradu ztráty nebo na financování investičních výdajů tohoto střediska při současném převodu zdrojů do fondu

pořizovacích dalších členských vkladů.

čl. 102

Dlouhodobá záloha na opravy a dodatečné investice

1. Dlouhodobá záloha na opravy a dodatečné investice se tvoří pravidelnými i mimořádnými příspěvky z nájemného a z příspěvků vlastníků jednotek podle zvláštního předpisu. Dále se tvoří z přebytku hospodaření středisek bytového hospodářství.
2. Dlouhodobá záloha se používá na financování oprav, údržby, případně dalších provozních výdajů, zejména k rekonstrukci a modernizaci bytových domů, k financování investiční výstavby a k vyrovnání výkyvů hospodaření středisek bytového hospodářství.
3. Způsob tvorby a použití zálohy podrobně upravují směrnice družstva schválené orgánem družstva.
4. Není-li se členem uzavřena smlouva o dalším členském vkladu podle čl. 15 převádějí se při financování investičních výdajů zdroje z dlouhodobé zálohy do fondu družstevní výstavby. Pokud taková smlouva uzavřená je, použije se záloha na splnění dalšího členského vkladu podle čl. 16.
5. Zálohu nebo její část lze členu vrátit, rozhodne-li tak orgán družstva.

čl. 103

Sociální fond

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

Část VIII.

Zrušení a likvidace družstva

čl. 104

Družstvo se zrušuje právním jednáním, rozhodnutím soudu nebo z dalších důvodů stanovených zákonem.

čl. 105

1. O zrušení družstva rozhoduje shromáždění delegátů.
2. Toto rozhodnutí shromáždění delegátů o zrušení družstva musí být osvědčeno veřejnou listinou.

3. Po zrušení družstva se vyžaduje jeho likvidace, ledaže celé jeho jmění nabývá právní nástupce.
4. Rozhodne-li shromáždění delegátů o zrušení družstva s likvidací, ustanoví likvidátora.
5. Zrušuje-li se družstvo při přeměně, zrušuje se bez likvidace dnem účinnosti přeměny. Přeměnou se rozumí fúze, rozdělení a změna právní formy. Podrobnosti upravují jiné právní předpisy.

čl.106

1. Soud na návrh toho, kdo osvědčí právní zájem, nebo i bez návrhu zruší družstvo a nařídí jeho likvidaci jestliže:
 - a) vyvíjí nezákonnou činnost v takové míře, že to závažným způsobem narušuje veřejný pořádek;
 - b) nespĺňuje nadále předpoklady vyžadované pro vznik družstva zákonem;
 - c) nemá déle než dva roky statutární orgán schopný usnášet se;
 - d) není schopno po dobu delší než jeden rok vykonávat svou činnost a plnit tak svůj účel;
 - e) nemůže vykonávat svou činnost pro nepřekonatelné rozpory mezi členy;
 - f) porušuje závažným způsobem ustanovení jiného právního předpisu o hospodaření se svým majetkem;
 - g) provozuje činnost, která je v rozporu s jiným zákonem, zejména jde-li o takovou činnost, která může ohrozit uspokojování bytových potřeb členů družstva.
2. V případě, že soud rozhodl o zrušení právnické osoby, jmenuje likvidátora.

čl. 107

1. Dnem, kdy je družstvo zrušeno, vstupuje do likvidace.
2. Při likvidaci družstva se postupuje podle zákona a jiných právních předpisů.

čl.108

1. Dokud nejsou uspokojena práva všech věřitelů, kteří včas přihlásili své pohledávky, nelze podíl na likvidačním zůstatku ani ve formě zálohy vyplácet ani ho jinak použít.
2. Konečnou zprávu o průběhu likvidace, návrh na použití likvidačního zůstatku a účetní závěrku, které je povinen zpracovat, předloží likvidátor ke schválení shromáždění delegátů.
3. Podíl člena na likvidačním zůstatku je roven splněné vkladové povinnosti k členskému vkladu. Podíl na likvidačním zůstatku se vyplácí v penězích.
4. Nelze-li práva všech členů uspokojit zcela, uspokojí se poměrně. Pokud po uspokojení práv všech členů ohledně podílu na likvidačním zůstatku zůstanou nerozděleny nějaké prostředky z likvidačního zůstatku, rozdělí se mezi členy rovným dílem.

Část IX. Společná ustanovení

čl. 109

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

čl. 110

Podněty členů

O podnětech členů k rozhodnutím a činnosti orgánů družstva rozhodují orgány družstva nejdéle do šedesáti dnů od jejich podání. O jejich vyřízení informuje příslušný orgán družstva člena doporučeným dopisem.

čl. 111

Doručování

1. Družstvo doručuje svým členům písemnosti zpravidla poštou nebo jiným vhodným způsobem, a to na adresu, kterou člen sdělil nebo do místa, které je družstvu známo.
2. Doručení písemností doporučeným dopisem nebo do vlastních rukou je nutné pouze v případech určených těmito stanovami nebo jednacím řádem družstva.
3. Povinnost družstva doručit písemnost doporučeným dopisem je splněna, jakmile pošta písemnost doručí nebo jakmile ji vrátí družstvu z poslední známé adresy člena jako nedoručitelnou. Tato povinnost je splněna i tehdy, jakmile je písemnost doručena funkcionářem nebo pracovníkem družstva a člen její převzetí písemně potvrdí nebo převzetí odmítne.
4. Povinnost družstva doručit písemnost do vlastních rukou je splněna:
 - a) při doručování písemností funkcionářem nebo pracovníkem družstva, jakmile člen její převzetí písemně potvrdí;
 - b) při doručování poštou, jakmile pošta písemnost do vlastních rukou doručí. Účinky doručení nastanou i tehdy, jestliže pošta písemnost vrátí družstvu jako nedoručitelnou a člen svým jednáním doručení zmařil, nebo jestliže člen přijetí písemnosti odmítl;
 - c) nebyl-li člen družstva při doručování písemnosti zastižen v místě doručení a jiné místo pro doručení písemností družstvu neoznámil, písemnost se uloží a člen se vhodným způsobem vyzve, aby si písemnost vyzvedl. Nevyzvedne-li si člen družstva písemnost do pěti dnů od jejího uložení, považuje se poslední den této lhůty za den doručení i když se člen o uložení písemnosti nedozvěděl. Písemnost se ukládá u pošty, jestliže se doručuje jejím prostřednictvím nebo v sídle družstva, jestliže se doručuje funkcionářem nebo zaměstnancem družstva.

čl. 112

Počítání času

1. Lhůta určená podle dní počíná dnem, který následuje po události, jež je

rozhodující pro její počátek.

2. Konec lhůty určené podle týdnů, měsíců nebo let připadá na den, který se pojmenováním nebo číslem shoduje se dnem, na který připadá událost, od níž lhůta počíná. Není-li takový den v měsíci, padne poslední den lhůty na jeho poslední den.
3. Byla-li lhůta prodloužena, má se v pochybnostech za to, že nová lhůta počíná dnem, který následuje po uplynutí lhůty původní.
4. Případně-li poslední den lhůty na sobotu, neděli nebo svátek, je posledním dnem lhůty následující pracovní den.
5. Lhůta pro podání je zachována, jestliže písemnost byla v poslední den lhůty doručena určenému adresátu nebo jestliže byla podána na poštu.
6. Představenstvo může ze závažných důvodů prominout zmeškání lhůty, požádá-li o to člen do patnácti dnů ode dne, kdy pominula příčina zmeškání a učinil-li v téže lhůtě zmeškaný úkon. Zmeškání lhůty nelze prominout, jestliže ode dne, kdy měl být úkon učiněn, uplynul jeden rok.

Část X. Přechodná a závěrečná ustanovení

čl. 113

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

čl. 114

1. O žádostech a odvoláních členů, o nichž před nabytím platnosti těchto stanov družstvo s konečnou platností nerozhodlo, bude rozhodnuto podle těchto stanov.
2. Funkční období členů orgánů družstva, jimž vznikla funkce před účinností těchto stanov a ke dni účinnosti těchto stanov trvá, skončí podle pravidel stanovených dosavadními právními předpisy, dosavadními stanovami a vnitřními předpisy družstva.

čl. 115

1. Tyto stanovy byly přijaty shromážděním delegátů dne 16.11.1992 a nabývají účinnosti dnem 1. 12. 1992
2. Tyto Stanovy mohou být doplňovány a měněny pouze písemnými číslovanými dodatky, přijatými na shromáždění delegátů družstva.

3. Tyto stanovy byly změněny dodatky, které přijalo shromáždění delegátů takto:

Dodatek č. 1 schválený shromážděním delegátů	29.10. 1993
Dodatek č. 2 schválený shromážděním delegátů	20. 6. 1996
Dodatek č. 3 schválený shromážděním delegátů	28. 5. 1998
Dodatek č. 4 schválený shromážděním delegátů	31. 5. 2001
Dodatek č. 5 schválený shromážděním delegátů	27. 5. 2004
Dodatek č. 6 schválený shromážděním delegátů	1. 6. 2006
Dodatek č. 7 schválený shromážděním delegátů	30. 5. 2013
Dodatek č. 8 schválený shromážděním delegátů	29. 5. 2014

Dodatky nabývají účinnosti prvním dnem měsíce následujícího po jejich přijetí.
Stanovy ve znění dodatku č. 7 nabývají účinnosti dnem 1.1.2014.
Toto znění stanov obsahuje všech osm schválených dodatků.

V Boskovicích dne 29.5.2014

Ing. Jan Borek v.r.
předseda představenstva

Mgr. PhDr. Bohuslav Novák v.r.
místopředseda představenstva

Obsah stanov

Část I. Základní ustanovení

Název družstva	čl. 1
Postavení družstva	čl. 2

Část II.	Předmět činnosti	čl. 3
----------	------------------	-------

Část III.	Členství v družstvu	čl. 4 – 27
	Vznik členství	čl. 4 – 5
	Přechod členství	čl. 6
	Společné členství manželů	čl. 7 – 8
	Splynutí družstevních podílů	čl. 9
	Přeměna členství	čl. 10
	Rozdělení družstevního podílu	čl. 11
	Členská práva	čl. 12
	Členské povinnosti	čl. 13
	Členské vklady a družstevní podíl	čl. 14
	Požizovací další členský vklad	čl. 15
	Družstevní podíl uvolněného bytu	čl. 16
	Převod družstevního podílu	čl. 17
	Převod části družstevního podílu	čl. 18
	Zánik členství	čl. 19
	- dohoda	čl. 20
	- vystoupení	čl. 21
	- přechod družstevního podílu	čl. 22
	- vyloučení	čl. 23
	- zánik družstva	čl. 24
	Vypořádací podíl	čl. 25
	Splatnost vypořádacího podílu	čl. 26
	Seznam členů	čl. 27

Část IV.	Sestavování pořadníků	čl. 28 – 30
	Vznik práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu	čl. 31 – 32
	Přenechání družstevního bytu do nájmu na dobu určitou	čl. 33

Část V.	Nájem družstevního bytu	čl. 34 – 57
	Vznik nájmu družstevního bytu	čl. 34
	Práva a povinnosti z nájmu bytu	čl. 35 – 40
	Nájemné a úhrada za plnění poskytovaná s užíváním bytu	čl. 41 – 43
	společný nájem družstevního bytu manželů	čl. 44 – 47
	Podnájem bytu (části bytu)	čl. 48
	Výměna bytu	čl. 49 – 50

	Zánik nájmu družstevního bytu	čl. 51 – 52
	Nájem nebytových prostor	čl. 53
	Zajištění řádného využití bytů	čl. 54
	Sloučení bytů	čl. 55
	Rozdělení bytu	čl. 56 – 57
Část VI.	Orgány družstva	čl. 58 – 91
	Společná ustanovení	čl. 58 – 67
	Shromáždění delegátů	čl. 68 – 71
	Představenstvo	čl. 72 – 74
	Předseda představenstva	čl. 75
	- rozhodování o bytových otázkách	čl. 76
	Předseda (ředitel) družstva	čl. 77
	- řízení běžné činnosti družstva	čl. 78
	Kontrolní komise	čl. 79 – 81
	Samospráva	čl. 82
	Členská schůze samosprávy	čl. 83 – 86
	Výbor samosprávy	čl. 87 – 89
	Pomocné orgány družstva	čl. 90 – 91
Část VII.	Hospodaření družstva	čl. 92 – 103
	Financování činnosti družstva	čl. 92
	Bytové hospodářství	čl. 93
	Ostatní hospodářství	čl. 94
	Základní kapitál	čl. 95
	Fondy družstva	čl. 96
	- nedělitelný fond	čl. 97
	- fond pořizovacích dalších členských vkladů podle čl. 15	čl. 98
	- fond družstevní výstavby	čl. 99
	- doplňkový fond družstevní výstavby	čl. 100
	- fond dodatečných dalších členských vkladů podle čl. 16	čl. 101
	Dlouhodobá záloha na opravy a dodatečné investice	čl. 102
	Sociální fond	čl. 103
Část VIII.	Zrušení a likvidace družstva	čl. 104 – 108
Část IX.	Společná ustanovení	čl. 109 – 112
	Podněty členů	čl. 110
	Doručování	čl. 111
	Počítání času	čl. 112
Část X.	Přechodná a závěrečná ustanovení	čl. 113 – 115

-----XXXXXXXX-----

