Stavební bytové družstvo Praha

(dále jen ”družstvo”)

S T A N O V Y D R U Ž S T V A

(dále jen ”stanovy”)

ve znění změn schválených shromážděním delegátů družstva dne 11. prosince 2001, 10. června 2002, 1. prosince 2003, 2. června 2008, 7. června 2010, 8. října 2012, 4. listopadu 2013, 8. června 2020, 7. června 2021 a 10. června 2024

Část I.
ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ

Čl. 1
Vznik družstva

1) Stavební bytové družstvo Praha bylo založeno jako stavební bytové družstvo ČKD PRAHA z rozhodnutí Rady ONV v Praze 9 č.j. Ra/924 z 2. června 1959 a v podnikovém rejstříku Obvodního soudu pro Prahu 1 v oddílu Db, vložce 22, zapsáno dne 8. června 1959.
2) Právní poměry družstva se řídí obecně závaznými předpisy České republiky a stanovami.
3) Družstvo je právnickou osobou, vystupuje v právních vztazích svým jménem a za porušení svých závazků odpovídá celým svým majetkem.

Čl. 2
Obchodní firma a sídlo družstva

1) Obchodní firma družstva zní:

Stavební bytové družstvo Praha

2) Sídlo družstva je v Praze.

Čl. 3
Trvání družstva

Družstvo je založeno na dobu neurčitou.

Čl. 4
Předmět činnosti družstva

1) Předmětem činnosti družstva je zajišťování bytových potřeb jeho členů a správa domů s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví jiných osob. V rámci této činnosti, případně též v rámci činností majících k výše uvedenému pouze doplňkový nebo vedlejší charakter, jsou předmětem činnosti družstva:
   a) správa a údržba nemovitostí
   b) inženýrská činnost v investiční výstavbě
   c) zprostředkování obchodu
   d) specializovaný maloobchod
   e) realitní činnost
   f) činnost podnikatelských, finančních, organizačních a ekonomických poradců
   g) činnost technických poradců v oblasti stavebnictví a architektury
   h) zprostředkování služeb
   i) činnost účetních poradců, vedení účetnictví vedení daňové evidence
   j) výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
   k) provádění staveb, jejich změn a odstraňování

2) V rámci předmětu činnosti družstvo zejména:
   a) provádí nebo zabezpečuje správu, údržbu, opravy, rekonstrukci a modernizaci bytů, nebytových a společných prostor v objektech ve vlastnictví družstva nebo ve vlastnictví členů i nečlenů družstva;
   b) poskytuje nebo zabezpečuje služby a plnění spojená nebo související s užíváním bytů a nebytových a společných prostor ve vlastnictví družstva nebo ve vlastnictví členů i nečlenů družstva;
   c) uzavírá příslušné smlouvy týkající se bytové i nebytové agendy;
   d) přiděluje byty a nebytové prostory ve vlastnictví družstva do nájmu členům i nečlenům družstva;
   e) připravuje investiční akce včetně přípravy stavebních projektů, získávání souvisejících stavebních nebo jiných úředních povolení, zřizování staveništ a jejich technického vybavení a terénních úprav, výstavby inženýrských sítí a dalších prací spojených s investičními akcemi s cílem výstavby, zlepšení, rekonstrukce, modernizace, opravy nebo sanace bytového a nebytového fondu;
   f) provádí nebo zabezpečuje investorsko-inženýrskou činnost včetně technické pomoci.

Čl. 5
Základní kapitál družstva

Základní kapitál družstva tvoří souhrn členských vkladů.

Část II.
ČLENSTVÍ V DRUŽSTVU

Čl. 6
Vymezení pojmů

Pro účely stanov se rozumí
   a) družstevním bytem byt nebo nebytový prostor ve vlastnictví družstva a družstvo jej poskytlo do nájmu členovi družstva, který se sám nebo jeho právní předchůdce na jeho pořízení podílel členským vkladem;
   b) členy družstva bydlící členové družstva a nebydlící členové družstva;
   c) bydlícími členy družstva členové družstva - nájemci a členové družstva - vlastníci;
   d) členem družstva - nájemcem člen družstva, který užívá družstevní byt na základě řádně uzavřené nájemní smlouvy s družstvem;
   e) členem družstva - vlastníkem člen družstva, který je vlastníkem bytu nebo nebytového prostoru v objektu, který je ve správě družstva;
   f) nebydlícími členy družstva všichni ostatní členové družstva.

Čl. 7
Členství fyzických a právnických osob

1) Členem družstva se může stát fyzická osoba, která je občanem České republiky, občanem členského státu EU nebo má v České republice povolení k trvalému pobytu.
2) Právnická osoba se sídlem v České republice se může stát členem družstva, jestliže s ní družstvo uzavře smlouvu o nájmu nebytového prostoru. Smlouva musí být předem projednána a odsouhlasena v samostatném usnesení na řádném jednání představenstva družstva (dále jen „představenstvo“).

Čl. 8
Vznik členství

1) Členství fyzické osoby vzniká dnem, kdy představenstvo rozhodne o přijetí za člena družstva na základě písemné přihlášky. K přihlášce musí být připojeno potvrzení o zaplacení zápisného ve výši stanovené cenovým sazebníkem družstva a základního členského vkladu ve výši 300 Kč.
2) Převede-li člen družstva - vlastník svůj byt či nebytový prostor, který se nachází v domě spravovaném družstvem, bez současného převodu družstevního podílu do vlastnictví nečlena družstva, družstevní podíl člena družstva – vlastníka zaniká, vyjma případů, kdy mu zůstává družstevní podíl zachován z titulu užívání jiného bytu či nebytového prostoru.

3) Při nabytí družstevního podílu z důvodu dědění je dědic družstevního podílu povinen sdělit družstvu údaje obdobné údajům v přihlášce za člena družstva. Ke vzniku členství dědice ke dni smrti zůstavitele se souhlas představenstva nevyžaduje.

4) Členství právnické osoby vzniká dnem schválení smlouvy podle čl. 7. odst. 2 stanov, případně dnem, který je ve smlouvě uveden. Ve smlouvě musí být uvedeno konstatování o zaplacení zápisného ve výši stanovené cenovým sazebníkem družstva a základního členského vkladu ve výši 300 Kč.

5) Představenstvo je povinno rozhodnout o přihlášce nejpozději na své první schůzi v měsíci následujícím po dni, kdy byla družstvu doručena. Toto rozhodnutí musí mít písemnou formu a musí být doručeno doporučeným dopisem. Proti zamítavému rozhodnutí se žadatel může do třiceti dnů ode dne doručení odvolat ke shromáždění delegátů družstva (dále jen „shromáždění delegátů“).

6) Družstvo vrátí zápisné a základní členský vklad žadateli, kterého nepřijalo za svého člena, do šedesáti dnů ode dne zamítavého rozhodnutí.

7) 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 to včetně všech dluhů převodce vůči družstvu a dluhů družstva vůči převodci, které souvisejí s užíváním družstevního bytu převodcem, anebo s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu za podmínek určených stanovami.

Čl. 9
Společné členství manželů, společný nájem manželů

1) Společné členství manželů v družstvu vzniká, jestliže je družstevní podíl součástí společného jmění manželů.

2) Společné členství manželů zaniká vypořádáním společného jmění manželů nebo marným uplynutím lhůty pro jeho vypořádání podle občanského zákoníku.

3) Družstevní podíl, který byl ve společném jmění manželů, přechází na pozůstalého manžela; k tomu se přihlédne při vypořádání dědictví.

4) 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. Je – li s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, spojen nájem družstevního bytu, jde o společný nájem manželů.

5) Přeměnilo - li se společné členství manželů na výlučné členství jen jednoho z manželů, nemá tato skutečnost vliv na společné nájemní právo.

6) 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. Zanikne – li členství manžela, od jehož nájemního práva bylo společné nájemní právo odvozeno, zaniká také nájemní právo druhého manžela.

7) Měl – li jeden z manželů ke dni uzavření manželství nájemní právo k bytu, vznikne uzavřením manželství k bytu oběma manželům společné nájemní právo; při pozdějším uzavření nájemní smlouvy vzniká oběma manželům společné nájemní právo účinností smlouvy. Ustanovení předchozí věty se nepoužije, ujednají – li si manželé něco jiného.

8) Mají – li manželé k družstevnímu bytu společné nájemní právo, jsou zavázáni a oprávněni společně a nerozdílně. Manžel má postavení ručitele svého manžela.

9) Zaniklo – li manželství rozvodem, a manželé měli k družstevnímu bytu, v němž se nacházela jejich rodinná domácnost, právo společného nájmu, a nedohodnou – li se, kdo bude v družstevním bytě dále bydlet, zruší soud na návrh jednoho z nich podle okolností případu dosavadní právo toho z rozvedených manželů, na kterém lze spravedlivě žádat, aby družstevní byt opustil, a popřípadě zároveň rozhodne o způsobu náhrady za ztrátu práva; přitom přihlédne zejména k tomu, kterému z rozvedených manželů byla svěřena péče o nezletilé dítě, které nenabylo plné svéprávnosti a o které manželé pečovali, jakož i ke stanovisku družstva.

10) Zaniklo – li manželství smrtí manžela a manželé měli společné nájemní právo k družstevnímu bytu, v němž se nacházela jejich rodinná domácnost, zůstane nájemcem družstevního bytu pozůstalý manžel.

Čl. 10
Členský vklad

Členský vklad sestává ze základního členského vkladu a příp. dalšího členského vkladu či více dalších členských vkladů.

Čl. 11
Základní členský vklad

1) Každý člen družstva se podílí na základním kapitálu družstva základním členským vkladem.
2) Po dobu trvání členství nemůže členský vklad klesnout pod hodnotu základního členského vkladu.

Čl. 12
Další členský vklad

Za stanovených podmínek se člen družstva podílí na základním kapitálu družstva jedním nebo více dalšími členskými vklady.

Čl. 13
Družstevní podíl

1) Družstevním podílem jsou práva a povinnosti člena družstva plynoucí z členství v družstvu.
2) Družstevní podíl nemůže být ve spoluvlastnictví vyjma společného jmění manželů.
3) Zastavení družstevního podílu je vyloučeno.

Čl. 14
Práva člena družstva

1) Člen družstva - nájemce a člen družstva - vlastník jsou si zásadně rovni ve svých členských právech a povinnostech s výjimkami v těchto stanovách uvedenými.
2) Člen družstva má právo zejména:
   a) účastnit se osobně nebo prostřednictvím svého zástupce na jednání a rozhodování členské schůze samosprávy, pokud tato existuje, anebo prostřednictvím zvoleného delegáta na jednání a rozhodování shromáždění delegátů;
   b) zastupovat družstvo za podmínek stanovených těmito stanovami na jednání a při rozhodování společenství vlastníků jednotek (dále jen „společenství“);
   c) za podmínek stanovených těmito stanovami volit členy orgánů družstva a být volen do orgánů družstva;
   d) účastnit se družstevní činnosti a požívat všech výhod, které družstvo poskytuje členům družstva, ve smyslu těchto stanov;
   e) předkládat návrhy na zlepšení činnosti družstva, obracet se s připomínkami nebo stížnostmi týkajícími se činnosti družstva k příslušným orgánům družstva a být o jejich vyřízení informován;
   f) na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu na základě rozhodnutí o přidělení družstevního bytu, na základě převodu družstevního podílu, dědictví, příp. z dalších zákonem nebo stanovami předpokládaných titulů;
   g) na roční vyúčtování zaplacených záloh nájemného a záloh úhrad za plnění spojená nebo související s užíváním družstevního bytu a na vypořádání podle zásad hospodaření;
   h) na převod družstevního bytu, který užívá na základě řádně uzavřené nájemní smlouvy s družstvem, do vlastnictví ve smyslu zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen ”zákon o vlastnictví bytů”) a za podmínek stanovených těmito stanovami;
   i) na jakékoliv informace týkající se jím užívaného družstevního bytu nebo jeho členství v družstvu.

Čl. 15
Povinnosti člena družstva

1) Člen družstva je povinen zejména:
   a) chovat se vůči družstvu čestně, zachovávat jeho vnitřní řád a nezneužít hlasovací právo k újmě celku;
   b) dodržovat stanovy a plnit, případně respektovat usnesení orgánů družstva;
   c) uhradit členský vklad ve výši a lhůtě stanovené stanovami či smlouvou o dalším členském vkladu;
   d) řádně a včas hradit předepsané nájemné, zálohy na plnění spojená nebo související s užíváním bytu nebo nebytového prostoru a příspěvky na správu domu a pozemku; uhradit řádně a včas nedoplatek z vyúčtování záloh;
   e) hradit příspěvky na činnost družstva a poplatky za úkony ve výši určené shromážděním delegátů nebo představenstvem;
   f) chránit družstevní majetek nebo majetek ve vlastnictví členů družstva, dodržovat domovní řád, provozní řád nebytových prostor, předpisy o požární ochraně a řádně užívat a udržovat byt nebo nebytový prostor, jakož i společné prostory a zařízení objektu a řádně užívat plnění spojená nebo související s užíváním bytu nebo nebytového prostoru; chovat se při užívání bytu nebo nebytového prostoru ohleduplně, respektovat dodržování zásady dobrých mravů a zdržet se jednání, které by mohlo vést k poškození dobrého jména družstva;
   g) převzít na základě smlouvy o nájmu družstevní byt, který je způsobilý k užívání, ve lhůtě stanovené družstvem, nebo uhradit družstvu újmu, která mu vznikne opožděným převzetím družstevního bytu anebo opožděným oznámením, že družstevní byt nepřevezme, přičemž toto oznámení je člen družstva povinen učinit nejpozději k datu uvedenému v pozvánce k uzavření nájemní smlouvy;
   h) oznamovat družstvu včas změny týkající se člena družstva, příslušníků jeho domácnosti a osob, u kterých lze mít za to, že s ním budou žít v bytě po dobu delší než 2 měsíce v průběhu zúčtovacího období, které jsou podstatné pro vedení seznamu členů, rozúčtování záloh úhrad za plnění spojená nebo související s užíváním bytu nebo nebytového prostoru vždy nejpozději do třiceti dnů ode dne změny;
   i) umožnit v družstevních bytech pověřeným zástupcům družstva po předchozím oznámení provedení předepsaných technických revizí a nutných oprav, zjištění technického stavu družstevního bytu a montáž, kontrolu a odečty podružných vodoměrů a měřičů tepelné energie nebo indikátorů vytápění, deratizaci, desinsekci aj. Ví – li člen družstva předem o své nepřítomnosti v družstevním bytě, která má být delší než 2 měsíce, i o tom, že družstevní byt mu bude po tuto dobu obtížně dostupný, oznámí to včas družstvu. Současně označí osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do družstevního bytu v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí; nemá – li takovou osobu po ruce, je takovou osobou družstvo. Nesplní – li svou povinnost podle předchozích dvou vět, považuje se toto jednání za porušení členských povinností závažným způsobem; to neplatí, nenastane – li z tohoto důvodu vážná újma;
   j) podílet se na úhradě ztráty družstva podle stanov;
   k) přispívat podle svých možností k plnění úkolů družstva;
   l) plnit povinnosti nájemce ve smyslu občanského zákoníku, neurčují – li stanovy jinak.

2) Ve smyslu odst. 1 písm. e) je člen družstva povinen hradit zejména členský příspěvek. Členský příspěvek členů družstva – vlastníků a členů družstva - nebydlících je hrazen na rok dopředu, a to vždy nejpozději do 31. ledna příslušného kalendářního roku. Členský příspěvek členů družstva – nájemců je hrazen měsíčně společně s úhradou nájemného a úhradami za plnění spojená nebo související s užíváním družstevního bytu, příp. zálohami na ně. V případě, že se člen družstva – nájemce stane v průběhu kalendářního roku členem družstva – vlastníkem, je povinen uhradit poměrnou část členského příspěvku připadajícího na příslušný kalendářní rok. V případě ukončení členství v průběhu roku se uhrazený členský

příspěvek členovi družstva nevrací. Každý člen družstva hradí jeden členský příspěvek. Členský příspěvek a jiné položky stanovené cenovým sazebníkem družstva (nebo jiným vnitřním předpisem družstva) představují paušalizovanou náhradu nákladů družstva spojených s administrativní náročností příslušných úkonů souvisejících s členstvím v družstvu, tedy zejména mzdových nákladů, nákladů na organizaci shromáždění delegátů a členských schůzí, nákladů na odměnu volených orgánů družstva.

Čl. 16
Převod družstevního podílu

1) Člen družstva může převést svůj družstevní podíl na fyzickou nebo právnickou osobu, která splňuje podmínky vzniku členství, způsobem určeným zákonem a stanovami.
2) Převod družstevního podílu (dále též jen "členství") na základě písemné smlouvy nepodléhá souhlasu představenstva. Členství přechází na nabyvatele předložením smlouvy o převodu členství družstvu nebo pozdějším dnem uvedeným v této smlouvě. Tytéž účinky jako předložení smlouvy o převodu členství nastávají, jakmile družstvo obdrží písemné oznámení dosavadního člena družstva o převodu členství a písemný souhlas nabyvatele členství. Podpisy všech účastníků smlouvy o převodu členství, resp. písemného oznámení a písemného souhlasu, musí být úředně ověřeny.
3) V případě, že smlouvou o převodu členství dochází k převodu společného členství manželů nebo výlučného členství s právem společného nájmu, je k platnému uzavření takovéto dohody nutný souhlas obou manželů; stejně tak v případě, že na straně nabyvatele jsou manželé a touto smlouvou vzniká jejich společné členství. Podpisy všech účastníků smlouvy o převodu členství musí být úředně ověřeny.
4) V případě převodu členství týkajícího se družstevního bytu je nabyvatel povinen ve lhůtě do třiceti dnů od účinnosti smlouvy o převodu členství uzavřít s družstvem nájemní smlouvu a doplnit údaje nutné pro seznam členů.
5) U převodu členství mezi právnickými osobami navzájem nebo z osoby fyzické na osobu právnickou je nabyvatel povinen uzavřít s družstvem smlouvu ve smyslu čl. 7 odst. 2 stanov. Porušení této povinnosti je považováno za porušení členských povinností závažným způsobem.

Čl. 17
Převod části členství

Člen družstva může převést část svého členství za podmínek stanovených zákonem a čl. 19 stanov. Výše zápisného se v těchto případech snižuje na polovinu částky ve smyslu čl. 8 odst. 1 stanov.

Čl. 18
Splynutí družstevních podílů

Nabude – li člen družstva 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. 19
Rozdělení družstevního podílu

Rozdělení družstevního podílu družstvu je možné jen tehdy, je – li člen družstva nájemcem nejméně dvou družstevních bytů. K účinnosti rozdělení družstevního podílu dojde nejdříve splněním vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu nabyvatelem rozděleného družstevního podílu. Při rozdělení družstevního podílu a při převodu nebo přechodu družstevních podílů vzniklých podle předchozí věty se určí, se kterým z nových družstevních podílů bude spojen nájem kterého družstevního bytu.

Čl. 20
Zánik členství

Členství v družstvu zaniká:

a) dohodou;
b) vystoupením člena družstva;
c) vyloučením člena družstva;
d) převodem družstevního podílu;
e) přechodem družstevního podílu;
f) smrtí člena družstva;
g) zánikem právnické osoby, která je členem družstva;
h) jiným zákonem stanoveným způsobem.

Čl. 21
Dohoda

1) Dohodne-li se družstvo a člen družstva na skončení členství, končí členství sjednaným dnem.
2) Dohodu o skončení členství uzavírají družstvo a člen družstva písemně. Jedno vyhotovení dohody o skončení členství obdrží člen družstva.

Čl. 22
Vystoupení

1) Člen družstva může z družstva vystoupit. Členství zaniká uplynutím doby dvou měsíců; tato doba začíná prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení písemného oznámení člena družstva o vystoupení z družstva.
2) Člen družstva, který nesouhlasí s převodem svého družstevního podílu na právního nástupce družstva, může z družstva vystoupit ke dni, kdy k tomuto převodu má dojít, když to oznámí představenstvu do jednoho týdne po usnesení shromáždění delegátů. Nárok na vypořádací podíl je povinen uhradit členovi družstva, který z družstva vystoupil, právní nástupce družstva do třiceti dnů ode dne, kdy na něho přešlo jmění družstva.
3) Oznámení o vystoupení může člen družstva odvolat jen písemně a se souhlasem družstva.

Čl. 23
Vyloučení

1) Představenstvo může rozhodnout o vyloučení člena družstva jestliže:
   a) závažným způsobem nebo opakovaně porušil své členské povinnosti určené zákonem nebo stanovami;
   b) přestal splňovat podmínky pro členství;
   c) poruší – li člen družstva – nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu
   d) byl-li člen družstva - nájemce pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je byt člena družstva – nájemce, nebo proti majetku, který se v tomto domě nachází;
   e) z jiných důležitých důvodů uvedených ve stanovách, zejména zasahuje – li člen družstva bez zákonného důvodu do pověsti družstva nebo porušuje – li svou povinnost ve smyslu čl. 15 odst. 1 písm. a) stanov.
2) Rozhodnutí o vyloučení předchází písemná výstraha, ve které se uvede důvod jejího udělení, upozornění člena družstva na možnost vyloučení a výzva členovi družstva, aby s porušováním členských povinností přestal a následky porušení členských povinností odstranil; k tomu se členovi družstva vždy poskytne přiměřená lhůta, nejméně však 30 dnů.
3) Ustanovení předchozího odstavce se nepoužije, jestliže porušení členských povinností nebo jiné důležité důvody uvedené ve stanovách měly následky, které nelze odstranit.
4) O vyloučení nelze rozhodnout později než ve lhůtě 6 měsíců ode dne, kdy se družstvo dozvědělo o důvodu vyloučení, nejpozději však ve lhůtě 1 roku ode dne, kdy důvod vyloučení nastal. Rozhodnutí o vyloučení musí obsahovat i poučení o právu vylučovaného člena družstva podat odůvodněné námitky ke shromáždění delegátů ve

lhůtě 30 dnů ode dne doručení oznámení o vyloučení. V rozhodnutí o vyloučení člena družstva z družstva musí být uveden důvod podle odst. 1, který nelze dodatečně měnit; členství zaniká marným uplynutím lhůty pro podání námitek nebo dnem, kdy bylo vylučované osobě doručeno rozhodnutí shromáždění delegátů o zamítnutí námitek.

5) Proti rozhodnutí o vyloučení má právo podat člen družstva odůvodněné námitky ke shromáždění delegátů. Odvolání má odkladný účinek. Není-li právo na odvolání uplatněno do 30 dnů ode dne, kdy bylo členovi družstva doručeno oznámení o vyloučení, zaniká.

6) Proti rozhodnutí shromáždění delegátů o zamítnutí námitek může vylučovaná osoba ve lhůtě 3 měsíců ode dne doručení rozhodnutí podat soudu návrh na prohlášení rozhodnutí o vyloučení za neplatné, jinak toto právo zaniká.

7) Rozhodnutí o vyloučení z družstva, rozhodnutí shromáždění delegátů o zamítnutí námitek a potvrzení rozhodnutí o vyloučení musí být vyloučenému členovi družstva doručeno doporučeným dopisem do vlastních rukou na adresu člena družstva uvedenou v seznamu členů. Ustanovení čl. 84 odst.1 stanov se nepoužije.

Čl. 24
Vypořádací podíl

1) Zánikem členství za trvání družstva vzniká bývalému členu družstva nebo jeho dědicům nárok na vypořádací podíl. Vypořádací podíl odpovídá částce vyjadřující rozsah splněné vkladové povinnosti člena družstva v družstvu. U nebydlícího člena družstva se rovná výplatě základního členského vkladu a splacené části dalšího členského vkladu. U člena družstva - nájemce se vypořádací podíl rovná výplatě základního členského vkladu a splacené části dalšího členského vkladu. U člena družstva - vlastníka se rovná výplatě základního členského vkladu. Při vyplácení vypořádacího podílu družstvo postupuje podle dobrých mravů a principů spravedlnosti, jednotlivé případy řeší podle zásad hospodaření.

2) Lhůta pro vyplacení vypořádacího podílu je 2 roky ode dne zániku členství, není – li dále uvedeno jinak. V případě člena družstva – nájemce, který družstevní byt nevyklidil, je vypořádací podíl splatný uplynutím 3 měsíců ode dne vyklizení družstevního bytu. Byl – li člen družstva - nájemce vyloučen, počítá se lhůta 3 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) Kromě nároku na vypořádací podíl nemá bývalý člen družstva nebo jeho dědicové z důvodu zániku členství nárok na jakoukoliv jinou část majetku družstva.

4) Při výplatě vypořádacího podílu započte družstvo své splatné pohledávky vůči bývalému členu družstva.

5) Pokud v důsledku dědictví klesne členský vklad nového člena družstva pod hodnotu základního členského vkladu, vyzve družstvo písemně takového člena družstva k doplacení rozdílu ve lhůtě do třiceti dnů. V případě nedoplacení rozdílu zaniká členství bez nároku na vypořádací podíl.

6) Zánikem členství v důsledku převodu družstevního podílu nevzniká dosavadnímu členovi družstva vůči družstvu nárok na vypořádací podíl a vzájemné nároky si účastníci převodu vypořádají mezi sebou.

Čl. 25
Seznam členů

1) Družstvo vede seznam členů v zákonném rozsahu.

2) V seznamu členů se bez zbytečného odkladu vyznačí všechny změny evidovaných skutečností.

Čl. 26
Ochrana osobních údajů

1) Družstvo zpracovává osobní údaje členů družstva v nezbytném rozsahu výhradně za účelem správy bytů a nebytových prostor a v souladu s obecně závaznými předpisy. Představenstvo je povinno zajistit ochranu zpracovávání osobních údajů tak, aby nemohlo dojít k neoprávněnému nebo nahodilému přístupu k osobním údajům, k jejich změně, zničení, ztrátě nebo jinému zneužití.

2) Člen družstva má právo do seznamu členů nahlížet a žádat bezplatné vydání potvrzení o svém členství a obsahu svého zápisu v seznamu členů. Člen družstva, který požaduje vydání tohoto potvrzení častěji než jedenkrát za rok, uhradí družstvu odůvodněné náklady s tím spojené.

Část III.
PŘIDĚLOVÁNÍ DRUŽSTEVNÍHO BYTU

Čl. 27
Dražba

Byt ve vlastnictví družstva přiděluje družstvo formou dražby konané podle dražebního řádu družstva. O přidělení nebytových prostor ve vlastnictví družstva rozhoduje představenstvo.

Čl. 28
Zásady dražby

1) Předmětem dražby může být členský vklad.
2) Účastníky dražby mohou být v prvním kole výlučně členové družstva - fyzické osoby.
3) Termín a místo konání dražby musí družstvo zveřejnit v sídle družstva příp. jiným vhodným způsobem nejméně 30 dní předem.
4) Před předáním bytu musí být vydražitelem zaplacena celá vydražená cena předmětu dražby ve lhůtě, která nesmí být delší než patnáct dnů ode dne konání dražby.
5) Nezaplatí-li vydražitel ve stanovené lhůtě částku podle předchozího odstavce nebo odmítne-li písemně převzetí bytu, rozhodne představenstvo o konání náhradní dražby.
6) Dražební řád schvaluje představenstvo. Dražební řád je k dispozici v sídle družstva.

Čl. 29
Jiný způsob přidělování družstevního bytu

O jiném způsobu přidělování družstevního bytu, např. v případě nové výstavby, může na návrh představenstva rozhodnout shromáždění delegátů.

Část IV.
UŽÍVÁNÍ BYTU NEBO NEBYTOVÉHO PROSTORU

Čl. 30
Užívání bytu nebo nebytového prostoru

1) Členové družstva užívají byt nebo nebytový prostor na základě nájemní smlouvy nebo vlastnického práva.
2) Členové družstva jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v objektu bylo vytvořeno prostředí, zajišťující ostatním osobám výkon jejich práv.
3) Členové družstva jsou povinni řádně užívat byt nebo nebytový prostor, společné prostory a zařízení objektu a řádně požívat plnění spojená nebo související, s užíváním bytu nebo nebytového prostoru.
4) Družstvo je povinno zajistit členovi družstva - nájemci plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním družstevního bytu, plní-li člen družstva - nájemce své povinnosti vyplývající ze stanov; zejména je povinno odevzdat mu družstevní byt ve stavu způsobilém pro řádné užívání.
5) Člen družstva - nájemce je povinen udržovat družstevní byt v řádném technickém stavu a hradit veškeré opravy včetně případných výměn zařizovacích předmětů.

Čl. 31
Vznik nájmu družstevního bytu

1) Nájem družstevního bytu vzniká smlouvou, kterou družstvo jako pronajímatel přenechává členovi družstva - nájemci do užívání družstevní byt. Není-li doba nájmu dohodnuta, má se za to, že smlouva o nájmu družstevního bytu byla uzavřena na dobu neurčitou.

2) Členovi družstva vznikne právo na uzavření nájemní smlouvy:
   a) na základě rozhodnutí o přidělení družstevního bytu;
   b) převodem družstevního podílu, s nímž byl spojen nájem družstevního bytu;
   c) na základě dědictví;
   d) splněním podmínek dražby podle stanov.
3) Nájemní smlouva musí obsahovat přesné označení předmětu nájmu, rozsah jeho užívání, příp. další skutečnosti podle obecně závazných předpisů.
4) Dosud uzavřené dohody o užívání družstevního bytu, pokud obsahují skutečnosti uvedené v předchozím odstavci, jsou rovnocenné nájemní smlouvě.
5) Uzavřená nájemní smlouva se nemění při úpravě výše nájemného nebo úhrady za plnění poskytovaná s užíváním družstevního bytu.
6) Kromě práva užívat družstevní byt má člen družstva - nájemce a na základě jeho práva i osoby, které s ním bydlí, právo užívat společné prostory a zařízení objektu, jakož i požívat plnění spojená nebo související, s užíváním družstevního bytu.

Čl. 32

Oprava a údržba družstevního bytu

1) Neodstraní – li člen družstva – nájemce poškození nebo vadu způsobené okolnostmi, za které odpovídá, odstraní je na náklady člena družstva – nájemce družstvo.
2) Zjistí – li člen družstva – nájemce v družstevním bytě poškození nebo vadu, které je třeba bez prodlení odstranit, oznámí to ihned družstvu; jinou vadu nebo poškození, které brání obvyklému bydlení, oznámí družstvu bez zbytečného odkladu. Člen družstva – nájemce učiní podle svých možností to, co lze očekávat, aby poškozením nebo vadou, které je třeba bez prodlení odstranit, nevznikla další škoda. Člen družstva – nájemce má právo na náhradu nákladů účelně vynaložených při zabránění vzniku další škody, ledaže poškození nebo vada byly způsobeny okolnostmi, za které člen družstva – nájemce odpovídá. Člen družstva – nájemce je povinen strpět úpravu družstevního bytu, popřípadě jeho přestavbu nebo jinou změnu, jen nesníží – li hodnotu bydlení a lze – li ji provést bez většího nepohodlí pro nájemce, nebo provádí – li ji družstvo na příkaz orgánu veřejné moci, anebo hrozí – li přímo zvlášť závažná újma. V ostatních případech lze změnu provést jen se souhlasem člena družstva - nájemce.

Čl. 33

Stavební úpravy

Souhlasí – li s tím družstvo, může člen družstva – nájemce na své náklady provést úpravu, přestavbu nebo jinou změnu družstevního bytu. Nesouhlasí – li družstvo se změnou, která je nezbytná vzhledem ke zdravotnímu postižení člena družstva – nájemce, člena jeho domácnosti nebo jiné osoby, která v družstevním bytě bydlí, aniž má k odmítnutí souhlasu vážný a spravedlivý důvod, nahradí souhlas družstva na návrh člena družstva – nájemce soud. Při skončení nájmu odstraní člen družstva – nájemce v družstevním bytě změnu, kterou provedl, ledaže družstvo navrácení v předešlý stav nežádá.

Čl. 34

Nájemné a úhrada za plnění spojená nebo související s užíváním družstevního bytu

Člen družstva - nájemce je povinen řádně a včas hradit nájemné a zálohy na plnění spojená nebo související s užíváním družstevního bytu a přispívat na náklady spojené se správou objektu a pozemku. Porušení této povinnosti členem družstva – nájemce je porušením členských povinností závažným způsobem ve smyslu čl. 23 odst. 1 písm. a) stanov.

Čl. 35

1) Člen družstva - nájemce je povinen platit nájemné a úhradu za plnění spojená nebo související s užíváním družstevního bytu ve výši skutečných nákladů družstva vynaložených na provoz a správu družstevního bytu a objektu, v němž se tento družstevní byt nachází, a příspěvků na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice, přičemž výši a splatnost těchto částek připadajících na jednotlivé členy družstva – nájemce určí představenstvo.

2) Úhrada za plnění spojená nebo související s užíváním družstevního bytu nebo záloha na ně se platí spolu s nájemným měsíčně, a to nejpozději do 15. dne téhož měsíce. Při stanovení výše nájemného a úhrady za plnění spojená nebo související s užíváním družstevního bytu nebo záloh na ně postupuje představenstvo podle zásad hospodaření a podle obecně závazných předpisů.
3) Rozdíl mezi zálohou a skutečnými náklady družstva na poskytnutá plnění v průběhu kalendářního roku vyúčtuje družstvo do čtyř měsíců po skončení zúčtovacího období.
4) Zjištěný přeplatek družstvo vypořádá nejpozději do třiceti dnů po vyúčtování. Ve stejné lhůtě je člen družstva povinen uhradit vyúčtovaný nedoplatek.
5) Nezaplatí-li člen družstva – nájemce nájemné nebo úhradu za plnění spojená nebo související s užíváním družstevního bytu nebo zálohu na ně, případně nedoplatek z vyúčtování za plnění spojená nebo související s užíváním družstevního bytu podle předchozího odstavce ve lhůtě splatnosti, je povinen zaplatit družstvu úrok z prodlení podle obecně závazných předpisů.

Čl. 36
Podnájem družstevního bytu nebo jeho části

1) Pronajatý družstevní byt nebo jeho část může člen družstva - nájemce v případě, že v bytě sám trvale nebydlí, přenechat třetí osobě do podnájmu na dobu určitou smlouvou o podnájmu jen s předchozím písemným souhlasem předsedy představenstva. Souhlas předsedy představenstva platí nejvýše na období dvanácti kalendářních měsíců ode dne jeho vydání.
2) Souhlas předsedy představenstva se automaticky prodlužuje vždy o dalších nejvýše dvanáct kalendářních měsíců, pokud:
   a) nebyl písemně odvolán nejpozději 30 dnů před uplynutím doby, na kterou byl vydán, a
   b) před uplynutím doby, na kterou byl vydán, byl členem družstva – nájemcem uhrazen jednorázový poplatek za souhlas družstva s podnájmem podle cenového sazebníku družstva, a
   c) nedošlo ke změně osoby podnájemce.
3) Porušení povinnosti členem družstva – nájemcem uvedené v předchozích dvou odstavcích se považuje za porušení členských povinnosti závažným způsobem ve smyslu čl. 23 odst. 1 písm. a) stanov. Člen družstva – nájemce je v takovém případě povinen uhradit poplatek podle předchozího odstavce v pětinásobné výši.
4) Předseda představenstva při vydání svého souhlasu přihlédne ke stanovisku samosprávy, pokud je vydáno.
5) Po skončení podnájmu podnájemce nemá právo na náhradní podnájem.
6) Podnájemce nesmí pronajatý družstevní byt nebo jeho část dále pronajímat.
7) Po dobu trvání podnájmu odpovídá za plnění povinností člena družstva podle stanov člen družstva - nájemce.

Čl. 37
Zánik nájmu družstevního bytu

1) Nájem družstevního bytu zaniká zejména:
   a) zánikem členství nájemce;
   b) písemnou dohodou mezi družstvem a členem družstva - nájemcem družstevního bytu ke dni stanoveném v dohodě;
   c) písemnou výpovědí člena družstva - nájemce, ve které může být uvedena lhůta, kdy má nájem skončit. Výpovědní lhůta nesmí být kratší než tři měsíce a musí skončit ke konci kalendářního měsíce. Není-li lhůta uvedena, činí výpovědní lhůta tři měsíce. Výpovědní lhůta začne běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena družstvu;
   d) uplynutím doby v případě, že nájem družstevního bytu byl sjednán na dobu určitou;
   e) převedením družstevního bytu do vlastnictví člena družstva podle zákona o vlastnictví bytů.
2) Zemře-li nájemce družstevního bytu a nejde-li o družstevní byt ve společném nájmu manželů, přechází smrtí nájemce jeho členství v družstvu a nájem družstevního bytu na dědice, kterému připadl družstevní podíl.

Čl. 38
Zajištění řádného využití družstevních bytů

1) Družstvo dbá, aby družstevní byty, se kterými hospodaří, byly řádně a účelně využívány k účelům, k nimž jsou kolaudovány.
2) Družstevní byt nebo jeho část může nájemce nebo členové jeho domácnosti používat i k jiným účelům než k účelu, k němuž je kolaudován, jen s předchozím souhlasem předsedy představenstva. Předseda představenstva při vydání svého souhlasu přihlédne ke stanovisku samosprávy, pokud je vydáno.

Čl. 39
Sloučení a rozdělení družstevních bytů

Družstevní byt je možné sloučit se sousedním bytem nebo částí bytu nebo se sousedním nebytovým prostorem nebo částí nebytového prostoru nebo rozdělit na dva nebo více samostatných bytů či nebytových prostorů jen se souhlasem představenstva. Představenstvo povolí sloučení nebo rozdělení družstevních bytů zejména tehdy, jestliže se tím dosáhne účelnějšího využití bytového či nebytového prostoru.

Čl. 40
Stavební povolení a rozdělení nákladů a zdrojů financování

1) Souhlas družstva se sloučením nebo při užívání družstevního bytu k jiným účelům užívání než k účelu, k němuž je kolaudován, nebo rozdělením družstevního bytu nenahrazuje povolení stavebního úřadu, které je nutné podle obecně závazných předpisů.
2) V souvislosti se sloučením nebo rozdělením družstevního bytu představenstvo současně přerozdělí náklady a zdroje financování sloučených nebo rozdělených družstevních bytů a určí výši členských vkladů a v případě bytu též zůstatek nesplaceného investičního úvěru, pokud na příslušný byt připadá.

Část V.
ORGÁNY DRUŽSTVA

Čl. 41
Orgány družstva

Orgány družstva jsou:
a) shromáždění delegátů;
b) představenstvo;
c) předseda představenstva;
d) kontrolní komise;
e) členská schůze samosprávy;
f) výbor nebo předseda samosprávy.

Čl. 42
Členství v orgánech

1) Členy orgánů družstva mohou být jen členové družstva starší 18 let a právnické osoby, které jsou členy družstva. Je-li členem družstva právnická osoba, je povinna zmocnit fyzickou osobu jednat za ni v orgánu družstva, jinak právnickou osobu zastupuje člen jejího statutárního orgánu.
2) Členy představenstva a kontrolní komise mohou být členové družstva, kteří jsou plně svéprávní, bezúhonní a řádně plní povinnosti člena družstva.
3) Členům orgánů družstva náleží za výkon funkce odměna, vyjma orgánů uvedených v čl. 41 písm. a) a e).
4) Funkce člena orgánu družstva zaniká také volbou nového člena orgánu, který po něm nastupuje.

SPOLEČNÁ USTANOVENÍ

Čl. 43
Rozhodování kolektivních orgánů družstva

1) Kolektivní orgány družstva rozhodují na základě řádného svolání všech svých členů.
2) Kolektivní orgány družstva jsou způsobilé se usnášet, je-li přítomna nadpoloviční většina jejich členů, pokud stanovy neurčují jinak. Usnesení je přijato, hlasovala-li pro ně nadpoloviční většina přítomných, pokud stanovy neurčují jinak.

Čl. 44
Funkční období členů orgánů družstva

1) Funkční období členů orgánů družstva činí pět let a končí všem jeho členům stejně; to platí i pro delegáty.
2) Členové orgánů družstva mohou být voleni opětovně.

Čl. 45
Odpovědnost členů orgánů družstva

1) Členové orgánů družstva jsou povinni vykonávat své funkce svědomitě, plnit svěřené úkoly a dodržovat obecně závazné předpisy a stanovy. Pokud při výkonu své funkce způsobí družstvu škodu, odpovídají za ni v rozsahu stanoveném obecně závaznými předpisy.
2) Nároky družstva z odpovědnosti členů orgánů družstva za škodu uplatňuje představenstvo, vůči členům představenstva uplatňuje nároky družstva kontrolní komise prostřednictvím jí určeného člena.

Čl. 46
Odvolání a odstoupení člena orgánu družstva

1) Neplní-li člen voleného orgánu družstva řádně svoji funkci, může jej před uplynutím funkčního období odvolat orgán, který jej zvolil.
2) Člen družstva, který je do své funkce zvolen, může z funkce odstoupit, je však povinen oznámit to orgánu družstva, jehož je členem. Jeho funkce končí dnem, kdy odstoupení projednal orgán družstva, jehož je členem. Příslušný orgán družstva musí projednat odstoupení na svém nejbližším zasedání poté, kdy se o odstoupení dozvěděl, nejdéle však do 2 měsíců.
3) Zvolení náhradníci členů orgánů družstva nastupují místo odvolaného nebo odstoupivšího člena orgánu družstva v pořadí, v jakém se umístili ve volbách, dnem účinnosti jeho odvolání nebo odstoupení.
4) Není-li náhradník zvolen a počet členů představenstva nebo kontrolní komise neklesl pod polovinu, může představenstvo nebo kontrolní komise jmenovat náhradního člena příslušného orgánu družstva do následujícího shromáždění delegátů. Náhradní člen orgánu družstva má práva a povinnosti řádného člena orgánu družstva.
5) Ustanovení tohoto článku platí přiměřeně i v případě, kdy členství v orgánu družstva zanikne smrtí člena orgánu družstva.

Čl. 47
Zákaz konkurence

1) Funkce člena představenstva a člena kontrolní komise jsou vzájemně neslučitelné. Členem kontrolní komise nesmí být zaměstnanec družstva.
2) Členové představenstva a kontrolní komise, prokuristé a ředitel družstva nesmějí být podnikateli ani členy statutárních a dozorčích orgánů právnických osob s obdobným předmětem činnosti nebo osob v obdobném postavení, ledaže se jedná o společenství.
3) Člen představenstva a člen kontrolní komise nesmí podnikat v předmětu činnosti družstva, a to ani ve prospěch jiných osob, ani zprostředkovávat obchody družstva pro jiného.
4) Pokud bylo shromáždění delegátů v okamžiku zvolení člena představenstva nebo člena kontrolní komise na některou z okolností podle odst. 2 nebo 3 výslovně upozorněno nebo vznikla – li později a člen představenstva nebo člen kontrolní komise na ni písemně upozornil, má se za to, že tento člen představenstva nebo člen kontrolní komise činnost, které se zákaz týká, zakázanou nemá. To neplatí, vyslovilo – li shromáždění delegátů nesouhlas s takovou činností do jednoho měsíce ode dne, kdy bylo na okolnosti podle odst. 2 nebo 3 upozorněno.

5) Předseda představenstva, ředitel družstva, členové představenstva a předsedou představenstva nebo ředitelem družstva pověření zaměstnanci družstva nesmějí uzavírat jménem družstva obchodní závazkové vztahy (kromě smluv týkajících se správy společných částí domu a pozemku) s fyzickými nebo právnickými osobami, jestliže:
   a) členy jejich statutárních orgánů nebo společníky jsou zaměstnanci družstva;
   b) členové jejich statutárních orgánů nebo společníci jsou příbuzní v linii přímé nebo vedlejší ve smyslu občanského zákoníku ke členům statutárního orgánu družstva nebo řediteli družstva či jiným osobám oprávněným předsedou představenstva nebo ředitelem družstva uzavírat obchodní závazkové vztahy jménem družstva, nejedná-li se o uzavření obchodního závazkového vztahu na základě výběrového řízení.

Čl. 48
Hlasování v orgánech družstva

1) Každému členovi orgánu družstva náleží jeden hlas.
2) V orgánech družstva se hlasuje veřejně. V jednotlivých případech se může orgán družstva usnést na hlasování tajném.
3) V představenstvu a kontrolní komisi lze usnesení přijmout hlasováním uskutečněným písemně nebo pomocí prostředků sdělovací techniky, jestliže s tímto způsobem hlasování projeví souhlas všichni členové příslušného orgánu družstva. Tato skutečnost musí být zaznamenána jako první bod zápisu nejbližší schůze orgánu družstva.

Čl. 49
Jednání orgánů družstva

1) Orgány družstva mohou jednat a rozhodovat jen o záležitostech, které podle stanov spadají do jejich působnosti nebo o záležitostech, které si ke svému rozhodnutí podle stanov vyhradí.
2) Orgány družstva jednají o záležitostech, které byly uvedeny ve schváleném programu jednání, popř. o záležitostech, o jejichž projednávání se orgán družstva dodatečně usnesl, není – li dále stanoveno jinak.
3) Jednání orgánů družstva je zpravidla zakončeno usnesením.

Čl. 50
Zápis o průběhu jednání

1) O průběhu jednání kolektivních orgánů družstva se pořizuje zápis, který musí obsahovat:
   a) datum, místo a program jednání;
   b) přijatá usnesení;
   c) výsledky hlasování;
   d) námitky členů orgánů družstva
   e) jedná – li se o zápis z jednání představenstva nebo kontrolní komise, uvedou se jmenovitě členové představenstva nebo kontrolní komise, kteří hlasovali proti jednotlivým usnesením nebo se zdrželi hlasování; zápis podepisuje předsedající a zapisovatel
2) Přílohu zápisu tvoří seznam účastníků jednání orgánu družstva s uvedením, kdo ze členů orgánu družstva nebyl přítomen, pozvánka na toto jednání a podklady, které byly předloženy k projednávaným bodům.
3) Každý účastník jednání orgánu družstva má právo si vyžádat zápis a jeho přílohy k nahlédnutí.
4) Podrobnosti o postupu orgánů družstva při volbách a odvolání, o jednání a rozhodování a ověřování zápisu upravuje volební řád a jednací řád.
5) Zápis z jednání shromáždění delegátů musí být k dispozici do 15 dnů ode dne konání shromáždění delegátů. Zápis z jednání orgánů samosprávy musí být zaslán družstvu do 15 dnů ode dne konání schůze. Znění přijatého usnesení z jednání shromáždění delegátů musí být k dispozici v den jeho schválení.
6) Každý člen družstva má právo na vydání kopie zápisu z jednání shromáždění delegátů za úhradu účelně vynaložených nákladů spojených s jejím pořízením.

Čl. 51
Shromáždění delegátů

1) Shromáždění delegátů je nejvyšším orgánem družstva, kde uplatňují členové družstva prostřednictvím volených delegátů své právo řídit záležitosti družstva, kontrolovat činnost družstva a jeho orgánů.
2) Shromáždění delegátů představuje v plném rozsahu působnost členské schůze družstva.
3) Družstvo vede seznam delegátů. Delegát, který požaduje vydání potvrzení o své funkci a obsahu svého zápisu v seznamu členů častěji než jedenkrát za rok, uhradí družstvu odůvodněné náklady s tím spojené.

Čl. 52
Působnost shromáždění delegátů

1) Do výlučné působnosti shromáždění delegátů patří:
   a) přijímat a měnit stanovy, jednací a volební řád;
   b) rozhodovat o prodeji nebo nájmu družstva a o jiných významných majetkových dispozicích včetně majetkové účasti v jiné právnické osobě; ustanovení čl. 81 stanov tím není dotčeno;
   c) rozhodovat o zrušení družstva s likvidací nebo o přeměně družstva;
   d) volit a odvolávat členy a náhradníky představenstva a kontrolní komise podle volebního řádu;
   e) projednávat a schvalovat zprávy představenstva a kontrolní komise o činnosti družstva;
   f) schvalovat smlouvu o výkonu funkce mezi družstvem a členem jeho orgánu ve smyslu obecně závazného předpisu
   g) rozhodovat o základních otázkách koncepce rozvoje, schvalovat účetní závěrku družstva a rozhodovat o rozdělení zisku a úhradě ztráty, schvalovat finanční plán družstva na příští kalendářní rok, vč. odměn volených orgánů družstva ve smyslu čl. 42 odst. 3, schvalovat zásady hospodaření a cenový sazebník družstva; ustanovení čl. 81 stanov tím není dotčeno;
   h) rozhodovat o odvoláních proti usnesením představenstva;
   i) schvalovat poskytnutí finanční asistence;
   j) za podmínek stanovených zákonem rozhodovat o uhrazovací povinnosti členů družstva ve stejné výši pro jednotlivé členy družstva; uhrazovací povinnost člena družstva však nemůže přesáhnout trojnásobek základního členského vkladu;
   k) rozhodovat o vydání dluhopisů.
2) Shromáždění delegátů rozhoduje o dalších záležitostech týkajících se družstva a jeho činnosti, pokud tak stanoví obecně závazný předpis, stanovy nebo pokud si rozhodování o některé věci vyhradilo. Shromáždění delegátů neschvaluje smlouvu o dalším členském vkladu a její změnu a zrušení, pokud si rozhodování o této věci nevyhradí.

Čl. 53
Rozhodování shromáždění delegátů

1) Shromáždění delegátů je schopné usnášení, jestliže je na jednání přítomna nadpoloviční většina z delegátů, kteří byli řádně zvoleni.
2) Rozhodnutí je přijato, hlasuje-li pro něj nadpoloviční většina všech přítomných delegátů, není – li dále stanoveno jinak.
3) Jestliže má být přijato usnesení shromáždění delegátů o záležitostech podle čl. 52 odst. 1 písm. c), i), j) a k) stanov je shromáždění 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 družstva zastoupených na shromáždění delegátů.

Čl. 54
Svolání shromáždění delegátů

1) Jednání shromáždění delegátů svolává představenstvo podle potřeby, nejméně jednou ročně.
2) Shromáždění delegátů musí být svoláno do třiceti dnů představenstvem, požádají-li jej o to písemně alespoň:
   a) členové družstva, kteří mají nejméně pětinu všech hlasů
   b) 10 % zvolených delegátů, jejichž výkon funkce ke dni doručení žádosti představenstvu nezanikl;
   c) kontrolní komise.
3) Program jednání musí být oznámen na pozvánkách nejpozději 15 dnů před jednáním shromáždění delegátů. Písemné pozvánky dále obsahují datum, hodinu a místo jednání. Spolu s pozvánkami se zasílají i veškeré písemné podkladové materiály. Pozvánky se uveřejňují na informační desce družstva a zasílají delegátům na adresu bydliště delegáta uvedenou v seznamu delegátů. Pokud delegát písemně oznámil jinou doručovací adresu, zasílá se mu pozvánka na tuto doručovací adresu. Se souhlasem delegáta mu může být pozvánka zasílána pouze elektronicky na adresu uvedenou v seznamu delegátů. Souhlas lze dát jakýmkoliv způsobem, z něhož plyne tato vůle delegáta.
4) Na žádost alespoň 10 % zvolených delegátů, jejichž výkon funkce ke dni doručení žádosti představenstvu nezanikl, nebo kontrolní komise zařadí představenstvo jimi určenou záležitost do programu jednání shromáždění delegátů.
5) Program shromáždění delegátů nelze po odeslání pozvánek delegátům měnit.
6) Na shromáždění delegátů musí být pozváni všichni zvolení delegáti. Členové představenstva a kontrolní komise se shromáždění delegátů účastní z titulu své funkce s hlasem poradním, nejsou-li zároveň řádně zvolenými delegáty. Shromáždění delegátů se dále účastní zaměstnanci družstva určení představenstvem. Jestliže má shromáždění delegátů rozhodnout o otázce, která se přímo dotýká oprávněných zájmů člena družstva, zejména má – li být rozhodováno o námitkách člena družstva proti rozhodnutí o jeho vyloučení, má tento člen družstva právo zúčastnit se shromáždění delegátů v části, která se ho týká. Tento člen družstva musí být pozván písemnou pozvánkou zaslanou na adresu bydliště nebo sídla či jinou členem družstva určenou adresu pro doručování uvedenou v seznamu členů.

Čl. 55
Náhradní shromáždění delegátů

Není-li shromáždění delegátů schopno se usnášet, svolá ten, kdo svolal původní shromáždění delegátů, je – li to stále potřebné, bez zbytečného odkladu, náhradní shromáždění delegátů. Náhradní shromáždění delegátů musí být svoláno novou písemnou pozvánkou s nezměněným programem jednání. Náhradní shromáždění delegátů je schopno se usnášet, jestliže je na jednání přítomno alespoň 10 % všech zvolených delegátů, nejméně však pět delegátů.

Čl. 56
Námitka proti usnesení shromáždění delegátů

Každý člen družstva se může u soudu dovolávat neplatnosti usnesení shromáždění delegátů pro jeho rozpor s právními předpisy nebo stanovami, a to do 3 měsíců ode dne, kdy se o rozhodnutí dozvěděl nebo mohl dozvědět, nejpozději však 1 rok od přijetí rozhodnutí.

Čl. 57
Představenstvo

1) Představenstvo je výkonným a statutárním orgánem družstva, řídí činnost družstva a rozhoduje o všech záležitostech, pokud nejsou zákonem, stanovami nebo rozhodnutím shromáždění delegátů vyhrazeny jinému orgánu. Za svou činnost odpovídá shromáždění delegátů.
2) Představenstvo zabezpečuje a kontroluje plnění usnesení shromáždění delegátů, pravidelně mu podává zprávy o své činnosti a o činnosti družstva, svolává a připravuje jeho jednání.

3) Představenstvo má 7 členů.
4) Představenstvo se volí z členů družstva tak, aby členové představenstva nebyli mezi sebou nebo se členy kontrolní komise manžely, příbuznými v linii přímé nebo sourozenci.
5) Představenstvo volí ze svých členů předsedu představenstva a jednoho nebo více místopředsedů představenstva.
6) Představenstvo se schází podle potřeby. Musí se sejít do deseti dnů od doručení podnětu kontrolní komise, jestliže na její výzvu nedošlo k nápravě nedostatků.

Čl. 58
Způsob jednání představenstva

1) Představenstvo je oprávněno jednat jménem družstva navenek ve všech věcech. Jménem představenstva jedná předseda představenstva a v době jeho nepřítomnosti nebo zaneprázdnění místopředseda představenstva nebo jiný člen představenstva na základě písemného pověření představenstva.
2) Právní úkony představenstva podepisují společně jeho předseda nebo místopředseda a další člen představenstva. K takovým dvěma vlastnoručním podpisům se připojuje obchodní firma družstva nebo jeho razítko.
3) Zaměstnanci družstva jsou oprávněni činit jménem družstva právní úkony nutné ke splnění uložených pracovních úkolů pouze tehdy, kdy je to stanoveno organizačním řádem. Zaměstnanci družstva mohou zastupovat družstvo také ve smyslu obecně závazných předpisů.
4) Představenstvo může na základě písemné plné moci pověřit zastupováním družstva i jiné osoby.
5) Jednání představenstva organizuje a řídí jeho předseda nebo místopředseda, příp. pověřený člen představenstva.

Čl. 59
Předseda představenstva

1) Předsedovi představenstva přísluší:
   a) organizovat a řídit jednání a práci představenstva;
   b) rozhodovat o bytových otázkách v rozsahu určeném ve stanovách;
   c) řídit běžnou činnost družstva.
2) Za výkon funkce odpovídá předseda představenstva představenstvu.
3) Při rozhodování o bytových otázkách předseda představenstva:
   a) dává souhlas ke smlouvě o podnájmu družstevního bytu nebo jeho části;
   b) uděluje souhlas s dočasným užíváním družstevního bytu nebo jeho části pro jiné účely, než ke kterým jsou kolaudovány.

Čl. 60
Řízení běžné činnosti družstva

1) Pokud je předseda představenstva zároveň jeho zaměstnancem, řídí činnost družstva v postavení vedoucího zaměstnance ve smyslu obecně závazných předpisů.
2) Pracovní poměr předsedy představenstva vzniká po jeho zvolení dnem, který byl sjednán ve smlouvě o výkonu funkce.
3) Představenstvo může rozhodnout, že běžnou činnost družstva organizuje a řídí ředitel družstva jmenovaný a odvolávaný představenstvem.

Čl. 61
Kontrolní komise

1) Kontrolní komise je oprávněná kontrolovat veškerou činnost družstva a projednávat stížnosti členů družstva.
2) Kontrolní komise se písemně vyjadřuje ke každé účetní závěrce, k návrhu na rozdělení zisku nebo úhradě ztráty družstva a k návrhu na rozhodnutí o uhrazovací povinnosti členů družstva.
3) Kontrolní komise je oprávněna vyžadovat si u představenstva a zaměstnanců družstva jakékoli informace. Představenstvo nebo jiné orgány družstva jsou povinny bez zbytečného odkladu oznámit kontrolní komisi všechny skutečnosti, které mohou mít závažné důsledky v hospodaření nebo postavení družstva nebo jeho členů.

Předseda nebo jím pověřený člen kontrolní komise jsou oprávněni se zúčastnit jednání všech orgánů družstva s hlasem poradním.

4) Na zjištěné nedostatky upozorňuje kontrolní komise představenstvo a dohlíží na zjednání nápravy.
5) K jednotlivým úkonům může kontrolní komise pověřit jednoho nebo více svých členů, kteří v této věci mají oprávnění žádat veškeré informace v rozsahu oprávnění kontrolní komise.
6) O každém jednání představenstva musí představenstvo kontrolní komisi předem informovat.

Čl. 62
Složení kontrolní komise

1) Kontrolní komise má 3 členy.
2) Kontrolní komise se volí ze členů družstva tak, aby její členové nebyli mezi sebou nebo se členy představenstva manžely, příbuznými v linii přímé nebo sourozenci. Členy kontrolní komise nemohou být členové představenstva.
3) Kontrolní komise volí ze svých členů předsedu a popřípadě i jednoho nebo více místopředsedů.
4) Kontrolní komise odpovídá za svou činnost shromáždění delegátů a podává mu zprávu o své činnosti. Na ostatních orgánech družstva je nezávislá.

Čl. 63
Jednání kontrolní komise

1) Kontrolní komise se schází podle potřeby, nejméně jednou za tři měsíce.
2) Schůzi svolává a řídí předseda nebo místopředseda, je – li zvolen, popř. pověřený člen kontrolní komise.
3) Podklady pro jednání schůzí, zejména zprávy o vykonaných prověrkách a kontrolách, jakož i návrhy na opatření připravují a kontrolní komisi předkládají ve stanovených lhůtách pověření členové komise, kteří také komisi informují o průběhu prověrek a kontrol.

Čl. 64
Samospráva

1) Samospráva je samostatnou organizační jednotkou družstva v objektech s výhradně nebytovými prostory, pokud v nich nevzniklo společenství. Samospráva je zároveň volebním obvodem ve smyslu čl. 74 stanov. Zřizuje se rozhodnutím představenstva, které stanoví okruh její působnosti, zpravidla v rozsahu jednoho objektu.
2) Úkolem samosprávy je umožňovat členům družstva přímou účast na společenské a hospodářské činnosti družstva.
3) Orgány samosprávy jsou členská schůze samosprávy, výbor samosprávy (dále jen ”výbor”) nebo předseda samosprávy.

.

Čl. 65
Členská schůze samosprávy

1) Členská schůze samosprávy je orgánem družstva, ve kterém členové družstva projednávají záležitosti okruhu působnosti samosprávy a seznamují se s činností družstva.
2) Členská schůze samosprávy zejména:
   a) rozhoduje o způsobu zajištění činnosti družstva v okruhu své působnosti v souladu se stanovami a obecně závaznými předpisy;
   b) volí a odvolává členy výboru, v počtu a způsobem, který sama určí, nebo předsedu samosprávy;
   c) projednává a schvaluje zprávy výboru nebo předsedy samosprávy o jeho činnosti;
   d) schvaluje návrh rozpočtu samosprávy, projednává výsledky jejího hospodaření.

Čl. 66
Jednání členské schůze samosprávy

1) Členskou schůzi samosprávy svolává výbor nebo předseda samosprávy podle potřeby, nejméně však jednou do roka.

2) Výbor nebo předseda samosprávy musí svolat členskou schůzi samosprávy, požádá-li o to:
   a) jedna třetina všech členů samosprávy;
   b) představenstvo.
3) Nevyhoví-li výbor nebo předseda samosprávy žádosti podle předchozího odstavce do patnácti dnů, je představenstvo oprávněno svolat členskou schůzi samosprávy samo.
4) Členskou schůzi samosprávy řídí předseda nebo pověřený člen výboru, příp. předseda samosprávy. V případě, že členskou schůzi samosprávy svolalo představenstvo, řídí ji pověřený člen představenstva.
5) O svolání členské schůze samosprávy a o programu jednání musí být členové samosprávy uvědoměni nejméně osm dnů před jejím konáním písemnou pozvánkou, kterou může nahradit písemné oznámení vyvěšené na oznamovacích tabulích ve všech objektech v okruhu působnosti samosprávy.
6) Členskou schůzi samosprávy lze konat formou dílčích schůzí, zpravidla podle jednotlivých částí objektu. Při rozhodování se sčítají hlasy odevzdané na všech dílčích schůzích samosprávy; ustanovení o konání členské schůze samosprávy se použijí přiměřeně.

Čl. 67
Usnášeníschopnost členské schůze samosprávy

1) Členská schůze samosprávy je způsobilá se usnášet, je-li přítomna nadpoloviční většina členů samosprávy.
2) Není-li v hodinu uvedenou pro konání členské schůze samosprávy přítomna nadpoloviční většina jejích členů, může se schůze konat o čtvrt hodiny později za přítomnosti nejméně tří členů samosprávy. Může však jednat a rozhodovat pouze o těch záležitostech, které byly uvedeny v programu jednání.

Čl. 68
Účast členů samosprávy

1) Člen družstva se zúčastňuje členské schůze samosprávy, jejímž je členem.
2) Člen družstva, který užívá více nebytových prostor, které se nacházejí v okruhu působnosti různých samospráv, je členem každé z nich, zúčastňuje se jejich členských schůzí a může být zvolen členem jejich výborů nebo předsedou samosprávy.
3) Právo účasti na členských schůzích samosprávy, kterých jsou členy, mají oba manželé - společní členové družstva. Přísluší jim společně jeden hlas. Členem výboru nebo předsedou samosprávy může být zvolen kterýkoliv z nich. V případech uvedených v předchozím odstavci může být kterýkoliv z manželů zvolen do výboru každé ze samospráv, kterých jsou členy.

Čl. 69
Výbor

1) Výbor je výkonným orgánem samosprávy.
2) Výbor zejména:
   a) plní úkoly týkající se předmětu činnosti družstva v okruhu působnosti samosprávy;
   b) seznamuje členskou schůzi samosprávy s výsledky hospodaření družstva;
   c) vyjadřuje se ke smlouvám o podnájmu nebytového prostoru (části nebytového prostoru);
   d) informuje představenstvo o činnosti a stavu samosprávy;
   e) podává členské schůzi samosprávy zprávy o své činnosti a stavu samosprávy a seznamuje ji s činností družstva;
   f) dbá na dodržování provozního řádu a zásad slušnosti mezi členy družstva užívajícími nebytové prostory v okruhu působnosti samosprávy;
   g) stará se o zvyšování úpravy okolí objektů a o ochranu životního prostředí v okruhu působnosti samosprávy;
   h) upozorňuje družstvo na nutnost provedení oprav a údržby a spolupracuje při jejich zajišťování;
   i) sestavuje návrh rozpočtu samosprávy a předkládá jej ke schválení členské schůzi samosprávy;
   j) seznamuje členskou schůzi samosprávy s výsledky hospodaření samosprávy;

k) projednává s družstvem návrh na úpravu nájemného a záloh na plnění spojená nebo související s užíváním nebytových prostor v rámci samosprávy;
l) je povinen zajistit stálou informovanost členů samosprávy jak postupovat v případě havárií a jiných závad ztěžujících užívání nebytových prostor a navrhnout členské schůzi ke schválení, zda a v kterých případech budou opravy výjimečně hrazeny z rezervy na opravy a údržbu, pokud podle obecně závazných předpisů a stanov je povinen tyto opravy hradit uživatel nebytového prostoru. O této skutečnosti informuje družstvo;
m) dává souhlas k uzavření nájemní smlouvy k nebytovým prostorům.

3) Výbor má právo na jakoukoliv informaci o činnosti družstva.

Čl. 70
Složení výboru

1) Počet členů výboru stanoví členská schůze před zahájením volby.
2) Výbor se volí z členů samosprávy tak, aby jeho členové nebyli mezi sebou nebo se členy kontrolní komise manžely, příbuznými v linii přímé nebo sourozenci.

Čl. 71
Jednání výboru

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

Čl. 72
Předseda samosprávy

Nebyl-li zvolen výbor, vykonává funkci výboru předseda samosprávy.

Čl. 73
Správce objektu

Není-li zvolen výbor ani předseda samosprávy nebo neplní-li své povinnosti, může představenstvo rozhodnout o zajišťování plnění jejich povinností prostřednictvím správce objektu i bez souhlasu členské schůze příslušné samosprávy. Jeho práva a povinnosti stanoví organizační řád družstva. Náklady s funkcí správce objektu spojené nese příslušná samospráva.

Čl. 74
Volební obvod delegáta

1) Volebním obvodem delegáta (dále jen „volební obvod“) se rozumí okruh, ve kterém příslušní členové družstva volí svého delegáta pro shromáždění delegátů. Účelem volebního obvodu je kromě výše uvedeného umožňovat členům družstva přímou účast na společenské a hospodářské činnosti družstva.
2) Představenstvo vytváří a zrušuje volební obvod zpravidla v rozsahu jedné budovy. Pro členy družstva – nebydlící představenstvo vytváří a zrušuje jeden volební obvod. V případě potřeby představenstvo vytváří a zrušuje oblastní volební obvody.
3) Volební obvod zanikne bez dalšího, pokud počet členů družstva v okruhu volebního obvodu klesne pod 10 % celkového počtu bytů nebo nebytových prostor v okruhu volebního obvodu. Totéž platí, když počet členů družstva v okruhu volebního obvodu klesne pod deset členů družstva. Zánikem volebního obvodu zaniká funkce delegáta, který byl zvolen členy zařazenými do zaniklého volebního obvodu.
4) V případě zániku volebního obvodu rozhodne představenstvo o zařazení člena družstva do některého z oblastních volebních obvodů. Pro oblastní volební obvod se ustanovení předchozího odstavce použije obdobně.
5) Není–li dále uvedeno jinak, pro schůzi volebního obvodu se použijí přiměřeně ustanovení o schůzi členské schůze samosprávy (čl. 65 a násl.) s tím, že v ustanoveních, kde se jedná o předsedu samosprávy nebo výbor samosprávy, rozumí se jím pro účely schůze volebního obvodu delegát. Delegát svolává schůzi volebního obvodu podle potřeby.

Čl. 75
Volba delegáta a jeho náhradníka

1) Za každý volební obvod se volí jeden delegát z řad členů družstva zařazených do tohoto volebního obvodu. Kromě delegáta se volí též náhradník delegáta. Za každého delegáta může být zvolen pouze jeden náhradník delegáta. Na náhradníka delegáta se použijí ustanovení o delegátovi obdobně.
2) Nikdo nesmí být zařazen do více volebních obvodů. Podrobnosti zařazení členů družstva do jednotlivých volebních obvodů stanoví volební řád.
3) Delegáta volí a odvolávají členové družstva zařazení do příslušného volebního obvodu.
4) Volby delegátů zajišťuje a organizuje představenstvo, především ve spolupráci s dosavadním delegátem. Ke svolání schůze volebního obvodu vydá družstvo seznam členů družstva oprávněných volit v daném volebním obvodu.

Čl. 76
Delegát

1) Delegát vykonává svoji funkci osobně.
2) Delegát jedná v souladu se zájmy členů družstva zařazených do volebního obvodu, v němž byl zvolen.
3) Delegát informuje členy družstva o svolání shromáždění delegátů, navrženém programu shromáždění delegátů, vyžádá si jejich pokyny a jedná v souladu s většinovým názorem členů družstva.
4) Delegát informuje členy družstva o průběhu a přijatých usneseních každého shromáždění delegátů a poskytne jim k nahlédnutí veškeré s tím související podklady a informace.
5) Delegáti a náhradníci delegáta, pokud zastupují nepřítomné delegáty, mají povinnost se shromáždění delegátů zúčastnit.
6) Na delegáta se nepoužijí ustanovení právních předpisů o členu voleného orgánu, ledaže zákon stanoví jinak.

Čl. 77
Zastupování družstva ve společenství

1) Družstvo pověřuje podle následujících ustanovení tohoto článku jednáním ve společenství v domech, jejichž je spoluvlastníkem, členy družstva nebo zaměstnance družstva.
2) Každý člen družstva - nájemce je oprávněn účastnit se jednání shromáždění společenství v domě, v němž se nachází jím užívaný družstevní byt, pokud nerozhodne společenství jinak.
3) Představenstvo pověří písemnou plnou mocí člena družstva - fyzickou osobu nebo zaměstnance družstva, aby jménem družstva na shromáždění společenství jednal a v rozsahu spoluvlastnického podílu družstva na shromáždění společenství hlasoval. Plná moc k tomuto účelu družstvem udělená musí obsahovat určení společenství, pro něž je určena.
4) Při hlasování na shromáždění společenství hlasuje zmocněnec zpravidla ve shodě s většinovým názorem členů družstva – nájemců přítomných na shromáždění společenství. To neplatí, jde-li o rozhodnutí společenství o změně správce domu.
5) Zmocněnec hlasuje jménem družstva jedním hlasem v rozsahu celého spoluvlastnického podílu družstva.

Čl. 78
Poradní orgány

1) K zajištění své činnosti mohou orgány družstva vytvářet poradní orgány, které nemají rozhodovací pravomoc a nemohou nahrazovat orgán družstva, který je ustavil. Členem poradního orgánu může být i nečlen družstva.
2) Úkoly poradních orgánů určuje orgán družstva, který je zřídil.
3) Členové poradních orgánů jsou jmenováni orgánem družstva, který je zřídil.

Část VI.
HOSPODAŘENÍ DRUŽSTVA

Čl. 79
Hospodaření družstva

Hospodaření družstva se řídí obecně závaznými předpisy, stanovami, rozhodnutím shromáždění delegátů, zásadami hospodaření a rozhodnutím představenstva.

Čl. 80
Tvorba fondů a jejich čerpání

1) Rezervní fond je tvořen ze zisku družstva. Družstvo doplňuje rezervní fond nejméně 10 % ročního čistého zisku až do doby, kdy výše rezervního fondu dosáhne částky rovnající se polovině upsaného a splaceného základního kapitálu družstva. O výši tvorby a čerpání rezervního fondu rozhoduje shromáždění delegátů na návrh představenstva. Do účinnosti změny stanov schválených shromážděním delegátů dne 4. listopadu 2013 byl rezervní fond veden pod názvem nedělitelný fond.
2) Sociální fond je tvořen ze zisku družstva. O tvorbě fondu rozhoduje shromáždění delegátů na návrh představenstva. Sociální fond je určen ke krytí nákladů sociálních výhod, které mohou být poskytnuty zaměstnancům družstva splňujícím podmínky pro jejich čerpání. Podmínky pro čerpání fondu upravuje směrnice schválená představenstvem.
3) Fond dalších členských vkladů je tvořen dalšími členskými vklady členů družstva, které byly složeny zejména v souvislosti s družstevní výstavbou a pořízením pozemků pod objekty. K čerpání fondu dochází v souvislosti s převodem družstevních bytů a pozemků do vlastnictví členů družstva, nebo ve smyslu čl. 24 stanov.
4) Fond převedených státních pozemků je tvořen hodnotou bezúplatně nabytých pozemků od státu. K čerpání fondu dochází v souvislosti s převodem družstevních bytů do vlastnictví člena družstva.
5) Družstvo může zřídit další fondy, jejichž zřízení, tvorbu a čerpání schvaluje shromáždění delegátů na návrh představenstva.

Čl. 81
Omezení hospodaření družstva

1) Družstvo může pouze na základě rozhodnutí shromáždění delegátů rozdělit pouze mezi členy družstva nejvýše 33 % zisku a jiných vlastních zdrojů (dále jen „zisk“), a to pouze při splnění následujících podmínek:
   a) vytvoří-li fond ze zisku ve výši nejméně 30 % základního kapitálu, který nelze rozdělit mezi členy družstva
   b) neohrozí-li uspokojování bytových potřeb svých členů
   c) družstvo nesmí vyplatit zisk, ani na něj vyplácet zálohy, pokud by si tím přivodilo úpadek podle jiného právního předpisu
   d) zisk je splatný do 3 měsíců ode dne, kdy bylo přijato rozhodnutí shromáždění delegátů o jeho rozdělení, ledaže shromáždění delegátů určí splatnost jinak
   e) zálohu na výplatu podílu na zisku lze vyplácet jen na základě mezitímní účetní závěrky, ze které vyplyne, že družstvo má dostatek prostředků na rozdělení zisku; výše zálohy na výplatu zisku nemůže být vyšší, než kolik činí součet výsledku hospodaření běžného účetního období, nerozděleného zisku z minulých let a ostatních fondů ze zisku snížený o neuhrazenou ztrátu z minulých let a povinný příděl do rezervního fondu; k výplatě zálohy nelze použít rezervních fondů, které jsou vytvořeny k jiným účelům, ani vlastních zdrojů, jež jsou účelově vázány a jejichž účel není družstvo oprávněno měnit
2) Družstvo nesmí převést vlastnické právo k družstevním bytům nebo objektům s družstevními byty nebo pozemkům jimi zastavěným a s nimi věcně souvisejícím, ledaže s podmínkami převodu předem souhlasí všichni členové družstva, kteří jsou nájemci těchto družstevních bytů, a všichni členové družstva, kteří mají podle platného znění stanov právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu.
3) Souhlas podle předchozího odstavce musí mít písemnou formu s úředně ověřeným podpisem. Udělený souhlas je závazný i pro právního nástupce osoby, která jej udělila.

4) Odstavce 2 a 3 se nepoužijí, jestliže se jedná o převody družstevních bytů do vlastnictví členů družstva, kteří jsou jejich nájemci.
5) Družstvo nesmí zastavit nebo jinak zatížit družstevní byty, nebo objekty s družstevními byty nebo pozemky jimi zastavěné a s nimi věcně související, ledaže s tím předem udělí svůj souhlas alespoň dvě třetiny členů družstva, kteří jsou nájemci těchto družstevních bytů.
6) Souhlas podle předchozího odstavce musí mít písemnou formu s úředně ověřeným podpisem. Udělený souhlas je závazný i pro právního nástupce osoby, která jej udělila.

Část VIII.
SPOLEČNÁ USTANOVENÍ

Čl. 82
Odvolání proti rozhodnutí orgánů družstva

1) Rozhodnutí orgánů družstva, dotýkající se jednotlivých členů družstva nebo jednotlivých orgánů družstva, se oznamují těmto členům nebo orgánům družstva písemnou formou.
2) Lhůta k podání odvolání činí patnáct kalendářních dnů, neurčují - li stanovy jinak, a počíná běžet dnem následujícím po doručení rozhodnutí.
3) Za včas podané se považuje i odvolání, které bylo podáno po uplynutí stanovené lhůty, nejpozději však do tří měsíců od doručení rozhodnutí, jestliže se člen družstva řídil nesprávným poučením orgánu družstva o odvolání nebo jestliže poučení o odvolání nebylo dáno.
4) O odvolání proti rozhodnutí představenstva rozhoduje shromáždění delegátů, jehož rozhodnutí je konečné, pokud stanovy neurčují jinak.
5) O odvolání proti rozhodnutí předsedy představenstva rozhoduje představenstvo, jehož rozhodnutí je konečné. Při hlasování o odvolání v představenstvu předseda představenstva nehlasuje.
6) Představenstvo nebo předseda představenstva mohou sami rozhodnout o odvolání, jestliže odvolání v plném rozsahu vyhoví.

Čl. 83
Podněty členů družstva

O podnětech členů družstva k rozhodnutí a činnosti orgánu družstva rozhodují orgány družstva nejdéle do třiceti dnů od jejich doručení. O jejich vyřízení informuje příslušný orgán družstva člena družstva písemně.

Čl. 84
Doručování

1) Družstvo doručuje členům družstva písemnosti zpravidla poštou nebo jiným vhodným způsobem, a to:
   a) na adresu užívaného bytu u bydlících členů družstva, případně na tímto členem oznámenou kontaktní adresu, přičemž takové oznámení je nutno provést písemně a opatřit podpisem člena, a to u členů družstva – nájemců ověřeným buď úředně, nebo zaměstnancem družstva, nebo
   b) na členem družstva oznámenou adresu u nebydlících členů družstva.
2) Doručení písemností doporučeným dopisem nebo do vlastních rukou je nutné pouze v případech určených stanovami nebo jednacím řádem.
3) Povinnost družstva doručit písemnost doporučeným dopisem je splněna, jakmile pošta písemnost doručí nebo vrátí družstvu z poslední známé adresy člena družstva jako nevyzvednutou nebo nedoručitelnou. Tato povinnost je splněna i tehdy, jakmile je písemnost doručena členem orgánu družstva nebo zaměstnancem družstva a člen družstva její převzetí písemně potvrdí.
4) Povinnost družstva doručit písemnost do vlastních rukou je splněna:
   a) při doručování písemností členem orgánu družstva nebo zaměstnancem družstva, jakmile člen družstva 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 nevyzvednutou nebo nedoručitelnou, kdy člen družstva svým jednáním doručení písemnosti zmařil nebo přijetí písemnosti odmítl.

Čl. 85
Informační deska

1) Družstvo zřizuje ve svém sídle informační desku.
2) Na informační desce se mimo jiné uveřejňuje pozvánka na shromáždění delegátů, výsledky jednání a všechna přijatá usnesení v plném znění.

Čl. 86
Počítání času

1) Lhůta určená počtem dní počíná dnem, který následuje po události, která je rozhodující pro její počátek.
2) Konec lhůty určené počtem 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 posledním měsíci, připadne konec lhůty na poslední den měsíce.
3) Byla-li lhůta prodloužena, má se v pochybnostech za to, že nová lhůta počíná dnem, který následuje po uplynutí lhůty původní.
4) Připadne-li poslední den lhůty na sobotu, neděli nebo svátek, je posledním dnem lhůty nejblíže následující pracovní den.
5) Lhůta po 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 družstva do patnácti dnů ode dne, kdy pominula příčina zmeškání a učinil-li v téže lhůtě zmeškaný úkon. Zmeškání lhůty nelze prominout, jestliže od dne, kdy měl být úkon učiněn, uplynul jeden rok a v případě zmeškání lhůty k úhradě základního členského vkladu.

Čl. 87
Převod družstevního bytu do vlastnictví člena družstva

1) Družstvo převede v návaznosti na znění obecně závazných předpisů družstevní byt do vlastnictví člena družstva, který je fyzickou osobou a který takový družstevní byt užívá na základě řádně uzavřené nájemní smlouvy s družstvem, a to na základě písemné žádosti člena družstva doručené družstvu nebo příp. na základě tzv. dohody o termínu převedení bytu do vlastnictví uzavřené v minulosti mezi družstvem a členem družstva (viz příloha č. 1 stanov).
2) Postup při převodu družstevního bytu podle předchozího odstavce, jakož i vzájemná práva a povinnosti družstva a jeho členů, stanoví příloha č. 1 stanov.
3) Poté, co příslušným členům družstva uplyne právo na bezúplatný převod bytu nebo nebytového prostoru do jejich vlastnictví ve smyslu přílohy č. 1 stanov, budou si moci výlučně tito členové družstva a jejich právní nástupci, jimi užívaný byt nebo nebytový prostor koupit. Stanovení kupní ceny příslušného bytu nebo nebytového prostoru je v kompetenci představenstva.

Čl. 88
Součást stanov

Součástí stanov jsou:
a) jednací řád
b) volební řád

Část IX.
PŘECHODNÁ A ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

Čl. 89
Právní vztahy před účinností nového znění stanov

1) Vztahy mezi družstvem a jeho členy, jakož i mezi členy družstva navzájem, vzniklé před účinností těchto stanov, se posuzují podle stanov platných v době jejich vzniku, není-li ve vztahu k družstvu použití těchto stanov pro člena družstva výhodnější.
2) O žádostech o odvolání členů družstva, o nichž před nabytím účinnosti těchto stanov družstvo s konečnou platností nerozhodlo, bude rozhodnuto podle těchto stanov, není-li ustanovení stanov platných v době podání žádosti pro člena družstva výhodnější.
3) Dosavadní samosprávy s výjimkou samospráv čl. 64 odst. 1 věta první stanov se k 1. 1. 2014 přeměňují bez dalšího na volební obvody ve smyslu čl. 74 stanov.

Čl. 90
Účinnost stanov

1) Tyto stanovy nahrazují dosavadní stanovy v plném rozsahu.
2) Tyto stanovy byly schváleny shromážděním delegátů dne 4. prosince 2000 a nabývají účinnosti dnem 1. ledna 2001.
3) Změny stanov schválené shromážděním delegátů dne 4. listopadu 2013 nabývají účinnosti dnem 1. ledna 2014, resp. dnem, kdy nabude účinnosti nový občanský zákoník a zákon o obchodních korporacích, příp. právní předpisy je nahrazující.
4) Změny stanov schválené shromážděním delegátů dne 8. června 2020 nabývají účinnosti dnem 1. července 2020, resp. dnem, kdy nabude účinnosti zákon č. 163/2020 Sb., kterým se mění zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony.

Postup při převodech družstevních bytů

Čl. 1

Postup při převodu družstevního bytu se splacenou anuitou

1) Družstvo je povinno do šedesáti dnů ode dne obdržení žádosti člena družstva - fyzické osoby, nájemce družstevního bytu (dále jen "žadatel"), kde je splacena anuita a na toto splacení je vystaveno potvrzení příslušným peněžním ústavem zastupujícím zástavního věřitele, vyzvat žadatele k ověření správnosti údajů o jeho členství v seznamu členů a k zaplacení poplatku za převod dle cenového sazebníku družstva (dále jen „poplatek za převod“).
2) Nejpozději do šedesáti dnů po ověření údajů o členství a zaplacení poplatku za převod žadatelem a stanovení kupní ceny za spoluvlastnický podíl na pozemku, pokud je převáděn úplatně společně s družstevním bytem v souladu se zákonem o vlastnictví bytů, je družstvo povinno žadateli předložit smlouvu o převodu vlastnictví.
3) Družstvo je povinno předložit smlouvu o převodu vlastnictví na katastrální úřad vždy v nejbližším vkladovém termínu v rámci kalendářního čtvrtletí, tj. zpravidla druhý nebo třetí měsíc každého kalendářního čtvrtletí, byla-li žadatelem předložena řádně podepsaná a úředně ověřená smlouva o převodu vlastnictví, a zároveň uhrazena stanovená kupní cena za spoluvlastnický podíl na pozemku, pokud je převáděn úplatně společně s družstevním bytem v souladu se zákonem o vlastnictví bytů, a to nejpozději před koncem předchozího kalendářního čtvrtletí.
4) V případě většího počtu členů družstva - nájemců nebytového prostoru je třeba, aby si o převod tohoto nebytového prostoru požádali všichni jeho nájemci. Termíny stanovené pro plnění družstva se v tomto případě odvíjí od okamžiku splnění podmínek stanovených pro převod posledním z těchto žadatelů.
5) Žadatel má právo na bezúplatný převod bytu nebo nebytového prostoru do svého vlastnictví i podle tzv. dohody o termínu převedení bytu do vlastnictví uzavřené v minulosti mezi družstvem a žadatelem, přičemž představenstvo družstva je povinno před koncem lhůty uvedené v dohodě žadatele prokazatelně na končící lhůtu upozornit, a to nejpozději 30 dnů před uplynutím uvedené lhůty, a vyzvat jej k ověření správnosti údajů o jeho členství v seznamu členů a k zaplacení poplatku za převod s tím, že následně bude družstvem postupováno podle odst. 2 až 4 tohoto článku obdobně.
6) Žadatel, který nemá uzavřenou dohodu podle předchozího odstavce, má právo na bezúplatný převod bytu nebo nebytového prostoru do svého vlastnictví na základě svojí písemné žádosti učiněné do 31. 12. 2021, přičemž představenstvo družstva je povinno před koncem uvedené lhůty žadatele prokazatelně na končící lhůtu upozornit, a to jak do 31. 5. 2021, tak znovu do 30. 11. 2021.
7) V případě, že žadatel sice učiní některý úkon ve smyslu tohoto článku, ale následně je po dobu nejméně šesti měsíců bez vážného důvodu nečinný, je družstvo povinno tohoto žadatele prokazatelně znovu upozornit, že ve stanovené lhůtě, která bude činit nejméně 30 dnů, žadateli skončí právo na bezúplatný převod bytu nebo nebytového prostoru do jeho vlastnictví, pokud v postupu při převodu žadatel nebude pokračovat. Uplynutím lhůty podle předchozí věty tomuto žadateli právo na bezúplatný převod bytu nebo nebytového prostoru do jeho vlastnictví skončí. Lhůta šesti měsíců podle věty první tohoto odstavce začíná běžet nejdříve 1. 7. 2024.

Čl. 2

Postup při převodu bytu s nesplacenou anuitou

1) Družstvo je povinno po obdržení žádosti žadatele, bydlícím v bytě, kde není splacena anuita, stanovit termín pro ověření správnosti údajů o jeho členství v seznamu členů, k zaplacení poplatku za převod a zbývající nesplacené části anuity připadající na převáděný byt.
2) Termín ve smyslu předchozího odstavce je družstvo povinno stanovit nejpozději do 30. dubna příslušného kalendářního roku, jde-li o žádosti doručené družstvu od 1. září předchozího kalendářního roku do 28. února příslušného kalendářního roku.

Termín ve smyslu předchozího odstavce je družstvo povinno stanovit nejpozději do 31. října příslušného kalendářního roku, jde-li o žádosti doručené družstvu od 1. března příslušného kalendářního roku do 31. srpna příslušného kalendářního roku. Stanovený termín je družstvo povinno oznámit žadateli nejméně patnáct dnů předem.

3) Jsou-li ověřeny údaje o členství žadatele a jím zaplaceny poplatek za převod a zbývající nesplacená část anuity připadající na převáděný byt, je družstvo povinno požádat příslušný peněžní ústav zastupující zástavního věřitele o potvrzení vypořádání dosud splacené anuity k 30. červnu, resp. 31. prosinci příslušného kalendářního roku.

4) Nejpozději do šedesáti dnů ode dne obdržení uvedeného potvrzení příslušného peněžního ústavu a stanovení kupní ceny za spoluvlastnický podíl na pozemku, pokud je převáděn úplatně společně s bytem v souladu s obecně závaznými předpisy, je družstvo povinno žadateli předložit smlouvu o převodu vlastnictví.

5) Družstvo je povinno po splnění podmínek podle odst. 3 tohoto článku předložit smlouvu o převodu vlastnictví na katastrální úřad vždy v nejbližším vkladovém termínu v rámci kalendářního čtvrtletí, tj. zpravidla druhý nebo třetí měsíc každého kalendářního čtvrtletí, obdrželo-li potvrzení příslušného peněžního ústavu o vypořádání anuity a byla-li žadatelem předložena řádně podepsaná a úředně ověřená smlouva o převodu vlastnictví, uhrazena stanovená kupní cena za spoluvlastnický podíl na pozemku, pokud je převáděn úplatně společně s bytem v souladu se zákonem o vlastnictví bytů, a uhrazen doplatek členského příspěvku člena družstva a daně z nemovitých věcí vyčíslený družstvem za kalendářní rok, v němž dochází k převodu vlastnictví, a to nejpozději před koncem předchozího kalendářního čtvrtletí.

6) Žadatel má právo na bezúplatný převod bytu do svého vlastnictví i podle tzv. dohody o termínu převedení bytu do vlastnictví uzavřené v minulosti mezi družstvem a žadatelem s tím, že v takovém případě bude družstvem postupováno podle předchozích odstavců tohoto článku obdobně. Pokud takto dohodnutý termín převodu žadatel nevyužije, budou se následně podmínky převodu řídit podle toho, zda bude po termínu dle zmíněné dohody anuita splacená či nikoliv, buď čl. 1 odst. 6 této přílohy nebo čl. 2 odst. 7 této přílohy.

7) Žadatel má právo na bezúplatný převod bytu do svého vlastnictví na základě svojí písemné žádosti učiněné do konce kalendářního roku, který bude následovat po kalendářním roce, ve kterém dojde k plnému doplacení anuity, přičemž představenstvo družstva je povinno před koncem uvedené lhůty žadatele prokazatelně na končící lhůtu upozornit, a to jak do 31. 5., tak znovu do 30. 11. příslušného kalendářního roku.

8) V případě, že žadatel sice učiní některý úkon ve smyslu tohoto článku, ale následně je po dobu nejméně šesti měsíců bez vážného důvodu nečinný, je družstvo povinno tohoto žadatele prokazatelně znovu upozornit, že ve stanovené lhůtě, která bude činit nejméně 30 dnů, žadateli skončí právo na bezúplatný převod bytu nebo nebytového prostoru do jeho vlastnictví, pokud v postupu při převodu žadatel nebude pokračovat. Uplynutím lhůty podle předchozí věty tomuto žadateli právo na bezúplatný převod bytu nebo nebytového prostoru do jeho vlastnictví skončí. Lhůta šesti měsíců podle věty první tohoto odstavce začíná běžet nejdříve 1. 7. 2024.

Čl. 3
Společná ustanovení

1) Další vzájemná práva a povinnosti člena družstva - vlastníka a družstva při zabezpečování správy domu a pozemku související s vlastnictvím bytu nebo nebytového prostoru a pozemku mohou být upraveny smlouvou o převodu vlastnictví nebo smlouvou o zajišťování správy společných částí domu.

2) Smlouva o převodu vlastnictví se vyhotovuje ve třech výtiscích s úředně ověřenými podpisy žadatele. V případě většího počtu účastníků smluvního vztahu (tzn. více než dva účastníci) se smlouva o převodu vlastnictví vyhotovuje v počtu výtisků odpovídajícím počtu účastníků navýšeném o jeden výtisk. Společní členi družstva se pro potřeby tohoto ustavení považují za jednoho účastníka.

3) Před uzavřením smlouvy o převodu vlastnictví je žadatel povinen uhradit družstvu poplatek spojený s převodem družstevního bytu do vlastnictví ve výši schválené shromážděním delegátů (tzv. poplatek za převod), stanovenou kupní cenu za spoluvlastnický podíl na zastavěném pozemku, pokud je převáděn úplatně společně s družstevním bytem v souladu s obecně závaznými předpisy, a doplatek členského příspěvku člena družstva a daně z nemovitých věcí vyčíslený družstvem za kalendářní rok, v němž dochází k převodu vlastnictví.

Čl. 4

Sankční ustanovení

1) Pokud družstvo nesplní své povinnosti podle čl. 1 a 2 této přílohy, je povinno nejpozději do třiceti dnů po uplynutí lhůt stanovených předchozími odstavci vrátit žadateli všechny poplatky za převod jím uhrazené družstvu. Družstvo je dále povinno bezodkladně předložit příslušnou smlouvu o převodu vlastnictví na katastrální úřad.

2) Jde-li o žadatele, za nímž má družstvo ke dni podání jeho žádosti o převod družstevního bytu do vlastnictví pohledávku nebo taková pohledávka za žadatelem vznikla družstvu v průběhu projednávání žádosti o převod družstevního bytu do vlastnictví, není družstvo povinno postupovat podle čl. 1 a 2 této přílohy do doby plného uhrazení všech dlužných částek žadatelem.

Čl. 5

Účinnost přílohy

Tato příloha tvoří nedílnou součást stanov, byla schválena shromážděním delegátů dne 8. června 2020 a nabývá účinnosti dnem 1. července 2020, resp. dnem, kdy nabude účinnosti zákon č. 163/2020 Sb., kterým se mění zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony.