



# **Stanovy Stavebního bytového družstva Družba Pardubice**

**(schválené shromážděním delegátů dne 25.11.2021)**

**Účinnost : od 1.1.2022**

---

## Obsah:

|             |   |           |
|-------------|---|-----------|
| <b>I.</b>   | <b>Základní ustanovení</b>                                  | <b>1</b>  |
| <b>II.</b>  | <b>Předmět činnosti a podnikání družstva</b>                | <b>1</b>  |
| <b>III.</b> | <b>Členství v družstvu</b>                                  | <b>2</b>  |
|             | Vznik členství  | 2         |
|             | Družstevní podíl  | 2         |
|             | Převod družstevního podílu                                  | 2         |
|             | Převod části družstevního podílu                            | 2         |
|             | Přechod družstevního podílu                                 | 2         |
|             | Společné členství manželů                                   | 2         |
|             | Přeměna členství  | 3         |
|             | Splynutí družstevních podílů                                | 3         |
|             | Rozdělení družstevního podílu                               | 3         |
|             | Členská práva   | 3         |
|             | Členské povinnosti  | 4         |
|             | Členský vklad   | 4         |
|             | Další členský vklad   | 5         |
|             | Zánik členství  | 5         |
|             | Dohoda  | 5         |
|             | Vystoupení  | 5         |
|             | Vyloučení   | 5         |
|             | Vypořádací podíl  | 6         |
|             | Seznam členů  | 7         |
|             | Informační deska  | 7         |
| <b>IV.</b>  | <b>Nájem družstevního bytu (družstevní garáže)</b>          | <b>7</b>  |
|             | Vznik práva na uzavření smlouvy o nájmu                     | 7         |
|             | Přidělování uvolněných bytů a družstevních garáží           | 7         |
|             | Vznik nájmu družstevního bytu (družstevní garáže)           | 8         |
|             | Práva a povinnosti z nájmu družstevního bytu                | 8         |
|             | Nájemné a úhrada za plnění spojená s užíváním bytu (garáže) | 9         |
|             | Společný nájem družstevního bytu manžely                    | 10        |
|             | Podnájem družstevního bytu (části bytu)                     | 11        |
|             | Výměna družstevního bytu                                    | 11        |
|             | Zánik nájmu družstevního bytu                               | 11        |
|             | Výpověď nájmu družstevního bytu                             | 11        |
|             | Nájem družstevních nebytových prostor                       | 11        |
|             | Zajištění řádného využití bytu                              | 11        |
|             | Sloučení a rozdělení bytu                                   | 11        |
| <b>V.</b>   | <b>Orgány družstva</b>                                      | <b>12</b> |
|             | Shromáždění delegátů  | 13        |
|             | Představenstvo  | 16        |
|             | Kontrolní komise  | 18        |
|             | Samospráva  | 18        |
|             | Členská schůze samosprávy                                   | 19        |
|             | Výbor samosprávy  | 20        |
|             | Ředitel družstva  | 21        |
|             | Poradní orgány  | 21        |
|             | Zastupování družstva ve společenství vlastníků              | 21        |
| <b>VI.</b>  | <b>Hospodaření družstva</b>                                 | <b>21</b> |
|             | Financování činnosti družstva                               | 21        |
|             | Bytové hospodářství   | 21        |
|             | Ostatní hospodaření družstva                                | 22        |
|             | Fondy družstva  | 22        |
|             | Základní kapitál  | 22        |

---

|   |           |
|---|-----------|
| Nedělitelný fond                                      | 22        |
| Fond dalších členských vkladů                         | 22        |
| Fond družstevní výstavby                              | 22        |
| Kapitálový fond darů a fond státem darovaných pozemků | 23        |
| Sociální fond   | 23        |
| Dlouhodobá záloha na opravy a dodatečné investice     | 23        |
| <b>VII. Zrušení, přeměna a likvidace</b>              | <b>23</b> |
| <b>VIII. Společná ustanovení</b>                      | <b>23</b> |
| Podněty členů   | 24        |
| Doručování  | 24        |
| Počítání času   | 24        |
| <b>IX. Přejícná a závěrečná ustanovení</b>            | <b>25</b> |

---

# **STANOVY**

## **Stavebního bytového družstva Družba Pardubice**

### **Část I.**

#### **Základní ustanovení**

##### Čl. 1

- 1) Firma: **Stavební bytové družstvo Družba Pardubice**
- 2) Sídlo: Pardubice, Jiřího Potůčka 259, PSČ 530 09
- 3) Bytové družstvo (dále jen družstvo) je zapsáno ve veřejném rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové v oddílu DrXXVI, č.vl. 47 a má přiděleno identifikační číslo 00044997. 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 a podnikání družstva**

##### 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 činnosti družstva je zejména:
  - a) činnost za účelem zajišťování potřeb svých členů spočívající především
    - aa) v provádění popř. zajišťování správy, údržby, oprav, modernizací a rekonstrukcí bytových a nebytových objektů, bytů a nebytových prostor ve vlastnictví družstva nebo členů družstva;
    - ab) v zajišťování plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostor ve vlastnictví družstva nebo členů družstva;
    - ac) v uzavírání smluv o nájmu družstevních bytů (družstevních nebytových prostor)<sup>1</sup>, popř. jiných smluv souvisejících s jejich užíváním;
  - b) činnost za účelem podnikání spočívající především
    - ba) v provádění realitní činnosti,
    - bb) v provádění správy a údržby nemovitostí ve vlastnictví jiných osob než členů družstva.
- 3) Předmětem podnikání družstva je:
  - a) výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona:
    - aa) realitní činnost, správa a údržba nemovitostí,
    - ab) velkoobchod a maloobchod,
    - ac) opravy a údržba měřidel
  - b) provádění staveb, jejich změn a odstraňování,
  - c) vodoinstalatérství, topenářství,
  - d) montáž, opravy, revize a zkoušky plynových zařízení,
  - e) montáž, opravy a revize elektrických zařízení,
  - f) činnost účetních poradců, vedení účetnictví, vedení daňové evidence.

---

<sup>1</sup> Družstevním bytem nebo družstevním nebytovým prostorem se rozumí byt nebo nebytový prostor, který je v budově ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví bytového družstva, nebo který je ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví bytového družstva, a bytové družstvo jej poskytlo do nájmu členovi bytového družstva, který se sám nebo jeho právní předchůdce na jeho pořízení podílel členským vkladem.

### **Část III. Členství v družstvu**

#### **Čl. 4**

##### **Vznik členství**

- 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 vzniká při splnění všech podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami, a to:
  - a) dnem rozhodnutí představenstva družstva o přijetí za člena nebo pozdějším dnem uvedeným v tomto rozhodnutí;
  - b) převodem nebo přechodem družstevního podílu.
- 4) Členství právnických osob je vyloučeno.

#### **Čl. 5**

- 1) O přijetí za člena družstva rozhoduje, na základě písemné přihlášky, představenstvo. K přihlášce musí být připojeno potvrzení o zaplacení nevratného zápisného.
- 2) Představenstvo je povinno rozhodnout o přihlášce nejpozději na první schůzi v měsíci následujícím po dni, kdy byla přihláška družstvu doručena. Toto rozhodnutí musí být členu odesláno do 30 (třiceti) dnů ode dne rozhodnutí.
- 3) Podmínkou vzniku členství je zaplacení základního členského vkladu ve lhůtě do 30 dnů od doručení rozhodnutí o přijetí za člena družstva.

#### **Čl. 6**

##### **Družstevní podíl**

- 1) Družstevní podíl představuje práva a povinnosti člena plynoucí z členství v družstvu.
- 2) Spoluvlastnictví družstevního podílu je vyloučeno.
- 3) Zastavení družstevního podílu je vyloučeno.

#### **Čl. 7**

##### **Převod družstevního podílu**

- 1) Člen může převést družstevní podíl (nebo jeho části podle čl. 8) na jinou fyzickou osobu, jsou-li splněny podmínky vzniku členství stanovené v čl. 4. Převoditelnost družstevního podílu nelze omezit ani vyloučit.
- 2) Právní účinky převodu družstevního podílu nastávají vůči družstvu dnem doručení smlouvy o převodu družstevního podílu družstvu, ledaže smlouva určí účinky později. Tytéž účinky jako doručení smlouvy má doručení prohlášení převodce a nabyvatele o uzavření takovéto smlouvy. Podpisy účastníků smlouvy musí být ověřeny úředně nebo pracovníky družstva.
- 3) Převodem družstevního podílu, s nímž byl spojen nájem družstevního bytu (družstevní garáže) nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu, dochází k převodu nájmu, anebo převodu práva na uzavření smlouvy o nájmu včetně všech práv a povinností s tím spojených.
- 4) Převodem družstevního podílu dochází k převodu všech dluhů převodce vůči družstvu a dluhů družstva vůči převodci.
- 5) Převodce družstevního podílu ručí za dluhy, které jsou s družstevním podílem spojeny.

#### **Čl. 8**

##### **Převod části družstevního podílu**

Člen může převést část svého družstevního podílu po jeho rozdělení za podmínek uvedených v čl. 14 na jiného člena.

#### **Čl. 9**

##### **Přechod družstevního podílu**

- 1) Smrtí člena přechází jeho členství v družstvu na dědice, kterému připadl družstevní podíl. Pokud na základě rozhodnutí soudu je více dědiců, členem družstva se stane pouze jeden z nich a to na základě dodatečné dohody dědiců nebo rozhodnutím soudu.
- 2) Na dědice družstevního podílu přechází nájem družstevního bytu (garáže) nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu, včetně práv a povinností s tím spojených.
- 3) Družstevní podíl, který byl ve společném jmění manželů, přechází na pozůstalého manžela, k tomu se přihlídně při vypořádání dědictví.

#### **Čl. 10**

##### **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 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 jednoho z manželů z družstva z důvodů spočívajících výhradně na straně tohoto manžela nebo
  - g) přeměnou členství (čl. 12).

#### Čl. 11

- 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 témže družstvu.

#### Čl. 12

##### **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.13

##### **Splynutí družstevních podílů**

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

#### Čl. 14

##### **Rozdělení družstevního podílu**

- 1) Rozdělení družstevního podílu je možné, je-li člen nájemcem nejméně dvou družstevních bytů nebo dvou družstevních garáží, nebo alespoň jednoho družstevního bytu a alespoň jedné družstevní garáže.
- 2) Člen, který je původním vlastníkem rozdělovaného družstevního podílu, ručí za dluhy, které jsou s družstevním podílem spojeny.
- 3) Právní účinky rozdělení družstevního podílu nastanou nejdříve splněním vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu nabyvatelem družstevního podílu vzniklého rozdělením.
- 4) 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 družstevní garáže.

#### Čl. 15

##### **Členská práva**

Člen družstva má právo zejména:

- a) účastnit se osobně na jednání a rozhodování členské schůze samosprávy nebo prostřednictvím zvolených delegátů na jednání a rozhodování shromáždění delegátů,
- b) volit a být volen do orgánů družstva, má-li plnou způsobilost k právním úkonům a splňuje další podmínky zákona, případně stanov družstva,
- c) účastnit se veškeré družstevní činnosti a podílet se na výhodách, které družstvo svým členům poskytuje,
- d) obracet se s návrhy, stížnostmi a náměty týkajícími se činnosti družstva na orgány družstva a být informován o jejich vyřízení,
- e) na případně přidělení uvolněného družstevního bytu nebo družstevní garáže, splatí-li na výzvu družstva další členský vklad a splní-li další podmínky uložené představenstvem ve stanovené lhůtě,

- f) na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu nebo družstevní garáže na základě rozhodnutí o přidělení uvolněného družstevního bytu nebo družstevní garáže podle písm. e), vydaného představenstvem družstva; na základě smlouvy o převodu družstevního podílu; na základě dohody o výměně bytu; na základě přechodu družstevního podílu; popř. jiných skutečností vyplývajících ze zákona nebo stanov,
- g) na převedení družstevního bytu (družstevní garáže) do vlastnictví podle zvláštního zákona,
- h) obdržet vypořádací podíl podle stanov (čl. 23) v případě zániku členství,
- i) platit nájemné spojené s užíváním družstevního bytu (družstevní garáže) 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 zdrojů na opravy a investice do těchto družstevních bytů (družstevních garáží),
- j) obdržet roční vyúčtování zaplacených záloh na nájemné a záloh na úhrady za plnění spojená s užíváním družstevního bytu (družstevní garáže) a na vypořádání rozdílů z tohoto vyúčtování podle pravidel jiných právních předpisů a těchto stanov,
- k) být informován způsobem stanoveným v těchto stanovách o všech závažných skutečnostech týkajících se jeho členského i nájemního vztahu k družstvu, zejména o výši úhrad nájemného a úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním družstevního bytu nebo družstevní garáže,
- l) vyžádat si k nahlédnutí zápis z členské schůze samosprávy, jejímž je členem.

#### Čl. 16

#### Členské povinnosti

Člen družstva je povinen zejména:

- a) dodržovat stanovy a plnit usnesení orgánů družstva;
- b) uhradit další členský vklad ve stanovené výši a lhůtě,
- c) platit nájemné (včetně mimořádného příspěvku do dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice podle čl. 37) a úhradu za plnění spojená s užíváním družstevního bytu (družstevní garáže) nebo zálohy na ně ve stanovené výši a lhůtě splatnosti, uhradit nedoplatek z vyúčtování těchto záloh;
- d) hradit příspěvek na správu družstva ve výši určené shromážděním delegátů,
- e) platit úhrady za úkony družstva prováděné z podnětu nebo ve prospěch člena družstva ve výši určené představenstvem družstva,
- f) dodržovat domovní řád, dodržovat předpisy o požární ochraně, řádně užívat a udržovat družstevní byt nebo družstevní garáž včetně společných prostor a zařízení domu a chránit majetek družstva před ohrožením, poškozením, zničením nebo ztrátou,
- g) převzít družstevní byt nebo družstevní garáž na základě uzavřené smlouvy o nájmu ve lhůtě stanovené družstvem, v případě opožděného převzetí družstevního bytu nebo družstevní garáže nahradit bytovému družstvu škodu, která takto vznikne, jakož i nahradit bytovému družstvu škodu, která vznikne opožděným oznámením o tom, že daný byt (garáž) člen nepřevzme,
- h) 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,
- i) umožnit osobám pověřeným družstvem, aby po předchozím oznámení zjišťovaly technický stav družstevního bytu nebo družstevní garáže a stavy měřidel, prováděly revize, opravy, údržbu i instalaci měřidel a další práce nutné k řádnému provozu domů, bytů a garáží,
- j) hradit opravy v družstevním bytě (garáži) a náklady spojené s běžnou údržbou, a to v rozsahu stanoveném těmito stanovami,
- k) zdržet se provádění jakýchkoliv stavebně technických úprav družstevního bytu (garáže) a jeho zařízení bez souhlasu družstva,
- l) podílet se na krytí ztráty družstva podle rozhodnutí shromáždění delegátů, a to maximálně v rozsahu stanoveném zákonem,
- m) přispívat podle svých možností k úspěšné činnosti družstva.

#### Čl. 17

#### Členský vklad

- 1) Členský vklad v družstvu je tvořen základním členským vkladem a dalším členským vkladem podle čl. 18.
- 2) **Základní členský vklad** je pro všechny členy družstva stejný a činí **Kč 3.000,-** (tři tisíce korun českých). Po dobu trvání členství v družstvu nesmí výše členského vkladu člena v družstvu klesnout pod hodnotu základního členského vkladu.
- 3) V případě zvýšení základního členského vkladu nebo snížení základního členského vkladu se postupuje podle zákona.

## Čl. 18

### Další členský vklad

- 1) Další členský vklad představuje majetkovou účast člena na pořízení příslušného domu, družstevního bytu (družstevní garáže), a to formou výstavby nebo koupě, účast na technickém zhodnocení domu, družstevního bytu (družstevní garáže), na pořízení pozemku příslušejícího k domu nebo na přidělení uvolněného družstevního bytu (garáže).
- 2) O převzetí povinnosti k dalšímu členskému vkladu uzavře družstvo se členem písemnou smlouvu, která obsahuje údaje o výši peněžitého vkladu, lhůtu pro splnění vkladové povinnosti a podmínky pro vypořádání dalšího členského vkladu nebo jeho části za trvání členství. Smlouva o dalším členském vkladu, ani její změna nebo zrušení nevyžaduje schválení shromážděním delegátů.

## 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) okamžikem, kdy nastávají účinky prohlášení konkurzu na majetek člena družstva;
  - h) okamžikem, kdy nastávají účinky schválení oddlužení zpeněžením majetkové podstaty nebo plněním splátkového kalendáře se zpeněžením majetkové podstaty člena, jestliže v rozhodnutí o schválení oddlužení insolvenční soud uložil členu vydat družstevní podíl, který slouží jako jeho bydlení, insolvenčnímu správci ke zpeněžení, anebo okamžikem, kdy o zpeněžení družstevního podílu požádal zajištěný věřitel; nebo
  - i) doručením vyrozumění o neúspěšné opakované dražbě v řízení o výkonu rozhodnutí nebo v exekuci nebo, není-li družstevní podíl převoditelný, pravomocným nařízením výkonu rozhodnutí postižením družstevního podílu, nebo právní mocí exekučního příkazu k postižení družstevního podílu po uplynutí lhůty uvedené ve výzvě ke splnění vymáhané povinnosti podle jiného právního předpisu, byl-li v této lhůtě podán návrh na zastavení exekuce, právní mocí rozhodnutí, kterým bylo řízení o zastavení exekuce zastaveno, nebo kterým byl návrh na zastavení exekuce odmítnut nebo zamítnut.
- 2) Členství v družstvu se obnovuje, jestliže byl:
  - a) zrušen konkurz na majetek člena z jiných důvodů než pro splnění rozvrhového usnesení nebo proto, že jeho majetek byl zcela nepostačující, jeho členství se obnoví dnem, kdy je družstvu doručen projev vůle člena členství obnovit; nestane-li se tak do 4 měsíců od právní moci takového rozhodnutí, toto právo zaniká. Vyplatilo-li družstvo vypořádací podíl, člen ho nahradí družstvu s projevem vůle členství obnovit, jinak se mu členství v družstvu neobnoví.
  - b) skončen výkon rozhodnutí, nebo zanikly účinky exekučního příkazu k postižení družstevního podílu, ledaže byla vymáhaná povinnost alespoň zčásti splněna z prostředků získaných postižením družstevního podílu. V těchto případech platí obdobně ustanovení bodu a).

## Čl. 20

### Dohoda

- 1) Dohodou o zániku členství mezi členem a družstvem uzavřenou v písemné formě, končí členství v ní sjednaným dnem. Jedno vyhotovení dohody obdrží člen.

## Čl. 21

### Vystoupení

- 1) Člen může z družstva vystoupit. Členství zaniká uplynutím výpovědní doby dvou měsíců; běh této lhůty začíná prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení písemného oznámení člena o vystoupení družstvu.
- 2) Oznámení o vystoupení může člen odvolat jen písemně a se souhlasem družstva. O odvolání oznámení o vystoupení z družstva rozhoduje představenstvo.

## Čl. 22

### Vyloučení

- 1) Člen může být z družstva vyloučen rozhodnutím představenstva družstva, zejména pokud:
  - a) závažným způsobem nebo opakovaně porušuje svoje členské povinnosti nebo přestal splňovat podmínky pro vznik členství,
  - b) nebo zavrženíhodným způsobem zasáhl do práv nebo oprávněných zájmů družstva nebo jeho členů,
  - c) nebo zneužil seznam členů,
  - d) nebo byl-li pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu nebo jeho členovi,



- e) nebo pokud nesplnil vkladovou povinnost k dalšímu členskému vkladu, ke které se zavázal,  
f) nebo z jiných důležitých důvodů (hrubé porušení povinností) uvedených v těchto stanovách.
- 2) Člena, s jehož družstevním podílem je spojen nájem družstevního bytu nebo družstevní garáže, lze z družstva vyloučit i tehdy, pokud:
    - a) poruší jako nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu,
    - b) byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt nebo garáž, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází.
  - 3) Před rozhodnutím o vyloučení je družstvo povinno udělit členovi písemnou výstrahu. O udělení výstrahy rozhoduje představenstvo. 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.
  - 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.
  - 5) Rozhodnutí o vyloučení se vyhotoví písemně a musí obsahovat poučení o právu vylučovaného člena podat odůvodněné námitky ke shromáždění delegátů ve lhůtě třiceti dnů ode dne doručení rozhodnutí, jinak toto právo zaniká. 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 soudu na prohlášení rozhodnutí o vyloučení za neplatné, jinak toto právo zaniká. 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 o vyloučení člena, rozhodnutí shromáždění delegátů o potvrzení rozhodnutí o vyloučení se vylučovanému členovi doručí do vlastních rukou na jeho adresu uvedenou v seznamu členů. Rozhodnutí o vyloučení společných členů (manželů) se samostatně doručuje každému z manželů.
  - 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 i 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. 23

#### Vypořádací podíl

- 1) Zánikem členství vzniká bývalému členovi nebo jeho dědicům nárok na vypořádací podíl. Vypořádací podíl je roven výši splněné vkladové povinnosti (účetní hodnotě splaceného členského vkladu) ke dni zániku členství, a to:
  - a) u nebydlícího člena (člen, kterému dosud nevzniklo právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu nebo družstevní garáže) se rovná splacenému základnímu členskému vkladu;
  - b) u nájemce družstevního bytu nebo družstevní garáže se rovná splacenému základnímu členskému vkladu a splacenému dalšímu členskému vkladu;
  - c) u vlastníka (člena, jemuž družstvo převedlo družstevní byt nebo družstevní garáž do vlastnictví) se rovná:
    - ca) nule, protože základní členský vklad i další členský vklad podle čl.18 bezúplatným převodem družstevního bytu (družstevní garáže) podle jiného právního předpisu zanikl, protože byl zdrojem financování tohoto bytu (družstevní garáže), nebo jestliže byl další členský vklad složen jako úhrada za přidělení uvolněného družstevního bytu (garáže);
    - cb) základnímu členskému vkladu, jestliže základní členský vklad nebyl zdrojem financování družstevního bytu (družstevní garáže) bezúplatně převedeného podle jiného právního předpisu.
- 2) 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.

- 3) Vypořádací podíl podle odst.1), písm.b) je splatný uplynutím 3 měsíců ode dne vyklizení družstevního bytu (družstevní garáže), 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) 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.
- 5) Zanikne-li nájemní poměr člena družstva bez zániku jeho členství jiným způsobem než převodem družstevního bytu nebo družstevní garáže do jeho vlastnictví, vznikne členovi nárok na výplatu dalšího členského vkladu (čl. 18) uplynutím tří měsíců od schválení řádné účetní závěrky za rok, ve kterém po zániku nájmu přestal družstevní byt (družstevní nebytový prostor) užívat a vyklizený jej předal družstvu.
- 6) Zánikem členství v důsledku převodu práv a povinností spojených s členstvím nebo výměnou družstevního bytu (družstevní garáže), nevzniká dosavadnímu členovi vůči družstvu nárok na vypořádací podíl. Vzájemné nároky si účastníci převodu nebo výměny vypořádají mezi sebou.
- 7) Kromě nároku na výplatu vypořádacího podílu nemá bývalý člen nebo jeho dědicové z důvodu zániku členství nárok na jakoukoliv jinou část majetku družstva.
- 8) Při výplatě vypořádacího podílu započte družstvo své splatné pohledávky vůči bývalému členu.

#### **Čl. 24**

##### **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 členský vklad 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.

#### **Čl. 25**

##### **Informační deska**

- 1) Informační deska je zřízena v sídle družstva. Je přístupná každý pracovní den v běžnou pracovní dobu všem členům.
- 2) Informační deska je přístupná rovněž prostřednictvím internetových stránek družstva ([www.sbdpce.cz](http://www.sbdpce.cz)).

#### **Část IV.**

##### **Nájem družstevního bytu (družstevní garáže)**

#### **Čl. 26**

Pro nájem družstevního bytu nebo garáže se použijí ustanovení občanského zákoníku upravující nájem, nájem bytu nebo nájem prostoru sloužícího k podnikání a ujednání stanov, která nejsou v rozporu s donucujícími ustanoveními zákona.

#### **Čl. 27**

##### **Vznik práva na uzavření smlouvy o nájmu**

Členovi vznikne právo na uzavření smlouvy o nájmu na základě:

- a) rozhodnutí o přidělení družstevního bytu (družstevní garáže) vydaného představenstvem družstva,
- b) smlouvy o převodu družstevního podílu,
- c) dohody o výměně bytu (družstevní garáže),
- d) přechodu družstevního podílu,
- e) popř. jiných skutečností vyplývajících ze zákona nebo stanov.

#### **Čl. 28**

##### **Přidělování uvolněných bytů a družstevních garáží**

- 1) O přidělování uvolněných bytů a družstevních garáží členům družstva rozhoduje představenstvo.
- 2) Před uzavřením smlouvy o nájmu přiděleného družstevního bytu (družstevní garáže) družstvo vyzve písemně člena ke splacení dalšího členského vkladu (čl. 18); lhůtu na zaplacení stanoví nejméně na 15 dnů od doručení výzvy do vlastních rukou.
- 3) Nesplatí-li člen ve stanovené lhůtě další členský vklad podle odst. 2, právo na uzavření smlouvy o nájmu zaniká a rozhodnutí představenstva o přidělení družstevního bytu (družstevní garáže) nenabude účinnosti.

- 4) V případě, že rozhodnutí představenstva nenabude účinnosti podle odst. 3, vzniká členovi nárok na vypořádací podíl podle čl. 23 stanov.

#### **Čl. 29**

##### **Vznik nájmu družstevního bytu (družstevní garáže)**

- 1) Nájem družstevního bytu (družstevní garáže) vzniká smlouvou, kterou družstvo (pronajímatel) přenechává svému členu (nájemci) do užívání družstevní byt (družstevní garáž). Není-li doba nájmu dohodnuta, má se za to, že smlouva o nájmu byla uzavřena na dobu neurčitou.
- 2) Smlouva o nájmu musí obsahovat označení bytu (garáže), jeho příslušenství, rozsah jejich užívání a způsob výpočtu nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu (garáže) nebo jejich výši. Smlouva o nájmu musí mít písemnou formu.

#### **Čl. 30**

##### **Práva a povinnosti z nájmu družstevního 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, které žijí s členy – nájemci ve společné domácnosti. Počet těchto osob a jeho změnu je povinen člen – nájemce neprodleně oznámit družstvu. Pokud člen – nájemce nesplní tuto povinnost, považuje se to za hrubé porušení povinností vyplývajících z nájmu.
- 2) 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.
- 3) Člen – nájemce a osoby, které s ním bydlí anebo jinak byt užívají nebo spoluužívají, jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním nájemcům výkon jejich práv. Jsou především povinni dodržovat domovní řád, požární řád a pravidla občanského a sousedského soužití.
- 4) Pokud ví člen – nájemce předem o své nepřítomnosti, která má být delší než dva měsíce, i o tom, že byt nebo nebytový prostor bude po tuto dobu obtížně dostupný, oznámí to včas družstvu. Současně označí osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu nebo nebytového prostoru 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 povinností.
- 5) Družstvo má právo požadovat, aby v nájemcově domácnosti žil při zachování práva na rodinný život jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách.

#### **Čl. 31**

- 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 výměn zařizovacích předmětů a náklady spojené s běžnou údržbou bytu hradí člen – nájemce (společní členové – nájemci), není-li dále stanoveno jinak. Za opravy, které člen – nájemce přímo nehradí (hrazeno z dlouhodobé zálohy samosprávy), se považují zejména:
  - a) opravy a výměna společných vodoinstalačních rozvodů včetně bytových uzávěrů a bytových měřidel teplé a studené vody a jejich repase a cejchování,
  - b) opravy a výměna společných plynových rozvodů včetně hlavního bytového uzávěru,
  - c) opravy a výměna topných rozvodů a topných těles včetně termoregulačních ventilů,
  - d) opravy a výměna oken včetně nátěrů jejich vnějších částí,
  - e) opravy a výměna rozvodů společných televizních a rozhlasových antén, včetně zásuvek,
  - f) opravy a výměny rozvodů domácích telefonů (s výjimkou bytového přístroje samotného),
  - g) opravy a údržba společných částí domu vymezených jiným právním předpisem, např. střechy, obvodových zdí, lodžii, balkónů, schodišť, chodeb.To neplatí v případě, že oprava či výměna byla vyvolána zaviněným jednáním nájemce.
- 3) Opravy a výměny přívodu elektrické energie od hlavního jističe bytu včetně, hradí vždy člen – nájemce, i když se tato zařízení nacházejí ve společných částech domu.
- 4) Údržbu, opravu případně výměnu hlavních vchodových dveří do bytu včetně zárubní hradí člen – nájemce bytu.
- 5) Členská schůze samosprávy může o rozsahu oprav a údržby hrazené nájemcem rozhodnout jinak, než je uvedeno v odst. 2 a 3 tohoto článku.
- 6) Pro posuzování otázek neupravených v odst. 1 až 4 tohoto článku se přiměřeně použijí platné obecné závazné předpisy.

#### **Čl. 32**

- 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 – nájemce 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 oprav a běžnou údržbu bytu, má družstvo právo učinit tak po předchozím upozornění člena - nájemce 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, provedení kontroly stavu bytu nebo provedení instalace a údržby zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočtu naměřených hodnot. Stejně je povinen umožnit přístup k provedení údržbových prací, rekonstrukcí a oprav realizovaných přímo družstvem a také umožnit přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu a patří družstvu. Bezdůvodné bránění ve výkonu těchto oprávnění se posuzuje jako závažné porušování povinností člena - nájemce. Předchozí výzva se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí - li nebezpečí z prodlení.
  - 4) Člen - nájemce má právo chovat v bytě zvíře, nepůsobí-li jeho chov družstvu nebo ostatním nájemcům obtíže nepřiměřené poměrům v domě. Pokud vyvolá chov zvířete potřebu zvýšených nákladů na údržbu společných částí domu, nahradí člen - nájemce tyto náklady družstvu.
  - 5) Člen - nájemce odevzdá byt družstvu v den, kdy nájem končí. Byt je odevzdán, obdrží-li družstvo klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do bytu a v jeho užívání. Člen - nájemce je povinen odevzdat byt ve stavu, v němž jej převzal, odstranit v bytě změny, které provedl bez souhlasu družstva, pokud písemně nesdělí družstvu členu - nájemci, že odstranění změn nežadá. Změny provedené se souhlasem družstva odstraní člen - nájemce, pokud si strany ujednaly, že při skončení nájmu člen - nájemce uvede byt do původního stavu. Zařízení a předměty upevněné na zdech, podlaze a stropu bytu nebo nebytového prostoru, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo poškození bytu, nebytového prostoru nebo domu, přecházejí upevněním do vlastnictví družstva.

#### **Čl. 33**

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. Pokud bezprostředně nehrozí vznik škody nebo jiného závažného následku, musí tak učinit prostřednictvím výboru samosprávy domu.

#### **Čl. 34**

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 - nájemce závady a poškození odstranit a požadovat od něho náhradu.

#### **Čl. 35**

Člen - nájemce družstevního bytu nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v bytě ani ve společných částech domu bez souhlasu družstva, a to ani na svůj náklad. V případě porušení této povinnosti je družstvo oprávněno požadovat, aby člen - nájemce provedené úpravy a změny bez odkladu odstranil, nebo nahradil družstvu náklady vynaložené s uvedením do původního stavu.

#### **Čl. 36**

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

#### **Čl. 37**

##### **Nájemné a úhrada za plnění spojená s užíváním družstevního bytu (družstevní garáže)**

- 1) Člen - nájemce družstevního bytu (družstevní garáže) je povinen platit nájemné za užívání družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) v poměrné výši nákladů a výdajů na správu a provoz objektu za stanovené období, včetně tvorby dlouhodobé zálohy podle odst. 3 a úhradu za plnění spojená s užíváním družstevního bytu (družstevní garáže).
- 2) Celkovou výši nájemného a úhrad za plnění poskytovaná s užíváním družstevního bytu (družstevní garáže) dohodne družstvo s výborem samosprávy s přihlednutím k předpokládaným nákladům. Nedojde-li k dohodě, stanoví jejich výši představenstvo.
- 3) Součástí nájemného je také pravidelný nebo jednorázový příspěvek na tvorbu dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice. Jeho výši stanoví členská schůze samosprávy v souladu s předpokládanými náklady na opravy nebo výdaji na dodatečné investice v domě. Zůstatek dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice se převádí do příštího roku a nevypovídá se s členem - nájemcem družstevního bytu (družstevní garáže) ani při ukončení nájmu. Minimální výši tvorby dlouhodobé zálohy v rámci družstva stanovuje představenstvo.

- 4) Nájemné spolu s úhradou za plnění poskytovaná s užíváním družstevního bytu (družstevní garáže) se platí zálohově, vyjma příspěvku na správu družstva a to:
  - a) v případě užívání družstevního bytu měsíčně, nejpozději do 20. (dvacátého) dne příslušného měsíce;
  - b) v případě užívání družstevního garáže ročně, nejpozději do 20. (dvacátého) června příslušného kalendářního roku.
- 5) Vyúčtování zálohy na nájemné za kalendářní rok provede družstvo s členem – nájemcem družstevního bytu (družstevní garáže) nejpozději do čtyř měsíců po uplynutí zúčtovacího období, nestanoví-li jiný právní předpis jinak.
- 6) Příspěvek na správu družstva, hrazený v nájemném a dlouhodobá záloha podle odst. 3 se do vyúčtování nezahrnují.
- 7) Vyúčtování záloh na plnění spojená s užíváním družstevního bytu (družstevní garáže) se provádí odděleně pro každý druh zálohy, a to nejpozději do čtyř měsíců po uplynutí zúčtovacího období, nestanoví-li jiný právní předpis jinak.
- 8) S výsledky vyúčtování jsou členové – nájemci seznámeni výborem samosprávy způsobem obvyklým.
- 9) 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 (družstevní garáže) má družstvo právo započíst své splatné pohledávky vůči členu – nájemci družstevního bytu (družstevní garáže).
- 10) Nezaplatí-li člen – nájemce družstevního bytu (družstevní garáže) nebo vlastník jednotky zálohu na nájemné a zálohu na plnění poskytovaná s užíváním bytu (garáže) ve stanoveném termínu podle odst. 4, je povinen zaplatit družstvu sankci stanovenou jiným právním předpisem.

#### **Čl. 38**

- 1) Člen – nájemce družstevního bytu má právo na přiměřenou slevu z nájemného, pokud družstvo přes jeho upozornění neodstraní v bytě nebo v domě závadu, která podstatně nebo po delší dobu zhoršuje jejich užívání. Člen – nájemce je povinen oznámit družstvu závadu písemně a bez zbytečného odkladu poté, co ji zjistil nebo mohl zjistit. Právo na přiměřenou slevu z nájemného má člen – nájemce i tehdy, jestliže nebyla poskytována plnění spojená s užíváním bytu, nebo byla poskytována vadně, a jestliže užívání bytu se v důsledku toho zhoršilo.
- 2) Stejně právo má člen – nájemce družstevního bytu, jestliže stavebními úpravami v domě se podstatně nebo po delší dobu zhorší podmínky užívání bytu nebo domu. Zdrojem krytí přiznané slevy jsou prostředky, které měly být vynaloženy na financování příslušných činností – prací, jež by při řádném plnění povinností nedostatkům zabránily.
- 3) Člen – nájemce družstevního bytu má právo na přiměřenou slevu z úhrady za plnění spojená s užíváním bytu, pokud je družstvo řádně a včas neplní.

#### **Čl. 39**

##### **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 take nájemní právo druhého manžela.

#### **Čl. 40**

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

#### **Čl. 41**

Právo společného nájmu družstevního bytu manžely zanikne:

- a) rozvodem manželství v případě, že nevzniklo společné členství manželů v družstvu;
- b) dohodou (rozvedených) manželů;
- c) rozhodnutím soudu;
- d) smrtí jednoho z manželů;
- e) zánikem nájmu družstevního bytu.

#### **Čl.42**

- 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, stává se po rozvodu manželství výlučným členem s právem užívat družstevní byt ten z rozvedených manželů, který byl určen jejich dohodou nebo rozhodnutím soudu.
- 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, přechází družstevní podíl na pozůstalého manžela, který se stává výlučným členem družstva a výlučným nájemcem družstevního bytu.

#### **Čl. 43**

##### **Podnájem družstevního bytu (části bytu)**

- 1) Pronajatý družstevní byt nebo jeho část lze jinému přenechat do podnájmu na dobu určenou ve smlouvě o podnájmu nebo bez časového určení jen s písemným souhlasem družstva. Porušení této povinnosti se považuje za hrubé porušení povinností nájemce s možností zániku členství v družstvu vyloučením (čl. 22).
- 2) Po skončení podnájmu nemá podnájemce právo na náhradní podnájem, ani na žádnou jinou bytovou náhradu.

#### **Čl. 44**

##### **Výměna družstevního bytu**

- 1) Člen – nájemce družstevního bytu může uzavřít se souhlasem představenstva družstva dohodu o výměně bytu. Souhlas i dohoda musí mít písemnou formu a musí obsahovat dohodu účastníků výměny družstevních podílů.
- 2) Jestliže člen-nájemce družstevního bytu hodlá vyměnit byt s osobou, která není členem družstva, představenstvo družstva výměnu neschválí, dokud tato dohoda není schválena pronajímatelem nikoli družstevního bytu, a dokud se tato osoba nestane členem družstva.
- 3) Za účelem výměny družstevních bytů si členové - nájemci vzájemně převedou své družstevní podíly.

#### **Čl. 45**

##### **Zánik nájmu družstevního bytu**

Nájem družstevního bytu zaniká:

- a) zánikem členství člena – nájemce družstevního bytu podle čl. 19,
- b) písemnou dohodou mezi družstvem a členem – nájemcem družstevního bytu ke dni stanoveném v dohodě,
- c) uplynutím doby v případě, že nájem družstevního bytu byl sjednán na určitou dobu, nedohodne-li se družstvo s členem – nájemcem jinak,
- d) vznikem vlastnictví člena – nájemce k družstevnímu bytu podle jiného právního předpisu.

#### **Čl. 46**

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

#### **Čl. 47**

##### **Nájem družstevní garáže**

- 1) O nájmu, podnájmu a výměně družstevní garáže platí přiměřeně ustanovení těchto stanov o nájmu, podnájmu a výměně družstevního bytu.

#### **Čl. 48**

##### **Zajištění řádného využití bytů**

- 1) Družstvo dbá, aby družstevní byty, se kterými hospodaří, byly v souladu s jejich stavebním určením 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 představenstva družstva.
- 3) Ustanovení předchozích odstavců tohoto článku platí přiměřeně i pro družstevní garáže.

#### **Čl. 49**

##### **Sloučení a rozdělení bytu**

- 1) Byt je možné sloučit se sousedním bytem (částí bytu) a rozdělit na dva nebo více samostatných bytů jen s předchozím souhlasem představenstva družstva.
- 2) Představenstvo družstva povolí sloučení nebo rozdělení bytu zejména tehdy, jestliže se tím dosáhne účelnějšího využití bytového prostoru členy domácnosti.

#### **Čl. 50**

- 1) Souhlas představenstva družstva se sloučením nebo rozdělením bytu nenahrazuje povolení stavebního úřadu, které je nutné podle jiných právních předpisů.
- 2) V souvislosti se sloučením nebo rozdělením bytu představenstvo družstva současně přerozdělí náklady a zdroje financování sloučených nebo rozdělených bytů a určí výši dalších členských vkladů a zůstatek nesplaceného investičního úvěru připadajících na příslušné byty.
- 3) Ustanovení čl. 49 a předchozích odstavců tohoto článku platí přiměřeně i pro družstevní garáže.

### **Část V. Orgány družstva**

#### **Čl. 51**

Orgány družstva jsou:

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

#### **Čl. 52**

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

#### **Čl. 53**

Členem představenstva nebo členem kontrolní komise může být pouze člen družstva - fyzická osoba starší 18ti let, která je svéprávná, a je bezúhonná ve smyslu zákona o živnostenském podnikání a u níž nenastala skutečnost, jež je překážkou provozování živnosti podle zákona o živnostenském podnikání.

#### **Čl. 54**

- 1) Orgány družstva mohou jednat jen o záležitostech, které podle zákona a stanov družstva spadají do jejich působnosti.
- 2) Kolektivní orgány družstva rozhodují na 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 a stanovy neurčují jinak.

#### **Čl. 55**

- 1) Funkční období členů orgánů družstva činí pět let. Pokud však byl člen orgánu zvolen 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. 56**

Členové orgánů družstva jsou povinni vykonávat svou působnost s péčí řádného hospodáře, s nezbytnou loajalitou, potřebnými znalostmi a pečlivostí, zachovávat mlčenlivost o důvěrných informacích a skutečnostech, jejichž prozrazení třetím osobám by mohlo družstvu způsobit škodu, dodržovat zákon a jiné právní předpisy, stanovy a usnesení vyšších orgánů družstva, pokud nejsou v rozporu s platnou právní úpravou. Pokud při výkonu funkce způsobí družstvu škodu, odpovídají za ni v rozsahu stanoveném zákonem.

#### **Čl. 57**

- 1) Neplní-li člen voleného orgánu řádně svoji funkci, může jej před uplynutím funkčního období odvolat orgán, který jej zvolil a povolal dnem účinnosti odvolání náhradníka podle stanoveného pořadí.
- 2) Člen voleného orgánu družstva může z funkce odstoupit. Výkon funkce končí dnem projednání orgánem, jehož je členem. Příslušný orgán je povinen projednat odstoupení bez zbytečného odkladu, nejpozději však na nejbližším zasedání poté, co bylo odstoupení družstvu doručeno. Výkon funkce končí nejpozději 3 měsíce od doručení odstoupení. Jestliže odstoupující člen oznámí své odstoupení na zasedání příslušného orgánu, končí výkon funkce uplynutím 2 měsíců po takovém oznámení, neschválí-li příslušný orgán na jeho žádost jiný okamžik zániku funkce.

- 3) Zvolení náhradníci členů orgánů družstva nastupují na místo odstoupivšího člena dnem účinnosti odstoupení podle stanoveného pořadí.

#### **Čl. 58**

- 1) Funkce člena představenstva a člena kontrolní komise jsou vzájemně neslučitelné.
- 2) Členové představenstva a kontrolní komise družstva a ředitel nesmějí být podnikateli ani členy statutárních a dozorčích orgánů právnických osob se shodným předmětem činnosti nebo osobou v obdobném postavení, ledaže se jedná o koncern, společenství vlastníků nebo družstvo, jehož členy jsou pouze jiná družstva. Pro případ, že dojde k porušení zákazu konkurence u člena představenstva, je povinen člen představenstva předem informovat družstvo o těchto okolnostech. Pokud bylo shromáždění delegátů v okamžiku zvolení člena představenstva členem představenstva na některou z těchto okolností výslovně upozorněno, nebo vznikla-li později a člen představenstva na ni písemně upozornil, má se zato, že tento člen představenstva činnost, které se zákaz týká, nemá zakázáno. To však neplatí, pokud shromáždění delegátů vysloví nesouhlas s takovou činností do jednoho měsíce, kdy došlo k upozornění podle výše uvedeného ustanovení.
- 3) Člen představenstva a kontrolní komise se nesmí účastnit na podnikání jiné obchodní korporace jako společník s neomezeným ručením nebo jako ovládací osoba jiné osoby se stejným nebo obdobným předmětem činnosti.

#### **Čl. 59**

- 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 (per rollam) nebo pomocí prostředků sdělovací techniky, jestliže s tímto způsobem hlasování projeví souhlas všichni členové orgánu. Pro tento případ se hlasující pokládají za přítomné.
- 4) Přijetí rozhodnutí v rámci členské schůze samosprávy lze uskutečnit formou per rollam (písemně, formou oběžníku) za podmínek stanovených v čl. 78 těchto stanov.
- 5) Přijetí rozhodnutí v rámci shromáždění delegátů lze uskutečnit formou per rollam (písemně, formou oběžníku) pouze v mimořádných případech, stanoví-li tak zvláštní zákon.

#### **Čl. 60**

- 1) Orgány družstva jednají o záležitostech, které byly uvedeny na schváleném pořadí 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) Pravidla pro jednání orgánů družstva upravuje jednací řád družstva, který schvaluje shromáždění delegátů.

#### **Čl. 61**

- 1) O průběhu jednání každého orgánu družstva se pořizuje zápis, který musí obsahovat:
  - a) datum a místo jednání orgánu;
  - b) program jednání;
  - c) přijatá usnesení;
  - d) výsledky hlasování;
  - e) nepřijaté námítky a návrhy členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování;
  - f) podpisy ověřovatelů zápisu a řídicího jednání (v případech shromáždění delegátů, představenstva, kontrolní komise a členské schůze samosprávy), podpis řídicího jednání (v případě výboru samosprávy).
- 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) Podmínky a postup orgánů družstva, při volbách a odvolání jejich členů, upravuje volební řád, který schvaluje představenstvo družstva.

#### **Čl. 62**

##### **Shromáždění delegátů**

- 1) Shromáždění delegátů je nejvyšším orgánem družstva, kde uplatňují členové své právo řídit záležitosti družstva, kontrolovat činnost družstva a jeho orgánů. Shromáždění delegátů vykonává v plném rozsahu působnost členské schůze.



- 2) Do výlučné působnosti shromáždění delegátů patří:
  - a) schvalovat a měnit stanovy, jednací řád a domovní řád,
  - b) volit a odvolávat členy představenstva a kontrolní komise,
  - c) volit a odvolávat náhradníky členů představenstva a kontrolní komise a stanovit pořadí, podle kterého náhradníci nastupují namísto odstoupivších členů představenstva a kontrolní komise,
  - d) projednávat a schvalovat zprávy představenstva a kontrolní komise o činnosti družstva,
  - e) rozhodovat o základních otázkách koncepce rozvoje družstva,
  - f) schvalovat výroční zprávu (pokud má družstvo zákonnou povinnost ji sestavit), účetní závěrku, rozhodovat o rozdělení a užití zisku, popř. o způsobu úhrady ztráty družstva,
  - g) schvalovat smlouvu o výkonu funkce,
  - h) rozhodovat o výši odměny představenstva a kontrolní komise,
  - i) rozhodovat o námitkách člena proti rozhodnutí o jeho vyloučení,
  - j) rozhodovat o zrušení družstva s likvidací nebo o přeměně družstva,
  - k) schvalovat výši správního příspěvku družstva,
  - l) stanovovat výši uhrazovací povinnosti v případě ztráty družstva,
  - m) rozhodovat o použití nedělitelného fondu,
  - n) rozhodovat o prodeji nebo jiných majetkových dispozicích s nemovitostmi, ve kterých jsou byty, nebo s byty ve vlastnictví družstva v souladu s příslušnými ustanoveními zákona o obchodních korporacích, kromě převodu bytů (garáží) do osobního vlastnictví, jestliže družstvu vznikla povinnost převést byt (garáž) do vlastnictví člena, který je nájemcem,
  - o) rozhodovat o významných dispozicích s majetkem družstva,
  - p) schvalovat auditora pro provedení povinného auditu družstva,
  - q) rozhodovat o dalších otázkách, které tyto stanovy a 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 též shromáždění delegátů, na němž si shromáždění delegátů rozhodování o určité záležitosti vyhradilo.

### Čl. 63

- 1) Shromáždění delegátů svolává představenstvo podle potřeby nebo v důležitém zájmu družstva, nejméně však jedenkrát ročně.
- 2) Shromáždění delegátů musí být svoláno nejpozději do třiceti dnů, požádá-li o to písemně:
  - a) kontrolní komise,
  - b) deset procent delegátů, jejichž výkon funkce ke dni doručení žádosti představenstvu nezanikl.

Pokud představenstvo nesvolá shromáždění delegátů bez zbytečného odkladu tak, aby se konalo do třiceti dnů po doručení žádosti, může svolat shromáždění delegátů jedna třetina členů představenstva, nebo kontrolní komise družstva, nebo likvidátor družstva. 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.
- 3) Svolání shromáždění delegátů se oznamuje písemnou pozvánkou zaslouanou 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. Se souhlasem delegáta mu může být pozvánka zaslána pouze elektronicky na adresu uvedenou v seznamu delegátů. Souhlas lze dát jakýmkoliv způsobem, z něhož plyne tato vůle člena. Zároveň se pozvánka uveřejní na informační desce družstva.
- 4) Pozvánka na shromáždění delegátů musí obsahovat alespoň:
  - a) firmu a sídlo družstva;
  - b) místo a dobu zahájení shromáždění delegátů;
  - c) označení, zda je svoláváno shromáždění delegátů nebo náhradní shromáždění delegátů;
  - d) program shromáždění delegátů.
- 5) K pozvánce se přikládají veškeré doklady k jednotlivým záležitostem programu shromáždění delegátů.
- 6) Družstvo je povinno informovat vhodným způsobem své členy o možnosti seznámit se se všemi podklady k jednotlivým záležitostem programu shromáždění delegátů.
- 7) 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. Program shromáždění delegátů nelze po odeslání pozvánek delegátům měnit.

#### **Čl. 64**

- 1) Na shromáždění delegátů musí být pozváni všichni zvolení delegáti. Právo zúčastnit se shromáždění delegátů mají členové představenstva, členové kontrolní komise, a další osoby, o nichž to stanoví jiný právní předpis. Dále se jej mohou zúčastnit vedoucí zaměstnanci družstva a podle rozhodnutí představenstva zvláště pozvaní hosté. 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 zaslánou 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 o záležitosti, která se ho týká, o slovo, musí mu být umožněna obrana proti návrhu na zamítnutí námitek a potvrzení rozhodnutí o vyloučení.
- 2) Shromáždění delegátů je schopno se usnášet, pokud je přítomna nadpoloviční většina delegátů, nevyžaduje-li jiný právní předpis vyšší počet potřebných hlasů.
- 3) Právo hlasovat na shromáždění delegátů mají pouze delegáti a náhradníci delegátů, pokud zastupují delegáty.
- 4) Každý delegát má jeden hlas.
- 5) Shromáždění delegátů se usnáší většinou hlasů přítomných delegátů, pokud ustanovení jiného právního předpisu nevyžadují vyšší počet potřebných hlasů.
- 6) V případě rozhodování o změně stanov v části, která upravuje podmínky, za kterých vznikne členovi družstva právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, a úpravu práv a povinností člena družstva spojených s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu a práv a povinností člena družstva spojených s užíváním družstevního bytu, se shromáždění usnáší většinou přítomných delegátů.
- 7) O průběhu jednání shromáždění delegátů se pořizuje zápis, který musí být vyhotoven a podepsán do patnácti dnů ode dne konání shromáždění delegátů.
- 8) 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.

#### **Čl. 65**

- 1) 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.
- 2) Náhradní shromáždění delegátů je schopno se usnášet, je-li přítomno alespoň deset procent všech zvolených delegátů, nejméně však pět delegátů.

#### **Čl. 66**

- 1) Volební obvody vytváří a zrušuje představenstvo, a to tak, že do volebního obvodu jsou jednotliví členové družstva (s právem nájmu i bez práva nájmu) zařazeni zejména podle svého bydliště, které uvedli do seznamu členů družstva. Zánikem volebního obvodu zaniká funkce delegáta a jeho náhradníka.
- 2) Za každý volební obvod je volen jeden delegát a jeden náhradník z řad členů družstva zařazených do volebního obvodu.
- 3) Delegát a jeho náhradník je volen na funkční období pěti let. Jeho funkce zaniká volbou nového delegáta, nejpozději však posledním dnem jeho funkčního období.
- 4) Delegáta volí a odvolávají členové družstva zařazení do volebního obvodu, při volbě nebo odvolání delegáta má každý člen družstva jeden hlas. 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.
- 5) Volby delegátů zajišťuje a organizuje představenstvo. Svolání schůze volebního obvodu se oznamuje pozvánkou, písemně nebo e-mailem, zaslánou všem členům družstva zařazených do příslušného volebního obvodu na adresu uvedenou v seznamu členů, a to nejpozději 10 dní před jejím konáním.
- 6) Kandidáty na delegáta mají právo navrhnout představenstvo a členové družstva zařazení do příslušného volebního obvodu.
- 7) Volební schůze obvodu je usnášení schopná, je-li přítomna nadpoloviční většina členů volebního obvodu. Delegátem je zvolen kandidát, který obdrží nadpoloviční většinu hlasů. Ze zbývajících kandidátů se následně volí náhradník. Náhradníkem je zvolen kandidát, který obdrží nadpoloviční většinu hlasů.
- 8) Není-li schůze volebního obvodu schopná se usnášet, koná se po 15 minutách náhradní schůze volebního obvodu se stejným programem. Náhradní schůze volebního obvodu je schopná se usnášet bez ohledu na počet přítomných členů. Delegátem je zvolen kandidát, který obdrží

- nejvyšší počet hlasů. Ze zbývajících kandidátů se následně volí náhradník. Náhradníkem je zvolen kandidát, který obdrží nejvyšší počet hlasů.
- 9) Náhradní schůze volebního obvodu může být nahrazena hlasováním per rollam za podmínek stanovených zákonem.
  - 10) Změna počtu členů zařazených do jednotlivých volebních obvodů nemá za následek zánik funkce dosavadních delegátů, ani konání nových voleb delegátů.
  - 11) 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.
  - 12) Družstvo vede seznam delegátů, do kterého se zapisuje:
    - a) jméno a bydliště delegáta, nebo jiná jim určená adresa pro doručování;
    - b) den vzniku a den a důvod zániku jeho funkce.
  - 13) Každý člen družstva má právo nahlížet do seznamu delegátů a pořizovat si z něj opisy a výpisy.
  - 14) 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.
  - 15) Na delegáta se nepoužijí ustanovení právních předpisů o členu voleného orgánu, ledaže zákon stanoví jinak.
  - 16) Delegát je povinen zúčastnit se shromáždění delegátů. Delegát, který se nemůže zúčastnit shromáždění delegátů, informuje neprodleně o této skutečnosti svého náhradníka a vyrozumí jej o svolání shromáždění delegátů a předá mu veškeré podklady a informace.
  - 17) Dnem zániku funkce delegáta se jeho náhradník stává delegátem na zbytek funkčního období, na které byl delegát, jehož funkce zanikla, zvolen.

#### **Čl. 67**

- 1) Každý člen, člen představenstva nebo člen kontrolní komise 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. 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.

#### **Čl. 68**

##### **Představenstvo**

- 1) Představenstvo je 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. Představenstvo zejména:
  - a) rozhoduje o hlavních směrech činnosti družstva v rámci koncepce stanovené shromážděním delegátů,
  - b) projednává výroční zprávu (pokud má družstvo zákonnou povinnost ji sestavit), účetní závěrku, návrh na rozdělení a užití zisku, popř. o způsobu úhrady ztráty družstva, a předkládá je shromáždění delegátů ke schválení; účetní závěrku představenstvo zpřístupní na informační desce alespoň 15 dnů před konáním shromáždění delegátů,
  - c) schvaluje finanční plán družstva,
  - d) projednává čtvrtletně výsledky hospodaření družstva,
  - e) projednává zprávy kontrolní komise a přijímá opatření k odstranění zjištěných nedostatků,
  - f) rozhoduje o zřízení a rušení samospráv a vymezuje okruh jejich působnosti, stanovuje volební obvody pro volbu delegátů na shromáždění delegátů,
  - g) svolává ve vymezených případech (čl. 79) členskou schůzi samosprávy,
  - h) může nahradit vlastním usnesením usnesení členských schůzí a výborů samospráv, pokud jsou v rozporu s obecně závaznými právními předpisy nebo stanovami, nebo pokud jsou orgány samosprávy nečinné,
  - i) stanoví výši nájemného bytů (nebytových prostor) a náhrad za plnění poskytovaných s užíváním bytů, pokud nedojde k dohodě dle čl. 38 odst. 2,
  - j) rozhoduje o přijetí za člena družstva,
  - k) rozhoduje o vyloučení člena z družstva,
  - l) uděluje výstrahu členům před vyloučením,

- m) rozhoduje o přidělení uvolněných družstevních bytů a nebytových prostor,
  - n) rozhoduje o udělení souhlasu k podnájmu a k výměně družstevních bytů a nebytových prostor,
  - o) rozhoduje o prominutí penále,
  - p) rozhoduje o dispozicích s majetkem družstva, které nejsou vyhrazeny rozhodování shromáždění delegátů,
  - q) schvaluje výši úhrad za úkony družstva, navrhuje shromáždění delegátů výši správního příspěvku družstva,
  - r) schvaluje organizační řád, volební řád, podpisový řád a vybrané organizační směrnice družstva,
  - s) rozhoduje o obsazení funkce ředitele družstva a jeho odvolání,
  - t) schvaluje pověření pro zmocněnce k zastupování družstva ve společenství vlastníků jednotek.
- 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.

#### **Čl. 69**

- 1) Představenstvo má 5 členů.
- 2) Náhradník nastupuje na uvolněné místo člena představenstva podle pořadí určeného při volbě členů představenstva.
- 3) Člena představenstva může před uplynutím funkčního období shromáždění delegátů odvolat.
- 4) Člen představenstva může z funkce odstoupit. Výkon funkce končí dnem projednání představenstvem. Představenstvo je povinno projednat odstoupení bez zbytečného odkladu, nejpozději však na nejbližším zasedání poté, co bylo odstoupení družstvu doručeno. Výkon funkce končí nejpozději 3 měsíce od doručení odstoupení. Jestliže odstupující člen oznámí své odstoupení na zasedání představenstva, končí výkon funkce uplynutím 2 měsíců po takovém oznámení, neschválí-li představenstvo na jeho žádost jiný okamžik zániku funkce.
- 5) V případě smrti člena představenstva, odstoupení z funkce, odvolání nebo jiného ukončení jeho funkce, a není-li zvolených náhradníků, kteří by nastoupili na uvolněné místo člena představenstva podle stanoveného pořadí, zvolí nejbližší shromáždění delegátů nového člena představenstva.
- 6) 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.
- 7) Představenstvo volí ze svých členů předsedu představenstva, (dále jen „předseda“) a místopředsedu představenstva (dále jen „místopředseda“).

#### **Čl. 70**

- 1) Představenstvo je oprávněno jednat jménem družstva navenek ve všech věcech. Jménem představenstva jedná předseda a v době jeho nepřítomnosti nebo zaneprázdnění místopředseda nebo jiný pověřený člen představenstva.
- 2) Právní jednání představenstva, pro které je předepsána písemná forma, podepisuje za družstvo předseda, popř. místopředseda a další člen představenstva. Podepisuje-li předseda spolu s místopředsedou, je podpis místopředsedy považován za podpis dalšího člena představenstva.
- 3) Představenstvo může na základě písemné plné moci pověřit zastupováním družstva i jiné fyzické a právnické osoby.

#### **Čl. 71**

- 1) Zasedání představenstva svolává předseda (místopředseda), popř. pověřený člen představenstva, písemnou pozvánkou zaslánou všem členům představenstva alespoň pět dní před konáním schůze představenstva poštou, popř. elektronickou poštou, pokud se tak usnese představenstvo hlasy všech svých členů. V pozvánce se uvádí datum, hodina a místo konání schůze představenstva a pořad jednání; k pozvánce se předkládají písemné podklady, které mají být předmětem jednání schůze představenstva. Se souhlasem všech členů představenstva lze projednat písemné podklady předložené až při zahájení schůze představenstva.
- 2) Představenstvo se schází podle potřeby, zpravidla jednou za měsíc. Musí se sejít do deseti dnů od doručení podnětu kontrolní komise, jestliže na její výzvu nedošlo k nápravě nedostatků.
- 3) Zasedání představenstva řídí předseda (místopředseda), popř. pověřený člen představenstva.
- 4) Zasedání představenstva se účastní s hlasem poradním zástupce kontrolní komise (zpravidla její předseda), případně další, zvláště přizvané osoby.
- 5) Jednotlivé záležitosti předložené k projednání uvádí a odůvodňuje zpravidla ten, kdo je předkládá, přičemž současně předkládá i návrh usnesení.

## **Čl. 72**

### **Kontrolní komise**

- 1) Kontrolní komise je oprávněna kontrolovat veškerou činnost družstva a projednávat stížnosti členů družstva. Kontrolní komise odpovídá za svou činnost shromáždění delegátů a podává mu zprávy o své činnosti. Na ostatních orgánech družstva je nezávislá.
- 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 jakékoli informace o činnosti a hospodaření družstva. Představenstvo je povinno bez zbytečného odkladu oznámit kontrolní komisi všechny skutečnosti, které mohou mít závažné důsledky v hospodaření nebo postavení družstva a jeho členů.
- 4) Na zjištěné nedostatky upozorňuje kontrolní komise představenstvo a vyžaduje zjednání 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. 73**

- 1) Kontrolní komise má 3 členy.
- 2) Náhradník nastupuje na uvolněné místo člena kontrolní komise podle pořadí určeného při volbě členů kontrolní komise.
- 3) Člena kontrolní komise může před uplynutím funkčního období shromáždění delegátů odvolat.
- 4) Člen kontrolní komise může z funkce odstoupit. Výkon funkce končí dnem projednání kontrolní komisí. Kontrolní komise je povina projednat odstoupení bez zbytečného odkladu, nejpozději však na nejbližším zasedání poté, co bylo odstoupení družstvu doručeno. Výkon funkce končí nejpozději 3 měsíce od doručení odstoupení. Jestliže odstoupující člen oznámí své odstoupení na zasedání kontrolní komise, končí výkon funkce uplynutím 2 měsíců po takovém oznámení, neschválí-li kontrolní komise na jeho žádost jiný okamžik zániku funkce.
- 5) V případě smrti člena kontrolní komise, jeho odstoupení z funkce, odvolání a nebo jiného ukončení jeho funkce a není-li zvolených náhradníků, kteří by nastoupili na uvolněné místo člena kontrolní komise podle stanoveného pořadí, zvolí nejbližší shromáždění delegátů nového člena kontrolní komise.
- 6) Členové kontrolní komise a jejich náhradníci se volí z členů družstva tak, aby členové kontrolní komise nebyli mezi sebou nebo se členy představenstva manžely, příbuznými v řadě přímé, nebo sourozenci. Členy kontrolní komise nemohou být členové představenstva a zaměstnanci družstva.
- 7) Kontrolní komise volí ze svých členů předsedu a místopředsedu.

## **Čl. 74**

- 1) Zasedání svolává a řídí předseda kontrolní komise (místopředseda), popř. pověřený člen kontrolní komise.
- 2) Kontrolní komise se schází podle potřeby, nejméně jednou za tři měsíce.
- 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. Jednotlivé záležitosti předložené k projednání uvádí a odůvodňuje zpravidla ten, kdo je předkládá, přičemž současně předkládá i návrh usnesení.

## **Čl. 75**

### **Samospráva**

- 1) Samospráva je ekonomicky samostatnou vnitřní organizační jednotkou družstva. Zřizuje se a ruší rozhodnutím představenstva. V případě založení společenství vlastníků zapisovaného do rejstříku společenství zaniká samospráva automaticky ke dni založení společenství vlastníků.
- 2) Úkolem samosprávy je dbát o řádnou správu družstevního majetku v okruhu její působnosti za přímé účasti členů samosprávy.
- 3) Orgány družstva, zajišťující činnost samosprávy, jsou členská schůze a výbor samosprávy.
- 4) Členy samosprávy jsou všichni členové – nájemci či členové – vlastníci bytů a garáží zařazených do okruhu její působnosti, nikoliv však osoby další, jako např. příslušníci domácnosti, podnájemníci, nájemci a vlastníci bytů a garáží – nečlenové družstva apod.
- 5) Pokud v okruhu působnosti samosprávy vznikne společenství vlastníků podle zvláštního zákona, ztrácí orgány samosprávy pravomoc rozhodovat o otázkách, které jsou tímto zvláštním zákonem vyhrazeny rozhodnutí společenství vlastníků. V takovém případě se členové družstva podílí na rozhodování společenství vlastníků prostřednictvím zmocněnce družstva.

## Čl. 76

### 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.
- 2) Členská schůze samosprávy zejména:
  - a) rozhoduje o způsobu zajištění úkolů, které jí byly uloženy představenstvem,
  - b) projednává výsledky hospodaření samosprávy a ukládá výboru samosprávy úkoly k odstranění zjištěných nedostatků,
  - c) projednává a schvaluje návrh rozpočtu samosprávy,
  - d) projednává a schvaluje plán oprav a údržby společných částí domu a jejich finanční zajištění,
  - e) rozhoduje o použití finančních prostředků při investičních akcích týkajících se příslušné samosprávy v rámci vnitrodružstevních pravidel.
  - f) volí členy výboru samosprávy v počtu, který si sama určí v souladu s ustanoveními čl. 81,
  - g) projednává a schvaluje zprávy výboru samosprávy o jeho činnosti,
  - h) volí delegáty a jejich náhradníky na shromáždění delegátů podle volebních obvodů stanovených představenstvem,
  - i) projednává zprávy delegátů o jednání shromáždění delegátů,
  - j) rozhoduje o eventuálním odchýlném způsobu a rozsahu úhrady oprav v bytě a úhrad nákladů spojených s běžnou údržbou bytů (garáží) oproti ustanovení čl. 31 stanov,
  - k) vyjadřuje se ke změně charakteru užívání společných prostor a k uzavření nájemní smlouvy týkající se tohoto prostoru, stejně jako k nebytovým prostorům pronajímaných podle jiných předpisů,
  - l) rozhoduje o vypořádání rozdílu mezi předepsanými zálohami a skutečnými náklady vynaloženými družstvem na provoz a správu bytů za kalendářní rok.

## Čl. 77

- 1) Členskou schůzi samosprávy svolává výbor samosprávy podle potřeby, nejméně však jednou do roka.
- 2) Výbor samosprávy musí svolávat členskou schůzi samosprávy, požádá-li o to:
  - a) jedna třetina všech členů samosprávy,
  - b) představenstvo družstva.
- 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 nebo představenstvem pověřený zaměstnanec družstva.
- 5) O svolání členské schůze samosprávy a o pořadu jednání musí být členové samosprávy uvědomeni nejméně deset dní před jejím konáním. Písemná pozvánka musí obsahovat datum, hodinu a místo jejího konání a pořad jednání. Písemnou pozvánku může nahradit písemné oznámení vyvěšené na oznamovacích tabulích ve všech domech v okruhu působnosti samosprávy.

## Čl. 78

- 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 na pořadu jednání. K platnosti usnesení v takovém případě se vyžaduje souhlas dvou třetin přítomných členů.
- 3) O záležitostech spadajících do působnosti členské schůze může být rozhodováno mimo zasedání (hlasování per rollam).
- 4) Návrh rozhodnutí pro hlasování per rollam připravuje a jeho doručení všem členům samosprávy zajišťuje výbor samosprávy. Návrh rozhodnutí musí obsahovat text navrhovaného usnesení a jeho odůvodnění, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny, a údaje o lhůtě, ve které se má člen samosprávy vyjádřit. Lhůta k vyjádření činí patnáct dní od doručení návrhu členu samosprávy.
- 5) K platnosti hlasování se vyžaduje písemné vyjádření „souhlasím/nesouhlasím“ členu samosprávy s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo vyjádření učiněno, opatřené vlastnoručním podpisem členu samosprávy na listinu obsahující plné znění návrhu rozhodnutí.
- 6) Nedoručí-li člen samosprávy ve lhůtě patnácti dnů od doručení návrhu členu samosprávy výboru samosprávy svůj souhlas s návrhem usnesení, platí, že s návrhem nesouhlasí. Většina hlasů se počítá z celkového počtu hlasů všech členů samosprávy.
- 7) O výsledcích hlasování jsou členové samosprávy informováni jejich vyvěšením na oznamovacích tabulích ve všech domech v okruhu působnosti samosprávy, v případě přijetí usnesení je jim oznámen též celý obsah přijatého usnesení.

- 8) Z jednání členské schůze samosprávy je pořizován zápis. Jeho náležitosti upravuje čl. 61 odst. 1 a 2 těchto stanov. Zápis včetně příloh musí být doručen do dvaceti dnů od konání členské schůze samosprávy družstvu a zveřejněn vyvěšením na oznamovacích tabulích ve všech domech v okruhu působnosti samosprávy.

#### **Čl. 79**

- 1) Člen se zúčastňuje členské schůze samosprávy, jejímž je členem.
- 2) Člen - nájemce družstevního bytu a družstevního nebytového prostoru, který se nachází v okruhu působnosti různých samospráv, je členem každé z nich, zúčastňuje se jejich členských schůzí a může být zvolen do každého z jejich výborů.
- 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.
- 4) Člen, který má v jednom a téžme družstvu samostatné členství a současně má další členské právo na základě společného členství manželů, má z obou těchto práv, pokud jsou v jedné samosprávě společně s druhým manželem – společným členem, pouze jeden hlas. Pokud jeho samostatné členství a společné členství manželů se nacházejí v okruhu působnosti různých samospráv, řídí se právo jeho účasti na členských schůzích a pasivní volební právo ustanoveními odst. 1, 2 a 3.

#### **Čl. 80**

##### **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 vyplývající z předmětu činnosti družstva v okruhu působnosti samosprávy,
  - b) sleduje technický stav obytných a nebytových objektů, konzultuje s pracovníky správy družstva nutnost provedení oprav, údržby či jiných stavebně technických zásahů a spolupracuje při jejich zajišťování,
  - c) stará se o zvyšování kultury bydlení, úpravy okolí objektů příslušného střediska bytového hospodářství a o ochranu životního prostředí,
  - d) dbá na dodržování domovního řádu, požárního řádu a zásad slušnosti mezi členy užívajícími družstevní majetek,
  - e) sestavuje podle pokynů družstva návrh rozpočtu a po jeho schválení členskou schůzí samosprávy jej předkládá družstvu,
  - f) zajišťuje hospodárné plnění rozpočtu samosprávy, pečuje o správnost prvotních účetních a jiných dokladů a předává je družstvu k dalšímu zpracování,
  - g) kontroluje správnost vyúčtování nákladů vynaložených družstvem na zajištění plnění poskytovaných s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru),
  - h) průběžně kontroluje tvorbu a čerpání dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice,
  - i) seznamuje členskou schůzi samosprávy s výsledky hospodaření samosprávy, s ročním vyúčtováním nájemného a úhrad za plnění poskytovaná s užíváním družstevních bytů a družstevních nebytových prostor,
  - j) vyjadřuje se na výzvu k žádostem o podnájem družstevního bytu (jeho části), družstevního nebytového prostoru a o jejich výměně,
  - k) podává členské schůzi samosprávy zprávy o své činnosti a stavu samosprávy a seznamuje ji s činností a celkovým stavem družstva,
  - l) předkládá členské schůzi samosprávy k projednání a schválení návrhy podle čl. 76 odst. 2, písm. c), d), e), j), k) a l); v případě potřeby organizuje hlasování per rollam,
  - m) podává návrhy na udělení výstrahy a na vyloučení člena z družstva, případně se na výzvu k takovým opatřením vyjadřuje.

#### **Čl. 81**

- 1) Počet členů výboru stanoví členská schůze samosprávy před zahájením voleb, zpravidla v počtu nejméně dvou členů.
- 2) Výbor samosprávy se volí z členů samosprávy tak, aby členové výboru samosprávy nebyli mezi sebou manželi, příbuznými v řadě přímé nebo sourozenci. V případě nedostatku kandidátů může být členem výboru zvolen i jiný člen družstva.

#### **Čl. 82**

- 1) Výbor samosprávy zvolí na ustavující schůzi ze svého středu předsedu, hospodáře a technika. V případě méně než tříčlenného výboru lze funkce různě kumulovat. Členská schůze může rozhodnout, že jednotliví členové výboru budou do svých funkcí voleni přímou volbou na členské schůzi samosprávy.

- 2) Schůze výboru samosprávy svolává jeho předseda podle potřeby, nejméně však jednou za tři měsíce. Ze schůze výboru samosprávy pořídí předseda výboru zápis, který podepíše a zajistí jeho zveřejnění v domě obvyklým způsobem.
- 3) O svolání výboru samosprávy a o pořadu jednání musí být jeho členové vyrozuměni obvyklým způsobem nejméně tři dny před jejím konáním.
- 4) Výbor samosprávy může určit, že členské schůze samosprávy se budou konat formou dílčích schůzí samosprávy, zejména jde-li o samosprávu s větším počtem členů.
- 5) Není-li výbor samosprávy zvolen nebo neplní-li své povinnosti, zajišťuje plnění jeho úkolů představenstvo prostřednictvím pověřeného pracovníka. Náklady s tím spojené jdou k tíži příslušné samosprávy.
- 6) Bez podpisu předsedy výboru samosprávy nebo jím pověřené osoby a dalšího člena výboru a otisku razítka samosprávy nesmí družstvo zúčtovat k tíži ekonomiky samosprávy náklady za práce nebo služby realizované ve prospěch samosprávy.  
V případě, že počet členů výboru samosprávy klesne přechodně pod dva, postačí jeden podpis a otisk razítka samosprávy.
- 7) Odsouhlasení faktur za dodávky energií a dalších služeb zajistí předseda samosprávy do 14 (čtrnácti) dnů po jejich doručení. Pokud samospráva v této lhůtě nevznese námitky, má se za to, že s fakturací souhlasí.
- 8) Pisemný souhlas k provedení úhrady se nevyžaduje v případech, kdy povinnost platby vyplývá z provedené činnosti nařízené právním předpisem (revize elektřiny, plynu, požární techniky apod., včetně odstranění zjištěných závad z revizí) a v těch případech, pokud by včasným neprovedením úhrady hrozilo ohrožení zdraví osob nebo majetková újma družstvu.

### **Čl. 83**

#### **Ředitel družstva**

- 1) Ředitel řídí běžnou činnost družstva, za výkon funkce odpovídá představenstvu družstva.
- 2) O obsazení funkce ředitele družstva (dále jen „ředitel“) rozhoduje představenstvo družstva. To ho zároveň může, na základě povinně uzavírané dohody o odvolatelnosti podle ustanovení zákoníku práce, odvolat. Funkce ředitele se vykonává na základě uzavřené pracovní smlouvy.
- 3) Ředitel zastupuje družstvo, jedná jeho jménem a podepisuje za družstvo v rozsahu delegovaném v podpisovém řádu schváleném představenstvem družstva.

### **Čl. 84**

#### **Poradní orgány**

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

### **Čl. 85**

#### **Zastupování družstva ve společenství vlastníků**

- 1) Ve společenství vlastníků, jehož je družstvo členem, zastupuje družstvo představenstvem pověřený zmocněnec.
- 2) Pověřený zmocněnec jedná a hlasuje ve společenství vlastníků v zájmu družstva, přičemž je povinen se při hlasování řídit příslušným usnesením nebo pokyny příslušných orgánů družstva.

## **Část VI.**

### **Hospodaření družstva**

### **Čl. 86**

#### **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. 87**

#### **Bytové hospodaření**

- 1) Základní ekonomickou jednotkou bytového hospodářství družstva je samospráva, která 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 samosprávy se financuje z nájemného z družstevních bytů (družstevních garáží), vyjma příspěvku na správu družstva podle čl. 37, z nájemného z ostatních bytů a garáží v domě, z úhrad za plnění poskytovaná s užíváním všech bytů a garáží v domě, z příspěvku vlastníků jednotek na



správu domu, je-li družstvo správcem domu podle jiného právního předpisu, vyjma příspěvku správci, a z jiných zdrojů. Hlavním nástrojem financování nákladů na opravy, údržbu a dodatečné investice jsou zdroje dlouhodobé zálohy, jejíž způsoby tvorby a použití stanovuje organizační směrnice družstva.

- 3) Hospodaření samosprávy musí být ročně vyrovnané.

#### **Čl. 88**

##### **Ostatní hospodaření**

- 1) Zdroje krytí nákladů a výdajů středisek ostatního hospodaření (středisko správy, středisko údržby aj.) získává družstvo zejména z příspěvků na správu družstva hrazených podle čl.37 od členů – nájemců družstevních bytů (nebytových prostor), z příspěvků vlastníků bytů a nebytových prostor, a od společenství vlastníků jednotek z úhrad za zajišťování správy domu podle zvláštního zákona, ze zápisného nových členů, jiných úhrad od členů a vlastníků, a dalších zdrojů.
- 2) Náklady ostatního hospodaření jsou veškeré náklady, které vznikají mimo střediska bytového hospodářství (samosprávy). Náklady ostatního hospodaření jsou kryty výnosy ostatního hospodaření, popřípadě účetními rezervami za tímto účelem vytvořenými.
- 3) Z výnosů ostatního hospodaření hradí družstvo přednostně své povinnosti vůči státu.
- 4) Eventuální ztrátu z ostatního hospodaření družstvo kryje, při respektování platných právních předpisů, podle rozhodnutí shromáždění delegátů.

#### **Čl. 89**

##### **Fondy družstva**

- 1) Družstvo vytváří kromě základního kapitálu další vlastní zdroje na financování činností družstva.
- 2) Družstvo vytváří nedělitelný fond. Dále vytváří fond dalších členských vkladů, fond družstevní výstavby, kapitálový fond darů a fond státem darovaných pozemků, sociální fond, příp. další fondy.
- 3) Tvorba a použití fondů se řídí právními předpisy a těmito stanovami.

#### **Čl. 90**

##### **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.

#### **Čl. 91**

##### **Nedělitelný fond**

- 1) Nedělitelný fond se tvoří ze zisku středisek ostatního hospodaření nebo převodem zdrojů z jiných fondů tvořených 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 jeho členy.

#### **Čl. 92**

##### **Fond dalších členských vkladů**

- 1) Fond dalších členských vkladů podle čl.18, 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.
- 2) Fond se používá na financování investičních výdajů spojených s pořízením domu, družstevního bytu (družstevní garáže), technickým zhodnocením domu družstevního bytu (družstevní garáže) nebo s pořízením pozemku příslušejícího k domu. Fond se použije k úhradě ztráty družstva vzniklé převodem družstevního bytu (družstevní garáže) a souvisejícího pozemku do vlastnictví člena podle jiného právního předpisu.
- 3) Fond se snižuje při převodu družstevního bytu (družstevní garáže) a souvisejícího pozemku, jsou-li tyto převody podle jiného právního předpisu povinně bezúplatné, při úplatném převodu družstevního bytu (družstevní garáže) 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. 93**

##### **Fond družstevní výstavby**

- 1) Fond družstevní výstavby je kapitálový fond, který se tvoří z poskytnutých příspěvků na družstevní výstavbu, splátkami investičního úvěru na družstevní bytovou výstavbu, převodem 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. 94**

##### **Kapitálový fond darů a fond státem darovaných pozemků**

- 1) Fondy se tvoří dary dlouhodobého hmotného majetku.
- 2) Fondy se snižují při převodu družstevního bytu (družstevní garáže) z družstevního vlastnictví podle zvláštního zákona.

#### **Čl. 95**

##### **Sociální fond**

- 1) Sociální fond se tvoří ze zisku družstva podle pravidel zakotvených v kolektivní smlouvě uzavírané zaměstnanci a vedením družstva ve výši podle rozhodnutí shromáždění delegátů.
- 2) Fond se používá na financování sociálních potřeb zaměstnanců družstva v souladu s kolektivní smlouvou nebo organizačními směrnici družstva.

#### **Čl. 96**

##### **Dlouhodobá záloha na opravy a dodatečné investice**

- 1) Záloha se tvoří pravidelnými i mimořádnými příspěvky z nájemného a z příspěvků vlastníků jednotek podle jiného právního předpisu, jestliže v domě nevzniklo společenství vlastníků jednotek a družstvo je správcem domu.
- 2) Záloha se používá na financování oprav, údržby, příp. dalších provozních nákladů a na financování investičních výdajů, zejména rekonstrukcí a modernizací bytového domu.
- 3) Způsob tvorby a použití zálohy upravuje organizační směrnice družstva.
- 4) Zálohu nebo její část lze nájemci, resp. vlastníkovi vrátit, rozhodne-li tak členská schůze samospravy.

### **Část VII.**

#### **Zrušení, přeměna a likvidace**

#### **Čl. 97**

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

#### **Čl. 98**

- 1) O dobrovolném 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. 99**

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

#### **Čl. 100**

- 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 VIII.**

#### **Společná ustanovení**

#### **Čl. 101**

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

- 2) Lhůta k podání odvolání podle těchto stanov činí 15 dnů a počíná běžet dnem následujícím po doručení rozhodnutí.
- 3) Za včas podané se považuje i odvolání, které bylo podáno po uplynutí stanovené lhůty, nejpozději však do tří měsíců od doručení rozhodnutí, jestliže se člen řídil nesprávným poučením 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) Orgány, proti jejichž rozhodnutí odvolání směřuje, mohou o něm rozhodnout samy, jestliže odvolání v plném rozsahu vyhoví a jejich rozhodnutí se nedotkne práv dalších osob.

#### **Čl. 102**

##### **Podněty členů**

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

#### **Čl. 103**

##### **Doručování**

- 1) Družstvo doručuje svým členům písemnosti zpravidla poštou nebo jiným vhodným způsobem, např. prostřednictvím veřejné datové sítě, a to na adresu, kterou člen sdělil.
- 2) Doručení písemností doporučeným dopisem nebo do vlastních rukou je nutné pouze v případech určených zákonem, těmito stanovami nebo řídicími akty 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 zaměstnancem 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 zaměstnancem 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, nebo jestliže člen přijetí písemnosti odmítl,
  - c) nebyl-li člen družstva při doručování písemnosti zastížen 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 držitele poštovní licence (pošty), jestliže se doručuje jejím prostřednictvím, nebo v sídle družstva, jestliže se doručuje funkcionářem nebo zaměstnancem družstva.
- 5) Zásilkou doporučené anebo určené do vlastních rukou, se podle povahy věci společným nájemcům a společným členům doručují každému zvlášť.

#### **Čl. 104**

##### **Počítání času**

- 1) Lhůta určená podle dni 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 zato, 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 a v případě zmeškání lhůty k úhradě základního členského vkladu.

**Část IX.**  
**Přechodná a závěrečná ustanovení**

**Čl. 105**

- 1) Pokud dále není uvedeno jinak, řídí se ustanoveními těchto stanov i právní vztahy vzniklé mezi družstvem a jeho členy, jakož i mezi jeho členy navzájem, 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.
- 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.
- 3) O žádostech a odvolání členů, o nichž před nabytím platnosti těchto stanov družstvo s konečnou platností nerozhodlo, bude rozhodnuto podle těchto stanov.

**Čl.106**

**Stanovy přijaté shromážděním delegátů SBD Družba Pardubice dne 6.června 2019 se mění tímto novým zněním přijatým shromážděním delegátů dne 25.listopadu 2021 a nabývají účinnosti dnem 1.ledna 2022.**

Ing. Miroslav Váňa v.r.  
předseda představenstva

Ing. Jan Pozděna v.r.  
člen představenstva