

# STANOVY

## stavebního bytového družstva,

přijaté dne 24.6.1992 s platností od 1.7.1992 úplné znění doplněné o změny a dodatky schválené shromážděním delegátů dne 21.10.1992, 25.11.1993, 29.6.1998, 5.6.2000, 28.5.2001, 30.6.2004, 31.5.2006, 11.11.2009, 16.9.2013 a 16.6.2014

### Část I. Základní ustanovení

#### čl. 1

- 1) Firma přijala název PANORAMA, stavební bytové družstvo a má sídlo Horní Valy 2074, Uherský Brod.
- 2) PANORAMA, stavební bytové družstvo je zapsána v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl Dr XXXV, vložka 65 a má přiděleno identifikační číslo 000 50 211. Právní poměry družstva upravuje zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), dále jen „zákon“ a tyto stanovy.

#### čl. 2

- 1) Bytové 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 podle „zákona“.

### Část II. Činnost bytového družstva

#### čl. 3

- 1) Činnost bytového družstva je založena na vlastnictví, správě a provozu bytových domů, bytů, rodinných domků, objektů s nebytovými prostory (garáže a ateliéry), objektů příslušejících ke stavbám hlavním, pozemků a

ostatního majetku družstva. Předmět činnosti bytového družstva je především organizování přípravy na nabytí, bytových domů, bytů, rodinných domků a nebytových prostor a pozemků k nim příslušejících, do vlastnictví bytového družstva. Nabytí se děje výstavbou nebo odkoupením stávajících domků, bytových domů, bytů nebo nebytových prostor od jiného vlastníka na základě požadavku člena, při splnění podmínky reálného užívání členem nebo členy po nabytí do vlastnictví bytového družstva. Dále provozování bytových a nebytových objektů a zabezpečování plnění poskytovaných s užíváním bytů a nebytových prostor vlastněných jinými fyzickými a právnickými osobami. Činnost bytového družstva spočívá:

- a) staví, popř. zabezpečuje výstavbu bytů v družstevních domech, rodinných domcích, jakož i výstavbu nebytových prostor, které pronajímá svým členům,
  - b) zajišťuje koupi bytů a nebytových prostor v bytových domech a rodinných domcích a příslušejících pozemků pro své členy,
  - c) převádí na základě požadavků členů byty a nebytové prostory do osobního vlastnictví
  - d) staví, popř. zabezpečuje výstavbu bytů, rodinných domků a nebytových prostor do vlastnictví jiných osob,
  - e) uzavírá smlouvy o nájmu družstevních bytů v bytových domech i v rodinných domcích a nebytových prostor se členy družstva, případně osobami, které nejsou členy družstva,
  - f) provádí, popř. zabezpečuje údržbu, opravy, rekonstrukci a modernizaci bytových a nebytových objektů a to pro své členy, tak i příp. pro jiné osoby,
  - g) poskytuje, popř. zabezpečuje plnění spojené s bydlením a to pro své členy, tak i příp. pro jiné osoby.
- 2) Uvedené činnosti v bodě 2) vykonává na základě živnostenských oprávnění:
- a) provádění staveb včetně jejich změn, udržovacích prací na nich a jejich odstraňování,
  - b) správa nemovitostí bytových a nebytových prostor,
  - c) činnosti účetních poradců, vedení účetnictví, vedení daňové evidence,
  - d) obchodní činnost,
  - e) poskytování služeb pro rodinu a domácnost.

### **Část III.**

#### **Členství v bytovém družstvu**

##### *čl. 4*

##### *Vznik členství*

- 1) Členy bytového družstva mohou být pouze zletilé fyzické osoby s trvalým pobytem na území České republiky a dále právnické osoby, jejíž bytový fond

se nachází v oblasti působnosti bytového družstva, jejichž členství vznikne za účelem úpravy vlastnických vztahů k bytovému fondu, patřící právnické osobě před vznikem členství a zaváží se k dodržování stanov.

- 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 vzniku družstva při založení družstva;
  - b. dnem rozhodnutí představenstva družstva o přijetí za člena nebo pozdějším dnem uvedeným v tomto rozhodnutí;
  - c. převodem nebo přechodem družstevního podílu.
- 4) Za člena nemusí být přijat občan, jemuž členství v bytovém družstvu zaniklo již dříve vyloučením podle čl. 25.

#### *čl. 5*

- 1) Členství vzniká dnem, kdy představenstvo rozhodne o přijetí za člena na základě písemné přihlášky. K přihlášce musí být připojeno potvrzení o zaplacení zápisného ve výši 200 Kč a členského vkladu ve výši 3000 Kč. Přihláška uchazeče o členství i rozhodnutí družstva o přijetí musí mít písemnou formu a musí obsahovat firmu družstva, jméno a bydliště uchazeče o členství a vymezení jeho družstevního podílu.
- 2) Představenstvo je povinno rozhodnout o přihlášce nejpozději na první schůzi v měsíci následujícím po dni, kdy byla bytovému družstvu doručena. Toto rozhodnutí musí být členu doručeno doporučeným dopisem. Proti zamítavému rozhodnutí může uchazeč podat ve lhůtě 15 dnů ode dne doručení rozhodnutí odvolání ke shromáždění delegátů, která je projedná při nejbližším zasedání.
- 3) Bytové družstvo vrátí základní členský vklad uchazeči o členství, kterého nepřijalo za člena, do třiceti dnů ode dne nabytí účinnosti rozhodnutí o nepřijetí uchazeče za člena družstvo.

#### *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**Společné členství manželů*

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

*čl. 8*

- 1) Vznikem společného členství manželů nezaniká to samostatné členství kteréhokoliv z nich, které se nepřeměnilo na jejich členství společně.
- 2) Existence společného členství manželů nevylučuje vznik samostatného členství kteréhokoliv z nich v tomtéž nebo jiném bytovém družstvu. Členové mají jeden hlas.

*čl. 9**Splynutí družstevních podílů*

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

*čl. 10*  
*Přeměna členství*

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

*čl. 11*  
*Rozdělení družstevního podílu*

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

*čl. 12*  
*Členská práva*

Člen bytového družstva má právo zejména:

- a) účastnit se osobně nebo prostřednictvím svého zákonného zástupce na jednání a rozhodování členské schůze samosprávy anebo prostřednictvím zvolených delegátů na jednání a rozhodování shromáždění delegátů. Schůze představenstva družstva nebo schůze kontrolní komise družstva se člen má právo zúčastnit jen tehdy, pokud o jeho účasti představenstvo družstva nebo kontrolní komise rozhodne,
- b) být volen do orgánů bytového družstva, má-li plnou způsobilost k právním úkonům, je svéprávný, a splňuje další podmínky zákona, popř. stanov,
- c) účastnit se veškeré družstevní činnosti a požívat výhod, které bytové družstvo svým členům poskytuje,
- d) předkládat návrhy na zlepšení činnosti bytového družstva, obracet se s podněty, připomínkami nebo stížnostmi, týkajícími se činnosti bytového družstva k příslušným orgánům bytového družstva a být o jejich vyřízení informován,
- e) uzavřít s družstvem smlouvu o budoucí smlouvě o nájmu družstevního bytu (nebytového prostoru), splatí-li další členský vklad na výzvu bytového

družstva a ve lhůtě stanovené. U svépomocné výstavby vzniká členu toto právo úhradou splatné peněžní částky dalšího členského vkladu a uzavřením písemné smlouvy o jiném plnění. Člen má právo na uzavření této smlouvy do třiceti dnů po vzniku tohoto práva,

- f) uzavřít s družstvem smlouvu o nájmu družstevního bytu (nebytového prostoru) na základě uzavřené smlouvy podle písm. e) s příslušným orgánem bytového družstva, nebo jako nabyvatel na základě smlouvy o převodu družstevního podílu, zanikne-li se zánikem členství převodce v bytovém družstvu i jeho nájem bytu, a splní-li další podmínky stanovené stanovami, dále na základě dohody o výměně bytu a na základě zdědění (mimo ust. čl. 21 písm. j),
- g) na uzavření budoucí smlouvy o nájmu bytu nebo rodinného domku (nebytového prostoru) určeného do vlastnictví zaplacením splatné peněžní částky dalšího členského vkladu a uzavřením písemné smlouvy o výstavbě,
- h) obdržet roční vyúčtování zaplacených záloh na nájemné a záloh na úhrady za plnění spojená s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) a na vypořádání přeplatků z tohoto vyúčtování podle jiných právních předpisů, těchto stanov a zásad schválených shromážděním delegátů,
- i) na majetkové vypořádání podle čl. 27 stanov,
- j) platit nájemné spojené s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) v rozsahu pouze účelně vynaložených nákladů vzniklých družstvu při jeho správě, včetně nákladů na opravy, modernizace a rekonstrukce domů, ve kterých se nacházejí, a příspěvků na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice do těchto družstevních bytů (družstevních nebytových prostor),
- k) vyžádat si k nahlédnutí zápis z členské schůze samosprávy, jejímž je členem,
- l) obdržet kopii zápisu z jednání shromáždění delegátů, včetně jeho příloh a podkladů poskytnutých delegátům, za úhradu účelně vynaložených nákladů spojených s jejich pořízením,
- m) nahlížet do seznamu členů družstva.

### čl. 13

#### Členské povinnosti

Člen bytového družstva je povinen zejména:

- a) dodržovat “zákon“, jiné právní předpisy a stanovy a plnit rozhodnutí orgánů bytového družstva,
- b) splnit další členský vklad podle čl. 15, popř. čl. 16 ve stanovené výši a lhůtě podle těchto stanov a smlouvy o dalším členském vkladu,
- c) uzavřít nájemní smlouvu, 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 (družstevního nebytového



- prostoru) nebo zálohy na ně ve stanovené výši a lhůtě splatnosti, uhradit nedoplatek z vyúčtování těchto záloh.
- d) hradit členské příspěvky na činnost družstva a platit úhradu za úkony družstva prováděné z podnětu nebo ve prospěch člena družstva, hradit poskytnuté služby přímo nesouvisející s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), a to zejména ve spojení s povolením stavebních úprav v bytě, povolením podnájmu, vypracováním prohlášení vlastníka a smlouvy o převodu bytu do vlastnictví člena, nebo s dražbou družstevního podílu, a to ve výši schválené příslušným orgánem družstva
  - e) chránit družstevní majetek před ohrožením, poškozením, zničením nebo ztrátou, dodržovat domovní řád, provozní řád nebytových prostor, předpisy o požární ochraně a řádně užívat a udržovat byt (nebytové prostory a pozemky), jakož i společné prostory a zařízení domu a řádně užívat plnění poskytovaná s užíváním bytu (nebytového prostoru a pozemku),
  - f) na základě uzavřené smlouvy o nájmu ve lhůtě stanovené družstvem převzít byt (nebytové prostory) na základě smlouvy o nájmu bytu (nebytového prostoru), nebo uhradit bytovému družstvu újmu, která mu vznikne opožděným převzetím bytu (nebytového prostoru), jakož i nahradit bytovému družstvu škodu, která vznikne opožděným oznámením o tom, že daný byt člen nepřevzme,
  - g) oznamovat a doložit bytovému družstvu včas, nejpozději do 30 dní, změny týkající se člena a příslušníků jeho domácnosti, které jsou podstatné pro vedení členské a bytové evidence a rozúčtování záloh úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu, a doručování písemností,
  - h) umožnit pověřeným zástupcům bytového družstva a pověřeným osobám bytovým družstvem, po předchozím oznámení zjištění technického stavu bytu (nebytového prostoru), a osobám pověřeným družstvem zjišťovat stavy měřidel, provádět opravy a údržbu a instalaci technických zařízení a jiné práce nutné k řádnému a bezpečnému provozu bytu, popř. ostatních bytů či domu jako celku,
  - i) podílet se na úhradě ztráty hospodaření střediska bytového hospodářství,
  - j) podílet se na základě rozhodnutí shromáždění delegátů na úhradě ztráty družstva maximálně ve výši trojnásobku základního členského vkladu, když uhrazovací povinnost nesmí být uložena ve větším rozsahu, než kolik činí skutečná výše ztráty družstva. Uhrazovací povinnost lze uložit, pokud ztráta družstva byla zjištěna řádnou nebo mimořádnou účetní závěrkou, která byla projednána shromážděním delegátů a k úhradě ztráty byl již přednostně použit nerozdělený zisk z minulých let a nedělitelný a jiné fondy, které lze k úhradě ztráty použít, a rozhodnutí členské schůze o uhrazovací povinnosti bylo přijato do jednoho roku ode dne skončení účetního období, v němž ztráta hrazená uhrazovací povinností vznikla,

- k) přispívat podle svých možností k plnění úkolů bytového družstva, hájit hospodářské a ekonomické zájmy družstva a napomáhat budovat a udržovat dobrou pověst družstva ve společnosti,
- l) při převodu družstevního podílu dle čl. 17 a výměně bytu dle čl. 51 informovat bytové družstvo předem a doložit prohlášení, že nemá vůči bytovému družstvu žádné pohledávky.

#### *čl. 14*

#### *Členský vklad*

- 1) Členské vklady v bytovém družstvu tvoří základní členský vklad a další členský vklad podle čl.15 a čl. 16. Základní členský vklad je pro všechny členy bytového družstva stejný a je 3.000,- Kč. Po dobu trvání členství výše členského vkladu v bytovém družstvu klesnout pod hodnotu základního členského vkladu.
- 2) V případě zvýšení základního členského vkladu nebo snížení základního členského vkladu se postupuje podle zákona.
- 3) O převzetí povinnosti k dalšímu členskému vkladu uzavře představenstvo se členem písemnou smlouvu, která obsahuje údaje o výši peněžitého vkladu nebo o tom, jaká věc nebo provedení jaké práce anebo poskytnutí jaké služby tvoří předmět nepeněžitého vkladu, dále způsob a výši ocenění nepeněžitého vkladu, lhůtu pro splnění vkladové povinnosti a podmínky pro vypořádání dalšího členského vkladu nebo jeho části za trvání členství. Smlouvu o dalším členském vkladu, ani její změnu nebo zrušení již neschvaluje shromáždění delegátů ani jiný organ družstva.
- 4) Další členský vklad může mít také formu nepeněžitého vkladu.
- 5) Nepeněžitý vklad ocení znalec ze seznamu znalců vedeného podle jiného právního předpisu, určený dohodou družstva a vkladatele, a to na náklad vkladatele. Nepeněžitý vklad nelze započítat na členský vklad vyšší částkou, než na jakou byl oceněn.
- 6) Nepeněžitý vklad schvaluje před jeho vložení shromáždění delegátů.

#### *čl. 15*

#### *Požizovací další členský vklad*

- 1) Pořizovací další členský vklad představuje majetkovou účast člena na pořízení konkrétního příslušného domu, družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru a pozemku formou výstavby nebo koupě, technickém zhodnocení domu, bytu nebo nebytového prostoru, který je v majetku bytového družstva.
- 2) Zálohovou výši pořizovacího dalšího členského vkladu určí bytové družstvo před nabytím družstevních bytů a nebytových prostor a pozemků tak, aby jeho výška kryla náklady připadající na byt nebo nebytový prostor, ke



kterému byla se členem uzavřena budoucí smlouva o nájmu družstevního bytu (nebytového prostoru), snížený o jiné zdroje financování a o úvěr poskytnutý peněžním ústavem.

- 3) Člen je povinen zaplatit zálohu na pořizovací další členský vklad před nabytím bytu nebo nebytového prostoru a pozemku do majetku bytového družstva ve výši a lhůtě stanovené bytovým družstvem. Tato část členského podílu se skládá ze základního členského vkladu a dalšího peněžitého případně jiného plnění na pořizovací další členský vklad ve výšce připadající na družstevní byt (nebytový prostor a pozemek), který má být členovi předán do nájmu. Jiné než peněžní plnění na členský podíl spočívá v hodnotě práce, příp. v hodnotě věcného plnění při svépomocné výstavbě. Rozsah této části členského vkladu je určen smlouvou o jiném plnění na pořizovací další členský vklad, uzavřenou mezi bytovým družstvem a členem. Pořizovací další
- 4) členský vklad může mít formu nepeněžitého vkladu, o jehož způsobu ocenění rozhodne představenstvo bytového družstva.
- 5) V případě nutnosti zvýšit zálohu na pořizovací další členský vklad je člen povinen zvýšení dalšího členského vkladu uhradit ve výši, lhůtě a způsobem stanoveným bytovým družstvem.
- 6) Po nabytí do majetku bytového družstva vypořádá bytové družstvo s financujícím peněžním ústavem finanční zdroje.  
Po finančním uzavření rozdělí bytové družstvo náklady a zdroje financování objektu na jednotlivé byty (nebytové prostory a pozemky) a představenstvo rozhodne o konečné výši pořizovacího dalšího členského vkladu.
- 7) S rozdělením nákladů a zdrojů financování na byty (místnosti nesloužící k bydlení) a s rozhodnutím o konečné výši dalšího členského vkladu seznámí bytové družstvo člena nejpozději do 6 měsíců od finančního uzavření stavby. Rozhodnutí o konečné výši pořizovacího dalšího členského vkladu musí být členovi doručeno do vlastních rukou. Proti tomuto rozhodnutí se může člen písemně odvolat. Odvolání nemá odkladný účinek. Nedoplatek pořizovacího dalšího členského vkladu je splatný do 30 dnů od doručení rozhodnutí, pokud představenstvo nerozhodne jinak, v této lhůtě je bytové družstvo povinno uhradit případný přeplatek dalšího členského vkladu. Při svépomocné družstevní výstavbě vypořádá bytové družstvo se členem i hodnotu jiného plnění na pořizovací další členský vklad.
- 8) Doklad o rozdělení nákladů a zdrojů financování objektu na jednotlivé byty (nebytové prostory) zašle bytové družstvo na vědomí také výboru samosprávy.

## čl. 16

### *Dodatečný další členský vklad*

- 1) Uzavření smlouvy o nájmu uvolněného družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) lze vedle úhrady dalšího členského vkladu pořizovacího podle předchozího článku 15 představenstvem podmínit splacením dalšího členského vkladu podle tohoto článku, nedohodlo-li se jiným způsobem na finančním vypořádání předcházejícím uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu. Výši dodatečného dalšího členského vkladu stanoví představenstvo s přihlédnutím k podmínkám na trhu a ekonomickým a hospodářským potřebám bytového družstva. Dodatečný další členský vklad není zdrojem hodnoty domu, bytu ani pozemku.
- 2) Obdobně lze postupovat i při povolení rozšíření stávajícího družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), pokud by se týkalo společných prostor v domě, pořízení družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) formou nástavby, přístavby či vestavby v domě nebo při přijetí nájemce bytu (družstevního nebytového prostoru) za člena družstva.

#### *čl. 17*

#### *Převod družstevního podílu*

- 1) Právní účinky převodu družstevního podílu nastávají vůči družstvu dnem doručení účinné 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. Při převodu musí být splněny podmínky členství podle čl. 4.
- 2) Převodce družstevního podílu ručí za dluhy, které jsou s družstevním podílem spojeny a společně s převodem družstevního podílu přecházejí na nabyvatele.

#### *čl. 18*

#### *Převod části družstevního podílu*

Člen může převést část svého družstevního podílu po jeho rozdělení za podmínek uvedených v čl.11 na jiného člena.

#### *čl. 19*

#### *Odstoupení ze svépomocné výstavby*

- 1) Člen může odstoupit od smlouvy o jiném plnění na pořizovací další členský vklad. Odstoupením se ruší smlouva o jiném plnění na pořizovací další členský vklad a členovi zaniká právo na uzavření smlouvy o nájmu bytu (nebytového prostoru). Ostatní členská práva zůstávají členu zachována.
- 2) Bytové družstvo může rozhodnutím předsedy na základě návrhu členské schůze samosprávy nebo na základě vlastního zjištění (s přihlédnutím k

vyjádření členské schůze samosprávy a dalších vlastníků a uživatelů bytových a nebytových jednotek) odstoupit od smlouvy o jiném plnění na pořizovací další členský vklad, jestliže člen:

- a) neplní přijaté závazky ze smlouvy o jiném plnění na pořizovací další členský vklad,
  - b) trvale porušuje kázeň nebo vykazuje bez viny bytového družstva neuspokojivé pracovní výsledky,
  - c) zavinil, že bytovému družstvu při svépomocné výstavbě vznikla značná škoda nebo podstatné zdržení výstavby.
- 3) O odstoupení bytového družstva od smlouvy o jiném plnění na pořizovací další členský vklad může předseda rozhodnout:
- a) v případech uvedených v odst. 2 písm. a) a b) jen, dal-li členu výstrahu doporučeným dopisem a člen ji v dané lhůtě nerespektoval,
  - b) v případě uvedeném v odst. 2 písm. c) jen vyzval-li členu doporučeným dopisem k náhradě způsobené škody a člen této výzvě v dané lhůtě nevyhověl.
- 4) Rozhodnutí předsedy o odstoupení od smlouvy o jiném plnění na pořizovací další členský vklad musí být členu doručeno do vlastních rukou. Proti tomuto rozhodnutí může člen podat písemné odvolání. Odvolání má odkladný účinek.

#### *čl. 20*

- 1) V důsledku zániku smlouvy o jiném plnění na pořizovací další členský vklad při výstavbě svépomocí má člen nárok na vrácení peněžní části pořizovacího dalšího členského vkladu sníženého o základní členský vklad a na úhradu realizované hodnoty jiného plnění na pořizovacího dalšího členského vkladu zjištěné dle čl. 14 odst. 6),
- 2) Nárok členu na vrácení pořizovacího dalšího členského vkladu (s výjimkou částky rovnající se základnímu členskému vkladu), jakož i nárok na úhradu jiného plnění pořizovacího dalšího členského vkladu vzniká dnem následujícím po zániku smlouvy o jiném plnění na pořizovací další členský vklad na základě oznámení členu nebo dnem následujícím po marném uplynutí lhůty k podání odvolání proti rozhodnutí o zániku smlouvy o jiném plnění na pořizovací další členský vklad nebo dnem následujícím po doručení rozhodnutí o zamítnutí odvolání.
- 3) Člen má nárok na vyúčtování hodnoty pořizovacího dalšího členského vkladu do jednoho roku po finančním vypořádání stavby a na její úhradu do 30 dnů ode dne, kdy byl s vyúčtováním seznámen. Bytové družstvo může tento nárok uspokojit i dříve, není-li pochyb, o finančním výsledku stavby.
- 4) Při výplatě peněžní částky pořizovacího dalšího členského vkladu podle odst. 1) má bytové družstvo právo na započtení svých splatných pohledávek, náhrady škod a smluvních sankcí vůči členu.

*čl. 21*  
*Zánik členství*

- 1) Členství v družstvu zaniká:
  - a) dohodou uzavřenou mezi družstvem a členem družstva,
  - b) vystoupením člena,
  - c) vyloučením člena,
  - d) převodem družstevního podílu,
  - e) přechodem družstevního podílu,
  - f) smrtí člena družstva,
  - g) prohlášením konkurzu na majetek člena družstva
  - h) zamítnutím insolvenčního návrhu pro nedostatek majetku člena
  - i) doručením vyrozumění o neúspěšné opakované dražbě v řízení o výkonu rozhodnutí nebo v exekuci nebo, nejsou-li členská práva a povinnosti převoditelné, pravomocným nařízením výkonu rozhodnutí postižením členských práv a povinností, nebo právní mocí exekučního příkazu k postižení členských práv a povinností po uplynutí lhůty uvedené ve výzvě ke splnění vymáhané povinnosti podle jiného právního předpisu, byl-li v této lhůtě podán návrh na zastavení exekuce, po právní moci rozhodnutí o tomto návrhu,
  - j) zánikem družstva bez právního nástupce.
  
- 2) V případě zrušení konkurzu na majetek člena z jiných důvodů než splnění rozvrhového usnesení nebo pro nedostatek majetku, dále v případech pravomocného zastavení výkonu rozhodnutí postižením členských práv a povinností člena v družstvu a pravomocného zastavení exekuce podle zvláštního předpisu, členství v družstvu se obnovuje nikoliv funkce vykonávané v orgánech družstva.
  
- 3)

*čl. 22*  
*Dohoda*

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

*čl. 23*  
*Vystoupení*

- 1) Člen může z bytového družstva vystoupit. Členství zaniká uplynutím doby 2 měsíců. Tato doba začíná prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení písemného oznámení člena o vystoupení z bytového družstva.
- 2) Člen, který nesouhlasí s přeměnou družstva, může z družstva vystoupit.
- 3) Člen, který vystupuje z družstva proto, že nesouhlasí se změnou stanov, je povinen v písemném oznámení o vystoupení uvést tento důvod svého vystoupení, doručit oznámení o vystoupení družstvu ve lhůtě 1 měsíce ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět o této změně, nejdéle však do 3 měsíců poté, kdy shromáždění delegátů o změně stanov rozhodlo, jinak se k právu člena vystoupit z družstva z důvodu nesouhlasu se změnou stanov nepřihlíží. Změna stanov není pro vystupujícího člena účinná a vztah mezi bytovým družstvem a členem se řídí dosavadními stanovami. Členství vystupujícího člena zaniká uplynutím kalendářního měsíce, v němž bylo oznámení o vystoupení družstvu doručeno.
- 4) Oznámení o vystoupení může člen odvolat jen písemně a se souhlasem družstva.

#### čl. 24

##### *Přechod družstevního podílu*

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

#### čl. 25

##### *Vyloučení člena z družstva*

- 1) Člen může být z družstva vyloučen rozhodnutím představenstva družstva, zejména pokud závažným způsobem nebo opakovaně porušuje svoje členské povinnosti nebo přestal splňovat podmínky pro vznik členství, nebo zavrženímhodným způsobem zasáhl do práv nebo oprávněných zájmů družstva nebo jeho členů, nebo po dobu alespoň jednoho roku neoznámil změnu své adresy evidované v seznamu členů a jeho pobyt se stal pro družstvo neznámým, nebo zneužil seznam členů nebo byl-li pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu nebo jeho členovi, nebo pokud nesplnil vkladovou povinnost k dalšímu členskému vkladu, ke které se zavázal.
- 2) Člena, s jehož družstevním podílem je spojen nájem družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru, 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

nebytový prostor, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází.

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



proti rozhodnutí o vyloučení jsou důvodné, členství člena v družstvu nezaniklo.

### čl. 26

#### *Zánik bytového družstva*

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

## **Vypořádací podíl**

### čl. 27

#### *Vypořádací podíl*

- 1) Zánikem členství vzniká bývalému členovi nebo jeho dědicům nárok na vypořádací podíl. Vypořádací podíl se rovná:
  - a) u nebydlícího člena (člen, kterému dosud nevzniklo právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu nebo nebytového prostoru podle čl. 32) základnímu členskému vkladu,
  - b) u nájemce (člen, kterému vzniklo právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu nebo nebytového prostoru podle čl. 32 základnímu členskému vkladu (čl. 14 odst. 2) a dalšímu členskému vkladu (čl. 15 a čl. 16),
  - c) u vlastníka (člen, jemuž družstvo převedlo byt nebo nebytový prostor podle zvláštního zákona)
    - c.I. nule, jestliže základní členský vklad převodem bytu nebo nebytového prostoru do vlastnictví člena zanikl, protože byl zdrojem financování převedeného bytu nebo nebytového prostoru, a člen neměl v družstvu další členský vklad,
    - c.II. základnímu členskému vkladu (čl. 14 odst. 2) jestliže základní členský vklad zdrojem financování převedeného bytu nebo nebytového prostoru nebyl.
- 2) Nárok na výplatu vypořádacího podílu vzniká uplynutím 3 měsíců po schválení roční účetní uzávěrky za rok, ve kterém členství zaniklo. Pokud to hospodářská situace dovoluje, může bytové družstvo uspokojit tento nárok nebo jeho část i dříve.
- 3) Výplata vypořádacího podílu podle odst. 1 písm. b) je vázána vždy na vyklizení bytu nebo nebytového prostoru a jeho předání družstvu.
- 4) Zanikne-li nájemní poměr člena k bytovému družstvu bez zániku členství jiným způsobem než převodem bytu nebo nebytového prostoru do jeho vlastnictví, vznikne členovi nárok na výplatu dalšího členského vkladu (čl. 15 a čl. 16), uplynutím tří měsíců od schválení roční účetní uzávěrky za rok,

ve kterém po zániku nájmu přestal byt užívat a vyklizený jej předal bytovému družstvu.

- 5) Kromě nároku na výplatu vypořádacího podílu nemá bývalý člen nebo jeho dědicové z důvodu zániku členství nárok na jakoukoliv jinou část majetku bytového družstva.
- 6) Při výplatě vypořádacího podílu započte bytové družstvo své splatné pohledávky vůči bývalému členu.

## čl. 28

### Seznam členů

- 1) Družstvo vede seznam všech svých členů. Do seznamu členů se zapisuje:
  - a) Jméno, příjmení, datum narození a bydliště nebo sídlo, případně také jiná členem určená adresa pro doručování, telefonní spojení a adresa elektronické pošty nebo datové schránky,
  - b) den a způsob vzniku a zápisu členství v družstvu, výše členského vkladu a rozsah splnění vkladové povinnosti k členskému vkladu,
  - c) do seznamu členů se zapisuje dále rodné číslo člena, které se nepředkládá k nahlédnutí dalším členům, slouží jen pro účely plnění povinností družstva plynoucích z jiných zákonů.
- 2) Člen je povinen oznámit a doložit družstvu každou změnu údajů evidovaných v seznamu členů bez zbytečného odkladu poté, kdy tato skutečnost nastala. Družstvo je povinno provést zápis zapisované skutečnosti bez zbytečného odkladu poté, co mu bude změna prokázána.
- 3) Do seznamu členů má právo nahlížet a žádat bezplatné vydání potvrzení o svém členství a obsahu svého zápisu v seznamu členů každý člen družstva. Pokud člen požaduje vydání tohoto potvrzení častěji nežli 1x za rok, je povinen uhradit družstvu odůvodněné náklady s tím spojené.
- 4) Představenstvo je povinno umožnit nahlédnout do příslušné části seznamu každému, jestliže osvědčí právní zájem na tomto nahlédnutí nebo doloží písemný souhlas člena, kterého se zápis týká, podpis člena musí být úředně ověřen.
- 5) Údaje, které jsou zapsány v seznamu členů, je družstvo oprávněno používat pouze pro své potřeby ve vztahu k členům družstva. Za jiným účelem mohou být tyto údaje použity jen se souhlasem členů, kterých se týkají.
- 6) Přestane-li být člen družstva jeho členem, družstvo vyznačí tuto skutečnost v seznamu členů bez zbytečného odkladu. Do této části seznamu představenstvo umožní nahlédnout pouze bývalému členovi, jehož se zápis týká, a jeho právnímu nástupci. Jiné osobě poskytne družstvo údaje zapsané v seznamu pouze za podmínky stanovených zákonem upravujícím podnikání

na kapitálovém trhu pro poskytování údajů osobou vedoucí evidenci investičních nástrojů nebo jinými právními předpisy.

**Část IV.**  
**Pořadníky pro vznik práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu (nebytového prostoru)**

*čl. 29*

*Sestavování pořadníků*

Pořadníky sestavuje představenstvo s přihlédnutím k délce členství spolu se schopností člena podílet se svými členskými vklady na výstavbě či jiném způsobu pořízení bytu.

*čl. 30*

*Délka členství*

- 1) Pro účely sestavování pořadníku se členu započítává délka členství od jeho vzniku, pokud dále není uvedeno jinak.
- 2) Délka členství člena, jemuž splynula členství, se pro účely sestavování pořadníku započítává z toho členství, v jehož rámci dosud nebyla uspokojena jeho bytová nebo jiná potřeba.
- 3) Délka členství člena, který v témže bytovém družstvu žádá o vznik práva na uzavření budoucí smlouvy o nájmu jiného bytu, než který užívá nebo jiného nebytového prostoru, se pro účely sestavování pořadníku počítá ode dne doručení jeho žádosti
- 4) Délka členství člena, který převodem části družstevního podílu převedl na jiného člena téhož bytového družstva nájem bytu, se pro účely zařazení do pořadníku počítá ode dne podání žádosti o vzniku práva na uzavření budoucí smlouvy o nájmu.
- 5) Délka členství člena, který se stal nájemcem nebytového prostoru, se pro účely sestavování pořadníku pro vznik práva na uzavření budoucí smlouvy o nájmu započítává ode dne přeměny členství.

*čl. 31*

Bytové družstvo sestavuje pořadníky podle druhu a forem nabývání, popř. podle obcí a lokalit.

*čl. 32*

- 1) Návrh pořadníků předloží představenstvo k připomínkám členům nejpozději dva měsíce před jeho předložením ke schválení. O zveřejnění vyrozumí bytové družstvo členy bytového družstva způsobem v bytovém družstvu obvyklým. Návrh pořadníku musí být přístupný členům bytového družstva nejméně po dobu 30 dnů. V této době mohou členové podávat své připomínky.
- 2) Pořadník schvaluje představenstvo bytového družstva.
- 3) Schválený pořadník musí být po dobu jeho platnosti zveřejněn způsobem bytovému družstvu obvyklým vyvěšením na nástěnce umístěné na chodbě budovy sídla bytového družstva.

### čl. 33

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

- 1) Při splnění podmínek určených ve stanovách uzavírá budoucí smlouvu o nájmu družstevního bytu (nebytového prostoru) představenstvo se členem podle jejich pořadí v pořadníku. U svépomocné výstavby se přihlédne též k potřebám stavby.
- 2) Mimo pořadník může představenstvo uzavřít budoucí smlouvu o nájmu družstevního bytu (čl. 12 písm. e) se členem družstva v případech
  - a) uzavření smlouvy o zajištění výstavby bytů,
  - b) hodných zvláštního zřetele, zejména z důvodu důležitých potřeb bytového družstva,
  - c) kdy byt, který člen v družstvu užívá, se stal neobyvatelným, nebo byl-li člen družstva zbaven práva na uzavření budoucí smlouvy o nájmu družstevního bytu nebo práva nájmu nesprávným postupem bytového družstva,
  - d) návrhu obecního úřadu, kdy užívaný družstevní byt byl uvolněn vyklizením dosavadního nájemce do náhradního bytu (ubytování), poskytnutého tímto obecním úřadem.
- 3) Mimo pořadník může představenstvo uzavřít smlouvu o nájmu družstevního bytu (čl. 12) písm. f) se členem družstva v případech
  - a) návrhu výboru příslušné samosprávy v případě uvolnění bytu člena, který v témže družstevním domě již užívá byt nevyhovující jeho bytové potřebě, uzavře-li člen s družstvem písemnou dohodu, že dosud užívaný byt družstvu vrátí,
  - b) uvolnění bytu, kdy družstvo nesestavilo pořadník nebo členové v něm zařazení byli již uspokojeni, popřípadě nemají o nájem bytu zájem,
  - c) kdy členům, kterým dříve zaniklo právo nájmu vyloučením nebo pravomocnou výpovědí, tento byt stále užívají a skýtají záruky řádného plnění povinností člena družstva,

- d) kdy členům, kterým dříve zaniklo členství postižením členských práv a povinností v případě, že tento způsob výkonu rozhodnutí byl pravomocně zastaven,
- e) kdy členové byt nebo nebytový prostor řádně a oprávněně užívali před nabytím vlastnictví bytového družstva k bytu nebo nebytovému prostoru.

#### čl. 34

- 1) Před postupem podle článku 33 družstvo vyzve písemně člena ke splacení dalšího členského vkladu podle čl. 15 popř. čl. 16 popř. k uzavření smlouvy o jiném plnění na další členský vklad při výstavbě svépomocí. Lhůtu na zaplacení stanoví nejméně na 15 dnů od doručení výzvy do vlastních rukou.
- 2) Nesplatí-li člen ve stanovené lhůtě další členský vklad dle odst. 1 nebo odmítne-li písemně uzavření smlouvy podle čl. 33, anebo odmítne-li u svépomocné výstavby uzavřít smlouvu o jiném plnění, právo na uzavření smlouvy zaniká.

#### čl. 35

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

Předseda může smlouvou o nájmu přenechat družstevní byt (nebytový prostor) fyzické osobě popř. právnické osobě, i když nepůjde o člena bytového družstva do nájmu v případě, kdy o byt (nebytový prostor) nemá zájem žádný z členů bytového družstva. Stejně může předseda přenechat byt (nebytový prostor) do nájmu tomu, kdo zabezpečuje provoz družstevního domu. V těchto případech nevzniká povinnost ke splacení dalšího členského vkladu podle čl. 15 a 16. Výše nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu (nebytového prostoru) se určí ve smlouvě.

### **Část V.**

#### **Nájem družstevního bytu (nebytového prostoru)**

#### čl. 36

##### *Vznik nájmu družstevního bytu (nebytového prostoru)*

- 1) Nájem družstevního bytu (nebytového prostoru) vzniká smlouvou, kterou bytové družstvo (pronajímatel) přenechá svému členu (nájemci) do užívání družstevní byt (nebytový prostor). Není-li doba nájmu dohodnuta, má se za to, že smlouva o nájmu byla uzavřena na dobu neurčitou.
- 2) Členovi vznikne právo na uzavření nájemní smlouvy:
  - a) na základě budoucí smlouvy o nájmu družstevního bytu (nebytového prostoru),

- b) převodem družstevního podílu podle čl. 17 nebo čl. 18,
  - c) na základě dohody o výměně bytu,
  - d) na základě zdědění členského podílu.
- 3) Nájemní smlouva musí obsahovat označení bytu (nebytového prostoru), jeho příslušenství, rozsah jejich užívání a způsob výpočtu nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu (nebytového prostoru), nebo jejich výši. Nájemní smlouva musí být písemnou formou.

### čl. 37

#### *Práva a povinnosti z nájmu bytu*

- 1) Se členem-nájemcem družstevního bytu a s manželi-společnými nájemci mohou na základě jejich práva v bytě bydlet jejich příbuzní v řadě přímé, sourozenci, zeť a snacha, jakož i osoby, které žijí s nájemci ve společné domácnosti. Počet těchto osob a jeho změnu je povinen člen-nájemce neprodleně oznámit bytovému družstvu. Pokud 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) Nájemci jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním nájemcům výkon jejich práv.
- 4) Pokud ví 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 nájemce takovou osobu po ruce, je takovou osobou družstvo. Pokud nesplní nájemce tuto povinnost, považuje se to za hrubé porušení povinností nájemce.
- 5) Družstvo má právo požadovat, aby v nájemcově domácnosti žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných podmínkách.

### čl. 38

- 1) Bytové družstvo je povinno zajistit členu-nájemci družstevního bytu plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu. Zejména je povinno odevzdat mu byt ve stavu způsobilém pro řádné užívání. Tato povinnost



neplatí v případě předání bytu před rekonstrukcí, nebo ve stádiu rozestavěnosti. Dále je družstvo povinno ve stavu způsobilého řádného užívání jej udržovat a podle možností i zlepšovat.

2) Veškeré opravy v bytě související s jeho užíváním, náklady spojené s údržbou a výměnou, pokud se nedohodne jinak, hradí uživatel bytu. Jsou to:

- opravy, nátěry, výměna zámků a kování zárubní všech dveří v bytě včetně vstupních dveří do bytu a příslušné sklepní kóje nebo komory k bytu,
- opravy a výměna sporáku, kuchyňské linky, vodovodních baterií, WC a koupelnového zařízení,
- opravy a nátěry radiátorů ÚT,
- opravy a výměna oken včetně kování a nátěrů (nejsou-li součástí celkové opravy nebo rekonstrukce domu a netvoří společnou část domu),
- opravy a nátěry balkonů a lodžii příslušejících k bytu,
- opravy a rekonstrukce bytových jader, pokud nejsou součástí rekonstrukce domu,
- opravy a rekonstrukce podlah,
- opravy a výměna účastnické zásuvky STA,
- opravy a výměna el. instalace, zásuvek a vypínačů, domovního telefonu a zvonků včetně jističů v bytě,
- opravy a výměna rozvodů studené a teplé vody, odpadního potrubí po napojení na stupačku,
- opravy a výměna uzavíracích ventilů studené a teplé vody,
- opravy regulačních uzavíracích ventilů radiátorů ÚT.

Dále je uživatel povinen při provádění oprav zajistit (zachovat) přístupnost k instalační šachtě pro opravy a výměny rozvodů vody, kanalizace, plynu a vzduchotechniky.

Uživatel je rovněž povinen zajistit revize elektro, plynu a další odborné prohlídky (komíny) v bytě.

3) Ze společných prostředků dlouhodobé zálohy na opravy jsou v bytě hrazeny tyto opravy a výměny:

- opravy a výměny radiátorů ÚT,
- svislé rozvody v instalační šachtě (rozvody vody, kanalizace, plynu, vzduchotechniky) včetně odboček, televizní rozvody a rozvody internetu,
- rozvody ÚT,
- montáž a výměna vodoměrů, měřidel tepla a ventilů na radiátorech.

4) V bytech se samostatným vytápěním a přípravou teplé vody hradí uživatel veškeré opravy a výměnu kotlů, topidel, radiátorů a ohřivačů vody.

5) Opravy a nové investice v domech s jednotkami ve vlastnictví se řídí pravidly pro opravy údržbu a investice společných částí domu a pravidla jsou nadřazena těmto stanovám.

- 1) Neplní-li bytové družstvo svoji povinnost odstranit závady, které brání řádnému užívání bytu, nebo jimiž je výkon práva člena - nájemce družstevního bytu ohrožen, má člen právo po předchozím upozornění bytového družstva závady odstranit v nezbytné míře a požadovat od něho úhradu účelně vynaložených nákladů. Právo na náhradu musí uplatnit u bytového družstva bez zbytečného odkladu. Právo zanikne, nebylo-li uplatněno do šesti měsíců od odstranění závad. Toto právo má nájemce pouze v případě, že se jedná o závady na společných částech domu a jejichž technický stav není schopen sám svým užíváním ovlivnit.
- 2) Nepostará-li se člen-nájemce družstevního bytu o včasné provedení oprav a běžnou údržbu bytu, má bytové družstvo právo učinit tak po předchozím upozornění člena na jeho náklady samo a požadovat od něj náhradu.
- 3) Nájemce je povinen po předchozí písemné výzvě umožnit bytovému družstvu nebo jím pověřené osobě, aby provedl instalaci a údržbu zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočet naměřených hodnot. Stejně je povinen umožnit přístup k provedení dalších udržovacích prací, rekonstrukcí a oprav realizovaných přímo družstvem a také umožnit přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu a patří bytovému družstvu.
- 4) Člen 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 nájemce tyto náklady družstvu.
- 5) Člen odevzdá byt družstvu v den, kdy nájem končí. Byt je odevzdán, obdrželi družstvo klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do bytu a v jeho užívání. Nájemce je povinen odevzdat byt ve stavu, v němž jej převzal, odstranit v bytě změny, které provedl bez souhlasu družstva, pokud nesdělí družstvo nájemci, že odstranění změn nežadá. Změny provedené se souhlasem družstva odstraní nájemce, pokud si strany ujednaly, že při skončení nájmu 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. 40*

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

#### *čl. 41*

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 bytové družstvo právo po předchozím upozornění člena závady a poškození odstranit a požadovat od něho náhradu.

#### čl. 42

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

#### čl. 43

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

- 1) Člen-nájemce družstevního bytu (nebytového prostoru) je povinen platit nájemné za užívání družstevního bytu (nebytového prostoru), v poměrné výši skutečně vynaložených nákladů a výdajů na správu a provoz objektu za stanovené období a zálohy na úhradu nákladů za plnění poskytovaná s užíváním bytu (nebytového prostoru). Celkovou výši nájemného a úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu (nebytového prostoru) stanoví představenstvo s přihlédnutím k předpokládaným nákladům.
- 2) Součástí nájemného je také pravidelný nebo jednorázový příspěvek určený na dotaci dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice. Jeho výši stanoví představenstvo v souladu s předpokládanými náklady na opravy nebo výdaji na investice do příštích období a nevypovídá se s nájemce družstevního bytu (nebytového prostoru) ani při ukončení nájmu.
- 3) Nájemné, včetně úhrad za plnění poskytovaná s užíváním družstevního bytu (nebytového prostoru) se platí zálohově, vyjma příspěvku na náklady spojené se správou družstva určeného na financování nákladů středisek ostatního hospodaření, a to měsíčně v průběhu měsíce, nejpozději do posledního dne v měsíci. Rozdíl mezi součtem nájemných za kalendářní rok a skutečnými náklady vynaloženými bytovým družstvem na provoz a správu bytu (nebytového prostoru) za kalendářní rok vyúčtuje bytové družstvo se členem nejpozději do 30. dubna následujícího roku. Rozdíl mezi příspěvkem a čerpáním dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice a příspěvek na náklady spojené se správou se do vyúčtování nezahrnuje.

- 4) Záloha na úhradu za plnění poskytovaná s užíváním družstevního bytu (nebytového prostoru) se platí spolu s nájemným. Rozdíl mezi zálohou a skutečnými náklady bytového družstva na poskytnuté plnění služeb v průběhu kalendářního roku (nebo pro zúčtování určitého druhu služeb stanoveného období) vynaloženými, vyúčtuje bytové družstvo se členem nejpozději do tří měsíců poté, kdy mu bude jejich výše známá.
- 5) Výši nájemného a záloh na plnění poskytovaná s užíváním bytu určuje roční hospodářský plán příslušného střediska domovního hospodářství. Tento hospodářský plán je také podkladem k případné změně výše nájemného a zálohy stanovené představenstvem.
- 6) Vyúčtováním zjištěný přeplatek podle odst. 3 a 4 bytové družstvo členu uhradí nejpozději do 31.7. , nestanoví-li jiný právní předpis jinak. V téže době je člen povinen uhradit bytovému družstvu vyúčtováním zjištěný nedoplatek. Při výplatě přeplatku z nájemného nebo úhrad za plnění spojená s užíváním družstevního bytu (nebytového prostoru) má družstvo právo započíst své splatné pohledávky vůči nájemci družstevního bytu (nebytového prostoru).
- 7) Nezaplatí-li člen-nájemce družstevního bytu nájemné a zálohu za plnění poskytovaná s užíváním bytu spolu s částkou uvedenou v odst.3 do pěti dnů po jejich splatnosti, je povinen zaplatit bytovému družstvu poplatek z prodlení, respektive úrok z prodlení.

#### čl. 44

- 1) Člen-nájemce družstevního bytu má právo na přiměřenou slevu z nájemného, pokud bytové družstvo přes jeho upozornění neodstraní v bytě nebo v domě závadu, která podstatně nebo po delší dobu zhoršuje jeho užívání. Právo na přiměřenou slevu z nájemného má člen i tehdy, jestliže nebyla poskytována plnění spojená s užíváním bytu, nebo byla poskytována vadně, a jestliže užívání bytu se v důsledku toho prokazatelně zhoršilo. Členu-nájemci toto právo nevznikne, jestliže příčinou závady zhoršující jeho užívání je neprovedení oprav, které si měl člen-nájemce zajistit sám nebo neodstranění vad, které měl člen-nájemce odstranit sám na vlastní náklady v souladu s čl. 42.
- 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. Toto právo nevznikne, jestliže provádění stavebních úprav v domě je financováno z prostředků tvořených z nájemného.
- 3) Člen-nájemce družstevního bytu má právo na přiměřenou slevu z úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu, pokud je bytové družstvo řádně a včas neplní.
- 4) Člen-nájemce družstevního bytu nemá právo na přiměřenou slevu, pokud nevhodným užíváním bytu a svým jednáním přispěl ke zhoršení kvality bytu.

*čl. 45*

Právo na slevu z nájemného nebo z úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu je třeba uplatnit u bytového družstva bez zbytečného odkladu. Právo zanikne, nebylo-li uplatněno do šesti měsíců ode dne odstranění závad.

*čl. 46**Společný nájem družstevního bytu manžely*

- 1) Společný nájem družstevního bytu může vzniknout jen mezi manžely.
- 2) Společný nájem družstevního bytu vznikne, jestliže je s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, spojen nájem družstevního bytu. Totéž platí, je-li s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, spojeno právo na uzavření nájemní smlouvy.
- 3) Přeměnilo-li se společné členství manželů na výlučné členství jen jednoho z manželů, nemá tato skutečnost vliv na společné nájemní právo.
- 4) Je-li jeden z manželů výlučným členem bytového družstva, mají oba manželé společné nájemní právo odvozené od práva nájmu manžela, který je výlučným členem družstva. Zanikne-li členství manžela, od jehož nájemního práva bylo společné nájemní právo odvozeno, zaniká také nájemní právo druhého manžela.

*čl. 47*

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

*čl. 48*

Právo společného nájmu družstevního bytu manžely zanikne:

- a) rozvodem manželství v případě, že nevzniklo společné členství manželů v bytovém družstvu,
- b) dohodou rozvedených manželů-společných členů bytového družstva, popř. rozhodnutím soudu,
- c) smrtí jednoho z manželů,
- d) zánikem nájmu družstevního bytu,

*čl. 49*

- 1) Nevzniklo-li společné členství manželů v bytovém družstvu, má právo užívat družstevní byt po rozvodu ten z manželů, který je členem bytového družstva.
- 2) Vzniklo-li manželům společné členství v bytovém družstvu, zůstává členství a právo užívat družstevní byt tomu z rozvedených manželů, který byl určen jejich dohodou. Nedohodnou-li se, rozhodne o tom na návrh jednoho z nich soud.
- 3) Zemře-li manžel a manželé nebyli společnými členy bytového družstva, stává se členem družstva a nájemcem družstevního bytu ten dědic, který zdědil členský podíl. Zemře-li manžel a manželé byli společnými členy bytového družstva, přechází družstevní podíl na pozůstalého manžela, který se stává výlučným členem družstva a výlučným nájemcem družstevního bytu.

#### čl. 50

##### *Podnájem bytu (části bytu)*

- 1) Pronajatý byt nebo jeho část lze jinému přenechat do podnájmu na dobu určenou ve smlouvě o podnájmu nebo bez časového určení jen s písemným souhlasem bytového družstva. Porušení této povinnosti se považuje za důvod k postupu podle článku 25 stanov.
- 2) Bytové družstvo vydá souhlas k podnájmu bytu po složení jistoty, jejíž výše činí tři násobek měsíčních úhrad nájemného a služeb s nájmem spojených. Ručební jistota se nepožaduje při podnájmu bytu mezi příbuznými v řadě přímé.
- 3) Bytové družstvo nedá souhlas k podnájmu bytu, jestliže se má podnájemcem stát osoba, která se dopustila trestného činu proti majetku bytového družstva a jeho členům nebo je proti ní vedeno trestní řízení v této věci, a osobě, která dříve hrubě narušovala soužití osob v domě a bránila řádnému užívání bytů a nebytových prostor ostatním nájemníkům, nebo vede s osobou jakýkoliv soudní spor, týkající se záležitostí družstva.
- 4) Po skončení podnájmu podnájemce nemá právo na náhradní podnájem a ani na žádnou jinou bytovou náhradu.
- 5) Jistotu družstvo vyplatí po započtení dlužných úhrad, úhrady škod na majetku družstva na základě dohody člena-nájemce a podnájemníka osobě uvedené v této dohodě.

#### čl. 51

##### *Výměna bytu*



- 1) Člen-nájemce družstevního bytu (nebytového prostoru) může uzavřít se souhlasem orgánu bytového družstva dohodu o výměně bytu (nebytového prostoru). Souhlas i dohoda musí mít písemnou formu a musí obsahovat dohodu účastníků výměny o převodu družstevního podílu.
- 2) Jestliže člen-nájemce družstevního bytu i nebytového prostoru vyměňuje odděleně pouze byt nebo nebytový prostor s občanem, který není členem bytového družstva, orgán bytového družstva dohodu neschválí, dokud se tento občan nestane členem bytového družstva.
- 3) Jde-li o výměnu bytů v témže bytovém družstvu, nabývá dohoda účinnosti dnem, kdy nabude právní moci rozhodnutím orgánu bytového družstva o souhlasu s výměnou. Jde-li o výměnu bytů v různých bytových družstvech nebo o výměnu bytu družstevního za byt nedružstevní, nabývá dohoda účinnosti dnem, kdy nabude právní moci rozhodnutí posledního orgánu příslušného k udělení souhlasu.
- 4) Převod družstevního podílu na základě dohody o výměně bytů nastane dnem uskutečnění výměny bytů.

#### čl. 52

- 1) Právo na splnění dohody po výměně bytů musí být uplatněno u soudu do 3 měsíců ode dne, kdy byl dohodou vysloven souhlas, jinak právo zanikne.
- 2) Nastanou-li dodatečně u některého z účastníků takové závažné okolnosti, že není možno splnění dohody na něm spravedlivě požadovat, může od dohody ustoupit. Musí však tak učinit bez zbytečného odkladu. Povinnost k náhradě škody tím není dotčena.

#### čl. 53

##### *Zánik nájmu družstevního bytu*

Nájem družstevního bytu zaniká:

- a) zánikem členství nájemce družstevního bytu podle článku 21,
- b) písemnou dohodou mezi bytovým družstvem a členem - nájemcem družstevního bytu ke dni stanoveném v dohodě,
- c) písemnou výpovědí člena-nájemce družstevního bytu, ve které musí být uvedena lhůta, kdy má nájem skončit, a to nejméně 3 měsíce tak, aby skončila ke konci kalendářního měsíce.  
Není-li lhůta uvedena, skončí nájem bytu posledním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž výpověď došla bytovému družstvu,
- d) výpovědí nájmu družstevního bytu podle občanského zákoníku,
- e) uplynutím doby v případě, že nájem družstevního bytu byl sjednán na určitou dobu, nedohodne-li se družstvo se členem jinak.
- f) převedením bytu (nebytového prostoru) do vlastnictví nájemce-člena.

*čl. 54*  
*Bytové náhrady*

- 1) Člen-nájemce družstevního bytu, jemuž zanikl nájem bytu, je povinen se z bytu vystěhovat i bez zajištění bytové náhrady, jestliže mu není třeba poskytnout ani náhradní byt ani náhradní ubytování.

*čl. 55*  
*Nájem nebytových prostor*

- 1) O nájmu nebytových prostor platí přiměřené ustanovení o nájmu bytů.
- 2) Jde-li o nájem nebytových prostor, které jsou určeny k výkonu povolání jen jednoho z manželů, právo společného nájmu nevznikne.
- 3) Nájem a podnájem nebytových prostor postavených bez finanční účasti člena upravuje zvláštní právní předpis.

*čl. 56*  
*Zajištění řádného využití bytů*

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

*čl. 57*  
*Sloučení bytů*

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

*čl. 58*  
*Rozdělení bytu*

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

*čl. 59*

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

## **Část VI. Orgány bytového družstva**

*čl. 60*

Orgány bytového družstva jsou:

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

*čl. 61*

- 1) Do orgánů bytového družstva mohou být voleni jen členové bytového družstva starší 18 let a zástupci právnických osob, které jsou členy bytového družstva.
- 2) Do orgánů bytového družstva může být zvolen pouze jeden zástupce z okruhu působnosti samosprávy.
- 3) Členem představenstva nebo kontrolní komise může být pouze fyzická osoba splňující podmínky podle odst. 1) a která je plně způsobilá k právním úkonům, je bezúhonná ve smyslu zákona o živnostenském podnikání a u níž nenastala skutečnost, jež je překážkou provozování živností podle zákona o živnostenském podnikání.
- 4) Kdo přijme funkci člena voleného orgánu, zavazuje se, že ji bude vykonávat s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí. Má se za to, že jedná nedbale, kdo není této péče řádného hospodáře schopen, ač to musel zjistit při přijetí funkce nebo při jejím výkonu, a nevyvodí z toho pro sebe důsledky.

*čl. 62*

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

#### *čl. 63*

- 1) Funkční období členů orgánů bytového 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.
- 2) Členové orgánu bytového družstva mohou být voleni opětovně.

#### *čl. 64*

- 1) Členové orgánů bytového družstva jsou povinni vykonávat své funkce svědomitě, plnit svěřené úkoly, zachovávat mlčenlivost o důvěrných informacích a skutečnostech, jejichž prozrazení třetím osobám by mohlo družstvu způsobit škodu, a dodržovat obecně závazné právní předpisy, stanovy a usnesení vyšších orgánů družstva, pokud nejsou v rozporu s platnou právní úpravou. Výkon funkce je činností osobní povahy, funkci členové vykonávají nezastupitelně sami za svou osobu. Pokud při výkonu funkce způsobí bytovému družstvu škodu, odpovídají za ni v rozsahu stanoveném zákonem.
- 2) Nároky bytového družstva z odpovědnosti členů orgánů bytového družstva za škodu uplatňuje představenstvo. Vůči členům představenstva uplatňuje nároky bytového družstva kontrolní komise prostřednictvím jí určeného člena.

#### *čl. 65*

- 1) Neplní-li člen voleného orgánu řádně svou funkci, může jej před uplynutím funkčního období odvolat orgán, který jej zvolil a povolat dnem účinnosti odvolání náhradníka podle stanoveného pořadí.
- 2) Člen bytového družstva, který je do své funkce zvolen, může z funkce odstoupit, je však povinen to oznámit orgánu, jehož je členem. Jeho funkce končí dnem, kdy odstoupení projednal orgán, který ho zvolil. Příslušný orgán

musí projednat odstoupení na svém nejbližším zasedání poté, kdy se o odstoupení dověděl, nejdéle však do tří měsíců. Po marném uplynutí této lhůty se odstoupení pokládá za projednané.

- 3) Zvolení náhradníci členů orgánů bytového družstva nastupují namísto odstoupivšího člena dnem účinnosti odstoupení podle stanoveného pořadí.
- 4) Není-li náhradník zvolen, může orgán povolat zastupujícího člena až do doby, kdy může být provedena řádná volba nového člena. Zastupující člen má práva a povinnosti řádného člena.
- 5) Ustanovení odst. 3), 4) platí i v případě, že členství v orgánu zanikne smrtí.
- 6) Členům orgánů bytového družstva může být za výkon funkce přiznána odměna podle zásad stanovených shromážděním delegátů, popř. poskytnuta náhrada ušlé mzdy a nákladů spojených s výkonem funkce.

#### *čl. 66*

- 1) Funkce člena představenstva a člena kontrolní komise jsou vzájemně neslučitelné.
- 2) Členové představenstva a kontrolní komise bytového družstva a ředitel nesmějí být podnikateli a ani členy statutárních a dozorčích orgánů právnických osob s předmětem činnosti zabývajícím se správou a provozem bytových domů s byty a nebytovými prostorami, pokud se nejedná o právnické osoby, jejichž společníkem je bytové družstvo.

#### *čl. 67*

- 1) Každému členu bytového družstva (společným členům) i každému členu orgánu bytového družstva náleží jeden hlas.
- 2) V orgánech bytového družstva se hlasuje veřejně. V jednotlivých případech se může jednacím orgán usnést na hlasování tajném.
- 3) V představenstvu a kontrolní komisi lze usnesení přijmout hlasováním uskutečněným písemně nebo pomocí prostředků sdělovací techniky, jestliže s tímto způsobem hlasování projeví souhlas všichni členové orgánu. Pro tento případ se hlasující pokládají za přítomné.
- 4)

#### *čl. 68*

- 1) Orgány bytového družstva jednají o záležitostech, které byly uvedeny na schváleném pořadu jednání, popř. o záležitostech, o jejichž projednávání se orgán dodatečně usnesl.
- 2) Jednání orgánů jsou neveřejná. Předsedové jednotlivých orgánů mohou rozhodnout o přizvání dalších osob k jednotlivým projednávaným záležitostem.

- 3) Jednání orgánů spočívá v přednesení podnětu k jednání v rozpravě a zpravidla je zakončeno usnesením. Jednání je třeba vést tak, aby byl zjištěn skutečný stav věci.

### čl. 69

- 1) O průběhu jednání všech orgánů bytového družstva se pořizuje zápis, který musí obsahovat:
  - a) datum a místo konání schůze
  - b) přijatá usnesení
  - c) výsledky hlasování
  - d) nepřijaté námítky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování.
- 2) Přílohu zápisu tvoří seznam účastníků jednání, pozvánka na něj a podklady, které byly předloženy k projednávaným bodům.
- 3) Každý člen má právo vyžádat si zápis a jeho přílohy k nahlédnutí.
- 4) Schválené usnesení shromáždění delegátů bytové družstvo zveřejní vyvěšením na nástěnce družstva do 60 dní ode dne jeho přijetí. Informační deska družstva se zpřístupní členům družstva prostřednictvím internetových stránek.
- 5) Podrobnosti o postupu orgánů bytového družstva při volbách a odvolávání, o jednání a rozhodování a ověřování zápisu upravuje volební a jednací řád, které schvaluje shromáždění delegátů.

### čl. 70

#### *Shromáždění delegátů*

- 1) Shromáždění delegátů je nejvyšším orgánem bytového družstva, kde uplatňují členové své právo řídit záležitosti bytového družstva, kontrolovat činnost bytového družstva a jeho orgánů. Shromáždění delegátů plní v plném rozsahu působnost členské schůze.
- 2) Do výlučné působnosti shromáždění delegátů patří:
  - a) přijímat a měnit stanovy, pokud nedochází k jejich změně na základě jiné právní skutečnosti
  - b) volit a odvolávat členy představenstva a kontrolní komise v počtu a způsobem, které samo určí, a rozhodovat o způsobu stanovení odměny členům orgánů, které volilo a odvolávalo,
  - c) volit náhradníky členů představenstva a kontrolní komise a stanovit pořadí, podle kterého náhradníci nastupují na místo odstoupivších členů představenstva a kontrolní komise,
  - d) projednávat a schvalovat zprávy představenstva a kontrolní komise o činnosti bytového družstva,



- e) rozhodovat o základních otázkách koncepce rozvoje, schvalovat zásady hospodaření, roční uzávěrku a rozhodovat o tom, jak se naloží se ziskem a uhradí případná ztráta,
  - f) schvalovat statuty fondů,
  - g) rozhodovat o zvýšení nebo snížení zapisovaného základního kapitálu,
  - h) rozhodovat o odvoláních proti usnesením představenstva v případech určených ve stanovách,
  - i) rozhodovat o splynutí, sloučení, rozdělení a o jiném zrušení bytového družstva nebo o změně právní formy,
  - j) stanovit zásady pro určování výše nájemného za užívání bytu {nebytového prostoru) a za plnění poskytovaná s užíváním bytu, způsob jejich vyúčtování a způsob placení,
  - k) rozhodovat o významných majetkových dispozicích,
  - l) rozhodovat o prodeji nebo jiných majetkových dispozicích s nemovitostmi, ve kterých jsou byty, nebo s byty, a to pouze po předchozím písemném souhlasu většiny členů-nájemců nemovitosti, které se rozhodnutí týká,
  - m) schvalovat smlouvu o výkonu funkce,
- 2) Do působnosti shromáždění delegátů patří i rozhodování týkající se bytového družstva a jeho činnosti, pokud si rozhodování o některé věci vyhradil, pokud nejde o otázky týkající se řízení družstva. Pokud si shromáždění delegátů vyhradí rozhodování o určité záležitosti do své působnosti, nemůže být o této záležitosti rozhodováno na témže shromáždění delegátů, na němž si shromáždění delegátů rozhodování o určité záležitosti vyhradilo.
  - 3) Delegátem, zastupujícím volební obvod samospráv, může být zvolen pouze člen-nájemce bydlící v družstevním bytě v místě působnosti volebního obvodu samospráv.
  - 4) Za každý volební obvod je volen jeden delegát z řad členů zařazených do volebního obvodu. Volební obvody vytváří a zrušuje představenstvo, a to tak, že jeden volební obvod odpovídá počtu do 16 –ti bydlících členů na jednoho delegáta. Na takto stanovený volební obvod je volen též jeden náhradník delegáta. Každý člen družstva je zařazen do některého z volebních obvodů, žádný člen družstva nesmí být zařazen do více volebních obvodů. Zánikem volebního obvodu zaniká i funkce delegáta a náhradníka delegáta.
  - 5) Delegáta volí a odvolávají členové 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.
  - 6) Změna počtu členů zařazených do jednotlivých volebních obvodů nemá za následek zánik funkce dosavadních delegátů, ani konání nových voleb delegátů.

- 7) Volby delegátů zajišťuje a organizuje představenstvo. Delegát a jeho náhradník je volen na funkční období pěti let. Jeho funkce zaniká volbou nového delegáta, nejpozději však posledním dnem jeho funkčního období.
- 8) Družstvo vede seznam delegátů. Do seznamu delegátů je zapisováno jméno a bydliště delegáta, popřípadě jím jiná určená adresa pro doručování, den vzniku, den a důvod zániku jeho funkce. Údaje v seznamu delegátů včetně jejich změn družstvo uchovává po dobu deseti let ode dne zániku funkce delegáta, jehož se údaje týkají.
- 9) 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.
- 10) 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.
- 11) Za každého delegáta může být zvolen pouze jeden náhradník delegáta. Pokud se delegát nemůže zúčastnit shromáždění delegátů, je oprávněn se jej zúčastnit a na něm hlasovat náhradník delegáta. Při výkonu funkce má náhradník delegáta stejná práva a povinnosti jako delegát, ustanovení těchto stanov a jiných právních předpisů o delegátech se pro náhradníka delegáta použijí obdobně.
- 12) Dnem zániku funkce delegáta se jeho náhradník stává delegátem na zbytek funkčního období, na které byl delegát, jehož funkce zanikla, zvolen.

#### čl. 71

- 1) Jednání shromáždění delegátů bytového družstva svolává představenstvo podle potřeby a důležitého zájmu družstva, nejméně jednou ročně a koná se v obci sídla družstva. Představenstvo je povinno svolat shromáždění bez zbytečného odkladu také poté, kdy zjistí, že ztráta družstva dosáhla takové výše, že při jejím uhrazení ze zdrojů družstva by neuhrazená ztráta dosáhla výše základního kapitálu nebo to lze s ohledem na všechny okolnosti předpokládat, nebo družstvo se dostalo do úpadku nebo do hrozícího úpadku a navrhne členskou schůzi přijetí potřebných opatření k nápravě.
- 2) Shromáždění delegátů musí být svoláno nejpozději ve lhůtě do 30 dnů od doručení žádosti, požádá-li o to písemně:
  - a) jedna třetina všech členů bytového družstva,
  - b) jedna třetina zvolených delegátů,
  - c) kontrolní komise.

- 3) Jestli-že představenstvo nesvolá shromáždění delegátů tak, aby se konalo do 30 dnů od doručení žádosti, je osoba písemně pověřená osobami nebo orgánem, který požadoval shromáždění delegátů, oprávněna svolat shromáždění delegátů sama. Členové představenstva jsou společně a nerozdílně povinni vydat této osobě na její žádost seznam členů, popř. delegátů bytového družstva.
- 4) Svolání shromáždění delegátů se oznamuje písemnou pozvánkou zaslanou všem delegátům na adresu bydliště delegáta uvedenou v seznamu delegátů, popřípadě na jinou doručovací adresu oznámenou delegátem. Zároveň se pozvánka uveřejní na internetových stránkách družstva. Pořad jednání musí být oznámen na pozvánkách zaslaných nejpozději patnáct dnů před zasedáním shromáždění delegátů. Písemné pozvánky dále obsahují firmu a sídlo družstva, datum, hodinu, program a místo jednání. Dále obsahuje označení, zda je svoláváno řádné shromáždění delegátů nebo náhradní shromáždění delegátů. Spolu s pozvánkou se zpravidla zasílají i písemné podkladové materiály.
- 5) Na žádost jedné třetiny členů bytového družstva nebo kontrolní komise, popř. tří delegátů zařadí představenstva jimi určenou záležitost na pořad jednání shromáždění delegátů. Představenstvo zařadí jimi určenou záležitost na pořad jednání, pokud žádost došla po zaslání pozvánky na shromáždění delegátů. Představenstvo zašle delegátům doplnění programu jednání shromáždění delegátů ve lhůtě do 10 dnů před konáním shromáždění delegátů. Jestli-že takového zaslání již není možné, lze určenou záležitost na pořad programu shromáždění delegátů zařadit jen za účasti a souhlasu všech pozvaných delegátů.
- 6) Na shromáždění delegátů musí být pozváni všichni zvolení delegáti. Členové představenstva a kontrolní komise se shromáždění delegátů účastní z titulu své funkce.
- 7) Shromáždění delegátů je schopno se usnášet, pokud je přítomna nadpoloviční většina delegátů nevyžaduje-li zákon nebo stanovy vyšší počet potřebných hlasů. Právo hlasovat na shromáždění delegátů mají pouze delegáti a náhradníci delegátů, pokud zastupují delegáty. Při hlasování má každý delegát jeden hlas, delegáta může nahradit pouze zvolený náhradník.
- 8) 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 zaslanou 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.

- 1) Pro posouzení schopnosti shromáždění se usnášet a stanovení počtu hlasů potřebných k přijetí usnesení se započítávají pouze hlasy delegátů, jejichž výkon funkce ke dni konání shromáždění delegátů trvá. Na schopnost shromáždění delegátů se usnášet nemá vliv skutečnost, že v jednom nebo více volebních obvodech není ke dni konání shromáždění delegátů zvolen delegát; to neplatí, pokud představenstvo vědělo, že v jednom nebo více volebních obvodech není delegát zvolen, a neinformovalo členy zařazené do těchto obvodů o této skutečnosti.
- 2) Shromáždění delegátů se usnáší většinou hlasů přítomných delegátů, pokud jiný právní předpis nevyžaduje vyšší počet potřebných hlasů.
- 3) Není-li shromáždění delegátů schopno se usnášet, svolá představenstvo náhradní shromáždění delegátů tak, aby se konalo do tří týdnů ode dne, kdy se mělo konat shromáždění delegátů původně svolané. Náhradní shromáždění delegátů musí být svoláno novou pozvánkou s nezměněným pořadem jednání. Pozvánka musí být odeslána nejpozději do 15 dnů ode dne, na který bylo svoláno původní shromáždění delegátů, nejpozději však 10 dnů před konáním náhradního shromáždění delegátů. Náhradní shromáždění delegátů je schopno se usnášet, je-li přítomna alespoň jedna čtvrtina delegátů. Usnesení je přijato, hlasovala-li pro něj nadpoloviční většina přítomných delegátů.

### čl. 73

- 1) Každý člen, likvidátor, 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. Právo dovolat se neplatnosti rozhodnutí zaniká do tří měsíců ode dne, kdy se příslušná osoba dozvěděla nebo mohla dozvědět o rozhodnutí, nejpozději však do jednoho roku od přijetí rozhodnutí. Podmínkou pro dovolání se neplatnosti usnesení o shromáždění delegátů je zájem hodný právní ochrany, pokud se neplatnosti nelze dovolat u orgánů družstva. Důvodem neplatnosti usnesení delegátů je i jeho rozpor s dobrými mravy.
- 2) Usnesení shromáždění delegátů není neplatné jen z toho důvodu, že
  - a) zařazení členů do volebních obvodů bylo provedeno v rozporu se stanovami družstva nebo zákonem;
  - b) v jednom nebo více volebních obvodech ke dni konání shromáždění není zvolen delegát ani jeho náhradník;

- c) náhradník delegáta se nemohl zúčastnit shromáždění delegátů proto, že ho delegát, který se shromáždění delegátů nezúčastnil, o jeho svolání neinformoval;
  - d) delegát jedná v rozporu s usnesením členů zařazených do volebního obvodu, za který byl zvolen.
- 3) Soud nevysloví neplatnost, došlo-li k porušení stanov, nebo obecně závazného právního předpisu, aniž to mělo závažné právní následky, a je-li v zájmu družstva hodným právní ochrany neplatnost rozhodnutí nevyslovit. Soud neplatnost rozhodnutí nevysloví ani tehdy, bylo-li tím podstatně zasaženo do práva třetí osoby nabytého v dobré víře. Nebylo-li právo podle odst.1 uplatněno v zákonné lhůtě, případně nebylo-li návrhu na vyslovení neplatnosti vyhověno, nelze platnost usnesení shromáždění delegátů již přezkoumávat.

#### čl. 74

#### *Představenstvo*

- 1) Představenstvo je výkonným a statutárním orgánem bytového družstva, řídí činnost bytového družstva a rozhoduje o všech záležitostech, pokud nejsou zákonem, stanovami nebo rozhodnutím shromáždění delegátů vyhrazeny jinému orgánu. Za svou činnost odpovídá shromáždění delegátů.
- 2) Představenstvo zabezpečuje a kontroluje plnění usnesení shromáždění delegátů, pravidelně mu podává zprávy o své činnosti a o činnosti bytového družstva, svolává a připravuje jeho jednání.
- 3) Představenstvo má 9 členů a 2 náhradníky.
- 4) Funkce člena představenstva zaniká volbou nového člena představenstva, ledaže z rozhodnutí shromáždění delegátů plyne něco jiného.
- 5) Člena představenstva může před uplynutím funkčního období shromáždění delegátů odvolat.
- 6) Člen představenstva může z funkce odstoupit. Nesmí tak však učinit v době, která je pro družstvo nevhodná. Jeho výkon funkce končí uplynutím jednoho měsíce od doručení tohoto oznámení, neschválí-li představenstvo na jeho žádost jiný okamžik zániku funkce.
- 7) V případě smrti člena představenstva, odstoupení z funkce, odvolání a nebo jiného ukončení jeho funkce zvolí nejbližší shromáždění delegátů nového člena představenstva.\_
- 8) Členové představenstva a jeho náhradníci se volí z členů bytového družstva tak, aby členové představenstva nebyli mezi sebou nebo se členy kontrolní komise manžely, příbuznými v řadě přímé nebo sourozenci. Představenstvo se volí tak, že počet členů-nájemců družstevních bytů nepoklesne pod dvoutřetinovou většinu všech členů představenstva. Poklesne-li počet členů-nájemců družstevních bytů pod dvoutřetinovou většinu členů představenstva,



je představenstvo povinno do 40 dnů svolat shromáždění delegátů za účelem doplnění členů-nájemců do představenstva.

- 9) Představenstvo volí ze svých členů předsedu bytového družstva (představenstva), (dále jen „předseda“) popř. místopředsedu (místopředsedy).
- 10) 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.
- 11) Schůzi představenstva se mohou zúčastnit s hlasem poradním pověření členové kontrolní komise a zástupci odborové organizace pracovníků bytového družstva.

#### čl. 75

- 1) Představenstvo je oprávněno jednat jménem bytového družstva navenek ve všech věcech. Jménem představenstva jedná předseda, v jeho nepřítomnosti nebo zaneprázdnění místopředseda nebo jiný člen představenstva v pořadí stanoveném představenstvem.
- 2) Právní úkony představenstva, pro které je předepsána písemná forma, podepisuje za bytové družstvo předseda (popř. místopředseda) a další člen představenstva. Podepisuje-li předseda spolu s místopředsedou je podpis místopředsedy považován za podpis dalšího člena představenstva.
- 3) Členové nebo pracovníci bytového družstva jsou oprávněni činit jménem bytového družstva právní úkony, nutné ke splnění uložených pracovních úkolů pouze tehdy, kdy je to stanoveno organizačním řádem nebo je to v obchodním styku obvyklé.
- 4) Představenstvo může na základě písemné plné moci pověřit zastupováním bytového družstva i jiné občany a organizace.

#### čl. 76

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

#### čl. 77

- 1) Schůzi představenstva svolává a řídí předseda (místopředseda), popř. pověřený člen představenstva. Písemnou pozvánkou zaslánou všem členům představenstva alespoň dva dny před konáním schůze představenstva elektronickou poštou, pokud se představenstvo neusnese jinak hlasy všech svých členů. V pozvánce se uvádí datum, hodina a místo konání schůze představenstva a pořad jednání; k pozvánce se předkládají písemné podklady,



kteří mají být předmětem jednání schůze představenstva. Se souhlasem většiny přítomných členů představenstva lze projednat písemné podklady předložené až při zahájení schůze představenstva.

- 2) Jednotlivé záležitosti předložené k projednání uvádí a odůvodňuje zpravidla ten, kdo je předkládá, přičemž současně předkládá i návrh usnesení.

#### *čl. 78*

#### *Předseda*

- 1) Předseda je orgánem bytového družstva. Jemu přísluší:
  - a) organizovat a řídit jednání a práci představenstva,
  - b) rozhodovat o bytových otázkách v rozsahu určeném ve stanovách,
  - c) řídit běžnou činnost bytového družstva (pokud je pracovníkem bytového družstva).
- 2) Za výkon funkce odpovídá předseda představenstvu.

#### *čl. 79*

#### *Organizování práce představenstva*

V této činnosti předseda bytového družstva:

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

#### *čl. 80*

#### *Rozhodování o bytových otázkách*

- 1) V této činnosti předseda:
  - a) uzavírá budoucí smlouvu o nájmu družstevního bytu (nebytového prostoru) podle čl. 12 písm. e),
  - b) uzavírá smlouvu o nájmu družstevního bytu (nebytového prostoru), podle čl. 12 písm. f), popř. k bytové náhradě,
  - c) uzavírá se členy - účastníky svépomocné výstavby družstevních bytů (nebytových prostor) smlouvy o jiném plnění na další členský vklad. Ve spolupráci se samosprávou vyhodnocuje celkové plnění smluv o jiném plnění jednotlivých členů,
  - d) rozhoduje o rozsahu příslušenství družstevního bytu (nebytového prostoru)
  - e) dává souhlas ke smlouvě o podnájmu bytu (části bytu) podle ust. čl. 50,

- f) dává souhlas k dohodám o výměně bytu,
  - g) uzavírá se členem-nájemcem družstevního bytu (nebytových prostor) dohodu o zániku nájmu družstevního bytu podle ust. čl. 53
  - h) uděluje souhlas s dočasným použitím bytu nebo jeho části pro jiné účely než bydlení,
  - i) uzavírá smlouvy o přenechání družstevního bytu (nebytového prostoru) do nájmu na určitou dobu podle čl. 35
- 2) O žádosti členů rozhoduje předseda nejdéle do 30 dnů od jejich podání.
  - 3) O své činnosti podle odst.1) informuje předseda představenstvo.

### čl. 81

#### *Řízení běžné činnosti bytového družstva*

- 1) Pokud je předseda před zvolením do funkce člena představenstva a předsedy představenstva pracovníkem bytového družstva, splňuje kvalifikaci a nezbytné požadavky na výkon funkce vedoucího pracovníka organizace, řídí jeho činnost v postavení vedoucího organizace ve smyslu pracovně-právních předpisů a ostatních obecně závazných právních předpisů.
- 2) Není-li zvolený předseda představenstva pracovníkem bytového družstva, práva a povinnosti a odměňování za výkon funkce se sjednává smlouvou o výkonu funkce.

### čl. 82

#### *Kontrolní komise*

- 1) Kontrolní komise je oprávněna kontrolovat veškerou činnost bytového družstva a projednávat stížnosti členů bytového družstva.
- 2) Kontrolní komise se vyjadřuje k řádné účetní uzávěrce a k návrhu na rozdělení zisku nebo na úhradu ztráty bytového družstva.
- 3) Kontrolní komise je oprávněna vyžadovat si u představenstva jakékoli informace o hospodaření bytového družstva. Představenstvo je povinno bez zbytečného odkladu oznámit kontrolní komisi všechny skutečnosti, které mohou mít závažné důsledky v hospodaření nebo postavení bytového družstva a jeho členů. Pověření členové kontrolní komise jsou oprávněni se zúčastnit zasedání všech orgánů bytového družstva.
- 4) Na zjištěné nedostatky upozorňuje kontrolní komise představenstvo a v případě prokázání nedostatků vyžaduje sjednání nápravy. Při své činnosti kontrolní komise bere na vědomí, že bytové družstvo je samostatná firma.
- 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.

- 7) Při své činnosti kontrolní komise dbá zájmů bytového družstva a zachovává veškeré povinnosti, které jsou spojeny s ochranou osobních údajů členů, klientů, pracovníků a dále zachovává práva třetích osob, které vykonávají pro bytové družstvo hospodářskou činnost tak, aby nedošlo ke škodám, které by bytové družstvo muselo nahradit.

### čl. 83

- 1) Kontrolní komise má 3 členy.
- 2) Kontrolní komise se volí ze členů bytového družstva tak, aby její členové nebyli mezi sebou nebo se členy představenstva manžely, příbuznými v řadě přímé nebo sourozenci. Členy kontrolní komise nemohou být členové představenstva ani členové výboru samosprávy, zaměstnanci bytového družstva a členové-vlastníci bytů a nebytových prostor.
- 3) Kontrolní komise volí ze svých členů předsedu a místopředsedu, o způsobu volby rozhoduje komise.
- 4) Kontrolní komise odpovídá za svou činnost shromáždění delegátů a podává mu zprávy o své činnosti. Na ostatních orgánech bytového družstva je nezávislá.
- 5) Funkce člena kontrolní komise zaniká volbou nového jejího člena, ledaže z rozhodnutí shromáždění delegátů plyne něco jiného.
- 6) Člena kontrolní komise může před uplynutím funkčního období shromáždění delegátů odvolat.
- 7) Člen kontrolní komise může z funkce odstoupit. Nesmí tak však učinit v době, která je pro družstvo nevhodná. Jeho výkon funkce končí uplynutím jednoho měsíce od doručení tohoto oznámení, neschválí-li kontrolní komise na jeho žádost jiný okamžik zániku funkce.
- 8) V případě smrti člena kontrolní komise, jeho odstoupení z funkce, odvolání anebo jiného ukončení jeho funkce zvolí nejbližší shromáždění delegátů nového člena kontrolní komise.

### čl. 84

- 1) Kontrolní komise se schází dle potřeby, nejméně jednou za tři měsíce.
- 2) Schůzi svolává a řídí předseda (místopředseda), popř. pověřený člen kontrolní komise písemnou pozvánkou zaslanou všem členům kontrolní komise alespoň sedm dní před konáním schůze poštou, popř. elektronickou poštou, pokud se tak usnese kontrolní komise hlasy všech svých členů. V pozvánce se uvádí datum, hodina a místo konání schůze a pořad jednání; k pozvánce se předkládají písemné podklady, které mají být předmětem jednání schůze kontrolní komise.
- 3) Podklady pro jednání schůzí, zejména zprávy o vykonaných prověrkách, kontrolách a revizích, jakož i návrhy na opatření, připravují a kontrolní

komisi předkládají ve stanovených lhůtách pověření členové komise, kteří také komisi informují o průběhu prověrek a kontrol.

### čl. 85 *Samospráva*

- 1) Samospráva je organizační jednotkou bytového družstva. Zřizuje se a ruší rozhodnutím představenstva, které stanoví okruh její působnosti (počet středisek bytového hospodářství).
- 2) Jednotlivé družstevní domy, rodinné domky a nebytové prostory postavené podle samostatné projektové a rozpočtové dokumentace, jejichž nabytí bylo samostatně financováno, tvoří na sobě ekonomicky nezávislá střediska domovního hospodářství.
- 3) Členové bytového družstva se zařazují do jednotlivých samospráv podle rozsahu práv vyplývajících z jejich postavení a výše členských vkladů v družstvu a okruhu působnosti samosprávy.

Podle rozsahu práv se zařazují samostatně:

- a) členové-nájemci družstevních bytů a nebytových prostor (samosprávy bydlících),
- b) členové, kterým nesvědčí právo nájmu k družstevnímu bytu nebo nebytovému prostoru (samosprávy nebydlících).

Členové s více druhy práv mohou být členy obou druhů samospráv.

Úkolem samosprávy je aktivizovat členy a umožňovat jim přímou účast na společenské a hospodářské činnosti bytového družstva.

- 4) Orgány bytového družstva, zajišťující činnost samosprávy, jsou členská schůze a výbor samosprávy.
- 5) Nebydlící členové bytového družstva a členové vlastníci bytů (nebytových prostor) jsou členy jedné samosprávy – samosprávy nebydlících. Pokud v okruhu působnosti samosprávy vznikne společenství vlastníků jednotek podle zvláštního zákona, ztrácí orgány samosprávy pravomoc rozhodovat o otázkách, které jsou tímto zvláštním zákonem vyhrazeny rozhodnutí společenství vlastníků jednotek.

### Čl. 86 *Členská schůze samosprávy*

- 1) Členská schůze samosprávy je orgánem bytového družstva, ve kterém členové projednávají záležitosti okruhu působnosti samosprávy a seznamují se s činností a celkovým stavem bytového družstva. Členy samosprávy jsou všichni členové -nájemníci bytů a nebytových prostor zařazených do okruhu její působnosti.
- 2) Členská schůze samosprávy zejména:



- a) rozhoduje o způsobu zajištění úkolů, které jí byly uloženy představenstvem,
  - b) projednává návrh hospodářského plánu samosprávy v členění na jednotlivá střediska domovního hospodářství,
  - c) projednává výsledky hospodaření jednotlivých středisek domovního hospodářství a ukládá výboru samosprávy úkoly k odstranění zjištěných nedostatků hospodaření,
  - d) volí ze svého středu členy výboru samosprávy v počtu, které samo určí, popřípadě pověřeného předsedu samosprávy (domovního důvěrníka),
  - e) projednává a schvaluje zprávy výboru samosprávy o jeho činnosti, seznamuje se se stanovisky družstva k projednávaným úkolům a zprávám výboru samosprávy,
  - f) volí delegáty a jejich náhradníky na shromáždění delegátů v počtu stanoveném představenstvem,
  - g) projednává zprávy delegátů o výkonu jejich funkce na shromáždění delegátů,
  - h) navrhuje příp. odchylný způsob úhrady dalších drobných oprav v bytě a úhrad nákladů spojených s běžnou údržbou bytů v souladu s čl. 38,
  - i) vyjadřuje se ke změně charakteru užívání společných prostor domu a k uzavření nájemní smlouvy, týkající se tohoto prostoru, stejně jako k nebytovým prostorům pronajímaných podle zvláštních předpisů.
- 3) Členské schůzi samosprávy členů-účastníků svépomocné výstavby družstevních bytů (nebytových prostor) přísluší pravomoci uvedené v odst. 2 přiměřeně k rozsahu okruhu působnosti samosprávy a kromě toho jí přísluší:
- a) pravidelně projednávat zprávy výboru samosprávy o dodržování organizačního řádu svépomocné výstavby a stanovit vhodná opatření v případě jeho porušení,
  - b) pravidelně projednávat zprávy výboru samospráv o plnění harmonogramu výstavby, hodnotit přiměřenost čerpání na výstavbu určených finančních zdrojů a činit opatření k odstranění případných nedostatků,
  - c) projednávat zprávy výboru samosprávy o osobním a věcném plnění členů-účastníků výstavby svépomocí a činit opatření v případech neplnění závazků člena-účastníka výstavby svépomocí, stanovených ve smlouvě o jiném plnění na další členský vklad,
  - d) navrhopat odstoupení od smlouvy o jiném plnění na další členský vklad při výstavbě svépomocí v případech, kdy člen-účastník výstavby svépomocí narušuje výstavbu způsobem uvedeným v čl. 19, popř. na výzvu předsedy bytového družstva se vyjadřovat k jeho návrhu na takové opatření,
  - e) projednat zprávu výboru samosprávy o závěrečném vyúčtování stavby, o vyhodnocení osobního i věcného plnění členů-účastníků výstavby svépomocí a o konečné výši dalších členských vkladů.

*čl. 87*

- 1) Členskou schůzi samosprávy svolává výbor samosprávy nebo představenstvo podle potřeby, nejméně však jednou do roka. Svolává-li členskou schůzi výbor je povinen o svolání schůze a o programu jednání obeznámit družstvo. V průběhu jednání schůze je výbor povinen seznámit členy s písemnými stanovisky družstva nebo umožnit zástupci družstva vystoupit k projednávaným bodům programu a seznámit členy se stanovisky družstva k projednávaným záležitostem.
- 2) Členskou schůzi samosprávy členů-účastníků výstavby svépomocí svolává výbor samosprávy rovněž podle potřeby, nejméně však jednou za tři měsíce.
- 3) Výbor samosprávy musí svolat členskou schůzi samosprávy, požádá-li o to:
  - a) jedna třetina všech členů samosprávy,
  - b) představenstvo bytového družstva,
  - c) delegát samosprávy.
- 4) Nevyhoví-li výbor samosprávy žádosti podle odst.3) do jednoho měsíce, je představenstvo oprávněno svolat členskou schůzi samosprávy samo.
- 5) Členskou schůzi samosprávy řídí předseda nebo pověřený člen výboru samosprávy, v případě, že členskou schůzi samosprávy svolalo představenstvo, řídí ji pověřený člen představenstva.
- 6) O svolání členské schůze samosprávy a o pořadu jednání musí být členové samosprávy uvědoměni nejméně patnáct dnů před jejím konáním. Písemnou pozvánku může nahradit písemné oznámení vyvěšené na oznamovacích tabulích ve všech domech v okruhu působnosti samosprávy.

*čl. 88*

- 1) Členská schůze samosprávy je způsobilá usnášet se, je-li přítomna nadpoloviční většina členů samosprávy.
- 2) Není-li v hodinu uvedenou pro konání členské schůze samosprávy přítomna nadpoloviční většina jejich členů, může se schůze konat o čtvrt hodiny později za přítomnosti nejméně 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.

*čl. 89*

- 1) Člen se zúčastňuje členské schůze samosprávy, jejímž je členem.
- 2) Člen - nájemce družstevního bytu a nebytového prostoru, které se nacházejí v okruhu působnosti různých samospráv, je členem každé z nich, zúčastňuje se



jejich členských schůzí a může být zvolen do každého z jejich výborů. Pouze jednou členskou schůzí samosprávy však může být zvolen delegátem nebo náhradníkem na shromáždění delegátů.

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

#### *čl. 90*

#### *Výbor samosprávy*

- 1) Výbor samosprávy je výkonným orgánem samosprávy. Za svou činnost odpovídá členské schůzi samosprávy a je povinen řídit se jejími usneseními, pokud nejsou v rozporu s pravidly a usneseními vyšších orgánů družstva.
- 2) Výbor samosprávy zejména:
  - a) plní úkoly na úseku předmětu činnosti bytového družstva v okruhu působnosti samosprávy,
  - b) sleduje technický stav objektů středisek domovního hospodářství. Upozorňuje bytové družstvo na nutnost provedení oprav a údržby a spolupracuje při jejich zajišťování,
  - c) stará se o zvyšování kultury bydlení, úpravy okolí objektů středisek domovního hospodářství a o ochranu životního prostředí v okruhu působnosti samosprávy,
  - d) dbá na dodržování domovního řádu a zásad slušnosti mezi členy užívajícími družstevní majetek v okruhu působnosti samosprávy,
  - e) podle pokynů představenstva sestavuje návrh hospodářského plánu v členění na jednotlivá střediska domovního hospodářství a po jeho projednání členskou schůzí samosprávy jej předkládá představenstvu,

- f) zajišťuje plnění hospodářského plánu jednotlivých středisek domovního hospodářství, pečuje o správnost prvotních účetních a jiných dokladů a předává je družstvu k dalšímu zpracování,
  - g) podle místních podmínek kontroluje minimálně čtvrtletně správnost vyúčtování nákladů vynaložených družstvem na zajištění služeb, jejichž poskytování je s užíváním družstevního bytu nebo místnosti nesloužící k bydlení spojeno,
  - h) průběžně, minimálně čtvrtletně, kontroluje tvorbu a čerpání fondu na financování údržby a investic nejen jednotlivých středisek domovního hospodářství, ale i v členění na jednotlivé byty s přihlédnutím k tomu, aby některé byty nebyly zvýhodňovány,
  - i) seznamuje členskou schůzi samosprávy s výsledky hospodaření jednotlivých středisek domovního hospodářství, s ročním vyúčtováním nájemného za užívání družstevních bytů a nebytových prostor a úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu,
  - j) navrhuje představenstvu uzavření smlouvy o nájmu bytu mimo pořadník v případech uvedených v čl. 33,
  - k) na výzvu se vyjadřuje ke smlouvám o podnájmu bytu (části bytu),
  - l) projednává návrhy představenstva na vyloučení člena z bytového družstva a oznamuje mu své stanovisko,
  - m) informuje představenstvo o činnosti a stavu samosprávy,
  - n) podává členské schůzi samosprávy zprávy o své činnosti a stavu samosprávy a seznamuje ji s činností a celkovým stavem bytového družstva,
  - o) předkládá členské schůzi samosprávy návrhy podle čl. 86 odst.2), písm. h), i),
  - p) na výzvu bytového družstva se vyjadřuje ke smlouvám o přenechání družstevního bytu (nebytového prostoru) do nájmu na dobu určitou, uzavíraným podle čl. 38,
  - q) seznamuje členy s návrhem družstva na opravy a investice bytového domu a projednává s nimi způsob jejich realizace,
  - r) seznamuje členy s tím, že na zajištění oprav a investic domu bude vedeno výběrové řízení nebo bude učiněna výzva k podání nabídky a informuje je s výsledkem tohoto řízení.
- 3) Výboru samosprávy členů-účastníků svépomocné výstavby družstevních bytů (nebytových prostor) přísluší činnosti, uvedené v odst. 2) přiměřeně k rozsahu okruhu působnosti samosprávy a kromě toho výbor samosprávy:
- a) zúčastňuje se svými zástupci vypracování harmonogramu výstavby jako součásti projektu organizace výstavby,
  - b) sleduje plnění harmonogramu výstavby a kvalitu provedených prací a navrhuje družstvu i členské schůzi samosprávy opatření k dodržení stanovené doby výstavby a její kvality,

- c) Zúčastňuje se svými zástupci vypracování smluv o jiném plnění na členský podíl mezi družstvem a členem-účastníkem výstavby svépomocí,
- d) pravidelně odsouhlasuje s vedením stavby evidenci osobního a věcného plnění členů - účastníků výstavby svépomocí, hodnotí rozsah a kvalitu jejich prací a v případě potřeby působí na zvýšení jejich pracovní morálky. O svých zjištěních a opatřeních podává zprávu členské schůzi samosprávy,
- e) kontroluje dodržování organizačního řádu svépomocné výstavby a o svých zjištěních podává zprávy členské schůzi samosprávy,
- f) vyjadřuje se k žádostem členů-účastníků výstavby svépomocí o stavební úpravu nebo změnu dispozičního řešení anebo o zlepšení vybavenosti jim přidělených družstevních bytů a nebytových prostor a předkládá je představenstvu,
- g) zúčastňuje se svými zástupci závěrečného vyúčtování stavby, vyhodnocení celkového osobního i věcného plnění členů-účastníků výstavby svépomocí a stanovení konečné výše členských podílů. O výsledku podává zprávu členské schůzi samosprávy,
- h) činnost výboru samosprávy, uvedená v bodech a) až e) a v bodě g) se přiměřeně vztahuje i na provádění výstavby základní technické vybavenosti, uskutečňované v souvislosti s výstavbou družstevního domu.

#### *čl. 91*

- 1) Výbor samosprávy má 3 - 7 členů.
- 2) Výbor samosprávy se volí z členů samosprávy tak, aby členové výboru samosprávy nebyli mezi sebou nebo se členy kontrolní komise manželi, příbuznými v řadě přímé nebo sourozenci. Členy výboru samosprávy nemohou být vlastníci bytů (nebytových prostor) v okruhu působnosti samosprávy vymezené podle čl. 85 odst. 2).

#### *čl. 92*

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

- 6) Není-li zvolen výbor samosprávy nebo neplní-li své povinnosti, zajišťuje plnění jeho úkolů představenstvo prostřednictvím pověřeného pracovníka. Zvýšené náklady s tím spojené se hradí k tíži střediska bytového hospodářství příslušné samosprávy.

#### čl. 93

##### *Pomocné orgány*

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

#### čl. 94

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

- 1) Bytové družstvo je zastupováno ve společenství vlastníků v domech, jichž je spoluvlastníkem, podle čl. 75 odst. 1) stanov.
- 2) Předseda nebo pověřený zmocněnec jedná a hlasuje ve společenství vlastníků jednotek v zájmu družstva, přičemž je povinen se při hlasování řídit příslušnými usnesením nebo pokyny příslušných orgánů družstva.

### **Část VII.**

#### **Hospodaření bytového družstva**

#### čl. 95

##### *Financování činnosti bytového družstva*

- 1) Bytové družstvo hradí náklady a výdaje své činnosti z příjmů získaných z bytového hospodářství a z ostatní hospodářské činnosti příp. z jiných zdrojů.
- 2) Bytové družstvo k zajištění svého hospodaření vytváří příslušné fondy.

#### čl. 96

##### *Bytové hospodářství*

- 1) Základní ekonomickou jednotkou bytového hospodářství je středisko bytového hospodářství, které obvykle představuje bytový dům či domy nebo nebytový objekt. Jednotlivá střediska bytového hospodářství jsou na sobě ekonomicky nezávislá.

- 2) Činnost střediska bytového hospodářství se financuje z nájemného a z úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytů (nebytových prostor), dále z příspěvků vlastníků jednotek podle zák. č. 89/2012 Sb. Zákon občanský a z jiných zdrojů.
- 3) Zisk nebo ztráta střediska bytového hospodářství se každoročně vypořádá podle rozhodnutí představenstva, nebo schůze společenství vlastníků. Člen družstva je povinen přispívat na úhradu ztráty střediska bytového hospodářství, v němž užívá byt (nebytový prostor).

#### čl. 97

#### *Ostatní hospodaření*

- 1) Příjmy na úhradu nákladů a výdajů ostatního hospodaření získává bytové družstvo zejména z tržeb z realizace jeho výkonů, z příspěvků na správu, ze zápisného, z pronájmu nebytových prostor a jiných poplatků, příp. z dalších zdrojů.
- 2) Náklady ostatního hospodaření jsou veškeré náklady, které vznikají mimo střediska bytového hospodářství, příp. mimo střediska svépomocné družstevní výstavby.
- 3) Ze zisku ostatního hospodaření hradí bytové družstvo přednostně své povinnosti vůči státu. Zbylý zisk použije podle rozhodnutí nejvyššího orgánu bytového družstva k přidělům do nedělitelného fondu, příp. dalších zajišťovacích fondů a k rozdělení členům bytového družstva.
- 4) Podíl člena na zisku, který je určen k rozdělení členům, stanoví svým rozhodnutím shromáždění delegátů.
- 5) Ztrátu z ostatního hospodaření hradí bytové družstvo podle rozhodnutí nejvyššího orgánu bytového družstva:
  - z nedělitelného fondu nebo jiného fondu ze zisku,
  - rozvržením na členy v poměru podle rozhodnutí shromáždění delegátů.
- 6) Při vykázané ztrátě z ostatního hospodaření bytového družstva a při likvidačním schodku rozhodne nejvyšší orgán bytového družstva o výši uhrazovací povinnosti členů, přesahující členský vklad. Uhrazovací povinnost člena nemůže však přesáhnout trojnásobek členského vkladu.

#### čl. 98

#### *Fondy bytového družstva*

- 1) Bytové družstvo povinně vytváří základní kapitál a nedělitelný fond. Bytové družstvo dále podle potřeby vytváří:
  - fond pořizovacích dalších členských vkladů
  - fond družstevní výstavby
  - doplňkový fond družstevní výstavby

- dlouhodobou zálohu na opravy, údržbu a technické zhodnocení
  - sociální fond
- 2) Tvorba a použití fondů se řídí zvláštními předpisy, těmito stanovami a dalšími vnitrodružstevními předpisy schválenými nejvyšším orgánem bytového družstva.

*čl. 99*

*Základní kapitál*

- 1) Základní kapitál bytového družstva tvoří souhrn základní členských vkladů.
- 2) Základní kapitál se zvyšuje; resp. snižuje přijetím nových členů, resp. skončením členství v družstvu.
- 3) Základní kapitál se eviduje podle jednotlivých členů.

*čl. 100*

*Nedělitelný fond*

- 1) Nedělitelný fond se tvoří ze zisku ostatního hospodaření. Bytové družstvo doplňuje tento fond nejméně 10% ročního čistého zisku až do doby, kdy výše nedělitelného fondu dosáhne částky rovnající se minimálně polovině zapisovaného základního kapitálu bytového družstva.
- 2) Prostředky nedělitelného fondu jsou volně k použití (nejsou uloženy na zvláštním účtu).
- 3) Zdroje nedělitelného fondu lze použít na úhradu ztráty ostatních hospodářských středisek a na tvorbu ostatních kapitálových fondů.
- 4) Nedělitelný fond nelze rozdělit mezi členy za trvání bytového družstva.

*čl. 101*

*Ostatní kapitálové fondy*

*Fond pořizovacích dalších členských vkladů*

- 1) Fond dalších členských vkladů, který je součástí základního kapitálu, se tvoří z peněžního, osobního nebo věcného plnění člena na další členský vklad nebo převodem zdrojů dlouhodobé zálohy na opravy a investice, jsou-li tyto zdroje použity na financování technického zhodnocení nebo pořízení pozemku příslušejícího k budově.
- 2) Prostředky fondu lze použít na úhradu nákladů spojených s financováním investic spojených s družstevním nabýváním bytů a nebytových prostor, dalšího technického zhodnocení, k vrácení dalšího členského vkladu při zániku členství, resp. po uvolnění bytu.



- 3) Zdroje fondu se použijí na částečnou úhradu při převodu družstevního bytu (místnosti nesloužící k bydlení) z družstevního do osobního vlastnictví uživatelů podle platných předpisů.
- 4) Fond se eviduje odděleně podle jednotlivých středisek bytového hospodářství.

#### *Fond družstevní výstavby*

- 1) Fond družstevní výstavby se tvoří z poskytnutých příspěvků na družstevní výstavbu, splátkami úmoru investičního úvěru na družstevní výstavbu, převodem z doplňkového fondu družstevní výstavby, nebo z jiných fondů při financování technického zhodnocení budov nebo jednotek nebo pořízení pozemku příslušejícího k budově nebo spoluvlastnického podílu příslušejícího k jednotce.
- 2) Fond se používá na financování investičních výdajů spojených s činností uvedenou v odstavci 1). Fond se snižuje při převodu jednotek z družstevního vlastnictví podle zvláštního zákona.
- 3) Fond se eviduje odděleně podle jednotlivých středisek bytového hospodářství.

#### *Doplňkový fond družstevní výstavby*

- 1) Doplňkový fond družstevní výstavby se tvoří převodem z fondu družstevní výstavby ve výši odpisů investičního majetku, zejména nebytových prostor pronajímaných družstvem, jejichž pořízení nebylo financováno dalším členským vkladem člena družstva a tento majetek se odepisuje.
- 2) Fond se používá na financování investičních výdajů při současném převodu do fondu družstevní výstavby.
- 3) Fond se eviduje odděleně podle jednotlivých středisek bytového hospodářství.

#### *čl. 102*

#### *Dlouhodobá záloha na opravy, údržbu a technické zhodnocení*

- 1) Dlouhodobá záloha je tvořena dotací od vlastníků dle výše spoluvlastnických podílů. Bytové družstvo ji tvoří dle výše spoluvlastnických podílů nebo podle pravidel dle dohody spoluvlastníků domu u domů, které jsou prohlášením vlastníka rozděleny na jednotky.
- 2) Zálohu lze použít k financování oprav, údržby společných částí domu a pozemku, na rekonstrukce, modernizace a technické zhodnocení majetku, případně k financování dalších provozních nákladů.

- 3) Dlouhodobá záloha se eviduje odděleně podle domů s vymezenými jednotkami.

*čl. 103*

*Ostatní fondy*

Sociální fond

- 1) Sociální fond se tvoří ze zisku střediska ostatního hospodaření ve výši podle rozhodnutí shromáždění delegátů.
- 2) Fond se používá na financování sociálních potřeb zaměstnanců družstva v souladu s kolektivní smlouvou nebo směrnici družstva.

**Část VIII.**

**Zrušení, změna a likvidace bytového družstva**

*čl. 104*

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

*l. 105*

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

*l. 106*

- 1) Soud na návrh toho, kdo osvědčí právní zájem, nebo i bez návrhu zruší družstvo a nařídí jeho likvidaci jestliže:

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

#### *l. 107*

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

#### *l. 108*

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

### **Část IX. Společná ustanovení**

#### *čl. 109*

- 1) Rozhodnutí orgánů bytového družstva dotýkající se jednotlivých členů bytového družstva nebo jednotlivých orgánů bytového družstva, se oznamují těmto členům nebo orgánům.
- 2) Lhůta k podání odvolání činí 15 dnů a počíná běžet dnem následujícím po doručení rozhodnutí, pokud zákon neurčí lhůtu jinou.
- 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 bytového družstva o odvolání nebo jestliže poučení o odvolání nebylo podáno.
- 4) O odvolání proti rozhodnutí představenstva rozhoduje shromáždění delegátů, jehož rozhodnutí je konečné, pokud stanovy neurčují jinak.
- 5) O odvolání proti rozhodnutí předsedy rozhoduje představenstvo, jehož rozhodnutí je konečné.
- 6) Představenstvo, popř. předseda může rozhodnout o odvolání sám, jestliže odvolání v plném rozsahu vyhoví.

#### *čl. 110* *Podněty členů*

O podnětech členů k rozhodnutím a činnosti orgánů bytového družstva rozhodují orgány bytového družstva nejdéle do třiceti dnů od jejich podání. V případech, kdy podněty vyžadují delší dobu k jejich vyřízení, bude člen o průběhu vyřizování informován ve stejně lhůtě. O jejich vyřízení informuje příslušný orgán bytového družstva člena doporučeným dopisem. Neobdrží-li člen stanovisko v určené lhůtě je oprávněn si vyžádat stanovisko o průběhu vyřizování.

#### *čl. 111* *Doručování*

- 1) Bytové družstvo doručuje svým členům písemnosti zpravidla poštou nebo jiným vhodným způsobem, např. prostřednictvím veřejné datové sítě, a to na adresu, kterou člen sdělil, nebo do místa, které je družstvu známo.
- 2) Doručení písemností doporučeným dopisem nebo do vlastních rukou je nutné pouze v případech určených stanovami nebo jednacím řádem bytového družstva, či jiným vnitrodružstevním předpisem.
- 3) Povinnost bytového družstva doručit písemnost doporučeným dopisem je splněna, jakmile pošta písemnost doručí, nebo jakmile ji vrátí bytovému družstvu z poslední známé adresy člena jako nedoručitelnou. Tato povinnost je splněna i tehdy, jakmile je písemnost doručena funkcionářem nebo pracovníkem bytového družstva a člen její převzetí písemně potvrdí nebo odmítne.

- 4) Povinnost bytového družstva doručit písemnost do vlastních rukou je splněna:
  - a) při doručování písemností funkcionářem nebo pracovníkem bytového družstva, jakmile člen její převzetí písemně potvrdí,
  - b) při doručování poštou, jakmile pošta písemnost doručí do vlastních rukou. Účinky doručení nastanou i tehdy, jestliže pošta písemnost vrátí družstvu jako nedoručitelnou a člen svým jednáním doručení zmařil, nebo jestliže člen přijetí písemnosti odmítl,
  - c) nebyl-li člen družstva při doručování písemnosti zastižen v místě doručení a jiné místo pro doručení písemností družstvu neoznámil, písemnost se uloží a člen se vhodným způsobem vyzve, aby si písemnost vyzvedl. Nevyzvedne-li si člen družstva písemnost do pěti dnů od jejího uložení, považuje se poslední den této lhůty za den doručení, i když se člen o uložení písemnosti nedozvěděl. Písemnost se ukládá u pošty, jestliže se doručuje jejím prostřednictvím, nebo v sídle družstva, jestliže se doručuje funkcionářem nebo zaměstnancem družstva.

#### *čl. 112*

#### *Počítání času*

- 1) Lhůta určená podle dní počíná dnem, který následuje po události, jež je rozhodující pro její počátek.
- 2) Konec lhůty určené podle týdnů, měsíců nebo let připadá na den, který se pojmenováním nebo číslem shoduje se dnem, na který připadá událost, od níž lhůta počíná. Není-li takový den v měsíci, padne poslední den lhůty na jeho poslední den.
- 3) Byla-li lhůta prodloužena, má se v pochybnostech zato, že nová lhůta počíná dnem, který následuje po uplynutí lhůty původní.
- 4) Připadne-li poslední den lhůty na sobotu, neděli nebo svátek, je posledním dnem lhůty 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 X.**

#### **Přechodná a závěrečná ustanovení**

#### *čl. 113*

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

*čl. 114*

O žádostech o odvoláních členů, o nichž před nabytím platnosti těchto stanov bytové družstvo s konečnou platností nerozhodlo, bude rozhodnuto podle těchto stanov.

*čl. 115*

- 1) Členové-vlastníci bytů mají stejná práva a povinnosti s výjimkou těch práv, které bezprostředně souvisí s nájmem družstevního bytu (nebytového prostoru).
- 2) Před uzavřením smlouvy o převodu družstevního bytu (nebytového prostoru) do vlastnictví člena je člen povinen uhradit družstvu náklady, které mu vznikly v souvislosti s převodem bytu a to ve výši stanovené představenstvem.

*čl. 116*

Stanovy ve znění posledních změn a doplňků byly přijaty shromážděním delegátů dne 16.6.2014 a nabývají účinnosti dnem 16.6.2014.

Ing. Vladimír Vaculík  
předseda představenstva

Ing. Jaroslav Kokta  
člen představenstva