



DRUŽBA, stavební bytové družstvo
Kapucínské nám. 100/6
602 00 Brno

**Představenstvo družstva předkládá shromáždění delegátů, které se koná dne 27. 4. 2023,
písemný materiál k bodu jednání:**

3) Stanovy družstva

Návrh usnesení:

SD schvaluje Stanovy družstva, dle textu.

Ing. Libor Benátský, v.r.
předseda představenstva

Ing. Milan Stehlík, v.r.
místopředseda představenstva

DRUŽBA, stavební bytové družstvo

STANOVY

Změny:

čl. 14, odst. a), b) - členská práva

čl. 44 – orgány družstva

čl. 55, odst. 7), 9), 10), 11) 12) - jednání shromáždění delegátů

čl. 57, odst. 1) - náhradní shromáždění delegátů

čl. 58, 58a, 58b, - volební obvody, delegáti, schůze volebního obvodu

čl. 66, 67, 68 - samospráva, členská schůze samosprávy

Část I. ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ

Čl. 1

- 1) Firma: DRUŽBA, stavební bytové družstvo
- 2) Sídlo: Brno, Kapucínské nám. 100/6
- 3) Bytové družstvo (dále jen družstvo) je zapsáno ve veřejném rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, v oddílu Dr XXXIV, č. vl. 6, datum zápisu 6. června 1959 a má přiděleno identifikační číslo 00047708.
- 4) Právní poměry družstva upravuje zákon č. 90/2012 Sb. (dále jen "zákon") a tyto stanovy.

Čl. 2

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

Část II. ČINNOSTI DRUŽSTVA

Čl. 3

- 1) Činnost družstva je založena na družstevním vlastnictví domů, bytů, objektů s nebytovými prostory a na správě a provozu objektů, které jsou ve vlastnictví družstva, členů družstva a jiných osob než členů družstva a na správě a hospodaření s ostatním majetkem družstva.
Správou domu a nebytového prostoru se rozumí:
 - a) zajišťování provozu domů a objektů s nebytovými prostory a pozemků včetně technických zařízení a společných částí technických sítí, a to tak, aby společné části budovy byly provozuschopné a sloužily k jejich řádnému užívání a k řádnému užívání bytů a nebytových prostor v domě,
 - b) zajišťování oprav a rekonstrukcí společných částí domů a objektů s nebytovými prostory včetně havarijní údržby,
 - c) zajišťování protipožárního zabezpečení domů a objektů s nebytovými prostory a jeho revize a opravy,
 - d) zajišťování revizí a oprav rozvodů plynu, rozvodů elektrické energie, svislých a vodorovných rozvodů vody a odvodů odpadních vod, rozvodů tepla a teplé užitkové vody a provozu ústředního vytápění, vzduchotechniky, výtahů, společného rozvodu televizního a rozhlasového signálu, sdělovacích zařízení v domě a hromosvodů,
 - e) zajišťování revizí a oprav domovní kotelny a výměňkové stanice,
 - f) zajišťování prohlídek a čištění komínů,
 - g) plnění dalších povinností, pokud vyplývají nebo vyplynou ze zvláštních právních předpisů v souvislosti ke společným částem domů a objektů s nebytovými prostory,
 - h) zajišťování administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domů a objektů s nebytovými prostory a pozemků, vedení příslušné technické a provozní dokumentace.
- 2) Předmětem činnosti družstva je zejména:
 - a) zajišťování potřeb svých členů spočívající především v organizování přípravy a provádění údržby, oprav rekonstrukcí a modernizací bytových a nebytových objektů, popř. zabezpečování výstavby bytů, rodinných domků a nebytových prostor,
 - b) přidělování bytů a nebytových prostor, uzavírání smluv o nájmu družstevních bytů (nebytových prostor) popřípadě jiných smluv souvisejících s jejich užíváním; zajištění plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostor ve vlastnictví družstva nebo členů družstva,
 - c) ostatní činnost, spočívající především v provádění, popř. zajišťování správy, údržby, oprav, modernizací a rekonstrukcí bytů a nebytových prostor, popř. bytových a nebytových objektů ve vlastnictví jiných osob a zajišťování plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostor ve vlastnictví jiných osob,
 - d) činnost za účelem podnikání spočívající především v nájmu bytů (nebytových prostor) osobám, které nejsou členy družstva, realitní činnost, správa a provoz nemovitostí ve vlastnictví jiných osob než členů družstva, činnost účetních poradců, vedení účetnictví, vedení daňové evidence, výroba a rozvod tepelné energie,

- e) zajišťování plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostor ve vlastnictví družstva nebo členů družstva.
- 3) Družstevním bytem nebo družstevním nebytovým prostorem se rozumí byt nebo nebytový prostor, který je v budově ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví bytového družstva a bytové družstvo jej poskytlo do nájmu členovi bytového družstva, který se sám nebo jeho právní předchůdce na jeho pořízení podílel členským vkladem.

Část III. ČLENSTVÍ V DRUŽSTVU

Čl. 4 Vznik členství

- 1) Členem družstva může být pouze zletilá fyzická osoba s trvalým pobytem na území České republiky.
- 2) Členem družstva se může stát jako dědic družstevního podílu i nezletilá fyzická osoba, stejně tak i fyzická osoba, která nemá na území ČR 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 družstva nemusí být přijat občan, jemuž členství v družstvu zaniklo již dříve - vyloučením.
- 5) Členství právnických osob je vyloučeno.

Čl. 5 Přijetí

- 1) Rozhodnutím představenstva 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 700,- Kč a základního členského vkladu ve výši 3 200,- Kč. Přihláška uchazeče o členství i rozhodnutí družstva o přijetí musí mít písemnou formu a musí obsahovat název družstva, jméno a bydliště uchazeče o členství a vymezení jeho členského vkladu.
- 2) Představenstvo je povinno rozhodnout o přihlášce nejpozději na první schůzi následující po dni, kdy byla družstvu přihláška doručena. Proti zamítavému rozhodnutí může uchazeč podat ve lhůtě 15 dnů ode dne doručení rozhodnutí odvolání ke shromáždění delegátů družstva, které je projedná při nejbližším zasedání.
- 3) 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 družstva.

Čl. 6 Družstevní podíl

- 1) Družstevní podíl představuje práva a povinnosti člena plynoucí z členství v družstvu.
- 2) Spoluvlastnictví družstevního podílu je vyloučeno s výjimkou společného jmění manželů.
- 3) Zastavení družstevního podílu a zřízení jiného věcného práva k družstevnímu podílu je možné pouze za účelem pořízení družstevního podílu a je podmíněné souhlasem představenstva družstva. V jiných případech je zastavení družstevního podílu 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; nebo
 - b) marným uplynutím lhůty pro vypořádání společného jmění manželů podle občanského zákoníku.
- 6) Vznikem společného členství manželů nezaniká to samostatné členství kteréhokoliv z nich, které se nepřeměnilo na jejich členství společné.
 - 7) Existence společného členství manželů nevylučuje vznik samostatného členství kteréhokoliv z nich.

Čl. 8

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. 9

Rozdělení družstevního podílu

- 1) Rozdělení družstevního podílu je možné, je-li člen nájemcem nejméně dvou družstevních bytů nebo dvou družstevních nebytových prostorů, nebo jednoho družstevního bytu a jednoho družstevního nebytového prostoru. 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. Rozdělení družstevního podílu podléhá souhlasu představenstva.
- 2) Člen, jenž je původním vlastníkem rozdělovaného družstevního podílu, ručí za dluhy, které jsou s družstevním podílem spojeny.
- 3) Právní účinky rozdělení družstevního podílu nastanou nejdříve splněním vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu nabyvatelem družstevního podílu vzniklého rozdělením.

Čl. 10

Převod družstevního podílu

- 4) Člen může převést svůj družstevní podíl na osobu, která splňuje podmínky vzniku členství dle zákona a čl. 4 těchto stanov.
- 5) 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. Podpisy nabyvatele i převodce na listině, kterou se družstvu prokazuje převod družstevního podílu, musí být úředně ověřeny.
- 6) Převodem družstevního podílu, s nímž je spojen nájem družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nebo právo na uzavření nájemní smlouvy k družstevnímu bytu (družstevnímu nebytovému prostoru) dochází k převodu nájmu nebo práva na uzavření nájemní smlouvy, včetně všech práv a povinností s tím spojených, a to včetně všech dluhů převodce vůči družstvu a dluhů bytového družstva vůči převodci, které souvisejí s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), anebo s právem na uzavření nájemní smlouvy.
- 7) Převodce družstevního podílu ručí za dluhy, které jsou s družstevním podílem spojeny.

Čl. 11

Převod části družstevního podílu

Člen může převést část svého družstevního podílu po jeho rozdělení za podmínek uvedených v čl. 9.

Čl. 12

Přechod družstevního podílu

- 1) Na dědice družstevního podílu přechází dnem smrti zůstavitele nájem družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) 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.
- 3) Dědic družstevního podílu, který nechce být členem družstva, je oprávněn svou účast v družstvu vypovědět, a to bez zbytečného odkladu, nejpozději však 1 měsíc ode dne, kdy mu bylo nabytí dědictví potvrzeno, jinak toto právo zaniká. Výpověď musí být písemná a podpis dědice musí být úředně ověřen. K výpovědi musí být připojena listina, z níž vyplývá, že nabytí dědictví je pravomocné. Výpovědní doba činí 3 měsíce ode dne jejího doručení družstvu a po dobu jejího běhu není dědic oprávněn podílet se na činnosti družstva. Podá-li dědic výpověď, platí, že se členem družstva nestal.

Čl. 13

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, rozhodnutím soudu nebo smrtí jednoho z nich.

Čl. 14

Členská práva

Člen družstva má právo:

- a) účastnit se osobně nebo prostřednictvím svého zástupce na jednání a rozhodování členské schůze samosprávy nebo schůze členů volebního obvodu nebo prostřednictvím zvolených delegátů na jednání a rozhodování shromáždění delegátů. Schůze představenstva družstva nebo schůze kontrolní komise družstva se člen má právo zúčastnit jen tehdy, pokud o jeho účasti představenstvo družstva nebo kontrolní komise rozhodne,
- b) volit a být volen do orgánů družstva, pokud splňuje podmínky dané zákonem, těmito stanovami a přijatým platným volebním řádem; má právo navrhopvat kandidáty na členy volených orgánů na schůzích členů volebních obvodů nebo členských schůzích samospráv, dále může navrhopvat kandidáty člen družstva v případě, že se nesejde usnášeníschopná schůze volebního obvodu,
- c) obracet se s návrhy, stížnostmi a náměty týkajícími se činnosti družstva na orgány družstva a být informován o jejich vyřízení,
- d) nahlížet do seznamu členů družstva dle podmínek uvedených v čl. 25,
- e) uzavřít s družstvem smlouvu o budoucí smlouvě o nájmu družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru do třiceti dnů po vzniku tohoto práva, splatí-li další členský vklad na výzvu družstva a ve lhůtě jím stanovené,
- f) uzavřít smlouvu o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), a to na základě uzavřené smlouvy podle písm. e) s příslušným orgánem družstva, nebo jako nabyvatel na základě smlouvy o převodu družstevního podílu nebo z jiných zákonem stanovených důvodů (např. v důsledku dědění), splní-li další podmínky určené stanovami,
- g) obdržet vypořádací podíl podle stanov v případě zániku členství,
- h) platit nájemné spojené s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) v rozsahu pouze účelně vynaložených nákladů vzniklých družstvu při jeho správě, včetně splátek úvěru, který družstvo přijalo za účelem pořízení domu, pozemku nebo družstevního bytu, úhrady nákladů na opravy, modernizace a rekonstrukce domu, ve kterých se družstevní byt nachází, a včetně příspěvků na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice do tohoto domu nebo objektu s nebytovými prostory,
- i) obdržet kopii zápisu z jednání shromáždění delegátů, včetně jeho příloh a podkladů poskytnutých delegátům, za úhradu účelně vynaložených nákladů spojených s jejich pořízením,
- j) vyžádat si k nahlédnutí zápis z členské schůze samosprávy, jejímž je členem,
- k) obdržet roční vyúčtování 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,
- l) účastnit se veškeré družstevní činnosti a podílet se na výhodách, které družstvo svým členům poskytuje.

Čl. 15

Členské povinnosti

Člen družstva je povinen zejména:

- a) dodržovat zákon, jiné právní předpisy a stanovy a plnit rozhodnutí orgánů družstva,
- b) splnit další členský vklad podle čl. 17, popř. čl. 18 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. 33) 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) uhradit družstvu úrok z prodlení ve výši dle zákona,
- e) 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 (nebytového prostoru) do vlastnictví člena, nebo s dražbou družstevního podílu, a to ve výši stanovené shromážděním delegátů nebo představenstvem dle působnosti vymezené stanovami,

- f) na základě uzavřené smlouvy o nájmu volného bytu (nebytového prostoru) bez právního předchůdce, ve lhůtě stanovené družstvem převzít tento byt (nebytový prostor) a platit platby spojené s užíváním bytu ode dne uvedeného ve smlouvě, i kdyby byt skutečně neužíval, nedohodne-li se s družstvem jinak,
- g) oznamovat a doložit družstvu každou změnu údajů evidovaných v seznamu členů bez zbytečného odkladu poté, co tato skutečnost nastala, jakož i oznamovat družstvu veškeré změny podstatné pro vedení bytové evidence, včetně včasného oznamování změn týkajících se člena a příslušníků jeho domácnosti, které jsou podstatné pro vedení členské a bytové evidence, rozúčtování nákladů na plnění spojená s užíváním bytu (nebytového prostoru) a pro doručování písemností,
- h) umožnit osobám pověřeným družstvem, aby po předchozím oznámení zjišťovaly technický stav družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) a stavy měřidel, prováděly revize, opravy, údržbu i instalaci měřidel a další práce nutné k řádnému provozu domů a bytů (nebytových prostor),
- i) 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 fond a jiné fondy, které lze k úhradě ztráty použít, a rozhodnutí shromáždění delegátů o uhrazovací povinnosti bylo přijato do jednoho roku ode dne skončení účetního období, v němž ztráta hrazená uhrazovací povinností vznikla,
- j) plnit i jiné povinnosti plynoucí ze zákona, stanov a ostatních interních předpisů družstva,
- k) přispívat podle svých možností k úspěšné činnosti družstva.

Čl. 16

Členský vklad

- 1) Členský vklad v družstvu je tvořen základním členským vkladem a dalším členským vkladem podle čl. 17 a čl. 18.
- 2) Základní členský vklad je pro všechny členy družstva stejný a činí 3 200 Kč. Po dobu trvání členství v družstvu nesmí výše členského vkladu člena v družstvu klesnout pod hodnotu základního členského vkladu.
- 3) V případě zvýšení základního členského vkladu nebo snížení základního členského vkladu se postupuje podle zákona.
- 4) O převzetí povinnosti k dalšímu členskému vkladu uzavře představenstvo se členem písemnou smlouvu, která obsahuje údaje o výši peněžitého vkladu, lhůtu pro splnění vkladové povinnosti a podmínky pro vypořádání dalšího členského vkladu nebo jeho části za trvání členství. Smlouvu o dalším členském vkladu, ani její změnu nebo zrušení již neschvaluje shromáždění delegátů ani jiný orgán družstva.

Čl. 17

Pořizovací další členský vklad

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

Čl. 18

Dodatečný další členský vklad

- 1) Uzavření smlouvy o nájmu uvolněného bytu (nebytového prostoru) lze vedle úhrady pořizovacího dalšího členského vkladu podle čl. 17 podmínit splacením dodatečného dalšího členského vkladu, jehož výši stanoví představenstvo.
- 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 (nebytového prostoru) za člena družstva.
- 3) Použitím na pořízení družstevního bytového domu a k němu příslušejícího pozemku nebo na technické zhodnocení domu se dodatečný další členský vklad stává pořizovacím dalším členským vkladem podle čl. 17.

Čl. 19

Zánik členství

- 1) Členství v družstvu zaniká:
 - a) dohodou uzavřenou mezi družstvem a členem družstva,

- b) vystoupením člena,
 - c) vyloučením člena,
 - d) převodem družstevního podílu,
 - e) přechodem družstevního podílu,
 - f) smrtí člena družstva,
 - g) zánikem družstva bez právního nástupce,
 - h) jiným zákonem stanoveným způsobem.
- 2) Členství v družstvu se obnovuje, jestliže byl:
- a) zrušen konkurz na majetek člena z jiných důvodů než pro splnění rozvrhového usnesení nebo proto, že jeho majetek byl zcela nepostačující,
 - b) skončen výkon rozhodnutí nebo zanikly účinky exekučního příkazu k postižení družstevního podílu, ledaže byla vymáhaná povinnost alespoň zčásti splněna z prostředků získaných postižením družstevního podílu,
 - c) členství podle odst. a) a b) se obnoví dnem, kdy je družstvu doručen projev vůle člena členství obnovit, pokud se tak stane do 4 měsíců ode dne právní moci příslušného rozhodnutí, jinak toto právo zaniká. Vyplatilo-li družstvo vypořádací podíl, člen ho nahradí družstvu spolu s projevem vůle členství obnovit, jinak se mu členství v družstvu neobnoví.

Čl. 20

Dohoda

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

Čl. 21

Vystoupení

- 1) Člen může z družstva vystoupit. Členství zaniká uplynutím výpovědní doby dvou měsíců; běh této lhůty začíná prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení písemného oznámení člena o vystoupení družstvu.
- 2) 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 právo člena vystoupit z družstva z důvodu nesouhlasu se změnou stanov zaniká. 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. 22

Vyloučení člena z družstva

- 1) Člen může být z družstva vyloučen rozhodnutím představenstva družstva, zejména pokud:
 - a) závažným způsobem nebo opakovaně porušuje svoje členské povinnosti,
 - b) přestal splňovat podmínky pro vznik členství,
 - c) zavrženíhodným způsobem zasáhl do práv nebo oprávněných zájmů družstva nebo jeho členů,
 - d) po dobu alespoň jednoho roku neoznámil změnu své adresy evidované v seznamu členů a jeho pobyt se stal pro družstvo neznámým,
 - e) byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu nebo jeho členovi,
 - f) nesplnil vkladovou povinnost k dalšímu členskému vkladu, ke které se zavázal.
- 2) Člena, s jehož družstevním podílem je spojen nájem družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), lze z družstva vyloučit i tehdy, pokud:
 - a) poruší 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 (nebytový prostor), nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází.
- 3) Rozhodnutí o vyloučení společných členů (manželů) se samostatně doručuje každému z manželů.
- 4) Před rozhodnutím o vyloučení je družstvo povinno udělit členovi písemnou výstrahu. Vyloučit člena 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 bez předcházející písemné výstrahy lze vždy v případě, pokud byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu nebo proti členovi družstva. Ve výstraze se uvede důvod jejího udělení, upozornění na možnost vyloučení a výzva členovi,

aby s porušováním členských povinností přestal a vzniklé následky odstranil, k čemuž se poskytne přiměřená lhůta, nejméně však 30 dnů.

- 5) O vyloučení rozhoduje představenstvo. Rozhodnutí se vyhotoví písemně. Proti rozhodnutí představenstva o vyloučení může člen podat odůvodněné námitky ke shromáždění delegátů ve lhůtě třiceti dnů ode dne doručení rozhodnutí, jinak toto právo zaniká. 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 zamítnutí námitek a 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 mu bylo rozhodnutí o zrušení vyloučení doručeno, k rozhodnutí o zrušení vyloučení se nepřihlíží. Toto neplatí, pokud vyloučená osoba o zrušení rozhodnutí o vyloučení již dříve písemně požádala. Představenstvo je oprávněno zrušit rozhodnutí o vyloučení i v případech, v nichž probíhá řízení o prohlášení neplatnosti vyloučení člena z družstva. Pokud bylo rozhodnutí o vyloučení zrušeno, nebo bylo-li rozhodnuto shromážděním delegátů nebo soudem o tom, že námitky člena proti rozhodnutí o vyloučení jsou důvodné, členství člena v družstvu nezaniklo.

Čl. 23

Zánik družstva

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

Čl. 24

Vypořádací podíl

- 1) Zánikem členství vzniká bývalému členovi nebo jeho dědicům nárok na vypořádací podíl. Vypořádací podíl je roven účetní hodnotě splněného členského vkladu ke dni zániku členství, a to:
 - a) u nebydlícího či negarážujícího člena (člen, kterému dosud nevzniklo právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru) se rovná základnímu členskému vkladu,
 - b) u nájemce družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) se rovná základnímu členskému vkladu a dalšímu členskému vkladu,
 - c) u vlastníka (člena, jemuž družstvo převedlo družstevní byt nebo družstevní nebytový prostor do vlastnictví) se rovná:
 - ca) základnímu členskému vkladu, jestliže základní členský vklad nebyl zdrojem financování družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) převedeného ze zákona podle jiného právního předpisu; nárok na výplatu vypořádacího podílu vzniká v tomto případě pouze při současném zániku jeho členství,
 - cb) základnímu členskému vkladu, jestliže další členský vklad byl započítán na úhradu kupní ceny při úplatném převodu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nebo příslušejícího pozemku.
- 2) Bývalý člen družstva ani jeho právní nástupci nemají v případě zániku členství kromě nároku na výplatu vypořádacího podílu nárok na jakýkoli jiný podíl na majetku družstva.
- 3) Nárok na výplatu vypořádacího podílu vzniká uplynutím tří měsíců od projednání řádné účetní závěrky za rok, ve kterém členství zaniklo, není-li dále stanoveno jinak. Pokud to hospodářská situace dovoluje, může družstvo uspokojit tento nárok nebo jeho část i dříve.
- 4) Pokud byl člen z družstva vyloučen, počítá se lhůta tří měsíců až ode dne marného uplynutí lhůty pro podání návrhu na prohlášení neplatnosti vyloučení nebo ode dne, v němž nabylo právní moci rozhodnutí soudu, kterým bylo řízení ve věci určení neplatnosti rozhodnutí o vyloučení skončeno.
- 5) Vypořádací podíl podle odst. 1 písm. b) je splatný uplynutím 3 měsíců ode dne vyklizení družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), jehož byl bývalý člen nájemcem, nebo uplynutím 3 měsíců od projednání

řádné účetní závěrky za rok, ve kterém členství zaniklo, a to tím dnem, který nastane později. Při výplatě vypořádacího podílu započte družstvo své splatné pohledávky vůči bývalému členu.

6) Vypořádací podíl se uhrazuje v penězích.

Čl. 25

Seznam členů

- 1) Družstvo vede seznam všech svých členů. Do seznamu členů se zapisuje:
 - a) jméno a bydliště, případně také jiná členem určená adresa pro doručování,
 - b) den a způsob vzniku a zániku členství v družstvu,
 - c) výše členského vkladu v členění na základní členský vklad, další členský vklad podle čl. 17 odst. 1, další členský vklad podle čl. 17 odst. 2 a další členský vklad podle čl. 18 a dále v členění podle druhu majetku, na jehož pořízení byl další členský vklad podle čl. 17 (pořizovací) použit (byt nebo nebytový prostor a pozemek) a rozsah splnění vkladové povinnosti k členskému vkladu.
- 2) Člen je povinen oznámit a doložit družstvu každou změnu osobních 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. Osobní údaje členů družstvo zpracovává za účelem evidence členů družstva a jim příslušejících práv a povinností a za účelem správy bytů (nebytových prostor). Družstvo je povinno zajistit ochranu těchto údajů v souladu s právními předpisy.
- 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) Družstvo je povinno umožnit nahlédnutí do příslušné části seznamu každému, jestliže osvědčí právní zájem na tomto nahlédnutí nebo doloží písemný souhlas člena, kterého se zápis týká, písemný souhlas musí být podepsán s úředním ověřením.
- 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, pokud povinnost poskytnout údaje nevyplývá pro družstvo ze zákona.
- 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 podmínek stanovených zákonem.

Část IV.

NÁJEM DRUŽSTEVNÍHO BYTU

Čl. 26

Vznik nájmu družstevního bytu

- 1) Nájem družstevního bytu vzniká smlouvou, kterou družstvo (pronajímatel) přenechává svému členu (nájemci) nebo společným členům (nájemcům) – dále jen “nájemce” do užívání družstevní byt. Není-li doba nájmu dohodnuta, má se za to, že smlouva o nájmu byla uzavřena na dobu neurčitou.
- 2) Při převodu nebo přechodu družstevního podílu (např. nabytím při dědění nebo nuceném prodeji na základě zákona) přechází nájem družstevního bytu na právního nástupce se všemi právy a povinnostmi s tím spojenými. Nájemní smlouva mezi družstvem a novým nájemcem v tomto případě nezakládá nájemní vztah, ale deklaruje jeho existenci a pokračování a obsahuje aktualizované osobní údaje. Družstvo při převodu nebo přechodu družstevního podílu byt novému nájemci neodevzdává, neodpovídá za stav, v němž ho zanechal právní předchůdce, ani za jeho obyvatelnost nebo způsobilost k nastěhování.
- 3) Nájemní smlouva musí obsahovat označení bytu, jeho příslušenství, rozsah jejich užívání a způsob výpočtu nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu nebo jejich výši. Nájemní smlouva musí mít písemnou formu.

Čl. 27

Práva a povinnosti z nájmu družstevního bytu

- 1) Nájemce je oprávněn a povinen řádně užívat a udržovat družstevní byt včetně společných prostor a zařízení domu a chránit majetek družstva před ohrožením, poškozením, zničením nebo ztrátou, dodržovat domovní řád, předpisy o požární ochraně a jiná pravidla stanovená pro užívání a údržbu družstevního bytu a domu družstvem nebo společenstvím vlastníků jednotek, jestliže v domě vzniklo.
- 2) S nájemcem bytu mohou na základě jeho práva v bytě bydlet jeho příbuzní v řadě přímé, sourozenci, zeť

a snacha, jakož i osoby, které žijí s nájemcem ve společné domácnosti. Počet těchto osob a jeho změnu je povinen nájemce neprodleně oznámit družstvu. Pokud nájemce nesplní tuto povinnost, považuje se to za hrubé porušení povinností vyplývajících z nájmu.

- 3) Nájemce a na základě jeho práva i osoby, které s ním bydlí, mají právo požívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu.
- 4) Nájemce je povinen při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním uživatelům bytů a nebytových prostor výkon jejich práv.
- 5) Pokud ví nájemce předem o své nepřítomnosti, která má být delší než dva měsíce, i o tom, že byt bude po tuto dobu obtížně dostupný, oznámí to včas družstvu. Současně označí osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí. Pokud nesplní nájemce tuto povinnost, považuje se to za hrubé porušení členských povinností.
- 6) 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.
- 7) Nájemce má právo chovat v bytě zvíře, nepůsobí-li jeho chov družstvu nebo ostatním nájemcům obtíže nepřiměřené poměrům v domě. Pokud vyvolá chov zvířete potřebu zvýšených nákladů na úklid a údržbu společných prostor domu, nahradí nájemce tyto náklady družstvu.
- 8) Družstvo je povinno zajistit nájemci plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu.

Čl. 28

Opravy, údržba a stavební úpravy družstevního bytu a domu

- 1) Veškeré opravy v bytě související s jeho užíváním, včetně výměn zařizovacích předmětů a náklady spojené s běžnou údržbou bytu hradí nájemce, není-li dále stanoveno jinak. Povinnost nájemce k provádění oprav bytu, včetně jeho vybavení, k výměně jednotlivých zařizovacích předmětů a jejich součástí není finančně limitována; vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu stanovených nařízením vlády č. 308/2015 Sb. v platném znění, ani pozdějším právním předpisem, se neuplatní.
- 2) Nájemce nehradí opravy a výměny elektrických, vodoinstalačních, kanalizačních, plynových a topných rozvodů, rozvodů společné televizní antény, opravy a výměny rozvodů k domácím telefonům, opravy, výměny a ověřování bytových měřičů vody a tepla, výměny indikátorů topných nákladů, opravy balkonů, lodžii a teras, pokud se s družstvem nedohodne jinak.
- 3) O opravách, údržbě, rekonstrukci a modernizaci družstevního bytu nebo domu rozhoduje družstvo podle pravidel uvedených v těchto stanovách a vnitrodružstevních předpisech. O opravách, údržbě, rekonstrukci a modernizaci domu včetně společných částí domu užívaných nájemcem v domech rozdělených na jednotky rozhodují vlastníci jednotek nebo příslušný orgán společenství vlastníků. Nájemce je povinen tyto opravy, údržbu, rekonstrukce a modernizace strpět a v případě potřeby umožnit přístup do bytu, i když o těchto pracích sám nerozhodoval nebo s nimi nevyslovil souhlas. Družstvo je povinno dbát o to, aby při provádění oprav, údržby, rekonstrukcí a modernizací v bytech pokud možno nedošlo ke snížení hodnoty bydlení a bylo co možná nejméně porušeno pohodlí nájemce.
- 4) Výbor samosprávy může z technických nebo estetických důvodů navrhnout představenstvu odchýlná pravidla, upravující způsob provedení některých oprav nebo běžné údržby bytu a představenstvo o nich rozhodne.

Čl. 29

- 1) Nájemce je povinen písemně oznámit bez zbytečného odkladu družstvu potřebu těch oprav v bytě, které má nést družstvo, a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla. Nájemce učiní podle svých možností opatření, aby poškozením nebo vadou, kterou je třeba bez prodlení odstranit, nevznikla další škoda. Nesplní-li družstvo svoji povinnost odstranit závady, které brání řádnému užívání bytu, nebo jimiž je výkon práva nájemce ohrožen, má nájemce právo po předchozím upozornění družstva závady odstranit v nezbytné míře a požadovat náhradu účelně vynaložených nákladů. Právo na náhradu musí uplatnit u družstva bez zbytečného odkladu. Právo zanikne, nebylo-li uplatněno do šesti měsíců od odstranění závad.
- 2) Nepostará-li se nájemce o včasné provedení oprav a běžnou údržbu bytu, má družstvo právo učinit tak po předchozím upozornění nájemce na jeho náklad samo a požadovat od něj náhradu.
- 3) Nájemce je povinen po předchozí písemné výzvě umožnit družstvu, společenství vlastníků v domě nebo osobě pověřené družstvem, aby k zajištění řádné údržby bytu nebo vyžadují-li to nezbytně úpravy, provoz a opravy ostatních bytů nebo domu jako celku, byla provedena kontrola stavu bytu nebo provedena instalace a údržba zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočet naměřených hodnot. Stejně je povinen umožnit přístup k provedení udržovacích prací, rekonstrukcí a oprav realizovaných družstvem nebo společenstvím vlastníků v domě a také umožnit přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu. Předchozí výzva se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení.

Čl. 30

- 1) Nájemce odevzdá byt družstvu v den, kdy nájem končí. Byt je odevzdán, obdrží-li družstvo klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do bytu a v jeho užívání.
- 2) Nájemce je povinen odevzdat byt ve stavu, v němž jej převzal, odstranit v bytě změny, které provedl on nebo jeho právní předchůdce bez souhlasu družstva, pokud nesdělí družstvo nájemci, že odstranění změn nežádá. 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, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo poškození bytu, nebo domu, přecházejí upevněním do vlastnictví družstva.

Čl. 31

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

Čl. 32

Nájemce nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v bytě bez souhlasu družstva, a to ani na svůj náklad. V případě porušení této povinnosti je družstvo oprávněno požadovat, aby nájemce provedené úpravy a změny bez odkladu odstranil. V domě rozděleném na jednotky musí být stavební úpravy předem oznámeny také osobě odpovědné za správu domu a pozemku.

Čl. 33

Nájemné a úhrada za plnění spojená s užíváním družstevního bytu

- 1) Nájemce je povinen platit nájemné za užívání družstevního bytu v poměrné výši nákladů a výdajů na správu a provoz objektu za stanovené období, včetně tvorby dlouhodobé zálohy podle odst. 3 a úhradu za plnění spojená s užíváním družstevního bytu.
- 2) Celkovou výši nájemného a úhrad za poskytovaná plnění stanoví představenstvo s přihlédnutím k předpokládaným nákladům. Ustanovení občanského zákoníku o zvyšování nájemného se v případě nutnosti změny výše nájemného za užívání družstevního bytu nepoužije.
- 3) Součástí nájemného je také pravidelný nebo jednorázový příspěvek na tvorbu dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice (dále jen „dlouhodobá záloha“). Dodatečnými investicemi se pro tento účel rozumí technické zhodnocení stavby bytového domu nebo bytů vymezených v domě jako jednotky a pořízení dlouhodobého hmotného majetku souvisejícího s provozem domu, např. pozemku. Výši příspěvku může stanovit představenstvo v souladu s předpokládanými náklady na opravy nebo výdaji na dodatečné investice v domě. Zůstatek dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice se převádí do příštího roku a nevypovídá se s nájemcem ani při ukončení nájmu.
- 4) Nájemné spolu s úhradou za plnění spojená s užíváním družstevního bytu se platí zálohově, vyjma příspěvku na správu družstva určeného na úhradu nákladů středisek ostatního hospodaření, který je stanoven pevnou částkou, a to měsíčně nejpozději do patnáctého kalendářního dne příslušného měsíce.
- 5) Vyúčtování zálohy na nájemné za kalendářní rok provede družstvo s nájemcem nejpozději do konce dubna následujícího roku. O způsobu vypořádání rozdílů z vyúčtování rozhodne členská schůze samosprávy v příslušném středisku bytového hospodářství. Dlouhodobá záloha se do vyúčtování nezahrnuje.
- 6) Vyúčtování záloh na plnění spojená s užíváním družstevního bytu se provádí odděleně pro každý druh zálohy, a to nejpozději do čtyř měsíců po uplynutí zúčtovacího období, nestanoví-li jiný právní předpis jinak.
- 7) Přeplatek nebo nedoplatek z vyúčtování záloh podle odst. 5) a 6) je splatný nejpozději do tří měsíců po vyúčtování, nestanoví-li jiný právní předpis jinak. Při výplatě přeplatku z nájemného nebo úhrad za plnění spojená s užíváním družstevního bytu družstvo započte své splatné pohledávky vůči nájemci.
- 8) Družstvo je oprávněno uplatňovat vůči nájemci svá práva vyplývající z nezaplaceného dluhu včetně vyloučení z družstva, a to i v případě, že nájemce složí dlužnou částku do notářské nebo advokátní úschovy a vyrozumí o tom družstvo.

Čl. 34

Společný nájem družstevního bytu manželů

- 1) Společný nájem družstevního bytu může vzniknout jen mezi manželý.
- 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.
- 5) Z právních jednání týkajících se společného nájmu družstevního bytu jsou oba manželé oprávněni i povinni společně a nerozdílně.
- 6) Právo společného nájmu družstevního bytu manželům zanikne:
 - a) rozvodem manželství v případě, že nevzniklo společné členství manželů v družstvu,
 - b) dohodou (rozvedených) manželů,
 - c) rozhodnutím soudu,
 - d) smrtí jednoho z manželů,
 - e) zánikem nájmu družstevního bytu.
- 7) Nevzniklo-li společné členství manželů v družstvu, má právo užívat družstevní byt po rozvodu ten z manželů, který je členem družstva.
- 8) Vzniklo-li manželům společné členství v družstvu, stává se po rozvodu manželství výlučným členem s právem užívat družstevní byt ten z rozvedených manželů, který byl určen jejich dohodou nebo rozhodnutím soudu.
- 9) Zemře-li manžel a manželé nebyli společnými členy družstva, stává se členem družstva a nájemcem družstevního bytu ten dědic, který zdědil družstevní podíl. Zemře-li manžel a manželé byli společnými členy družstva, přechází družstevní podíl na pozůstalého manžela, který se stává výlučným členem družstva a výlučným nájemcem družstevního bytu.

Čl. 35

Podnájem bytu (části bytu)

Družstevní byt nebo jeho část může nájemce přenechat do podnájmu třetí osobě jen s předchozím písemným souhlasem družstva. Nevyloučí-li se družstvo k žádosti nájemce o udělení souhlasu s podnájemem do 1 měsíce, platí, že se podnájem povoluje.

Čl. 36

Výměna bytu

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

Čl. 37

Zánik nájmu družstevního bytu

Nájem družstevního bytu zaniká:

- a) zánikem členství nájemce podle čl. 19,
- b) písemnou dohodou mezi družstvem a nájemcem ke dni stanoveném v dohodě,
- c) písemnou výpovědí nájemce, kdy délka výpovědní doby činí tři měsíce a její běh se počíná 1. dnem měsíce následujícím po měsíci, v němž výpověď byla doručena družstvu,
- d) uplynutím doby v případě, že nájem družstevního bytu byl sjednán na určitou dobu, nedohodne-li se družstvo s nájemcem jinak,
- e) vznikem vlastnictví nájemce k družstevnímu bytu.

Čl. 38

- 1) Nájemce, jemuž zanikl nájem družstevního bytu a nestal se jeho vlastníkem, je povinen byt vyklidit, bez nároku na jakoukoliv bytovou náhradu.
- 2) Nedojde-li k vyklizení bytu, je jeho další užívání přípustné pouze na základě písemné nájemní smlouvy s družstvem.
- 3) Nájem bytu se nikdy neobnovuje ani nevzniká automaticky, a to ani v případech, kdy osoba užívá byt v dobré víře, že je nájem po právu, nebo pokud osoba po zániku nájmu užívá byt i nadále a družstvo ji nevyzve k odevzdání bytu.
- 4) Družstvo má na úhradu pohledávky vůči nájemci právo zadržet movité věci, které má nájemce v bytě.

Čl. 39

Nájem družstevních nebytových prostor

Ustanovení těchto stanov, která se týkají nájmu družstevního bytu, se přiměřeně použijí také na nájem družstevních nebytových prostor, vč. vzniku práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního nebytového prostoru a o právech a povinnostech nájemců družstevních nebytových prostor. Jinak platí přiměřeně ustanovení občanského zákoníku

o nájmu a zvláštní ustanovení o nájmu prostoru sloužícího k podnikání.

Čl. 40

Zajištění řádného využití bytů

- 1) Družstvo dbá, aby družstevní byty, se kterými hospodaří, byly řádně a účelně využívány k bytovým účelům.
- 2) Byt nebo jeho část může člen – nájemce družstevního bytu nebo členové jeho domácnosti dočasně používat i k jiným účelům než k bydlení pouze se souhlasem družstva, nezpůsobí-li to zvýšené zatížení pro byt, nebo dům.

Čl. 41

Sloučení a rozdělení družstevního bytu

- 1) Byt je možné sloučit se sousedním bytem (částí bytu) a rozdělit na dva nebo více samostatných bytů jen s předchozím souhlasem představenstva družstva.
- 2) Představenstvo družstva povolí sloučení nebo rozdělení bytu zejména tehdy, jestliže se tím dosáhne účelnějšího využití bytu.
- 3) Souhlas představenstva družstva se sloučením nebo rozdělením bytu nenahrazuje povolení stavebního úřadu, pokud jej vyžadují jiné právní předpisy.
- 4) V souvislosti se sloučením nebo rozdělením bytu představenstvo družstva současně přerozdělí zdroje na pořízení sloučených nebo rozdělených bytů a určí výši dalších členských vkladů a zůstatek nesplaceného úvěru na pořízení bytů a jiných úvěrů připadajících na příslušné byty.

Část V. NÁJEM

Čl. 42

Přenechání bytu (nebytového prostoru) do nájmu na určitou dobu

Družstvo může smlouvou o nájmu přenechat byt (nebytový prostor) fyzické popř. právnické osobě, i když nepůjde o člena družstva. Stejně může družstvo přenechat byt (nebytový prostor) tomu, kdo zabezpečuje provoz družstevního domu. V těchto případech nevzniká povinnost ke splacení členského vkladu. Výše nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu (nebytového prostoru) se určí ve smlouvě.

Čl. 43

Vznik práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu

- 1) Představenstvo může uzavřít smlouvu o nájmu družstevního bytu se členem družstva v případech:
 - a) uvolnění bytu,
 - b) kdy členům, kterým dříve zaniklo právo nájmu vyloučením nebo výpovědí s přivolením soudu, tento byt stále užívají a skýtají záruky řádného plnění povinností člena družstva,
 - c) kdy členům, kterým dříve zaniklo členství postižením družstevního podílu v případě, že exekuce nebo výkon rozhodnutí byl pravomocně zastaven.

Část VI. ORGÁNY DRUŽSTVA

Čl. 44

Orgány družstva jsou:

- a) shromáždění delegátů
- b) představenstvo
- c) kontrolní komise
- d) schůze členů volebního obvodu
- e) členská schůze samosprávy
- f) výbor samosprávy

Čl. 45

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

- 2) Členem představenstva nebo členem kontrolní komise může být pouze osoba, která je svéprávná, a je bezúhonná ve smyslu zákona o živnostenském podnikání a u níž nenastala skutečnost, jež je překážkou provozování živnosti podle zákona o živnostenském podnikání.

Čl. 46

- 1) Členům orgánů družstva náleží za výkon funkce odměny ve výši stanovené hospodářsko-finančním plánem za příslušné období schváleného shromážděním delegátů.
- 2) Nebude-li určeno jinak ve smlouvě o výkonu funkce, vnitřním předpisem družstva nebo nerozhodne-li jinak shromáždění delegátů, mají členové orgánů družstva nárok na odměnu ve výši, v jaké byla tato odměna poskytnuta členům orgánů v minulém účetním období. Nebyla-li výše odměny určena, stanoví se ve výši obvyklé pro činnost obdobnou činnosti, která je v rámci funkce pro BD vykonávána.

Čl. 47

- 1) Orgány družstva mohou jednat jen o záležitostech, které podle zákona a stanov družstva spadají do jejich působnosti nebo které si k rozhodování podle stanov vyhradí.
- 2) Kolektivní orgány družstva rozhodují na základě řádného svolání všech členů nebo na základě výzvy doručené všem členům orgánu podle těchto stanov.
- 3) Kolektivní orgány družstva jsou způsobilé se usnášet za přítomnosti nebo jiné účasti většiny jejich členů.
- 4) Usnesení je přijato, hlasovala-li pro ně nadpoloviční většina přítomných, nestanoví-li zákon nebo stanovy jinak. Při rozhodování bez osobní přítomnosti se za zúčastněné považují všichni členové orgánu.

Čl. 48

- 1) Funkční období členů orgánů družstva činí pět let. Pokud byl člen orgánu zvolen do orgánu družstva k pozdějšímu dni, než je den počátku funkčního období nejdříve zvoleného člena téhož orgánu družstva, končí jeho volební období současně se skončením volebního období tohoto nejdříve zvoleného člena orgánu družstva. Funkční období končí všem členům téhož orgánu družstva stejně.
- 2) Členové orgánů družstva mohou být voleni opětovně.

Čl. 49

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

Čl. 50

- 1) Funkce člena představenstva a člena KK, ředitele družstva a vedoucí úseků jsou vzájemně neslučitelné.
- 2) Členové představenstva, členové kontrolní komise družstva nesmějí být podnikateli ani členy statutárních a dozorčích orgánů právnických osob s obdobným předmětem činnosti, s výjimkou účasti v orgánech právnické osoby – společenství vlastníků jednotek. Pro případ, že hrozí porušení zákazu konkurence u člena představenstva, je povinen člen představenstva předem informovat družstvo o těchto okolnostech. Pokud bylo shromáždění delegátů členem orgánu nebo kandidátem do funkce v orgánu na některou z těchto okolností výslovně upozorněno, má se za to, že tento člen orgánu činnost, které se zákaz týká, nemá zakázáno, pokud shromáždění delegátů s touto činností vysloví souhlas.
- 3) Zákaz konkurence dle tohoto článku platí rovněž pro ředitele jakožto zaměstnance družstva.

Čl. 51

- 1) Každému členu družstva (společným členům) i každému členu orgánu družstva náleží jeden hlas, není-li dále uvedeno jinak.
- 2) V orgánech družstva se hlasuje veřejně. V jednotlivých případech se může jednající 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. O výsledku takového hlasování je pořízen samostatný zápis s podpisem všech hlasujících členů.

Čl. 52

- 1) Orgány družstva jednájí o záležitostech, které byly uvedeny na schváleném pořadu jednání, popř. o záležitostech, o jejichž projednávání se orgán dodatečně usnesl za přítomnosti všech členů orgánu.

- 2) 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.
- 3) Jednání orgánů jsou neveřejná. Předsedové jednotlivých orgánů mohou rozhodnout o přizvání dalších osob k jednotlivým projednávaným záležitostem.

Čl. 53

- 1) O průběhu jednání všech orgánů družstva se pořizuje zápis, který musí obsahovat:
 - a) datum a místo jednání orgánu,
 - b) přijatá usnesení,
 - c) výsledky hlasování,
 - d) nepřijaté námítky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování.
- 2) Přílohu zápisu tvoří seznam účastníků jednání, pozvánku na něj a podklady, které byly předloženy k projednávaným bodům.
- 3) V zápisech o jednání představenstva a kontrolní komise se jmenovitě uvedou členové, kteří hlasovali proti jednotlivým usnesením nebo se zdrželi hlasování.
- 4) Každý člen daného orgánu má právo na vydání kopie zápisu.
- 5) Výsledky jednání a přijetí usnesení bez zbytečného odkladu představenstvo uveřejní oznámením vyvěšeným na informační desce družstva.
- 6) Podrobnosti o postupu orgánů družstva při volbách a odvolání, o jednání a rozhodování a ověřování zápisu upravuje volební a jednací řád družstva.

Čl. 54

Shromáždění delegátů

- 1) Nejvyšším orgánem družstva, kde uplatňují členové své právo řídit záležitosti družstva, kontrolovat činnost družstva a jeho orgánů je podle zákona shromáždění delegátů. Shromáždění delegátů plní v plném rozsahu působnost členské schůze.
- 2) Do výlučné působnosti shromáždění delegátů patří:
 - a) přijímat a měnit stanovy, volební a jednací řád,
 - b) volit a odvolávat členy představenstva a kontrolní komise v počtu a způsobem stanoveným schváleným volebním řádem, pokud nerozhodne jinak,
 - c) volit náhradníky členů představenstva a kontrolní komise a stanovit pořadí, podle kterého náhradníci nastupují namísto odstoupivších členů představenstva a kontrolní komise,
 - d) projednávat zprávy představenstva a kontrolní komise o činnosti družstva, schvalovat řádnou účetní závěrku,
 - e) rozhodovat o základních otázkách koncepce rozvoje družstva a schvalovat zásady hospodaření,
 - f) rozhodovat o použití zisku a úhradě ztráty,
 - g) schvalovat statuty fondů,
 - h) rozhodovat o zvýšení nebo snížení zapisovaného základního kapitálu,
 - i) rozhodovat o námitkách člena o jeho vyloučení,
 - j) rozhodovat o splynutí, sloučení, rozdělení nebo o jiné změně právní formy,
 - k) stanovit výši příspěvků a odměn za zajišťování správy družstvem pro členy družstva,
 - l) rozhodovat o jiných významných majetkových dispozicích,
 - m) rozhodovat o zrušení družstva s likvidací, volbě a odvolání likvidátora a jeho odměně,
 - n) schvalovat zprávu likvidátora a návrh na použití likvidačního zůstatku,
 - o) rozhodovat o odměnách orgánů (představenstva, kontrolní komise) jejichž členy volí a odvolává.
- 3) Shromáždění delegátů rozhoduje o dalších záležitostech, týkajících se družstva a jeho činnosti, pokud tak stanoví zákon, stanovy, popřípadě pokud si rozhodování o některé věci vyhradilo.
- 4) Shromáždění delegátů může na návrh kontrolní komise změnit nebo zrušit pravomocné rozhodnutí představenstva nebo předsedy představenstva, kterými byly porušeny obecně závazné právní předpisy nebo stanovy družstva, jestliže od nabytí právní moci rozhodnutí do podání návrhu neuplynuly více než 3 roky.

Čl. 55

- 1) Jednání shromáždění delegátů družstva svolává představenstvo podle potřeby, nejméně jednou ročně.
- 2) Shromáždění delegátů musí být svoláno, požádá-li o to písemně:
 - a) kontrolní komise,
 - b) 10 procent zvolených delegátů,
- 3) Na žádost uvedenou dle předchozího odstavce je představenstvo povinno svolat shromáždění delegátů tak, aby se konalo do 30-ti dnů po doručení žádosti. Není-li v těchto případech svoláno, jsou povinni je svolat kontrolní

komise, likvidátor nebo 1/3 členů představenstva. Pokud by tak neučinili do 10-ti dnů poté, kdy uplynula lhůta pro svolání shromáždění delegátů představenstvem, může je svolat osoba zmocněná k tomu všemi delegáty, kteří o svolání shromáždění delegátů požádali.

- 4) Svolání shromáždění delegátů se oznamuje pozvánkou zaslouanou v písemné nebo se souhlasem delegáta jen v elektronické podobě na adresu bydliště delegáta uvedenou v seznamu delegátů, popřípadě na jinou doručovací adresu oznámenou delegátem, a to nejpozději patnáct dnů před dnem konání shromáždění delegátů. Zároveň se pozvánka uveřejní na informační desce družstva a na internetových stránkách družstva.
- 5) Písemná pozvánka musí obsahovat alespoň:
 - a) název a sídlo družstva,
 - b) místo a dobu zahájení shromáždění delegátů; místo a doba shromáždění delegátů musí být určeny tak, aby co nejméně omezovaly možnost delegáta se shromáždění zúčastnit,
 - c) označení, zda je svoláváno shromáždění delegátů nebo náhradní shromáždění delegátů,
 - d) program shromáždění delegátů.
- 6) Na shromáždění delegátů musí být pozváni všichni řádně zvolení delegáti. Členové představenstva, kontrolní komise se shromáždění delegátů účastní z titulu své funkce.
- 7) Každý delegát má tolik hlasů, kolik hlasů při projednávání dané záležitosti mají členové zařazení do volebního obvodu, ve kterém byl zvolen. Pro určení počtu hlasů je rozhodný počet členů zařazených do volebního obvodu k sedmému dni předcházejícímu den, na který je svoláno shromáždění delegátů. Delegáta může zastupovat pouze zvolený náhradník. Shromáždění delegátů je schopno se usnášet, je-li přítomna nadpoloviční většina delegátů majících dohromady nejméně nadpoloviční většinu hlasů, nevyžaduje-li zákon nebo stanovy přítomnost delegátů majících vyšší počet hlasů.
- 8) Shromáždění delegátů se usnáší většinou hlasů přítomných delegátů, pokud donucující ustanovení jiného právního předpisu nebo těchto stanov nevyžadují vyšší počet potřebných hlasů.
- 9) V případě rozhodování o změně stanov v části, která upravuje práva a povinnosti člena družstva spojená s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) a práva a povinnosti člena družstva spojená s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), se shromáždění usnáší většinou hlasů přítomných delegátů.
- 10) V případě rozhodování o změně stanov v části, která upravuje podmínky, za nichž vznikne členovi družstva právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) se vyžaduje souhlas delegátů disponujících třemi čtvrtinami hlasů všech členů družstva a souhlas těch členů družstva, kterým se při splnění podmínek pro vznik práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) mají změnit tyto podmínky. [Pokud však právní úprava podmínky pro rozhodování o této záležitosti zmírní, použije se tato právní úprava.]
- 11) V případě rozhodování o
 - a) uhrazovací povinnosti,
 - b) rozdělení zisku členům,
 - c) zrušení družstva s likvidací,
 - d) přeměně družstva,
 - e) vydání dluhopisůje shromáždění delegátů schopno se usnášet, pokud jsou přítomni delegáti, kteří disponují alespoň dvěma třetinami hlasů členů družstva, a usnesení musí být přijato alespoň dvoutřetinovou většinou hlasů přítomných delegátů.
- 12) K rozhodnutí o změně stanov, kterým se umožní zvýšení základního členského vkladu doplatkem člena, a k rozhodnutí o zvýšení základního členského vkladu se vyžaduje souhlas delegátů, kteří disponují alespoň třemi čtvrtinami hlasů všech členů družstva.
- 13) 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 zaslouanou mu na adresu bydliště.
- 14) Právo zúčastnit se shromáždění delegátů mají členové kontrolní komise, členové představenstva, likvidátor družstva a další osoby, o nichž to stanoví zákon. Pokud požádá některá z těchto osob o slovo, udělí se jí před zahájením hlasování. Představenstvo může určit další osoby, které se mohou shromáždění delegátů zúčastnit.
- 15) Pokud zvláštní zákon připustí rozhodování shromáždění delegátů per rollam – korespondenčně, uskuteční se takové rozhodování podle pravidel upravených zákonem pro rozhodování členské schůze per rollam. Podrobná pravidla v tomto případě stanoví představenstvo družstva.

Čl. 56

Zápis ze shromáždění delegátů

- 1) Každý člen družstva má právo na vydání kopie zápisu o průběhu shromáždění delegátů, včetně jeho příloh a podkladů poskytnutých delegátům, a to za úhradu účelně vynaložených nákladů spojených s jejím pořízením.
- 2) Ten, kdo svolal shromáždění delegátů, je povinen pořídit o jeho průběhu zápis a tento zápis podepsat, a to do patnácti dnů ode dne konání shromáždění delegátů. Pokud sepsala tento zápis jiná osoba, podepíše jej i ona.
- 3) Usnesení shromáždění delegátů se osvědčuje veřejnou listinou, pokud se jedná o
 - a) změnu stanov nebo rozhodnutí, jehož důsledkem je změna stanov,
 - b) zrušení družstva s likvidací,
 - c) přeměnu družstva,
 - d) schválení převodu nebo zastavení závodu nebo takové části jmění, která by znamenala podstatnou změnu skutečného předmětu podnikání nebo činnosti družstva.

Čl. 57

Náhradní shromáždění delegátů

- 1) Není-li shromáždění delegátů schopno se usnášet, svolá představenstvo náhradní shromáždění delegátů tak, aby se konalo do 4 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 přítomno alespoň 10 procent všech zvolených delegátů, nejméně však 5 delegátů.
- 2) Pro platnost usnesení náhradního shromáždění delegátů je třeba souhlasu nadpoloviční většiny přítomných delegátů.

Čl. 58

Volební obvody

- 1) Volební obvod je organizační jednotka družstva, jejímž účelem je zajištění volby delegáta zastupujícího členy volebního obvodu ve shromáždění delegátů družstva a zajištění základní informovanosti členů o činnosti družstva.
- 2) Volební obvody vytváří a zrušuje představenstvo tak, že zpravidla odpovídají stávajícím nebo původním samosprávám (budovám, jejich částem nebo seskupením budov, které jsou ve správě družstva), a to podle pravidla teritoriality správy.
- 3) Do volebního obvodu jsou jednotliví členové družstva s právem nájmu družstevního prostoru i členové družstva bez práva nájmu družstevního prostoru zařazeni podle svého bydliště, které uvedli do seznamu členů družstva, není-li to možné, rozhodne o jejich zařazení představenstvo družstva.
- 4) Každý člen družstva je zařazen do některého z volebních obvodů, žádný člen družstva nesmí být zařazen do více volebních obvodů.

Čl. 58a

Delegáti

- 1) Za každý volební obvod se z řad členů družstva zařazených do tohoto volebního obvodu volí jeden delegát a jeden náhradník.
- 2) Volby delegátů zajišťuje a organizuje představenstvo. Volby se konají ve stanovený den, dobu a prostorech určených představenstvem.
- 3) Kandidáty na delegáta mají právo navrhnout členové příslušného volebního obvodu a výbory samospráv na základě rozhodnutí členské schůze samosprávy, která spadá do příslušného volebního obvodu.
- 4) Delegátem nebo jeho náhradníkem na shromáždění delegátů může být zvolen pouze jeden z manželů - společných členů družstva na jedné ze schůzí volebního obvodu.
- 5) Delegáta a jeho náhradníka volí a odvolávají členové družstva zařazení do příslušného volebního obvodu. Při volbě nebo odvolání delegáta nebo jeho náhradníka má každý člen družstva jeden hlas.
- 6) Delegátem je zvolen kandidát, který obdrží nadpoloviční většinu hlasů. Náhradníkem je zvolen ten, kdo obdržel největší počet hlasů jako další v pořadí.
- 7) 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.
- 8) Delegát a jeho náhradník je volen na funkční období pěti let s výhradou uvedenou v odst. 9) tohoto článku. Jeho funkce zaniká volbou nového delegáta, nejpozději však posledním dnem jeho funkčního období.
- 9) Funkční období delegátů počíná běžet jejich zvolením a končí všem delegátům i jejich náhradníkům stejně, a to k poslednímu dni volebního období delegáta, který byl v daném volební období zvolen jako první.

- 10) Jestliže zanikne funkce delegáta i jeho náhradníka během funkčního období, je představenstvo povinno vyhlásit v daném volebním obvodu nové volby k volbě nového delegáta a náhradníka na zbytek probíhajícího volebního období. To neplatí, pokud se do konce volebního období nebude konat Shromáždění delegátů.
- 11) Zánikem volebního obvodu zaniká i funkce delegáta a náhradníka delegáta.
- 12) 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.
- 13) Každý člen družstva má právo nahlížet do seznamu delegátů a pořizovat si z něj opisy a výpisy, a to za úhradu účelně vynaložených nákladů spojených s jejím pořízením.
- 14) Delegát je povinen vykonávat svoji funkci osobně, jednat v souladu se zájmy členů zařazených do volebního obvodu, v němž byl zvolen, informovat členy volebního obvodu, který zastupuje, o svolání shromáždění delegátů, o navrženém programu shromáždění delegátů a vyžádat si jejich pokyny a jednat v souladu s většinovým názorem členů volebního obvodu, informovat o průběhu a výsledcích shromáždění delegátů i o přijatých rozhodnutích.
- 15) 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.
- 16) Pokud se delegát nemůže zúčastnit shromáždění delegátů, je povinen se jej zúčastnit náhradník delegáta.

Čl. 58b

Schůze členů volebního obvodu

- 1) Pro schůze členů volebního obvodu se přiměřeně použijí ustanovení o členské schůzi samosprávy, pokud není dále stanoveno jinak.
- 2) Schůzi členů volebního obvodu svolává představenstvo. Schůze členů volebního obvodu je svolávána dle potřeby.
- 3) Představenstvo musí svolat schůzi volebního obvodu, požádá-li o to:
 - a) delegát nebo náhradník delegáta,
 - b) jedna třetina členů volebního obvodu.
- 4) Nevyhoví-li představenstvo žádosti podle odst. 3) do jednoho měsíce, je žadatel oprávněn svolat schůzi členů volebního obvodu sám.
- 5) Svolání schůze členů volebního obvodu se oznamuje pozvánkou vyvěšenou nejpozději 8 dní před stanoveným termínem volební schůze na vývěskách domu spadajících do příslušného volebního obvodu. Členům, jejichž adresa uvedená v seznamu členů není v domě s působností příslušného volebního obvodu, bude pozvánka zaslána elektronicky nebo na kontaktní adresu 10 dní před konáním schůze.
- 6) Schůze členů volebního obvodu je usnášeníschopná, je-li přítomna nadpoloviční většina členů volebního obvodu.
- 7) Není-li schůze členů volebního obvodu usnášeníschopná, svolá svolavatel náhradní schůzi členů volebního obvodu, tak aby se konala do 6 týdnů ode dne, kdy se měla konat původní schůze členů volebního obvodu. Náhradní schůze členů volebního obvodu musí být svolána novou pozvánkou s nezměněným pořadem jednání. Pozvánka musí být uveřejněna nejpozději 15 dnů ode dne, na který byla svolána původní schůze členů volebního obvodu. Náhradní schůze členů volebního obvodu je usnášeníschopná, je-li přítomno alespoň 10 % členů volebního obvodu.
- 8) Člen volebního obvodu může písemně zmocnit jiného člena družstva nebo jinou osobu, aby jej na schůzi členů volebního obvodu zastupovala. Plná moc pro zastupování musí být písemná, musí obsahovat označení volebního obvodu, členské číslo zmocnitele a musí být obsahově specifikována tak, že je udělena pro hlasování o volbě delegáta na určité volební období.
- 9) Nikdo nesmí být na schůzi členů volebního obvodu zmocněncem více než jedné třetiny všech hlasů členů volebního obvodu.

Čl. 59

Neplatnost usnesení

- 1) Každý člen družstva, likvidátor, člen představenstva nebo člen kontrolní komise se může dovolávat neplatnosti usnesení shromáždění delegátů podle ustanovení občanského zákoníku upravující 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 hodné 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, případě nebylo-li návrhu na vyslovení neplatnosti vyhověno, nelze platnost usnesení shromáždění delegátů již přezkoumávat.

Čl. 60

Představenstvo

- 1) Představenstvo je výkonným a statutárním orgánem družstva, řídí činnost družstva a rozhoduje o všech záležitostech, pokud nejsou zákonem, stanovami nebo rozhodnutím shromáždění delegátů vyhrazeny jinému orgánu. Za svou činnost odpovídá shromáždění delegátů.
- 2) Představenstvo zabezpečuje a kontroluje plnění usnesení shromáždění delegátů, pravidelně mu podává zprávy o své činnosti a o činnosti družstva, svolává a připravuje jeho jednání.
- 3) Představenstvo má 5 členů a 3 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. Jeho výkon funkce končí dnem, kdy odstoupení projednalo nebo mělo projednat představenstvo, přičemž projednání odstoupení z funkce musí být učiněno bez zbytečného odkladu, nejpozději však na nejbližším zasedání po doručení oznámení o odstoupení. Výkon funkce však končí nejpozději 3 měsíce od doručení tohoto oznámení družstvu. Jestliže člen představenstva oznámí své odstoupení na zasedání představenstva, končí výkon funkce uplynutím 2 měsíců po takovém oznámení, neschválí-li příslušný orgán na jeho žádost jiný okamžik zániku funkce.
- 7) V případě smrti člena představenstva, odstoupení z funkce, odvolání anebo jiného ukončení jeho funkce, nastupuje do funkce člena představenstva náhradník s nejvyšším počtem hlasů z posledních voleb uskutečněných dle volebního řádu.
- 8) Představenstvo, jehož počet členů neklesl pod polovinu, může jmenovat náhradní členy do příštího shromáždění delegátů, pokud není zvolených náhradníků, kteří by nastoupili na uvolněné místo člena představenstva podle stanoveného pořadí.
- 9) Členové představenstva a jeho náhradníci se volí z členů družstva tak, aby členové představenstva nebyli mezi sebou nebo se členy kontrolní komise manžely, příbuznými v řadě přímé, nebo sourozenci.
- 10) Představenstvo volí ze svých členů předsedu představenstva (dále jen předseda) a jednoho místopředsedu představenstva, a to tajným hlasováním.
- 11) Představenstvo se schází podle potřeby, zpravidla jednou za měsíc. Musí se sejit do 10 dnů od doručení podnětu kontrolní komise, jestliže na její výzvu nedošlo k nápravě nedostatků.
- 12) Schůzi představenstva se mohou zúčastnit s hlasem poradním pověřeni členové kontrolní komise a pověřeni zástupci správy družstva, případně pozvaní hosté.

Čl. 60a

Způsob jednání

- 1) Představenstvo je oprávněno jednat jménem družstva navenek ve všech věcech. Jménem představenstva jedná předseda a v době jeho nepřítomnosti nebo zaneprázdnění místopředseda nebo jiný člen představenstva v pořadí stanoveném představenstvem.
- 2) Právní úkony představenstva, pro které je předepsána písemná forma, podepisuje za družstvo předseda popř. místopředseda a další člen představenstva.
- 3) Představenstvo může na základě písemné plné moci pověřit zastupováním družstva i jiné osoby.
- 4) Představenstvo určuje volební obvody delegátů a stanovuje jejich počet na nejbližší volební období i podmínky jejich volby, přičemž nemusí vycházet z pravidla, že každý z delegátů se volí stejným počtem hlasů, pokud je to nutné vzhledem k organizačnímu uspořádání družstva.

Čl. 61

Rozhodování o bytových otázkách

V této činnosti představenstvo:

- 1) rozhoduje o rozsahu příslušenství družstevního bytu (nebytového prostoru) a o výši nájemného a úhradě služeb spojených s užíváním bytu (nebytového prostoru) a to podle skutečné, objektivně stanovené potřeby nutných nákladů, přiměřených stáří a technickému stavu domů hospodářského střediska,
- 2) dává souhlas ke smlouvě o podnájmu bytu (části bytu),
- 3) dává souhlas k dohodám o výměně bytu,
- 4) uzavírá s členem – nájemcem družstevního bytu (nebytového prostoru) dohodu o zániku nájmu družstevního bytu,
- 5) uzavírá smlouvy o přenechání družstevního bytu (nebytového prostoru) do nájmu na dobu určitou,
- 6) rozhoduje o přidělení družstevního bytu a podmínkách jeho přidělení,

Rozhodováním o uvedených bytových otázkách může představenstvo zmocnit ředitele družstva.

Čl. 62

Předseda představenstva

- 1) Schůzi představenstva svolává a řídí předseda představenstva (místopředseda), popř. pověřený člen představenstva.
- 2) Předseda představenstva je orgánem družstva, jemuž přísluší organizovat a řídit jednání a práci představenstva. Za výkon funkce odpovídá předseda představenstvu.
- 3) V této činnosti předseda představenstva zejména:
 - a) svolává a řídí jednání představenstva a navrhuje program jeho jednání,
 - b) organizuje přípravu jednání představenstva, rozhoduje o přizvání dalších účastníků jednání,
 - c) jedná jménem představenstva navenek ve všech věcech družstva, podepisuje s dalším členem představenstva právní úkony, pro které je předepsána písemná forma.
- 4) Předseda představenstva může vykonávat svou činnost na základě uzavřené smlouvy o výkonu funkce popř. jiné smlouvy o pracovně-právním vztahu.

Čl. 63

Ředitel družstva

- 1) Ředitel družstva je zaměstnancem družstva, pracovní poměr vzniká jmenováním. Zastupuje družstvo navenek v rozsahu zmocnění představenstvem a je oprávněn:
 - a) rozhodovat ve věcech družstva svěřených mu na základě zmocnění představenstva,
 - b) řídit běžnou činnost družstva v postavení vedoucího organizace ve smyslu pracovněprávních a ostatních obecně závazných právních předpisů.
- 2) Ředitel družstva je jmenovaný a odvolávaný představenstvem.
- 3) Za výkon své funkce odpovídá ředitel družstva představenstvu.
- 4) Zúčastňuje se schůzí představenstva s hlasem poradním.

Čl. 64

Kontrolní komise

- 1) Kontrolní komise je oprávněna kontrolovat veškerou činnost družstva a projednávat stížnosti členů družstva.
- 2) Kontrolní komise se vyjadřuje k řádné účetní závěrce a k návrhu na rozdělení zisku nebo na úhradu ztráty družstva.
- 3) Kontrolní komise je oprávněna vyžadovat od představenstva jakékoliv informace o hospodaření družstva. Představenstvo je povinno bez zbytečného odkladu oznámit kontrolní komisi všechny skutečnosti, které mohou mít závažné důsledky v hospodaření nebo postavení družstva a jeho členů. Pověření členové kontrolní komise jsou oprávněni zúčastnit se zasedání všech orgánů družstva.
- 4) Na zjištěné nedostatky upozorňuje kontrolní komise představenstvo a vyžaduje zjednání nápravy.
- 5) K jednotlivým úkonům může kontrolní komise pověřit jednoho nebo více členů, kteří v této věci mají oprávnění žádat informace v rozsahu oprávnění kontrolní komise.
- 6) Neodstraní-li představenstvo zjištěné nedostatky, je kontrolní komise oprávněna požádat představenstvo o svolání shromáždění delegátů.

Čl. 65

- 1) Kontrolní komise má 3 členy a 1 náhradníka.
- 2) Členové kontrolní komise a její náhradníci se volí ze členů družstva tak, aby její členové nebyli mezi sebou nebo se členy představenstva manžely, příbuznými v řadě přímé nebo sourozenci.

- 3) Kontrolní komise volí ze svých členů předsedu a místopředsedu, o způsobu volby rozhoduje komise.
- 4) Funkce člena kontrolní komise zaniká volbou nového jejího člena, ledaže z rozhodnutí shromáždění delegátů plyne něco jiného.
- 5) Člena kontrolní komise může před uplynutím funkčního období shromáždění delegátů odvolat.
- 6) Člen kontrolní komise může z funkce odstoupit. Jeho výkon funkce končí dnem, kdy odstoupení projednala nebo měla projednat kontrolní komise, přičemž projednání odstoupení z funkce musí být učiněno bez zbytečného odkladu, nejpozději však na nejbližším zasedání po doručení oznámení o odstoupení. Výkon funkce končí nejpozději 3 měsíce od doručení tohoto oznámení družstvu. Jestliže člen kontrolní komise oznámí své odstoupení na zasedání kontrolní komise, končí výkon funkce uplynutím 2 měsíců po takovém oznámení, neschválí-li příslušný orgán na jeho žádost jiný okamžik zániku funkce.
- 7) V případě smrti člena kontrolní komise, jeho odstoupení z funkce, odvolání nebo jiného ukončení jeho funkce, nastupuje do funkce člena kontrolní komise náhradník s nejvyšším počtem hlasů při posledních volbách uskutečněných dle volebního řádu.
- 8) Kontrolní komise, jejíž počet členů neklesl pod polovinu, může jmenovat náhradní členy do příštího shromáždění delegátů, pokud není zvolených náhradníků, kteří by nastoupili na uvolněné místo člena kontrolní komise podle stanoveného pořadí.
- 9) Kontrolní komise odpovídá za svou činnost shromáždění delegátů a podává mu zprávy o své činnosti. Na ostatních orgánech družstva je nezávislá.
- 10) Kontrolní komise se schází podle potřeby, nejméně jednou za tři měsíce. Její jednání svolává a řídí předseda (místopředseda), popř. pověřený člen kontrolní komise, dle potřeby nejméně jednou za tři měsíce.
- 11) Podklady pro jednání kontrolní komise, zejména zprávy o vykonaných prověrkách, kontrolách a revizích, jakož i návrhy na opatření, připravují a kontrolní komisi předkládají ve stanovených lhůtách pověřeni členové komise, kteří také komisi informují o průběhu prověrek a kontrol.

Čl. 66

Samospráva

- 1) Samospráva je vnitřní organizační jednotkou družstva. Zřizuje se a ruší rozhodnutím představenstva.
- 2) Úkolem samosprávy je zejména řádná správa družstevního majetku v okruhu její působnosti za přímé účasti členů samosprávy.
- 3) Členy samosprávy jsou členové nájemci bytů a nebytových prostor zařazených do okruhu její působnosti, zpravidla nájemci družstevních bytů nebo garáží situovaných v jedné budově či budovách na sebe navazujících.
- 4) Orgány družstva zajišťující činnost samosprávy jsou členská schůze a výbor samosprávy nebo pověřený předseda samosprávy.
- 5) Základní ekonomickou jednotkou samosprávy je hospodářské středisko.
- 6) Samospráva, která se skládá z více hospodářských středisek, projednává otázky související s hospodařením střediska, tvorbou a použitím dlouhodobě přijatých záloh vždy pro každé hospodářské středisko samostatně.
- 7) Pokud v okruhu působnosti samosprávy vznikne společenství vlastníků, zanikne automaticky působnost samosprávy v okruhu působnosti společenství vlastníků dnem zápisu společenství vlastníků do rejstříku společenství. Pokud samospráva pozbyde působnost zcela, dojde automaticky k jejímu zániku.

Čl. 67

Členská schůze samosprávy

- 1) Členská schůze samosprávy je orgánem družstva, ve kterém členové projednávají záležitosti okruhu působnosti samosprávy a seznamují se s činností a s celkovým stavem družstva. Členy samosprávy jsou všichni členové - nájemci bytů a nebytových prostor zařazení do okruhu její působnosti.
- 2) Členská schůze samosprávy zejména:
 - a) rozhoduje o způsobu zajištění úkolů, které jí byly uloženy představenstvem v souladu s hlavními směry činnosti družstva,
 - b) projednává návrh rozpočtu samosprávy v členění na jednotlivá hospodářská střediska,
 - c) projednává výsledky hospodaření jednotlivých hospodářských středisek a ukládá výboru samosprávy úkoly k odstranění zjištěných nedostatků hospodaření,
 - d) volí ze svého středu výbor samosprávy,
 - e) projednává a schvaluje zprávy výboru samosprávy o jeho činnosti,
 - f) navrhuje kandidáta na delegáta a jeho náhradníka za volební obvod, do kterého spadá,
 - g) navrhuje kandidáty do volených orgánů družstva,
 - h) rozhoduje o případném odchýlném způsobu úhrady oprav v bytě a úhrad nákladů spojených s běžnou údržbou bytů,

- i) dává souhlas ke změně charakteru užívání společných prostor domu a k uzavření nájemní smlouvy, týkající se prostoru, stejně jako nebytovým prostorům pronajímaných podle zvláštních předpisů.
- 3) Výbor samosprávy může svolat členskou schůzi členů družstva v rámci hospodářského střediska – dílčí schůzi, k projednání záležitostí týkajících se výhradně tohoto střediska. Pro svolání takovéto schůze platí veškerá ustanovení stanov pro členské schůze samospráv.
- 4) Členská schůze samosprávy může rozhodovat o některých záležitostech i „per rollam“ za podmínky dodržení příslušných ustanovení zákona o obchodních korporacích.

Čl. 68

- 1) Členská schůze samosprávy je způsobilá se usnášet, je-li přítomna nadpoloviční většina členů samosprávy. V případě rozhodování podle čl. 67 odst. 2 písm. h) stanov je třeba souhlasu všech členů samosprávy.
- 2) Není-li v hodinu uvedenou pro konání členské schůze samosprávy přítomna nadpoloviční většina jejich členů, musí být svolána náhradní schůze obdobným způsobem jako u shromáždění delegátů (čl. 57 stanov).
- 3) Člen se zúčastňuje členské schůze samosprávy, již je členem.
- 4) Člen - nájemce družstevního bytu a nebytového prostoru, které se nachází v okruhu působnosti různých samospráv, je členem každé z nich, zúčastňuje se jejich členských schůzí a může být zvolen do výboru samosprávy každé z nich.
- 5) Právo účasti na členských schůzích samosprávy, kterých jsou členy, mají oba manželé - společní členové. Přísluší jim společně jeden hlas.
- 6) Člen, který má v jednom a totéž 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 samostatné členství a společné členství manželů se nacházejí v okruhu působnosti různých samospráv, řídí se právo jeho účasti na členských schůzích a pasivní volební právo ustanoveními odst. 3 a 4.
- 7) Zásada účasti člena (manželů - společných členů) na členských schůzích samosprávy, jakož i zásada jednoho hlasu a pasivního volebního práva uvedená i v odst. 3 - 6 platí pro všechny druhy okruhů působnosti samospráv.
- 8) Člen družstva může písemně zmocnit jiného člena družstva nebo jinou osobu, aby jej na členské schůzi samosprávy zastupovala.
- 9) Plná moc pro zastupování na členské schůzi musí být písemná.
- 10) Plná moc k zastupování ve věci volby delegáta musí být obsahově specifikována k hlasování o volbě delegáta na konkrétní volební období a u označení zmocnitele musí být uvedeno evidenční číslo člena.
- 11) Nikdo nesmí být na jednání členské schůze zmocněncem více než jedné třetiny všech hlasů členů samosprávy

Čl. 69

Výbor samosprávy

- 1) Výbor samosprávy je výkonným orgánem samosprávy, voleným členskou schůzí samosprávy. Za svou činnost odpovídá členské schůzi samosprávy a je povinen řídit se jejími usneseními. Výbor samosprávy má minimálně 3 členy. Činnost výboru samosprávy organizuje a řídí jeho předseda.
- 2) Členskou schůzi samosprávy svolává výbor samosprávy podle potřeby, nejméně však jednou do roka.
- 3) Výbor samosprávy musí svolat členskou schůzi samosprávy, požádá-li o to:
 - a) jedna třetina všech členů samosprávy,
 - b) představenstvo družstva.
- 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 výbor 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 osm dnů před jejím konáním. Písemnou pozvánku může nahradit písemné oznámení vyvěšené na oznamovacích tabulích ve všech domech v okruhu působnosti samosprávy.
- 7) Výbor samosprávy zejména:
 - a) sleduje technický stav objektů středisek. Upozorňuje družstvo na nutnost provedení oprav a údržby a spolupracuje při jejich zajišťování, sestavuje roční plán běžných oprav a dlouhodobý plán oprav a rekonstrukcí,
 - b) dbá na dodržování domovního řádu a zásad slušnosti mezi členy užívající družstevní majetek v okruhu působnosti samosprávy,
 - c) podle pokynů představenstva sestavuje návrh hospodářského plánu v členění na hospodářská střediska a po jeho projednání na členské schůzi samosprávy jej předkládá představenstvu,

- d) zajišťuje plnění hospodářského plánu jednotlivých středisek, pečuje o správnost prvotních účetních a jiných dokladů a předává je družstvu k dalšímu zpracování,
 - e) podle místních podmínek kontroluje správnost vyúčtování nákladů vynaložených družstvem na zajištění plnění poskytovaných s užíváním bytu (nebytového prostoru),
 - f) průběžně kontroluje tvorbu a čerpání účtu dlouhodobě přijatých záloh jednotlivých hospodářských středisek,
 - g) seznamuje členskou schůzi samosprávy s výsledky hospodaření jednotlivých hospodářských středisek, s ročním vyúčtováním nájemného za užívání bytu a nebytových prostor a úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu (nebytového prostoru),
 - h) podává členské schůzi samosprávy nejméně 1x ročně zprávy o své činnosti včetně seznámení s čerpáním všech nákladů realizovaných v průběhu roku podle hospodářských středisek,
 - i) předkládá členské schůzi návrh odchylného způsobu úhrady oprav a výměn v bytě a úhrady nákladů spojených s běžnou údržbou bytu,
 - j) projednává návrhy představenstva na vyloučení člena z družstva a oznamuje mu své stanovisko,
 - k) informuje představenstvo o činnosti a stavu samosprávy.
- 8) Výbor samosprávy se volí z členů samosprávy tak, aby členové výboru nebyli mezi sebou manželi, příbuznými v řadě přímé nebo sourozenci.

Čl. 70

Pomocné orgány

- 1) K zajištění své činnosti mohou orgány družstva vytvářet pomocné orgány, které nemají rozhodovací pravomoc a nemohou nahrazovat orgán, který je ustavil.
- 2) Složení a úkoly pomocných orgánů určuje orgán, který je zřídil.

Čl. 71

Zastupování družstva ve společenství vlastníků

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

Část VII.

HOSPODAŘENÍ DRUŽSTVA

Čl. 72

Financování činnosti družstva

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

Čl. 73

Bytové hospodaření

- 1) Základní ekonomickou jednotkou bytového hospodářství je hospodářské středisko, které obvykle představuje bytový dům či domy nebo nebytový objekt. Jednotlivá střediska bytového hospodářství jsou na sobě ekonomicky nezávislá, jejich výnosy a náklady se v účetnictví družstva evidují odděleně.
- 2) Činnost hospodářského střediska se financuje zejména z nájemného z družstevních bytů (družstevních nebytových prostor), vyjma příspěvku na správu družstva, z nájemného z ostatních prostor v domě, z úhrad za související plnění spojená s užíváním všech bytů a nebytových prostor v domě, z příspěvků vlastníků jednotek na správu domu a pozemku vyjma odměny za zajišťování správy.
- 3) Zisk nebo ztráta hospodářského střediska se každoročně vypořádá podle rozhodnutí shromáždění delegátů na členské schůzi samosprávy. Zisk nelze rozdělit mezi členy. Člen družstva je povinen přispívat na úhradu ztráty hospodářského střediska, v němž užívá družstevní byt (družstevní nebytový prostor).
- 4) Bytové hospodaření se podílí na úhradě povinností vůči státu z výnosů spojených s nebytovými prostory a ostatními společnými prostory.
- 5) Zálohy na služby jsou stanoveny v předpisu nájemného. Rozdíl mezi stanovenými zálohami a skutečnými náklady bude vyúčtován nejpozději do čtyř měsíců po skončení zúčtovacího období na základě dodaných podkladů od samosprávy. Vyúčtování se řídí platnými předpisy a vyhláškami a vnitrodružstevními směrnicemi.

Čl. 74

Ostatní hospodaření

- 1) Příjmy na úhradu nákladů a výdajů středisek ostatního hospodaření získává družstvo zejména z příspěvků na správu, ze zápisného, z odměn za zajišťování správy od vlastníků bytů a nebytových prostor a od společenství vlastníků jednotek za zajišťování správy objektů podle zvláštního zákona, z finančních výnosů, z prodeje majetkových práv k bytům (nebytovým prostorům) a výnosů z nebytových prostor, z jiných úhrad a poplatků, případně z dalších zdrojů.
- 2) Náklady ostatního hospodaření jsou veškeré náklady, které vznikají mimo hospodářská střediska bytového hospodaření.
- 3) Ze zisku ostatního hospodaření hradí družstvo přednostně své povinnosti vůči státu. Zbylý zisk se použije podle rozhodnutí shromáždění delegátů k přidělení do nedělitelného fondu, příp. do dalších zajišťovacích fondů. Zisk nelze rozdělit členům družstva.
- 4) Ztrátu z ostatního hospodaření hradí družstvo podle rozhodnutí shromáždění delegátů:
 - a) z nedělitelného fondu nebo jiného zajišťovacího fondu,
 - b) rozvržením na členy (uhrazovací povinnost dle čl. 15 písm. i) v poměru podle rozhodnutí shromáždění delegátů lze členům uložit teprve po vyčerpání vytvořených fondů,
 - c) snížením základních členských vkladů ze základního kapitálu,
 - d) kombinací výše uvedených způsobů.

Čl. 75

Fondy družstva

- 1) Družstvo vytváří kromě základního kapitálu další vlastní zdroje na financování činností družstva.
- 2) Družstvo vytváří nedělitelný fond.
- 3) Družstvo vytváří fond dalších členských vkladů (pořizovacích) podle čl. 17 a fond dalších členských vkladů (dodatečných) podle čl. 18, které jsou součástí základního kapitálu. Dále vytváří fond družstevní výstavby, sociální fond, dlouhodobě přijaté zálohy na opravy a dodatečné investice, popř. jiné kapitálové, zajišťovací nebo specifické fondy zabezpečující zdroje družstevní výstavby.
- 4) Tvorba a použití fondů se řídí zákonem a jinými právními předpisy, těmito stanovami a dalšími vnitrodružstevními předpisy.
- 5) Fond pořizovacích dalších členských vkladů, fond dodatečných dalších členských vkladů, fond družstevní výstavby, dlouhodobě přijaté zálohy na opravy a dodatečné investice se evidují odděleně podle jednotlivých hospodářských středisek.

Čl. 76

Základní kapitál

- 1) Základní kapitál družstva tvoří souhrn základních a dalších členských vkladů.
- 2) Základní kapitál se eviduje podle jednotlivých členů a dále podle jednotlivých středisek bytového hospodářství, jde-li o další členské vklady podle čl. 17 (pořizovací), příp. další členské vklady podle čl. 18 (dodatečné), o kterých tak rozhodlo představenstvo. Další členské vklady podle čl. 16 (pořizovací) se dále evidují podle bytů (nebytových prostor), jejichž pořízení nebo technické zhodnocení bylo z těchto vkladů hrazeno.

Čl. 77

Nedělitelný fond

- 1) Nedělitelný fond se tvoří ze zisku středisek ostatního hospodaření nebo převodem zdrojů z jiných fondů ze zisku.
- 2) Nedělitelný fond se používá na úhradu ztráty ostatního hospodaření. Se souhlasem shromáždění delegátů lze provést převod jeho části do jiných zajišťovacích fondů.
- 3) Nedělitelný fond nelze rozdělit mezi členy za trvání družstva.

Čl. 78

Fond pořizovacích dalších členských vkladů

- 1) Fond pořizovacích dalších členských vkladů, který je součástí základního kapitálu, se tvoří z peněžního plnění člena na další členský vklad nebo převodem zdrojů z dlouhodobě přijaté zálohy na opravy a dodatečné investice, jsou-li tyto zdroje použity na financování technického zhodnocení domu nebo k pořízení pozemku příslušejícího k domu.
- 2) Fond se používá na financování investičních výdajů spojených s pořízením nebo technickým zhodnocením domu, družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nebo pořízení pozemku příslušejícího k domu.

- 3) Fond se snižuje při převodu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nebo souvisejícího pozemku z vlastnictví družstva podle jiného právního předpisu nebo při vrácení dalšího členského vkladu nebo jeho části členovi družstva.

Čl. 78a

Fond dodatečných dalších členských vkladů

- 1) Fond dodatečných dalších členských vkladů, který je součástí základního kapitálu, se tvoří uhrazenými dodatečnými dalšími členskými vklady.

Čl. 78b

Fond družstevní výstavby

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

Čl. 79

Sociální fond

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

Čl. 80

Dlouhodobě přijaté zálohy na opravy a dodatečné investice

- 1) Záloha se tvoří pravidelnými i mimořádnými příspěvky z nájemného a úhrad od vlastníků jednotek podle jiných právních předpisů a dalšími mimořádnými příspěvky.
- 2) Záloha se používá na financování oprav, údržby, příp. dalších provozních nákladů a na financování investičních výdajů, zejména rekonstrukcí a modernizací bytového domu a objektu s nebytovými prostory.
- 3) Způsob tvorby a použití zálohy podrobně upravují směrnice družstva.
- 4) Není-li se členem uzavřena smlouva o dalším členském vkladu, převádějí se při financování investičních výdajů zdroje z dlouhodobé zálohy do fondu družstevní výstavby. Pokud taková smlouva uzavřena je, použije se záloha na splnění dalšího členského vkladu.
- 5) Zdroje na opravy, údržbu a investice nepoužité v příslušném kalendářním roce se nevrací a přecházejí do následujícího roku.

Část VIII.

ZRUŠENÍ A LIKVIDACE

Čl. 81

- 1) Družstvo se zrušuje právním jednáním, rozhodnutím soudu nebo z dalších důvodů stanovených zákonem. O zrušení družstva rozhoduje shromáždění delegátů.
- 2) 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.
- 6) Soud na návrh toho, kdo osvědčí právní zájem, nebo i bez návrhu zruší družstvo a nařídí jeho likvidaci jestliže:
 - a) vyvíjí nezákonnou činnost v takové míře, že to závažným způsobem narušuje veřejný pořádek,
 - b) nespĺňuje nadále předpoklady vyžadované pro vznik družstva zákonem,
 - c) nemá déle než dva roky statutární orgán schopný usnášet se,
 - d) není schopno po dobu delší než jeden rok vykonávat svou činnost a plnit tak svůj účel,
 - e) nemůže vykonávat svou činnost pro nepřekonatelné rozpory mezi členy,
 - f) porušuje závažným způsobem ustanovení jiného právního předpisu o hospodaření se svým majetkem,

- g) provozuje činnost, která je v rozporu s jiným zákonem, zejména jde-li o takovou činnost, která může ohrozit uspokojování bytových potřeb členů družstva.
- 7) V případě, že soud rozhodl o zrušení právnické osoby, jmenuje likvidátora.
- 8) Dnem, kdy je družstvo zrušeno, vstupuje do likvidace.
- 9) Při likvidaci družstva se postupuje podle zákona a jiných právních předpisů.

Čl. 82

- 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.
- 5) Družstvo zaniká výmazem z veřejného rejstříku.

Část IX. SPOLEČNÁ USTANOVENÍ

Čl. 83

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

Čl. 84

Podněty členů

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

Čl. 85

Doručování

- 1) Družstvo doručuje svým členům písemnosti zpravidla poštou nebo jiným vhodným způsobem, např. prostřednictvím veřejné datové sítě (nebo elektronicky na členem potvrzenou adresu), a to na adresu, kterou člen sdělil, nebo do místa, které je družstvu známo.
- 2) Doručení písemností doporučeným dopisem nebo do vlastních rukou je nutné pouze v případech určených těmito stanovami nebo jednacím řádem družstva či jiným vnitrodružstevním předpisem.
- 3) Povinnost družstva doručit písemnost doporučeným dopisem je splněna, jakmile pošta písemnost doručí, nebo jakmile ji vrátí družstvu z poslední známé adresy člena jako nedoručitelnou. Tato povinnost je splněna i tehdy, jakmile je písemnost doručena funkcionářem nebo zaměstnancem družstva a člen její převzetí písemně potvrdí nebo převzetí odmítne.
- 4) Povinnost družstva doručit písemnost do vlastních rukou je splněna:
 - a) při doručování písemností funkcionářem nebo zaměstnancem družstva, jakmile člen její převzetí písemně potvrdí,
 - b) při doručování poštou, jakmile pošta písemnost do vlastních rukou doručí. Účinky doručení nastanou i tehdy, jestliže pošta písemnost vrátí družstvu jako nedoručitelnou, nebo jestliže člen přijetí písemnosti odmítl,
 - c) nebyl-li člen družstva při doručování písemnosti 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. 86

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) Případně-li poslední den lhůty na sobotu, neděli nebo svátek, je posledním dnem lhůty následující pracovní den.
- 5) Lhůta pro podání je zachována, jestliže písemnost byla v poslední den lhůty doručena určenému adresátu, nebo jestliže byla podána na poštu.

Část X. PŘECHODNÁ A ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

Čl. 87

- 1) Pokud dále není uvedeno jinak, řídí se ustanoveními těchto stanov i právní vztahy vzniklé mezi družstvem a jeho členy, jakož i mezi jeho členy navzájem, před nabytím platnosti těchto stanov. Podmínky pro vznik těchto právních vztahů, jakož i nároky z nich vzniklé před nabytím platnosti těchto stanov se však posuzují podle dosavadních stanov.
- 2) Funkční období členů orgánů družstva, jimž vznikla funkce před účinností těchto stanov a ke dni účinnosti těchto stanov trvá, skončí podle pravidel stanovených dosavadními právními předpisy, dosavadními stanovami a vnitřními předpisy družstva.
- 3) O žádostech a odvolání členů, o nichž před nabytím platnosti těchto stanov družstvo s konečnou platností nerozhodlo, bude rozhodnuto podle těchto stanov, je-li to pro členy výhodnější.

Čl. 88

- 1) Přijetím těchto končí platnost dosavadních stanov družstva, které se ruší.
- 2) Tyto stanovy byly přijaty shromážděním delegátů dne 27. 4. 2023 a nabývají účinnosti dnem 28. 4. 2023.

PŮVODNÍ ZNĚNÍ

Dotčené čl. 14, 44, 55, 57, 58, 66, 67, 68.

Čl. 14 - Členská práva

Člen družstva má právo:

- a) účastnit se osobně nebo prostřednictvím svého zástupce na jednání a rozhodování členské schůze samosprávy nebo prostřednictvím zvolených delegátů na jednání a rozhodování shromáždění delegátů. Schůze představenstva družstva nebo schůze kontrolní komise družstva se člen má právo zúčastnit jen tehdy, pokud o jeho účasti představenstvo družstva nebo kontrolní komise rozhodne;
- b) volit a být volen do orgánů družstva, pokud splňuje podmínky dané zákonem, těmito stanovami a přijatým platným volebním řádem;

Čl. 44 – orgány družstva

Orgány družstva jsou:

- g) shromáždění delegátů,
- h) představenstvo,
- i) předseda představenstva,
- j) kontrolní komise,
- k) členské schůze samosprávy,
- l) výbor samosprávy.

Čl. 55, odst. 7), 9), 10), 11), 12)

- 7) Při hlasování má každý delegát jeden hlas. Delegáta může zastupovat pouze zvolený náhradník. Pro platnost usnesení shromáždění delegátů je třeba jeho řádné svolání, přítomnost nadpoloviční většiny delegátů a souhlas většiny přítomných delegátů, pokud zákon nebo stanovy nevyžadují vyšší počet hlasů.
- 8) V případě rozhodování o změně stanov v části, která upravuje práva a povinnosti člena družstva spojená s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) a práva a povinnosti člena družstva spojená s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), se shromáždění usnáší většinou přítomných delegátů.
- 9) V případě rozhodování o změně stanov v části, která upravuje podmínky, za nichž vznikne členovi družstva právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) se vyžaduje souhlas 3/4 všech členů družstva a souhlas těch členů družstva, kterým se při splnění podmínek pro vznik práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) mají změnit tyto podmínky. [Pokud však právní úprava podmínky pro rozhodování o této záležitosti zmírní, použije se tato právní úprava.]
- 10) V případě rozhodování o změně stanov v části, která upravuje podmínky, za nichž vznikne členovi družstva právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) se vyžaduje souhlas 3/4 všech členů družstva a souhlas těch členů družstva, kterým se při splnění podmínek pro vznik práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) mají změnit tyto podmínky. [Pokud však právní úprava podmínky pro rozhodování o této záležitosti zmírní, použije se tato právní úprava.]
- 11) V případě rozhodování o
 - f) uhrazovací povinnosti;
 - g) rozdělení zisku členům;
 - h) zrušení družstva s likvidací; nebo
 - i) přeměně družstvaje shromáždění delegátů schopno se usnášet, pokud jsou přítomni delegáti, kteří zastupují alespoň dvě třetiny členů družstva, a usnesení musí být přijato delegáty, kteří zastupují alespoň dvě třetiny členů zastoupených na shromáždění delegátů.

Čl. 57, odst.1) – náhradní shromáždění delegátů

- 3) Není-li shromáždění delegátů schopno se usnášet, svolá představenstvo náhradní shromáždění delegátů tak, aby se konalo do 4 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 přítomno alespoň 10 procent všech zvolených delegátů.

Čl. 58

- 1) Za každý volební obvod je volen jeden delegát z řad členů zařazených do volebního obvodu. Volební obvody vytváří a zrušuje představenstvo, a to tak, že jeden volební obvod odpovídá zpravidla jedné samosprávě. Pokud je to nutné vzhledem k organizačnímu uspořádání družstva, může představenstvo rozhodnout, že se volební obvod nekryje s okruhem působnosti samosprávy. Členové samospráv, jejichž působnost zanikla v důsledku vzniku společenství vlastníků jednotek, jsou zařazeni do jiných volebních obvodů. V tomto případě se volí delegát a jeho náhradník na společné schůzi členů, kteří jsou zařazeni do volebního obvodu. 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. Pro volební obvody se přiměřeně použijí ustanovení o členské schůzi samosprávy.
- 2) 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.
- 3) 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.
- 4) 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.
- 5) Každý člen družstva má právo nahlížet do seznamu delegátů a pořizovat si z něj opisy a výpisy, a to za úhradu účelně vynaložených nákladů spojených s jejím pořízením.
- 6) 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.
- 7) Delegát je povinen zúčastnit se shromáždění delegátů. Delegát, který se nemůže zúčastnit shromáždění delegátů, informuje neprodleně o této skutečnosti svého náhradníka a vyzoomí jej o svolání shromáždění delegátů a předá mu veškeré podklady a informace.
- 8) 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.

Čl. 66.

Samospráva

- 8) Samospráva je základní organizační jednotkou družstva. Je volebním obvodem pro volbu delegáta, pokud představenstvo neurčí jinak. Zřizuje se rozhodnutím představenstva, které stanoví okruh její působnosti.
- 9) Členové družstva se zařazují do jednotlivých samospráv podle rozsahu členských práv vyplývajících z výše členských vkladů v družstvu a okruhu působnosti samosprávy.
- 10) Podle rozsahu práv se zařazují samostatně:
 - a) členové – nájemci družstevních bytů,
 - b) členové - nájemci družstevních nebytových prostor,
 - c) členové – vlastníci, kterým družstvo převedlo byt (nebytový prostor) podle jiného právního předpisu.
- 11) Orgány družstva, zajišťující činnost samosprávy, jsou členská schůze a výbor samosprávy. Není-li výbor samosprávy zvolen, jeho činnost nahrazuje správce ustanovený družstvem.
- 12) Pokud v okruhu působnosti samosprávy vznikne společenství vlastníků jednotek podle občanského zákoníku, ztrácí orgány samosprávy pravomoc rozhodovat o otázkách, které jsou občanským zákoníkem vyhrazeny rozhodnutí společenství vlastníků jednotek.

Čl. 67

Členská schůze samosprávy

- 5) Členská schůze samosprávy je orgánem družstva, ve kterém členové projednávají záležitosti okruhu působnosti samosprávy a seznamují se s činností a s celkovým stavem družstva. Členy samosprávy jsou všichni členové - nájemci bytů a nebytových prostor zařazení do okruhu její působnosti.
- 6) Členská schůze samosprávy zejména:
 - j) rozhoduje o způsobu zajištění úkolů, které jí byly uloženy představenstvem v souladu s hlavními směry činnosti družstva,
 - k) projednává návrh rozpočtu samosprávy v členění na jednotlivá hospodářská střediska,
 - l) projednává výsledky hospodaření jednotlivých hospodářských středisek a ukládá výboru samosprávy úkoly k odstranění zjištěných nedostatků hospodaření,
 - m) volí ze svého středu výbor samosprávy,
 - n) projednává a schvaluje zprávy výboru samosprávy o jeho činnosti,
 - o) volí delegáta a jeho náhradníka na shromáždění delegátů,
 - p) rozhoduje o případném odchylném způsobu úhrady oprav v bytě a úhrad nákladů spojených s běžnou údržbou bytů,
 - q) dává souhlas ke změně charakteru užívání společných prostor domu a k uzavření nájemní smlouvy, týkající se prostoru, stejně jako nebytovým prostorům pronajímaných podle zvláštních předpisů,
 - r) projednává zprávy delegátů o jednání na shromáždění delegátů a výkonu jejich funkce.
- 7) Výbor samosprávy může svolat členskou schůzi členů družstva v rámci hospodaření střediska – dílčí schůzi, s projednáváním záležitostí týkajících se výhradně tohoto střediska. Pro svolání takovéto schůze platí veškerá ustanovení stanov pro členskou schůzi samospráv.
- 8) Členská schůze samosprávy může rozhodovat o některých záležitostech i „per rollam“ za podmínky dodržení ustanovení §§ 652 – 655 zákona o obchodních korporacích.

Čl. 68

- 12) Členská schůze samosprávy je způsobilá se usnášet, je-li přítomna nadpoloviční většina členů samosprávy. V případě rozhodování podle čl. 67 odst. 2 písm. h) stanov je třeba souhlasu všech členů samosprávy.
- 13) Není-li v hodinu uvedenou pro konání členské schůze samosprávy přítomna nadpoloviční většina jejich členů, musí být svolána náhradní schůze obdobným způsobem jako u shromáždění delegátů (čl. 57 stanov).
- 14) Člen se zúčastňuje členské schůze samosprávy, jejímž je členem.
- 15) Člen - nájemce družstevního bytu a nebytového prostoru, které se nachází v okruhu působnosti různých samospráv, je členem každé z nich, zúčastňuje se jejich členských schůzí a může být zvolen do výboru samosprávy každé z nich. Pouze jednou členskou schůzí samosprávy však může být zvolen delegátem nebo náhradníkem na shromáždění delegátů.
- 16) Právo účasti na členských schůzích samosprávy, kterých jsou členy, mají oba manželé - společní členové. Přísluší jim společně jeden hlas. Delegátem nebo náhradníkem na shromáždění delegátů může být zvolen pouze jeden z manželů - společných členů na jedné z členských schůzí samospráv.
- 17) Člen, který má v jednom a totéž 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 samostatné členství a společné členství manželů se nacházejí v okruhu působnosti různých samospráv, řídí se právo jeho účasti na členských schůzích a pasivní volební právo ustanoveními odst. 3 a 4.
- 18) Zásada účasti člena (manželů - společných členů) na členských schůzích samosprávy, jakož i zásada jednoho hlasu a pasivního volebního práva uvedená i v odst. 3 - 6 platí pro všechny druhy okruhů působnosti samospráv.
- 19) Člen družstva může písemně zmocnit jiného člena družstva nebo jinou osobu, aby jej na členské schůzi samosprávy zastupovala.
- 20) Plná moc pro zastupování na členské schůzi musí být písemná.
- 21) Plná moc k zastupování ve věci volby delegáta musí být obsahově specifikována k hlasování o volbě delegáta na konkrétní volební období a u označení zmocnitele musí být uvedeno evidenční číslo člena.
- 22) Nikdo nesmí být na jednání členské schůze zmocněncem více než jedné třetiny všech hlasů členů samosprávy /volebního obvodu.