

ZELENÁ HORA, stavební bytové družstvo
se sídlem Brněnská 1146/30, Žďár nad Sázavou 1, 591 01 Žďár nad Sázavou

STANOVY
bytového družstva
úplné znění

Část I.
Základní ustanovení

Čl. 1

- 1) Firma: ZELENÁ HORA, stavební bytové družstvo. -----
- 2) Sídlo: Brněnská 1146/30, Žďár nad Sázavou 1, 591 01 Žďár nad Sázavou. -----
- 3) Družstvo je bytovým družstvem a je zapsáno v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně v oddílu DrXXXIV, vložce 464; družstvu bylo přiděleno IČ: 00050784 (dále jen „družstvo“).

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 č. 90/2012 Sb. (dále jen „zákon“) i jinou činnost, pokud tím neohrozí uspokojování bytových potřeb svých členů. -----
- 2) Družstvo je obchodní korporací; jako právnická osoba vystupuje v právních vztazích svým jménem a za porušení svých závazků odpovídá celým svým majetkem. -----
- 3) Členové družstva neručí za závazky družstva, to však nevylučuje uhrazovací povinnost člena družstva dle Čl. 13 písm. o) a p), Čl. 91 odst. 4) a Čl. 92 odst. 7) stanov. -----

Část II.
Činnosti družstva

Čl. 3

- 1) Činnost družstva je založena na vlastnictví, správě a provozu bytových domů, bytů a nebytových prostor, budov s nebytovými prostory a ostatního majetku družstva. -----
- 2) Předmětem činnosti družstva je zejména: -----
 - a) činnost za účelem zajišťování bytových potřeb svých členů spočívající především v: -----
 - aa) organizování přípravy a provádění, popř. zabezpečování výstavby bytů a nebytových prostor; -----
 - ab) provádění, popř. zajišťování správy, údržby, oprav, modernizací a rekonstrukcí bytových a nebytových objektů, bytů a nebytových prostor ve vlastnictví družstva nebo členů družstva; -----
 - ac) zajišťování plnění spojených či souvisejících s užíváním bytů a nebytových prostor ve vlastnictví družstva nebo členů družstva (dále také jako „služby“); -----
 - ad) uzavírání smluv o nájmu družstevních bytů (družstevních nebytových prostor), popř. jiných smluv souvisejících s jejich užíváním; -----
 - b) činnost, která je předmětem podnikání: -----
 - ba) činnost účetních poradců, vedení účetnictví, vedení daňové evidence; -----
 - bb) výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona; -----
 - bc) provádění staveb, jejich změn a odstraňování; -----
 - bd) realitní zprostředkování. -----

Uvedené činnosti spočívají především v: nájmu bytů, nebytových prostor (zejm. prostor sloužících podnikání), staveb a pozemků osobám, které nejsou členy družstva, nákupu a prodeji nemovitostí, správě a údržbě nemovitostí ve vlastnictví jiných osob než členů družstva, vedení účetnictví, vedení daňové evidence a činnosti účetních poradců, poradenské a konzultační činnosti, zpracování odborných studií a posudků, službách v oblasti administrativní správy a službách organizačně hospodářské povahy, inženýrské činnosti v investiční výstavbě, provádění staveb a v opravách, změnách, údržbě a odstraňování domů, bytů, nebytových prostor a jiných staveb, realitním zprostředkování. -----

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

Část III. Členství v družstvu

Čl. 4 Vznik členství

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

Čl. 5

- 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 500,- Kč a základního členského vkladu ve výši 500,- Kč. Přihláška uchazeče o členství i rozhodnutí družstva o přijetí musí mít písemnou formu a musí obsahovat firmu a sídlo družstva, jméno a datum narození, bydliště uchazeče o členství a vymezení jeho členského vkladu. -----
- 2) Představenstvo je povinno rozhodnout o přihlášce nejpozději na první schůzi v měsíci následujícím po dni, kdy byla družstvu přihláška doručena; rozhodnutí představenstva je konečné. -----
- 3) Družstvo vrátí zápisné a základní členský vklad uchazeči o členství, kterého nepřijalo za člena, do třiceti dnů ode dne 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, vyjma společného jmění manželů. -----
- 3) Zastavení družstevního podílu a zřízení jiného věcného práva k družstevnímu podílu je vyloučeno. -----
- 4) Vyčlenění družstevního podílu do svěřeneckého fondu je vyloučeno. -----

Čl. 7

Společné členství manželů

- 1) Společné členství manželů v družstvu vzniká, jestliže je družstevní podíl součástí společného jmění manželů. Ze společného členství jsou oba manželé oprávněni a povinni společně a nerozdílně. Jako společní členové mají jeden hlas. -----
- 2) Je-li s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, spojeno právo na uzavření nájemní smlouvy k družstevnímu bytu, jde o právo na uzavření smlouvy o společném nájmu manželů. -----
- 3) Je-li s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, spojen nájem družstevního bytu, jde o společný nájem manželů. -----
- 4) Přeměnilo-li se společné členství manželů na výlučné členství jen jednoho z manželů, nemá to vliv na společné nájemní právo družstevního bytu. -----
- 5) 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. -----
- 6) Společné členství manželů zaniká: -----
 - a) vypořádáním společného jmění manželů zahrnující vypořádání družstevního podílu: -----
 - rozhodnutím soudu; -----
 - písemnou dohodou manželů v nesporném řízení o rozvod manželství; -----
 - dohodou manželů o zrušení či zúžení společného jmění manželů včetně přeměny společného členství na výlučné členství; -----
 - dohodou rozvedených manželů; -----
 - b) marným uplynutím lhůty stanovené občanským zákoníkem pro vypořádání společného jmění manželů zahrnující družstevní podíl; -----
 - c) rozhodnutím soudu; -----
 - d) smrtí jednoho z manželů za trvání manželství, resp. smrtí jednoho z bývalých manželů; -----
 - e) na základě jiných skutečností dle stanov či platné právní úpravy. -----

Čl. 8

Společné a výlučné členství manželů

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

Čl. 9

Splynutí družstevních podílů

Nabude-li člen za trvání svého členství v družstvu další družstevní podíl, jeho družstevní podíly splývají v jediný družstevní podíl v den, kdy je člen nabude; obdobně i v případě nabytí dalšího družstevního podílu manžely do jejich společného jmění manželů. Jsou-li však s každým z družstevních podílů spojena práva třetích osob, družstevní podíly splývají až dnem, kdy tato práva třetích osob zaniknou, ledaže dohoda člena družstva s takovou třetí osobou určí jinak. -----

Čl. 10

Přeměna členství

K přeměně členství dochází v případech, kdy se společné členství manželů mění na samostatné členství jednoho z manželů nebo se samostatné členství jednoho z manželů mění na společné členství manželů, a to buď dohodou manželů, resp. bývalých manželů, rozhodnutím soudu nebo v důsledku zániku manželství rozvodem nebo smrtí jednoho z manželů. -----

Čl. 11

Rozdělení družstevního podílu

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

Čl. 12

Členská práva

Člen družstva má právo zejména: -----

- 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 je svéprávný a splňuje další předpoklady dle obsahu stanov, vnitřních předpisů družstva a platné právní úpravy; -----
- 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 v rozsahu stanoveném zákonem, stanovami a vnitřními předpisy družstva a do řádné účetní závěrky družstva; -----
- e) uzavřít s družstvem smlouvu o budoucí smlouvě o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) do třiceti dnů po vzniku tohoto práva, tj. splatí-li další členský vklad či dodatečný další členský vklad na výzvu družstva a ve lhůtě jím stanovené a splňuje-li další podmínky určené stanovami, vnitřními předpisy a rozhodnutími orgánů družstva; -----
- f) uzavřít s družstvem smlouvu o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), a to na základě uzavřené smlouvy podle písm. e) nebo jako nově přijatý člen družstva po splacení dalšího členského vkladu či dodatečného dalšího členského vkladu na výzvu družstva a ve lhůtě jím stanovené, a splňuje-li další podmínky určené stanovami, vnitřními předpisy a rozhodnutími orgánů družstva; -----
- g) uzavřít s družstvem dodatek smlouvy o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), resp. její úplné znění, jako nabyvatel družstevního podílu převodem či přechodem či jiným způsobem nabytí (např. děděním) a splňuje-li další podmínky určené stanovami, vnitřními předpisy a rozhodnutími orgánů družstva; -----
- h) obdržet vypořádací podíl podle stanov v případě zániku členství; -----
- i) platit nájemné spojené s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) v rozsahu pouze účelně vynaložených nákladů vzniklých družstvu při jeho správě, včetně nákladů na pořízení domu, pozemku nebo družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), na opravy, modernizace a rekonstrukce domu, ve kterém se předmět nájmu nachází, a příspěvků na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice do těchto družstevních bytů (družstevních nebytových prostor) včetně splátek úvěrů přijatých k úhradě těchto nákladů; -----
- j) vyžádat si k nahlédnutí zápis z jednání shromáždění delegátů, včetně jeho příloh a podkladů poskytnutých delegátům či obdržet jejich kopii za úhradu účelně vynaložených nákladů spojených s jejich pořízením; -----
- k) vyžádat si k nahlédnutí zápis z členské schůze samosprávy, jejímž je členem, včetně jeho příloh a podkladů poskytnutých členům či obdržet jejich kopii za úhradu účelně vynaložených nákladů spojených s jejich pořízením; -----

- l) obdržet roční vyúčtování zaplacených záloh na nájemné a záloh na úhrady za plnění spojená či související 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; -----
- m) účastnit se veškeré družstevní činnosti a podílet se na výhodách, které družstvo svým členům poskytuje; -----
- n) na převod družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru do vlastnictví podle zvláštního zákona i tehdy, nepodal-li žádost o převod v zákonné lhůtě či uplynula lhůta zákonné povinnosti družstva k tomuto převodu, splní-li další podmínky určené stanovami, vnitřními předpisy a rozhodnutími orgánů družstva. -----

Čl. 13

Členské povinnosti

Člen družstva je povinen zejména: -----

- a) dodržovat zákon, jiné právní předpisy, stanovy a vnitřní předpisy družstva a plnit rozhodnutí orgánů družstva; -----
- b) uzavřít bez zbytečného odkladu na výzvu představenstva družstva smlouvu o převzetí povinnosti k zaplacení dalšího členského vkladu, resp. dodatečného dalšího členského vkladu; -----
- c) splnit vkladovou povinnost k zaplacení dalšího členského vkladu podle Čl. 15 stanov, popř. dodatečného dalšího členského vkladu podle Čl. 16 stanov, v družstvem stanovené výši a lhůtě v souladu s těmito stanovami a smlouvou o převzetí vkladové povinnosti dle písm. b);
- d) uzavřít bez zbytečného odkladu na výzvu družstva nájemní smlouvu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), resp. její dodatek ve formě úplného znění, platit nájemné, /včetně mimořádného příspěvku do dlouhodobé zálohy na opravy, rekonstrukce, modernizace a dodatečné investice, včetně splátek úvěru, příspěvku na správní činnost a další platby podle Čl. 40) stanov/ a platby za plnění spojená či související s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nebo zálohy na ně ve stanovené výši a lhůtě splatnosti, a uhradit nedoplatek z vyúčtování těchto záloh; -----
- e) uhradit družstvu smluvený úrok z prodlení ve výši 1 (jedno) promile dlužné částky za každý den prodlení, nejméně však 10,- Kč za každý i započatý měsíc prodlení, jedná-li se o jakýkoli dluh zejm. z titulu nájemného za družstevní byt (družstevní nebytový prostor) nebo plateb za plnění spojená či související s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) anebo zálohy na ně, nebo z titulu příspěvku vlastníka bytu (nebytového prostoru) na správu domu a pozemku a úhrad za služby spojené či související s jeho užíváním, uhrazovací povinnosti s dalším či dodatečným dalším vkladem či uhrazovací povinnosti ke krytí ztrát či jiným finančním plněním; minimálně však ve výši dle zákona; -----
- f) hradit příspěvky na činnost družstva a platit ceny za úkony družstva prováděné z podnětu či ve prospěch člena družstva anebo z příčin na jeho straně, 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, smlouvy o převodu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) do vlastnictví člena, s dražbou družstevního podílu, s vymáháním dluhu, se započtením pohledávek, s doručováním písemností apod., a to ve výši schválené příslušným orgánem družstva nebo dle platného vnitřního předpisu družstva; -----
- g) chránit družstevní majetek před ohrožením, poškozením, zničením nebo ztrátou, dodržovat domovní řád domu, provozní řád nebytových prostor, platné právní předpisy zejm. stavební zákon, předpisy o požární ochraně, řádně užívat a udržovat družstevní byt (družstevní nebytový prostor) a jím výlučně užívané společné části, jakož i společné části domu (zejm. společné prostory a zařízení), zejména provádět řádně a včas dle rozpisu a zvyklostí na domě úklid společných prostor domu a přilehlých přístupových komunikací, provádět ihned, resp. každodenně úklid společných prostor v případě jejich mimořádného znečištění způsobeného

členem družstva či osobami, kterým umožnil vstup do společných prostor (např. při stavebních a jiných úpravách družstevního bytu či nebytového prostoru, stěhování, chov zvířete apod.), a řádně užívat plnění spojená či související s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) či společných částí domu. Člen družstva je povinen nahradit družstvu náklady vynaložené na úklid společných prostor a přilehlých přístupových komunikací (dále jen úklid) pokud si tyto povinnosti člen řádně neplní či nesplnil při mimořádném znečištění popsaném shora a družstvo či společenství vlastníků domu úklid místo něj zajistí jiným způsobem, rovněž je člen povinen zaplatit družstvu částku, která představuje smluvní pokutu, kterou pro porušení povinností člena provést úklid či pro porušení jiných povinností člena uplatní společenství vlastníků v souladu s jeho stanovami; -----

- h) na základě uzavřené smlouvy o nájmu ve lhůtě stanovené družstvem převzít družstevní byt (družstevní nebytový prostor), v případě opožděného převzetí družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nahradit bytovému družstvu škodu, která takto vznikne, jakož i nahradit bytovému družstvu škodu, která vznikne opožděným oznámením o tom, že daný družstevní byt (družstevní nebytový prostor) člen nepřevzme; -----
- i) oznamovat a doložit družstvu každou změnu údajů evidovaných v seznamu členů bez zbytečného odkladu poté, co tato skutečnost nastala, jakož i oznamovat družstvu veškeré změny podstatné pro vedení bytové evidence, včetně včasného oznamování změn týkajících se člena a příslušníků jeho domácnosti, které jsou podstatné pro vedení členské a bytové evidence, rozúčtování cen za plnění spojená s užíváním bytu a doručováním písemností dle Čl. 112 stanov; -----
- j) bez zbytečného odkladu oznámit družstvu převod či přechod vlastnického práva k družstevnímu podílu a k družstevnímu bytu (družstevnímu nebytovému prostoru) předložením písemností osvědčujících tuto skutečnost družstvu; -----
- k) umožnit osobám pověřeným družstvem příp. společenství vlastníků domu, po předchozím písemném oznámení, vstup do družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) a jím výlučně užívané společné části za účelem kontroly jejich řádného užívání, zjištění jejich technického stavu, stavu měřidel pro dodávky médií a provedení jejich odečtu, provedení revizí, provádění oprav, údržby, instalace technických zařízení např. pro měření dodávek médií, jakož i jiných prací nutných k řádnému provozu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), popř. ostatních bytů či domu jako celku. Bez předchozí písemné výzvy (okamžitě) je člen povinen umožnit přístup do družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) v případě řešení havárie, jakož i provádění kontroly stavu a funkčnosti technických zařízení pro měření dodávek médií v družstevním bytě (družstevním nebytovém prostoru); ---
- l) zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku, o nichž bylo řádně rozhodnuto družstvem či společenstvím vlastníků domu; jsou-li prováděny uvnitř družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nebo na členem družstva výlučně užívané společné části; tento je povinen po předchozí výzvě družstva či společenství vlastníků domu umožnit do nich vstup osobě pověřené družstvem či společenstvím vlastníků domu; -----
- m) podat předem písemnou žádost družstvu o provedení stavebních či jiných úprav v družstevním bytě (družstevním nebytovém prostoru) a jím výlučně užívané společné části a tyto provádět jen na základě předchozího písemného souhlasu družstva a v souladu s podmínkami stanovenými družstvem, s příslušnými právními předpisy a rozhodnutími stavebního úřadu a dotčených subjektů; umožnit osobám pověřeným družstvem, popř. společenství vlastníků domu, po předchozím písemném oznámení, vstup do družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) a jím výlučně užívané společné části za účelem kontroly pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části domu či jednotky ve vlastnictví třetích osob; -----
- n) oznámit písemně nejméně 7 (sedmi) kalendářních dnů předem výboru samosprávy a družstvu datum zahájení provádění stavebních úprav a jiných podstatných změn

- v družstevním bytě (družstevním nebytovém prostoru) a jím výlučně užívané společné části, včetně umístění tohoto oznámení na vývěskách ve všech vchodech domu; -----
- o) zdržet se při výkonu svých práv jednání, kterým by ztížil jinému výkon stejných práv nebo ohrozil, změnil nebo poškodil společné části či společné části určené k výlučnému užívání, vymezené v domu a pozemku; -----
- p) podílet se na základě rozhodnutí shromáždění delegátů na úhradě ztráty družstva maximálně ve výši trojnásobku základního členského vkladu, když uhrazovací povinnost nesmí být uložena ve větším rozsahu, než kolik činí skutečná výše ztráty družstva. Uhrazovací povinnost lze uložit, pokud ztráta družstva byla zjištěna řádnou nebo mimořádnou účetní závěrkou, která byla projednána shromážděním delegátů a k úhradě ztráty byl již přednostně použit nerozdělený zisk z minulých let a nedělitelný a jiné fondy, které lze k úhradě ztráty použít, a rozhodnutí shromáždění delegátů o uhrazovací povinnosti bylo přijato do jednoho roku ode dne skončení účetního období, v němž ztráta hrazená uhrazovací povinností vznikla; -----
- q) podílet se na úhradě ztráty střediska bytového hospodářství; -----
- r) přispívat podle svých možností k úspěšné činnosti družstva. -----

Čl. 14

Členský vklad

- 1) Členský vklad v družstvu je tvořen základním členským vkladem a dalším členským vkladem podle Čl. 15 stanov a případně i podle Čl.16 stanov, byl-li představenstvem družstva stanoven. -----
- 2) Základní členský vklad je pro všechny členy družstva stejný a činí 500,- 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 družstva se členem písemnou smlouvu, která obsahuje údaje o výši peněžitého vkladu nebo o tom, jaká věc nebo provedení jaké práce anebo poskytnutí jaké služby tvoří předmět nepeněžitého vkladu, dále způsob a výši ocenění nepeněžitého vkladu, lhůtu pro splnění vkladové povinnosti a podmínky pro vypořádání dalšího členského vkladu nebo jeho části za trvání členství. Smlouvu o převzetí povinnosti k dalšímu členskému vkladu, resp. dodatečnému dalšímu členskému vkladu, ani její změnu nebo zrušení již neschvaluje shromáždění delegátů ani jiný organ družstva. -----
- 5) Další členský vklad může mít také formu nepeněžitého vkladu. -----
- 6) Nepeněžitý vklad ocení znalec ze seznamu znalců vedeného podle jiného právního předpisu, určený dohodou družstva a vkladatele, a to na náklad vkladatele. Nepeněžitý vklad nelze započítat na členský vklad vyšší částkou, než na jakou byl oceněn. -----
- 7) Nepeněžitý vklad schvaluje před jeho vložení shromáždění delegátů. -----
- 8) Členské vklady stanovené do konce roku 1993 zůstávají ve výši vyplývající z účetní závěrky k datu 31. 12. 1993.

Čl. 15

Požizovací další členský vklad

- 1) Další členský vklad představuje majetkovou účast člena na pořízení příslušného domu, družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), a to formou výstavby nebo koupě, účast na technickém zhodnocení domu, družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) anebo na pořízení zastavěného pozemku domem či pozemku, který s domem tvoří jednotný funkční celek (dále jen příslušející pozemek). -----
- 2) Člen se může dalším členským vkladem podílet i na pořízení jiného než družstevního bytu (jiného než družstevního nebytového prostoru) v domě, na jeho technickém zhodnocení nebo pořízení pozemku k němu příslušejícího. -----
- 3) Stanovení výše dalšího členského vkladu, jeho splatnost a případné finanční vypořádání je v pravomoci představenstva družstva. -----

Čl. 16

Dodatečný další členský vklad

- 1) Uzavření smlouvy o nájmu uvolněného družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) lze vedle úhrady pořizovacího dalšího členského vkladu podle Čl. 15 podmínit splacením dodatečného dalšího členského vkladu, jehož výši stanoví představenstvo družstva. -----
- 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, družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru anebo na financování technického zhodnocení domu se dodatečný další členský vklad stává pořizovacím dalším členským vkladem podle Čl. 15 stanov. -----

Čl. 17

Převod družstevního podílu

- 1) Člen družstva může převést družstevní podíl na jiného člena družstva nebo nečlena družstva, který splňuje podmínky vzniku členství, způsobem určeným zákonem a těmito stanovami. -----
- 2) 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 takové smlouvy. Smlouva o převodu družstevního podílu a prohlášení o uzavření takové smlouvy, pokud nejsou uzavírány a podepisovány smluvními stranami před členem statutárního orgánu družstva či zaměstnancem družstva, musí mít úředně ověřené podpisy smluvních stran. Při převodu družstevního podílu musí být splněny i podmínky členství podle Čl. 4 stanov. -----
- 3) Na nabyvatele družstevního podílu přechází, jsou-li s ním spojeny, i nájem družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), včetně práv a povinností s ním spojených. Předmětem převodu družstevního podílu, zahrnující členská práva a povinnosti, nejsou práva a povinnosti osobního charakteru, tedy taková, která jsou spojena s členstvím v orgánech družstva. -----
- 4) Na nabyvatele družstevního podílu přechází všechny dluhy převodce vůči družstvu a dluhy družstva vůči převodci. -----
Převodce družstevního podílu ručí za dluhy, které jsou s družstevním podílem spojeny. -----

Čl. 18

Převod části družstevního podílu

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

Čl. 19

Zánik členství

- 1) Členství v družstvu zaniká: -----
 - a) dohodou uzavřenou mezi družstvem a členem družstva -----
 - b) vystoupením člena -----
 - c) vyloučením člena -----
 - d) převodem družstevního podílu -----
 - e) přechodem družstevního podílu -----
 - f) smrtí člena družstva -----
 - g) okamžikem, kdy nastávají účinky prohlášení konkurzu na majetek člena družstva; -----
 - h) okamžikem, kdy nastávají účinky schválení oddlužení zpeněžením majetkové podstaty nebo plněním splátkového kalendáře se zpeněžením majetkové podstaty člena, jestliže -----

v rozhodnutí o schválení oddlužení insolvenční soud uložil členu vydat družstevní podíl, který slouží jako jeho obydlí, insolvenčnímu správci ke zpeněžení, anebo okamžikem, kdy o zpeněžení družstevního podílu požádal zajištěný věřitel; nebo -----

- i) doručením vyrozumění o neúspěšné opakované dražbě v řízení o výkonu rozhodnutí nebo v exekuci nebo, není-li družstevní podíl převoditelný, pravomocným nařízením výkonu rozhodnutí postižením družstevního podílu, nebo právní mocí exekučního příkazu k postižení družstevního podílu po uplynutí lhůty uvedené ve výzvě ke splnění vymáhané povinnosti podle jiného právního předpisu, byl-li v této lhůtě podán návrh na zastavení exekuce, právní mocí rozhodnutí, kterým byl návrh na zastavení exekuce odmítnut nebo zamítnut. -----
 - j) zánikem družstva bez právního nástupce -----
 - k) jiným způsobem stanoveným zákonem či jinými právními předpisy. -----
- 2) Členství v družstvu se obnovuje, jestliže byl: -----
- a) zrušen konkurz na majetek člena; to neplatí, jestliže byl konkurz zrušen po splnění rozvrhového usnesení nebo proto, že majetek dlužníka je zcela nepostačující; insolvenční správce je povinen vrátit do 30 (třiceti) dnů ode dne právní moci rozhodnutí soudu o zrušení konkurzu vyplacený vypořádací podíl úpadce družstvu, -----
 - b) pravomocně 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. -----

Členství podle písm. a) a b) se obnoví dnem, kdy je družstvu doručen projev vůle člena členství obnovit, pokud se tak stane do 4 (čtyř) 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

Dohoda o zániku členství uzavřená mezi členem a družstvem musí mít písemnou formu; členství v družstvu zaniká dnem sjednaným v dohodě. 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 (jednoho) měsíce ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět o této změně, nejdéle však do 3 (tří) měsíců ode dne, 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 družstvem a členem se řídí dosavadními stanovami. Členství vystupujícího člena v tomto případě zaniká uplynutím kalendářního měsíce, v němž bylo oznámení o vystoupení družstvu doručeno. -----
- 4) Oznámení o vystoupení může člen do doby uplynutí výpovědní lhůty odvolat jen písemně a se souhlasem představenstva družstva. -----

Čl. 22 Přechod družstevního podílu děděním

- 1) Na dědice družstevního podílu přechází, jsou-li s ním spojeny, dnem smrti zůstavitele i nájem družstevního bytu nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu, včetně práv a povinností s tím spojených. -----

- 2) Družstevní podíl, který byl ve společném jmění manželů, přechází na pozůstalého manžela, k tomu se přihlédne 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 (jeden) 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 (tři) 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. 23

Vyloučení člena z družstva

- 1) Člen může být z družstva vyloučen rozhodnutím představenstva družstva, zejména pokud závažným způsobem nebo opakovaně porušuje svoje členské povinnosti nebo přestal splňovat podmínky pro vznik členství, nebo zavrženíhodným způsobem zasáhl do práv nebo oprávněných zájmů družstva nebo jeho členů, nebo po dobu alespoň 1 (jednoho) roku neoznámil změnu své adresy evidované v seznamu členů a jeho pobyt se stal pro družstvo neznámým, nebo zneužil seznam členů nebo byl-li pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu nebo jeho členovi, nebo pokud nesplnil vkladovou povinnost k dalšímu členskému vkladu dle Čl. 15 nebo Čl. 16 stanov, 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 jako nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu; -----
 - b) byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův družstevní byt (družstevní nebytový prostor), nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází. -----
- 3) Před rozhodnutím o vyloučení je představenstvo družstva povinno udělit a doručit členovi písemnou výstrahu před vyloučením. Vyloučit člena družstva bez udělení této předchozí písemné výstrahy lze v případě, že porušení členských povinností nebo jiné důležité důvody uvedené ve stanovách měly následky, které nelze odstranit. Vyloučit člena družstva bez předcházející písemné výstrahy lze vždy v případě, pokud byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu anebo 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 (třicet) dnů. -----
- 4) Rozhodnutí o vyloučení se vyhotovuje písemně a doručuje se členu dle Čl. 112 stanov, a to i fikci doručení; rozhodnutí o vyloučení společných členů (manželů) se doručuje samostatně každému z manželů. -----
- 5) Proti rozhodnutí představenstva družstva o vyloučení může člen podat písemné odůvodněné námítky ke shromáždění delegátů ve lhůtě třiceti dnů ode dne doručení oznámení rozhodnutí představenstva družstva o vyloučení, jinak toto právo zaniká. Rozhodnutí musí obsahovat i poučení o právu vylučovaného člena podat odůvodněné námítky ke shromáždění delegátů. V případě vylučování společných členů (manželů), má každý z manželů právo vznést námítky proti rozhodnutí o vyloučení bez ohledu na vůli druhého manžela. -----
- 6) Námítky se projednávají na nejbližším zasedání shromáždění delegátů, resp. na dalším po něm bezprostředně následujícím shromáždění delegátů v případě, kdy budou námítky člena doručeny družstvu až v době po odeslání pozvánky na nejbližší zasedání shromáždění delegátů, kdy již nebude možno změnit jeho program anebo nebude možno vylučovanému členu doručit pozvánku na nejbližší zasedání shromáždění delegátů, které by mělo o jeho námítkách rozhodovat, nejméně 5 (pět) pracovních dnů před jeho konáním. -----
- 7) Písemná pozvánka na zasedání shromáždění delegátů, které bude rozhodovat o námítkách vylučovaného člena, se vylučovanému členu doručuje: buď spolu s oznámením rozhodnutí

představenstva o vyloučení člena v případě, kdy je již znám termín zasedání nejbližšího shromáždění delegátů, který nebude stanoven dříve, než za 60 (šedesát) dnů kalendářních dnů ode dne rozhodnutí představenstva družstva o vyloučení člena anebo v ostatních případech doporučenou zásilkou na adresu jeho bydliště uvedenou v seznamu členů tak, aby byla členu doručena i fikcí doručení dle Čl. 112 stanov v nejméně 5 (pět) pracovních dnů před konáním shromáždění delegátů. -----

- 8) Člen, o jehož námitkách bude shromáždění rozhodovat, má právo účastnit se shromáždění delegátů pouze v té části, která se ho týká. Požádá-li člen shora o slovo před hlasováním delegátů v záležitosti podaných námitek, umožní se mu vyjádřit se a vznést obranu proti návrhu na zamítnutí námitek a potvrzení rozhodnutí o vyloučení člena z družstva. -----
- 9) 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. -----
- 10) Rozhodnutí představenstva družstva o vyloučení člena a rozhodnutí shromáždění delegátů o zamítnutí námitek a potvrzení rozhodnutí o vyloučení se vylučovanému členovi doručí zásilkou do vlastních rukou na jeho adresu uvedenou v seznamu členů, a to způsobem podle Čl. 112 stanov, a to i fikcí doručení. -----
- 11) Členství vylučované osoby zanikne marným uplynutím lhůty pro podání námitek, nebo dnem, kdy vylučovanému členovi bylo doručeno rozhodnutí shromáždění delegátů o zamítnutí jeho námitek, a to i cestou fikce doručení ve smyslu dle Čl. 112 stanov. -----
- 12) Družstvo je oprávněno rozhodnutí o vyloučení zrušit. O zrušení rozhodnutí o vyloučení rozhoduje představenstvo družstva. Se zrušením rozhodnutí o vyloučení musí vyloučený člen vyslovit písemný souhlas. Pokud vyloučený člen neudělí tento souhlas do 1 (jednoho) měsíce ode dne, kdy mu bylo rozhodnutí o zrušení rozhodnutí o vyloučení doručeno, k rozhodnutí o zrušení rozhodnutí o vyloučení se nepřihlíží. Toto neplatí, pokud vyloučená osoba o zrušení rozhodnutí o vyloučení již dříve písemně požádala. Představenstvo družstva je oprávněno zrušit rozhodnutí o vyloučení i v případech, v nichž probíhá řízení o prohlášení rozhodnutí o vyloučení člena z družstva za neplatné. Pokud bylo rozhodnutí o vyloučení představenstvem 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. -----
- 13) Člen představenstva a kontrolní komise, může být z družstva vyloučen až poté, co shromáždění delegátů rozhodne o jeho odvolání z orgánu družstva. -----

Čl. 24

Zánik družstva

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

Čl. 25

Vypořádací podíl

- 1) Zánikem členství vzniká bývalému členovi nebo jeho dědicům nárok na vypořádací podíl. Vypořádací podíl je roven výši splněného vkladu ke dni zániku členství, a to: -----
 - a) u nebydlícího člena /člen, kterému dosud nevzniklo právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového) prostoru podle Čl. 31 stanov/ se rovná základnímu členskému vkladu; -----
 - b) u nájemce družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) se rovná základnímu členskému vkladu a dalšímu členskému vkladu, příp. i dodatečnému dalšímu vkladu; -----
 - c) u vlastníka/člena, jemuž družstvo převedlo družstevní byt (družstevní nebytový prostor) do vlastnictví/se rovná základnímu členskému vkladu/další členský vklad podle Čl. 15 stanov a dodatečný další členský vklad podle Čl. 16 stanov zanikl, protože byl zdrojem na financování tohoto družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nebo příslušejícího pozemku/

- 2) Zanikne-li členu družstva nájem družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) bez zániku členství jiným způsobem než převodem družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) do vlastnictví, vznikne mu nárok na výplatu vypořádacího podílu ve výši hodnoty dalšího členského vkladu uplynutím 3 (tří) měsíců od schválení řádné účetní závěrky za rok, ve kterém přestal družstevní byt (družstevní nebytový prostor) včetně příslušenství užívat a vyklizené je předal družstvu. -----
- 3) Zánikem členství v důsledku převodu družstevního podílu nebo jeho části, nebo výměny družstevního bytu, nevzniká dosavadnímu členovi družstva vůči družstvu nárok na vypořádací podíl; vzájemné nároky si účastníci převodu nebo výměny vypořádají mezi sebou. -----

Čl. 26

Splatnost vypořádacího podílu

- 1) Nárok na výplatu vypořádacího podílu vzniká uplynutím 3 (tří) měsíců od projednání řádné účetní závěrky za rok, ve kterém členství zaniklo, není-li dále stanoveno jinak. Pokud to hospodářská situace dovoluje, může družstvo uspokojit tento nárok nebo jeho část i dříve. -----
- 2) Pokud byl člen z družstva vyloučen, počítá se lhůta splatnosti vypořádacího podílu dle odst. 1) až ode dne marného uplynutí lhůty pro podání návrhu na prohlášení rozhodnutí o vyloučení za neplatné nebo ode dne, v němž nabylo právní moci rozhodnutí soudu, kterým bylo řízení ve věci prohlášení rozhodnutí o vyloučení za neplatné skončeno. -----
- 3) Vypořádací podíl podle Čl. 25 odst.1) písm. b) stanov je splatný uplynutím 3 (tří) měsíců ode dne vyklizení družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), jehož byl bývalý člen nájemcem, nebo uplynutím 3 (tří) měsíců od projednání řádné účetní závěrky za rok, ve kterém členství zaniklo, a to tím dnem, který nastane později. Kromě nároku na výplatu vypořádacího podílu nemá bývalý člen nebo jeho dědicové z důvodu zániku členství nárok na jakoukoliv jinou část majetku družstva. Při výplatě vypořádacího podílu započte družstvo své splatné i nesplatné pohledávky vůči bývalému členu. -----

Čl. 27

Seznam členů

- 1) Družstvo vede seznam všech svých členů. Do seznamu členů se pro účely plnění povinností vyplývajících ze stanov, vnitřních předpisů a rozhodnutí orgánů družstva a z platné právní úpravy zapisuje: -----
 - a) jméno člena, jeho adresa trvalého pobytu, případně také jiná členem určená adresa pro doručování či se souhlasem člena družstva adresa pro elektronické doručování; -----
 - b) den a způsob nabytí, splnutí a zániku jeho vlastnického práva k družstevnímu podílu, resp. společného jmění manželů; potažmo den a způsob vzniku a zániku jeho členství v družstvu, resp. společného členství manželů v družstvu, výše členského vkladu v členění na základní členský vklad a další členské vklady a rozsah splnění vkladové povinnosti k jednotlivým členským vkladům. -----
- 2) Člen je povinen oznámit a doložit družstvu každou změnu údajů evidovaných v seznamu členů bez zbytečného odkladu poté, kdy tato skutečnost nastala. Družstvo je povinno provést zápis zapisované skutečnosti bez zbytečného odkladu poté, co mu bude změna prokázána. Osobní údaje členů družstvo zpracovává na základě zákonných titulů: plnění povinností ze zákona, ze stanov a dalších vnitřních předpisů družstva a na základě oprávněného zájmu družstva a subjektů údajů, a to 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 po vinen uhradit družstvu odůvodněné náklady s tím spojené.

- 4) Představenstvo družstva je povinno umožnit nahlédnout do příslušné části seznamu každému, jestliže osvědčí právní zájem na tomto nahlédnutí nebo doloží písemný souhlas člena, kterého se zápis týká, podpis člena musí být úředně ověřen. -----
- 5) Údaje, které jsou zapsány v seznamu členů, je družstvo oprávněno používat pouze pro své potřeby ve vztahu k členům družstva nebo za účelem splnění zákonné povinnosti družstva vůči třetím osobám dle právních předpisů. 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, resp. dědici, který osvědčí právní zájem. Jiné osobě poskytne družstvo údaje zapsané v seznamu členů pouze za podmínek stanovených zákonem. -----
- 7) Na základě zákonných titulů: plnění povinností družstva, vyplývajících z platné právní úpravy, ze smlouvy zejm. stanov a dalších vnitřních předpisů družstva, a na základě oprávněného zájmu družstva a členů družstva coby subjektů osobních údajů, a za účelem výkonu správní činnosti a výkonu činnosti družstva vůči svým členům včetně plnění informačních povinností či jiných povinností vůči třetím subjektům, v souladu s platnou právní úpravou v oblasti zpracování a ochrany osobních údajů, nad rámec údajů evidovaných v seznamu členů, družstvo eviduje zejm.: -----
 - a) datum narození člena družstva, jeho rodné číslo pouze na základě platného právního předpisu; -----
 - b) jméno a adresu trvalého pobytu, případně také jinou adresu pro doručování, se souhlasem subjektu údajů i e-mailovou adresu pro doručování písemností; ve stejném rozsahu i osobní údaje společného zmocněnce společných členů družstva (manželů) a rovněž údaje ohledně osoby zmocněné k zpřístupnění družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) a dalším jednáním v době nepřítomnosti člena delší jak 2 (dva) měsíce; -----
 - c) jméno a adresu trvalého pobytu, případně také jinou adresu pro doručování, osob užívajících družstevní byt (družstevní nebytový prostor) se souhlasem družstva zejm. podnájemci; -----
 - d) telefonní a emailové kontakty člena, společného zmocněnce či jiného zmocněnce člena, osob užívajících družstevní byt (družstevní nebytový prostor) se souhlasem družstva; -----
 - e) číslo bankovního účtu, resp. kód SIPO, ze kterých člen platí svoje finanční závazky vůči družstvu a naopak. -----

Část IV.

Pořadníky a vznik práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru)

Čl. 28

Sestavování pořadníků

Pořadníky členů družstva na právo na přidělení družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) sestavuje představenstvo družstva s přihlédnutím k délce členství spolu se schopností člena podílet se svými členskými vklady na výstavbě či jiném způsobu pořízení družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru). -----

Čl. 29

Návrh pořadníku musí být přístupný členům **družstva** nejméně po dobu 30 (třiceti) dnů na informační desce. V této době mohou členové podávat své připomínky. -----

- 1) Pořadník schvaluje představenstvo družstva. -----
- 2) Schválený pořadník musí být po dobu jeho platnosti zveřejněn způsobem v družstvu obvyklým. ---

Čl. 30

Vznik práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu

- 1) Při splnění podmínek určených ve stanovách uzavírá budoucí smlouvu o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) představenstvo družstva se členy podle jejich pořadí v pořadníku. -----
- 2) Mimo pořadník může představenstvo uzavřít budoucí smlouvu o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) dle Čl. 12 písm. e) stanov se členem družstva v případech: ---
 - a) uzavření smlouvy o zajištění výstavby bytů (nebytových prostor); -----
 - b) hodných zvláštního zřetele, zejména z důvodů důležitých potřeb družstva; -----
 - c) kdy byt (nebytový prostor), který člen družstva užívá, se stal neobyvatelným, nebo byl-li člen družstva zbaven práva na uzavření budoucí smlouvy o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nebo práva nájmu nesprávným postupem družstva; -----
 - d) návrhu obecního úřadu, kdy užívaný družstevní byt byl uvolněn vyklizením dosavadního nájemce do náhradního bytu (ubytování) poskytnutého tímto obecním úřadem. -----
- 3) Mimo pořadník může představenstvo uzavřít smlouvu o nájmu družstevního bytu (Čl. 12 písm. f) stanov) se členem družstva v případech: -----
 - a) návrhu výboru příslušné samosprávy v případě uvolnění bytu člena, který v témže družstevním domě již užívá byt nevyhovující jeho bytové potřebě, uzavřel-li člen s družstvem písemnou dohodu, že dosud užívaný byt družstvu vrátí; -----
 - b) uvolnění bytu, kdy družstvo nesestavilo pořadník nebo členové v něm zařazení byli již uspokojeni, popř. nemají o nájem bytu zájem; -----
 - c) kdy členům, kterým dříve zaniklo právo nájmu vyloučením, tento byt stále užívají a skýtají záruky řádného plnění povinností člena družstva a splnil podmínky družstva uložené mu v souladu s Čl. 31 stanov; -----
 - d) kdy členům, kterým dříve zaniklo členství postižením družstevního podílu v případě, že exekuce nebo výkon rozhodnutí byl pravomocně zastaven a došlo tak současně na základě zákona k obnovení členství v družstvu, a splnil podmínky družstva uložené mu v souladu s Čl. 31 stanov, -----
 - e) kdy členům, kterým dříve zaniklo právo nájmu prohlášením konkurzu na jejich majetek, který byl následně zrušen, to neplatí, jestliže byl konkurz zrušen po splnění rozvrhového usnesení nebo proto, že majetek dlužníka je zcela nepostačující; a současně tento byt stále užívají a skýtají záruky řádného plnění povinností člena družstva; obdobně se postupuje v případě zamítnutí insolvenční návrhu pro nedostatek majetku člena. -----

Čl. 31

- 1) Před postupem podle Čl. 30 stanov představenstvo družstva vyzve písemně člena ke splacení dalšího členského vkladu podle Čl. 15, popř. dodatečného dalšího členského vkladu podle Čl. 16 stanov; uzavření smlouvy o nájmu uvolněného družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) dle Čl. 30 odst. 3) písm. b) stanov může družstvo dále podmínit odkoupením pohledávek družstva za třetí osobou a úhradou nákladů družstva na opravy nebo technické zhodnocení uvolněného družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) a nákladů související s jeho provozem; lhůtu na zaplacení stanoví nejméně na 15 (patnáct) dnů od doručení výzvy členu doporučenou zásilkou do vlastních rukou na adresu uvedenou v seznamu členů, a to i fikcí doručení dle Čl. 112 stanov. -----
- 2) Nesplatí-li člen v představenstvem družstva stanovené lhůtě další členský vklad podle odst. 1), nebo odmítne-li písemně uzavření smlouvy podle Čl. 30 stanov, právo na uzavření smlouvy marným uplynutím stanovené lhůty zaniká. -----
- 3) Členu, kterému dříve zaniklo právo nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) vyloučením nebo výpovědí a který tento byt (nebytový prostor) stále užívá, jakož i členu, kterému dříve zaniklo členství postižením členských práv a povinností - v případě, že tento způsob výkonu rozhodnutí (exekuce) byl pravomocně zastaven a došlo tak současně na základě zákona k obnovení členství v družstvu, a který tento byt (nebytový prostor) stále užívá, povinnost

- ke splacení dalšího členského vkladu podle Čl. 15, nevzniká. -----
- 4) Při uzavírání smlouvy o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) v případech uvedených v Čl. 30 odst. 3) stanov, je družstvo oprávněno požadovat, aby člen složil jistotu - peněžní prostředky k zajištění nájemného a plateb za plnění spojená či související s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) a k úhradě jiných závazků v souvislosti s tímto nájmem. Výše složených peněžních prostředků (jistota) nesmí přesáhnout trojnásobek předepsané měsíční zálohy nájemného a úhrad za plnění spojená či související s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru). Nesložil-li člen požadovanou jistotu ve stanovené lhůtě, právo na uzavření nájemní smlouvy jejím marným uplynutím zaniká. --

Čl. 32

Přenechání bytu do nájmu na určitou dobu

- 1) Družstevní byt (družstevní nebytový prostor), který není pronajat členu družstva nebo o který nemá žádný člen družstva zájem, ztrácí na dobu, než bude pronajat členu družstva charakter družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru). -----
- 2) Družstvo může smlouvou o nájmu takový byt (nebytový prostor) pronajmout fyzické, i když nepůjde o člena družstva. Stejně může družstvo přenechat takový byt (nebytový prostor) tomu, kdo zabezpečuje provoz domu, ve kterém se nachází byt (nebytový prostor) ve vlastnictví družstva. V těchto případech nevzniká povinnost ke splacení dalšího členského vkladu podle Čl. 15 a Čl. 16 stanov. Výše nájemného a úhrady za plnění spojená či související s užíváním bytu (nebo nebytové prostoru) a dalších podmínek, např. složení jistoty, se určí ve smlouvě o nájmu. -

Část V.

Nájem družstevního bytu

Čl. 33

Vznik nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru)

- 1) Nájem družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) vzniká smlouvou, kterou družstvo (pronajímatel) přenechává svému členu (nájemci) do užívání družstevní byt (družstevní nebytový prostor). Není-li doba nájmu dohodnuta, má se za to, že smlouva o nájmu byla uzavřena na dobu neurčitou. -----
- 2) Nájemní smlouva musí obsahovat označení družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), jeho příslušenství, rozsah jejich užívání a způsob výpočtu nájemného a úhrady za plnění spojená či související s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nebo jejich výši. Nájemní smlouva musí mít písemnou formu. -----
- 3) 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 (dodatek ve formě úplného znění) 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.

Čl. 34

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) Se členem - nájemcem družstevního bytu a s manželi - společnými členy a nájemci, mohou na základě jejich práva v družstevním bytě bydlet jejich příbuzní v řadě přímé, sourozenci, zeť a snacha, jakož i osoby, které žijí s členy - nájemci ve společné domácnosti. Počet těchto osob a jeho změnu je povinen člen - nájemce neprodleně oznámit družstvu. Pokud člen - nájemce nesplní tuto povinnost, považuje se to za hrubé porušení povinností člena - nájemce vyplývajících z nájmu. -----
- 3) Kromě práva užívat družstevní byt má člen – nájemce družstevního bytu a na základě jeho práva i osoby, které s ním bydlí, právo užívat společné prostory a zařízení domu, jakož i požívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním družstevního bytu. -----
- 4) Členové - nájemci jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním nájemcům či uživatelům bytů výkon jejich stejných práv. Nájemci jsou povinni dodržovat po dobu nájmu pravidla obvyklá pro chování v domě uvedená zejm. ve stanovách, domovním řádu a provozním řádu přijaté družstvem, resp. společenstvím vlastníků domu, a rozumné pokyny družstva pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů, zejm. dodržovat dobré mravy, klid, pořádek a čistotu společných částí domu, neobtěžovat pronikáním imisí (např. hluk, kouř, prach) ostatní uživatele bytů v domě. Nájemci jsou rovněž povinni dbát řádného označení domovních a bytových zvonků, listovních schránek a bytů číslem a jménem svým a jménem osoby, které umožnili užívání družstevního bytu např. podnájemce, za účelem doručování korespondence a přijímání návštěv. -----
- 5) Pokud ví člen - nájemce předem o své nepřítomnosti, která má být delší než 2 (dva) měsíce, i o tom, že družstevní byt bude po tuto dobu obtížně dostupný, oznámí to včas družstvu. Současně označí osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do družstevního bytu v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí, nemá-li člen - nájemce takovou osobu po ruce, je takovou osobou družstvo. Pokud nesplní člen - nájemce tuto povinnost, považuje se to za hrubé porušení povinností člena - nájemce vyplývajících z nájmu. ----
- 6) Člen - nájemce má právo chovat v družstevním bytě zvíře, nepůsobí-li jeho chov družstvu nebo ostatním vlastníkům, nájemcům či jiným uživatelům bytů či nebytových prostorů v domě obtíže nepřiměřené poměrům v domě. Pokud vyvolá chov zvířete potřebu zvýšených nákladů na údržbu společných částí domu, nahradí člen - nájemce tyto náklady družstvu, resp. společenství vlastníků domu. -----
- 7) Družstvo má právo požadovat, aby v nájemcově domácnosti žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti družstevního bytu a nebrání tomu, aby všechny mohly v družstevním bytě žít v obvyklých pohodlných podmínkách. -----
- 8) Družstvo je povinno zajistit členu – nájemci družstevního bytu plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním družstevního bytu. -----

Čl. 35

Oprava a údržba družstevního bytu a domu

- 1) Člen - nájemce je povinen udržovat družstevní byt včetně výlučně užívané společné části nebo družstevní nebytový prostor v řádném stavu. Veškeré opravy související s užíváním družstevního bytu včetně výměn zařizovacích předmětů a zařízení, které jsou součástí družstevního bytu (výjimky z tohoto pravidla jsou uvedeny v odst. 2) tohoto článku/ a běžnou údržbu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), zajišťuje a hradí člen - nájemce; náklady spojené s údržbou a opravami družstevního bytu hradí člen - nájemce mimo nájemné. 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) Družstvo zajišťuje a hradí revize a opravy společných částí družstevních domů nebo domů s družstevními byty (družstevními nebytovými prostory), včetně výměn zařízení a zařizovacích předmětů, které jsou součástí těchto domů a v případech hodných zvláštního zřetele i součástí těchto bytů; společnými částmi domu se pro tyto účely rozumí zejména: -----

- a) základy včetně izolací, obvodové a nosné zdivo, hlavní stěny, průčelí a podobné stavební části domu; -----
- b) komíny (kromě zaústění pro spotřebiče), vyžaduje-li spotřebič nájemce dodatečnou instalaci vyvločkování komínu, nepovažuje se toto vyvločkování za společnou část domu a hradí jej nájemce; pořízení tohoto dodatečného vyvločkování však podléhá souhlasu družstva; tím nejsou dotčeny jiné právní předpisy týkající se bezpečného provozu komínů a jejich revizí; -----
- c) střecha včetně kompletních soustav hromosvodů a souvisejících střešních klempířských prvků, vpustí a svodů srážkových vod; -----
- d) hlavní svislé a vodorovné konstrukce včetně instalačních šachet (kromě příček v bytech, podlahových krytin v bytech včetně všeho, co je spojeno s jejich položením či usazením a funkcí příslušného druhu podlahových krytin, spolu s kročejovou protihlukovou izolací a s tepelnou izolací spojenou s touto podlahovou krytinou a povrchových úprav stěn a stropů v bytech, včetně příslušenství těchto bytů); -----
- e) zápraží, vchody, vstupní dveře do domu, chodby, schodiště, okna a dveře přímo přístupné ze společných částí - kromě dveří do bytu a místností tvořících příslušenství bytu (sklepy, komory apod.), balkony, lodžie a terasy přímo přístupné ze společných částí; -----
- f) balkony, lodžie, terasy, okna a balkonové dveře přímo přístupné pouze z bytu. Tyto společné části jsou vždy ve výlučném užívání nájemce příslušného družstevního bytu a způsob jejich financování je určen v odst. 3) a 4) tohoto článku. -----
- g) společně užívané místnosti či prostory v domě jako jsou půdy, prádelny, sušárny, mandly, kočárkárny, kolárny apod. včetně jejich vnitřního zařízení a vybavení; -----
- h) kotelny, resp. domovní předávací stanice a strojovny pro dodávku tepla pro ohřev teplé vody a pro vytápění včetně technického zařízení; -----
- i) přípojky od hlavního řádu nebo od hlavního vedení pro dodávky energií, vody tepla, plynu a odvádění odpadních vod, pokud nejsou ve vlastnictví dodavatelů; -----
- j) rozvody vody (teplé a studené) až k poměrovým měřidlům pro družstevní byt nebo k uzávěrům pro byt, nejsou-li instalována měřidla pro jednotlivé byty, včetně těchto měřidel nebo uzávěrů. To se netýká rozvodů uvnitř bytu, včetně vodovodních baterií. Měřidla a uzávěry pro byt jsou ve výlučném užívání nájemce příslušného družstevního bytu a způsob jejich financování je určen v odst. 3) a 4) tohoto článku. -----
- k) rozvody požární vody včetně hydrantů a ostatních zařízení požární ochrany umístěných v domě či na domě; -----
- l) rozvody domovního plynovodu a vnitřní rozvody v družstevním bytě ke spotřebičům, včetně uzávěru nebo ventilu před spotřebičem. Vnitřní rozvody v bytě ke spotřebičům, včetně uzávěru nebo ventilu před spotřebičem jsou ve výlučném užívání nájemce příslušného družstevního bytu a způsob jejich financování je určen v odst. 3) a 4) tohoto článku. -----
- m) celá soustava rozvodů tepla v domě včetně rozvodů v družstevním bytě, radiátorů a jiných otopných těles, včetně termostatických ventilů a hlavíc a zařízení sloužícího k rozúčtování nákladů na topení. Radiátory či jiná otopná tělesa, termostatické ventily včetně hlavíc a zařízení sloužící k rozúčtování nákladů na topení jsou ve výlučném užívání nájemce příslušného družstevního bytu a způsob jejich financování je určen v odst. 3) a 4) tohoto článku. -----
- n) rozvody elektrické energie až po bytové jističe kromě těchto jističů, jakož i elektrické instalace pro systém skupinového odsávání až po spínač umístěný v družstevním bytě kromě tohoto spínače, -----
- o) slaboproudé rozvody (společná televizní anténa, kabelová televize, domácí telefon, zvonky apod.) až po přístroj, resp. zásuvku v družstevním bytě kromě nich; -----
- p) rozvody odsávání a odvětrání včetně skupinových ventilátorů až po koncové mřížky kromě nich, pokud byly pořízeny jako společné. To se netýká zařízení vzduchotechniky, které si pořídil nájemce družstevního bytu; -----
- q) výtahy včetně strojovny a výtahové šachty; -----

- r) kanalizační systém pro odvod odpadních nebo dešťových vod včetně částí domovních přípojek až po bytovou odbočku včetně ní (t. j. kromě bytové části kanalizačního potrubí a jejího napojení na odbočku ze stoupačky); -----
- s) oplocení, venkovní schodiště, přístřešky na popelnice či kontejnery, venkovní klepače kobereců, sušáky prádla, přístupové komunikace příslušející k domu apod. -----
- 3) Opravy, údržba a výměna společných částí, které jsou výše označeny jako společné části ve výlučném užívání člena - nájemce, si zajišťuje a hradí člen - nájemce družstevního bytu. Povinnost nájemce k jejich úhradě 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. -----
- 4) Generální opravy, rekonstrukce, modernizace, výměny měřících zařízení a opravy ucelených systémů spojené s kompletní výměnou prvků ve všech družstevních bytech v domě, které jsou označeny jako společné části ve výlučném užívání člena - nájemce bytu, se nepovažují za drobné opravy. Zajišťuje je bytové družstvo a hradí se z dlouhodobé zálohy. Přitom výše nákladů na jednotlivé družstevní byty je stanovena podle skutečných nákladů připadajících na realizaci v jednotlivých bytech. -----
- 5) Pro účely těchto stanov a navazujících směrnic družstva se rozumí údržbou činností, kterými se předchází následkům fyzického opotřebení domů (objektů) a jejich zařízení, nebo se tento proces zpomaluje. Patří sem např. i obvyklé technické prohlídky a předepsané prověrky a revize. Opravy zahrnující činnosti, jejichž cílem je obnovení technických vlastností fyzicky ale i morálně opotřebovaných předmětů a poškozených předmětů na předepsanou nebo předem dohodnutou úroveň, odstranění funkčních, vzhledových nebo bezpečnostních nedostatků domů (objektů) a jejich konstrukčních prvků a společných částí a obnovení jejich užitkovosti a bezpečnosti. -----
- 6) Pro účely těchto stanov a navazujících směrnic družstva se „technickým zhodnocením“ rozumí výdaje na dokončené nástavby, přístavby, stavební úpravy, opravy, rekonstrukce a modernizace družstevního domu, družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru. -----
- 7) Neplní-li člen - nájemce povinnost udržovat družstevní byt nebo společné části určené k jeho výlučnému užívání tak, jak to vyžaduje nezávadný stav domu, a hrozí nebezpečí, že dojde k poškození domu nebo jiných bytů, je družstvo oprávněno také zajistit odstranění závad v družstevním bytě (družstevním nebytovém prostoru) na náklady člena - nájemce družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), jestliže je neodstraní sám ani ve lhůtě určené v opakované výzvě doručené členu - nájemci, nejméně však ve lhůtě 60 (šedesáti) dnů ode dne jejího opakovaného doručení členu - nájemci. -----
- 8) Člen - nájemce je povinen v souladu s platnou právní úpravou: -----
- a) zajišťovat povinné prohlídky, kontrolu a revize plynových spotřebičů -----
- b) zajišťovat povinné prohlídky, kontroly a revize rozvodů elektroinstalace v družstevním bytě ---
- c) předkládat družstvu ke schválení výkresovou dokumentaci vyhotovenou oprávněným projektantem při provádění stavebních úprav v družstevním bytě; -----
- d) zajistit povinné kontroly, čištění a revize spalinových cest sloužících výlučně družstevnímu bytu. -----
- Na základě písemné výzvy družstva je člen - nájemce povinen bezodkladně předložit družstvu kopie zpráv o výsledcích provedených kontrol či revizí shora uvedených. -----
- 9) 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. -----
- 10) Porušení shora uvedených povinností je hrubým porušením povinností člena - nájemce vyplývajících z nájmu. -----

Čl. 36

- 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. -----
Neplní-li družstvo svoji povinnost odstranit závady, které brání řádnému užívání družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), nebo jimiž je výkon práva člena – nájemce družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) ohrožen, má člen - nájemce právo po předchozím písemném upozornění družstva závady odstranit v nezbytné míře a požadovat od něj náhradu účelně vynaložených nákladů. Právo na náhradu musí uplatnit u družstva bez zbytečného odkladu. Právo zanikne, nebylo-li uplatněno do 6 (šesti) měsíců od odstranění závad. -----
- 2) Nepostará-li se člen - nájemce družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) o včasné provedení oprav a běžnou údržbu bytu, má družstvo právo učinit tak po předchozím písemném upozornění člena - nájemce na jeho náklad samo a požadovat od něj náhradu vynaložených nákladů. -----
- 3) Člen - nájemce je povinen po předchozí písemné výzvě dané min. 3 (tři) dny předem umožnit družstvu nebo jím pověřené osobě nebo společenství vlastníků, aby k zajištění řádné údržby družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) anebo vyžadují-li to nezbytně úpravy, provoz a opravy ostatních družstevních bytů, družstevních nebytových prostorů, jiných bytů a nebytových prostorů nebo domu jako celku, byla provedena kontrola stavu družstevního bytu, družstevního nebytového prostoru nebo provedena instalace a údržba zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočet naměřených hodnot. Stejně je povinen umožnit přístup k provedení udržovacích prací, rekonstrukcí a oprav realizovaných přímo družstvem a také umožnit přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru a patří družstvu. Předchozí výzva se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení. -----
- 4) Člen - nájemce odevzdá družstevní byt družstvu v den, kdy nájem končí. Byt je odevzdán, obdrží-li družstvo klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do bytu a v jeho užívání. Člen - nájemce je povinen odevzdat družstevní byt ve stavu, v němž jej převzal, odstranit v bytě změny, které provedl bez souhlasu družstva, pokud nesdělí družstvo členu - nájemci, že odstranění změn nežádá. Změny provedené se souhlasem družstva odstraní člen - nájemce, pokud si strany ujednaly, že při skončení nájmu člen - nájemce uvede družstevní 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, a to bez nároku člena - nájemce na finanční vypořádání vůči družstvu. -----
- 5) Pokračuje-li člen - nájemce v užívání bytu i po dni, kdy měl nájem bytu skončit, nájem bytu se neobnovuje, a to ani v případě, že družstvo člena - nájemce po skončení nájmu nevyzve, aby byt opustil. -----

Čl. 37

Člen – nájemce družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) je povinen oznámit bez zbytečného odkladu družstvu potřebu těch oprav v družstevním bytě (družstevním nebytovém prostoru), které má nést družstvo a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla. Porušení shora uvedených povinností je hrubým porušením povinností člena - nájemce vyplývajících z nájmu. -----

Čl. 38

Člen – nájemce družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) je povinen odstranit závady a poškození, které způsobil v domě, včetně závad a poškození společných technických zařízení, sám nebo ti, kdo s ním bydlí. Nestane-li se tak, má družstvo právo po předchozím

upozornění člena – nájemce závady a poškození odstranit a požadovat od něho náhradu. Porušení shora uvedených povinností je hrubým porušením povinností člena - nájemce vyplývajících z nájmu. -----

Čl. 39

- 1) Člen – nájemce družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v družstevním bytě (družstevního nebytového prostoru) bez předchozího písemného souhlasu družstva, a to ani na svůj náklad. V případě porušení této povinnosti je družstvo oprávněno požadovat, aby člen – nájemce, provedené úpravy a změny bez odkladu odstranil. Porušení shora uvedených povinností je hrubým porušením povinností člena - nájemce vyplývajících z nájmu. -----
- 2) Družstvo je oprávněno provádět stavební úpravy družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) a jiné podstatné změny v družstevním bytě (družstevním nebytovém prostoru) pouze se souhlasem člena - nájemce družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru). Provádí-li družstvo takové úpravy (činnosti) na příkaz příslušného orgánu státní správy nebo je-li to nezbytné k řešení havarijního stavu v družstevním bytě (družstevním nebytovém prostoru) nebo z důvodů odstranění závad v družstevním bytě (družstevním nebytovém prostoru), v jiných bytech nebo nebytových prostorách či domě, které je povinno odstranit družstvo – zejména proto, aby byly odstraněny příčiny či následky havarijního stavu v družstevních bytech (družstevních nebytových prostorách), v jiných bytech nebo nebytových prostorách či domě, zajištěny předpoklady pro řádné plnění poskytovaného v souvislosti s užíváním družstevního bytu (služeb) apod. – je člen - nájemce jejich provedení povinen na výzvu družstva bezodkladně umožnit, jinak odpovídá za škodu, která porušením této jeho povinnosti vznikla. -----

Čl. 40

Nájemné a úhrada za plnění spojená s užíváním družstevního bytu

- 1) Člen - nájemce družstevního bytu je povinen platit nájemné za užívání družstevního bytu v poměrné výši nákladů a výdajů na správu a provoz objektu za stanovené období, zpravidla za kalendářní rok, včetně tvorby dlouhodobé zálohy podle odst. 3) a úhradu za plnění spojená či související s užíváním družstevního bytu. Ustanovení občanského zákoníku o zvyšování nájemného se v případě nutnosti změny výše nájemného za užívání družstevního bytu nepoužije.
- 2) Celkovou výši nájemného a úhrad za poskytovaná plnění stanoví předseda představenstva, resp. jím zmocněný ředitel družstva, s přihlédnutím k předpokládaným nákladům. -----
- 3) Součástí nájemného je také pravidelný nebo jednorázový (mimořádný) příspěvek na tvorbu dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice (dále jen „dlouhodobá záloha“). Jeho výši stanoví předseda představenstva, resp. jím zmocněný ředitel družstva, v souladu s předpokládanými náklady na opravy nebo výdaji na dodatečné investice v domě. Dodatečnými investicemi se pro tento účel rozumí technické zhodnocení stavby bytového domu nebo bytů vymezených v domě jako jednotky a zařízení dlouhodobého hmotného majetku souvisejícího s provozem domu, např. pozemku. Zůstatek dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice se převádí do příštího roku a nevypořádává se s nájemcem družstevního bytu ani při ukončení nájmu. -----
- 4) Nájemné spolu s úhradou za plnění spojená s užíváním družstevního bytu se platí zálohově (vyjma příspěvku na správní činnost družstva určeného na financování nákladů středisek ostatního hospodaření vytvořených podle Čl. 92 stanov, který je stanoven pevnou částkou), a to měsíčně nejpozději do 20. (dvacátého) dne příslušného kalendářního měsíce. -----
- 5) Vyúčtování zálohy na nájemné za kalendářní rok provede družstvo se členem - nájemcem družstevního bytu nejpozději do 4 (čtyř) měsíců po uplynutí zúčtovacího období, kterým je kalendářní rok. O způsobu vypořádání rozdílů z vyúčtování v příslušném středisku bytového hospodářství rozhodne představenstvo. Rozdíly z vyúčtování se podle rozhodnutí orgánu družstva zúčtují ve prospěch nebo na vrub: položky ostatní služby nebo dlouhodobé zálohy anebo na vrub statutárního fondu bytového hospodářství. Dlouhodobá záloha tvořená

- podle odst. 3) 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 4 (čtyř) měsíců po uplynutí zúčtovacího období, kterým je kalendářní rok, nestanoví-li jiný právní předpis nebo vnitřní předpis jinak. -----
 - 7) Přeplatek nebo nedoplatek z vyúčtování záloh podle odst. 5) a 6) je splatný nejpozději do 3 (tří) měsíců po doručení vyúčtování, nestanoví-li jiný právní předpis nebo vnitřní předpis jinak. V případě uplatnění námitek proti vyúčtování v zákonné lhůtě se přeplatek a nedoplatek vypořádávají nejpozději do čtyř měsíců po doručení vyúčtování. Při výplatě přeplatku z nájemného nebo úhrad za plnění spojená s užíváním družstevního bytu má družstvo právo započíst své splatné pohledávky vůči členu - nájemci družstevního bytu. -----
 - 8) Nezaplatí-li člen - nájemce družstevního bytu nájemné a zálohu na plnění spojená s užíváním družstevního bytu, resp. vyúčtováním zjištěný nedoplatek, do 5 (pěti) dnů po jejich splatnosti, je povinen zaplatit družstvu smluvený úrok z prodlení výši 1 promile dlužné částky za každý den prodlení, nejméně však 10,- Kč za každý, i započatý měsíc prodlení; minimálně však ve výši dle zákona. -----
 - 9) Družstvo je oprávněno uplatňovat vůči členu – nájemci svá práva vyplývající z nezaplaceného dluhu včetně vyloučení z družstva, a to i v případě, že člen – nájemce složí dlužnou částku do notářské úschovy a družstvo o tom vyrozumí. -----
 - 10) Prodlení s placením nájemného, záloh na úhrady služeb nebo vyúčtováním zjištěného nedoplatku, je hrubým porušením členských povinností nájemce vyplývajících z nájmu a je důvodem pro postup družstva dle Čl. 23 stanov. -----
 - 11) Bližší podrobnosti o způsobu stanovení nájemného a úhrad za služby upravuje vnitřní předpis družstva. -----
 - 12) Vyloučený člen, který řádně a včas nevyklidí družstevní byt je až do doby vyklizení a předání družstevního bytu družstvu povinen za užívání družstevního bytu platit družstvu náhradu ve výši, která odpovídá výši měsíčního nájemného a záloh na úhrady služeb v tom kterém kalendářním měsíci trvání tohoto užívání; náhrada se řídí pravidly pro nájemné a úhrady služeb stanovenými v tomto článku. -----
V případě uzavření nájemní smlouvy na dobu určitou stanoví výši měsíčního nájemného bytu a výši úhrad za služby spojené s užíváním bytu, jakož i další smluvní podmínky předseda představenstva, resp. jím zmocněný ředitel družstva. -----
 - 13) Člen – nájemce družstevního bytu, ve kterém on a ani žádná jiná fyzická osoba nemá evidovaný trvalý pobyt, je povinen na výzvu družstva a v jím stanovené lhůtě zaplatit družstvu roční místní poplatek za obecní systém odpadového hospodářství ve výši stanovené obecní vyhláškou, resp. jeho nedoplatek. Na základě rozhodnutí obce o vrácení části uvedeného místního poplatku družstvo poměrnou část místního poplatku vrátí členu – nájemci družstevního bytu, a to do 60 (šedesáti) kalendářních dnů od připsání uvedeného přeplatku na bankovní účet družstva. Nezaplatí-li člen – nájemce družstevního bytu řádně a včas uvedený poplatek či jeho část, ani do 5 (pěti) dnů po jeho splatnosti, je povinen zaplatit smluvený úrok z prodlení ve výši 1 promile z dlužné částky za každý den prodlení, nejméně 10,-Kč za každý, byť započatý měsíc prodlení, minimálně však ve výši dle zákona. Za účelem kontroly správnosti vyměřeného místního poplatku je člen – nájemce družstevního bytu povinen bezodkladně družstvu oznamovat datum, ke kterému na adrese jeho družstevního bytu nebude mít on a ani jiná fyzická osoba evidován trvalý pobyt. -----

Čl. 41

- 1) Člen – nájemce družstevního bytu má právo na přiměřenou slevu z nájemného, pokud družstvo přes jeho upozornění neodstraní v bytě nebo v domě poškození nebo vadu, která podstatně nebo po delší dobu zhoršuje jejich užívání. Člen - nájemce je povinen oznámit družstvu závadu písemně a bez zbytečného odkladu poté, co ji zjistil nebo zjistit mohl. Právo na přiměřenou slevu z nájemného má člen - nájemce i tehdy, jestliže nebyla z důvodů spočívajících na straně družstva poskytována plnění spojená s užíváním družstevního bytu, nebo byla poskytována vadně,

a jestliže užívání tohoto bytu se v důsledku toho zhoršilo. Právo na slevu z nájemného nevzniká v těch případech, kdy družstvo neodstraní závadu v družstevním bytě nebo na jeho zařízení, které je povinen na své náklady zajišťovat člen – nájemce resp. jiní členi – nájemci v domě. Právo na slevu člen – nájemce nemá, pokud se vady a nedostatky projevují v plnění, která neposkytuje družstvo. Právo na slevu člen – nájemce nemá rovněž tehdy, neoznámí-li nájemce pronajímateli poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu poté, co je měl nebo mohl při řádné péči zjistit, rovněž nemá právo na náhradu nákladů v případě, že tyto odstranil sám. -----

- 2) Stejně právo má člen – nájemce družstevního bytu, jestliže stavebními úpravami v domě se podstatně nebo po delší dobu zhorší podmínky užívání družstevního bytu nebo domu. -----
- 3) Člen – nájemce družstevního bytu má právo na přiměřenou slevu z úhrady za plnění spojená s užíváním bytu, pokud je družstvo řádně a včas neplní. -----

Čl. 42

- 1) Právo na slevu z nájemného nebo z úhrady za plnění spojená s užíváním družstevního bytu je třeba uplatnit u družstva bez zbytečného odkladu. Právo zanikne, nebylo-li uplatněno do 6 (šesti) měsíců ode dne kdy člen – nájemce závadu zjistil nebo mohl zjistit. -----
- 2) V případě včasného oznámení vady se sleva z nájemného poskytne za podmínek upravených těmito stanovami za období od oznámení závady v bytě družstvu do odstranění závady. -----

Čl. 43

Společný nájem družstevního bytu manžely

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

Čl. 44

Právo společného nájmu družstevního bytu manžely zanikne: -----

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

Čl. 45

- 1) Nevzniklo-li společné členství manželů v družstvu, má právo užívat družstevní byt po rozvodu ten z manželů, který je výlučným členem družstva. -----
- 2) Vzniklo-li manželům společné členství v družstvu, stává se po rozvodu manželství výlučným členem s právem užívat družstevní byt ten z rozvedených manželů, který se stal vlastníkem družstevního podílu na základě jejich dohody nebo rozhodnutí soudu. -----
- 3) 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. 46

Podnájem bytu (části bytu)

- 1) Pronajatý družstevní byt nebo jeho část lze přenechat pouze jiné fyzické osobě do podnájmu na dobu určenou ve smlouvě o podnájmu nebo bez časového určení jen s předchozím písemným souhlasem družstva. Porušení této povinnosti se považuje za hrubé porušení povinností člena - nájemce vyplývající z nájmu a důvod pro postup podle Čl. 23. -----
- 2) Po skončení podnájmu nemá podnájemce právo na bytovou náhradu. Podnájem končí nejpozději ke dni skončení nájmu bytu. -----
- 3) Nájemce zajistí, že podnájemce neumožní užívání podnajatého družstevního bytu nebo jeho části jiným osobám. -----
- 4) Po dobu trvání podnájmu odpovídá za plnění povinností člena družstva podle těchto stanov člen - nájemce. -----

Čl. 47

Výměna bytu

- 1) Nájemce družstevního bytu může uzavřít se souhlasem družstva dohodu o výměně bytu. Souhlas i dohoda musí mít písemnou formu; jinak je neplatná. Součástí dohody o výměně družstevního bytu musí být i dohoda o převodu družstevního podílu v družstvu včetně členských práv a povinností spojených s členstvím v družstvu. -----
- 2) Jestliže člen - nájemce družstevního bytu hodlá vyměnit byt s osobou, která není členem družstva, představenstvo družstva výměnu neschválí, dokud tato dohoda není schválena pronajímatelem nikoli družstevního bytu a dokud se tato osoba nestane členem družstva. -----

Čl. 48

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

Čl. 49

Zánik nájmu družstevního bytu

Nájem družstevního bytu zaniká: -----

- a) zánikem členství člena - nájemce družstevního bytu podle Čl. 19 stanov; -----
- b) písemnou dohodou mezi družstvem a členem - nájemcem družstevního bytu ke dni stanoveném v dohodě; -----
- c) uplynutím doby v případě, že nájem družstevního bytu byl sjednán na určitou dobu, nedohodne-li se družstvo s členem - nájemcem jinak; -----
- d) dnem nabytí vlastnického práva člena - nájemce k družstevnímu bytu. -----

Čl. 50

- 1) Člen - 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. Ode dne zániku práva nájmu do dne uzavření nové nájemní smlouvy k bytu je bývalý člen družstva povinen platit družstvu měsíční náhradu dle Čl. 40 bod 12) stanov.
- 3) Nájem bytu se nikdy neobnovuje ani nevzniká automaticky, a to ani v případech, kdy osoba užívá byt v dobré víře, že je nájem po právu, nebo pokud osoba po zániku nájmu užívá byt i nadále a družstvo ji nevyzve k odevzdání bytu. -----
- 4) Družstvo má na úhradu pohledávky vůči členu - nájemci právo zadržet movité věci, které má člen - nájemce v bytě. -----

Čl. 51

Zajištění řádného využití družstevních bytů

- 1) Družstvo dbá, aby družstevní byty, se kterými hospodaří, byly v souladu s jejich stavebním určením využívány k bytovým účelům. -----
- 2) Družstevní byt nebo jeho část může člen – nájemce družstevního bytu nebo členové jeho domácnosti dočasně používat i k jiným účelům než k bydlení jen s předchozím písemným souhlasem družstva. Právo ostatních nájemců či vlastníků bytů v domě, na nerušený výkon jejich práv však nesmí být tímto dotčeno. Porušení této povinnosti je považováno za hrubé porušení povinností člena - nájemce vyplývající z nájmu a důvodem pro postup družstva podle Čl. 23 stanov. -----

Čl. 52

Sloučení a rozdělení družstevních bytů

- 1) Družstevní byt je možné sloučit se sousedním družstevním bytem (částí bytu) a rozdělit na dva nebo více samostatných družstevních bytů jen s předchozím souhlasem představenstva družstva a za jím stanovených podmínek a za dodržení platné právní úpravy. -----
- 2) Představenstvo družstva povolí sloučení nebo rozdělení družstevního bytu zejména tehdy, jestliže se tím dosáhne účelnějšího využití bytového prostoru členy domácnosti. -----
- 3) Obdobně se postupuje v případě sloučení se sousedním nedružstevním bytem (částí bytu). -----

Čl. 53

- 1) Souhlas představenstva družstva se sloučením nebo rozdělením družstevního bytu (částí bytu) nenahrazuje povolení stavebního úřadu a příp. smlouvu o výstavbě, které jsou nutné podle jiných právních předpisů. -----
- 2) V souvislosti se sloučením nebo rozdělením družstevního bytu představenstvo družstva současně přerozdělí náklady a zdroje financování sloučených nebo rozdělených družstevních bytů a určí výši dalších členských vkladů a zůstatek nesplaceného investičního úvěru připadajících na příslušné družstevní byty. -----

Čl. 54

Družstevní nebytový prostor

Ustanovení těchto stanov, která se týkají družstevního bytu a práv a povinností člena - nájemce družstevního bytu, resp. bývalého člena – bývalého nájemce družstevního bytu, se použijí také na družstevní nebytový prostor a na práva a povinnosti člena - nájemce družstevního nebytového prostoru, resp. bývalého člena – bývalého nájemce družstevního nebytového prostoru. Jinak platí přiměřeně ustanovení občanského zákoníku o nájmu, příp. zvláštní ustanovení o nájmu prostoru sloužícího k podnikání. -----

Část VI.

Orgány družstva

Čl. 55

Orgány družstva jsou: -----

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

Čl. 56

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

Čl. 57

- 1) Členem představenstva nebo členem kontrolní komise může být pouze člen družstva - fyzická osoba starší 18ti let, která je svéprávná, a je bezúhonná ve smyslu zákona o živnostenském podnikání a u níž nenastala skutečnost, jež je překážkou provozování živnosti podle zákona o živnostenském podnikání a splňuje další kvalifikační předpoklady, uvedené ve vnitřním předpise družstva, zejm. organizačním řádu. -----
- 2) Nebude-li určeno jinak ve smlouvě o výkonu funkce, vnitřním předpise družstva nebo nerozhodne-li jinak shromáždění delegátů, mají členové orgánu družstva, uvedeného v Čl. 55 písm. b) stanov, nárok na odměnu ve výši, v jaké byla tato odměna poskytnuta členům orgánů v bezprostředně předcházejícím účetním období, s navýšením maximálně o 1,5 násobek inflace vyhlášené Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok. -----

Čl. 58

- 1) Orgány družstva mohou jednat jen o záležitostech, které podle zákona a stanov družstva spadají do jejich působnosti. Orgány družstva mohou na základě zmocnění (plné moci) delegovat některé své pravomoci na jiné orgány družstva nebo na zaměstnance družstva anebo na třetí osoby. -----
- 2) Kolektivní orgány družstva rozhodují na základě řádného svolání všech členů orgánu nebo na základě výzvy doručené všem členům orgánu k hlasování mimo zasedání korespondenčně - zápisem per rollam či pomocí technických prostředků podle těchto stanov a platné právní úpravy. Hlasování shromáždění delegátů mimo zasedání korespondenčně - zápisem per rollam lze konat pouze, připouští-li tento způsob rozhodování zvláštní zákon. Podrobná pravidla takového rozhodování určí představenstvo družstva; tato pravidla je povinno s předstihem před konáním hlasování doručit všem delegátům. -----
- 3) Kolektivní orgány družstva jsou způsobilé se usnášet, jen je-li přítomna nebo jinak rozhodování účastna nadpoloviční většina jejich členů. Usnesení je přijato, hlasovala-li pro ně nadpoloviční většina přítomných nebo jinak hlasování zúčastněných členů, pokud zákon a stanovy neurčují jinak. Při rozhodování bez osobní účasti přítomných, se za zúčastněné považují všichni členové orgánu. -----

Čl. 59

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

Čl. 60

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

Čl. 61

- 1) Funkce člena představenstva a člena kontrolní komise jsou vzájemně neslučitelné. -----
- 2) Členové představenstva a kontrolní komise družstva nesmějí být podnikateli ani členy

statutárních a dozorčích orgánů právnických osob se shodným předmětem činnosti nebo osobami v obdobném postavení, ledaže se jedná o právnickou osobu, jejíž je družstvo členem, společenství vlastníků nebo družstvo, jehož členy jsou pouze jiná družstva. Pro případ, že dojde k porušení zákazu konkurence u člena představenstva nebo člena kontrolní komise, je povinen člen představenstva nebo člen kontrolní komise předem informovat družstvo o těchto okolnostech. Pokud bylo shromáždění delegátů v okamžiku zvolení člena představenstva členem představenstva nebo člena kontrolní komise členem kontrolní komise na některou z těchto okolností výslovně upozorněno, nebo vznikla-li později a člen představenstva nebo člen kontrolní komise na ni písemně upozornil, má se zato, že tento člen představenstva nebo člen kontrolní komise činnost, které se zákaz týká, nemá zakázáno. To však neplatí, pokud shromáždění delegátů vysloví nesouhlas s takovou činností do 1 (jednoho) měsíce, kdy došlo k upozornění podle výše uvedeného ustanovení. -----

- 3) Členové představenstva, kontrolní komise a zaměstnanci družstva ve vedoucích funkcích mohou být členy statutárních a dozorčích orgánů právnických osob, jejichž společníkem, zřizovatelem, členem, účastníkem apod. je družstvo. -----

Čl. 62

- 1) V orgánech družstva se hlasuje veřejně. V jednotlivých případech se může jednajícím orgánem usnést na hlasování tajném. -----
- 2) Každému členu družstva (společným členům) i každému členu orgánu družstva náleží jeden hlas vyjma delegáta, který má při hlasování na shromáždění váhu hlasu ve výši dle Čl. 65 odst. 3) stanov družstva. -----
- 3) V představenstvu a kontrolní komisi lze usnesení přijmout hlasováním uskutečněným písemně nebo pomocí technických prostředků (e-mailem, telefonicky), jestliže s tímto způsobem hlasování projeví souhlas všichni členové orgánu. Pro tento případ se hlasující pokládají za přítomné. -----

Čl. 63

- 1) Orgány družstva jednájí o záležitostech, které byly uvedeny na schváleném pořadu jednání, popř. o záležitostech, o jejichž projednávání se orgán dodatečně usnesl, avšak přijímat rozhodnutí o záležitosti, která nebyla uvedena v navrhovaném pořadu jednání orgánu družstva, lze jen za účasti a se souhlasem všech členů orgánu, pokud ve stanovách není uvedeno jinak. -----
- 2) Jednání orgánů jsou neveřejná. Předsedové jednotlivých orgánů mohou rozhodnout o přizvání dalších osob k jednotlivým projednávaným záležitostem. -----
- 3) Jednání orgánů spočívá v přednesení podnětu k jednání, v rozpravě a zpravidla je zakončeno usnesením. Jednání je třeba vést tak, aby byl zjištěn skutečný stav věci. -----
- 4) O průběhu jednání všech orgánů družstva se pořizuje zápis podepsaný předsedajícím a zapisovatelem, který musí obsahovat: -----
 - a) datum a místo konání schůze -----
 - b) přijatá usnesení -----
 - c) výsledky hlasování -----
 - d) nepřijaté námítky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování. -----
- 5) Přílohu zápisu tvoří seznam přítomných osob, pozvánka na něj a podklady, které byly předloženy k projednávaným bodům. -----
- 6) Na základě požadavku člena orgánu, který hlasoval proti jednotlivým usnesením nebo se zdržel hlasování, se uvede v zápise jeho jméno. V případě jednání představenstva se v zápise vždy jmenovitě uvedou členové, kteří hlasovali proti jednotlivým usnesením nebo se zdrželi hlasování, u neuvedených členů se má za to, že hlasovali pro přijetí usnesení. -----
- 7) Každý člen družstva má právo vyžádat si zápis a jeho přílohy k nahlédnutí, každý člen daného orgánu má právo na vydání kopie zápisu. -----
- 8) Výsledky jednání a přijatá usnesení shromáždění delegátů v úplném znění bez zbytečného odkladu uveřejní představenstvo družstva oznámením vyvěšeným na informační desce družstva po dobu nejméně 60 (šedesáti) dnů ode dne konání shromáždění. Informační deska družstva se zpřístupní

- členům družstva i prostřednictvím internetových stránek. -----
- 9) Podrobnosti o povinných postupech orgánů družstva při volbách členů volených orgánů, jejich náhradníků a způsobu zániku jejich funkcí upravují stanovy, volební a jednací řád, které schvaluje shromáždění delegátů, a organizační řád, který schvaluje představenstvo družstva. Podrobnosti o povinných postupech orgánů družstva při rozhodování o námitkách proti rozhodnutí představenstva, o dalších jednání a rozhodování orgánů družstva a ustavování pomocných orgánů, o ověřování zápisu a jeho náležitostech upravují stanovy, volební a jednací řád. -----

Čl. 64

Shromáždění delegátů

- 1) Shromáždění delegátů je nejvyšším orgánem družstva, které vykonává v plném rozsahu působnost členské schůze. -----
- 2) Do působnosti shromáždění delegátů náleží: -----
 - a) rozhodovat o změně stanov, pokud nedochází k jejich změně na základě jiné právní skutečnosti; -----
 - b) přijímat a měnit jednací řád a volební řád; -----
 - c) volit a odvolávat členy a náhradníky členů představenstva, členy a náhradníky členů kontrolní komise, a stanovit pořadí, podle kterého náhradníci nastupují na uvolněná místa v těchto orgánech; -----
 - d) rozhodovat o určení odměny členů představenstva, kontrolní komise a členů jiných orgánů družstva zřízených stanovami, pokud je oprávněno tyto orgány nebo jejich členy volit a odvolávat; -----
 - e) rozhodovat o základních otázkách koncepce rozvoje, schvalovat řádnou, mimořádnou nebo konsolidovanou účetní závěrku a mezitímní účetní závěrku; -----
 - f) schvalovat smlouvu o výkonu funkce členů představenstva a kontrolní komise, jakož i pravidla pro poskytování jiných plnění ve prospěch členů těchto orgánů; -----
 - g) rozhodovat o námitkách člena proti rozhodnutí o jeho vyloučení; -----
 - h) schvalovat jednání učiněná za družstvo do jeho vzniku; -----
 - i) rozhodovat o použití zisku a úhradě ztrát a o rozdělení zisku a jiných vlastních zdrojů družstva mezi členy; -----
 - j) rozhodovat o uhrazovací povinnosti členů družstva; -----
 - k) rozhodovat o použití nedělitelného fondu; -----
 - l) rozhodovat o přeměně družstva; -----
 - m) rozhodovat o zrušení družstva s likvidací; -----
 - n) volit a odvolávat likvidátora a rozhodovat o jeho odměně; -----
 - o) schvalovat zprávu likvidátora a o naložení s likvidačním zůstatkem; -----
 - p) rozhodovat o zvýšení nebo snížení základního členského vkladu; -----
 - q) schvalovat zásady pro hospodaření a stanovení nájemného za užívání družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) a úhrad za plnění spojená s užíváním bytu a pro tvorbu a použití dlouhodobé zálohy na opravy, rekonstrukce, modernizace a dodatečné investice; -----
 - r) schvalovat zásady pro stanovení úhrad za úkony družstva prováděné z podnětu nebo ve prospěch jednotlivého člena družstva; -----
 - s) schvalovat statuty fondů; -----
 - t) projednávat a schvalovat zprávy představenstva družstva a kontrolní komise o činnosti družstva; -----
 - u) rozhodovat o případném prodeji nemovitostí, které jsou v majetku družstva; -----
 - v) rozhodovat o dalších otázkách, které tyto stanovy a zákon svěřují do působnosti shromáždění delegátů. -----
- 3) Shromáždění delegátů si může vyhradit do své působnosti rozhodování i o dalších otázkách, které výslovně do působnosti shromáždění delegátů tyto stanovy ani zákon nesvěřují; to neplatí, pokud

- se jedná o záležitosti svěřené zákonem do působnosti představenstva nebo do působnosti kontrolní komise družstva. -----
- 4) Pokud si shromáždění delegátů vyhradí rozhodování o určité záležitosti do své působnosti, nemůže být o této záležitosti rozhodováno na téže shromáždění delegátů, na němž si shromáždění delegátů rozhodování o určité záležitosti vyhradilo. -----
 - 5) Shromáždění delegátů svolává představenstvo podle potřeby, nejméně však jedenkrát ročně. Představenstvo svolá shromáždění delegátů vždy, pokud jej o to požádá kontrolní komise nebo 10 (deset) procent zvolených delegátů, jejichž výkon funkce ke dni doručení žádosti představenstvu nezanikl. Pokud představenstvo nesvolá shromáždění delegátů bez zbytečného odkladu, na žádost kontrolní komise nebo na žádost deseti procent zvolených delegátů, nebo v důležitém zájmu družstva, může svolat shromáždění delegátů 1/3 (jedna třetina) členů představenstva družstva, nebo kontrolní komise družstva, nebo likvidátor družstva. -----
 - 6) Na žádost kontrolní komise nebo na žádost 10 (deseti) procent zvolených delegátů je představenstvo povinno svolat shromáždění delegátů tak, aby se konalo do 30 (třiceti) dnů po doručení žádosti. Není-li shromáždění delegátů v těchto případech svoláno tak, aby se konalo do 30 (třiceti) dnů po doručení žádosti, jsou povinni je svolat kontrolní komise, likvidátor nebo 2 (dva) členové představenstva družstva. Pokud by tak neučinili do 10 (deseti) dnů poté, kdy uplynula lhůta pro svolání shromáždění delegátů představenstvem, může svolat shromáždění delegátů a učinit všechny úkony s tím spojené osoba zmocněná k tomu písemně všemi delegáty, kteří o svolání shromáždění delegátů požádali. -----
 - 7) Pokud není shromáždění delegátů svolané na žádost kontrolní komise nebo na žádost 10 (deseti) procent volených delegátů usnášení schopné, je jeho svolavatel povinen svolat náhradní shromáždění delegátů. To neplatí, pokud kontrolní komise nebo 10 (deseti) procent zvolených delegátů vzalo zpět svoji žádost o svolání shromáždění delegátů. -----
 - 8) Představenstvo je povinno svolat shromáždění delegátů vždy, pokud je to v důležitém zájmu družstva. Představenstvo je také povinno svolat shromáždění delegátů, pokud jej o to požádalo alespoň 10 (deseti) procent členů družstva. Představenstvo je povinno svolat shromáždění bez zbytečného odkladu také poté, kdy zjistí, že ztráta družstva dosáhla takové výše, že při jejím uhrazení ze zdrojů družstva by neuhrazená ztráta dosáhla výše základního kapitálu nebo to lze s ohledem na všechny okolnosti předpokládat, nebo družstvo se dostalo do úpadku nebo do hrozícího úpadku a navrhne shromáždění delegátů přijetí potřebných opatření k nápravě.
 - 9) Představenstvo svolává shromáždění delegátů, na němž se má projednat řádná účetní závěrka tak, aby se toto shromáždění konalo nejpozději do 6 (šesti) měsíců po skončení účetního období, za které je řádná účetní závěrka sestavena. -----
 - 10) Svolání shromáždění delegátů se oznamuje pozvánkou zaslouanou všem delegátům v písemné formě na adresu bydliště delegáta uvedenou v seznamu delegátů, popřípadě na jinou doručovací adresu oznámenou delegátem, anebo se souhlasem delegáta pouze v elektronické podobě na jím určenou e-mailovou adresu, a to nejpozději 15 (patnáct) dnů před dnem konání shromáždění delegátů. Zároveň se pozvánka uveřejní na informační desce v sídle družstva a na internetových stránkách družstva. Program shromáždění delegátů nelze po odeslání pozvánek delegátům měnit.
 - 11) Pozvánka na shromáždění delegátů musí obsahovat alespoň: -----
 - a) firmu a sídlo družstva; -----
 - b) místo a dobu zahájení shromáždění delegátů; místo a doba shromáždění delegátů musí být určeny tak, aby co nejméně omezovaly možnost delegáta se shromáždění zúčastnit; -----
 - c) označení, zda je svoláváno shromáždění delegátů nebo náhradní shromáždění delegátů; -----
 - d) program shromáždění delegátů. -----
 - 12) K pozvánce se přikládají veškeré doklady k jednotlivým záležitostem programu shromáždění delegátů, vyjma dokladů obsahující osobní a důvěrné údaje, se kterými se lze seznámit v sídle družstva. Má-li dojít ke změně stanov nebo k přijetí usnesení, jehož důsledkem je změna stanov, musí být k pozvánce přiložen též návrh těchto změn nebo návrh usnesení. -----
 - 13) Družstvo je povinno informovat vhodným způsobem své členy o možnosti seznámit se se všemi podklady k jednotlivým záležitostem programu shromáždění delegátů, zejména uveřejněním

způsobu a místa seznámení se s podklady v sídle družstva, u delegáta či na internetových stránkách družstva. -----

- 14) Na žádost 10 (deseti) procent zvolených delegátů nebo kontrolní komise je představenstvo povinno zařadit jimi určenou záležitost do programu jednání shromáždění delegátů. Pokud je taková žádost doručena představenstvu až po odeslání pozvánky, je představenstvo povinno informovat delegáty přítomné na svolaném shromáždění delegátů o této žádosti. Tím však není dotčena povinnost představenstva svolat nové shromáždění delegátů. Program shromáždění delegátů nelze po odeslání pozvánek delegátům měnit. -----

Čl. 65

- 1) Shromáždění je schopno se usnášet, je-li přítomna nadpoloviční většina delegátů majících dohromady nejméně nadpoloviční většinu hlasů, nevyžaduje-li zákon nebo tyto stanovy přítomnost delegátů majících vyšší počet hlasů. -----
- 2) Právo hlasovat na shromáždění delegátů mají pouze delegáti a náhradníci delegátů, pokud zastupují delegáty. -----
- 3) Každý delegát má tolik hlasů, kolik hlasů při projednávání dané záležitosti mají členové zařazení do volebního obvodu, ve kterém byl zvolen, neurčí-li stanovy jinak. Při tomto postupu je rozhodný počet členů zařazených do volebního obvodu k 7. (sedmému) dni předcházejícímu dni, na který je svoláno shromáždění delegátů; k pozdějším změnám v počtu členů volebního obvodu a jejich hlasů se nepřihlíží. -----
- 4) Pro posouzení schopnosti shromáždění se usnášet a stanovení počtu hlasů potřebných k přijetí usnesení se započítávají pouze hlasy delegátů, jejichž výkon funkce ke dni konání shromáždění delegátů trvá. Na schopnost shromáždění delegátů se usnášet nemá vliv skutečnost, že v jednom nebo více volebních obvodech není ke dni konání shromáždění delegátů zvolen delegát; to neplatí, pokud představenstvo vědělo, že v jednom nebo více volebních obvodech není delegát zvolen, a neinformovalo členy zařazené do těchto obvodů o této skutečnosti. -----
- 5) Shromáždění delegátů se usnáší většinou hlasů přítomných delegátů, nevyžaduje-li zákon nebo stanovy vyšší počet potřebných hlasů. -----
- 6) 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. -----
- 7) 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), musí být usnesení přijato přítomnými delegáty, kteří zastupují alespoň 3/4 (tři čtvrtiny) 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. -----
- 8) V případě rozhodování o: -----
 - a) uhrazovací povinnosti; -----
 - b) zrušení družstva s likvidací; nebo -----
 - c) přeměně družstva; -----je shromáždění delegátů schopno se usnášet, pokud jsou přítomni delegáti, kteří zastupují alespoň 2/3 (dvě třetiny) členů družstva a usnesení musí být přijato delegáty, kteří zastupují alespoň 2/3 (dvě třetiny) členů zastoupených na shromáždění delegátů. -----
- 9) V případě rozhodování o změně stanov, kterým se umožní zvýšení základního členského vkladu doplatkem člena, a k rozhodnutí o zvýšení základního členského vkladu, musí být usnesení přijato přítomnými delegáty, kteří zastupují alespoň 3/4 (tři čtvrtiny) všech členů družstva. V případě rozhodování o změně stanov, kterým se umožní snížení základního členského vkladu, a k rozhodnutí o snížení základního členského vkladu, musí být usnesení přijato přítomnými delegáty, kteří zastupují alespoň 2/3 (dvě třetiny) členů zastoupených na shromáždění. -----

- 10) Není-li shromáždění delegátů schopno se usnášet, svolá svolavatel, je-li to stále potřebné, bez zbytečného odkladu náhradní shromáždění delegátů se stejným programem, a to stejným způsobem jako původní shromáždění delegátů a samostatnou pozvánkou. -----
- 11) Náhradní shromáždění delegátů je schopno se usnášet, je-li přítomno alespoň 10 (deset) procent všech zvolených delegátů. -----
- 12) Každý člen družstva má právo na vydání kopie zápisu o průběhu shromáždění delegátů, včetně jeho příloh a podkladů poskytnutých delegátům, a to za úhradu nákladů účelně vynaložených spojených s jejím pořízením. -----
- 13) Ten, kdo svolal shromáždění delegátů, je povinen pořídit o jeho průběhu zápis, a tento zápis podepsat, a to do 15 (patnácti) dnů ode dne konání shromáždění delegátů. Pokud sepsala tento zápis jiná osoba, podepíše jej i ona. -----
- 14) 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. -----
- 15) Právo zúčastnit se shromáždění delegátů mají členové kontrolní komise, členové představenstva, likvidátor družstva a další osoby, o nichž to stanoví zákon a stanovy družstva. Pokud požádá některá z těchto osob o slovo, udělí se jí před zahájením hlasování. -----
- 16) Pokud má shromáždění delegátů rozhodovat o otázce, která se dotýká přímo oprávněných zájmů člena, zejména má-li být rozhodováno o jeho námitkách proti rozhodnutí o jeho vyloučení, tento člen musí být pozván na shromáždění delegátů písemnou pozvánkou zaslou mu doporučenou zásilkou do vlastních rukou na adresu bydliště uvedeného v seznamu členů, a to způsobem podle Čl. 112 stanov, a má právo zúčastnit se shromáždění delegátů v části, která se ho týká. Pokud tento člen požádá před hlasováním delegátů o záležitosti, která se ho týká, o slovo, musí mu být umožněna obrana proti návrhu na zamítnutí námitek a potvrzení rozhodnutí o vyloučení. -----

Čl. 66

- 1) Za každý volební obvod je volen jeden delegát z řad členů zařazených do volebního obvodu. Volební obvody vytváří a zrušuje představenstvo i v průběhu volebního období, a to tak, že jeden volební obvod odpovídá počtu 40 až 90 členů. Na takto stanovený volební obvod je volen též 1 (jeden) náhradník delegáta. Každý člen družstva je zařazen do některého z volebních obvodů, žádný člen družstva nesmí být zařazen do více volebních obvodů. -----
Představenstvo družstva 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.
- 2) Zánikem volebního obvodu zaniká i funkce delegáta a náhradníka delegáta. -----
- 3) Při vytváření volebních obvodů přihlíží představenstvo družstva především k uzemnímu členění a do volebního obvodu zařazuje členy z jednotlivých domů nebo slučuje členy z několika domů do 1 (jednoho) obvodu dle tohoto územního členění tak, aby společně dosáhly doporučeného zastoupení členů, jak je uvedeno výše. Kritériem zařazení člena do volebního obvodu je prvotně u členů - nájemců družstevního bytu (družstevní nebytový prostor) a u bydlících členů - vlastníků jednotek umístění jejich předmětu nájmu nebo jednotky; v případě splnutí členství je člen - nájemce zařazen do volebního obvodu, ve kterém fakticky jako nájemce užívá družstevní byt (družstevní nebytový prostor), v případě, že člen - nájemce fakticky nenužívá žádný z družstevních bytů (družstevních nebytových prostor) nebo v případě nebydlících členů rozhoduje o jeho zařazení do volebního obvodu dle svého uvážení představenstvo družstva. -----
- 4) Delegáta volí a odvolávají členové zařazení do volebního obvodu, při volbě nebo odvolání delegáta má každý člen družstva 1 (jeden) hlas. Právo volit má i člen družstva, který je v prodlení se splněním vkladové povinnosti. O zvolení delegáta nebo jeho odvolání musí být vyhotoven

- zápis ze schůze volebního obvodu. Zápis je dokladem o řádné volbě delegáta nebo o řádném rozhodnutí o jeho odvolání. Pro svolání schůze volebního obvodu, jednání, hlasování a vyhotovení zápisu včetně možnosti svolání náhradní schůze volebního obvodu platí přiměřeně ustanovení o konání členské schůze samosprávy (Čl. 82 až 85 stanov). -----
- 5) Schůze volebního obvodu se může konat formou dílčích schůzí. Členové volebního obvodu budou zařazeni do jednotlivých dílčích schůzí dle adresy bytu či jednotky, které spadají do příslušného volebního obvodu. -----
 - 6) Změna počtu členů zařazených do jednotlivých volebních obvodů nemá za následek zánik funkce dosavadních delegátů, ani konání nových voleb delegátů. -----
 - 7) Volby delegátů zajišťuje a organizuje představenstvo družstva. Delegát a jeho náhradník je volen na funkční období pěti let. Jeho funkce zaniká volbou nového delegáta, nejpozději však posledním dnem jeho funkčního období. -----
 - 8) Delegát může ze své funkce odstoupit, a to písemným prohlášením doručeným do sídla družstva. Delegáta lze rozhodnutím členů volebního obvodu, kde byl zvolen, kdykoli z funkce odvolat. -----
 - 9) Družstvo vede seznam delegátů. Do seznamu delegátů je zapisováno jméno a bydliště delegáta, popřípadě jím jiná určená adresa pro doručování, s jeho souhlasem i e-mailová adresa pro doručování, den vzniku, den a důvod zániku jeho funkce. Údaje v seznamu delegátů včetně jejich změn družstvo uchovává po dobu 10 (deseti) let ode dne zániku funkce delegáta, jehož se údaje týkají. -----
 - 10) Každý člen družstva má právo nahlížet do seznamu delegátů a požít si z něj na vlastní náklady opisy a výpisy. -----
 - 11) 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. -----
 - 12) 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. -----
 - 13) Za každého delegáta může být zvolen pouze 1 (jeden) náhradník delegáta. Pokud se delegát nemůže zúčastnit shromáždění delegátů, je oprávněn se jej zúčastnit a na něm hlasovat náhradník delegáta. Při výkonu funkce má náhradník delegáta stejná práva a povinnosti jako delegát, ustanovení těchto stanov a jiných vnitřních předpisů družstva o delegátech se pro náhradníka delegáta použijí obdobně. -----
 - 14) Dnem zániku funkce delegáta se jeho náhradník stává delegátem na zbytek funkčního období, na které byl delegát, jehož funkce zanikla, zvolen. Funkce delegáta i náhradníka zaniká dnem, k němuž tyto osoby přestaly být členy družstva. -----

Čl. 67

- 1) Každý člen, likvidátor, člen představenstva nebo člen kontrolní komise se může dovolávat neplatnosti usnesení shromáždění delegátů podle ustanovení občanského zákoníku upravujících neplatnost usnesení členské schůze spolku pro rozpor se zákonem a jinými právními předpisy nebo stanovami družstva. Právo dovolat se neplatnosti rozhodnutí zaniká do 3 (tří) měsíců ode dne, kdy se příslušná osoba dozvěděla nebo mohla dozvědět o rozhodnutí, nejpozději však do 1 (jednoho) roku od přijetí rozhodnutí. Podmínkou pro dovolání se neplatnosti usnesení o shromáždění delegátů je zájem hodný právní ochrany, pokud se neplatnosti nelze dovolat u orgánů družstva. Důvodem neplatnosti usnesení delegátů je i jeho rozpor s dobrými mravy. -----
- 2) Usnesení shromáždění delegátů není neplatné jen z toho důvodu, že: -----
 - a) zařazení členů do volebních obvodů bylo provedeno v rozporu se stanovami družstva nebo zákonem; -----
 - b) v jednom nebo více volebních obvodech ke dni konání shromáždění není zvolen delegát ani jeho náhradník; -----

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

Čl. 68

Představenstvo

- 1) Statutárním orgánem družstva je představenstvo, které je kolektivním orgánem. -----
- 2) Představenstvo zastupuje družstvo a jedná tak jeho jménem navenek ve všech věcech. -----
Při zastupování družstva představenstvem členové představenstva zastupují družstvo takto: -----
 - a) společně dva členové představenstva, kdy alespoň jeden z nich musí být předseda představenstva nebo místopředseda představenstva, při právním jednání: -----
 - nabývání a zcizování movitých a nemovitých věcí družstva s hodnotou vyšší než 200.000,-Kč (slovy: dvě stě tisíc korun českých) včetně jejich zatěžování věcnými právy; -----
 - v závazkových vztazích družstva, vyplývajících ze smluv o dílo s plněním vyšším než 200.000,- Kč (slovy: dvě stě tisíc korun českých) a ve směnečných obchodech; -----
 - poskytování a přijímání půjček, úvěrů a obdobných plnění družstvem s hodnotou vyšší než 200.000,- Kč (slovy: dvě stě tisíc korun českých) včetně poskytování nebo přebírání všech druhů zajištění a utvrzení dluhu v souvislosti s tímto plněním; -----
 - nakládání s pohledávkami, závazky a dluhy družstva s hodnotou vyšší než 200.000,- Kč (slovy: dvě stě tisíc korun českých); -----
 - b) samostatně předseda představenstva při právním jednání: -----
 - v pracovních vztazích vůči zaměstnancům družstva; -----
 - člena statutárního orgánu společenství vlastníků; -----
 - c) samostatně předseda představenstva a v době jeho nepřítomnosti nebo zaneprázdnění místopředseda představenstva, anebo jiný člen představenstva v pořadí stanoveném představenstvem, ve všech ostatních jednáních. -----
- 3) Podepisuje-li písemné právní jednání předseda představenstva spolu s místopředsedou představenstva, je podpis místopředsedy představenstva považován za podpis dalšího člena představenstva. -----
- 4) Představenstvo nebo předseda představenstva v rozsahu svého oprávnění shora může na základě písemného zmocnění pověřit zastupování družstva i jiné členy představenstva, zaměstnance družstva (zejm. ředitele družstva) či jiné fyzické nebo právnické osoby. -----
- 5) Představenstvo rozhoduje o určení osoby pro přijetí do pracovního poměru na pozici ředitele družstva, který musí splňovat povinné kvalifikační předpoklady dle vnitřního předpisu družstva (organizační řád); toto rozhodnutí představenstva je pro předsedu představenstva závazné pro jeho právní jednání jménem družstva, směřující ke vzniku pracovního poměru s určenou osobou na pozici ředitele družstva. -----

Čl. 69

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. 70

- 1) Představenstvo má 5 (pět) členů. Pro volby členů představenstva a jejich náhradníky platí stanovy a postup uvedený ve volebním řádu a jednacím řádu a povinné kvalifikační předpoklady pro výkon funkce předsedy představenstva dané organizačním řádem družstva. Členové představenstva ze svého středu volí předsedu a místopředsedu představenstva, a to za splnění povinných kvalifikačních předpokladů na funkci předsedy představenstva dle obsahu stanov a vnitřních předpisů družstva, zejména organizačního řádu družstva. 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. -----
- 2) Budou-li zvoleni náhradníci, nastupují na uvolněné místo člena představenstva včetně místopředsedy představenstva /vyjma uvolnění funkce předsedy představenstva, kde se postupuje dle odst. 7) tohoto článku/ podle při jejich volbě určeného pořadí, vyjádřeného číslem náhradníka, a to za současného splnění dalších podmínek pro výkon funkce člena představenstva uvedených ve stanovách a vnitřních předpisech družstva. -----
- 3) Funkce člena představenstva zaniká volbou nového člena představenstva, ledaže z rozhodnutí shromáždění delegátů plyne něco jiného. -----
- 4) Člena představenstva může před uplynutím funkčního období shromáždění delegátů odvolat. ----
- 5) Člen představenstva může z funkce odstoupit. Nesmí tak však učinit v době, která je pro družstvo nevhodná. Jeho výkon funkce končí dnem, kdy představenstvo odstoupení projednalo nebo mělo projednat, přičemž projednání odstoupení z funkce musí být učiněno bez zbytečného odkladu, nejpozději však na nejbližším zasedání představenstva po doručení oznámení o odstoupení. Výkon funkce však končí nejpozději 3 (tři) měsíce od doručení tohoto oznámení družstvu. Jestliže člen představenstva oznámí své odstoupení na zasedání představenstva, končí jeho výkon funkce uplynutím 2 (dvou) měsíců po takovém oznámení, neschválí-li představenstvo na jeho žádost jiný okamžik zániku funkce. -----
- 6) V případě smrti člena včetně místopředsedy představenstva, odstoupení z funkce nebo odvolání anebo jiného ukončení jejich funkce a není-li zvolen náhradník, který by se stal členem představenstva, zvolí nejbližší shromáždění delegátů nového člena představenstva. -----
- 7) V případě smrti předsedy představenstva, odstoupení z funkce nebo odvolání anebo jiného zániku jeho funkce, zvolí nejbližší shromáždění delegátů bez ohledu na již zvolené náhradníky a stávající zvolené členy představenstva, kteří by splňovali povinné kvalifikační předpoklady pro výkon této funkce, vždy volby nového člena představenstva s povinnými kvalifikačními předpoklady pro výkon funkce předsedy představenstva dle stanov družstva a jeho vnitřních předpisů; v těchto případech je rovněž vyloučen postup dle Čl. 70 odst. 8) stanov. -----
- 8) Představenstvo, jehož počet členů neklesl pod polovinu a za podmínky, že není zvolen dostatečný počet náhradníků, kteří by nastoupili na uvolněné místo člena představenstva podle stanoveného pořadí nebo tito odmítnou výkon funkce člena představenstva, může kooptovat (jmenovat) náhradní členy představenstva do konání příštího shromáždění delegátů /vyjma uvolnění funkce předsedy představenstva, kde se postupuje dle odst. 7) tohoto článku/. -----

Čl. 71

- 1) Schůzi představenstva svolává předseda představenstva, v jeho nepřítomnosti místopředseda představenstva, popř. jiný pověřený člen představenstva. Pořad jednání musí být členům představenstva předem oznámen. Se souhlasem všech přítomných členů představenstva lze projednat písemné podklady i podané ústní návrhy předložené až při zahájení schůze představenstva. -----
- 2) Představenstvo se schází podle potřeby, zpravidla 1 (jednou) za měsíc. Musí se sejít do 10 (deseti) dnů od doručení podnětu kontrolní komise, jestliže na její výzvu nedošlo k nápravě nedostatků nebo požádají-li o svolání alespoň 3 (tři) členové představenstva. -----
- 3) Jednotlivé záležitosti předložené k projednání uvádí a odůvodňuje zpravidla ten, kdo je předkládá, přičemž současně předkládá i návrh usnesení. -----
- 4) Schůzi představenstva se mohou zúčastnit s hlasem poradním pověřený člen kontrolní komise

a přizvání zaměstnanci družstva. -----

Čl. 72

Předseda představenstva

- 1) Předsedovi představenstva náleží výlučná samostatná působnost: -----
 - a) organizovat a řídit jednání a práci představenstva dle Čl. 75 stanov; -----
 - b) zastupovat družstvo v: -----
 - pracovněprávních vztazích družstva coby zaměstnavatele vůči zaměstnancům družstva dle Čl. 73 stanov; -----
 - jednáních člena statutárního orgánu společenství vlastníků dle Čl. 74 stanov; -----
 - rozhodování o bytových otázkách dle Čl. 76 stanov; -----
 - činnosti družstva a obchodním vedení družstva dle Čl. 77 stanov. -----
- 2) Předseda představenstva informuje o své činnosti uvedené v odst.1) představenstvo na jeho pravidelných měsíčních schůzích. -----
- 3) Předseda představenstva svoji činnost vykonává na základě smlouvy o výkonu funkce. -----

Čl. 73

Právní jednání v pracovně právních vztazích

- V rámci této činnosti předseda představenstva: -----
- a) rozhoduje o vzniku, změně a zániku pracovního poměru zaměstnance družstva; -----
 - b) podepisuje veškeré listiny spojené se vznikem, změnou a zánikem pracovního poměru zaměstnance družstva; -----
 - c) jedná s odborovou organizací družstva a podepisuje kolektivní smlouvu; -----
 - d) vykonává i související činnosti spojené s pracovněprávními vztahy družstva a jeho zaměstnanců. -----

Čl. 74

Zastupování družstva ve společenství vlastníků

- 1) Ve společenství vlastníků, jehož je družstvo členem statutárního orgánu, zastupuje družstvo představenstvem určená osoba zejm. předseda představenstva, ředitel nebo jiný člen představenstva či jiný zmocněnec. -----
- 2) Představenstvem určená osoba zastupuje družstvo rovněž na jednání shromáždění společenství vlastníků, jehož je družstvo členem, resp. na shromáždění vlastníků v domě, kde společenství nevzniklo nebo nebylo založeno. Tato určená osoba může rovněž na základě plné moci pověřit zastupování družstva i jiného člena představenstva, zaměstnance nebo jiného zmocněnce. Při hlasování ve společenství vlastníků je povinna hlasovat v zájmu družstva a při hlasování se řídit příslušným usnesením nebo pokyny příslušných orgánů družstva. -----

Čl. 75

Organizování a řízení jednání a práce představenstva

- V rámci této činnosti předseda představenstva: -----
- a) svolává a řídí schůze představenstva a navrhuje program jeho jednání; -----
 - b) organizuje přípravu schůzí představenstva, rozhoduje o přizvání dalších účastníků jednání a organizačně zajišťuje plnění usnesení představenstva; -----
 - c) předkládá představenstvu k projednání návrhy zejména těchto dokumentů: -----
 - návrh ročního rozpočtu a hlavních úkolů družstva na kalendářní rok, -----
 - návrh řádné účetní závěrky a výroční zprávy o hospodaření družstva, -----
 - návrh na rozdělení a použití zisku družstva nebo způsob úhrady ztrát družstva, -----
 - návrh nových vnitrodružstevních předpisů družstva, resp. návrh změn předpisů stávajících, -----
 - návrh prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek v budově ve vlastnictví družstva ve smyslu přísl. ustanovení zákona o vlastnictví bytů či občanského zákoníku, -----

- zprávy o výsledku revizí hospodaření a kontrol provedených na družstvu příslušnými orgány, s návrhy na opatření k odstranění zjištěných nedostatků. -----
- d) podepisuje s dalším členem představenstva právní jednání uvedená v Čl. 68 odst.2) písm. a) stanov, v ostatních právních jednáních podepisuje sám. -----

Čl. 76

Rozhodování o bytových otázkách

- 1) V rámci této činnosti předseda představenstva uzavírá zejm.: -----
- a) budoucí smlouvu o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) podle Čl. 12 písm. e); -----
 - b) smlouvu o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) podle Čl. 12 písm. f) stanov, popř. k bytové náhradě; -----
 - c) dohodu o zániku nájmu družstevního bytu podle Čl. 49 stanov; -----
 - d) smlouvu o přenechání bytu (nebytového prostoru) do nájmu na určitou dobu podle Čl. 32 stanov. -----
- 2) Předseda představenstva dále: -----
- a) rozhoduje o rozsahu příslušenství družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru); -----
 - b) dává písemný souhlas ke smlouvě o podnájmu bytu (části bytu) podle ustanovení Čl. 46 stanov; -----
 - c) uděluje písemný souhlas k dočasnému použití bytu nebo jeho části pro jiné účely než bydlení podle Čl. 51 odst. 2) stanov; -----
 - d) dává písemný souhlas se stavebními či jinými úpravami družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) podle Čl. 39 odst.1) stanov; -----
 - e) stanovuje výši měsíční zálohy nájemného a úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním družstevního bytu (nebytového prostoru) podle Čl. 40 stanov. -----

O žádosti člena podle odst. 2) rozhoduje předseda představenstva nejdéle do 30 (třiceti) dnů od jejich podání. -----

Čl. 77

Jednání v činnosti družstva a v obchodním vedení družstva

V rámci této činnosti předseda představenstva jedná a uzavírá smluvní dokumenty v rozsahu oprávnění daném Čl. 68 odst. 2) stanov v oblasti zejména: -----

- a) obchodně závazkových vztahů družstva s třetími osobami; -----
- b) jednání se správními orgány; -----
- c) zajišťování provozu bytových domů a ostatních nemovitostí ve vlastnictví družstva včetně dodávek médií a revizí; -----
- d) zajišťování provozu bytových domů třetích osob ve správě družstva včetně dodávek médií a revizí, -----
- e) provozu, správy a vedení administrativy družstva; -----
- f) zajišťování pronájmu nemovitého a movitého majetku družstva třetím osobám; -----
- g) zajišťování činnosti realitní kanceláře; -----
- h) plní úkoly uložené mu představenstvem a shromážděním delegátů. -----

Čl. 78

Kontrolní komise

- 1) Kontrolní komise je oprávněna kontrolovat veškerou činnost družstva a projednávat stížnosti členů družstva. Kontrolní komise odpovídá za svou činnost shromáždění delegátů a podává mu zprávy o své činnosti. Na ostatních orgánech družstva je nezávislá. -----
- 2) Kontrolní komise se vyjadřuje k řádné účetní závěrce a k návrhu na rozdělení zisku nebo na úhradu ztráty družstva. -----
- 3) Kontrolní komise je oprávněna vyžadovat od představenstva jakékoli informace o 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. Pověřený člen kontrolní komise je oprávněn se zúčastnit 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. 79

- 1) Kontrolní komise je kolektivní orgán, má 5 (pět) členů. Budou-li zvoleni náhradníci, nastupují na uvolněné místo člena kontrolní komise podle při jejich volbě určeného pořadí jejich číslem náhradníka. -----
- 2) Funkce člena kontrolní komise zaniká volbou nového jejího člena, ledaže z rozhodnutí shromáždění delegátů plyne něco jiného. -----
- 3) Člena kontrolní komise může před uplynutím funkčního období shromáždění delegátů odvolat. ---
- 4) Člen kontrolní komise může z funkce odstoupit. Nesmí tak však učinit v době, která je pro družstvo nevhodná. 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 kontrolní komise po doručení oznámení o odstoupení. Výkon funkce však končí nejpozději 3 (tři) měsíce od doručení tohoto oznámení družstvu. Jestliže člen kontrolní komise oznámí své odstoupení na zasedání kontrolní komise, končí jeho výkon funkce uplynutím 2 (dvou) měsíců po takovém oznámení, neschválí-li kontrolní komise na jeho žádost jiný okamžik zániku funkce. -----
- 5) V případě smrti člena kontrolní komise, jeho odstoupení z funkce, odvolání a nebo jiného zániku jeho funkce a není-li zvolen náhradník, který by se stal členem kontrolní komise, zvolí nejbližší shromáždění delegátů nového člena kontrolní komise. -----
- 6) Kontrolní komise, jejíž počet členů neklesl pod polovinu, může kooptovat (jmenovat) náhradní členy do příštího shromáždění delegátů, pokud není zvolených náhradníků, kteří by nastoupili na uvolněné místo člena kontrolní komise podle stanoveného pořadí. -----
- 7) Členové kontrolní komise a jejich náhradníci se volí z členů družstva tak, aby členové kontrolní komise nebyli mezi sebou nebo se členy představenstva manžely, příbuznými v řadě přímé, nebo sourozenci. -----
- 8) Kontrolní komise volí ze svých členů předsedu a místopředsedu. -----

Čl. 80

- 1) Schůzi kontrolní komise svolává předseda nebo místopředseda, popř. pověřený člen kontrolní komise. Pořadí jednání musí být členům kontrolní komise předem oznámen. Se souhlasem všech přítomných členů komise lze projednat písemné podklady i podané ústní návrhy předložené až při zahájení schůze představenstva. -----
- 2) Kontrolní komise se schází podle potřeby, nejméně jednou za 3 (tři) měsíce. -----
- 3) Podklady pro jednání schůzí, zejména zprávy o vykonaných prověrkách, kontrolách a revizích, jakož i návrhy na opatření, připravují a kontrolní komisi předkládají ve stanovených lhůtách pověřeni členové komise, kteří také komisi informují o průběhu prověrek a kontrol. Jednotlivé záležitosti předložené k projednání uvádí a odůvodňuje zpravidla ten, kdo je předkládá, přičemž současně předkládá i návrh usnesení. -----

Čl. 81

Samospráva

- 1) Samospráva je organizační jednotkou družstva. Samospráva se zřizuje a ruší rozhodnutím představenstva, které stanoví počet samospráv a okruh jejich působnosti; představenstvo rovněž

rozhoduje o zařazení jednotlivých členů samospráv do volebního obvodu pro volbu delegáta, a to v souladu se stanovami a volebním řádem. Samosprávě členů nájemců družstevních bytů (družstevních nebytových prostor) ekonomicky obvykle odpovídá středisko bytového hospodářství vymezené v Čl. 91 stanov. -----

- 2) Členové družstva se zařazují do jednotlivých samospráv s přihlédnutím zejména k rozsahu práv vyplývajících z jejich postavení a k výši členských vkladů v družstvu a k okruhu působnosti samosprávy. Podle rozsahu práv se zařazují: -----
 - a) členové-nájemci družstevních bytů a družstevních nebytových prostor (samosprávy bydlících); -----
 - b) členové, kterým nesvědčí právo nájmu k družstevnímu bytu nebo družstevnímu nebytovému prostoru a nejde o členy - vlastníky (samosprávy nebydlících); -----
 - c) členové-vlastníci, kterým družstvo převedlo byt a nebytový prostor podle jiného právního předpisu (samosprávy vlastníků). -----
 - d) členové-nájemci družstevních bytů a družstevních nebytových prostor spolu s členy -vlastníky bytů a nebytových prostor (společné samosprávy členů nájemců a členů vlastníků). -----Členové s více druhy práv mohou být členy více druhů samospráv. -----
- 3) Orgány družstva, zajišťující činnost samosprávy, jsou členská schůze a výbor samosprávy, resp. pověřený předseda samosprávy v případě nezvolení výboru, který vykonává působnost svěřenou dle stanov výboru samosprávy. -----
- 4) Pokud v okruhu působnosti samosprávy vznikne společenství vlastníků podle občanského zákoníku, ztrácí orgány samosprávy pravomoc rozhodovat o otázkách, které jsou občanským zákoníkem vyhrazeny rozhodnutí společenství vlastníků. -----

Čl. 82

Členská schůze samosprávy

- 1) Členská schůze samosprávy je orgánem družstva, ve kterém členové projednávají záležitosti okruhu působnosti samosprávy a seznamují se s činností a celkovým stavem družstva. Členy samosprávy jsou všichni členové – nájemníci, nebydlící či vlastníci bytů a nebytových prostor zařazení do okruhu její působnosti. -----
- 2) Členská schůze samosprávy zejména: -----
 - a) rozhoduje o způsobu zajištění úkolů, které jí byly uloženy představenstvem; -----
 - b) projednává plán činnosti příslušného střediska bytového hospodářství včetně návrhu rozpočtu; -----
 - c) projednává výsledky hospodaření příslušného střediska bytového hospodářství, navrhuje představenstvu způsob vypořádání rozdílů z vyúčtování záloh na nájemné a ukládá výboru samosprávy úkoly k odstranění zjištěných nedostatků hospodaření; -----
 - d) volí ze svého středu členy výboru nebo pověřeného předsedu samosprávy; -----
 - e) projednává a schvaluje zprávy výboru samosprávy, resp. pověřeného předsedy samosprávy, o jeho činnosti; -----
 - f) projednává zprávy delegátů o jednání na shromáždění delegátů; -----
 - g) navrhuje představenstvu odchylný způsob úhrady oprav v družstevním bytě a úhrad nákladů spojených s běžnou údržbou bytů oproti Čl. 35 stanov; -----
 - h) vyjadřuje se ke změně charakteru užívání společných prostor domu a k uzavření nájemní smlouvy, týkající se tohoto prostoru, stejně jako k nebytovým prostorům pronajímaných podle jiných předpisů. -----
- 3) Členská schůze volebního obvodu volí delegáty a jejich náhradníky na shromáždění delegátů v počtu stanoveném představenstvem, a tyto z funkcí odvolává. -----

Čl. 83

- 1) Členskou schůzi samosprávy svolává výbor samosprávy podle potřeby, nejméně však 1 (jednou) do roka. -----
- 2) Výbor samosprávy musí svolávat členskou schůzi samosprávy, požádá-li o to: -----

- a) 1/3 (jedna třetina) všech členů samosprávy; -----
 - b) představenstvo družstva; -----
 - c) delegát samosprávy. -----
- 3) Nevyhoví-li výbor samosprávy žádosti podle odst. 2) do 1 (jednoho) měsíce, je představenstvo oprávněno svolat členskou schůzi samosprávy samo. -----
 - 4) Členskou schůzi samosprávy řídí předseda nebo pověřený člen výboru samosprávy, v případě, že členskou schůzi samosprávy svolalo představenstvo, řídí ji pověřený člen představenstva. -----
 - 5) O svolání členské schůze samosprávy a o pořadu jednání musí být členové samosprávy uvědomeni nejméně 8 (osm) dnů před jejím konáním. Písemná pozvánka musí obsahovat datum, hodinu a místo jejího konání a pořad jednání. Písemnou pozvánku může nahradit písemné oznámení vyvěšené na obvyklém místě ve vchodech ve všech domech v okruhu působnosti samosprávy. -----

Čl. 84

- 1) Členská schůze samosprávy je způsobilá se usnášet, je-li přítomna nadpoloviční většina členů samosprávy. -----
- 2) Není-li v hodinu uvedenou pro konání členské schůze samosprávy přítomna nadpoloviční většina jejich členů, může se schůze konat o čtvrt hodiny později za přítomnosti nejméně tří členů samosprávy. Může však jednat a rozhodovat pouze o těch záležitostech, které byly uvedeny na pořadu jednání. K platnosti usnesení v takovém případě se vyžaduje souhlas dvou třetin přítomných členů. -----

Čl. 85

- 1) Člen se zúčastňuje členské schůze samosprávy, jejímž je členem. Člen se může nechat na členské schůzi zastoupit jinou osobou na základě písemné plné moci. -----
- 2) Člen družstva, kterému svědčí více druhů práv (nájemce více družstevních bytů nebo nebytových prostorů či vlastník jednotek či kombinace těchto práv dle Čl. 81 stanov), který se nachází v okruhu působnosti různých samospráv, je členem každé z nich, zúčastňuje se jejich členských schůzí a může být zvolen do každého z jejich výborů. Pouze jednou členskou schůzí samosprávy však může být zvolen delegátem nebo náhradníkem na shromáždění delegátů. -----
- 3) Právo účasti na členských schůzích samosprávy, kterých jsou členy, mají oba manželé – společní členové. Přísluší jim společně 1 (jeden) hlas. Do výboru samosprávy může být zvolen kterýkoliv z nich. V případech uvedených v odst. 2) může být kterýkoliv z manželů zvolen do výboru každé ze samospráv, kterých jsou členy. Delegátem nebo náhradníkem na shromáždění delegátů může být zvolen pouze jeden z manželů – společných členů na jedné z členských schůzí samospráv. -----
- 4) Člen, který má v jednom a též družstvu samostatné členství a současně má další členské právo na základě společného členství manželů, má z obou těchto práv, pokud jsou v jedné samosprávě společně s druhým manželem – společným členem, pouze jeden hlas. Pokud jeho samostatné členství a společné členství manželů se nacházejí v okruhu působnosti různých samospráv, řídí se právo jeho účasti na členských schůzích a pasivní volební právo ustanoveními odst. 1) a 2). -----
- 5) Zásada účasti člena (manželů – společných členů) na členských schůzích samosprávy, jakož i zásada jednoho hlasu a pasivního volebního práva uvedená v odst. 1) až 4) platí pro všechny druhy okruhů působnosti samospráv. -----

Čl. 86

Výbor samosprávy

- 1) Výbor samosprávy je výkonným orgánem samosprávy. Za svou činnost odpovídá členské schůzi samosprávy a je povinen řídit se jejími usneseními. -----
- 2) Výbor samosprávy zejména: -----
 - a) plní úkoly na úseku předmětu činnosti družstva v okruhu působnosti samosprávy; -----
 - b) sleduje technický stav objektů příslušného střediska bytového hospodářství a upozorňuje

- družstvo na nutnost provedení oprav a údržby a spolupracuje při jejich zajišťování; -----
- c) stará se o zvyšování kultury bydlení, úpravy okolí objektů příslušného střediska bytového hospodářství a o ochranu životního prostředí v okruhu působnosti samosprávy; -----
 - d) dbá na dodržování domovního řádu a zásad slušnosti mezi členy užívajícími družstevní majetek v okruhu působnosti samosprávy; -----
 - e) vyjadřuje se k předloženému návrhu rozpočtu příslušného střediska bytového hospodářství; -
 - f) zajišťuje plnění rozpočtu příslušného střediska bytového hospodářství, stará se o hospodárnost provozu domů (objektů), pečuje o správnost prvotních účetních a jiných dokladů a předává je družstvu k dalšímu zpracování; -----
 - g) podle místních podmínek kontroluje správnost vyúčtování nákladů vynaložených družstvem na plnění spojená s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru); -----
 - h) průběžně kontroluje tvorbu a čerpání dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice; ---
 - i) seznamuje členskou schůzi samosprávy s výsledky hospodaření příslušného střediska bytového hospodářství, s ročním vyúčtováním nájemného za užívání družstevních bytů a družstevních nebytových prostor a úhrad za plnění spojená s užíváním bytu; -----
 - j) navrhuje představenstvu uzavření smlouvy o nájmu bytu mimo pořadník v případech uvedených v Čl. 30 odst. 3 písm. a) stanov; -----
 - k) na výzvu se vyjadřuje ke smlouvám o podnájmu bytu (části bytu); -----
 - l) projednává návrhy představenstva na vyloučení člena z družstva a oznamuje mu své stanovisko; -----
 - m) informuje představenstvo o činnosti a stavu samosprávy; -----
 - n) podává členské schůzi samosprávy zprávy o své činnosti a stavu samosprávy a seznamuje ji s činnostmi a celkovým stavem družstva; -----
 - o) předkládá členské schůzi samosprávy návrhy podle Čl. 82 odst. 2), písm. g) a h) stanov; -----
 - p) na výzvu družstva se vyjadřuje ke smlouvám o přenechání bytu (nebytového prostoru) do nájmu na určitou dobu, uzavíraných podle Čl. 32 stanov. -----
 - q) po předchozím projednání na členské schůzi samosprávy, navrhuje družstvu hlavní akce na úseku oprav a údržby domů. -----

Čl. 87

Výbor samosprávy se volí z členů samosprávy tak, aby členové výboru samosprávy nebyli mezi sebou manželi, příbuznými v řadě přímé nebo sourozenci. Výbor samosprávy má nejméně 3 (tři) členy. -----

Čl. 88

- 1) Výbor samosprávy zvolí na ustavující schůzi ze svého středu předsedu a místopředsedu. -----
- 2) Schůze výboru samosprávy svolává jeho předseda podle potřeby, nejméně však jednou za 3 (tři) měsíce. -----
- 3) O svolání výboru samosprávy a o pořadu jednání musí být členové výboru informováni obvyklým způsobem nejméně tři dny před jejím konáním. -----
- 4) Výbor samosprávy může určit, že členské schůze samosprávy se budou konat formou dílčích schůzí samosprávy. -----
- 5) Členská schůze samosprávy může rozhodnout, že namísto výboru samosprávy bude zvolen pověřený předseda samosprávy. Pověřeného předsedu samosprávy volí členská schůze stejným způsobem, jakým se volí výbor. Pověřený předseda samosprávy vykonává působnost a plní úkoly v rozsahu, v jakém jinak přísluší podle těchto stanov výboru. -----
- 6) Není-li zvolen výbor samosprávy, pověřený předseda samosprávy nebo neplní-li tito své povinnosti, zajišťuje plnění jeho úkolů představenstvo prostřednictvím jím jmenovaného pověřeného předsedy samosprávy. Zvýšené náklady s tím spojené se hradí k tíži střediska bytového hospodářství příslušné samosprávy. -----

Čl. 89

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) Úkoly pomocných orgánů určuje orgán, který je zřídil. -----
- 3) Členové pomocných orgánů jsou voleni nebo jmenováni orgánem, který je zřídil. -----
- 4) Je-li pomocný orgán jmenován, může být jeho členem i nečlen družstva. -----
- 5) Členům pomocných orgánů družstva náleží za výkon funkce a činnosti při výkonu funkce vykonávané, odměna, náhrady vynaložených hotových výdajů a event. další odůvodněné náklady, a to podle zásad stanovených shromážděním delegátů. -----

Část VII.

Hospodaření družstva

Čl. 90

Financování činnosti družstva

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

Čl. 91

Bytové hospodaření

- 1) Základní ekonomickou jednotkou bytového hospodářství je středisko bytového hospodářství, které obvykle představuje bytový dům či domy, nebo nebytový objekt, jehož výstavba byla samostatně financována, nebo dům, v němž jsou vymezeny jednotky podle jiného právního předpisu. Jednotlivá střediska bytového hospodářství jsou na sobě, jakož i na ostatní hospodářské činnosti družstva, ekonomicky nezávislá, jejich výnosy a náklady se v účetnictví družstva evidují odděleně. Hradí svoje náklady a výdaje ze svých příjmů tak, aby hospodaření za kalendářní rok bylo vyrovnané. Střediska bytového hospodářství stanovuje představenstvo družstva. -----
- 2) Činnost střediska bytového hospodářství se financuje z členských vkladů, z nájemného družstevních bytů a družstevních nebytových prostor /vyjma příspěvku na správní činnost družstva podle Čl. 40 odst. 4) stanov/, z nájemného z ostatních bytů a nebytových prostor v domě ve výši stanovené představenstvem družstva, a z úhrad za plnění poskytovaná s užíváním všech bytů a nebytových prostor v domě, z příspěvků vlastníků jednotek na správu domu a pozemku, je-li družstvo správcem domu podle zvláštního zákona a v domě nevzniklo společenství vlastníků, a dále z jiných zdrojů. -----
- 3) Za nájemné se považují zálohové měsíční platby nájemného, úhrada doplatků na základě ročního vyúčtování skutečných nákladů a výdajů proti zálohovým měsíčním platbám, a případné jednorázové příspěvky do dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice. Vypořádání zálohových plateb nájemného oproti skutečným nákladům bude prováděno samostatně s každým střediskem bytového hospodářství (bytovým domem). Při finančním vypořádání zálohového nájemného bude přebytek (ztráta) z hospodaření domu za uplynulý rok připsán(a) ve prospěch (na vrub) dlouhodobé zálohy na opravy, údržbu a dodatečné investice domů v majetku družstva. -----
- 4) Zisk nebo ztráta střediska bytového hospodářství se každoročně vypořádá podle rozhodnutí představenstva družstva. Člen družstva je povinen přispívat na úhradu ztráty střediska bytového hospodářství, v němž užívá družstevní byt (družstevní nebytový prostor). -----

Čl. 92

Ostatní hospodaření

- 1) Příjmy na úhradu nákladů a výdajů středisek ostatního hospodaření (středisko správy, středisko pronájmu nebytových prostor v areálu, středisko údržby, středisko realitního zprostředkování, středisko zúčtovacích služeb aj.) získává družstvo zejména z těchto činností: správy družstevních bytů a nebytových prostor, z příspěvků členů na činnost družstva a příspěvků členů na další úkony družstva, správy bytových domů a pozemků společenství vlasníků a jiných subjektů, ze zhodnocení volných finančních prostředků družstva. -----
- 2) Náklady ostatního hospodaření jsou veškeré náklady, které vznikají mimo střediska bytového hospodářství. -----
- 3) Náklady, výdaje a příjmy ostatního hospodaření se sledují odděleně od středisek bytového hospodářství; zjišťuje se zisk nebo ztráta ostatního hospodaření družstva. -----
- 4) Zisk bytového družstva může být použit pouze k uspokojování bytových potřeb členů a k dalšímu rozvoji bytového družstva. Ze zisku ostatního hospodaření hradí družstvo přednostně své povinnosti vůči státu. Zbylý zisk použije podle rozhodnutí shromáždění delegátů k přidělení do nedělitelného fondu a dalších zajišťovacích fondů. Zisk nelze rozdělit mezi členy, ledaže je jejich podíl na zisku převeden do dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice a použit podle Čl. 104 stanov nebo do statutárního fondu bytového hospodářství podle Čl. 100 stanov. ----
- 5) Podíl člena na zisku stanoví shromáždění delegátů na základě návrhu představenstva. Usnesení shromáždění delegátů může určit jiný způsob vymezení podílu člena na zisku, který se má rozdělit mezi členy družstva, než stanoví příslušný právní předpis. -----
- 6) Ztrátu z ostatního hospodaření hradí družstvo podle rozhodnutí shromáždění delegátů: -----
 - z nerozděleného zisku z minulých let, -----
 - z nedělitelného fondu nebo jiného zajišťovacího fondu, -----
 - z fondu dalších členských vkladů uhrazených podle Čl. 16 stanov evidovaného na středisku ostatního hospodaření (snížení základního kapitálu), -----
 - rozvržením na členy v poměru podle rozhodnutí shromáždění delegátů /uhrazovací povinnost podle Čl. 13 písm. o), p) stanov lze členům uložit teprve po vyčerpání uvedených zdrojů/, -----
 - ze základního kapitálu snížením základních členských vkladů, -----
 - kombinací výše uvedených způsobů. -----
- 7) Při vykázané ztrátě rozhodne shromáždění delegátů o výši uhrazovací povinnosti členů, přesahující základní členský vklad. Uhrazovací povinnost člena nemůže však přesáhnout trojnásobek členského vkladu. -----

Čl. 93

Fondy družstva

- 1) Družstvo vytváří kromě základního kapitálu a specifických družstevních fondů zabezpečujících zdroje družstevní výstavby další vlastní zdroje (fondy) na financování činností družstva. -----
- 2) Družstvo vytváří nedělitelný fond. Dále vytváří fond dalších členských vkladů podle Čl. 15 (pořizovacích) a fond dalších členských vkladů podle Čl. 16 (dodatečných), které jsou součástí základního kapitálu, fond družstevní výstavby, doplňkový fond družstevní výstavby, příp. jiné kapitálové fondy, statutární fond bytového hospodářství, statutární fond ostatního hospodářství, sociální fond, fond odměn příp. další zajišťovací fondy. -----
- 3) Tvorba a použití fondů se řídí zákonem a jinými právními předpisy, těmito stanovami a dalšími vnitřními předpisy družstva schválenými shromážděním delegátů. V případě sociálního fondu pak kolektivní smlouvou, kterou za družstvo projednává a podepisuje předseda představenstva, resp. jím zmocněný ředitel družstva. -----
- 4) Fond dalších členských vkladů podle Čl. 15 (pořizovacích), fond družstevní výstavby, doplňkový fond družstevní výstavby, statutární fond bytového hospodářství a dlouhodobá záloha, případně fond dalších členských vkladů podle Čl. 16 (dodatečných), pokud tak rozhodne představenstvo, se evidují odděleně podle jednotlivých středisek bytového hospodářství, fond dalších členských

vkladů podle Čl. 15 a Čl. 16 pak navíc i podle členů. -----

Čl. 94 Základní kapitál

- 1) Základní kapitál družstva tvoří souhrn základních a dalších členských vkladů. -----
- 2) Základní kapitál se eviduje podle jednotlivých členů a dále podle jednotlivých středisek bytového hospodářství, jde-li o další členské vklady podle Čl. 15 (pořizovací), příp. další členské vklady podle Čl. 16 (dodatečné), o kterých tak rozhodlo představenstvo. -----

Čl. 95 Nedělitelný fond

- 1) Nedělitelný fond se tvoří ze zisku středisek ostatního hospodaření nebo převodem zdrojů z jiných fondů ze zisku. -----
- 2) Nedělitelný fond se používá na úhradu ztráty středisek ostatního hospodaření, případně k převodu do jiných zajišťovacích fondů, kromě fondů splácených členy, fondu družstevní výstavby a statutárního fondu bytového hospodářství. -----
- 3) Nedělitelný fond nelze za trvání družstva rozdělit mezi členy družstva. -----

Čl. 96 Fond pořizovacích dalších členských vkladů podle Čl. 15

- 1) Fond dalších členských vkladů podle Čl. 15, který je součástí základního kapitálu, se tvoří z peněžního či nepeněžního plnění člena na další členský vklad nebo převodem zdrojů z dlouhodobé zálohy, je-li se členem, jehož vklad má být takto vytvořen, uzavřena smlouva o převzetí povinnosti k dalšímu členskému vkladu, a jsou-li tyto zdroje použity na financování technického zhodnocení domu nebo k pořízení pozemku příslušejícího k domu, příp. jiného dlouhodobého hmotného majetku evidovaného na příslušném středisku bytového hospodářství. Fond se tvoří také převodem zdrojů z fondu dodatečných dalších členských vkladů, změní-li se dodatečný další členský vklad na pořizovací další členský vklad podle Čl. 16 odst. 3 stanov. -----
- 2) Fond se používá na úhradu výdajů spojených s pořízením domu, družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), technickým zhodnocením domu, družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nebo s pořízením pozemku příslušejícího k domu, příp. jiného dlouhodobého majetku (dále jen „investiční výdaje“). Fond se použije k úhradě ztráty družstva vzniklé převodem družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) a souvisejícího pozemku do vlastnictví člena podle jiného právního předpisu. -----
- 3) Fond se snižuje při převodu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) a příslušejícího pozemku, jsou-li tyto převody podle jiného právního předpisu povinně bezúplatné, při úplatném převodu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nebo příslušejícího pozemku, je-li na úhradu kupní ceny započítán nabyvateli další členský vklad, při úhradě ztráty podle odstavce 2) nebo vrácení dalšího členského vkladu nebo jeho části členovi družstva. -----

Čl. 97 Fond družstevní výstavby

- 1) Fond družstevní výstavby je kapitálový fond, který se tvoří z poskytnutých příspěvků na družstevní výstavbu, splátkami jistiny úvěru na družstevní bytovou výstavbu, převodem z doplňkového fondu družstevní výstavby nebo z jiných fondů anebo z dlouhodobé zálohy při úhradě technického zhodnocení domu nebo pořízení příslušejícího pozemku k domu, není-li se členem uzavřena smlouva o převzetí povinnosti k dalšímu členskému vkladu podle Čl. 6 odst. 1). -
- 2) Fond se používá na úhradu výdajů spojených s družstevní výstavbou a dalších investičních výdajů zejm. technickým zhodnocením domu nebo s pořízením pozemku příslušejícího k domu. Fond se snižuje při převodu bytu z družstevního vlastnictví podle jiného právního předpisu a při zániku

(demolici) domu či družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru). -----

Čl. 98

Doplňkový fond družstevní výstavby

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

Čl. 99

Fond dodatečných dalších členských vkladů podle Čl. 16

- 1) Fond dalších členských vkladů podle Čl. 16, který je součástí základního kapitálu, se tvoří dalšími členskými vklady uhrazenými podle Čl. 16 stanov. -----
- 2) Fond evidovaný na středisku ostatního hospodaření se používá na úhradu ztráty těchto středisek nebo na financování investičních výdajů tohoto střediska či na pořízení dlouhodobého hmotného a dlouhodobého nehmotného majetku evidovaného na těchto střediscích nebo na technické zhodnocení tohoto majetku. Fond evidovaný na středisku bytového hospodářství se používá na úhradu ztráty tohoto střediska nebo na úhradu investičních výdajů tohoto střediska při současném převodu zdrojů do fondu pořizovacích dalších členských vkladů. -----
- 3) Fond se snižuje při vrácení družstevního bytu (nebytového prostoru) členem-nájemcem, který další členský vklad dle Čl. 16 stanov složil, a při zániku členství vlastníka jednotky, který jednotku nabyl podle jiného zvláštního zákona. -----

Čl. 100

Statutární fond bytového hospodářství

- 1) Statutární fond bytového hospodářství se tvoří ze zisku střediska bytového hospodářství, z rozdělení zisku z ostatního hospodaření družstva, příp. z jiných zdrojů. -----
- 2) Fond se používá k úhradě ztráty střediska bytového hospodářství úhradě nákladů na opravy a údržbu a k financování investičních výdajů při současném převodu do fondu družstevní výstavby. Fond se dále snižuje při vypořádání vlastníka jednotky podle jiného právního předpisu¹; není-li ke dni převodu bytu (nebytového prostoru) v domě společenství vlastníků jednotek, převedou se nabyvateli zdroje z fondu do dlouhodobé zálohy. -----

Čl. 101

Statutární fond ostatního hospodaření

- 1) Statutární fond ostatního hospodaření slouží jako zdroj pro financování ostatní činnosti družstva, zejména k pořízení investičního majetku a zásob pro ostatní hospodaření družstva a pro finanční podnikání družstva. -----
- 2) Fond se vytváří z čistého zisku z ostatního hospodaření družstva, případně převodem z nedělitelného fondu na základě usnesení shromáždění delegátů. -----
- 3) Fond se použije (na základě usnesení shromáždění delegátů) k úhradě ztráty z ostatního hospodaření družstva případně k převodu do jiného fondu ze zisku; kromě fondů splácených členy, fondu družstevní výstavby a statutárního fondu bytového hospodářství. -----
- 4) Statutární fond ostatního hospodaření nelze rozdělit mezi členy za trvání družstva. -----

¹ Zákon o převodu vlastnického práva k jednotkám některých bytových družstev

Čl. 102
Sociální fond

- 1) Sociální fond se tvoří ze zisku středisek ostatního hospodaření ve výši podle rozhodnutí shromáždění delegátů a převodem zůstatků sociálního fondu z minulých let, jakož i převodem z jiných fondů. Zůstatek fondu lze zvýšit i rozhodnutím představenstva převodem ze statutárního fondu ostatního hospodaření, popř. z nedělitelného fondu, a to až do výše finančních závazků vyplývajících z uzavřené kolektivní smlouvy. -----
- 2) Fond se používá na financování sociálních potřeb zaměstnanců družstva v souladu s kolektivní smlouvou nebo směrnicemi družstva. -----

Čl. 103
Fond odměn

- 1) Fond odměn se tvoří převodem zůstatků fondu odměn z minulých let, a ze zisku střediska ostatního hospodaření ve výši podle rozhodnutí shromáždění delegátů. -----
- 2) Fond se používá pro výplatu odměn zaměstnanců v souladu s kolektivní smlouvou, k výplatě ročních odměn, ukládá-li příslušný obecně závazný právní předpis jejich výplatu ze zisku a k výplatě odměn členů představenstva, kontrolní komise a jejich pomocných orgánů podle smlouvy o výkonu funkce, smlouvy o mzdě a pracovní smlouvy. -----

Čl. 104
Dlouhodobá záloha na opravy a dodatečné investice

- 1) Záloha se tvoří pravidelnými i mimořádnými příspěvky z nájemného a převodem podílů členů na zisku podle Čl. 91 odst. 4). -----
- 2) Záloha se používá na financování oprav, údržby, příp. dalších provozních nákladů a na úhradu investičních výdajů, zejm. rekonstrukcí a modernizací bytového domu nebo pořízení příslušejícího pozemku k domu. -----
- 3) Způsob tvorby a použití zálohy podrobně upravují směrnice družstva schválené představenstvem.
- 4) Není-li se členem uzavřena smlouva o dalším členském vkladu podle Čl. 14 odst. 4) stanov, převádějí se při úhradě investičních výdajů zdroje z dlouhodobé zálohy do fondu družstevní výstavby. Pokud taková smlouva uzavřena je, použije se záloha na splnění dalšího členského vkladu podle Čl. 15 stanov. -----
- 5) Zálohu nebo její část lze členu - nájemci vrátit, rozhodne-li tak představenstvo. -----
- 6) Záloha se v účetnictví sleduje podle jednotlivých domů v členění podle jednotlivých nájemců, resp. vlastníků jednotek. -----

Část VIII.
Zrušení a likvidace

Čl. 105

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

Čl. 106

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

Čl. 107

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

Čl. 108

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

Čl. 109

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

Část IX. Společná ustanovení

Čl. 110

- 1) Rozhodnutí orgánů družstva dotýkající se jednotlivých členů družstva nebo jednotlivých orgánů družstva, se oznamují těmto členům nebo orgánům v souladu s Čl. 112 stanov, a to i fikcí doručení. -----
- 2) Družstvo zveřejňuje údaje o své činnosti zejména v rozsahu stanoveném a přípustným právními předpisy a stanovami na informační desce v sídle družstva. Informační deska je přístupná každý pracovní den v běžnou pracovní dobu všem členům družstva. Informační deska se zpřístupní členům družstva prostřednictvím internetových stránek družstva. -----

Čl. 111

Podněty členů

O podnětech členů k rozhodnutím a činnosti orgánů družstva rozhodují orgány družstva nejdéle do 60 (šedesáti) dnů od jejich podání. O jejich vyřízení informuje příslušný orgán družstva člena doporučeným dopisem, a to souladu s Čl. 112 stanov. -----

Čl. 112

Doručování

- 1) Družstvo doručuje svým členům písemnosti zpravidla poštou nebo jiným vhodným způsobem, např. osobně, elektronicky nebo prostřednictvím veřejné datové sítě, a to na doručovací adresu včetně e-mailové adresy, kterou člen družstvu písemně družstvu oznámil, anebo do místa, které je družstvu známo. -----
- 2) Doručení písemností doporučeným dopisem nebo doporučeným dopisem do vlastních rukou je nutné pouze v případech určených zákonem, těmito stanovami nebo jednacím řádem družstva či jiným vnitřním předpisem družstva. -----
- 3) Povinnost družstva doručit písemnost doporučeným dopisem je splněna, je-li písemnost provozovatelem poštovních služeb adresátovi doručena na doručovací adresu uvedenou v seznamu členů; účinky doručení nastanou i dnem, kdy provozovatel poštovních služeb písemnost vrátí družstvu jako nevyzvednutou nebo nedoručitelnou, nebo jestliže člen přijetí písemnosti zmařil či odmítl. Tato povinnost je splněna i tehdy, jakmile je písemnost doručena členem orgánu družstva 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 členem orgánu družstva nebo zaměstnancem družstva, dnem, kdy člen její převzetí písemně potvrdí nebo její převzetí odmítne; -----
 - b) nebyl-li člen družstva při doručování písemnosti funkcionářem nebo zaměstnancem družstva zastížen v místě doručení a jiné místo pro doručení písemností družstvu neoznámil, písemnost se uloží v sídle družstva a člen se vhodným způsobem např. vhozením upozornění do listovní schránky na adrese bytu (nebytového prostoru), vyzve, aby si písemnost vyzvedl. Nevyzvedne-li si člen družstva písemnost do 5 (pěti) pracovních dnů od jejího uložení, považuje se poslední den této lhůty za den doručení, i když si člen písemnost nevyzvedne či se o uložení písemnosti ani nedozví. -----
 - c) při doručování prostřednictvím provozovatele poštovních služeb, dnem, kdy provozovatel poštovních služeb písemnost do vlastních rukou členu doručí. Účinky doručení nastanou i dnem, kdy pošta písemnost vrátí družstvu jako nevyzvednutou nebo nedoručitelnou, nebo jestliže člen přijetí písemnosti zmařil či odmítl. -----

Čl. 113

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, nebude-li stanoveno jinak např. při hlasování korespondenčně - zápisem per rollam či za použití technických prostředků. -----
- 6) Představenstvo může ze závažných důvodů prominout zmeškání lhůty, požádá-li o to člen do 15 (patnácti) dnů ode dne, kdy pominula příčina zmeškání a učinil-li v téže lhůtě zmeškaný úkon. Zmeškání lhůty nelze prominout, jestliže ode dne, kdy měl být úkon učiněn, uplynul 1 (jeden) rok a v případě zmeškání lhůty k úhradě základního členského vkladu. -----

Část X.
Přechodná a závěrečná ustanovení

Čl. 114

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

Čl. 115

O žádostech a opravných prostředcích 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. 116

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 jinými vnitřními předpisy družstva. -----

Čl. 117

Každé z ustanovení těchto stanov je neoddělitelné od ostatních ustanovení. Pokud jakékoli ustanovení stanov je nebo se kdykoli stane v jakémkoli rozsahu neplatným, má se za to, že dané ustanovení není součástí těchto stanov, avšak platnost ostatních ustanovení těchto stanov tím nejsou nikterak dotčena. -----

Čl. 118

Domovní řád

Členové družstva, zejména nájemci družstevních bytů, resp. družstevních nebytových prostorů, jsou povinni dodržovat povinnosti vyplývající i z Domovního řádu, který je přílohou č. 1 a nedílnou součástí těchto stanov.

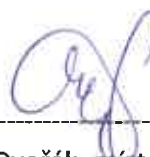
Čl. 119

- 1) Změna čl. 68 odst. 4) a odst. 5), čl. 72 odst.3), čl. 93 odst. 3) a čl. 117 stanov, byla schválena shromážděním delegátů dne 24. 11. 2016 a tímto dnem nabyla i účinnosti. -----
- 2) Změnou stanov formou úplného znění ze dne 24. 11. 2016 došlo k podřízení se družstva zákonu č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích, v platném znění, jako celku v souladu s ust. § 777 odst. 5) cit. zákona. -----
- 3) Změna stanov ve formě úplného změní, byla schválena shromážděním delegátů dne 24. 11. 2016 a nabývá účinnosti až dnem zveřejnění zápisu o podřízení se družstva zákonu č. 90/2012 Sb., obchodních korporacích, v obchodním rejstříku. -----
- 4) Změna stanov ve formě úplného změní, byla schválena shromážděním delegátů dne 15. 6. 2021 a téhož dne nabývá účinnosti. -----
- 5) Nedílnou součástí těchto stanov je příloha č. 1 – Domovní řád. -----
- 6) Tato změna stanov ve formě přijetí Dodatku č. 1 stanov byla schválena shromážděním delegátů dne 16. 6. 2022 a téhož dne nabyla účinnosti. Touto změnou stanov pozbývá platnosti Směrnice č. 116/2014 – Domovní řád ze dne 2. 9. 2014 schválený představenstvem družstva usn. č. 17/34/2014 v platném znění. -----
- 7) Tato změna stanov ve formě přijetí Dodatku č. 2 stanov, který tvoří její nedílnou součást jako příloha č. 2, byla schválena shromážděním delegátů dne 19. 6. 2025 a téhož dne nabyla platnosti, účinnosti nabývá dne 20. 6. 2025. -----

Ve Žďáru nad Sázavou dne 19. 6. 2025



Ing. Zdeněk Štursa, předseda představenstva



Jiří Dvořák, místopředseda představenstva

Příloha č. 1 ke stanovám ZELENÁ HORA, stavební bytové družstvo

DOMOVNÍ ŘÁD

Čl. 1

Úvodní ustanovení

Domovní řád ZELENÁ HORA, stavební bytové družstvo, se sídlem Brněnská 1146/30, Ždár nad Sázavou 1, 59101 Ždár nad Sázavou, IČ: 0050784, zapsaného v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně, oddíl Dr. XXXIV, vložka 464 (dále jen „Družstvo“), upravuje podmínky a způsob užívání družstevních bytů, družstevních nebytových prostorů a společných částí bytových domů jednotlivými členy Družstva - nájemci družstevních bytů či družstevních nebytových prostorů ve vlastnictví Družstva, nacházejících se v bytových domech, přičemž základní úprava vzájemných práv a povinností mezi Družstvem a jeho členem je v této oblasti stanovena zejména stanovami Družstva, obsahem nájemní smlouvy, jakož i zák. č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem, v platném znění, a dalšími právními předpisy. -----

Čl. 2

Základní pojmy

1. Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k bydlení. Pojmem byt se pro účely tohoto domovního řádu rozumí i bytová jednotka, pokud byla na základě prohlášení vlastníka vymezena v bytovém domě podle zák. č. 72/1994 Sb., případně vznikla na základě rozdělení práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám na základě prohlášení podle zák. č. 89/2012 Sb. -----
2. Nebytové prostory jsou jednotlivé místnosti nebo soubory místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení. Nebytovými prostory nejsou příslušenství jednotky ani společné prostory (části) domu. Pojmem nebytový prostor se pro účely tohoto domovního řádu rozumí i jednotka – jiný nebytový prostor, pokud byl na základě prohlášení vlastníka vymezen v bytovém domě podle zák. č. 72/1994 Sb., případně vznikl na základě rozdělení práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám na základě prohlášení podle zák. č. 89/2012 Sb. -----
3. Příslušenstvím bytu jsou vedlejší místnosti určené k tomu, aby byly s bytem používány (např. sklep, komora mimo byt, půdní místnost, případně i vestavěné garáže apod.). -----
4. Společnými částmi domu jsou části domu určené pro společné užívání, zejména stavební části, které jsou podstatné pro zachování domu včetně jeho hlavních konstrukcí, jeho tvaru, vzhledu, jakož i pro zachování jednotek v domě, např. základy, střecha, hlavní nosné svíslé a vodorovné konstrukce, fasády včetně zateplení, vchody, schodiště, chodby, balkóny, lodžie a terasy přímo přístupné ze společných částí, prádelny, sušárny, kočárkárny, kotelny, úklidové místnosti, komíny, technická zařízení a vybavení, výtahy, rozvody tepla a teplé vody, kanalizace, plynu, silnoproudé a slaboproudé elektřiny, vzduchotechniky, osvětlení společných prostor, společné antény, a to i když jsou umístěny mimo dům, dále se za společné části domu považují příslušenství domu /např. studny, oplocení, přístřešky na popelnice, sušáky na prádlo, klepače koberců, přístupové chodníky, pokud jsou ve vlastnictví bytového domu/ a stavby vedlejší, včetně jejich

příslušenství. Vedle toho existují společné části ve výlučném užívání nájemce bytu, jako např. balkóny, lodžie, terasy, okna, balkonové dveře, sklepní kóje apod. přístupné pouze z bytu. Přesné vymezení společných prostor a společných částí je uvedeno ve stanovách družstva, prohlášení vlastníka toho kterého domu, ve kterém se nachází konkrétní družstevní byt, resp. družstevní nebytový prostor, anebo vyplývá z platných právních předpisů. -----

5. Nájemcem družstevního bytu, resp. družstevního nebytového prostoru, se rozumí člen Družstva - fyzická osoba, která užívá družstevní byt, resp. družstevní nebytový prostor, na základě nájemní smlouvy, kterou s ním uzavřel pronajímatel - Družstvo. Práva a povinnosti, vyplývající pro nájemce z tohoto domovního řádu a stanov Družstva, jakož i z domovního řádu a stanov společenství vlastníků daného domu, se ve stejném rozsahu vztahují také na osoby, které žijí s nájemcem ve společné domácnosti, popř. další osoby které s ním v družstevním bytě bydlí, popřípadě družstevní byt, resp. družstevní nebytový prostor, užívají z titulu podnájmu nebo z jiného právního titulu či bez právního titulu; nájemce odpovídá za dodržování uvedených povinností i ze strany těchto třetích osob a je povinen je bezodkladně, co jim umožnil družstevní byt, resp. družstevní nebytový prostor, užívat, je s těmito povinnostmi řádně seznámit, a to včetně i zvyklostí a zásad občanského soužití na domě. -----
6. Chráněnou únikovou cestou se rozumí komunikace v objektu umožňující bezpečnou evakuaci osob z objektu ohroženého požárem nebo z jeho části na volné prostranství, popř. přístup požárních jednotek do prostorů napadených požárem. V podmínkách bytového domu se za součást chráněné únikové cesty považuje schodiště včetně podest a společných balkónů či lodžii umístěných v tomto schodišti, chodby mezi jednotlivými vstupy do domu a chodby v suterénu domu spojující jednotlivé vchody. -----

Čl. 3

Práva a povinnosti z nájmu družstevního bytu

1. Práva a povinnosti z nájmu družstevního bytu upravují stanovy Družstva včetně tohoto domovního řádu a některé další vnitrodružstevní předpisy, resp. podpůrně i ustanovení o nájmu bytu zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoník. -----
2. Družstvo je povinno zajistit nájemci družstevního bytu plný a nerušený výkon jeho práv, spojených s užíváním družstevního bytu. -----
3. Nájemce družstevního bytu se zdrží všeho, co brání údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně společných částí domu nebo pozemku, o nichž bylo řádně rozhodnuto Družstvem či společenstvím vlastníků jednotek daného domu a pozemku nebo vlastníky jednotek v domě; jsou-li prováděny uvnitř družstevního bytu nebo na společné části nebo na společné části, která slouží spoluužívání spolu s některými nájemci či výlučně k užívání nájemcem družstevního bytu, umožní do nich Družstvu či jím pověřené osobě přístup a provedení schválených akcí, pokud k tomu byl předem vyzván Družstvem. To platí i v případě provádění úprav, provozu a oprav ostatních bytů, popř. domu jako celku. V případě havárie, ohrožení života a zdraví osob, bezprostředně hrozící škody na majetku, nebo v případě kontroly stavu funkčnosti zřízení pro měření dodávaných médií do družstevního bytu, anebo výměny či opravy měřidel či provedení odečtu naměřených hodnot (nejsou-li instalovány měřidla s dálkovým odečtem), je nájemce

povinen umožnit vstup zástupci Družstva či jím pověřené osobě do družstevního bytu ihned. -----

4. Nájemce družstevního bytu je povinen umožnit instalaci, údržbu, opravu, výměnu, kontrolu zařízení pro měření tepla a vody či jiných médií, umístěných v družstevním bytě a umožnit odečet naměřených hodnot (nejsou-li instalovány měřidla s dálkovým odečtem). -----
5. Nájemce je povinen řádně užívat družstevní byt, společné části domu a řádně užívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním družstevního bytu. Nájemce je povinen dodržovat preventivní opatření k předcházení poruch a škod na majetku svém, Družstva a ostatních uživatelů bytů v domě zejm. nepřetěžovat elektrickou instalaci používáním náročnějších spotřebičů, než připouští norma a umožňuje technický stav elektroinstalace v družstevním bytu, používat elektrické a plynové spotřebiče pouze v dobrém technickém stavu, se spolehlivými uzávěry, pravidelně provádět jejich kontrolní prohlídky, revize dle platné právní úpravy a průběžně kontrolovat těsnost spojů rozvodu plynu k zabránění úniku plynu a dále těsnost ventilů vodovodních baterií a klozetu k zabránění úniku vody. -----
6. Nájemce družstevního bytu je povinen při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí, zajišťující ostatním nájemcům či uživatelům bytů výkon jejich práv. Výkon práv a povinností vyplývajících z nájemního vztahu nesmí bez právního důvodu zasahovat do práv a oprávněných zájmů jiných osob a nesmí být v rozporu s dobrými mravy. Nájemce bytu má povinnost řídit se pravidly pro správu domu a pro užívání společných částí, jakož i zajistit jejich dodržování osobami, jímž umožnil přístup do domu nebo družstevního bytu či jeho užívání. -----
7. Pokud ví nájemce družstevního bytu předem o své nepřítomnosti, která má být delší než dva měsíce, i o tom, že družstevní byt bude po tuto dobu obtížně dostupný, oznámí to včas Družstvu. Současně označí osobu včetně její doručovací adresy, e-mailové doručovací adresy a telefonu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do družstevního bytu v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí (např. havárie, provedení odečtu měřidel médií, realizace stavebních či jiných úprav společných částí či jiného bytu, o kterých bylo řádně rozhodnuto apod.), nemá-li nájemce družstevního bytu takovou osobu po ruce, může být takovou osobou i některý ze zaměstnanců Družstva či jím pověřená jiná osoba. -----
8. Nájemce družstevního bytu nesmí provádět stavební úpravy ani jiné podstatné změny v družstevním bytě bez předchozího souhlasu družstva, a to ani na svůj náklad; není dovoleno provádět takové opravy či úpravy družstevního bytu či technického zařízení v něm se nacházejícím či na společných částech určených k výlučnému užívání, jimiž by byl měněn vzhled domu, ovlivněna statika nebo jinak ovlivněna funkčnost technického zařízení domu (zejm. rozvody plynu, vody, elektřiny, tepla, vzduchotechniky, domácího telefonu, výtahu, společné televizní antény apod.). Je-li podle zvláštních předpisů k takové stavební úpravě nebo jiné změně třeba také stavebního souhlasu či ohlášení stavebnímu úřadu či souhlasu jiného orgánu, musí si je nájemce družstevního bytu na vlastní náklady také zajistit. Družstvo může nařídit, aby stavební úpravy či jiné změny provedené bez jeho souhlasu nebo v rozporu s vydaným stavebním souhlasem či ohlášením či souhlasy jiných orgánů byly ve stanovené lhůtě odstraněny a družstevní byt byl uveden do původního stavu. -----

9. Před započítím stavebních úprav či jiných změn družstevního bytu je nájemce povinen nejméně 7 (sedmi) kalendářních dnů předem oznámit Družstvu a ostatním uživatelům bytů v domě na vývěškách ve všech vchodech v domě popis stavebních či jiných úprav, právní titul k jejich provedení a termín započítí a ukončení prací. Při provádění oprav a údržby v družstevním bytě, které si nájemce v souladu se stanovami zajišťuje sám a na vlastní náklady, je povinen je provádět, resp. zajistit provádění prací v souladu s platnými předpisy a normami. Dojde-li těmito pracemi nebo v důsledku nich ke vzniku škody na majetku Družstva nebo ostatních nájemců či uživatelů bytů anebo ke škodě na zdraví osob, nese za ně nájemce plnou zodpovědnost a je povinen bezodkladně odstranit škodu uvedením do původního stavu či ji nahradit v penězích. Nájemce družstevního bytu je dále po dobu provádění prací každodenně provádět úklid společných částí zejm. schodiště, zábradlí, podest, chodeb, vstupních dveří do domu či bytů, výtahu, oken, společných lodžii, balkónů a teras, které budou dotčeny pronikajícími imisemi zejm. prachem, sutí apod. -----
10. Upravuje-li nájemce stavebně družstevní byt, umožní bezodkladně přístup do tohoto družstevního bytu pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části, pokud byl k tomu předem vyzván Družstvem. -----
11. Nájemce družstevního bytu je povinen na své náklady odstranit závady a poškození, které na jiných bytech nebo společných částech domu způsobil sám nebo ti, kteří s ním družstevní byt užívají, popř. byt užívají z jiného právního titulu. -----
12. Nepostará-li se nájemce o včasné provedení nutných oprav a údržby družstevního bytu nebo neodstraní-li závady, za které odpovídá, má Družstvo právo, po předchozím upozornění nájemce, provést opravy a údržbu družstevního bytu samo na náklady nájemce. -----
13. Družstvo je oprávněno ze svého podnětu provádět stavební úpravy nebo jiné podstatné změny v družstevním bytě jen se souhlasem nájemce; souhlas nájemce však není třeba a nájemce je povinen umožnit Družstvu nutné opravy, úpravy, rekonstrukci či modernizaci, vyplývající z povinnosti Družstva pečovat o řádný stav domu a družstevních bytů, anebo o těchto opravách, úpravách, rekonstrukcích či modernizacích bylo řádně rozhodnuto společenstvím vlastníků jednotek daného domu a pozemku nebo vlastníky jednotek v domě. -----
14. Nájemce družstevního bytu je povinen v souladu s platnou právní úpravou a stanovami Družstva: -----
- a) zajišťovat povinné prohlídky, kontrolu a revize plynových spotřebičů umístěných v družstevním bytě; -----
 - b) zajišťovat povinné prohlídky, kontroly a revize rozvodů elektroinstalace v družstevním bytě; -----
 - c) předkládat Družstvu ke schválení žádosti o provedení stavebních a jiných úprav družstevního bytu spolu s projektovou či technickou dokumentací vyhotovenou oprávněným projektantem při provádění stavebních úprav v družstevním bytě, v odůvodněných případech včetně vyjádření statika; -----
 - d) zajistit povinné kontroly, čištění a revize spalinových cest sloužících výlučně družstevnímu bytu. -----

Na základě písemné výzvy Družstva je člen – nájemce družstevního bytu povinen bezodkladně předložit Družstvu kopie zpráv o výsledcích provedených prohlídek, kontrol či revizí shora uvedených. -----

Čl. 4

Držení domácích zvířat

1. Nájemce družstevního bytu má právo chovat v bytě zvíře, nepůsobí-li jeho chov Družstvu nebo ostatním uživatelům bytů v domě obtíže v míře nepřiměřené místním poměrům a podstatně omezující obvyklé užívání ostatních bytů. Nájemce bytu nese plnou odpovědnost za ta zvířata, která jsou v družstevním bytě držena (psi, kočky apod.) a je povinen dbát, aby nedocházelo k rušení užívacího práva ostatních uživatelů bytů. Nájemce družstevního bytu je povinen dbát, aby nedocházelo k obtěžování zejména pachem, hlukem nebo znečišťováním společných částí či společných částí určených k výlučnému užívání (balkóny, lodžie, terasy apod.), společných prostor domu a jeho okolí. -----
2. Ve společných prostorách domu platí bezpodmínečný zákaz volného pohybu psů, popř. dalších zvířat. Psi se mohou pohybovat ve společných prostorách domu pouze s košíkem a na vodítku. -----
3. Případné znečištění společných prostor a nejbližšího okolí domu musí majitel zvířete ihned odstranit. Pokud vyvolá chov zvířete potřebu zvýšených nákladů na údržbu společných částí domu, nahradí nájemce družstevního bytu tyto náklady Družstvu. -----
4. Chovatel zvířete musí dodržovat a respektovat platné hygienické, veterinární a bezpečnostní předpisy a zásady, jakož i veškeré vyhlášky obce, včetně zvláštních právních předpisů upravujících podmínky chovu zvířat a mít všechna příslušná povolení k chovu zvířete. -----
5. Je zakázáno kdekoliv v domě chovat hospodářská zvířata. -----
6. Písemného souhlasu Družstva je třeba k držení většího počtu zvířat. -----
7. V případě opakovaných stížností ze strany ostatních nájemců či uživatelů bytů v domě, např. na hluchost či znečišťování společných prostor, balkónů, lodžii a teras či na jiné obtíže nepřiměřené poměrům v domě, může Družstvo po předchozí písemné výzvě ke sjednání nápravy chov domácích zvířat nájemci družstevního bytu či jeho uživateli zakázat. -----
8. Porušení povinností uvedených v bodech 1. až 7. bude považováno za hrubé porušení povinností, vyplývajících z nájmu družstevního bytu se všemi důsledky z toho vyplývajících. -----

Čl. 5

Užívání společných částí (prostorů a zařízení) domu

1. Společné části domu se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních uživatelů bytů v domě. Umísťování jakýchkoliv předmětů, nepatřících k vybavení domu, není ve společných prostorách dovoleno. V případě porušení této povinnosti může Družstvo stanovit nájemci družstevního bytu či jeho uživateli termín pro vyklizení těchto prostor a po uplynutí stanovené lhůty nechat neodklizené předměty vyklidit a zlikvidovat na náklady vlastníka těchto předmětů. -----
2. Nájemci družstevních bytů jsou povinni zejména: -----
 - umožnit přístup k domovním uzávěrům a měřičům, hydrantům, hasicím přístrojům a podobným zařízením umístěným v domě; -----

- zabezpečit, aby věci uložené ve sklepech, sklepních kójích, komorách, balkónech, lodžiích či terasách nebyly zdrojem šíření hmyzu a hlodavců, zápachu a jiných imisí či požárního ohrožení. -----
3. Ve společných částech domu není dovoleno zejména: -----
 - hrát na hudební nástroje; -----
 - užívat místnosti k jiným účelům, než ke kterým byly určeny; -----
 - umísťování jakýchkoliv předmětů, nepatřících k vybavení domu; -----
 - v době mrazů otevírat sklepní okénka; -----
 - větrat z družstevních bytů, prádelen a sušáren do chodeb a společných prostor domu či do nich vyústovat odvětrávání z družstevního bytu; -----
 - znemožňovat přístup ke společným zařízením domu, jako jsou např. hlavní uzávěry médií, uzávěry jednotlivých stoupaček vody a topení, kanalizační šachty či čistící otvory, měřicí technika v domě, komínová dvířka; -----
 - umísťovat jakékoliv předměty před větrací mřížky pro odvětrání prostor nebo přívod vzduchu pro plynové spotřebiče; -----
 - bez písemného souhlasu Družstva, resp. společenství vlastníků jednotek nebo vlastníků jednotek v domě zřizovat v domě dílny, skladiště, herny apod.; -----
 - čistit boty, šatstvo ani jiné předměty ve společných prostorách. -----
 4. Bezdůvodná a neoprávněná manipulace, zejména s uzávěry teplé a studené vody, tepla a plynu, s rozvaděči elektrického proudu, s vodoměry, měřicími přístroji na dodávku tepla, je přísně zakázána. Osoba, která důvodně uzavřela domovní uzávěr vody, plynu apod. musí zajistit, aby jeho uzavření, jakož i opětovné otevření, bylo včas oznámeno ostatním uživatelům bytů, a to vyvěšením oznámení na vývěskách ve vchodech domu. Vpuštění plynu do plynovodu může provést jen oprávněný subjekt s odbornou kvalifikací. -----
 5. Vstup na střechy domů a do místností s technickým zařízením (předávací stanice tepla, strojovna výtahu apod.) je povolen pouze oprávněným osobám; jiným osobám je vstup na střechu a do uvedených prostor zakázán. -----
 6. Pro stavbu a instalaci venkovních rozhlasových, televizních a satelitních antén a podobných zařízení a jejich svodů je třeba předchozího písemného souhlasu Družstva. Stavební úřad může nařídit přeložení nebo úpravu antén, které ohrožují stavební stav nemovitostí nebo bezpečnost okolí anebo ruší jeho vzhled. -----
 7. Svévolná instalace kabelového vedení (TV, internet, telefon apod.) na chodbách domu nebo na domě není přípustná. -----

Čl. 6

Zajištění požární bezpečnosti v domě

K zajištění předpisů v oblasti požární bezpečnosti v domě se přísně zakazuje: -----

1. kouřit a používat otevřený oheň ve společných částech domu, zejména na schodištích, chodbách, ve výtazích, na společných balkónech, lodžiích či terasách, jakož i na balkónech, lodžiích či terasách a ve sklepních kójích určených k výlučnému užívání spolu s družstevním bytem, ale i ve sklepech, komorách a popřípadě v dalších místnostech tvořících příslušenství družstevních bytů umístěných mimo družstevní byt; -----
2. uzamykat trvale dveře vedoucí na společné balkóny či lodžie ve vchodech; -----

3. umisťovat jakékoliv předměty, tedy i obuv, květiny apod., na schodišťové stupně. V případě porušení tohoto zákazu nese nájemce družstevního bytu plnou odpovědnost za případný úraz, ke kterému z těchto důvodů dojde, a je povinen nahradit způsobenou škodu poškozenému; -----
4. umisťovat na schodištích, podestách schodišť, v chodbách v suterénu domu a na společných balkónech či lodžích jakékoliv předměty, které by zúžily stávající šířku únikové cesty, a tak omezily pohyb osob v této chráněné únikové cestě. Za minimální šířku únikové cesty u schodiště a podest ke schodišti se považuje šířka mezi stěnou a vnitřní hranou madla zábradlí tohoto schodiště. Tato minimální šířka musí být zachována v celém profilu i na podestách schodiště a nelze ji omezit umístěním jakýchkoliv rozměrných předmětů na podestách jako např. květinových stolků, částí nábytku, dětských kočárků, kol apod.; -----
5. umisťovat v únikové cestě hořlavé předměty a zejména pak předměty z plastů; -----
6. poškozovat či zneužívat zařízení sloužící požární ochraně umístěné v domě, jako jsou hydranty, rozvody požární vody, hasicí přístroje, ventilační klapky apod.; -----
7. skladovat ve sklepích, sklepních kójích či společných prostorách jakékoliv hořlaviny, tlakové lahve s plynem či látky snadno vznětlivé či jinak lidskému zdraví nebezpečné; -----
8. parkování motorových vozidel ve společných prostorách domu; -----
9. zamykat vchodové dveře do domu, pokud tyto nejsou vybaveny bezpečnostním zámkem, který umožní otevření zamčených dveří zevnitř bez použití klíče. -----

Čl.7 Sušárny

1. Způsob užívání sušáren, příp. bývalých prádelen, vyplývá z provozního řádu tohoto společného prostoru domu. -----
2. U sušáren, příp. bývalých prádelen, bez měření spotřeby vody a elektřiny je nájemce družstevního bytu povinen bezodkladně po ukončení odběru vody či elektřiny uhradit paušální poplatky pověřené osobě v domě. -----
 U sušáren, příp. bývalých prádelen, s měřenou spotřebou vody a elektřiny je nájemce bytu povinen ihned po ukončení odběru vody či elektřiny provést zápis spotřeby do evidenčního záznamníku sušárny a následně na výzvu výboru samosprávy uhradit poplatky za použití pověřené osobě v domě. -----
 Po použití těchto místností je povinen nájemce družstevního bytu či uživatel bytu v domě tyto řádně uklidit a vyčistit, vč. instalovaného zařízení. -----
3. V domě platí zákaz praní v družstevních bytech mezi 20.00 hod. až 6.00 hod., ve dnech pracovního klidu a pracovního volna mezi 20.00 hod. až 8.00 hodinou. -----
4. Při praní je nutno družstevní byt větrat, aby stropy a stěny nebyly zbytečně poškozovány parou. -----

Čl. 8

Vyvěšování a vykládání věcí

1. Květiny v oknech, na okenních parapetech, na balkónech, lodžiích či terasách, ve společných částech domu apod. musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je třeba dbát na to, aby voda nestékala a nesmáčela zdi domu nebo předměty umístěné v nižších patrech. -----
2. Pro sušení prádla je třeba používat především domovní sušárny. Při vyvěšování prádla na předokenních sušácích, na balkónech a lodžiích je třeba bezpodmínečně dbát na to, aby ze sušeného prádla nestékala voda po zdi domu, či na níže položený balkón, lodžii či okenní parapet a okno. -----
3. Je zakázáno vyvěšovat a vykládat v oknech a na balkónech, lodžiích a terasách předměty nečisté, nevzhledné nebo zapáchající či jinak obtěžující okolí. -----
4. Pro instalaci technických zařízení (televizní anténa, klimatizační či rekuperační jednotka, venkovní žaluzie a jejich svody, sušáky na prádlo apod.), reklamních štítů či nápisů anebo jiných konstrukcí připevněných na fasádě domu či na společných částech určených k výlučnému užívání, je třeba předchozího písemného souhlasu Družstva, resp. společenství vlastníků jednotek. -----

Čl. 9

Zajištění pořádku a čistoty v domě

1. Nájemce družstevního bytu je povinen udržovat v domě pořádek a čistotu. -----
2. Provádění úklidových prací ve všech společných částech domu provádějí sami nájemci družstevních bytů na vlastní náklady (nezabezpečuje-li tuto službu pro celý dům třetí osoba). Jsou tedy povinni podílet se na úklidu společných prostor v domě, zametání a mytí schodů a chodeb, výtahů, společných balkónů, lodžií či teras, udržování čistoty ve sklepních prostorách a na přístupové komunikaci ke vchodu do domu, je-li ve vlastnictví družstva, čištění schodišťových oken, zábradlí, osvětlovacích zařízení, vchodových dveří a odklizení sněhu z chodníků přilehlých k domu v zimním období včetně jejich posypu, a to podle stanoveného rozpisu v domě a ve stanoveného rozsahu.
Porušení těchto povinností bude považováno za hrubé porušení povinností vyplývajících z nájmu družstevního bytu se všemi důsledky z toho vyplývajícím. -----
3. Pokud se nájemce družstevního bytu nemůže podílet na úklidu z různých důvodů (zdravotní stav, neužívání bytu, podnájem bytu apod.), je jeho povinností úklid zajistit jiným způsobem a na vlastní náklady. -----
4. Pokud dojde k mimořádnému znečištění společných částí nájemcem družstevního bytu, je tento povinen toto znečištění bezodkladně odstranit či zajistit úklid na své náklady. ----
5. Vyklepávat koberce, rohožky apod. je možno pouze na místech k tomu určených. -----
6. Smetí a odpadky se vysypávají pouze do nádob k tomu určených, a to takovým způsobem, aby byla zachována čistota v okolí těchto nádob. Způsobí-li nájemce družstevního bytu při tom znečištění domu či okolí, je povinen neprodleně toto znečištění odstranit. -----
Nájemce družstevního bytu je povinen zajistit třídění domovního odpadu a jeho ukládání do vyznačených sběrných nádob. -----

Čl. 10

Otevírání a zavírání domu

1. Nájemce družstevního bytu je povinen zavírat vchodové dveře do domu a zejména v době od 22.00 do 6.00 hodin dbát na to, aby byly zavřené. Zamykat vchodové dveře v tomto čase je povinen pouze tehdy, jsou-li vybaveny bezpečnostním zámkem, který umožní otevření zamčených dveří zevnitř bez použití klíče. -----
2. Klíče od společných částí a zařízení domu, vč. těch prostorů, kde je umístěn hlavní uzávěr plynu, vody, regulace tepla, od prádelny, mandlovn, od místnosti s kamerovým systémem, strojovny výtahu, od dveří na střechu apod. jsou uloženy na určeném místě v domě, o kterém se nájemci informují u pověřené osoby v domě. -----

Čl. 11

Klid v domě

1. Nájemce družstevního bytu je povinen jej užívat v souladu s dobrými mravy tak, aby v průběhu celého dne neobtěžoval ostatní uživatele bytů v domě pronikáním imisí v míře nepřiměřené místním poměrům a podstatně omezující obvyklé užívání ostatních bytů zejm. hlukem (křikem, ranami, hlukem od cvičebních zařízení a pomůcek, použitím audio-vizuální techniky, elektrických přístrojů apod.), odpadem, kouřem, prachem, plynem, pachem, světlem, stínem, otřesy či jinými podobnými účinky (imisemi). -----
2. V době od 22.00 do 6.00 hodin jsou nájemci družstevních bytů povinni dodržovat noční klid. -----

Vedle povinnosti dodržovat noční klid jsou dále v době od 20:00 do 22:00 hodin a ve dnech pracovního klidu a pracovního volna v době od 6:00 do 8:00 hodin povinni nepoužívat hlučné přístroje či zařízení ani nevykonávat jakoukoliv činnost působící takový hluk, který by pronikal do okolí (např. praní v pračce, použití různé domácí techniky, elektrického nářadí a strojů, hlasitý provoz audio-vizuální techniky, hraní na hudební nástroje, provozem cvičebních zařízení a pomůcek apod.). -----

Čl. 12

Závěrečná ustanovení

1. Porušení některých povinností, vyplývajících z tohoto Domovního řádu, jsou sankcionována smluvními pokutami uvedenými ve stanovách Družstva; nájemce družstevního bytu je povinen se stanovami seznámit v sídle Družstva nebo na webových stránkách družstva: www.sbdzh.cz. -----
2. Tímto Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti včetně sankčních ujednání, vyplývající z jiných právních předpisů či stanov, vnitřních předpisů zejm. domovních řádů, či rozhodnutí orgánů společenství vlastníků jednotek coby osoby odpovědné za správu jednotlivých domů a pozemků, které jsou povinni dodržovat i nájemci družstevních bytů či uživatelé těchto bytů v domě a jsou povinni se s nimi seznámit v sídle Družstva nebo na webových stránkách družstva: www.sbdzh.cz anebo v sídle společenství vlastníků daného domu nebo na portále: www.poschodech.cz. V případě odlišného stanovení rozsahu povinností, lhůt či sankčních ujednání tímto Domovním řádem a domovním řádem přijatým společenstvím vlastníků jednotek konkrétního domu, bude přednostně

postupováno dle domovního řádu s přísnější úpravou povinností, lhůt či sankčních ujednání. -----

3. Tento domovní řád se vztahuje i na nájemce a uživatele, kteří nejsou členy Družstva a kteří užívají byt či nebytový prostor ve vlastnictví Družstva, a dále na vlastníky bytů a nebytových prostor, kteří vlastní jednotku v bytovém domě s jednotkami ve vlastnictví i Družstva, ve kterém dosud nevzniklo společenství vlastníků s právní subjektivitou. -----
4. Ustanovení tohoto domovního řádu týkající se nájmu a způsobu užívání družstevního bytu se přiměřeně vztahují i nájemce a uživatele družstevního nebytového prostoru. -----
5. Domovní řád byl přijat jako součást stanov Družstva shromážděním delegátů konaném dne 16. 6. 2022. -----

Ve Žďáru nad Sázavou dne 16. 6. 2022

Za ZELENÁ HORA, stavební bytové družstvo

Ing. Zdeněk Štursa, předseda představenstva



Jiří Dvořák, místopředseda představenstva

