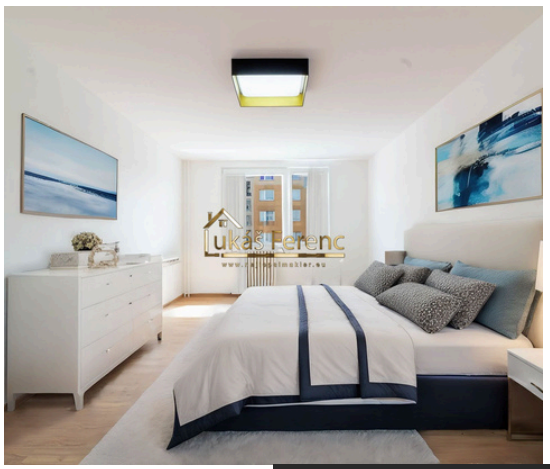
Lukáš Ferenc
www.nejlepsimakler.eu

JAK NA INVESTIČNÍ BYT V ÚSTÍ NAD LABEM?

V TÉTO DOBĚ JE POTŘEBA DIVERZIFIKOVAT NASPOŘENÉ PROSTŘEDKY, MÁM PRO VÁS ŘEŠENÍ...

PRODEJ BYTU 2+1/L 64 M2, UL. NOVÁ, ÚSTÍ NAD LABEM - STŘEKOV

NABÍDKOVÁ CENA
CZK 2.490,000



AKTUÁLNĚ V PRODEJI

DRUŽSTEVNÍ BYT, KTERÝ JE ROVNOU PŘEVODITELNÝ DO OSOBNÍHO VLASTNICTVÍ

BC. LUKÁŠ FERENC

realitní specialista
+420 774 739 631
ferenc@nejlepsimakler.eu

Nová 1393, Ústí nad Labem-Střekov, Česko

Odhad ceny k
20.06.2024

Číslo odhadu
#1975767

BYT

Nová 10

Ústí nad Labem-Střekov

Lukáš Ferenc, +420 774 739 631, ferenc@nejlepsimakler.eu

Zpracováno na Valuo.cz dne 22.06.2024

valuo

Nová 1393, Ústí nad Labem-Střekov, Česko

Odhad ceny k
20.06.2024

Číslo odhadu
#1975767

Zkoumaná nemovitost

Nová 1393, Ústí nad Labem-Střekov, Česko

Pronájem bytu 2+1, 64m^2, Osobní, Luxusní, Panelová Konstrukce, Balkón, Sklep

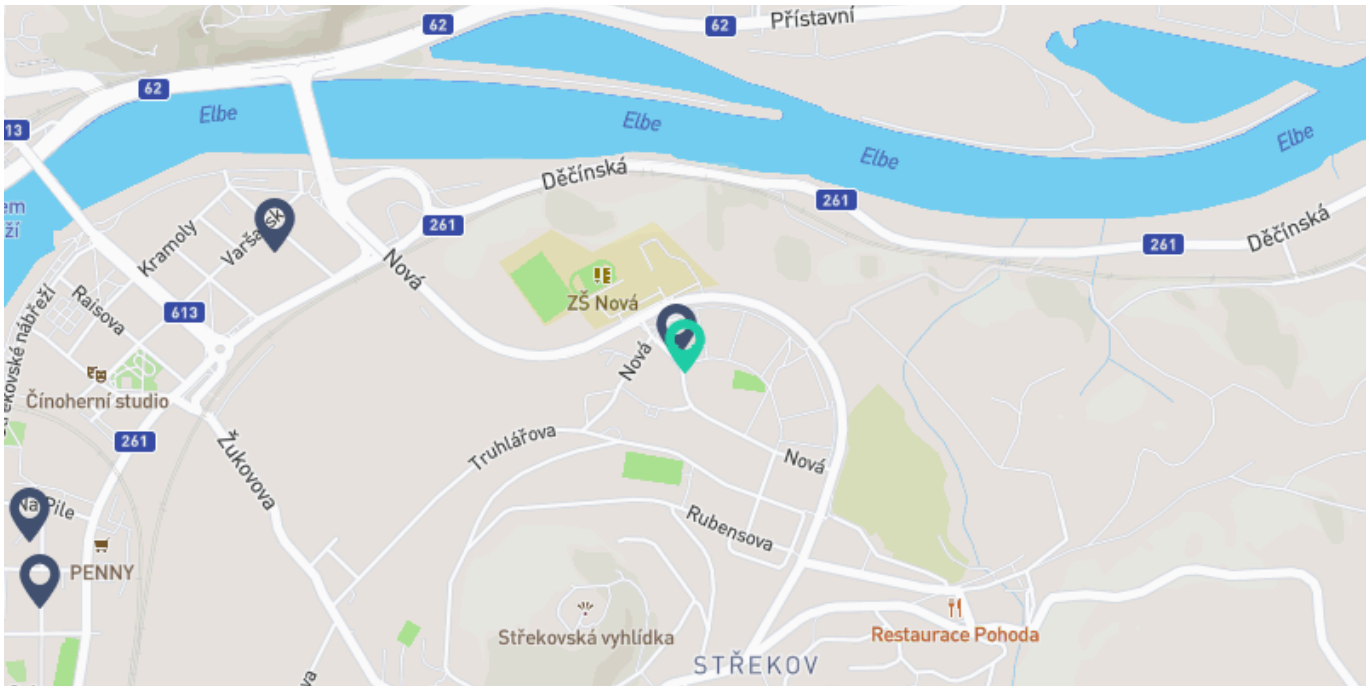
Započitatelná plocha: 68m^2

Zpracoval

Lukáš Ferenc
ferenc@nejlepsimakler.eu
+420 774 739 631
www.nejlepsimakler.eu
https://www.facebook.com/nejlepsimakler.eu
https://www.instagram.com/l.u.k.a.s.f.e.r.e.n.c

Výsledek odhadu

min cena	odhad ceny	max cena
9 928 Kč	**10 880 Kč**	**11 832 Kč**
146 Kč/m^2	160 Kč/m^2	174 Kč/m^2



Nová 1393, Ústí nad Labem-Střekov, Česko

Odhad ceny k
20.06.2024

Číslo odhadu
#1975767

Byt 2+1, , Osobní, Velmi dobrý, Panelová Konstrukce

Nová 1392/8, Střekov-Kamenný vrch, Střekov, Ústí nad Labem-Střekov, Ústí nad Labem, Ústecký kraj, Severozápad, 40003, Česká republika

Podlahová plocha	64m^2
Vzdálenost	31m
Příslušenství	nic
Vlastnictví	Osobní vl.
Podlaží	1.
Inzerovaná cena	**11 000**

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Byt 2+1, , Osobní, Velmi dobrý, Cihlová Konstrukce

Těšínská 1110/2, Střekov-Karla IV., Střekov, Ústí nad Labem-Střekov, Ústí nad Labem, Ústecký kraj, Severozápad, 40003, Česká republika

Podlahová plocha	66m^2
Vzdálenost	1208m
Příslušenství	nic
Vlastnictví	Osobní vl.
Podlaží	3. z 4
Inzerovaná cena	**10 000**

Lukáš Ferenc, +420 774 739 631, ferenc@nejlepsimakler.eu

Nová 1393, Ústí nad Labem-Střekov, Česko

Odhad ceny k
20.06.2024

Číslo odhadu
#1975767

Byt 2+1, , Osobní, Velmi dobrý, Cihlová Konstrukce

Purkyňova, Střekov-Karla IV., Střekov, Ústí nad Labem, Ústecký kraj, Severozápad, 40003, Česká republika

Podlahová plocha	71m^2
Vzdálenost	1060m
Příslušenství	nic
Vlastnictví	Osobní vl.
Podlaží	1.
Inzerovaná cena	**11 000**

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Byt 2+1, 58m^2, Osobní, Velmi dobrý, Cihlová Konstrukce

Zeyerova, Střekov, Ústí nad Labem-Střekov, Ústí nad Labem, Ústecký kraj, Severozápad, 40003, Česká republika

Podlahová plocha	58m^2
Vzdálenost	762m
Příslušenství	nic
Vlastnictví	Osobní vl.
Podlaží	4. z 4
Inzerovaná cena	**8 900**

Lukáš Ferenc, +420 774 739 631, ferenc@nejlepsimakler.eu

Nová 1393, Ústí nad Labem-Střekov, Česko

Odhad ceny k
20.06.2024

Číslo odhadu
#1975767

Byt 2+1, 61m^2, Osobní, Velmi dobrý, Cihlová Konstrukce

Třebízského 1116/6, Střekov-Karla IV., Střekov, Ústí nad Labem-Střekov, Ústí nad Labem, Ústecký kraj, Severozápad, 40003, Česká republika

Podlahová plocha	61m^2
Vzdálenost	1224m
Příslušenství	sklep (3m^2)
Vlastnictví	Osobní vl.
Podlaží	4. z 4
Inzerovaná cena	**9 000**

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Byt 3+1, , Osobní, Velmi dobrý, Panelová Konstrukce

Tolstého 1182/31, Střekov-Karla IV., Střekov, Ústí nad Labem-Střekov, Ústí nad Labem, Ústecký kraj, Severozápad, 40003, Česká republika

Podlahová plocha	67m^2
Vzdálenost	1034m
Příslušenství	nic
Vlastnictví	Osobní vl.
Podlaží	4. z 4
Inzerovaná cena	**8 500**

Lukáš Ferenc, +420 774 739 631, ferenc@nejlepsimakler.eu

Poplatky zúčtovatelné		Poplatky za nájemcem:	1 787,00 Kč
Teplo	1 200,00 Kč		
Teplá voda	350,00 Kč		
Vodné/Stočné	50,00 Kč		
odpad / osoba			
el. energie spol.	67,00 Kč		
výtah			
úklid	120,00 Kč		
Poplatky nezúčovatelné		**Poplatky za majitelem:**	**2 249,00 Kč**
Fond oprav	1 798,00 Kč		
Správa	170,00 Kč		
Poplatek správci	190,00 Kč		
Daň z bytu	91,00 Kč		
Nájemce včetně poplatků	14 287,00 Kč		
Nájemné čisté	12 500,00 Kč		
Celkem výnos po odečtu	10 251,00 Kč		

Náklad nájemce		**Náklady zájemce o pronájem na začátek**	
Nájem čistý	12 500,00 Kč		
poplatky k bytu	1 787,00 Kč	Nájemné	12 500,00 Kč
elektřina	1 500,00 Kč	Poplatky	1 787,00 Kč
plyn	- Kč	Kauce	25 000,00 Kč
Celkový náklad	15 787,00 Kč	/Provize/	- Kč
		Celkem na začátek	39 287,00 Kč

Úhrada při podpisu rezervační smlouvy	
Provize	12 500,00 Kč
1/2 nájmu	0
Celkem	12500

Úhrada při podpisu smlouvy	
1. měsíc nájemného	12 500,00 Kč
1. měsíc - služby	1 787,00 Kč
kauce	25 000,00 Kč
celkem doplatek majiteli	26 787,00 Kč

Celkové prvotní náklady	39 287,00 Kč

Náklad nájemce	
Nájem čistý	12 500,00 Kč
poplatky k bytu	1 787,00 Kč
elektřina	1 500,00 Kč
plyn	- Kč
Celkový náklad	15 787,00 Kč

Výnos z nájmu celkem	
Nájemce včetně poplatků	14 287,00 Kč
Poplatky nájemce	1 787,00 Kč
Nájemné čisté	12 500,00 Kč
Náklady majitele	2 249,00 Kč
Čistý výnos z nájmu	10 251,00 Kč

Správa nemovitosti			**Čistý výnos nájmu majitele**
Garance nájmu 100	20%	2 500,00 Kč	7 751,00 Kč
Garance nájmu 50	15%	1 875,00 Kč	8 376,00 Kč
Garance nájmu 1	10%	1 250,00 Kč	9 001,00 Kč

	ROI 12měs	**Návratnost - Roků**
ROI	**4,94%**	**20,3**
Čistý výnos z nájmu	10 251,00 Kč	
Pořizovací cena	2 490 000,00 Kč	

Bytové družstvo
DRUŽBA
Partner pro váš dům

Pan
Schuster Michael
Nová 1393/10
400 03 Ústí nad Labem

Vyřizuje: Beranová/475315433 č.j. 11/365 V Ústí nad Labem dne 10. 6. 2024

Potvrzení o možnosti převodu bytu do osobního vlastnictví.

Bytové družstvo DRUŽBA se sídlem v Ústí nad Labem potvrzuje tímto, že byt č. 46, vel. bytu 1 + 2L, v X. nadzemním podlaží, ulice Nová 1393/10, Ústí nad Labem, bude na základě podané žádosti o převod bytu do osobního vlastnictví podle stanov BD DRUŽBA převeden nájemci do osobního vlastnictví do jednoho roku od podání výzvy žadatele o převod. Výzva byla podána dne 10. 6. 2024.

Podmínkou převodu bytu do OV je uhrazení poplatku za převod bytu do OV dle platného Ceníku úhrad za služby uživatelům bytů v BD DRUŽBA.

K převodu bytu do osobního vlastnictví nedojde v případě, že BD DRUŽBA obdrží exekuční příkaz postihující družstevní podíl a tím pádem zanikne členství v BD a nebo v případě vyloučení člena družstva ze zákonných důvodů.

S pozdravem

František Nachtmann
vedoucí organizačně právního úseku

BYTOVÉ DRUŽSTVO DRUŽBA
Dobrovského 869/15
400 03 Ústí nad Labem
IČO 00043907

-5-

ROZHODNUTÍ

*Rozhodnutím společenství vlastníků ve smyslu ustanovení § 1208, písm. d,e NOZ a Nařízení vlády č. 366/2013 §8, písm. b. Vám byl stanoven úhrn měsíčních úhrad na náklady spojené se správou domu a pozemku a záloh za služby spojené s užíváním bytů. **Toto rozhodnutí nabývá účinnosti dnem** 01.07.2023*

R01.07.2023 V N 011009

Kód uživatele : **34325507**
Jméno: [redacted]
Bytem : **NOVÁ 1393/10**
400 03 Ústí nad Labem

Jana Černá
Typ bytu 1+2L Adresa bytu : NOVÁ 1393/10, 400 03 Ústí nad Labem byt č.055

Pevné platby:

6	Příspěvek na správu domu a pozemku – podle podlahové plochy	1798,00
27	Příspěvek na správu domu a pozemku – stejnou částkou na byt	170,00
8	Poplatek správci	147,00
SOUČET ÚHRAD		**2 115,00**

Zálohy na služby:

1	Teplo	1664,00
4	Teplá voda-SV pro TUV	1680,00
2	Vodné a stočné	420,00
3	Elektrická energie	67,00
9	Záloha na úklid	120,00
SOUČET ZÁLOH		**3 951,00**
ÚHRADA CELKEM		**6 066,00**

měsíčních úhrad na náklady spojené se správou domu a pozemku a záloh za služby spojené s užíváním
zašlete na účet Společenství vlastníků domu Nová 1393, Ústí nad Labem
282443079/0300.
Veškeré platby používejte správný variabilní symbol (kod uživatele) uvedený výše.
Nadě platby trvalým příkazem požádejte svou banku o změnu dle tohoto rozhodnutí.

výše zálohových plateb je provedena v souladu se zákonem a stanovami popř. se schválenými zásadami pr
álohy. Pokud budete chtít své zálohy změnit, máte možnost tak učinit písemně nebo osobně na místně
OBS nebo přímo na oddělení nájmu na správě BD DRUŽBA, Dobrovského 15, Ústí nad Labem.

VJ:

zástupci: Černá Jana, v.r.

Janko Michal, v.r

Labem dne 19.06.2023

správě:
Dobrovského 869/15, 400 03 Ústí nad Labem, Tel.: 475315428

Bytové družstvo DRUŽBA, Dobrovského 869/15, 400 03 Ústí nad Labem

ROZHODNUTÍ

Rozhodnutím představenstva družstva Vám byla stanovena úhrada za užívání bytu a služeb s tím spojených. Toto rozhodnutí je nedílnou součástí nájemní smlouvy a nabývá účinnosti dnem **01.03.2024**. Toto rozhodnutí je v souladu s čl.38 stanov bytového družstva DRUŽBA v Ústí nad Labem, zejména odstavce 1 a 2.

R01.03.2024 D C 229046

Kód uživatele : **34324603**

Jméno: [redacted]

Bytem :

Michael Schuster

Typ bytu 1+2L Adresa bytu : NOVÁ 1393/10, 400 03 Ústí nad Labem byt č.046

Pevné platby:		
6	Příspěvek na správu domu a pozemku – podle podlahové plochy	1798,00
27	Příspěvek na správu domu a pozemku – stejnou částkou na byt	170,00
8	Poplatek správci	190,00
10	Daň z bytu	91,00
SOUČET ÚHRAD		**2 249,00**
Zálohy na služby:		
1	Teplo	1200,00
4	Teplá voda-SV pro TUV	350,00
2	Vodné a stočné	50,00
3	Elektrická energie	67,00
9	Záloha na úklid	120,00
SOUČET ZÁLOH		**1 787,00**
ÚHRADA CELKEM		**4 036,00**

Ing. Martin Kolář, v.r.
předseda představenstva

Ing. Jaroslav Chobot, v.r.
místopředseda představenstva

Pokud platíte prostřednictvím SIPO, bude Vám tato částka upravena automaticky.
Pokud máte dán souhlas k inkasu z Vašeho bankovního účtu ve prospěch BD DRUŽBA a nemáte stanoven limit k inkasu, který je nižší než placená částka, pak Vám bude tato částka upravena automaticky. Současně upozorňujeme, že je potřeba si na svém účtu zajistit dostatek zdrojů k inkasu.
Pokud platíte z bankovního účtu prostřednictvím trvalého příkazu, budete si muset provést změnu částky sami. **Číslo účtu pro platby je: 447187/0300.** Při platbě používejte jako **variabilní symbol** Váš kód uživatele (uveden nad Vaším jménem, nahoře v rámečku).

Způsob výpočtu výše měsíčních záloh na služby byl schválen na schůzi – shromáždění vlastníků Vašeho domu. BD DRUŽBA tedy pouze a jenom respektuje vůli bydlících na domě. Na Vašem domě se zálohy na služby počítají dle Vašich skutečných nákladů v předchozím roce a to ve výši 1/11 celkových nákladů na danou službu. Tato částka je upravena koeficientem zohledňujícím úpravu cen od dodavatelů jednotlivých služeb, neboť k 1.1.2023 došlo k navýšení cen. **Každý má možnost si požádat o změnu výše zálohových plateb.**

V Ústí nad Labem dne 13.03.2024

STANOVY

BD DRUŽBA

Dobrovského 869/15

400 03 Ústí nad Labem

O B S A H :

		str.
ČÁST I.: ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ		
čl. 1, 2		3
ČÁST II.: ČINNOST DRUŽSTVA		
čl. 3		3-4
ČÁST III.: ČLENSTVÍ V DRUŽSTVU		
čl. 4,5	- Vznik členství	4-5
čl. 6	- Družstevní podíl	5
čl. 7,8	- Společné členství manželů	5-6
čl. 9	- Splynutí družstevních podílů	6
čl. 10	- Přeměna členství	6
čl. 11	- Rozdělení družstevního podílu	6
čl. 12	- Členská práva	7
čl. 13	- Členské povinnosti	7-9
čl. 14	- Členský vklad	9
čl. 15	- Pořizovací další členský vklad	9
čl. 16	- Dodatečný další členský vklad	9-10
čl. 17	- Převod družstevního podílu	10
čl. 18	- Převod části družstevního podílu	10
čl. 19	- Přechod družstevního podílu	10
čl. 20	- Zánik členství	10-11
čl. 21	- Dohoda	11
čl. 22	- Vystoupení	11
čl. 23	- Vyloučení člena z družstva	11-12
čl. 24	- Zánik družstva	13
čl. 25	- Vypořádací podíl	13
čl. 26	- Seznam členů	13-14
ČÁST IV.: HOSPODAŘENÍ S BYTY		
čl. 27	- Zásady hospodaření s byty	14
čl. 28	- Přenechání družstevního bytu do nájmu na dobu určitou	14
ČÁST V.: NÁJEM DRUŽSTEVNÍHO BYTU		
čl. 29	- Vznik nájmu družstevního bytu	14-15
čl. 30-31	- Práva a povinnosti z nájmu bytu	15-16
čl. 32-37	- Opravy hrazené uživatelem	16-17
čl. 38-40	- Nájemné a úhrada za plnění poskytovaná s užíváním bytu	17-18
čl. 41-44	- Společný nájem družstevního bytu manželi	18-19
čl. 45	- Podnájem bytu (části bytu)	20
čl. 46	- Výměna bytu	20
čl. 47-48	- Zánik nájmu družstevního bytu	20
čl. 49	- Nájem nebytových prostor	21
čl. 50	- Zajištění řádného využití bytů	21
čl. 51-52	- Propojení bytů	21
ČÁST VI.: ORGÁNY DRUŽSTVA		
čl. 53-58		21-23
čl. 59-62	- Jednání orgánů družstva	23-24
čl. 63-67	- Shromáždění delegátů	24-29
čl. 68-69	- Představenstvo	29-30
čl. 70	- Předseda představenstva	30
čl. 71	- Organizování práce představenstva	31

čl. 72 - Ředitel správy družstva 31
čl. 73 - Správa družstva 31
čl. 74-76 - Kontrolní komise 31-32
ČÁST VII.: ORGANIZAČNÍ JEDNOTKY
čl. 77 33
čl. 78 - Samospráva 33
čl. 79-82 - Schůze samosprávy domu 33-35
čl. 83-85 - Výbor samosprávy domu 35-36
čl. 86 - Pověřený předseda samosprávy 36
čl. 87 - Správce domu 36-37
čl. 88 - Pomocné komise družstva 37
čl. 89 - Zastupování družstva ve společenství vlastníků 37
ČÁST VIII.: HOSPODAŘENÍ DRUŽSTVA
čl. 90 - Financování činnosti družstva 37
čl. 91 - Bytové hospodářství 38
čl. 92 - Ostatní hospodaření 38
čl. 93 - Základní kapitál 38-39
čl. 94 - Nedělitelný fond 39
čl. 95 - Fond pořizovacích dalších členských vkladů 39
čl. 96 - Fond dodatečných dalších členských vkladů 39
čl. 97 - Statutární fondy 39-40
čl. 98 - Sociální fond 40
čl. 99 - Dlouhodobá záloha na opravy a dodatečné investice 40
čl. 100 - Doplňkový fond družstevní výstavby 40
ČÁST IX.: ZRUŠENÍ, PŘEMĚNA A LIKVIDACE
čl. 101 40-41
čl. 102-103- Přeměna družstva 41
čl. 104 - Likvidace družstva 41
ČÁST X.: ČLENSTVÍ V DRUŽSTVU PŘI SOUČASNÉM VLASTNICTVÍ BYTU
čl. 105-107 42-43
ČÁST XI.: SPOLEČNÁ USTANOVENÍ
čl. 108 - Opravné prostředky proti rozhodnutí orgánů družstva 43
čl. 109 - Podněty členů 43
čl. 110 - Doručování 43-44
čl. 111 - Počítání času 44
ČÁST XII.: PŘECHODNÁ A ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ
čl. 112-114 45
VÝKLAD POJMŮ 46

STANOVY

bytového družstva DRUŽBA Ústí nad Labem

ČÁST I.
ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ

ČL. 1

1. Firma: Bytové družstvo DRUŽBA Ústí nad Labem
2. Sídlo: Dobrovského 869/15, 400 03 Ústí nad Labem
3. Bytové družstvo (dále jen družstvo) je zapsáno ve veřejném rejstříku vedeném u Krajského soudu v Ústí nad Labem v oddílu Dr. XXVI, čl.vl. 281 a má přiděleno identifikační číslo 00043907. Právní poměry družstva upravuje zákon a stanovy.

ČL. 2

1. Družstvo je společenstvím neuzavřeného počtu fyzických 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 daných zákonem i jinou činnost, pokud tím neohrozí uspokojování bytových potřeb svých členů.
2. Družstvo je právnickou osobou, vystupuje v právních vztazích svým jménem a za porušení svých závazků odpovídá celým svým majetkem. Statutárním orgánem je představenstvo družstva.
3. Členové družstva neručí za závazky družstva.
4. Družstvo je obchodní korporací.

ČÁST II.
ČINNOSTI DRUŽSTVA

ČL. 3

1. Činnost družstva je založena na družstevním vlastnictví (spoluvlastnictví) bytových domů, bytů, budov s nebytovými prostory a na ostatním majetku družstva.
2. Předmětem činnosti družstva je zejména:
   a) činnost za účelem zajišťování potřeb svých členů spočívající především v:
      - zabezpečení služeb spojených s bydlením a užíváním domů, správě společných částí domů, bytů i nebytových prostor
      - zajišťování, popřípadě provádění správy, údržby, oprav, rekonstrukcí a modernizací bytových i nebytových objektů a nebytových prostor ve vlastnictví družstva
      - vedení a aktualizace dokumentace k domům, a nebytovým prostorám
      - uzavírání smluv o nájmu nebo pronájmu družstevních bytů a nebytových prostor, popř. jiných smluv souvisejících s užíváním bytů (nebytových prostor)
   b) podnikání spočívající především v:

- provádění popřípadě zajišťování správy, údržby, oprav, modernizace i rekonstrukce domů, bytů a nebytových prostor ve vlastnictví jiných osob
- zajišťování plnění služeb spojených s užíváním domů, bytů a nebytových prostor ve vlastnictví jiných osob
- vedení a aktualizace dokumentace k domům, bytům a nebytovým prostorům
- pronajímání nebytových prostor členům i nečlenům družstva
- získávání bytových objektů a jiného nemovitého majetku do vlastnictví družstva
- organizování přípravy a provádění, popřípadě zabezpečování výstavby bytových domů a nebytových objektů
- revize a zkoušky vyhrazených plynových zařízení
- služby v oblasti administrativní správy a služeb organizačně hospodářské povahy.

Družstvo může vykonávat i další činnosti schválené shromážděním delegátů, pokud k jejich vykonávání získá příslušné oprávnění.

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 (ČR) trvalý pobyt.
2. Jako dědic družstevního podílu se může stát členem družstva i nezletilá fyzická osoba, nebo též fyzická osoba, která nemá na území ČR trvalý pobyt. Za nezletilého - dědice družstevního bytu jedná a činí právní úkony jeho zákonný zástupce.
3. Členství vzniká při splnění všech podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami, a to:
   a) převodem nebo přechodem družstevního podílu
   b) dnem rozhodnutí představenstva družstva o přijetí za člena nebo pozdějším dnem uvedeným v tomto rozhodnutí.
4. Členství právnických osob 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 (bez DPH) a základního členského vkladu ve výši 300,- Kč. Přihláška uchazeče o členství i rozhodnutí družstva o přijetí musí mít písemnou formu a musí obsahovat firmu družstva, jméno a bydliště uchazeče o členství a vymezení jeho družstevního podílu.
2. Představenstvo je povinno rozhodnout o přihlášce nejpozději na první schůzi v měsíci následujícím po dni, kdy byla družstvu přihláška doručena. Na členství v družstvu není právní nárok. Družstvo vrátí základní členský vklad uchazeči o členství, kterého nepřijalo za člena, do třiceti dnů ode dne nabytí účinnosti rozhodnutí o nepřijetí za člena družstva, zápisné se nevrací.
3. Představenstvo může po objektivním zjištění zamítnout přijetí za člena družstva zejména, pokud občan neskýtá záruku řádného užívání bytu, hospodaření s družstevním majetkem či dodržování zásad občanského soužití.

4. Za člena nemusí být přijat občan, jemuž členství v bytovém družstvu zaniklo již dříve vyloučením podle Čl. 23 stanov.
5. Opětovné přijetí za člena družstva po jeho předchozím vyloučení je podmíněno podáním přihlášky k opětovnému přijetí za člena družstva, prokázáním, že byly odstraněny příčiny pro jeho vyloučení z družstva, po projednání příslušnými orgány družstva.
   Splní-li žadatel podmínky pro opětovné přijetí do družstva, zaplatí úhradu schválenou shromážděním delegátů a bude s ním uzavřena nová nájemní smlouva. Původní nájem bytu zanikl vyloučením ze zákona podle § 734, odst. 3 ZOK.

ČL. 6
DRUŽSTEVNÍ PODÍL

1. Družstevní podíl představuje práva a povinnosti člena plynoucí z členství v družstvu.
2. Družstevní podíl je vázán vždy ke konkrétnímu bytu ve vlastnictví družstva.
3. Družstevní podíl nemůže být ve spoluvlastnictví.
4. Zastavení družstevního podílu je vyloučeno.

ČL. 7
SPOLEČNÉ ČLENSTVÍ MANŽELŮ

1. Společné členství manželů v družstvu vzniká, jestliže je družstevní podíl součástí společného jmění manželů. Ze společného členství jsou oba manželé oprávněni a povinni společně a nerozdílně. Jako společní členové mají jeden hlas.
2. Je-li s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, spojeno právo na uzavření nájemní smlouvy k družstevnímu bytu, jde o právo na uzavření smlouvy o společném nájmu manželů.
3. Je-li s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, spojen nájem družstevního bytu, jde o společný nájem manželů.
4. Je-li jeden z manželů výlučným členem družstva, mají oba manželé společné nájemní právo podle občanského zákona odvozené od práva nájmu manžela, který je výlučným členem družstva. V případě zániku členství manžela, od jehož nájemního práva bylo společné nájemní právo odvozeno, zaniká také nájemní právo druhého manžela.
5. Přeměnilo-li se společné členství manželů na výlučné členství jen jednoho z manželů, nemá tato skutečnost vliv na společné nájemní právo.
6. Nabytím členství děděním nebo darem jednoho z manželů za trvání manželství nevzniká společné členství manželů, ani společný nájem.
7. Společné členství manželů zaniká:
   a) vypořádáním společného jmění manželů
   b) marným uplynutím lhůty pro jeho vypořádání podle občanského zákoníku
   c) rozhodnutím soudu
   d) písemnou dohodou rozvedených manželů
   e) smrtí jednoho z manželů
   f) smrtí jednoho z bývalých manželů
   g) vyloučením jednoho z manželů z družstva z důvodů spočívajících výhradně na straně tohoto manžela.
8. Zanikne-li společné členství manželů v družstvu smrtí jednoho z nich, zůstává členem družstva a nájemcem družstevního bytu (nebytového prostoru) pozůstalý manžel.

9. Po rozvodu manželství zůstává členem družstva a nájemcem družstevního bytu ten z rozvedených manželů, který byl určen dohodou rozvedených manželů nebo rozhodnutím soudu.
10. Dohodnou-li se po rozvodu manželství rozvedení manželé – společní členové družstva, užívající společně družstevní byt (dva byty), že jeden z nich bude jako člen družstva užívat družstevní byt (každý jeden byt), nebo rozhodne-li tak soud, zaniká společné členství manželů jeho přeměnou na samostatné členství každého z nich dnem uzavření dohody nebo dnem právní moci rozhodnutí soudu. Podmínkou je naplnění ustanovení Čl. 14, odst. 2.
11. Druh a družka se považují za osoby sobě navzájem blízké. V jejich případě nemůže vzniknout společné členství ani společný nájem. Totéž platí v případě registrovaného partnerství a jiných příbuzenských vztahů (sourozenci, rodič a dítě apod.).

ČL. 8

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. 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

1. K přeměně členství dochází v případech, kdy se společné členství manželů mění na samostatné členství jednoho z manželů nebo se samostatné členství jednoho z manželů mění na společné členství manželů, a to buď dohodou manželů nebo bývalých manželů nebo rozhodnutím soudu.
2. Společné členství manželů se převedením bytu do vlastnictví podle zvláštního zákona nemění a trvá kontinuálně dál.

ČL. 11
ROZDĚLENÍ DRUŽSTEVNÍHO PODÍLU

Rozdělení družstevního podílu se souhlasem představenstva je možné, je-li člen nájemcem nejméně dvou družstevních bytů. 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 rozděleného družstevního podílu. Při rozdělení družstevního podílu a převodu nebo přechodu družstevních podílů vzniklých rozdělením se určí, se kterým z nových družstevních podílů bude spojen nájem kterého družstevního bytu.

ČL. 12
ČLENSKÁ PRÁVA

Člen družstva má právo zejména:

a) účastnit se osobně nebo prostřednictvím svého zástupce vybaveného písemnou plnou mocí na jednání a rozhodování schůze samosprávy domu a prostřednictvím zvolených delegátů na jednání a rozhodování shromáždění delegátů. Schůze představenstva družstva nebo schůze kontrolní komise družstva má člen právo zúčastnit se jen tehdy, pokud o jeho účasti představenstvo družstva nebo kontrolní komise rozhodne.
b) volit a být volen do orgánů družstva, pokud je svéprávný
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
e) uzavřít smlouvu o nájmu družstevního bytu, na základě rozhodnutí o přidělení družstevního bytu vydaného příslušným orgánem družstva. Dále na základě smlouvy o převodu družstevního podílu, zanikne-li se zánikem členství převodce v bytovém družstvu i jeho nájem bytu a splní- li další podmínky určené stanovami.
f) na vypořádací podíl podle stanov v případě zániku členství
g) platit nájemné spojené s užíváním družstevního bytu v rozsahu pouze účelně vynaložených nákladů vzniklých při správě a nákladů na opravy, modernizace a rekonstrukce domu, ve kterých se nacházejí družstevní byty
h) obdržet na vyžádání kopii zápisu z jednání shromáždění delegátů (dále též SD), včetně jeho příloh a podkladů poskytnutých delegátům SD
i) vyžádat si k nahlédnutí zápis ze schůze samosprávy domu, jejímž je členem
j) obdržet roční vyúčtování záloh na nájemném a záloh na úhrady za plnění spojená s užíváním družstevního bytu a na vypořádání přeplatků z tohoto vyúčtování podle jiných právních předpisů, těchto stanov a vnitřní směrnice schválené představenstvem družstva
k) účastnit se veškeré družstevní činnosti a podílet se na výhodách, které družstvo svým členům poskytuje
l) na převod družstevního bytu v budově, který fyzicky užívá na základě řádně uzavřené nájemní smlouvy do vlastnictví.

ČL. 13
ČLENSKÉ POVINNOSTI

Člen družstva je povinen zejména:

a) dodržovat zákony, jiné právní předpisy a stanovy, jakož i vnitrodružstevní směrnice schválené příslušnými orgány družstva a plnit rozhodnutí orgánů družstva
b) splatit další členský vklad podle Čl. 15, popř. Čl. 16 ve stanovené výši a lhůtě podle těchto stanov, pokud se k tomu zavázal
c) uzavřít nájemní smlouvu, platit nájemné (včetně mimořádného příspěvku do dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice podle Čl. 38 a úhradu za plnění poskytovaná s užíváním družstevního bytu) nebo zálohy na ně ve stanovené výši a lhůtě splatnosti, uhradit nedoplatek z vyúčtování těchto záloh
d) uhradit družstvu úrok z prodlení ve výši 1 promile dlužné částky za každý den prodlení, nejméně však 10,- Kč za každý i započatý měsíc prodlení, jedná-li se o dluh z titulu nájemného za družstevní byt (družstevní nebytový prostor) a úhrad za služby spojené s jeho užíváním nebo z titulu příspěvku vlastníka bytu (nebytového prostoru) na správu domu a pozemku a úhrad za služby spojené s jeho užíváním. Představenstvo je oprávněno rozhodnout ve zvlášť odůvodněných případech o zmírnění tvrdosti tohoto ustanovení.

e) hradit členské příspěvky na činnost družstva a platit úhradu za úkony družstva prováděné z podnětu nebo ve prospěch člena družstva, hradit poskytnuté služby přímo nesouvisející s užíváním družstevního bytu, a to zejména ve spojení s povolením stavebních úprav v bytě, povolením podnájmu, vypracováním prohlášení vlastníka a smlouvy o převodu bytu do vlastnictví člena, nebo s dražbou družstevního podílu, a to ve výši schválené příslušným orgánem družstva

f) chránit družstevní majetek, dodržovat domovní řád a předpisy o požární ochraně. V případě pojistné události související se vznikem škody tyto neprodleně nahlásit na správu družstva. Řádně užívat a udržovat byt, jakož i společné prostory a zařízení domu. Provádět úklid společných prostor jak domu, tak i bezprostředního okolí domu. Dočasná nepřítomnost v bytě jej nezbavuje povinnosti zajistit řádné provádění úklidu. V případě neprovedení úklidu má povinnost uhradit náklady vzniklé zajištěním úklidu dodavatelským způsobem.

g) převzít byt na základě uzavřené smlouvy o nájmu bytu ve lhůtě stanovené družstvem, nebo uhradit družstvu újmu, která mu vznikne opožděným převzetím bytu, rovněž nahradit bytovému družstvu škodu, která vznikne opožděným oznámením o tom, že daný byt člen nepřevezme

h) oznamovat a doložit družstvu každou změnu údajů evidovaných v seznamu členů bez zbytečného odkladu (nejpozději do šedesáti dnů) poté, co tato skutečnost nastala jakož i oznamovat družstvu veškeré změny podstatné pro vedení bytové evidence, včetně včasného oznamování změn týkajících se člena a příslušníků jeho domácnosti, které jsou podstatné pro vedení členské a bytové evidence, rozúčtování cen za plnění spojená s užíváním bytu a doručováním písemností

i) umožnit osobám pověřeným družstvem a členům samosprávy po předchozím písemném oznámení zjištění technického stavu bytu vč. užívaných prostor (sklep, půda apod.) a nebytového prostoru, jakož i provedení odečtu instalace, opravy nebo výměny měřidel tepla, teplé a studené vody a oznámit neprodleně závady na těchto měřidlech; umožnit opravu a údržbu společných částí domu přístupných z bytu,

j) pravidelně, nejméně jedenkrát za čtvrt roku, kontrolovat funkčnost měřidel tepla, teplé a studené vody. V případě zjištění nefunkčnosti těchto měřičů informuje bez zbytečného odkladu družstvo.

k) podílet se na úhradě ztráty vlastního střediska bytového hospodářství

l) podílet se na základě rozhodnutí shromáždění delegátů na úhradě ztráty družstva maximálně ve výši trojnásobku 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, 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.

m) podílet se podle svých možností na plnění úkolů družstva, plnit usnesení přijaté schůzí samosprávy domu v oblasti ochrany životního prostředí, hospodárnosti bydlení a dodržování pravidel občanského soužití

n) jako majitel, chovatel psů, koček a jiných domácích zvířat udržovat pořádek a čistotu v domě, zamezit volnému pohybu a pobíhání zvířat ve společných prostorách domu a zabezpečit je tak, aby nedocházelo k znečišťování společných prostor a veřejných prostranství náležejících k domu

o) bez prodlení uklidit ze společných prostor domu jakož i z prostranství náležejících k domu znečištění způsobené psem, kočkou či jiným domácím zvířetem jehož je majitelem nebo chovatelem. Totéž se týká také znečištění způsobeného prováděním rekonstrukcí v bytě, stěhováním apod.

p) dbát na to, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním uživatelům domu nerušený výkon jejich práv a to i mimo dobu nočního klidu
q) 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 a Čl. 16.
2. Základní členský vklad je pro všechny členy družstva stejný a činí 300,-Kč. Po dobu trvání členství nesmí majetková účast člena v družstvu klesnout pod hodnotu základního členského vkladu.
3. V případě zvýšení základního členského vkladu nebo snížení základního členského vkladu se postupuje podle zákona.
4. O převzetí povinnosti k dalšímu členskému vkladu uzavře představenstvo se členem písemnou smlouvu, která obsahuje údaje o výši peněžitého vkladu nebo o tom, jaká věc nebo provedení jaké práce anebo poskytnutí jaké služby tvoří předmět nepeněžitého vkladu, dále způsob a výši ocenění nepeněžitého vkladu, lhůtu pro splnění vkladové povinnosti a podmínky pro vypořádání dalšího členského vkladu nebo jeho části za trvání členství. Smlouvu o dalším členském vkladu, ani její změnu nebo zrušení již neschvaluje shromáždění delegátů ani jiný orgán 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 vložením shromáždění delegátů.

ČL. 15
POŘIZOVACÍ DALŠÍ ČLENSKÝ VKLAD

1. Další členský vklad představuje majetkovou účast člena na pořízení příslušného domu, družstevního bytu, a to formou výstavby nebo koupě, účast na technickém zhodnocení domu, družstevního bytu nebo na pořízení pozemku příslušejícího k domu.
2. Člen se může dalším členským vkladem podílet i na pořízení jiného než družstevního bytu, nebo jiného než družstevního nebytového prostoru v domě.
3. Další členský vklad, kterým se člen podílel na pořízení jiného než družstevního bytu na jeho technickém zhodnocení anebo na pořízení k němu příslušejícího pozemku, se členovi družstva vrátí, stane-li se tento byt družstevním bytem.

ČL. 16
DODATEČNÝ DALŠÍ ČLENSKÝ VKLAD

1. Uzavření smlouvy o nájmu uvolněného družstevního bytu lze vedle úhrady dalšího členského vkladu podle Čl. 15 podmínit splacením dalšího členského vkladu podle tohoto článku. Dodatečný další členský vklad stanoví svým usnesením představenstvo družstva podle pravidel schválených shromážděním delegátů.
2. Obdobně lze postupovat i při povolení rozšíření stávajícího bytu, pokud by se týkalo společných prostor v domě, pořízení družstevního bytu formou nástavby přístavby či vestavby v domě, nebo při přijetí nájemce bytu za člena družstva.

3. Použitím na pořízení družstevního bytového domu a k němu příslušejícího pozemku nebo na financování technického zhodnocení domu se dodatečný další členský vklad stává pořizovacím dalším členským vkladem podle Čl. 15.

ČL. 17
PŘEVOD DRUŽSTEVNÍHO PODÍLU

1. Převod družstevního podílu a s ním spojených práv a povinností spjatých s členstvím v družstvu nepodléhá souhlasu orgánů družstva.
2. Převod podílu je možný na osobu, která splňuje podmínky stanov při přijetí za člena bytového družstva. Člen družstva je oprávněn převést svůj družstevní podíl na jiného člena, nebo osobu, která není členem.
3. Převodem družstevního podílu, s nímž byl spojen nájem družstevního bytu nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, dochází k převodu nájmu družstevního bytu a nebo k převodu práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu včetně všech práv a povinností s tím spojených, a to včetně všech dluhů převodce vůči bytovému družstvu a dluhů bytového družstva vůči převodci, které souvisejí s užíváním družstevního bytu převodcem, a nebo s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu za podmínek určených těmito stanovami.
4. Převodce družstevního podílu ručí za dluhy, které jsou s družstevním podílem spojeny.
5. Právní účinky převodu družstevního podílu nastávají vůči družstvu dnem doručení účinné smlouvy o převodu družstevního podílu družstvu, ledaže smlouva určí účinky později. Tytéž účinky jako doručení smlouvy má doručení prohlášení převodce a nabyvatele o uzavření takové smlouvy. Při převodu musí být splněny podmínky členství podle Čl. 4.
6. Doklady mající za následek převod družstevního podílu nebo zakládající vznik práva na uzavření, změnu, zánik nájmu (nájemní smlouvy) musí být podepsány průkazným způsobem (ověřený podpis). Za trvání manželství musí být podepsány oběma manželi.
7. Družstevní podíl nelze převést na právnickou osobu.

ČL. 18
PŘEVOD ČÁSTI DRUŽSTEVNÍHO PODÍLU

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

ČL. 19
PŘECHOD DRUŽSTEVNÍHO PODÍLU

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

ČL. 20
ZÁNIK ČLENSTVÍ

1. Členství v družstvu zaniká:
    a) písemnou dohodou uzavřenou mezi družstvem a členem družstva,
    b) vystoupením člena

c) smrtí člena družstva
d) vyloučením člena
e) převodem družstevního podílu
f) přechodem družstevního podílu
g) prohlášením konkurzu na majetek člena družstva
h) zamítnutím insolvenčního návrhu pro nedostatek majetku člena
i) zánikem družstva bez právního nástupce
j) pravomocným nařízením výkonu rozhodnutí postižením družstevního podílu nebo výkonem rozhodnutí prodejem nemovitosti člena
k) pravomocným exekučním příkazem postižením družstevního podílu nebo pravomocným exekučním příkazem k prodeji nemovitosti
l) jiným způsobem stanoveným zákonem
m) vznikem SVJ s právní subjektivitou u vlastníka bytu.

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;
   b) pravomocně zastaven výkon rozhodnutí nebo exekuce postižením družstevního podílu.

ČL. 21
DOHODA

1. Dohodne-li se družstvo a člen na skončení členství, končí členství sjednaným dnem.
2. Dohodu o skončení členství uzavírají družstvo a člen písemně. Jedno vyhotovení dohody o skončení členství vydá družstvo členovi a jedno příslušné samosprávě domu.

ČL. 22
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 z družstva.
2. Člen, který nesouhlasí s přeměnou družstva, může z družstva vystoupit.
3. Člen, který vystupuje z družstva proto, že nesouhlasí se změnou stanov, je povinen v písemném oznámení o vystoupení uvést tento důvod svého vystoupení, doručit oznámení o vystoupení bytovému družstvu ve lhůtě 1 měsíce ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět o této změně, nejdéle však do 3 měsíců poté, kdy shromáždění delegátů o změně stanov rozhodlo, jinak se k právu člena vystoupit z družstva, z důvodu nesouhlasu se změnou stanov, nepřihlíží. Změna stanov není pro vystupujícího člena účinná a vztah mezi bytovým družstvem a členem se řídí dosavadními stanovami.
   Členství vystupujícího člena zaniká uplynutím kalendářního měsíce, v němž bylo oznámení o vystoupení družstvu doručeno.
4. Oznámení o vystoupení může člen odvolat jen písemně a se souhlasem družstva.

ČL. 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 jednoho roku neoznámil změnu své adresy evidované v seznamu členů a jeho pobyt se stal pro družstvo neznámým, nebo zneužil seznam členů nebo byl-li pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu nebo jeho členovi, nebo pokud nesplnil vkladovou povinnost k dalšímu členskému vkladu, ke které se zavázal.

2. Člena, s jehož družstevním podílem je spojen nájem družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru, lze z družstva vyloučit i tehdy, pokud:
   a) poruší jako nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu,
   b) neplatí nájemné nebo úhrady za služby spojené s užíváním bytu ve výši odpovídající dvojnásobku měsíčního nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu,
   c) byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt nebo nebytový prostor, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází,
3. Členství zaniká dnem doručení písemného oznámení představenstva členovi pokud nepodá námitku. Rozhodnutí o vyloučení společných členů (manželů) se samostatně doručuje každému z manželů.
4. Před rozhodnutím o vyloučení je družstvo povinno udělit členovi písemnou výstrahu. Vyloučit člena družstva bez udělení této předchozí písemné výstrahy lze v případě, že porušení členských povinností nebo jiné důležité důvody uvedené ve stanovách měly následky, které nelze odstranit. Vyloučit člena družstva bez předcházející písemné výstrahy lze vždy v případě, pokud byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu a nebo proti členovi družstva.
5. Rozhodnutí o vyloučení se vyhotoví písemně. Proti rozhodnutí představenstva o vyloučení může člen podat odůvodněné námitky ke shromáždění delegátů ve lhůtě třiceti dnů ode dne doručení oznámení o vyloučení, k námitkám podaným v rozporu s tím se nepřihlíží. Rozhodnutí musí obsahovat poučení o právu vylučovaného člena podat odůvodněné námitky ke shromáždění delegátů. V případě vylučování společných členů (manželů), má každý z manželů právo vznést námitky proti rozhodnutí o vyloučení bez ohledu na vůli druhého manžela.
6. Proti rozhodnutí shromáždění delegátů o zamítnutí námitek může vylučovaný člen podat ve lhůtě tří měsíců ode dne doručení tohoto rozhodnutí návrh k soudu na prohlášení rozhodnutí o vyloučení za neplatné. Do doby uplynutí lhůty pro podání návrhu u soudu nebo do doby pravomocného skončení soudního řízení družstvo nemůže vůči tomuto členovi uplatnit žádná práva plynoucí ze zániku jeho členství.
7. Rozhodnutí představenstva o vyloučení člena a rozhodnutí shromáždění delegátů o potvrzení rozhodnutí o vyloučení se vylučovanému členovi doručí do vlastních rukou na jeho adresu uvedenou v seznamu členů.
8. Členství vylučované osoby zanikne marným uplynutím lhůty pro podání námitek, nebo dnem, kdy vylučovanému členovi bylo doručeno rozhodnutí shromáždění delegátů o zamítnutí jeho námitek.
9. Družstvo je oprávněno rozhodnutí o vyloučení zrušit. O zrušení rozhodnutí o vyloučení rozhoduje představenstvo. Se zrušením vyloučení musí vyloučený člen vyslovit písemný souhlas. Pokud neudělí tento souhlas do jednoho měsíce ode dne, kdy bylo této osobě rozhodnutí o zrušení vyloučení doručeno, k rozhodnutí o zrušení vyloučení se nepřihlíží. Toto neplatí, pokud vyloučená osoba o zrušení rozhodnutí o vyloučení již dříve písemně požádala. Představenstvo je oprávněno zrušit rozhodnutí o vyloučení v případech, v nichž probíhá řízení o prohlášení neplatnosti vyloučení člena z družstva. Pokud bylo rozhodnutí o vyloučení zrušeno, nebo bylo-li rozhodnuto shromážděním delegátů nebo soudem o tom, že námitky člena proti rozhodnutí o vyloučení jsou důvodné, členství člena v družstvu nezaniklo.

ČL. 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 podle Čl. 29) se vypořádací podíl rovná základnímu členskému vkladu (Čl. 14, odst. 2)
   b) u nájemce (člen, jemuž družstvo přidělilo byt podle Čl. 29) se vypořádací podíl rovná základnímu členskému vkladu (Čl. 14, odst. 2), dalšímu členskému vkladu (Čl. 15) a dodatečnému dalšímu členskému vkladu (Čl. 16)
   c) u vlastníka (člen, jemuž družstvo převedlo byt bezúplatně, se vypořádací podíl rovná základnímu členskému vkladu (Čl.14, odst. 2).
2. Nárok na výplatu vypořádacího podílu vzniká uplynutím tří měsíců po projednání řádné účetní závěrky za rok, ve kterém členství zaniklo, není-li dále stanoveno jinak. Pokud to hospodářská situace dovoluje, může družstvo uspokojit tento nárok nebo jeho část i dříve.
3. Pokud byl člen z bytového družstva vyloučen, počítá se lhůta tří měsíců až ode dne marného uplynutí lhůty pro podání návrhu na prohlášení neplatnosti vyloučení nebo ode dne, v němž nabylo právní moci rozhodnutí soudu, kterým bylo řízení ve věci určení neplatnosti rozhodnutí o vyloučení skončeno.
4. Vypořádací podíl podle Čl. 25, odst. 1) písm. b) je splatný uplynutím 3 měsíců ode dne vyklizení družstevního bytu, jehož byl bývalý člen nájemcem, nebo uplynutím 3 měsíců od projednání řádné účetní závěrky za rok, ve kterém členství zaniklo, a to tím dnem, který nastane později.
5. Kromě nároku na výplatu vypořádacího podílu nemá bývalý člen nebo jeho dědicové z důvodu zániku členství nárok na jakoukoliv jinou část majetku družstva.
6. Při výplatě vypořádacího podílu započte družstvo své splatné pohledávky vůči bývalému členu.

ČL. 26
SEZNAM ČLENŮ

1. Družstvo vede seznam všech svých členů. Do seznamu se zapisuje kromě jména, bydliště a rodného čísla fyzické osoby (při společném členství rodná čísla obou), výše členských vkladů. Základní členskou evidenci tvoří kniha členů a členské spisy. Členský spis tvoří soubor dokladů a korespondence se členem vyplývajících z členského vztahu. Členská evidence je mimo knihy členů vedena i pomocí výpočetní techniky. V otázkách nakládání s osobními údaji členů družstva se družstvo řídí zvláštním zákonem a směrnicí představenstva družstva vydanou k tomuto zákonu.
2. Člen je povinen oznámit a doložit družstvu písemně každou změnu údajů evidovaných v seznamu členů bez zbytečného odkladu poté, kdy tato skutečnost nastala. Družstvo je povinno provést zápis zapisované skutečnosti bez zbytečného odkladu poté, co mu bude změna prokázána.
3. Do seznamu členů má právo nahlížet a žádat bezplatné vydání potvrzení o svém členství a obsahu svého zápisu v seznamu členů každý člen družstva. Pokud člen požaduje vydání

tohoto potvrzení častěji nežli 1x za kalendářní rok, je povinen uhradit družstvu odůvodněné náklady s tím spojené.

4. Představenstvo je povinno umožnit nahlédnout do příslušné části seznamu každému, jestliže osvědčí právní zájem na tomto nahlédnutí nebo doloží písemný souhlas člena, kterého se zápis týká, podpis člena musí být úředně ověřen.
5. Údaje, které jsou zapsány v seznamu členů, je družstvo oprávněno používat pouze pro své potřeby ve vztahu k členům družstva. Za jiným účelem mohou být tyto údaje použity jen se souhlasem členů, kterých se týkají.
6. Přestane-li být člen družstva jeho členem, družstvo vyznačí tuto skutečnost v seznamu členů bez zbytečného odkladu. Do této části seznamu představenstvo umožní nahlédnout pouze bývalému členovi, jehož se zápis týká, a jeho právnímu nástupci. Jiné osobě poskytne družstvo údaje zapsané v seznamu pouze za podmínek stanovených zákonem upravujícím podnikání na kapitálovém trhu pro poskytování údajů osobou vedoucí evidenci investičních nástrojů nebo jinými právními předpisy.

ČÁST IV.
HOSPODAŘENÍ S BYTY

ČL. 27
ZÁSADY HOSPODAŘENÍ S BYTY

1. Představenstvo zajišťuje účelné využití družstevních bytů, zejména přijímáním účinných opatření k včasnému uvolňování bytů členy družstva a jinými jejich uživateli, kteří neplní řádně své povinnosti z nájmu bytu, jakož i včasným rozhodováním o přidělování bytů. Při svém rozhodování vychází ze své směrnice vydané k tomuto účelu. Vedle finančních hledisek a jiných zřetele hodných důvodů přihlíží při výběru vhodných uchazečů též k případné délce jejich členství v družstvu a naléhavosti jejich bytové potřeby.
2. V rozsahu, v kterém tyto úkoly představenstvo nezabezpečuje samo, je povinno jejich plnění pravidelně kontrolovat a podle potřeby přijímat opatření k nápravě nedostatků.

ČL. 28
PŘENECHÁNÍ DRUŽSTEVNÍHO BYTU DO NÁJMU NA DOBU URČITOU

Představenstvo může, po předchozím vyjádření výboru samosprávy, smlouvou o nájmu na dobu určitou, přenechat družstevní byt občanovi popřípadě právnické osobě, i když nepůjde o člena družstva. V těchto případech nevzniká povinnost ke splacení členského podílu podle Čl. 15. Výše nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním družstevního bytu se určí ve smlouvě.

ČÁST V.
NÁJEM DRUŽSTEVNÍHO BYTU

ČL. 29
VZNIK NÁJMU DRUŽSTEVNÍHO BYTU

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

Nájemní smlouva musí mít písemnou formu.

ČL. 30
PRÁVA A POVINNOSTI Z NÁJMU BYTU

1. Se členem – nájemcem družstevního bytu a s manželi – společnými nájemci mohou na základě jejich práva v bytě bydlet jejich příbuzní v řadě přímé, sourozenci, zeť a snacha, jakož i osoby, které žijí s nájemci ve společné domácnosti. Počet těchto osob a jeho změnu je povinen člen – nájemce neprodleně oznámit družstvu. Pokud nájemce nesplní tuto povinnost, považuje se to za hrubé porušení povinností vyplývajících z nájmu.
2. Kromě práva užívat byt má člen – nájemce družstevního bytu a na základě jeho práva i osoby, které s ním bydlí, právo užívat společné prostory a zařízení domu, jakož i požívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu.
3. Nájemci jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním nájemcům výkon jejich práv.
4. Pokud ví nájemce předem o své nepřítomnosti, která má být delší než dva měsíce, i o tom, že byt bude po tuto dobu obtížně dostupný, oznámí to včas družstvu. Současně označí osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí, nemá-li nájemce takovou osobu dostupnou, je takovou osobou družstvo. Pokud nesplní nájemce tuto povinnost, považuje se to za hrubé porušení povinností nájemce.
5. Družstvo má právo požadovat, aby v nájemcově domácnosti žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných a důstojných podmínkách.
6. Družstvo je povinno zajistit členu – nájemci plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu. Zejména je povinno odevzdat byt ve stavu způsobilém pro řádné užívání s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. V nájemní smlouvě lze dohodnout, že družstvo předá nájemci byt ve stavu nezpůsobilém pro řádné užívání, pokud se nájemce s družstvem dohodl, že provede úpravy předávaného bytu.

ČL. 31

1. Člen – nájemce (společní nájemci) si veškeré opravy v bytě, související s jeho užíváním včetně výměn zařizovacích předmětů a náklady spojené s údržbou bytu, hradí sám, není-li dále uvedeno jinak.
2. Z dlouhodobé zálohy na opravy se v bytě hradí:
   a) veškeré opravy, výměny a první nátěry radiátorových těles, přívodního potrubí, šroubení a těsnění, odvzdušňovacích, uzavíracích a regulačních ventilů u centrálních, domovních nebo vstupních zdrojů tepla.
      Výměny TRV vč. měřičů tepelné energie nebo indikátorů vytápění. (mimo případů poškození uživatelem)
   b) veškeré opravy potrubních stoupaček a přívodů do bytů až k uzavíracím ventilům vč. vodoměrů na SV a TUV
   c) veškeré opravy společných svislých rozvodů kanalizace
   d) kompletní rozvody plynu k připojení sporáku ve standardním provedení, tj. ocelové či měděné potrubí vč. regulátoru
   e) opravy a výměny křídel i rámů oken, balkónových (resp. lodžiových) dveří, vnějších parapetů a zábradlí vč. nátěrů
   f) veškeré vodiče ve stěnách a bytovém jádru, kabelový přívod od jističe na chodbě k jističům v bytě, telefonní domácí rozvod vč. veškerých svorkovnic a vchodových zvonkových tlačítek

g) rozvody společné televizní antény k zásuvce
h) rozvody centrálního odsávání par (kromě individuálních ventilátorů v bytě a jejich ovládání).

3. Výjimku z hrazení výše vyjmenovaných oprav tvoří pouze poškození, způsobená úmyslným jednáním, neodbornou manipulací nebo nečinností uživatele. Povinnost financovat opravy nebo výměny v bytě nelze zaměňovat za opravy svépomocí. I v případě vlastního financování je uživatel povinen dodržovat příslušné normy a vyhlášky, zejména u plynových spotřebičů a elektrické instalace tak, aby sobě nebo třetím osobám neohrozil životy ani majetek. Opravy na vyhrazených zařízení (plyn, elektroinstalace) musí provádět oprávněné firmy, a to včetně příslušných revizí a zkoušek.
4. Povinnost vlastníků bytů při provádění oprav společných prostor a zařízení vyplývá ze zákona o vlastnictví bytů a je součástí smlouvy o převodu bytu do vlastnictví člena.
5. Představenstvo družstva může z technických nebo estetických důvodů stanovit odchylná pravidla, upravující způsob provedení některých drobných oprav nebo běžné údržby bytu a domu.

ČL. 32
OPRAVY HRAZENÉ UŽIVATELEM BYTU

1. Opravy a výměny uzavíracích ventilů SV a TUV.
2. Opravy a výměny sporáků.

ČL. 33

1. Neplní-li družstvo svoji povinnost odstranit závady, které brání řádnému užívání bytu, nebo jimiž je výkon práva člena – nájemce ohrožen, má člen právo po předchozím prokazatelném upozornění družstva závady odstranit v nezbytné míře a požadovat od něho náhradu účelně vynaložených nákladů. Právo na náhradu musí uplatnit u družstva bez zbytečného odkladu. Právo zanikne, nebylo-li uplatněno do šesti měsíců od odstranění závad.
2. Nepostará-li se člen – nájemce družstevního bytu o včasné provedení drobných oprav a běžnou údržbu bytu, má družstvo právo učinit tak po předchozím upozornění člena na jeho náklad samo a požadovat od něj náhradu.
3. Člen – nájemce je povinen po předchozí písemné výzvě umožnit družstvu nebo jím pověřené osobě, aby provedlo instalaci, zjištění technického stavu a údržbu 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. Umožnit přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou umístěny v bytě a patří do společných částí domu.
4. Člen – nájemce má právo chovat v bytě zvíře, nepůsobí-li jeho chov družstvu nebo ostatním nájemcům obtíže nepřiměřené poměrům v domě. Pokud vyvolá chov zvířete potřebu zvýšených nákladů na údržbu společných částí domu, nahradí nájemce tyto náklady družstvu.
5. Člen – nájemce odevzdá byt družstvu v den, kdy nájem končí. Byt je odevzdán, obdrží-li družstvo klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do bytu a v jeho užívání. Nájemce je povinen odevzdat byt ve stavu, v němž jej převzal, odstranit v bytě změny, které provedl bez souhlasu družstva, pokud nesdělí družstvo nájemci, že odstranění změn nežádá. Změny provedené se souhlasem družstva odstraní nájemce, pokud si strany ujednaly, že při skončení nájmu nájemce uvede byt do původního stavu. Zařízení a předměty upevněné na zdech, podlaze a stropu bytu nebo nebytového prostoru, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo poškození bytu, nebytového prostoru nebo domu, přecházejí upevněním do vlastnictví družstva.

ČL. 34

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

ČL. 35

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

ČL. 36

Člen – nájemce družstevního bytu nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu společných částí domu nebo bytu bez souhlasu družstva, a to ani na svůj náklad. V případě porušení této povinnosti je družstvo oprávněno požadovat, aby člen – nájemce provedené úpravy a změny bez odkladu odstranil. Tyto schválené stavební úpravy jsou vždy prováděny na vlastní náklady nájemcem a nepodléhají finančnímu vypořádání, a to jak po dobu trvání nájmu tak i po jeho ukončení. Souhlas družstva nenahrazuje rozhodnutí příslušného stavebního úřadu, je-li k úpravě potřeba.

ČL. 37

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

ČL. 38
NÁJEMNÉ A ÚHRADA ZA PLNĚNÍ POSKYTOVANÁ S UŽÍVÁNÍM BYTU

1. Člen – nájemce družstevního bytu je povinen platit nájemné za užívání družstevního bytu v poměrné výši nákladů na správu a provoz objektu za stanovené období včetně tvorby dlouhodobé zálohy podle odst. 3 a úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu.
2. Celkovou výši nájemného a úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu stanoví představenstvo s přihlédnutím k předpokládaným nákladům. Způsob stanovení výše záloh a jejich rozúčtování je dán směrnicí družstva o „nájemném a úhradách spojených s užíváním bytu“.
3. Součástí nájemného je také pravidelný nebo jednorázový příspěvek určený na tvorbu dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice. Jeho výši stanoví představenstvo v souladu s předpokládanými náklady na opravy, příp. výdaji na dodatečné investice v domě. 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 poskytovaná s užíváním bytu se platí zálohově, vyjma poplatku na správu družstva určeného na financování nákladů středisek ostatního hospodaření vytvořených podle Čl. 93, který je stanoven pevnou částkou a to měsíčně, nejpozději do 25. dne běžného měsíce.

5. Rozdíl mezi zálohovými platbami a skutečnými náklady vynaloženými družstvem na provoz a správu domu za kalendářní rok vyúčtuje družstvo členům - nájemcům nejpozději do 30. dubna následujícího roku.
6. Vyúčtování záloh na plnění poskytovaná s užíváním bytu se provádí odděleně pro každý druh zálohy, a to v nejkratším termínu, kdy bude družstvu známa skutečná výše výdajů za tato plnění, nejpozději však do 30. dubna následujícího roku.
7. Vyúčtováním zjištěný přeplatek podle odst. 5 a 6 družstvo členu - nájemci bytu vrátí nejpozději do 25. června následujícího roku. Pokud byly uplatněny reklamace, které družstvo uznalo, je konečný nedoplatek nebo přeplatek splatný nejdéle do osmi kalendářních měsíců po uplynutí zúčtovacího období. Ve stejné lhůtě je člen - nájemce bytu povinen uhradit družstvu zjištěný nedoplatek. Při výplatě přeplatku z nájemného nebo úhrad za plnění spojená s užíváním družstevního bytu má družstvo právo započíst své splatné pohledávky vůči nájemci družstevního bytu.
8. Nezaplatí-li člen – nájemce družstevního bytu zálohu na nájemném a zálohu na plnění poskytovaná s užíváním bytu do posledního dne splatnosti, je povinen zaplatit úrok z prodlení od 1. dne následujícího měsíce po dnu splatnosti dle Čl. 13, písm. d).

ČL. 39

1. Člen – nájemce družstevního bytu má právo na přiměřenou slevu z nájemného, pokud družstvo přes jeho upozornění neodstraní v bytě nebo v domě závadu, která podstatně nebo po delší dobu zhoršuje jejich užívání. Právo na přiměřenou slevu z nájemného má člen i tehdy, jestliže nebyla poskytována plnění spojená s užíváním bytu, nebo byla poskytována vadně, a jestliže užívání bytu se v důsledku toho zhoršilo.
2. Stejné právo má člen – nájemce družstevního bytu, jestliže stavebními úpravami v domě se podstatně nebo po delší dobu zhorší podmínky užívání 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. 40

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

ČL. 41
SPOLEČNÝ NÁJEM DRUŽSTEVNÍHO BYTU MANŽELI

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

ČL. 42

1. Běžné věci, týkající se společného nájmu družstevního bytu manželi, může vyřizovat každý z manželů. V případech podnájmu bytu či jeho části je třeba souhlasu obou manželů, jinak je právní úkon neplatný.
2. Z právních úkonů, týkajících se společného nájmu družstevního bytu, jsou oba manželé oprávněni i povinni společně a nerozdílně.

ČL. 43

Právo společného nájmu družstevního bytu manželi zanikne:

a) rozvodem manželství v případě, že nevzniklo společné členství manželů v družstvu
b) dohodou rozvedených manželů – společných členů družstva, popř. rozhodnutím soudu na návrh jednoho z nich
c) smrtí jednoho z manželů
d) smrtí jednoho z bývalých manželů
e) zánikem nájmu družstevního bytu.

ČL. 44

1. Nevzniklo-li společné členství manželů v družstvu, má právo užívat družstevní byt po rozvodu ten z manželů, který je členem družstva a byl nájemcem družstevního bytu před uzavřením manželství.
2. Vzniklo-li manželům společné členství v družstvu, zůstává členství a právo užívat družstevní byt tomu z rozvedených manželů, který byl určen jejich dohodou. Nedohodnou-li se, rozhodne o tom na návrh jednoho z nich soud.
3. Zemře-li manžel a manželé nebyli společnými členy družstva, přechází členství v družstvu a nájem družstevního bytu na dědice, kterému připadl družstevní podíl. Zemře-li manžel a manželé byli společnými členy družstva, zůstává členem družstva a jediným nájemcem družstevního bytu pozůstalý manžel.
4. Smrtí jednoho z bývalých manželů, kteří po rozvodu manželství do doby úmrtí jednoho z nich neuzavřeli dohodu, ani nerozhodl soud o zrušení společného nájmu bytu a o tom, který z nich bude nadále byt užívat jako člen družstva, zaniká společný nájem i společné členství v družstvu a nájemcem bytu a členem družstva zůstává bývalý žijící manžel.
5. Zemře-li člen a nejde-li o společné členství manželů, přechází dnem jeho smrti členství v družstvu na dědice, kterému připadl družstevní podíl. S přechodem členství přechází na dědice i nájem družstevního bytu, popř. právo na uzavření nájemní smlouvy o nájmu družstevního bytu. Nepřešlo-li členství na dědice, zaniká smrtí člena.
6. Náležely-li zůstaviteli dva nebo více předmětů užívání v jednom a témže družstvu, mohou jednotlivé s nimi spjaté další družstevní podíly připadnout různým dědicům. Tím se zůstavitelovo členství ke dni jeho úmrtí přemění na dvě nebo více samostatných členství (popř. společných členství manželů) jednotlivých dědiců.

ČL. 45
PODNÁJEM BYTU (ČÁSTI BYTU)

1. Pronajatý byt nebo jeho část lze jinému přenechat do podnájmu, na dobu určenou ve smlouvě o podnájmu nebo bez časového určení, po předchozím vyjádření samosprávy, jen s písemným souhlasem představenstva. Porušení této povinnosti je kvalifikovaným důvodem k vyloučení člena z družstva. Smlouva o podnájmu musí mít písemnou formu.

2. Nájemce je povinen oznámit družstvu svou novou adresu.
3. Po skončení podnájmu nemá podnájemce právo na bytovou náhradu.

ČL. 46
VÝMĚNA BYTU

1. Za účelem výměny družstevních bytů si členové – nájemci vzájemně převedou své družstevní podíly.
2. Jestliže člen vyměňuje byt s občanem, který není členem družstva, orgán družstva dohodu neschválí, dokud se tento občan nestane členem družstva.
3. Jde-li o výměnu bytů v různých družstvech nebo o výměnu bytu družstevního za byt nedružstevní, nabývá dohoda účinnosti dnem, kdy poslední z vlastníků domů, v nichž se nachází vyměňované byty, udělí písemně svůj souhlas k výměně.
4. Převod družstevních podílů na základě dohody o výměně bytů nastane dnem uskutečnění výměny bytů.

ČL. 47
ZÁNIK NÁJMU DRUŽSTEVNÍHO BYTU

1. Nájem družstevního bytu zaniká:
   a) zánikem členství nájemce družstevního bytu podle Čl. 20
   b) písemnou dohodou mezi družstvem a nájemcem družstevního bytu ke dni stanoveném v dohodě
   c) písemnou výpovědí člena – nájemce družstevního bytu, když délka výpovědní doby činí tři měsíce a její běh se začíná 1. dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž výpověď byla doručena družstvu
   d) uplynutím doby v případě, že nájem družstevního bytu byl sjednán na určitou dobu, nedohodne-li se družstvo s nájemcem jinak
   e) vznikem vlastnictví člena k družstevnímu bytu podle jiného právního předpisu.
2. Člen – nájemce, jemuž zanikl nájem družstevního bytu podle Čl. 47, odst. 1, písm. a) – d), je povinen byt vyklidit, bez nároku na jakoukoliv bytovou náhradu.

ČL. 48

Je–li nutné z potřeb družstva s bytem nebo s domem naložit tak, že byt nelze užívat nebo vyžaduje-li byt nebo dům opravy, při jejichž provádění nelze byt nebo dům delší dobu užívat, přísluší nájemci náhradní byt nebo ubytování.

ČL. 49
NÁJEM NEBYTOVÝCH PROSTOR

Nájem a podnájem nebytových prostor postavených bez finanční účasti členů upravuje přiměřeně ustanovení občanského zákoníku o nájmu a zvláštní ustanovení o nájmu prostoru sloužícího k podnikání. O nájmu a jeho podmínkách rozhoduje představenstvo družstva.

ČL. 50
ZAJIŠTĚNÍ ŘÁDNÉHO VYUŽITÍ BYTŮ

1. Družstvo dbá, aby družstevní byty, se kterými hospodaří, byly v souladu s jejich stavebním určením využívány k bytovým účelům.
2. Nezpůsobí-li to zvýšené zatížení pro byt nebo dům, může nájemce v bytě pracovat nebo podnikat jen s předchozím souhlasem představenstva.
3. Člen má právo chovat v bytě zvíře, nepůsobí-li jeho chov družstvu nebo ostatním nájemcům obtíže nepřiměřené poměrům v domě. Pokud vyvolá chov zvířete potřebu zvýšených nákladů na údržbu společných částí domu, nahradí nájemce tyto náklady družstvu.

ČL. 51
PROPOJENÍ BYTŮ

1. Byt je možné propojit se sousedním bytem (částí bytu nebo se společným prostorem) jen s předchozím souhlasem představenstva družstva.
2. Představenstvo družstva povolí propojení bytů zejména tehdy, jestliže se tím dosáhne účelnějšího využití bytového prostoru členy domácnosti.
3. Vždy se bude jednat o samostatné bytové jednotky.

ČL. 52

1. Souhlas představenstva družstva s propojením bytů nenahrazuje rozhodnutí stavebního úřadu, které je nutné podle jiných právních předpisů.
2. V souvislosti s propojením bytů představenstvo uzavře se žadatelem písemnou smlouvu. Současně přerozdělí náklady a zdroje financování propojených nebo rozdělených bytů, případně určí výši dalších členských vkladů a zůstatek nesplaceného investičního úvěru připadajících na příslušné byty.
3. Je-li dům rozdělen na jednotky, je třeba zároveň postupovat podle zvláštního zákona.

ČÁST VI.

ORGÁNY DRUŽSTVA
ČL. 53

1. Orgány družstva jsou:
   a) shromáždění delegátů
   b) představenstvo
   c) kontrolní komise
2. Organizační jednotky jsou:
   a) samospráva
   b) schůze samosprávy domu
   c) výbor samosprávy domu
   d) pověřený předseda samosprávy
   e) správce domu
   f) pomocné komise družstva

ČL. 54

1. Do orgánů družstva mohou být voleni jen členové družstva (fyzické osoby) starší 18 let, kteří splňují podmínky stanov a jiných právních předpisů.
2. Volby orgánů družstva se řídí volebním řádem schváleným shromážděním delegátů.
3. Členem představenstva (dále též PD) nebo členem kontrolní komise (dále též KK) může být pouze fyzická osoba splňující podmínky podle odst. 1, a která je svéprávná, je bezúhonná ve smyslu zákona o živnostenském podnikání a u níž nenastala skutečnost, jež je překážkou provozování živnosti podle zákona o živnostenském podnikání.

ČL. 55

1. Funkční období členů orgánů družstva činí pět let. Pokud však byl člen orgánu zvolen do orgánu družstva k pozdějšímu dni než je den počátku funkčního období, končí i jeho funkční období současně se skončením volebního období orgánu družstva. Funkční období končí všem členům téhož orgánu stejně; to platí i pro delegáty.
2. Členové orgánů družstva mohou být voleni opětovně.

ČL. 56

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

ČL. 57

1. Neplní-li člen voleného orgánu řádně svoji funkci, může jej před uplynutím funkčního období odvolat orgán, který jej zvolil; delegáta odvolává jeho volební obvod.
2. Člen družstva, který je do funkce zvolen, může z funkce odstoupit, je však povinen oznámit to orgánu, jehož je členem. Jeho funkce končí dnem, kdy odstoupení projednal orgán, jehož je členem. Příslušný orgán musí projednat odstoupení na svém nejbližším zasedání poté, kdy se o odstoupení dověděl, nejdéle však do tří měsíců. Po marném uplynutí této lhůty se odstoupení pokládá za projednané
3. Zvolení náhradníci členů orgánů družstva nastupují na místo odstoupivšího člena dnem účinnosti odstoupení podle stanoveného pořadí.
4. Není-li náhradník zvolen, může orgán (netýká se SD) povolat zastupujícího člena až do doby, kdy může být provedena řádná volba nového člena. Zastupující člen má práva a povinnosti řádného člena.
5. Ustanovení odst. 3, 4 platí i v případě, že členství v orgánu zanikne smrtí.
6. Členům orgánů družstva je za výkon funkce přiznána odměna na základě smlouvy o výkonu funkce, schválené SD. Postup upravuje vnitrodružstevní směrnice.
7. Odměny pro členy PD, KK a ostatní volené funkcionáře jsou stanovovány podle směrnic představenstva, v souladu s rozpočtem družstva a zásadami pro odměňování volených a jmenovaných funkcionářů družstva schválených SD.

8. Nebude-li určeno jinak ve smlouvě o výkonu funkce, vnitřním předpise družstva nebo nerozhodne-li jinak shromáždění delegátů, mají členové orgánů družstva nárok na odměnu ve výši, v jaké byla tato odměna poskytnuta členům orgánu v minulém účetním období, s navýšením o případnou inflaci vyhlášenou Českým statistickým úřadem.

ČL. 58

1. Funkce člena představenstva a člena kontrolní komise jsou vzájemně neslučitelné.
2. Členové představenstva a kontrolní komise družstva nesmějí být podnikateli se shodným předmětem činnosti jako má družstvo nebo osoby v obdobném postavení, ledaže se jedná o koncern, společenství vlastníků jednotek nebo družstvo, jehož členy jsou pouze jiná družstva. Pro případ, že dojde k porušení zákazu konkurence u člena představenstva, je povinen člen PD předem informovat družstvo o těchto okolnostech. Pokud bylo SD v okamžiku zvolení člena představenstva členem představenstva na některou z těchto okolností výslovně upozorněno, nebo vznikla-li později a člen představenstva na ni písemně upozornil, má se zato, že tento člen představenstva činnost, které se zákaz týká, nemá zakázánu. To však neplatí, pokud SD vysloví nesouhlas s takovou činností do jednoho měsíce, kdy došlo k upozornění podle výše uvedeného ustanovení. Předchozí ustanovení se vztahuje v plném rozsahu na ředitele i zaměstnance družstva ve vedoucích funkcích, výjimku může udělit představenstvo družstva.
3. Členové představenstva, kontrolní komise, ředitel a zaměstnanci družstva ve vedoucích funkcích mohou být členy statutárních a dozorčích orgánů právnických osob, jejichž společníkem, zřizovatelem, členem, účastníkem apod. je družstvo.

ČL. 59
JEDNÁNÍ ORGÁNŮ DRUŽSTVA

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

ČL. 60

1. Každému členu družstva, (společným členům) i každému členu orgánu družstva náleží jeden hlas.
2. V orgánech družstva se hlasuje veřejně. V jednotlivých případech se může jednací orgán usnést na hlasování tajném, usnese-li se na tajném hlasování alespoň jedna pětina přítomných členů orgánu.
3. V PD a KK lze usnesení přijmout hlasováním uskutečněným písemně nebo pomocí prostředků sdělovací techniky, jestliže s tímto způsobem hlasování projeví souhlas všichni členové orgánu. Pro tento případ se hlasující pokládají za přítomné.

ČL. 61

1. Orgány družstva jednají o záležitostech, které byly uvedeny na schváleném pořadu jednání, popř. o záležitostech o jejichž projednávání se orgán dodatečně usnesl.

2. Jednání orgánů jsou neveřejná. Předsedové jednotlivých orgánů mohou rozhodnout o přizvání dalších osob k jednotlivým projednávaným záležitostem.
3. Jednání orgánů spočívá v přednesení podnětu k jednání, v rozpravě a zpravidla je zakončeno usnesením. Jednání je třeba vést tak, aby byl zjištěn skutečný stav věci.

ČL. 62

1. O průběhu jednání všech orgánů družstva se pořizuje zápis, podepsaný předsedajícím a zapisovatelem, který musí obsahovat:
   a) datum a místo konání
   b) přijatá usnesení, opatření
   c) výsledky hlasování
   d) nepřijaté námitky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování.
2. Každý člen družstva má právo vyžádat si zápis a jeho přílohy k nahlédnutí, každý člen daného orgánu má právo na vydání kopie zápisu.
3. Přílohu zápisu tvoří seznam účastníků jednání, pozvánka na něj a podklady, které byly předloženy k projednávaným bodům.
4. Výsledky jednání a přijatá usnesení SD v úplném znění bez zbytečného odkladu PD uveřejní oznámením vyvěšeným na informační desce družstva po dobu nejméně 60 dnů ode dne konání SD. Informační deska družstva se zpřístupní členům družstva prostřednictvím internetových stránek.
5. Podrobnosti o postupu orgánů družstva při volbách a odvolání, o jednání a rozhodování i ověřování zápisu upravuje volební a jednací řád.

ČL. 63
SHROMÁŽDĚNÍ DELEGÁTŮ

1. Shromáždění delegátů je nejvyšším orgánem družstva, kde uplatňují členové své právo řídit záležitosti družstva, kontrolovat činnost družstva a jeho orgánů. Shromáždění delegátů plní v plném rozsahu působnost členské schůze. Shromáždění delegátů tvoří všichni v družstvu zvolení delegáti, jejichž funkční období činí stejně jako u členů orgánů 5 let.
2. Delegátem může být pouze člen družstva, nájemce družstevního bytu s majetkovou účastí podle Čl. 6.
3. Do výlučné působnosti shromáždění delegátů patří:
   a) rozhodovat o změně stanov, pokud nedochází k jejich změně na základě jiné právní skutečnosti
   b) volit a odvolávat členy a náhradníky členů představenstva, členy a náhradníky členů kontrolní komise v počtu a způsobem, který samo určí a stanovit pořadí, podle kterého náhradníci nastupují na uvolněná místa v těchto orgánech
   c) rozhodovat o určení odměny představenstva, kontrolní komise a členů organizačních jednotek
   d) projednávat a schvalovat zprávy představenstva a kontrolní komise o činnosti družstva
   e) schvalovat smlouvu o výkonu funkce
   f) rozhodovat o základních otázkách koncepce rozvoje, schvalovat zásady hospodaření, zásady pro stanovení výše dalších členských vkladů podle Čl. 15, řádnou, mimořádnou nebo konsolidovanou účetní závěrku a rozhodovat o rozdělení a užití zisku, popřípadě způsobu úhrady ztráty
   g) schvalovat vnitrodružstevní předpisy pro tvorbu a použití fondů

h) rozhodovat o námitkách proti usnesení představenstva v případech určených ve stanovách
i) rozhodovat o přeměně družstva
j) rozhodovat o zrušení družstva likvidací
k) volit a odvolávat likvidátora a rozhodovat o jeho odměně
l) schvalovat zprávu likvidátora o naložení s likvidačním zůstatkem
m) rozhodovat o zvýšení nebo snížení základního členského vkladu
n) schvalovat zásady pro určování výše nájemného za užívání bytu a za plnění poskytovaná s jejich užíváním, způsob jejich vyúčtování a způsob placení
o) stanovit výši úhrad za úkony prováděné družstvem z podnětu či ve prospěch jednotlivého člena
p) rozhodovat o použití nedělitelného fondu
q) stanovovat výši uhrazovací povinnosti v případě ztráty družstva
r) schvalovat volební a jednací řád
s) schvalovat majetkovou účast družstva přesahující 1 mil. Kč (zcizování i nabývání majetku)
t) rozhodovat o dalších otázkách, které tyto stanovy a zákon svěřují do působnosti shromáždění delegátů.

4. Shromáždění delegátů si může vyhradit do své působnosti rozhodování i o dalších otázkách, které výslovně do působnosti SD tyto stanovy ani obecně závazné právní předpisy nesvěřují; to neplatí, pokud se jedná o záležitosti svěřené obecně závazným právním předpisem do působnosti PD nebo do působnosti KK družstva.
5. Pokud si shromáždění delegátů vyhradí rozhodování o určité záležitosti do své působnosti, nemůže být o této záležitosti rozhodováno na témže shromáždění delegátů, na němž si shromáždění delegátů rozhodování o určité záležitosti vyhradilo.
6. Shromáždění delegátů je oprávněno jednat o převodu bytu do osobního vlastnictví za podmínky, že:
   a) žadatel užívá byt na základě platné, řádně uzavřené nájemní smlouvy a na tomto vztahu neváznou žádné pohledávky
   b) žádost je doložena předchozím písemným souhlasem většiny členů bytového družstva, kteří jsou nájemci družstevního bytu v nemovitosti, které se rozhodnutí týká, a kteří užívají byt, ke kterému se nevztahuje žádost o převod bytu do osobního vlastnictví podaná dle zákona 72/94 Sb., tj. ve lhůtě do 30.6.1995 anebo, že žádost je podána na byt v domě, kde spoluvlastnický podíl družstva na domě již poklesl pod zákonem stanovené procento pro vznik společenství vlastníků jednotek (SVJ).

ČL. 64

1. Shromáždění delegátů svolává představenstvo podle potřeby, nejméně však jedenkrát ročně, svolá jej vždy, pokud jej o to požádá kontrolní komise nebo 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 jedna třetina členů představenstva, nebo kontrolní komise družstva, nebo likvidátor družstva.
2. Na žádost kontrolní komise nebo na žádost deseti procent zvolených delegátů je představenstvo povinno svolat shromáždění delegátů tak, aby se konalo do třiceti dnů po doručení žádosti. Není-li shromáždění delegátů v těchto případech svoláno tak, aby se konalo do třiceti dnů po doručení žádosti, jsou povinni je svolat kontrolní komise, likvidátor nebo jedna třetina členů představenstva. Pokud by tak neučinili do deseti dnů poté, kdy uplynula lhůta pro svolání shromáždění delegátů představenstvem, může svolat shromáždění delegátů a učinit všechny úkony s tím spojené osoba zmocněná k tomu

písemně všemi delegáty, kteří o svolání shromáždění delegátů požádali.

3. Pokud není shromáždění delegátů svolané na žádost kontrolní komise nebo na žádost deseti procent volených delegátů usnášení schopné, je jeho svolavatel povinen svolat náhradní shromáždění delegátů. To neplatí, pokud kontrolní komise nebo deset procent zvolených delegátů vzalo zpět svoji žádost o svolání shromáždění delegátů.
4. 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 deset procent členů družstva, kteří mají nejméně jednu pětinu všech hlasů. 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.
5. Představenstvo svolává shromáždění delegátů, na němž se má projednat řádná účetní závěrka tak, aby se toto shromáždění konalo nejpozději do šesti měsíců po skončení účetního období, za které je řádná účetní závěrka sestavena.
6. Svolání shromáždění delegátů se oznamuje písemnou pozvánkou zaslanou všem delegátům na adresu bydliště delegáta uvedenou v seznamu delegátů, popřípadě na jinou doručovací adresu oznámenou delegátem, a to nejpozději patnáct dnů před dnem konání shromáždění delegátů. Zároveň se pozvánka uveřejní na internetových stránkách družstva.
7. 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.
8. K pozvánce se přikládají veškeré doklady k jednotlivým záležitostem programu shromáždění delegátů. Má-li dojít ke změně stanov nebo k přijetí usnesení, jehož důsledkem je změna stanov, musí pozvánka obsahovat v příloze též návrh těchto změn nebo návrh usnesení.
9. 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 na internetových stránkách družstva.
10. Na žádost deseti procent zvolených delegátů nebo kontrolní komise je představenstvo povinno zařadit jimi určenou záležitost do programu jednání shromáždění delegátů. Pokud je taková žádost doručena představenstvu až po odeslání pozvánky, je představenstvo povinno informovat delegáty přítomné na svolaném shromáždění delegátů o této žádosti. Tím však není dotčena povinnost představenstva svolat nové shromáždění delegátů. Program shromáždění delegátů nelze po odeslání pozvánek delegátům měnit.
11. Shromáždění delegátů se svolává do obce sídla družstva.

ČL. 65

1. Shromáždění delegátů je schopno se usnášet, pokud je přítomna nadpoloviční většina delegátů, nevyžaduje-li zákon nebo stanovy vyšší počet potřebných hlasů.
2. Právo hlasovat na shromáždění delegátů mají pouze delegáti a náhradníci delegátů, pokud zastupují delegáty. Každý delegát má jeden hlas.
3. 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.

4. Shromáždění delegátů se usnáší většinou hlasů přítomných delegátů, pokud jiný právní předpis nevyžaduje vyšší počet potřebných hlasů.
5. V případě rozhodování shromáždění delegátů 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 dvě třetiny členů družstva a usnesení musí být přijato delegáty, kteří zastupují alespoň dvě třetiny členů zastoupených na shromáždění delegátů.

6. V případě hlasování o:
   a) přijetí a změně stanov
   b) volbě a odvolání členů představenstva a kontrolní komise
   c) volbě náhradníků představenstva a kontrolní komise a stanovení pořadí, podle kterého zvolení náhradníci nastupují na uvolněná místa členů představenstva a kontrolní komise, je usnesení shromážděním delegátů přijato jen tehdy, pokud pro něj hlasovala taková kvalifikovaná většina přítomných delegátů, že je vyjádřen souhlas tří pětin přítomných delegátů.
7. 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.
8. Náhradní shromáždění delegátů je schopno se usnášet, je-li přítomno alespoň deset procent všech zvolených delegátů, nejméně však pět delegátů.
9. Každý člen družstva má právo na vydání kopie zápisu o průběhu shromáždění delegátů, včetně jeho příloh a podkladů poskytnutých delegátům.
10. Ten, kdo svolal shromáždění delegátů, je povinen pořídit o jeho průběhu zápis, a tento zápis podepsat, a to do patnácti dnů ode dne konání shromáždění delegátů. Pokud sepsala tento zápis jiná osoba, podepíše jej i ona.
11. Usnesení shromáždění delegátů se osvědčuje veřejnou listinou, pokud se jedná o:
    a) změnu stanov
    b) zrušení družstva s likvidací
    c) přeměnu družstva.
12. Právo zúčastnit se shromáždění delegátů mají členové kontrolní komise, členové představenstva, likvidátor družstva a další osoby, o nichž to stanoví obecně závazný právní předpis. Pokud požádá některá z těchto osob o slovo, udělí se jí před zahájením hlasování.
13. Pokud má shromáždění delegátů rozhodovat o otázce, která se dotýká přímo oprávněných zájmů člena, zejména má-li být rozhodováno o jeho námitkách proti rozhodnutí o jeho vyloučení, tento člen musí být pozván na shromáždění delegátů písemnou pozvánkou zaslanou mu na adresu bydliště nebo sídla uvedeného v seznamu členů a má právo zúčastnit se shromáždění delegátů v části, která se ho týká. Pokud tento člen požádá před hlasováním delegátů o záležitosti, která se ho týká, o slovo, musí mu být umožněna obrana proti návrhu na zamítnutí námitek a potvrzení rozhodnutí o vyloučení.

ČL. 66

1. Delegáti jsou voleni na schůzích samospráv domu. Delegát zastupuje volební obvod, který

tvoří jedna či více menších samospráv domu. Volební klíč je stanoven ve volebním řádu. Volební obvody vytváří a zrušuje PD. Na stanovený volební obvod je volen též jeden náhradník delegáta. Každý člen družstva je zařazen do některého z volebních obvodů, žádný člen družstva nesmí být zařazen do více volebních obvodů. Zánikem volebního obvodu zaniká i funkce delegáta a náhradníka delegáta.

2. Delegáta volí a odvolávají členové zařazeni do volebního obvodu. Při volbě nebo odvolání delegáta má každý člen družstva 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.
3. Změna počtu členů zařazených do jednotlivých volebních obvodů nemá za následek zánik funkce dosavadních delegátů, ani konání nových voleb delegátů.
4. Volby delegátů zajišťuje a organizuje PD. Delegát a jeho náhradník je volen na funkční období pěti let. Jeho funkce zaniká volbou nového delegáta, nejpozději však posledním dnem jeho funkčního období.
5. 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.
6. Družstvo vede seznam delegátů. Do seznamu delegátů je zapisováno jméno a bydliště delegáta, popřípadě jím jiná určená adresa pro doručování, den vzniku, den a důvod zániku jeho funkce, počet bytů a mandátů. Údaje v seznamu delegátů včetně jejich změn družstvo uchovává po dobu deseti let ode dne zániku funkce delegáta, jehož se údaje týkají.
7. Každý člen družstva má právo nahlížet do seznamu delegátů a pořizovat si z něj opisy a výpisy.
8. 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.
9. Delegát je povinen zúčastnit se SD. Delegát, který se nemůže zúčastnit SD, informuje neprodleně o této skutečnosti svého náhradníka a vyrozumí jej o svolání SD a předá mu veškeré podklady a informace.
10. Za každého delegáta může být zvolen pouze jeden náhradník delegáta. Pokud se delegát nemůže zúčastnit SD, 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 obecně závazných právních předpisů o delegátech se pro náhradníka delegáta použijí obdobně.
11. Dnem zániku funkce delegáta se jeho náhradník stává delegátem na zbytek funkčního období, na které byl delegát, jehož funkce zanikla, zvolen.

ČL. 67

1. Každý člen, 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 s právními předpisy nebo stanovami družstva. Právo dovolat se neplatnosti rozhodnutí zaniká do tří měsíců ode dne, kdy se příslušná osoba dozvěděla nebo mohla dozvědět o rozhodnutí, nejpozději však do jednoho roku od přijetí rozhodnutí. Podmínkou pro dovolání se neplatnosti usnesení o shromáždění delegátů je zájem hodný právní ochrany, pokud se neplatnosti

nelze dovolat u orgánů družstva. Důvodem neplatnosti usnesení delegátů je i jeho rozpor s dobrými mravy.

2. Usnesení shromáždění delegátů není neplatné jen z toho důvodu, že:
   a) zařazení členů do volebních obvodů bylo provedeno v rozporu se stanovami družstva nebo zákonem
   b) v jednom nebo více volebních obvodech ke dni konání shromáždění není zvolen delegát ani jeho náhradník
   c) náhradník delegáta se nemohl zúčastnit shromáždění delegátů proto, že ho delegát, který se shromáždění delegátů nezúčastnil, o jeho svolání neinformoval
   d) delegát jedná v rozporu s usnesením členů zařazených do volebního obvodu, za který byl zvolen.
3. Soud nevysloví neplatnost, došlo-li k porušení stanov, nebo obecně závazného právního předpisu, aniž by 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. Představenstvo je statutárním a výkonným orgánem družstva.
2. Řídí činnost družstva a rozhoduje o všech záležitostech, pokud nejsou zákonem, stanovami nebo rozhodnutím shromáždění delegátů vyhrazeny jinému orgánu. Za svou činnost odpovídá shromáždění delegátů.
3. Představenstvo má 7 členů a 2 náhradníky. Z těchto 7 členů mohou být maximálně 2 zaměstnanci BD, členové BD. (dle § 33 Zákoníku práce v platném znění)
4. Představenstvo zabezpečuje a kontroluje plnění usnesení shromáždění delegátů, pravidelně mu podává zprávy o své činnosti a o činnosti družstva, svolává a připravuje jeho jednání.
5. 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.
6. Představenstvo volí ze svých členů předsedu a místopředsedu představenstva.
7. Funkce člena představenstva zaniká volbou nového člena představenstva, ledaže z rozhodnutí shromáždění delegátů plyne něco jiného.
8. V případě smrti člena představenstva, odstoupení z funkce, odvolání a nebo jiného ukončení jeho funkce zvolí nejbližší shromáždění delegátů nového člena představenstva nebo náhradníka.
9. Člen představenstva může z funkce odstoupit. Nesmí tak však učinit v době, která je pro družstvo nevhodná. Jeho výkon funkce končí uplynutím jednoho měsíce od doručení tohoto oznámení, neschválí-li představenstvo na jeho žádost jiný okamžik zániku funkce.
10. Představenstvo, jehož počet členů neklesl pod polovinu, může jmenovat náhradní členy do příštího shromáždění delegátů, pokud nejsou zvoleni náhradníci, kteří by nastoupili na uvolněné místo člena představenstva podle stanoveného pořadí.
11. Představenstvo se schází podle potřeby, zpravidla jednou za měsíc. Musí se sejít do 10 dnů od doručení podnětu kontrolní komise, jestliže na její výzvu nedošlo k nápravě nedostatků.
12. Schůzí představenstva se mohou zúčastnit s hlasem poradním pověření členové kontrolní komise a ředitel správy družstva, pokud je jmenován.
13. Výhradní povinnosti představenstva jsou:

a) zpracování koncepčních plánů družstva
b) schválení zásad vnitřního řízení družstva včetně organizačního schématu správy družstva
c) určení volebních obvodů delegátů a stanovení jejich počtu na nejbližší volební období i podmínky jejich volby podle volebního řádu družstva
d) schvalování rozpočtu družstva
e) rozhodovat o rozsahu a zaměření podnikatelské činnosti družstva, případné záměry předkládat ke schválení SD
f) jmenování výběrových komisí pro výběr kandidátů na rozhodující funkce a komise pro výběrová řízení na zakázky
g) jmenování poradních komisí představenstva
h) svolávat schůze samospráv domů
i) určení výše nájemného a úhrady spojené s užíváním bytu
j) určení výše úhrad za provozní úkony prováděné pro členy družstva
k) dodržovat mlčenlivost vůči nepovolaným osobám o obchodních a hospodářských informacích a osobních datech členů i zaměstnanců družstva
l) podrobný popis pravomocí a povinností představenstva vymezuje Organizační řád
m) schválení Domovního řádu.

ČL. 69

1. Představenstvo je oprávněno jednat jménem družstva navenek ve všech věcech. Jménem představenstva jedná předseda a v době jeho nepřítomnosti nebo zaneprázdnění místopředseda nebo jiný člen představenstva v pořadí stanoveném představenstvem.
2. Právní úkony představenstva, pro které je předepsána písemná forma, podepisuje za družstvo předseda a další člen představenstva.
3. Představenstvo může na základě písemné plné moci pověřit zastupováním družstva i jiné fyzické či právnické osoby.
4. Schůzi představenstva svolává předseda (místopředseda), popř. pověřený člen představenstva na základě schváleného plánu práce představenstva, písemné materiály jsou zasílány elektronickou poštou nejméně 5 dnů před zahájením schůze představenstva. Se souhlasem všech členů představenstva lze projednat písemné podklady předložené až při zahájení schůze představenstva.

ČL. 70
PŘEDSEDA PŘEDSTAVENSTVA

1. Předseda svolává, organizuje a řídí jednání a práci představenstva.
2. Za výkon funkce odpovídá předseda představenstvu.

ČL. 71
ORGANIZOVÁNÍ PRÁCE PŘEDSTAVENSTVA

V této činnosti předseda představenstva:
a) svolává a řídí schůze představenstva, navrhuje program jeho jednání
b) organizuje přípravu schůzí představenstva, rozhoduje o přizvání dalších účastníků jednání
c) jednotlivé záležitosti předložené k projednání představenstvu uvádí, odůvodňuje a předkládá návrh usnesení, o kterém nechává hlasovat

d) podepisuje s dalším členem představenstva další právní úkony, pro které je předepsána písemná forma.

ČL. 72
ŘEDITEL SPRÁVY DRUŽSTVA

1. Ředitel správy družstva je vedoucím pracovníkem družstva. Řídí a organizuje jeho běžnou činnost v postavení vedoucího organizace ve smyslu pracovně právních a ostatních obecně závazných právních předpisů. Stojí v čele správy družstva, k níž náleží všechny osoby, které jsou v pracovním poměru ve vztahu k družstvu.
2. Pracovní poměr ředitele vzniká na základě pracovní smlouvy. Je podřízen představenstvu družstva, které ho do funkce ustanoví na základě výběrového řízení. Změnu v obsazení funkce rovněž provádí představenstvo družstva.
3. Rozsah, v jakém ředitel může sám jednat jménem družstva navenek a činit právní úkony, stanoví Organizační řád.
4. Ředitel se zúčastňuje shromáždění delegátů a zasedání představenstva družstva s hlasem poradním. Na žádost kontrolní komise je povinen osobně se zúčastnit též jejího zasedání a podat jí veškeré informace a vysvětlení týkající se činnosti družstva.
5. Funkce ředitele družstva je zřízena pokud funkci vedoucího správy družstva nevykonává předseda představenstva.

ČL. 73
SPRÁVA DRUŽSTVA

1. Správa družstva provádí výkon a vedení odborných agend souvisejících s provozem, údržbou, opravami a modernizacemi domů. Poskytuje samosprávám komplexní servis při provádění odborně a organizačně náročných akcí v okruhu jejích působností.
2. Organizačně je rozdělena na úseky, v čele úseku stojí vedoucí, který je do funkce navržen vedoucím správy družstva, zpravidla na základě výsledků výběrového řízení. Za konečný výběr zodpovídá vedoucí správy družstva.

ČL. 74
KONTROLNÍ KOMISE

1. Kontrolní komise je oprávněna kontrolovat veškerou činnost družstva tj. všech volených orgánů, organizačních jednotek, členů družstva a správy družstva. Kontrolní komise odpovídá za svou činnost shromáždění delegátů a podává mu zprávy o své činnosti. Na ostatních orgánech družstva je nezávislá. Projednává stížnosti, podněty a připomínky členů družstva.
2. Kontrolní komise se vyjadřuje k řádné účetní závěrce a k návrhu na rozdělení zisku nebo na úhrady ztráty družstva. Při provádění kontrol se řídí obecně platnými právními předpisy. V případě, že je postup provádění kontrol upraven také ve formě směrnice, pak je taková směrnice schvalována a rušena SD.
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.
4. Pověření členové kontrolní komise jsou oprávněni se zúčastnit zasedání všech volených orgánů a organizačních jednotek družstva.
5. Na zjištěné nedostatky upozorňuje kontrolní komise písemnou formou představenstvo a

vyžaduje zjednání nápravy.

6. K jednotlivým úkonům může kontrolní komise pověřit jednoho nebo více členů, kteří v této věci mají oprávnění žádat informace v rozsahu oprávnění kontrolní komise od jednotlivých členů představenstva, vedoucího správy družstva a zaměstnanců správy družstva.
7. Neodstraní-li představenstvo zjištěné nedostatky, je kontrolní komise oprávněna požádat představenstvo o svolání shromáždění delegátů.

ČL. 75

1. Kontrolní komise má 5 členů a 2 náhradníky.
2. Členové kontrolní komise a její náhradníci se volí ze členů družstva tak, aby její členové nebyli mezi sebou nebo se členy představenstva manžely, příbuznými v řadě přímé nebo sourozenci. Členy kontrolní komise nemohou být členové představenstva ani zaměstnanci správy družstva v hlavním pracovním poměru.
3. Funkce člena kontrolní komise zaniká volbou nového jejího člena, ledaže z rozhodnutí shromáždění delegátů plyne něco jiného.
4. Člena kontrolní komise může před uplynutím funkčního období shromáždění delegátů odvolat.
5. Člen kontrolní komise může z funkce odstoupit. Nesmí tak však učinit v době, která je pro družstvo nevhodná. Jeho výkon funkce končí uplynutím jednoho měsíce od doručení tohoto oznámení, neschválí-li kontrolní komise na jeho žádost jiný okamžik zániku funkce.
6. V případě smrti člena kontrolní komise, jeho odstoupení z funkce, odvolání a nebo jiného ukončení jeho funkce zvolí nejbližší shromáždění delegátů nového člena kontrolní komise nebo náhradníka.
7. Kontrolní komise, jejíž počet členů neklesl pod polovinu, může jmenovat náhradní členy do příštího shromáždění delegátů, pokud nejsou zvoleni náhradníci, kteří by nastoupili na uvolněné místo člena kontrolní komise podle stanoveného pořadí.
8. Kontrolní komise volí ze svých členů předsedu a místopředsedu.

ČL. 76

1. Kontrolní komise se schází podle potřeby, nejméně jednou za tři měsíce.
2. Schůzi svolává a řídí předseda (místopředseda), popř. pověřený člen kontrolní komise. O způsobu svolání a jednání platí obdobně Čl. 69, odst. 4.
3. Podklady pro jednání schůzí, zejména zprávy o vykonaných kontrolách a revizích, jakož i návrhy na opatření, připravují a kontrolní komisi předkládají ve stanovených lhůtách pověření členové komise, kteří také komisi informují o průběhu kontrol a revizí.

ČÁST VII.
ORGANIZAČNÍ JEDNOTKY

ČL. 77

1. Funkční období členů organizačních jednotek družstva činí pět let. Pokud však byl člen organizační jednotky zvolen do organizační jednotky družstva k pozdějšímu dni než je den počátku funkčního období, končí i jeho funkční období současně se skončením volebního období organizační jednotky družstva. Funkční období končí všem členům téže organizační jednotky stejně.

2. Neplní-li člen volené organizační jednotky řádně svoji funkci, může jej před uplynutím funkčního období odvolat organizační jednotka, která jej zvolila.

ČL. 78
SAMOSPRÁVA

1. Samospráva je organizační jednotkou družstva:
   a) v domech, kde dosud nevzniklo společenství vlastníků jednotek s právní subjektivitou, ji tvoří členové družstva – nájemci družstevních bytů, členové družstva – vlastníci bytů a vlastníci bytů – nečlenové družstva
   b) v domech, kde vzniklo společenství vlastníků jednotek (SVJ) s právní subjektivitou, ji tvoří členové – nájemci družstevních bytů.

   Zřizují se a ruší rozhodnutím představenstva, které stanoví okruh její působnosti.
2. Organizační jednotky družstva, zajišťující činnost samosprávy, jsou schůze samosprávy domu, výbor samosprávy domu, pověřený předseda samosprávy domu a správce samosprávy domu.
3. Samospráva spolurozhoduje o způsobu zajištění všech činností v oblasti své působnosti. Představenstvo družstva může samosprávám delegovat pravomoci vyplývající z obecných zákonů nebo nařízení územních orgánů, platných pro správce domů.
4. Samospráva dbá na dodržování předpisů požární ochrany a na použitelnost věcných prostředků požární ochrany.

ČL. 79
SCHŮZE SAMOSPRÁVY DOMU

1. Schůze samosprávy domu je organizační jednotkou družstva, kde členové samosprávy domu projednávají veškeré záležitosti spadající do okruhu působnosti samosprávy a seznamují se s činností a celkovým stavem družstva.
2. Schůze samosprávy domu zejména:
   a) rozhoduje o způsobu zajištění úkolů, které jí byly uloženy představenstvem v souladu s hlavními směry činnosti družstva
   b) projednává opravy společných částí domu, a vyjadřuje se ke způsobu jejich financování
   c) projednává výsledky hospodaření a ukládá orgánu samosprávy úkoly k odstranění zjištěných nedostatků hospodaření a k zajištění projednání odsouhlasených činností
   d) volí ze svého středu členy výboru samosprávy domu nejméně v počtu tří, pokud výjimečně neurčí s ohledem na místní podmínky větší počet nebo nezvolí-li pověřeného předsedu
   e) může stanovit navýšení odměny výboru nad částku, stanovenou shromážděním delegátů
   f) projednává a schvaluje zprávy výboru samosprávy domu o jeho činnosti
   g) volí delegáty a jejich náhradníky na shromáždění delegátů v rámci volebního obvodu
   h) projednává zprávy delegátů o jednání na shromáždění delegátů
   i) dává stanovisko pro představenstvo ke změně charakteru užívání společných prostor domu a k uzavření nájemní smlouvy, týkající se tohoto prostoru, stejně jako ke společným prostorům pronajímaným podle jiných předpisů
   j) realizuje svými usneseními delegaci pravomocí na samosprávu, určenými Čl. 78, odst. 3
   k) za podmínky písemného souhlasu všech členů samosprávy rozhoduje o případném odchylném způsobu úhrady oprav v bytě a úhrad nákladů spojených s běžnou údržbou bytů oproti Čl. 31, odst. 2

l) za podmínky písemného souhlasu všech členů samosprávy rozhoduje o případném odchylném způsobu úhrady oprav společných částí domu.

ČL. 80

1. Schůzi samosprávy domu svolává výbor samosprávy domu podle potřeby, nejméně však jedenkrát za 12 měsíců.
2. Výbor samosprávy domu musí svolat schůzi samosprávy domu, požádá-li o to:
   a) jedna třetina všech členů samosprávy
   b) představenstvo družstva
   c) delegát SD.
3. Nevyhoví-li výbor samosprávy domu žádosti podle odst. 2 do třiceti dnů, je představenstvo oprávněno svolat schůzi samosprávy domu samo.
4. Schůzi samosprávy domu řídí předseda výboru samosprávy domu, pověřený předseda samosprávy nebo pověřený člen výboru samosprávy domu, v případě, že schůzi samosprávy domu svolalo představenstvo, řídí ji pověřený člen představenstva.
5. O svolání schůze samosprávy domu a o pořadu jednání musí být členové samosprávy uvědomění nejméně osm dnů před jejím konáním. Písemnou pozvánku může nahradit písemné oznámení vyvěšené na oznamovacích tabulích ve všech vchodech v okruhu působnosti samosprávy.
6. Ze schůze samosprávy domu musí být pořízen zápis, z něhož je zřejmé, o čem schůze jednala. Jeho součástí musí být usnesení, výsledek hlasování a v závěru musí být opatřen podpisy řídícího schůze a ověřovatele. Součástí každého zápisu je pozvánka na schůzi samosprávy domu obsahující program jednání a presenční listiny.

ČL. 81

1. Schůze samosprávy domu je způsobilá se usnášet, je-li přítomna nadpoloviční většina členů samosprávy.
2. Není-li v hodinu uvedenou pro konání schůze samosprávy domu přítomna nadpoloviční většina jejich členů, může se konat o čtvrt hodiny později za přítomnosti ne méně než 10 procent členů samosprávy (zaokrouhleno směrem nahoru), nejméně však 3 členů samosprávy (tzv. náhradní schůze samosprávy domu). Může však jednat a rozhodovat pouze o těch záležitostech, které byly uvedeny na pozvánce k jednání. K platnosti usnesení v takovém případě se vyžaduje souhlas minimálně dvou třetin přítomných členů.

ČL. 82

1. Člen se zúčastňuje schůze samosprávy domu jejíž je členem.
2. Člen – nájemce družstevního bytu a člen – nájemce dalšího družstevního bytu, které se nachází v okruhu působnosti různých samospráv je členem každé z nich, zúčastňuje se jejich schůzí a může být zvolen do každého z jejich výborů. Pouze jedním volebním obvodem však může být zvolen delegátem nebo náhradníkem na shromáždění delegátů.
3. Právo účasti na schůzích samospráv domů, kterých jsou členy, mají oba manželé - společní členové. Přísluší jim společně jeden hlas. Do výboru samosprávy domu může být zvolen kterýkoliv z nich. V případech uvedených v odst. 2 může kterýkoliv z manželů být zvolen do výboru každé samosprávy domu, které jsou členy. Delegátem nebo náhradníkem na shromáždění delegátů může být zvolen pouze jeden z manželů - společných členů na jedné ze schůze samospráv domů.
4. Člen, který má v jednom a tomtéž družstvu samostatné členství a současně je jeho členem

na základě společného členství manželů, má z obou těchto členství, pokud jsou v jedné samosprávě společně s druhým manželem - společným členem, pouze jeden hlas. Pokud jeho členství je samostatné a společné členství manželů, jehož je účastníkem, se nachází v okruhu působnosti různých samospráv, řídí se právo jeho účasti na schůzích samospráv domů a pasivní volební právo ustanoveními odst. 1 a 2.

ČL. 83
VÝBOR SAMOSPRÁVY DOMU

1. Výbor samosprávy domu je výkonným orgánem samosprávy. Za svou činnost odpovídá schůzi samosprávy domu a je povinen řídit se jejími usneseními.
2. Výbor samosprávy domu zejména:
   a) plní veškeré úkoly družstva v okruhu působnosti samosprávy za odborné pomoci správy družstva ve smyslu Čl. 79, odst. 2, s výjimkou činností prováděných centralizovaně správou družstva
   b) sleduje technický stav objektů v působnosti samosprávy, předkládá požadavky na opravy a spolupracuje při jejich zajišťování
   c) stará se o zvyšování kultury bydlení, úpravy okolí objektů středisek bytového hospodářství a ochranu životního prostředí v okruhu působnosti samospráv
   d) dbá o dodržování domovního řádu a zásad slušnosti mezi členy užívajícími družstevní majetek v okruhu působnosti samosprávy
   e) ve spolupráci se správou družstva sestavuje návrh plánu oprav společných částí domu a jednorázové výdaje na opravu a údržbu od částky, určené vnitřními předpisy, předkládá ke schválení schůzi samosprávy domu
   f) schvaluje jednorázový výdaj na provoz, opravu a údržbu domu do částky, určené vnitřními předpisy. Předseda výboru samosprávy domu může sám rozhodnout o výdaji na nutnou údržbu, opravu či provoz domu pouze do výše, určené vnitřními předpisy. Na nejbližší výborové schůzi o svých rozhodnutích informuje výbor samosprávy domu nebo schůzi samosprávy domu
   g) podle možností ověřuje správnost vyúčtování nákladů vynaložených na zajištění služeb, jejichž poskytování je s užíváním družstevního bytu nebo místnosti nesloužící k bydlení spojeno
   h) sleduje vyřízení výborem podaných reklamací
   i) seznamuje schůzi samosprávy domu s ročními výsledky hospodaření vlastní samosprávy domu
   j) průběžně kontroluje tvorbu a používání fondu provozu samosprávy
   k) vyjadřuje se ke smlouvám o přenechání družstevního bytu (části bytu) do podnájmu a k užívání ve smyslu Čl. 45
   l) vyjadřuje se k návrhům představenstva na vyloučení členů z družstva, případně podává návrhy a podněty na výstrahu před vyloučením a návrhy na vyloučení členů
   m) předkládá zápisy z jednání schůze samosprávy domu správě družstva
   n) podává schůzi samosprávy domu zprávy o své činnosti a stavu samosprávy a seznamuje jí s činností a celkovým stavem družstva
   o) předkládá schůzi samosprávy domu návrhy podle Čl. 79, odst. 2, písm. k) a l)
   p) vyjadřuje se k dohodám o výměně bytu a délce pronájmu, vyjádření samosprávy je podkladem pro rozhodnutí představenstva
   r) plní další funkce vyplývající z Čl. 79 a úkoly spojené s provozem a údržbou domu, mimo jiné provádí odečty, zajišťuje doručování písemností proti podpisu apod.
   s) seznamuje nové uživatele s provozem domu.

ČL. 84

1. Výbor samosprávy má nejméně 3 členy, pokud schůze samosprávy domu neurčí s ohledem na místní podmínky vyšší počet.
2. Výbor samosprávy domu se volí z členů samosprávy tak, aby členové výboru samosprávy domu nebyli mezi sebou manželi, příbuznými v řadě přímé nebo sourozenci.

ČL. 85

1. Výbor samosprávy domu zvolí na ustavující schůzi ze svého středu předsedu, případně místopředsedu a další funkcionáře.
2. Schůze výboru samosprávy domu svolává jeho předseda nebo další člen výboru podle potřeby. O svolání výboru samosprávy domu a o pořadu jednání musí být členové výboru uvědomění obvyklým způsobem, nejméně 3 dny před jejím konáním.
3. Výbor samosprávy může určit, že schůze samosprávy domu se bude konat formou dílčích schůzí samosprávy domu.

ČL. 86
POVĚŘENÝ PŘEDSEDA SAMOSPRÁVY

1. V případě, že není zvolen výbor samosprávy domu, může zvolit schůze samosprávy domu místo výboru samosprávy domu pověřeného předsedu. Pověřený předseda je výkonným orgánem samosprávy. Za svou činnost odpovídá schůzi samosprávy domu a je povinen se řídit jejími usneseními.
2. Rozsah jeho činnosti, pravomocí a odpovědnosti je stejný jako u výboru samosprávy domu Čl. 80 a Čl. 83.
3. Pověřeným předsedou samosprávy může být jen člen samosprávy, který je starší 18 let. Je volen na schůzi samosprávy domu, která je schopná se usnášet podle Čl. 81, odst. 1 nebo odst. 2. Jeho funkční období je 5 let, může být volen opětovně a během funkčního období může být odvolán schůzí samosprávy domu.
4. Odměnu za výkon funkce pověřenému předsedovi nad částku stanovenou shromážděním delegátů schvaluje schůze příslušné samosprávy domu.

ČL. 87
SPRÁVCE DOMU

1. Není-li zvolen výbor samosprávy domu ani pověřený předseda, nebo neplní-li orgány samosprávy svoje povinnosti, zajišťuje plnění jejích úkolů představenstvo ustanovením správce domu. Zvýšené náklady s tím spojené hradí středisko bytového hospodářství příslušné samosprávy domu. Postup ustanovení správce domu, rozsah jeho působnosti a hlavní náplň pracovní činnosti je dána vnitřním předpisem.
2. Správce domu je touto činností pověřen vedoucím správy družstva na základě dohody o pracovní činnosti. Popis jeho pracovní činnosti je mu předán a je vyvěšen ve všech vchodech příslušné samosprávy domu.
3. Správce domu převezme od bývalého předsedy výboru samosprávy domu za přítomnosti třetí osoby předávacím protokolem ve lhůtě jednoho týdne písemnou agendu samosprávy domu a klíče od společných prostor.
4. Ve spolupráci s vedoucím obvodové bytové správy (dále též OBS) zajišťuje správce domu údržbu a řádný chod provozu domu. Napomáhá při plánování oprav.

5. Ve své funkci nahrazuje v rozsahu Čl. 83, odst. 2, písm. a) až h), j), s) výbor samosprávy domu při jednorázovém výdaji do částky, určené vnitřními předpisy.
6. Nově zvolit výbor nebo pověřeného předsedu samosprávy tam, kde byl ustanoven správce domu dle Čl. 87, odst. 2, lze jen na schůzi samosprávy domu svolané představenstvem poté, co byly řádně doloženy předpoklady k obnovení činnosti výboru samosprávy domu a představenstvo rozhodlo o obnovení činnosti.

ČL. 88
POMOCNÉ KOMISE DRUŽSTVA

1. K zajištění své činnosti mohou orgány družstva vytvářet pomocné komise družstva, které nemají rozhodovací pravomoc a nemohou nahrazovat orgán, který je ustavil.
2. Úkoly pomocných komisí družstva určuje orgán, který je zřídil.
3. Členové pomocných komisí družstva jsou jmenování a odvoláváni orgánem, který je zřídil popřípadě mohou být voleni.
4. Je-li pomocná komise družstva jmenována, může být jejím členem i nečlen družstva.
5. Členům pomocných komisí za jejich činnost náleží odměna v souladu s vnitřním předpisem družstva.

ČL. 89
ZASTUPOVÁNÍ DRUŽSTVA VE SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ

1. Ve společenství vlastníků jednotek, jehož je družstvo členem, zastupuje družstvo předseda představenstva nebo jím pověřený zmocněnec na základě písemné plné moci.
2. Předseda představenstva nebo jím pověřený zmocněnec jedná a hlasuje ve společenství vlastníků jednotek v zájmu družstva a v souladu s rozhodnutím schůze samosprávy domu. Pokud bylo schváleno v dané věci usnesení orgánu nebo organizační jednotky, je povinen při hlasování ve společenství vlastníků se řídit tímto usnesením.

ČÁST VIII.
HOSPODAŘENÍ DRUŽSTVA

ČL. 90
FINANCOVÁNÍ ČINNOSTI DRUŽSTVA

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

ČL. 91
BYTOVÉ HOSPODÁŘSTVÍ

1. Základní ekonomickou jednotkou bytového hospodářství je středisko bytového hospodářství, které obvykle představuje bytový dům nebo nebytový objekt, jehož výstavba byla samostatně financována nebo dům vymezený podle jiného právního předpisu. Jednotlivá střediska bytového hospodářství jsou na sobě ekonomicky nezávislá, jejich výnosy a náklady se v účetnictví družstva evidují odděleně.

2. Činnost střediska bytového hospodářství se financuje zejména z členských vkladů, nájemného z družstevních bytů a výnosů ze společných prostor dle směrnice družstva vyjma poplatku na správu družstva podle Čl. 38, odst. 4, z nájemného z ostatních bytů a společných prostor v domě ve výši stanovené představenstvem družstva a z úhrad za plnění poskytovaná s jejich užíváním, z příspěvků vlastníků jednotek na správu domu a pozemku, i v případě je-li družstvo správcem domu podle jiného právního předpisu.
3. Zisk nebo ztráta střediska bytového hospodářství se každoročně vypořádá podle rozhodnutí shromáždění delegátů. Ztráta se přednostně uhradí z fondu dalších členských vkladů podle Čl. 16 evidovaného na příslušném středisku bytového hospodářství nebo ze statutárního fondu bytového hospodářství. Uhrazovací povinnost podle Čl. 13 písm. l) lze členům uložit teprve po vyčerpání uvedených fondů. Ztráta vzniklá v důsledku převodu družstevního bytu nebo příslušejícího pozemku se uhradí z fondu dalších členských vkladů podle Čl. 15. Zisk se převede do statutárního fondu bytového hospodářství. Zisk nelze rozdělit mezi členy.

ČL. 92
OSTATNÍ HOSPODAŘENÍ

1. Příjmy na úhradu nákladů a výdajů ostatního hospodaření získává družstvo zejména z poplatků na správu družstva hrazených podle Čl. 38, odst. 4 nájemci družstevních bytů, z odměn od vlastníků bytů a nebytových prostor a od společenství vlastníků jednotek za zajišťování správy domu podle zvláštního zákona, ze zápisného nových členů, členských příspěvků a jiných úhrad od členů, z finančních výnosů a dalších zdrojů.
2. Náklady ostatního hospodaření jsou veškeré náklady, které vznikají mimo střediska bytového hospodářství.
3. Ze zisku ostatního hospodaření hradí družstvo přednostně své povinnosti vůči státu. Zbylý zisk použije podle rozhodnutí shromáždění delegátů k přídělům do nedělitelného fondu, příp. statutárních a dalších zajišťovacích fondů.
4. Ztrátu z ostatního hospodaření hradí družstvo podle rozhodnutí shromáždění delegátů:
   a) z nedělitelného fondu nebo jiného zajišťovacího fondu
   b) z fondu dalších členských vkladů uhrazených podle Čl. 16 evidovaného na středisku ostatního hospodaření (snížení základního kapitálu)
   c) rozvržením na členy v poměru podle rozhodnutí shromáždění delegátů (uhrazovací povinnost podle Čl. 13, písm. l) lze členům uložit teprve po vyčerpání uvedených fondů)
   d) ze základního kapitálu snížením základních členských vkladů
   e) kombinací výše uvedených způsobů.

ČL. 93
ZÁKLADNÍ KAPITÁL

1. Základní kapitál družstva tvoří souhrn základních a dalších členských vkladů a státní příspěvek na výstavbu.
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. 94
NEDĚLITELNÝ FOND

1. Nedělitelný fond se tvoří ze zisku ostatního hospodaření, může se doplňovat z ročního čistého zisku částkou schválenou shromážděním delegátů.
2. Nedělitelný fond se používá na úhradu ztráty střediska ostatního hospodaření, případně k převodu do jiného zajišťovacího fondu.
3. Nedělitelný fond nelze za trvání družstva rozdělit mezi členy.

ČL. 95
FOND POŘIZOVACÍCH DALŠÍCH ČLENSKÝCH VKLADŮ

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 na opravy a dodatečné investice, jsou-li tyto zdroje použity na financování technického zhodnocení domu nebo k pořízení pozemku příslušejícího k domu.
2. Fond se používá na financování investičních výdajů spojených s družstevní výstavbou, technickým zhodnocením domu nebo s pořízením pozemku příslušejícího k domu. Fond se použije k úhradě ztráty družstva vzniklé převodem družstevního bytu a souvisejícího pozemku do vlastnictví člena podle jiného právního předpisu.
3. Fond se snižuje při převodu družstevního bytu a souvisejícího pozemku, jsou-li tyto převody podle jiného právního předpisu povinně bezúplatné, při úplatném převodu družstevního bytu nebo souvisejícího pozemku, je-li na úhradu kupní ceny započítán nabyvateli další členský vklad, při úhradě ztráty podle odstavce 2 nebo vrácení dalšího členského vkladu nebo jeho části členovi družstva.

ČL. 96
FOND DODATEČNÝCH DALŠÍCH ČLENSKÝCH VKLADŮ

1. Fond dodatečných členských vkladů podle Čl. 16, který je součástí základního kapitálu, se tvoří dalšími členskými vklady uhrazenými podle Čl. 16.
2. Fond evidovaný na středisku ostatního hospodaření se používá na úhradu ztráty nebo na financování investičních výdajů tohoto střediska.
3. Fond evidovaný na středisku bytového hospodářství se používá na úhradu ztráty nebo na financování investičních výdajů tohoto střediska.

ČL. 97
STATUTÁRNÍ FONDY

1. Statutární fond bytového hospodářství se tvoří ze zisku střediska bytového hospodářství, příp. z jiných zdrojů. Fond se používá k úhradě nákladů a ztráty střediska bytového hospodářství, případně k financování investičních výdajů při současném převodu do fondu družstevní výstavby. O jeho použití rozhodují orgány družstva. Rozhodnutí musí být v souladu se směrnicí schválenou představenstvem družstva, která upravuje formu a způsob užití tohoto fondu.
2. Ze zisku ostatních středisek lze tvořit statutární fondy s účelovým zaměřením dle rozhodnutí shromáždění delegátů.

ČL. 98
SOCIÁLNÍ FOND

1. Sociální fond se tvoří ze zisku střediska ostatního hospodaření nebo nedaňových nákladů dle rozhodnutí představenstva.
2. Fond se používá na financování sociálních potřeb zaměstnanců správy družstva v souladu s kolektivní smlouvou nebo směrnicemi družstva.

ČL. 99
DLOUHODOBÁ ZÁLOHA NA OPRAVY A DODATEČNÉ INVESTICE

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

ČL. 100
DOPLŇKOVÝ FOND DRUŽSTEVNÍ VÝSTAVBY

1. Doplňkový fond družstevní výstavby se tvoří převodem z fondu družstevní výstavby ve výši odpisů hmotného majetku, zejména nebytových prostor pronajímaných v domě v rámci podnikání družstva, jestliže se tento majetek účetně odepisuje.
2. Fond se používá na financování 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.

ČÁST IX.
ZRUŠENÍ, PŘEMĚNA A LIKVIDACE

ČL. 101

1. Družstvo zaniká výmazem z veřejného rejstříku.
2. Družstvo se zrušuje:
   a) právním jednáním
   b) rozhodnutím soudu
   c) z dalších důvodů stanovených zákonem.
3. O zrušení družstva rozhoduje shromáždění delegátů. Toto rozhodnutí musí být osvědčeno veřejnou listinou. Po zrušení družstva se vyžaduje jeho likvidace, ledaže celé jeho jmění nabývá právní nástupce.

ČL. 102
PŘEMĚNA DRUŽSTVA

Zrušuje-li se družstvo při přeměně, zrušuje se bez likvidace dnem účinnosti přeměny. Přeměnou se rozumí fúze, rozdělení a změna právní formy. Podrobnosti o přeměně družstva upravují jiné právní předpisy.

ČL. 103

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

2. Soud může před rozhodnutím o zrušení družstva stanovit přiměřenou lhůtu k odstranění nedostatků, pro který bylo zrušení navrženo, jestliže je jeho odstranění možné.

ČL. 104
LIKVIDACE DRUŽSTVA

1. Družstvo vstupuje do likvidace dnem, kdy je zrušeno. Likvidátory jmenuje shromáždění delegátů nebo soud.
2. 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.
3. Konečnou zprávu o průběhu likvidace, návrh na použití likvidačního zůstatku a účetní závěrku, které je povinen zpracovat, předloží likvidátor ke schválení shromáždění delegátů.
4. Podíl člena na likvidačním zůstatku je roven splněné vkladové povinnosti k členskému vkladu. Podíl na likvidačním zůstatku se vyplácí v penězích.
5. 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.
6. V případě likvidace družstva a jeho zrušení z jakýchkoliv důvodů je nejvyšší orgán družstva povinen nabídnout byty do vlastnictví všem členům - nájemcům a vyzvat je písemně k převzetí a podepsání smlouvy o převodu bytu.
7. Při likvidaci družstva se postupuje podle zákona a jiných právních předpisů.

ČÁST X.
ČLENSTVÍ V DRUŽSTVU PŘI SOUČASNÉM VLASTNICTVÍ BYTU

ČL. 105

1. Člen může nabýt vlastnictví bytu za podmínek stanovených zvláštním zákonem, popř. stanovami.
2. Člen družstva – vlastník, je v mezích zákona oprávněn předmět svého vlastnictví držet, užívat a nakládat s ním.
3. Členský vztah je nezávislý na vlastnickém vztahu a naopak. Členství je upraveno stanovami, vlastnictví k bytu zákonem a správa společných částí domu, ve kterém se jednotka nachází, smlouvou o převodu bytu do vlastnictví člena, Prohlášením vlastníka a Domovním řádem.
4. Členové – vlastníci bytů mají stejná práva a povinnosti s výjimkou těch, které souvisí s nájmem družstevního bytu a jsou upravené v části V. stanov a těch, které souvisí s volbou delegátů do SD Čl. 63, odst. 2.
5. Pokud stanovy upravují povinnost platit nájemné za užívání družstevního bytu, rozumí se tím u člena – vlastníka povinnost hradit náklady na správu a provoz domu včetně nákladů na opravy, rekonstrukce a výměny společných částí a zařízení domu.

ČL. 106

1. Kromě práv a povinností vyplývajících pro člena zejména z Čl. 12 a Čl. 13 je člen – vlastník povinen:
   a) udržovat jednotku na svůj náklad ve stavu způsobilém k řádnému užívání, zejména včas provádět potřebnou údržbu a opravy
   b) počínat si tak, aby při užívání, udržování, změnách, při nájmu bytu nebo jeho části a při jiném nakládání s bytem nerušil a neohrožoval ostatní při výkonu jejich vlastnických, spoluvlastnických, popř. spoluuživatelských práv
   c) odstranit závady a poškození, která na jiných bytech nebo společných částech nebo zařízení domu způsobil sám, nebo ti, kteří s ním byt užívají. Oznámit bez zbytečného odkladu družstvu potřebu těch oprav v daném domě či bytě, které jsou hrazeny z dlouhodobé zálohy na opravu a investice společných částí domu a umožnit jejich provedení.
   d) zdržet se provádění úprav společných částí domu, bytu a jeho zařízení, jimiž by byl bez souhlasu ostatních vlastníků měněn vzhled domu, byla ohrožena statická bezpečnost konstrukcí domu a narušena činnost technického zařízení domu (plyn, vytápění, voda, kanalizace, elektro, vzduchotechnika, STA apod.). Současně je vlastník bytu povinen zajistit předepsané revize technických zařízení v bytě ve stanovených lhůtách tak, aby neohrozil bezpečnost a zdraví ostatních vlastníků a uživatelů. Ustanovení zvláštních předpisů tím nejsou dotčena.
   e) umožnit na požádání přístup do bytu, pokud to nezbytně vyžaduje údržba a obhospodařování ostatních bytů, popř. domu jako celku a dále umožnit přístup k provedení udržovacích prací, rekonstrukcí a oprav realizovaných družstvem a také umožnit přístup k instalaci a údržbu zařízení pro měření a regulaci tepla a teplé a studené vody, jakož i odpočet naměřených hodnot
   f) podílet se na nákladech spojených se správou domu a pozemku podle velikosti spoluvlastnického podílu.

ČL. 107

1. Práva a povinnosti člena – vlastníka a družstva při zabezpečování správy a provozu domu související s vlastnictvím a spoluvlastnictvím společných prostor a zařízení domu jsou upraveny smlouvou o převedení družstevního bytu do vlastnictví člena bytového družstva.
2. Před uzavřením smlouvy o převodu družstevního bytu do vlastnictví člena je člen povinen uhradit družstvu náklady, které mu vznikly v souvislosti s převodem bytu, a to ve výši stanovené shromážděním delegátů. Je rovněž povinen vyrovnat veškeré další závazky vůči družstvu.
3. V případě, že člen – vlastník svůj byt pronajme, je povinen v nájemní smlouvě zabezpečit plnění všech povinností vůči družstvu, které pro něho vyplývají ze stanov a ze smlouvy o převedení vlastnictví družstevního bytu.
4. V případě převodu vlastnictví, popř. při uzavření nájemní smlouvy je člen – vlastník povinen oznámit tuto skutečnost neprodleně družstvu.

ČÁST XI.
SPOLEČNÁ USTANOVENÍ

ČL. 108
OPRAVNÉ PROSTŘEDKY PROTI ROZHODNUTÍ ORGÁNU DRUŽSTVA

1. Rozhodnutí orgánů družstva dotýkající se jednotlivých členů družstva nebo jednotlivých orgánů družstva, se oznamují těmto členům nebo orgánům.
2. Lhůta k podání námitky proti vyloučení činí 30 dnů a počíná běžet dnem následujícím po doručení rozhodnutí, pokud zákon nebo stanovy neurčují lhůtu jinou.
3. Za včas podanou se považuje i námitka, která byla podána po uplynutí stanovené lhůty nejpozději však do tří měsíců od doručení rozhodnutí, jestliže se člen řídil nesprávným poučením orgánu družstva o námitce jestliže poučení o námitce nebylo dáno.
4. O námitce proti rozhodnutí představenstva rozhoduje shromáždění delegátů, jehož rozhodnutí je konečné.
5. Představenstvo může rozhodnout o námitce samo, jestliže námitce v plném rozsahu vyhoví.

ČL. 109
PODNĚTY ČLENŮ

O podnětech členů k rozhodnutím a činnosti orgánů družstva rozhodují orgány družstva nejdéle do šedesáti dnů od jejich podání. V odůvodněných případech a vyrozumění podatele může být lhůta delší. O jejich vyřízení informuje příslušný orgán družstva člena prokazatelným způsobem.

ČL. 110
DORUČOVÁNÍ

1. Družstvo doručuje svým členům písemnosti zpravidla poštou nebo jiným vhodným způsobem, např. prostřednictvím veřejné datové sítě, elektronickou poštou a to na adresu, kterou člen sdělil, nebo do místa, které je družstvu známé.

2. Doručení písemností doporučeným dopisem nebo do vlastních rukou je nutné pouze v případech určených těmito stanovami nebo jednacím řádem družstva či jiným vnitrodružstevním předpisem.
3. Povinnost družstva doručit písemnost doporučeným dopisem je splněna, jakmile pošta písemnost doručí, nebo jakmile ji vrátí družstvu z poslední známé adresy člena jako nedoručitelnou. Tato povinnost je splněna i tehdy, jakmile je písemnost doručena funkcionářem nebo zaměstnancem družstva a člen její převzetí písemně potvrdí nebo převzetí odmítne.
4. Povinnost družstva doručit písemnost do vlastních rukou je splněna:
   a) při doručování písemností funkcionářem nebo zaměstnancem družstva, jakmile člen její převzetí písemně potvrdí nebo převzetí odmítne
   b) při doručování poštou, jakmile pošta písemnost do vlastních rukou doručí. Účinky doručení nastanou i tehdy, jestliže pošta písemnost vrátí družstvu jako nedoručitelnou a člen svým jednáním doručení zmařil, nebo jestliže člen přijetí písemnosti odmítl.
5. Nebyl-li člen družstva při doručování písemnosti zastižen v místě doručení a jiné místo pro doručení družstvu neoznámil, písemnost se uloží a člen se jiným vhodným způsobem vyzve, aby si písemnost vyzvedl. Nevyzvedne-li si člen družstva písemnost do 5 dnů od jejího uložení, považuje se poslední den této lhůty za den doručení, i když se člen o uložení písemnosti nedověděl. Písemnost se ukládá u pošty, jestliže se doručuje jejím prostřednictvím nebo v sídle družstva, jestliže se doručuje funkcionářem nebo zaměstnancem družstva.
6. Písemná forma oznámení na vývěsní tabuli ve společných prostorách domu, týkající se např. odečtů měřidel v bytě apod., je s určením termínů odečtů a náhradních odečtů považována za prokazatelné a opakované upozornění členům družstva.

ČL. 111
POČÍTÁNÍ ČASU

1. Lhůta určená podle dní počíná dnem, který následuje po události, jež je rozhodující pro její počátek.
2. Konec lhůty určené podle týdnů, měsíců nebo let připadá na den, který se pojmenováním nebo číslem shoduje se dnem, na který připadá událost, od níž lhůta počíná. Není-li takový den v měsíci, padne poslední den lhůty na jeho poslední den.
3. Byla-li lhůta prodloužena, má se v pochybnostech zato, že nová lhůta počíná dnem, který následuje po uplynutí lhůty původní.
4. Připadne-li poslední den lhůty na sobotu, neděli nebo svátek, je posledním dnem lhůty následující pracovní den.
5. Lhůta pro podání je zachována, jestliže písemnost byla v poslední den lhůty doručena určenému adresátu, nebo jestliže byla podána na poštu.
6. Představenstvo může ze závažných důvodů prominout zmeškání lhůty, požádá-li o to člen do patnácti dnů ode dne, kdy pominula příčina zmeškání a učinil-li v téže lhůtě zmeškaný úkon. Zmeškání lhůty nelze prominout, jestliže ode dne, kdy měl být úkon učiněn, uplynul jeden rok a v případě zmeškání lhůty k úhradě základního členského vkladu.

ČÁST XII.
PŘECHODNÁ A ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

ČL. 112

Delegáti zvoleni ve volebních obvodech vytvořených představenstvem pro volbu delegátů na jednání SD konaného dne 6.12.2011, mají touto volbou zajištěn mandát po celé pětileté období, tj. do 5. 12. 2016, pokud byli zvoleni v souladu s platným zněním stanov pro volbu delegátů přijatou v roce 2012.

ČL. 113

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

ČL. 114

1. Dosavadní stanovy družstva schválené shromážděním delegátů dne 24.5.2012 se zrušují ke dni účinnosti zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník a zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích.
2. Tyto stanovy byly schváleny shromážděním delegátů dne 28.11.2013 a nabývají účinnosti dnem účinnosti zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník a zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích.

VÝKLAD POJMŮ

Ve stanovách jsou použity následující pojmy:

Ve stanovách jsou obecně použity následující pojmy:

písm. a) samospráva domu = organizační jednotka družstva – samostatný obytný dům

písm. b) správce domu = volená fyzická osoba nahrazující výbor samosprávy

písm. c) pověřený správce = správce domu jmenovaný představenstvem

písm. d) člen samosprávy domu = člen družstva – nájemce družstevního bytu, člen – vlastník bytu a vlastník bytu – nečlen družstva

písm. e) nájemce = člen družstva užívající družstevní byt

písm. f) schůze členů družstva v domě (SVJ) = schůze členů družstva v SVJ

písm. g) družstvo = Bytové družstvo DRUŽBA

písm. h) správce = Bytové družstvo DRUŽBA jako správce majetku družstva, správce domů, správce bytů členů družstva – vlastníků a správce bytů vlastníků – nečlenů družstva

písm. i) správa družstva = pracovní aparát správy družstva ve smyslu organizačního řádu, který schvaluje představenstvo družstva

písm. j) nájemné = úhrady za užívání bytu a služeb s tím spojených

písm. k) úhrady schválené shromážděním delegátů = ceník služeb

písm. l) úhrady za užívání bytů = měsíční platby u vlastníků bytů

písm. m) Prohlášení vlastníka = dokument, kterým se rozděluje bytový dům na samostatné bytové jednotky – nemovitosti vč. stanovení spoluvlastnických podílů na společných částech a prostorách domu a pozemku

písm. n) obvodový správce = zaměstnanec Bytového družstva DRUŽBA, který koordinuje činnost samospráv domů, správců domů

písm. o) SVJ = společenství vlastníků jednotek s právní subjektivitou

písm. p) ZOK = zákon o obchodních korporacích č. 90/2012 Sb.

písm. q) NOZ = nový občanský zákoník č. 89/2012 Sb.