

STANOVY:

DOMOV,

stavební bytové družstvo,

se sídlem

Vyškov-Předměstí,

Sochorova 399/3

Obsah:

Část	I. Základní ustanovení	strana	2
Část	II. Činnost družstva	strana	2
Část	III. Členství v družstvu	strana	2
Část	IV. Vznik práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu (nebytového prostoru)	strana	9
Část	V. Nájem družstevního bytu (nebytového prostoru)	strana	10
Část	VI. Orgány družstva	strana	14
Část	VII. Hospodaření družstva	strana	25
Část	VIII. Zrušení a likvidace družstva	strana	27
Část	IX. Společná ustanovení	strana	27
Část	X. Členství v družstvu při současném vlastnictví bytu (nebytového prostoru)	strana	29
Část	XI. Přechodná a závěrečná ustanovení	strana	29

Část I.

Základní ustanovení

Článek 1

Firma přijala název:

DOMOV, stavební bytové družstvo

IČ: 00 05 03 00

a má sídlo **Sochorova 399/3, PSČ 682 01, obec Vyškov, část obce Vyškov-Předměstí.**

Bytové družstvo (dále jen družstvo) je zapsáno ve veřejném rejstříku, vedeném Krajským soudem v Brně oddíl Dr XXXIV, vložka 37 a má přiděleno identifikační číslo 00050300. Právní poměry družstva upravuje zákon a tyto stanovy.

Článek 2

1. Družstvo je společenstvím neuzavřeného počtu osob, které je založeno za účelem zajišťování bytových potřeb svých členů. Může spravovat domy s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví jiných osob a provozovat za podmínek stanovených zákonem č. 90/2012 Sb., (dále jen „zákon“) i jinou činnost, pokud tím neohrozí uspokojování bytových potřeb svých členů.
2. Družstvo je právnickou osobou, vystupuje v právních vztazích svým jménem a za porušení svých závazků odpovídá celým svým majetkem.
3. Členové družstva neručí za závazky družstva.
4. Družstvo je obchodní korporací.

Část II.

Činnost družstva

Článek 3

1. Činnost družstva je založena na družstevním vlastnictví domů, bytů, rod. domků, objektů s nebytovými prostory (garáže, ateliery) na správě a provozu bytů a na ostatním majetku družstva, jakož i na správě a provozu bytů, které jsou ve vlastnictví jiných osob než členů družstva.
2. Předmětem činnosti družstva je:
 - Správa a údržba nemovitostí.
 - Realitní činnost.
 - Činnost podnikatelských, finančních, organizačních a ekonomických poradců.
 - Činnost účetních poradců, vedení účetnictví.

Družstvo zejména:

- a/ zabezpečuje údržbu, opravy, rekonstrukci a modernizaci bytových a nebytových objektů, a to pro své členy, popřípadě i pro jiné osoby,
- b/ zabezpečuje plnění spojené s bydlením, a to pro své členy, tak i případně pro jiné osoby,
- c/ zajišťuje a provádí správu bytového fondu ve vlastnictví družstva i jiných osob.

Část III.

Členství v družstvu

Článek 4

Vznik členství

1. Členy družstva mohou být pouze zletilé fyzické osoby. Z důvodu dědění se může stát členem družstva i osoba nezletilá.
2. Členství vzniká při splnění všech podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami, a to:

- a/ dnem vzniku družstva při založení družstva,
 - b/ dnem rozhodnutí představenstva družstva o přijetí za člena nebo pozdějším dnem uvedeným v tomto rozhodnutí,
 - c/ převodem nebo přechodem družstevního podílu.
3. Členství právnických osob je vyloučeno.

Článek 5

1. Členství vzniká dnem, kdy představenstvo rozhodne o přijetí za člena na základě písemné přihlášky. K přihlášce musí být připojeno potvrzení o zaplacení zápisného ve výši 200.-- Kč a základního členského vkladu ve výši 50.-- 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 doručena. Toto rozhodnutí musí být členu doručeno doporučeným dopisem.
3. Družstvo vrátí zápisné a základní členský vklad občanu, kterého nepřijalo za člena, do 30 dnů ode dne nabytí právní moci zamítavého rozhodnutí.

Článek 6

Družstevní podíl

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

Článek 7

Společné členství manželů

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

Článek 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.

Článek 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.

Článek 10

Přeměna členství

K přeměně členství dochází v těchto 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.

Článek 11

Rozdělení družstevního podílu

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

Článek 12

Členská práva

Člen družstva má právo zejména:

- a/ účastnit se osobně nebo prostřednictvím svého zástupce na jednání a rozhodování členské schůze samosprávy. Dále prostřednictvím zvoleného delegáta na jednání a rozhodování shromáždění delegátů. Schůze představenstva družstva nebo schůze kontrolní komise družstva se člen má právo zúčastnit jen tehdy, pokud o jeho účasti představenstvo družstva nebo kontrolní komise rozhodne,
- b/ volit a být volen do orgánů družstva, pokud je svéprávný,
- c/ účastnit se veškeré družstevní činnosti a požívat výhod, které družstvo svým členům poskytuje
- d/ předkládat návrhy na zlepšení činnosti družstva, obracet se s podněty, připomínkami nebo stížnostmi, týkajícími se činnosti družstva, k příslušným orgánům družstva a být o jejich vyřízení informován, nahlížet do seznamu členů družstva,
- e/ na uzavření budoucí smlouvy o nájmu družstevního bytu (nebytového prostoru), splatí-li další členský vklad, převyšující členský vklad ve výši 3.000,- Kč, na výzvu družstva a ve lhůtě jím stanovené. Při splnění těchto podmínek má člen právo na uzavření této smlouvy do třiceti dnů po vzniku tohoto práva,
- f/ na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu (nebytového prostoru) na základě uzavřené smlouvy podle písm. e) příslušným orgánem družstva nebo jako nabyvatel na základě smlouvy o převodu družstevního podílu, zanikne-li se zánikem členství převodce v bytovém družstvu i jeho nájem bytu, a splní-li další podmínky určené stanovami,
- g/ obdržet vypořádací podíl podle stanov v případě zániku členství,
- h/ platit nájemné spojené s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) v rozsahu pouze účelně vynaložených nákladů vzniklých družstvu při jeho správě, včetně nákladů na opravy, modernizace a rekonstrukce domu, ve kterých se nacházejí, a příspěvků na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice do těchto družstevních bytů (družstevních nebytových prostor),
- i/ obdržet kopii zápisu z jednání shromáždění delegátů, včetně jeho příloh a podkladů poskytnutých delegátem za úhradu účelně vynaložených nákladů spojených s jejich pořízením,
- j/ vyžádat si k nahlédnutí zápis z členské schůze samosprávy, jejímž je členem,
- k/ obdržet roční vyúčtování zaplacených záloh na úhrady za plnění spojená s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) a na vypořádání přeplatků z tohoto vyúčtování podle jiných právních předpisů, těchto stanov a zásad schválených shromážděním delegátů.

Článek 13

Členské povinnosti

Člen družstva je povinen zejména:

- a/ dodržovat zákon, jiné právní předpisy a stanovy a plnit usnesení orgánů družstva,
- b/ uhradit další členský vklad převyšující 3.000,- Kč ve stanovené výši a lhůtě podle těchto stanov a smlouvy o dalším členském vkladu,

- c/ uzavřít nájemní smlouvu, platit nájemné (včetně mimořádného příspěvku do dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice podle čl. 38) a úhrady za plnění spojená s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) anebo zálohy na ně ve stanovené výši a lhůtě splatnosti, a to sporozírem, pokud nedojde k jiné dohodě o způsobu úhrady. Povinností člena je platit úhrady do 20 dne toho měsíce. Uhradit nedoplatek z vyúčtování těchto záloh,
- d/ hradit členské příspěvky člena na činnost družstva a platit úhradu za úkony družstva ve výši určené představenstvem družstva. 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,
- e/ chránit družstevní majetek, dodržovat domovní řád, provozní řád nebytových prostor, předpisy o požární ochraně a řádně užívat a udržovat byt, jakož i společné prostory a zařízení domu a řádně užívat plnění poskytované s užíváním bytu (nebytového prostoru),
- f/ převzít družstevní byt nebo družstevní nebytový prostor na základě smlouvy o nájmu bytu ve lhůtě stanovené družstvem, nebo uhradit družstvu újmu, která mu vznikne opožděným převzetím družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru, nahradit bytovému družstvu škodu, která takto vznikne, jakož i nahradit bytovému družstvu škodu, která vznikne opožděným oznámením o tom, že daný byt člen nepřevzme,
- g/ oznamovat a doložit družstvu každou změnu údajů evidovaných v seznamu členů bez zbytečného odkladu poté, co tato skutečnost nastala (např. změna trvalého pobytu), 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,
- h/ umožnit osobám pověřeným družstvem, aby po předchozím oznámení zjišťovaly technický stav družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru a stavy měřidel, prováděly revize, opravy, údržbu i instalaci měřidel a další práce nutné k řádnému provozu domů a bytů,
- i/ podílet se na úhradě ztráty maximálně ve výši trojnásobku základního členského vkladu, když uhrazovací povinnost nesmí být uložena ve větším rozsahu, než kolik činí skutečná výše ztráty družstva. Uhrazovací povinnost lze uložit, pokud ztráta družstva byla zjištěna řádnou nebo mimořádnou účetní závěrkou, která byla projednána shromážděním delegátů a k úhradě ztráty byl již přednostně použit nerozdělený zisk z minulých let a nedělitelný fond a jiné fondy, které lze k úhradě ztráty použít, a rozhodnutí shromáždění delegátů o uhrazovací povinnosti bylo přijato do jednoho roku ode dne skončení účetního období, v němž ztráta hrazená uhrazovací povinností vznikla,
- j/ přispívat podle svých možností k plnění úkolů družstva,
- k/ při ukončení nájmu předat družstvu byt včetně příslušenství a vybavení, vyklizený, řádně vyčištěný s kompletním vybavením (dle protokolu o převzetí bytu) ve stavu schopného řádného užívání (odpovídajícímu běžnému opotřebení) včetně nové malby, nepoškozených tapet.

Chybějící nebo poškozené vybavení a zařízení nad rámec běžného opotřebení je předávající povinen doplnit, vyměnit nebo uhradit ze svých prostředků.

Jsou-li v bytě provedeny další úpravy nebo vlastní vybavení předávajícího a nedojde-li k dohodě s dalším nájemcem o jejich převzetí, je předávající povinen uvést byt do původního stavu na svůj náklad.

Do doby uvedení bytu do požadovaného stavu je předávající povinen platit nájem v plné výši.

Článek 14

Členské vklady

1. Členský vklad v družstvu jsou tvořeny součtem základního členského vkladu a všech dalších členských vkladů.
2. Základní členský vklad je pro všechny členy stejný. Základní členský vklad činí u bydlícího i nebydlícího člena 50,-- Kč.
3. Členský vklad ve výši 3.000,-- Kč je evidován u nebydlících členů družstva, a to mimo členy, kteří se stali nebydlícími z důvodu převodu bytu do vlastnictví dle příslušného zákona o vlastnictví bytů
4. Po dobu trvání členství nemůže majetková účast člena v družstvu klesnout pod hodnotu základního členského vkladu.
5. V případě zvýšení základního členského vkladu nebo snížení základního členského vkladu se postupuje podle zákona.

Článek 15

Další členský vklad

1. Další členský vklad představuje majetkovou účast člena na pořízení příslušného domu, bytu nebo nebytového prostoru, technického zhodnocení domu, bytu nebo nebytového prostoru, nebo na pořízení pozemku příslušejícího k domu. Jedná se o členský vklad převyšující členský vklad ve výši 3.000,-- Kč. 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 nebo jeho části za trvání členství. Smlouvu o dalším členském vkladu, ani její změnu nebo zrušení již neschvaluje shromáždění delegátů ani jiný orgán družstva.
2. Další členský vklad může mít také formu nepeněžitého vkladu. 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 jakou byl oceněn. Nepeněžitý vklad schvaluje před jeho vložením shromáždění delegátů.
3. Uzavření smlouvy o nájmu uvolněného bytu (nebytového prostoru) vedle úhrady členského vkladu ve výši 3.000,- Kč, pokud není nebydlícím členem družstva již uhrazen je podmíněno splacením dalšího členského vkladu, jehož výši stanovuje představenstvo družstva, a to s přihlédnutím k vypracovanému znaleckému posudku a ceně obvyklé v místě uvolněného bytu (nebytového prostoru). Obdobně lze postupovat i při povolení rozšíření stávajícího bytu (nebytového prostoru), pokud by se týkalo společných prostor v domě, pořízení bytu nebo nebytového prostoru formou nástavby, přístavby či vestavby v domě nebo při přijetí nájemce bytu za člena družstva.

Článek 16

Převod družstevního podílu

1. Převoditelnost družstevního podílu člena bytového družstva nelze omezit ani vyloučit, pokud má být nabyvatelem osoba, která splňuje podmínky stanov pro přijetí za člena bytového družstva. 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, anebo 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, anebo s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu za podmínek určených stanovami.
2. Právní účinky převodu družstevního podílu nastávají vůči družstvu dnem doručení účinné smlouvy o převodu družstevního podílu družstvu s úředně ověřenými podpisy převodce a nabyvatele, ledaže smlouva určí účinky později. Tytéž účinky jako doručení smlouvy má doručení prohlášení převodce a nabyvatele o uzavření takovéto smlouvy. Při převodu musí být splněny podmínky členství dle článku 4 těchto stanov. Převodce družstevního podílu ručí za dluhy, které jsou s družstevním podílem spojeny.
3. Smlouva bude obsahovat družstvem stanovené náležitosti uvedené v tiskopise smlouvy a před jejím předložením převádějící provede úhradu za tento úkon stanovený představenstvem družstva.
4. Písemné oznámení dosavadního člena (společného člena) o převodu družstevního podílu a písemný souhlas nabyvatele družstevního podílu bude mít náležitosti stanovené družstvem. Součástí oznámení i písemného souhlasu je nutnost úředního ověření podpisů.

Článek 17

Převod části družstevního podílu

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

Článek 18

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/ doručením vyrozumění o neúspěšné opakované dražbě v řízení o výkonu rozhodnutí nebo v exekuci nebo, nejsou-li členská práva a povinnosti převoditelné, pravomocným nařízením výkonu rozhodnutí postižením členských práv a povinností, nebo právní mocí exekučního příkazu k postižení členských práv a povinností po uplynutí lhůty uvedené ve výzvě ke splnění vymáhané povinnosti podle jiného právního předpisu, byl-li v této lhůtě podán návrh na zastavení exekuce, po právní moci rozhodnutí o tomto návrhu,
 - j/ zánikem družstva bez právního nástupce.
2. 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.

Článek 19

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.

Článek 20

Vystoupení

1. Člen může z družstva vystoupit. Členství zaniká uplynutím výpovědní doby dvou měsíců, tato doba 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 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.

Článek 21

Přechod družstevního podílu

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

Článek 22

Vyloučení

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 zavržením 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, zejména nezaplatil-li nájemné a náklady na služby za dobu alespoň tří měsíců, poškozuje-li byt nebo dům závažným nebo nenapravitelným způsobem, způsobuje-li jinak závažné škody nebo obtíže družstvu nebo osobám, které v domě bydlí nebo užívají neoprávněně byt jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno,

- b/ byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt nebo nebytový prostor, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází.
3. 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 anebo 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 (manžel), 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 odedne, 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.

Článek 23

Zánik družstva

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

Článek 24

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) nebo nebytového prostoru podle čl. 31 odst. 2, písm. a) se rovná základnímu členskému vkladu a dalšímu členskému vkladu ve výši 3000,-Kč,
 - b/ u nájemce družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru se rovná základnímu členskému vkladu a dalším členským vkladům,
 - c/ u vlastníka (člena, jemuž družstvo převedlo družstevní byt nebo družstevní nebytový prostor do vlastnictví) se rovná základnímu členskému vkladu.

Článek 25

Splatnost vypořádacího podílu

1. Nárok na výplatu vypořádacího podílu vzniká uplynutím tří měsíců od projednání řádné účetní závěrky za rok, ve kterém členství zaniklo, není-li dále stanoveno jinak. Pokud to hospodářská situace dovoluje, může družstvo uspokojit tento nárok nebo jeho část i dříve.
2. Pokud byl člen z družstva vyloučen, počítá se lhůta tří měsíců až ode dne marného uplynutí lhůty pro podání návrhu na prohlášení neplatnosti vyloučení nebo de ode, v němž nabylo právní moci rozhodnutí soudu, kterým bylo řízení ve věci určení neplatnosti rozhodnutí o vyloučení skončeno.
3. Vypořádací podíl podle čl. 24 písm. b) je splatným uplynutím 3 měsíců ode dne vyklizení družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), jehož byl bývalý člen nájemcem, nebo uplynutím 3 měsíců od projednání řádné

účtní závěrky za rok, ve kterém členství zaniklo, a to tím dnem, který nastane později. Kromě nároku na výplatu vypořádacího podílu nemá bývalý člen nebo jeho dědicové z důvodu zániku členství nárok na jakoukoliv jinou část majetku družstvu. Při výplatě vypořádacího podílu započte družstvo své splatné pohledávky vůči bývalému členu.

Článek 26

Seznam členů

1. Družstvo vede seznam svých členů. Do seznamu se zapisuje:
 - a/ jméno a bydliště nebo sídlo, případně také jiná členem určená adresa pro doručování,
 - b/ den a způsob vzniku a zániku členství v družstvu, výše členského vkladu v členění na základní členský vklad a další členské vklady a rozsah splnění vkladové povinnosti k členskému vkladu.
2. Člen je povinen oznámit a doložit družstvu každou změnu údajů evidovaných v seznamu členů bez zbytečného odkladu poté, kdy tato skutečnost nastala. Družstvo je povinno provést zápis zapisované skutečnosti bez zbytečného odkladu poté, co mu bude změna prokázána.
3. Do seznamu členů má právo nahlížet a žádat bezplatné vydání potvrzení o svém členství a obsahu svého zápisu v seznamu členů každý člen družstva. Pokud člen požaduje vydání tohoto potvrzení častěji nežli 1x za rok, je povinen uhradit družstvu odůvodněné náklady s tím spojené.
4. Představenstvo je povinno umožnit nahlédnout do příslušné části seznamu každému, jestliže osvědčí právní zájem na tomto nahlédnutí nebo doloží písemná 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.

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

Článek 27

Přidělování bytů

1. Byty přiděluje představenstvo družstva členům družstva podle délky členství a schopnosti člena podílet se svými členskými vklady na výstavbě či jiném způsobu pořízení bytu.
2. Bez ohledu na délku členství přidělí představenstvo i uvolněný byt v případech, kdy členové družstva vyzvaní podle délky členství nemají o přidělení bytu zájem.

Článek 28

1. Před postupem podle čl. 29 představenstvo vyzve písemně člena ke splacení dalšího členského vkladu, převyšujícího další členský vklad ve výši 3.000,- Kč, pokud tento již uhradil, podle čl. 15. Lhůta na zaplacení je stanovena nejméně na 15 dnů od doručení výzvy do vlastních rukou.
2. Nesplatí-li člen ve stanovené lhůtě další členský vklad podle odst. 1 nebo odmítne-li písemně uzavření smlouvy podle čl. 29, právo na uzavření smlouvy zaniká.

Článek 29

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

1. Při splnění podmínek určených ve stanovách uzavírá budoucí smlouvu o nájmu družstevního bytu (nebytového prostoru) představenstvo družstva se členy podle jejich pořadí v pořadníku.
2. Mimo pořadník může představenstvo družstva uzavřít budoucí smlouvu o nájmu družstevního bytu se členem družstva v případech:
 - a/ uzavření smlouvy o zajištění výstavby bytů,
 - b/ kdy byt, který člen v družstvu užívá, se stal neobyvatelným, nebo byl-li člen družstva zbaven práva na uzavření budoucí smlouvy o nájmu družstevního bytu nebo práva nájmu nesprávným postupem družstva.

3. Mimo pořadník může představenstvo uzavřít smlouvu o nájmu družstevního bytu se členem družstva v případech:
- a/ uvolnění bytu, kdy družstvo nesestavilo pořadník nebo členové v něm zařazení byli již dříve uspokojeni, popřípadě nemají o nájem bytu zájem,
 - b/ kdy členům, kterým dříve zaniklo právo nájmu vyloučením nebo výpovědí, tento byt stále užívají a skýtají záruky řádného plnění povinností člena družstva,
 - c/ kdy členům, kterým dříve zaniklo členství postižením družstevního podílu v případě, že exekuce nebo výkon rozhodnutí byl pravomocně zastaven.

Článek 30

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

1. Představenstvo může smlouvou o nájmu přenechat družstevní byt (nebytový prostor) na dobu určitou občanovi, i když nepůjde o člena družstva v případě, kdy o byt (NP) nemá zájem žádný z členů družstva. Stejně může představenstvo družstva přenechat byt (nebytový prostor) tomu, kdo zabezpečuje provoz družstevního domu.
2. V těchto případech nevzniká povinnost ke splacení dalších členských vkladů čl. 15. Výše nájemného a úhrad za plnění spojená s užíváním bytu (nebytového prostoru) se určí ve smlouvě.

Část V.

Nájem družstevního bytu

Článek 31

Vznik nájmu družstevního bytu

1. Nájem družstevního bytu vzniká smlouvou, kterou družstvo (pronajímatel) přenechává svému členovi (nájemci) do užívání družstevní byt. Není-li doba nájmu dohodnuta, má se za to, že smlouva o nájmu byla uzavřena na dobu neurčitou.
2. Členovi vznikne právo na uzavření nájemní smlouvy:
 - a/ na základě uzavřené budoucí smlouvy o nájmu družstevního bytu (nebytového prostoru), vydaného příslušným orgánem družstva,
 - b/ převodem družstevního podílu podle čl. 16 nebo čl. 17,
 - c/ na základě dohody o výměně bytů.
3. Nájemní smlouva musí obsahovat označení bytu, jeho příslušenství, rozsah jejich užívání a způsob výpočtu nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu nebo jejich výši. Nájemní smlouva musí mít písemnou formu.

Článek 32

Práva a povinnosti z nájmu bytu

1. Se členem – nájemcem družstevního bytu a s manžely – společnými nájemci mohou na základě jejich práva v bytě bydlet jejich příbuzní v řadě přímé, sourozenci, zeť a snacha, jakož i osoby, které žijí s členy – nájemci ve společné domácnosti. Počet těchto osob a jeho změnu je povinen člen – nájemce neprodleně oznámit družstvu. V písemném oznámení nájemce uvede jméno, příjmení, data narození a státní příslušnost osob. Pokud člen-nájemce nesplní tuto povinnost, považuje se to za hrubé porušení povinností vyplývajících z nájmu.
2. Kromě práva užívat byt má člen – nájemce družstevního bytu a na základě jeho práva i osoby, které s ním bydlí, právo užívat společné prostory a zařízení domu, jakož i požívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu.
3. Členové – nájemci jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním nájemcům výkon jejich práv. Pokud člen – nájemce nesplní tuto povinnost, považuje se to za hrubé porušení povinností vyplývajících z nájmu.
4. Pokud ví člen – 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 člen – nájemce takovou osobu po ruce, je takovou osobou družstvo. Pokud nesplní člen – nájemce tuto povinnost, považuje se to za hrubé porušení povinností.
5. Družstvo má právo požadovat, aby v nájemcové domácnosti žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných podmínkách.

Článek 33

1. Družstvo je povinno zajistit členu – nájemci družstevního bytu plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu.

2. Veškeré opravy v bytě související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou hradí člen – nájemce, společní členové – nájemci z vlastních prostředků.

Nájemci - členové družstva budou používat fond oprav na opravy a údržbu společně užívaných prostor a technických zařízení (STA, vybavení prádelny a sušáren, výměňkové stanice, výtahy, osvětlení spol. prostor atd.), základního technického vybavení družstva - ZTV SBD např. chodníky, sušáky, klepače, přístřešky na popelnice, septiky, přípojky vodovodní od vodoměru k domu, hřiště, kanalizační přípojky atd., dále radiátorů, rozvodu teplé a studené vody bez zařizovacích předmětů (např. baterií), rozvody topení, plynu a elektro, výměny oken.

Pravidla pro použití fondu oprav pro družstevníky vlastníky bytových jednotek bude řešit konkrétní smlouva o správě.

3. Výbor samosprávy může z technických nebo estetických důvodů stanovit odchylná pravidla upravující způsob provedení některých oprav a běžné údržby v bytě.

Článek 34

1. Neplní-li družstvo svoji povinnost odstranit závady, které brání řádnému užívání bytu, nebo jimiž je výkon práva člena – nájemce družstevního bytu ohrožen, má člen – nájemce právo po předchozím upozornění družstva závady odstranit v nezbytné míře a požadovat od něho náhradu účelně vynaložených nákladů. Právo na úhradu 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 něho náhradu.

3. Člen – nájemce je povinen po předchozí písemné výzvě umožnit družstvu nebo jím pověřené osobě, aby k zajištění řádné údržby bytu nebo vyžadují-li to nezbytně úpravy, provoz a opravy ostatních bytů nebo domu jako celku, byla provedena kontrola stavu bytu nebo provedena instalace a údržba zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočet naměřených hodnot. Stejně je povinen umožnit přístup k provedení údržbových prací, rekonstrukcí a oprav realizovaných přímo družstvem a také umožnit přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu a patří družstvu. Předchozí výzva se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení.

4. Člen – nájemce má právo chovat v bytě zvíře, nepůsobí-li jeho chov družstvu nebo ostatním nájemcům obtíže nepřiměřené poměrům v domě. Pokud vyvolá chov zvířete potřebu zvýšených nákladů na údržbu společných částí domu, nahradí nájemce tyto náklady družstvu.

5. Člen – nájemce odevzdá byt družstvu v den, kdy nájem končí. Byt je odevzdán, obdrží-li družstvo klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do bytu a v jeho užívání. Člen – nájemce je povinen odevzdat byt ve stavu, v němž jej převzal, odstranit v bytě změny, které provedl bez souhlasu družstva, pokud nesdělí družstvu 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.

Článek 35

1. 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.

2. Člen – nájemce družstevního bytu je povinen vytvářet dostatečné finanční zdroje pro veškeré opravy a údržbu bytového fondu (nebytového prostoru) ve výši stanovené představenstvem družstva.

Článek 36

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

Článek 37

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

Článek 38

Nájemné a úhrada za plnění poskytovaná s užíváním družstevního bytu

1. Člen – nájemce družstevního bytu je povinen platit nájemné za užívání družstevního bytu v poměrné výši nákladů a výdajů na správu a provoz objektu za stanovené období, včetně tvorby dlouhodobé zálohy podle odst. 3 a úhradu za plnění spojená s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru).
2. Celkovou výši nájemného a úhrad za poskytovaná plnění stanoví představenstvo s přihlédnutím k předpokládaným nákladům.
3. Součástí nájemného je také pravidelný nebo jednorázový příspěvek na tvorbu dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice. Jeho výši stanoví představenstvo v souladu s předpokládanými náklady na opravy nebo výdaji na dodatečné investice v domě. Zůstatek dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice se převádí do příštího roku a nevypořádává se členem – nájemcem družstevního bytu ani při ukončení nájmu.
4. Nájemné spolu s úhradou za plnění spojená s užíváním družstevního bytu se platí zálohově, vyjma poplatku na správu družstva určeného na financování nákladů středisek ostatního hospodaření vytvořených podle čl. 88, který je stanoven pevnou částkou, a to měsíčně nejpozději do dvacátého dne příslušného měsíce.
5. Vyúčtování záloh na plnění spojená s užíváním družstevního bytu se provádí odděleně pro každý druh zálohy, a to nejpozději do čtyř měsíců po uplynutí zúčtovacího období, nestanoví-li jiný právní předpis jinak. Dlouhodobá záloha tvořená podle odstavce 3 se do vyúčtování nezahrnuje.
6. Přeplatek nebo nedoplatek z vyúčtování záloh podle odst. 5 je splatný nejpozději do tří měsíců po vyúčtování, nestanoví-li jiný právní předpis jinak. Při výplatě přeplatku z nájemného nebo úhrad za plnění spojená s užíváním družstevního bytu má družstvo právo započíst své splatné pohledávky vůči nájemci družstevního bytu.
7. Nezaplatí-li člen – nájemce družstevního bytu nájemné a zálohu na plnění spojená s užíváním družstevního bytu do pěti dnů po jejich splatnosti, je povinen zaplatit družstvu úrok z prodlení, ve výši 1 promile dlužné částky za každý den prodlení, nejméně však 10,- Kč za každý i započatý měsíc prodlení.
8. Družstvo je oprávněno uplatňovat vůči členu – nájemci svá práva vyplývající z nezaplaceného dluhu včetně vyloučení z družstva, a to i v případě, že člen – nájemce složí dlužnou částku do notářské úschovy a vyrozumí o tom družstvo.

Článek 39

Společný nájem družstevního bytu manžely

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

Článek 40

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

Článek 41

Právo společného nájmu družstevního bytu manžely zanikne:

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

Článek 42

1. Nevzniklo-li společné členství manželů v družstvu, má právo užívat družstevní byt po rozvodu ten z manželů, který je členem družstva.

2. Vzniklo-li manželům společné členství v družstvu, stává se po rozvodu manželství výlučným členem s právem užívat družstevní byt ten z rozvedených manželů, který byl určen jejich dohodou nebo rozhodnutím soudu.
3. Zemře-li manžel a manželé nebyli společnými členy družstva stává se členem družstva a nájemcem družstevního bytu ten dědic, který zdědil družstevní podíl. Zemře-li manžel a manželé byli společnými členy družstva, přechází družstevní podíl na pozůstalého manžela, který se stává výlučným členem družstva a výlučným nájemcem družstevního bytu.

Článek 43

Podnájem bytu (části bytu)

1. Pronajatý byt nebo jeho část lze jinému přenechat do podnájmu na dobu určenou ve smlouvě o podnájmu nebo bez časového určení jen s písemným souhlasem družstva. Porušení této povinnosti se považuje za porušení povinnosti podle čl. 22.
2. Po skončení podnájmu nemá podnájemce právo na bytovou náhradu.

Článek 44

Výměna bytu

1. Člen – nájemce družstevního bytu může uzavřít se souhlasem orgánu družstva dohodu o výměně bytu. Souhlas i dohoda musí mít písemnou formu a musí obsahovat dohodu účastníků výměny o převodu družstevního podílu.
2. Jestliže člen – nájemce družstevního bytu i nebytového prostoru vyměňuje pouze byt nebo nebytový prostor s občanem, který není členem družstva, orgán družstva dohodu neschválí, dokud se tento občan nestane členem družstva.
3. Jde-li o výměnu bytů v témže družstvu, nabývá dohoda platnosti dnem, kdy nabude právní moci rozhodnutí orgánu družstva o souhlasu s výměnou. Jde-li o výměnu bytů v různých družstvech nebo o výměnu družstevního bytu za byt nedružstevní, nabývá dohoda platnosti dnem, kdy bude dán souhlas posledním oprávněným pronajímatelem.
4. Za účelem výměny bytů si členové – nájemci vzájemně převedou své družstevní podíly.
5. Nastanou-li dodatečně u některého z účastníků takové závažné okolnosti, že není možno splnění dohody na něm spravedlivě požadovat, může od dohody odstoupit, musí však tak učinit bez zbytečného odkladu. Povinnost k náhradě škody tím není dotčena.

Článek 45

Zánik nájmu družstevního bytu

Nájem družstevního bytu zaniká:

- a/ zánikem členství člena – nájemce družstevního bytu podle čl. 18,
- b/ písemnou dohodou mezi družstvem a členem – nájemcem družstevního bytu ke dni stanoveném v dohodě,
- c/ písemnou výpovědí člena – nájemce družstevního bytu, když délka výpovědní doby činí tři měsíce a její průběh se počítá prvním 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 – nájemce k družstevnímu bytu podle jiného právního předpisu.

Článek 46

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

Článek 47

Nájem nebytových prostor

O nájmu družstevních nebytových prostor platí přiměřeně ustanovení občanského zákoníku o nájmu a zvláštní ustanovení o nájmu prostoru sloužícího k podnikání.

Článek 48

Zajištění řádného využití bytů

1. Družstvo dbá, aby družstevní byty, se kterými hospodaří, byly řádně a účelně využívány k bytovým účelům.
2. Byt nebo jeho část může člen – nájemce družstevního bytu nebo členové jeho domácnosti dočasně používat i k jiným účelům než bydlení jen se souhlasem představenstva družstva a nájemců (vlastníků) v domě.

Článek 49

Sloučení bytů

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

Článek 50

Rozdělení bytu

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

Článek 51

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

Část VI.

Článek 52

Orgány družstva

Orgány družstva jsou:

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

Článek 53

Do orgánů družstva mohou být voleni, jmenováni jen členové družstva starší 18 let, kteří splňují podmínky jiných právních předpisů. Členem představenstva nebo členem kontrolní komise může být pouze člen družstva – fyzická osoba starší 18-ti let, která je svéprávná, a je bezúhonná ve smyslu zákona o živnostenském podnikání a u níž nenašla skutečnost, jež je překážkou provozování živnosti podle zákona o živnostenském podnikání.

Článek 54

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

Článek 55

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

Článek 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.

Článek 57

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 orgánů v minulém účetním období, s navýšením o případnou inflaci vyhlášenou Českým statistickým úřadem.

Článek 58

1. Funkce člena představenstva a člena kontrolní komise jsou vzájemně neslučitelné.
2. Členové představenstva a kontrolní komise družstva, prokuristé a předseda nesmějí být podnikateli ani členy statutárních a dozorčích orgánů právnických osob se shodným předmětem činnosti 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 představenstva předem informovat družstvo o těchto okolnostech. Pokud bylo shromáždění delegátů v okamžiku zvolení člena představenstva členem představenstva na některou z těchto okolností výslovně upozorněno, nebo vznikla-li později a člen představenstva na ni písemně upozornil, má se zato, že tento člen představenstva činnost, které se zákaz týká, nemá zakázáno. To však neplatí, pokud shromáždění delegátů vysloví nesouhlas s takovou činností do jednoho měsíce, kdy došlo k upozornění podle výše uvedeného ustanovení.

Článek 59

1. Každému členu družstva (společným členům družstva) 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.
3. V představenstvu a kontrolní komisi lze usnesení přijmout hlasováním uskutečněným písemně nebo pomocí prostředků sdělovací techniky, jestliže s tímto způsobem hlasování projeví souhlas všichni členové orgánu. Pro tento případ se hlasující pokládají za přítomné.

Článek 60

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

Článek 61

1. O průběhu jednání všech orgánů družstva se pořizuje zápis, který musí obsahovat:
 - a/ datum a místo konání schůze,
 - b/ plné znění přijatých usnesení,
 - c/ výsledky hlasování,
 - d/ nepřijaté námítky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování.
2. Přílohu zápisu tvoří seznam přítomných osob, pozvánky na něj a podklady, které byly předloženy k projednaným bodům. Zápis podepisuje předsedající, zapisovatel a dva ověřovatelé zápisu.
3. Každý člen má právo vyžádat si zápis a jeho přílohy k nahlédnutí, každý člen daného orgánu má právo na vydání kopie zápisu.

4. Podrobnosti o postupu orgánů družstva při volbách a odvolávání o jednání a rozhodování a ověřování zápisu upravuje volební a jednací řád, který schvaluje shromáždění delegátů.
5. Výsledky jednání a přijatá usnesení shromáždění delegátů v úplném znění bez zbytečného odkladu představenstvo uveřejní oznámením vyvěšeným na informační desce družstva po dobu nejméně 60 dnů ode dne konání shromáždění. Informační deska družstva se zpřístupní členům družstva prostřednictvím internetových stránek.
6. V zápise z jednání představenstva družstva a kontrolní komise družstva se jmenovitě uvedou členové orgánu, kteří hlasovali proti jednotlivým usnesením nebo se hlasování zdrželi, u neuvedených členů se má za to, že hlasovali pro přijetí usnesení.

Článek 62

Shromáždění delegátů

1. Shromáždění delegátů je nejvyšším orgánem družstva, kde uplatňují členové své právo řídit záležitosti družstva, kontrolovat činnosti družstva a jeho orgánů. Shromáždění delegátů plní v plném rozsahu působnost členské schůze.
2. Do výlučné působnosti shromáždění delegátů patří:
 - a/ rozhodovat o změně stanov, pokud nedochází k jejich změně na základě jiné právní skutečnosti, přijímat a měnit jednací řád a volební řád,
 - b/ volit a odvolávat členy představenstva, členy a členy kontrolní komise v počtu a způsobem, který sám určí,
 - c/ volit náhradníky členů představenstva a kontrolní komise a stanovit pořadí podle kterého náhradníci nastupují na místo odstoupivších členů představenstva a kontrolní komise,
 - d/ rozhodovat o určení odměny představenstva a kontrolní komise,
 - e/ rozhodovat o základních otázkách koncepce rozvoje, schvalovat zásady hospodaření, řádnou, mimořádnou nebo konsolidovanou účetní závěrku a mezitímní účetní závěrku a rozhodovat o tom, jak se naloží se ziskem a uhradí případná ztráta,
 - f/ schvalovat statuty fondů,
 - g/ schvalovat smlouvu o výkonu funkce,
 - h/ rozhodovat o námitkách člena proti rozhodnutí o jeho vyloučení,
 - i/ rozhodovat o uhrazovací povinnosti členů družstva,
 - j/ rozhodovat o použití nedělitelného fondu,
 - k/ rozhodovat o přeměně družstva,
 - l/ rozhodovat o zrušení družstva s likvidací,
 - m/ volit a odvolávat likvidátora a rozhodovat o jeho odměně,
 - n/ schvalovat zprávu likvidátora a o naložení s likvidačním zůstatkem,
 - o/ rozhodovat o zvýšení nebo snížení základního členského vkladu,
 - p/ schvalovat zásady hospodaření, zásady pro stanovení výše dalších členských vkladů, zásady pro stanovení nájemného za užívání družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) a úhrad za plnění spojená s užíváním bytu a pro tvorbu a použití dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice,
 - q/ projednávat zprávy představenstva a kontrolní komise o činnosti družstva,
 - r/ rozhodovat o dalších otázkách, které tyto stanovy a zákon svěřují do působnosti shromáždění delegátů.
3. Shromáždění delegátů si může vyhradit do své působnosti rozhodování i o dalších otázkách, které výslovně do působnosti shromáždění delegátů tyto stanovy ani zákon nesvěřují. To neplatí, pokud se jedná o záležitosti svěřené zákonem do působnosti představenstva nebo do působnosti kontrolní komise družstva.
4. Pokud si shromáždění delegátů vyhradí rozhodování o určité záležitosti do své působnosti, nemůže být o této záležitosti rozhodováno na též shromáždění delegátů, na němž si shromáždění delegátů rozhodování o určité záležitosti vyhradilo.

Článek 63

1. Jednání shromáždění delegátů družstva svolává představenstvo podle potřeby, nejméně jednou ročně a koná se v obci sídla družstva. Dále jej svolá 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 zasloupanou 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 informační desce 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 jak, 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 být k pozvánce přiložen 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 informační desce družstva.
10. Na žádost deset 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 delegátů měnit.

Článek 64

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.
3. Každý delegát má jeden hlas.
4. Pro posouzení schopnosti shromáždění se usnášet a stanovení počtu hlasů potřebných k přijetí usnesení se započítávají pouze hlasy delegátů, jejich výkon funkce ke dni konání shromáždění delegátů trvá. Na schopnost shromáždění delegátů se usnášet nemá vliv skutečnost, že v jednom nebo více volebních obvodech není ke dni konání shromáždění delegátů zvolen delegát, to neplatí, pokud představenstvo vědělo, že v jednom nebo více volebních obvodech není delegát zvolen, a neinformovalo členy zařazené do těchto obvodů o této skutečnosti.
5. Shromáždění delegátů se usnáší většinou hlasů přítomných delegátů, pokud donucující ustanovení jiného právního předpisu nevyžadují vyšší počet potřebných hlasů.
6. V případě o rozhodování o uhrazovací povinnosti, zrušení družstva s likvidací nebo 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.

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, a to za úhradu nákladů účelně vynaložených spojených s jejím pořízením.
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 zákon. 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 uvedenou 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.
14. V případě rozhodování o změně stanov v části, která upravuje podmínky, za kterých vznikne členovi družstva právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, a úpravu práv a povinností člena družstva spojených s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu a práv a povinností člena družstva spojených s užíváním družstevního bytu, neshromáždění usnáší většinou přítomných delegátů.

Článek 65

Volební obvody

1. Za každý volební obvod je volen jeden delegát z řad členů zařazených do volebního obvodu. Volební obvody vytváří a zrušuje představenstvo. Volební obvody delegátů jsou strukturovány takto:
 - a/ členové družstva, kteří jsou nájemci družstevních bytů a družstevních nebytových prostorů,
 - b/ členové družstva – vlastníci bytových jednotek,
 - c/ členové družstva – uvedení v seznamu nebydlících.Na takto stanovený volební obvod je volen též jeden náhradník delegáta. Každý člen družstva je zařazen do některého z volebních obvodů, žádný člen družstva nesmí být zařazen do více volebních obvodů. Zánikem volebního obvodu zaniká i funkce delegáta a náhradníka delegáta.
2. Volební obvod má minimálně 5 a maximálně 350 členů. Volební obvody jsou definovány převážně teritoriálně, tedy tak, aby soustřeďovaly členy družstva v oblasti, kde žijí a dále podle výše jejich družstevního podílu. Toto však nemusí být dodrženo v případech, kdy počet členů družstva ve volebním obvodu poklesl pod 5 členů. Tím volební obvod zaniká a zbylí členové jsou přiřazeni k obvodu nejbližšímu, který v dané lokalitě tuto podmínku splňuje.
3. Delegáta volí a odvolávají členové zařazení 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 plněním 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.
4. Změna počtu členů zařazených do jednotlivých volebních obvodů nemá za následek zánik funkce dosavadních delegátů, ani konání nových voleb delegátů.
5. Volby delegátů zajišťuje a organizuje představenstvo. Delegát a jeho náhradník je volen na funkční období pěti let. Jeho funkce zaniká volbou nového delegáta, nejpozději však posledním dnem jeho funkčního období.
6. 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.
7. Družstvo vede seznam delegátů. Do seznamu delegátů je zapisováno jméno a bydliště delegáta, popřípadě jím jiná určená adresa pro doručování, den vzniku, den a důvod zániku jeho funkce. Údaje v seznamu delegátů včetně jejich změn družstvo uchovává po dobu deseti let ode dne zániku funkce delegáta, jehož se údaje týkají.

8. Každý člen družstva má právo nahlížet do seznamu delegátů a pořizovat si z něj opisy a výpisy.
9. Delegát je povinen vykonávat svoji funkci osobně, jednat v souladu se zájmy členů zařazených do volebního obvodu, v němž byl zvolen, informovat členy volebního obvodu, který zastupuje, o svolání shromáždění delegátů, o navrženém programu shromáždění delegátů a vyžádat si jejich pokyny a jednat s většinovým názorem členů volebního obvodu, informovat o průběhu a výsledcích shromáždění delegátů i o přijatých usnesením.
10. Delegát je povinen zúčastnit se shromáždění delegátů. Delegát, který se nemůže zúčastnit shromáždění delegátů, informuje neprodleně o této skutečnosti svého náhradníka a vyzoomí jej o svolání shromáždění delegátů a předá mu veškeré podklady a informace.
11. Za každého delegáta může být zvolen pouze jeden náhradník delegáta. Pokud se delegát nemůže zúčastnit shromáždění delegátů, je oprávněn se jej zúčastnit a na něm hlasovat náhradník delegáta. Při výkonu funkce má náhradník delegáta stejná práva a povinnosti jako delegát, ustanovení těchto stanov a jiných právních předpisů o delegátech se pro náhradníka delegáta použijí obdobně.
12. Dnem zániku funkce delegáta se jeho náhradník stává delegátem na zbytek funkčního období, na které byl delegát, jehož funkce zanikla zvolen.

Článek 66

1. Každý člen, likvidátor, člen představenstva nebo člen kontrolní komise se může dovolávat neplatnosti usnesení shromáždění delegátů podle ustanovení občanského zákoníku upravujících neplatnost usnesení členské schůze spolku pro rozpor se zákonem a jinými právními předpisy nebo ustanoveními 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 je 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.

Článek 67

Představenstvo

1. Představenstvo je výkonným a statutárním orgánem družstva, řídí činnost družstva a rozhoduje o všech záležitostech, pokud nejsou zákonem, stanovami nebo rozhodnutím shromáždění delegátů vyhrazeny jinému orgánu. Za svou činnost odpovídá shromáždění delegátů. Představenstvu přísluší obchodní vedení družstva.
2. Představenstvo zabezpečuje a kontroluje plnění usnesení shromáždění delegátů, pravidelně mu podává zprávy o své činnosti a o činnosti družstva, svolává a připravuje jeho jednání.
3. Představenstvo zejména:
 - a/ rozhoduje o hlavních směrech činnosti družstva,
 - b/ rozhoduje o zřízení samospráv a vymezuje okruh jejich působnosti,
 - c/ ruší usnesení členských schůzí a výborů samospráv, pokud jsou v rozporu s obecně závaznými předpisy nebo stanovami, zrušená usnesení může nahradit vlastním usnesením,
 - d/ určuje výši zálohy na nájemné u bytů a nebytových prostor a za plnění poskytované s užíváním bytu,
 - e/ schvaluje hospodářský plán družstva,
 - f/ zajišťuje zpracování řádné účetní závěrky a hodnotí výsledky činnosti družstva a předkládá je shromáždění delegátů ke schválení spolu s návrhy na použití zisku nebo způsobu úhrady ztráty,
 - g/ projednává zprávy kontrolní komise a zprávy kontrol provedených jinými orgány, schvaluje a zajišťuje opatření k odstranění zjištěných nedostatků,

- h/ určuje volební obvody delegátů a stanovuje jejich počet na nejbližší volební období i podmínky jejich volby, přičemž nemusí vycházet z pravidla, že každý z delegátů se volí stejným počtem hlasů, pokud je to nutné vzhledem k organizačnímu uspořádání družstva. Zajišťuje organizačně volby delegátů a náhradníků delegátů ve volebních obvodech,
 - ch/ stanovuje výši dalšího členského vkladu při přidělení družstevního bytu,
 - i/ určuje výši stanovených zálohových dalších členských vkladů, popř. zvýšení stanovených záloh a schvaluje vyúčtování dalších členských vkladů,
 - j/ rozhoduje o vyloučení z družstva,
 - k/ vydává organizační řád, jakož i jiné řády družstva, vnitrodružstevní předpisy a směrnice,
 - l/ stanovuje výši členského příspěvku členů družstva,
 - m/ rozhoduje o žádosti na svolání mimořádné konference členských družstev Svazu českých a moravských bytových družstev (SČMBD),
 - n/ volí a vysílá delegáta družstva na konferenci SČMBD s mandátem být volen do orgánů svazu,
 - o/ plní další úkoly podle těchto stanov,
 - p/ představenstvo rozhoduje v souladu s ustanovením čl.29 a 30 o změně nebo zrušení rozhodnutí o přidělení bytu.
4. Představenstvo má 5 členů a 2 náhradníky. Náhradníci nastupují na uvolněné místo člena představenstva podle při jejich volbě určeného pořadí, vyjádřeného jejich číslem náhradníka.
5. Funkce člena představenstva zaniká volbou nového člena představenstva, ledaže z rozhodnutí shromáždění delegátů plyne něco jiného.
6. Člena představenstva může před uplynutím funkčního období shromáždění delegátů odvolat.
7. 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.
8. V případě smrti člena představenstva, odstoupení z funkce, odvolání anebo jiného ukončení jeho funkce zvolí nejbližší shromáždění delegátů nového člena představenstva.
9. Představenstvo, jehož počet členů neklesl pod polovinu, může jmenovat náhradní členy do příštího shromáždění delegátů, pokud není zvolených náhradníků, kteří by nastoupili na uvolněné místo člena představenstva podle stanoveného pořadí.
10. Představenstvo se volí z členů družstva tak, aby členové představenstva nebyli mezi sebou nebo se členy kontrolní komise manžely, příbuznými v řadě přímé, nebo sourozenci.
11. Představenstvo volí ze svých členů předsedu družstva (představenstva), (dále jen "předseda") popřípadě místopředsedu (místopředsedy).
12. 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. Schůzi představenstva svolává předseda (místopředseda), popř. Pověřený člen představenstva, písemnou pozvánkou zaslanou všem členům představenstva alespoň sedm dní před konáním schůze představenstva poštou, popř. Elektronickou poštou, pokud se tak usnesen představenstvo hlasy všech svých členů. V pozvánce se uvádí datum, hodina a místo konání schůze představenstva a pořad jednání, k pozvánce se přikládají písemné podklady, které mají být předmětem jednání schůze představenstva. Se souhlasem všech členů představenstva lze projednat písemné podklady předložené až při zahájení schůze představenstva.
13. Schůzích představenstva se mohou zúčastnit s hlasem poradním pověřeni členové kontrolní komise a pracovníci družstva.
14. Představenstvo pověřuje řízením běžné činnosti družstva ředitele správy družstva. Vztah mezi představenstvem a ředitelem správy družstva v oblasti výkonu pravomocí a kompetencí upravuje organizační řád družstva. Představenstvo odvolává ředitele správy družstva dle platných pracovně – právních předpisů.

Článek 68

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 jednání představenstva, pro které je předepsána písemná forma, podepisuje za družstvo předseda představenstva nebo v jeho zastoupení místopředseda představenstva a další dva členové představenstva. Podepisuje-li předseda s místopředsedou, je podpis místopředsedy považován za podpis dalšího člena představenstva.

3. Členové nebo zaměstnanci družstva jsou oprávněni činit jménem družstva právní úkony nutné ke splnění uložených pracovních úkolů pouze tehdy, kdy je to stanoveno organizačním řádem nebo je to v obchodním styku obvyklé.
4. Představenstvo může na základě písemné plné moci pověřit zastupováním družstva i jiné občany a organizace.

Článek 69

1. Schůzi představenstva svolává a řídí předseda (místopředseda), popř. pověřený člen představenstva.
2. Jednotlivé záležitosti předložené k projednání uvádí a odůvodňuje zpravidla ten, kdo je předkládá, přičemž současně předkládá i návrh usnesení.

Článek 70

Předseda představenstva

1. Předseda představenstva je orgánem družstva. Jemu přísluší:
 - a/ rozhodovat o bytových otázkách v rozsahu určeném ve stanovách,
 - b/ organizovat a řídit jednání a práci představenstva.
2. Za výkon funkce odpovídá předseda představenstvu.
3. Předsedu po dobu jeho nepřítomnosti nebo zaneprázdnění ve věcech organizování práce představenstva zastupuje pověřený místopředseda nebo jiný člen představenstva.

Článek 71

Organizování práce představenstva

V této činnosti předseda:

- a/ svolává a řídí schůze představenstva a navrhuje program jeho jednání,
- b/ organizuje přípravu schůzí představenstva, rozhoduje o přizvání dalších účastníků jednání,
- c/ podepisuje s dalšími dvěma členy představenstva právní jednání, pro které je předepsána písemná forma.

Článek 72

Rozhodování o bytových otázkách

1. V této činnosti předseda spolu s dalšími dvěma členy představenstva:
 - a/ uzavírá budoucí smlouvu o nájmu družstevního bytu (nebytového prostoru),
 - b/ uzavírá smlouvu o nájmu družstevního bytu (nebytového prostoru),
 - c/ dává souhlas k dohodám o výměně bytu podle čl. 44,
 - d/ uzavírá se členem – nájemcem družstevního bytu (nebytového prostoru) dohodu o zániku nájmu družstevního bytu podle ustanovení čl. 45,
 - e/ uzavírá smlouvy o přenechání družstevního bytu (nebytového prostoru) do nájmu na dobu určitou,
 - f/ uděluje souhlas k dočasnému použití bytu nebo jeho části pro jiné účely než bydlení.
2. Předseda dále:
 - a/ rozhoduje o rozsahu příslušenství družstevního bytu (nebytového prostoru),
 - b/ dává souhlas ke smlouvě o podnájmu bytu (části bytu) podle ustanovení čl. 43.

3. O žádosti členů rozhoduje předseda nejdéle do třiceti dnů od jejich podání.
4. O své činnosti podle odst. 2 informuje předseda představenstvo

Článek 73

Kontrolní komise

1. Kontrolní komise je oprávněna kontrolovat veškerou činnost družstva a projednávat stížnosti členů družstva.
2. Kontrolní komise se vyjadřuje k řádné účetní závěrce a k návrhu na rozdělení zisku nebo na úhradu ztráty družstva.
3. Kontrolní komise je oprávněna vyžadovat od představenstva jakékoliv informace o hospodaření družstva. Představenstvo je povinno bez zbytečného odkladu oznámit kontrolní komisi všechny skutečnosti, které mohou mít závažné důsledky v hospodaření nebo postavení družstva a jeho členů. Pověření členové kontrolní komise jsou oprávněni se zúčastnit zasedání všech orgánů družstva.

4. Na zjištěné nedostatky upozorňuje kontrolní komise představenstvo a vyžaduje zjednáání nápravy.
5. K jednotlivým úkonům může kontrolní komise pověřit jednoho nebo více členů, kteří v této věci mají oprávnění žádat informace v rozsahu oprávnění kontrolní komise.
6. Neodstraní-li představenstvo zjištěné nedostatky, je kontrolní komise oprávněna požádat představenstvo o svolání shromáždění delegátů.

Článek 74

1. Kontrolní komise má tři členy a dva náhradníky.
2. 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 členové výboru samosprávy a pracovníci družstva.
3. Kontrolní komise volí ze svých členů předsedu a místopředsedu, o způsobu volby rozhoduje komise.
4. Kontrolní komise odpovídá za svou činnost shromáždění delegátů a podává mu zprávu o své činnosti. Na ostatních orgánech družstva je nezávislá.
5. Člena kontrolní komise může před uplynutím funkčního období shromáždění odvolat.
6. 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.
7. V případě smrti člena kontrolní komise, jeho odstoupení z funkce, odvolání anebo jiného ukončení jeho funkce zvolí nejbližší shromáždění delegátů nového člena kontrolní komise.
8. Kontrolní komise, jejíž počet členů neklesl pod polovinu, může jmenovat náhradní členy do příštího shromáždění delegátů, pokud není zvolených náhradníků, kteří by nastoupili na uvolněné místo člena kontrolní komise podle stanoveného pořadí.

Článek 75

1. Kontrolní komise se schází podle potřeby, nejméně jednou za tři měsíce.
2. Schůzi svolává a řídí předseda (místopředseda), popř. pověřený člen kontrolní komise, písemnou pozvánkou zaslanou všem členům kontrolní komise alespoň sedm dní před konáním schůze poštou, popř. Elektronickou poštou, pokud se tak usnese kontrolní komise hlasy všech svých členů. V pozvánce se uvádí datum, hodina a místo konání schůze a pořad jednání. K pozvánce se předkládají písemné podklady, které mají být předmětem jednání schůze kontrolní komise. Se souhlasem všech členů kontrolní komise lze projednat písemné podklady předložené až při zahájení schůze.
3. Podklady pro jednání schůzí, zejména zprávy o vykonaných prověrkách, kontrolách a revizích, jakož i návrhy na opatření, připravují a kontrolní komisi předkládají ve stanovených lhůtách pověřeni členové komise, kteří také komisi informují o průběhu prověrek a kontrol.

Článek 76

Samospráva

1. Samospráva je organizační jednotkou družstva. Zřizuje se rozhodnutím představenstva, které stanoví okruh její působnosti.
2. Jednotlivé družstevní domy, rodinné domky a nebytové prostory postavené podle samostatné projektové a rozpočtové dokumentace, jejichž výstavba byla samostatně financována, tvoří na sobě ekonomicky nezávislá střediska bytového hospodářství samosprávy.
3. Úkolem samosprávy je aktivizovat členy a umožňovat jim přímou účast na společenské a hospodářské činnosti družstva.
4. Orgány družstva, zajišťující činnost samosprávy, jsou členská schůze a výbor samosprávy.

Článek 77

Členská schůze samosprávy

1. Členská schůze samosprávy je orgánem družstva, ve kterém členové projednávají záležitosti okruhu působnosti samosprávy a seznamují se s činností a celkovým stavem družstva. Členové samosprávy jsou všichni členové – nájemci či vlastníci bytů a nebytových prostor zařazení do okruhu její působnosti.
2. Členská schůze zejména:
 - a/ rozhoduje o způsobu zajištění úkolů, které jí byly uloženy představenstvem v souladu s hlavními směry činnosti družstva,

- b/ projednává návrh hospodářského plánu samospráv v členění na jednotlivá střediska bytového hospodářství,
- c/ projednává výsledky hospodaření jednotlivých středisek bytového hospodářství a ukládá výboru samosprávy úkoly k odstranění zjištěných nedostatků hospodaření,
- d/ volí ze svého středu členy výboru samosprávy v počtu, který samo určí,
- e/ projednává a schvaluje zprávy výboru samosprávy o jeho činnosti,
- f/ dává souhlas ke změně charakteru užívání společných prostor domu a k uzavření nájemní smlouvy, týkající se tohoto prostoru, stejně jako k nebytovým prostorům pronajímaných podle zvláštních předpisů,
- g/ rozhoduje o případném odchylném způsobu úhrady oprav v bytě a úhrad nákladů spojených s běžnou údržbou bytů proti čl. 33.

Článek 78

1. Členskou schůzi samosprávy svolává výbor samosprávy podle potřeby, nejméně jednou do roka.
2. Výbor samosprávy musí svolat členskou schůzi samosprávy požádá-li o to:
 - a/ jedna třetina všech členů samosprávy,
 - b/ představenstvo družstva,
 - c/ delegát volebního obvodu do něhož samospráva je zařazena.
3. Nevyhoví-li výbor samosprávy žádosti podle odst. 2 do jednoho měsíce, je představenstvo oprávněno svolat členskou schůzi samosprávy samo.
4. Členskou schůzi samosprávy řídí předseda nebo pověřený člen výboru samosprávy, v případě, že členskou schůzi samosprávy svolalo představenstvo, řídí ji pověřený člen představenstva nebo pracovník družstva pověřený představenstvem.
5. O svolání členské schůze samosprávy a o pořadu jednání musí být členové samosprávy uvědoměni nejméně osm dnů před jejím konáním. Písemnou pozvánku může nahradit písemné oznámení vyvěšené na oznamovacích tabulích ve všech domech v okruhu působnosti samosprávy.

Článek 79

1. Členská schůze samosprávy je způsobilá se usnášet, je-li přítomna nadpoloviční většina členů samosprávy. V případě rozhodování podle čl. 77 odst. 2 písm. f je třeba souhlasu nadpoloviční většiny všech členů samosprávy.
2. Není-li v hodinu uvedenou pro konání členské schůze samosprávy přítomna nadpoloviční většina jejich členů, může se schůze konat o čtvrt hodiny později za přítomnosti nejméně tří členů samosprávy. Může však jednat a rozhodovat pouze o těch záležitostech, které byly uvedeny na pořadu jednání. K platnosti usnesení v takovém případě se vyžaduje souhlas dvou třetin přítomných členů. Ustanovení tohoto odstavce neplatí při rozhodování podle čl. 77 odst. 2 písm. f.
3. Z členské schůze samosprávy se pořizuje zápis, který musí obsahovat označení samosprávy domu, datum a místo konání členské schůze, program členské schůze, výsledky hlasování, přijatá usnesení a dva podpisy ověřovatelů zápisu, podpis zapisovatele a podpis předsedy samosprávy. Přílohu tvoří listina přítomných nájemců – členů družstva a přítomných vlastníků bytů.

Článek 80

V případech, kdy je podle příslušného zákona potřebný souhlas všech vlastníků bytů a nebytových prostor v obytném domě, může být tento souhlas vyjádřen jednotlivými vlastníky také mimo schůzi shromáždění písemně na jedné či více listinách, které obsahují označení záležitosti, k níž je souhlas vydáván, datum a podpisy vlastníků. Tyto stanovy připouští i ve výjimečných případech rozhodování per rollam, dle příslušných ustanovení zákona.

Článek 81

1. Člen se zúčastňuje členské schůze samosprávy, jejímž je členem.
2. Člen – uživatel družstevního bytu a nebytového prostoru, které se nacházejí v okruhu působnosti různých samospráv, je členem každé z nich, zúčastňuje se jejich členských schůzí a může být zvolen do každého z jejich výborů.
3. Právo účasti na členských schůzích samosprávy, kterých jsou členy, mají oba manželé společně členové. Přísluší jim společně jeden hlas. Do výboru samosprávy může být zvolen kterýkoliv z nich. V případech uvedených v odst. 2 může být kterýkoliv z manželů zvolen do výboru každé ze samospráv, kterých jsou členy.
4. Člen, který má v jednom a 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 samostatné a společné členství manželů, jehož je účastníkem, se nacházejí v okruhu působnosti různých samospráv, řídí se právo jeho účasti na členských schůzích a pasivní volební právo ustanoveními odst. 1 a 2.

5. Zásada účasti člena (manželů – společných členů) na členských schůzích samospráv, jakož i zásada jednoho hlasu a pasivního volebního práva uvedená v odst. 1–4 platí pro všechny druhy okruhů působnosti samospráv.

Článek 82

Výbor samosprávy

1. Výbor samosprávy je výkonným orgánem samosprávy.
2. Výbor samosprávy zejména:
 - a/ plní úkoly na úseku předmětu činnosti družstva v okruhu působnosti samosprávy,
 - b/ sleduje technický stav objektů středisek bytového hospodářství. Upozorňuje družstvo na nutnost provedení oprav a údržby a spolupracuje při jejich zajišťování,
 - c/ stará se o zvyšování kultury bydlení, úpravy okolí objektů středisek bytového hospodářství a o ochranu životního prostředí v okruhu působnosti samosprávy,
 - d/ dbá na dodržování domovního řádu a zásad slušnosti mezi členy užívajícími družstevní majetek v okruhu působnosti samosprávy,
 - e/ pokynů představenstva sestavuje návrh hospodářského plánu v členění na jednotlivá střediska bytového hospodářství a po jeho projednání členskou schůzí samosprávy jej předkládá představenstvu,
 - f/ zajišťuje plnění hospodářského plánu jednotlivých středisek bytového hospodářství, pečuje o správnost prvotních účetních a jiných dokladů a předává je družstvu k dalšímu zpracování,
 - g/ podle místních podmínek kontroluje správnost vyúčtování nákladů vynaložených družstvem na zjištění plnění a služeb poskytovaná v souvislosti s užíváním družstevního bytu (nebytového prostoru),
 - h/ průběžně kontroluje tvorbu a čerpání fondu na opravy a údržbu bytového fondu jednotlivých středisek bytového hospodářství,
 - i/ seznamuje členskou schůzi samosprávy s výsledky hospodaření jednotlivých středisek bytového hospodářství, s ročním vyúčtováním nájemného za užívání družstevních bytů a nebytových prostor a úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu,
 - j/ informuje představenstvo o činnosti a stavu samosprávy,
 - k/ podává členské schůzi samosprávy zprávy o své činnosti a stavu samosprávy a seznamuje ji s činností a celkovým stavem družstva,
 - l/ předkládá členské schůzi samosprávy návrhy podle čl. 77 odst. 2 písm. f,
 - m/ projednává návrhy představenstva na vyloučení člena z družstva a oznamuje mu své stanovisko.
3. Pokud v okruhu působnosti samosprávy vznikne společenství vlastníků podle příslušného zákona, ztrácí výbor samosprávy pravomoc rozhodovat o otázkách, které jsou tímto zákonem vyhrazeny rozhodnutí společenství vlastníků. Výbor samosprávy se v tomto případě podílí na rozhodování společenství vlastníků prostřednictvím zmocněnce družstva.

Článek 83

Výbor samosprávy se volí z členů samosprávy tak, aby členové výboru samosprávy nebyli mezi sebou nebo se členy kontrolní komise manžely, příbuznými v řadě přímé nebo sourozenci.

Článek 84

1. Výbor samosprávy zvolí na ustanovující schůzi ze svého středu předsedu a místopředsedu.
2. Schůze výboru samosprávy svolává jeho předseda podle potřeby nejméně však jednou za tři měsíce.
3. O svolání výboru samosprávy a o pořadu jednání musí být členové výboru uvědoměni obvyklým způsobem nejméně 3 dny před jejím konáním.
4. Výbor samosprávy může určit, že členská schůze samosprávy se bude konat formou dílčích schůzí samosprávy.
5. Není-li zvolen výbor samosprávy nebo neplní-li své povinnosti, zajišťuje plnění jeho úkolů představenstvo a to formou:
 - a/ zmocněného zástupce z řad bydlících v příslušné samosprávě,
 - b/ pověřeného zaměstnance družstva.

Zvýšené náklady s tím spojené se hradí k tíži střediska bytového hospodářství příslušné samosprávy.

Článek 85

Zastupování družstva ve společenství vlastníků

1. Ve společenství vlastníků jednotek, jehož je družstvo členem, zastupuje družstvo předseda družstva nebo představenstvem pověřený zmocněnec.
2. Předseda nebo pověřený zmocněnec jedná a hlasuje ve společenství vlastníků jednotek v zájmu družstva, přičemž je povinen se při hlasování řídit příslušným usnesením nebo pokyny představenstva.

Část VII.

Hospodaření družstva

Článek 86

Financování činnosti družstva

1. Družstvo hradí náklady a výdaje své činnosti z příjmů získaných z bytového hospodářství a z ostatní hospodářské činnosti, popř. z jiných zdrojů
2. Družstvo k zajištění svého hospodaření vytváří příslušné fondy

Článek 87

Bytové hospodářství

1. Základním ekonomickým střediskem bytového hospodářství je bytový dům.
2. Činnost střediska bytového hospodářství se financuje z nájmeného a z úhrad za plnění spojená s užíváním bytů (nebytových prostor). A z úhrad za plnění spojená s jejich užíváním, z příspěvků vlastníků jednotek na správu domu a pozemku, je-li družstvo správce domu podle jiného právního předpisu.
3. Zálohové platby z úhrad za plnění spojená s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) družstvo vyúčtuje podle zásad stanovených shromážděním delegátů.
4. Zisk nebo ztráta střediska bytového hospodářství se každoročně vypořádává podle rozhodnutí shromáždění delegátů. Zisk nelze rozdělit mezi členy.

Článek 88

Ostatní hospodaření

1. Příjmy na úhradu nákladů a výdajů ostatního hospodaření získává družstvo zejména z poplatků za vlastní výkony, z příspěvků na správu hrazených člen – nájemci a vlastníky bytů a nebytových prostor, ze zápisného a jiných úhrad od členů, příp. z dalších zdrojů.
2. Náklady ostatního hospodaření jsou veškeré náklady, které vznikají mimo střediska bytového hospodaření.
3. Ze zisku ostatního hospodaření hradí družstvo přednostně své povinnosti vůči státu. Zbýlý zisk použije podle rozhodnutí shromáždění delegátů k přidělení do nedělitelného fondu, příp. dalších zajišťovacích fondů. Zisk nelze rozdělit mezi členy.
4. Ztrátu z ostatního hospodaření hradí družstvo podle rozhodnutí shromáždění delegátů:
 - z nedělitelného fondu nebo jiného zajišťovacího fondu,
 - z fondu dalších členských vkladů uhrazených podle čl. 15 evidovaného na středisku ostatního hospodaření (snížení základního kapitálu),
 - rozvržením na členy podle rozhodnutí shromáždění delegátů – uhrazovací povinnost podle čl. 13 písm. i lze členům uložit teprve po vyčerpání uvedených fondů,
 - ze základního kapitálu snížením základních členských vkladů,
 - kombinací výše uvedených způsobů.
5. Při vykázané ztrátě z ostatního hospodaření družstva a při likvidačním schodku rozhodne shromáždění delegátů o výši uhrazovací povinnosti členů, přesahující základní členský vklad. Uhrazovací povinnost člena nemůže však přesáhnout trojnásobek základního členského vkladu.

Článek 89

Základní kapitál

1. Základní kapitál tvoří souhrn základních členských vkladů a dalších členských vkladů, které členové splatili.
2. Zapisovaný základní kapitál družstva činí: 50.000,-- Kč.
3. Základní kapitál se eviduje podle jednotlivých členů. Při vystoupení z družstva se vrací členovi.

Článek 90

Fondy

1. Družstvo vytváří kromě základního kapitálu a specifických družstevních fondů další vlastní zdroje na financování své činnosti. Tyto zdroje charakterizuje Statut fondů DOMOV SBD Vyškov.
2. Družstvo vytváří nedělitelný fond. Dále vytváří fond dalších členských vkladů podle čl. 15, které jsou součástí základního kapitálu.
3. Tvorba a použití fondu na opravu a údržbu bytového fondu se řídí zvláštními předpisy, těmito stanovami a dalšími předpisy schválenými nejvyšším orgánem družstva.

Článek 91

Nedělitelný fond

1. Nedělitelný fond se tvoří ze zisku středisek ostatního hospodaření nebo převodem zdrojů z jiných fondů ze zisku.
2. Nedělitelný fond nelze rozdělit mezi členy za trvání družstva.
3. Zdroje nedělitelného fondu mohou být použity na úhradu ztráty středisek ostatního hospodaření, případně k převodu do jiných zajišťovacích fondů.

Článek 92

Fond dalších členských vkladů

1. Fond dalších členských vkladů se tvoří z peněžního, osobního nebo věcného plnění na členský vklad.
2. Prostředky fondu členských vkladů se použijí na úhradu nákladů spojených s družstevní výstavbou, k vrácení členských vkladů při zániku členství, resp. po uvolnění bytu.
3. Zdroje fondu členských vkladů se snižují ve výši zůstatkové hodnoty členských vkladů připadajících na byty převáděné do vlastnictví člena – nájemce podle platných předpisů.
4. Fond členských vkladů se eviduje podle jednotlivých středisek bytové hospodářství a v rámci nich podle jednotlivých členů.
5. Fond členských vkladů se používá na financování investičních výdajů spojených s družstevní výstavbou, technické zhodnocení domu nebo s pořízením pozemku příslušného domu.
6. Fond se snižuje při převodu družstevního bytu (nebytového prostoru) z družstevního vlastnictví podle zvláštního zákona.

Článek 93

Fond družstevní výstavby

1. Fond družstevní výstavby se tvoří z poskytnutých příspěvků na družstevní výstavbu, převodem z jiných fondů anebo z dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice při financování technického zhodnocení domu nebo pořízení pozemku příslušejícího k domu.
2. Prostředky fondu družstevní výstavby se použijí na úhradu nákladů spojených s družstevní výstavbou, technickým zhodnocením domu nebo s pořízením pozemku příslušejícího k domu.
3. Zdroje družstevní výstavby se snižují při převodu družstevních bytů do vlastnictví člena – nájemce podle platných předpisů.
4. Fond družstevní výstavby se eviduje podle jednotlivých středisek bytového hospodářství.

Článek 94

Dlouhodobá záloha na opravy a dodatečné investice

1. Záloha na opravy a dodatečné investice se dlouhodobě vytváří na vrub nákladů středisek bytového hospodářství pravidelným i mimořádným příspěvkem, který je součástí nájemného nebo poplatků vlastníků bytových jednotek ve správě družstva.
2. Záloha se používá na financování oprav, údržby, případně dalších provozních nákladů a na financování investičních výdajů, zejména rekonstrukcí a modernizací bytového domu. Způsob tvorby a použití zálohy podrobně upravují směrnice družstva schválené představenstvem družstva. Není-li se členem uzavřena smlouva o dalším členském vkladu podle čl. 15, převádějí se při financování investičního výdajů zdroje z dlouhodobé zálohy do fondu družstevní výstavby, pokud taková smlouva uzavřena je, použije se záloha na splnění dalšího členského vkladu podle čl. 15. Fond se rozpouští ve výši nákladů na opravu a údržbu bytového fondu.

3. Nevyčerpaný zůstatek fondu se převádí do příštího roku.
4. Fond se vede dle jednotlivých středisek bytového hospodářství.

Článek 95

Ostatní zajišťovací fondy družstva

Tyto budou tvořeny a rozpouštěny dle potřeby v souladu s příslušnými platnými zákony a nařízeními.

Část VIII.

Zrušení a likvidace družstva

Článek 96

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

Článek 97

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

Článek 98

1. Dnem, kde je družstvo zrušeno, vstupuje do likvidace.
2. Při likvidaci družstva se postupuje podle zákona a jiných právních předpisů.
3. 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.
4. Konečnou zprávu o průběhu likvidace, návrh na použití likvidačního zůstatku a účetní závěrku, které je povinen zpracovat, předloží likvidátor ke schválení shromáždění delegátů.
5. Podíl člena na likvidačním zůstatku je roven splněné vkladové povinnosti k členskému vkladu. Podíl na likvidačním zůstatku se vyplácí v penězích.
6. Nelze-li práva všech členů uspokojit zcela, uspokojí se poměrně. Pokud po uspokojení práv všech členů ohledně podílu na likvidačním zůstatku zůstanou nerozděleny nějaké prostředky z likvidačního zůstatku, rozdělí se mezi členy rovným dílem.

Část IX.

Společná ustanovení

Článek 99

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

2. Lhůta k podání odvolání činí patnáct dnů a počíná běžet dnem následujícím po doručení rozhodnutí.
3. Za včas podané se považuje i odvolání, které bylo podáno po uplynutí stanovené lhůty, nejpozději však do tří měsíců od doručení rozhodnutí, jestliže se člen řídil nesprávným poučením orgánu družstva o odvolání nebo jestliže poučení o odvolání nebylo dáno.
4. O odvolání proti rozhodnutí představenstva rozhoduje shromáždění delegátů, jehož rozhodnutí je konečné.
5. O odvolání proti rozhodnutí předsedy rozhoduje představenstvo, jehož rozhodnutí je konečné.
6. Představenstvo, popř. předseda může rozhodnout o odvolání sám, jestliže odvolání v plném rozsahu vyhoví.

Článek 100

Podněty členů

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

Článek 101

Doručování

1. Družstvo doručuje svým členům písemnosti zpravidla poštou nebo jiným vhodným způsobem, a to na adresu, kterou člen sdělil, nebo do místa, které je družstvu známé.
2. Doručení písemnosti doporučeným dopisem nebo do vlastních rukou je nutné pouze v případech určených těmito stanovami nebo jednacím řádem družstva, či jiným vnitrodružstevním předpisem.
3. Povinnost družstva doručit písemnost doporučeným dopisem je splněna, jakmile pošta písemnost doručí nebo jakmile ji vrátí družstvu z poslední známé adresy člena jako nedoručitelnou. Tato povinnost je splněna i tehdy, jakmile je písemnost doručena funkcionářem nebo zaměstnancem družstva a člen její převzetí písemně potvrdí nebo převzetí odmítne.
4. Povinnost družstva doručit písemnost do vlastních rukou je splněna:
 - a/ při doručování písemností funkcionářem nebo zaměstnancem družstva, jakmile člen její převzetí písemně potvrdí,
 - b/ při doručování poštou, jakmile pošta písemnost do vlastních rukou doručí. Účinky doručení nastanou i tehdy, jestliže pošta písemnost vrátí družstvu jako nedoručitelnou, nebo jestliže člen přijetí písemnosti odmítl,
 - c/ nebyl-li člen družstva při doručování písemnosti zastižen v místě doručení a jiné místo pro doručení písemností družstvu neoznámil, písemnost se uloží a člen se vhodným způsobem vyzve, aby si písemnost vyzvedl. Nevyzvedne-li si člen družstva písemnosti do pěti dnů od jejího uložení, považuje se poslední den této lhůty za den doručení, i když se člen o uložení písemnosti nedozvěděl. Písemnost se ukládá u pošty, jestliže se doručuje jejím prostřednictvím nebo v sídle družstva, jestliže se doručuje funkcionářem nebo zaměstnancem družstva.

Článek 102

Počítání času

1. Lhůta určená podle dní počíná dnem, který následuje po události, jež je rozhodující pro její počátek.
2. Konec lhůty určené podle týdnů, měsíců nebo let připadá na den, který se pojmenováním nebo číslem shoduje se dnem, na který připadá událost, od níž lhůta počíná. Není-li takový den v měsíci, padne poslední den lhůty na jeho poslední den.
3. Byla-li lhůta prodloužena, má se v pochybnostech zato, že nová lhůta počíná dnem, který následuje po uplynutí lhůty původní.
4. Případně-li poslední den lhůty na sobotu, neděli nebo svátek, je posledním dnem lhůty následující pracovní den.
5. Lhůta pro podání je zachována, jestliže písemnost byla v poslední den lhůty doručena určenému adresátu nebo jestliže byla podána na poštu.
6. Představenstvo může ze závažných důvodů prominout zmeškání lhůty, požádá-li o to člen do 15 dnů ode dne, kdy pominula příčina zmeškání a učinil-li v téže lhůtě zmeškaný úkon. Zmeškání lhůty nelze prominout, jestliže ode dne, kdy měl být úkon učiněn, uplynul jeden rok a v případě zmeškání lhůty k úhradě základního členského vkladu.

Část X.

Členství v družstvu při současném vlastnictví bytu (nebytového prostoru)

Článek 103

1. Členové-vlastníci jednotek družstevních bytů převedených z vlastnictví družstva do vlastnictví člena mají stejná práva a povinnosti s výjimkou těch, která souvisí s nájmem družstevního bytu (nebytového prostoru) upravené v části V. stanov.
2. Pokud stanovy upravují povinnost platit nájemné za užívání družstevního bytu (nebytového prostoru) rozumí se tím u člena – vlastníka povinnost hradit náklady na správu a provoz domu, včetně nákladů na opravy, rekonstrukci a výměny společných částí a zařízení domu.
3. Vlastníci jednotek družstevních bytů převedených z vlastnictví družstva do vlastnictví člena, jsou povinni podílet se na správě domu, přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemků. Pokud dohoda neurčuje jinak, nesou náklady poměrně podle velikosti spoluvlastnických podílů.

Článek 104

1. Kromě práv a povinností vyplývajících pro člena zejména z čl. 12 a 13 je člen – vlastník jednotky povinen:
 - a/ odstranit na svůj náklad závadu a poškození, které na jiných jednotkách nebo společných částech domu způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají,
 - b/ nesmí provádět takové úpravy jednotky jimiž by ohrožoval výkon vlastnického práva vlastníků ostatních jednotek. Úpravy, jimiž se mění vzhled domu nebo jeho vnitřní uspořádání, může vlastník jednotky provádět jen se souhlasem společenství vlastníků,
 - c/ umožnit na předchozí vyzvání přístup do jednotky, pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz a opravy ostatních jednotek, příp. domu jako celku,
 - d/ 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 práv,
 - e/ zajistit provedení předepsaných revizí technických zařízení v bytě – jednotce ve stanovených lhůtách tak, aby neohrožil bezpečnost a zdraví ostatních vlastníků. Ustanovení zvláštních předpisů tím nejsou dotčena.
2. Vlastník jednotky má právo a povinnost zúčastňovat se na správě domu v rozsahu smlouvy o správě domu uzavřené se správcem a jako vlastník bytové jednotky a spoluvlastník domu na rozhodování o společných částech a zařízení domu.

Článek 105

1. Další práva a povinnosti člena – vlastníka jednotky – družstevního bytu a družstva při zabezpečování správy a provozu domu souvisejícím s vlastnictvím jednotky a spoluvlastnictvím společných prostor a zařízení domu jsou upraveny smlouvou o převodu vlastnictví jednotky – družstevního bytu (nebytového prostoru) do vlastnictví nájemce – člena bytového družstva a smlouvou o správě domu uzavřenou s družstvem jako správcem domu.
2. Před uzavřením smlouvy o převodu družstevního bytu (nebytového prostoru) do vlastnictví člena je člen povinen uhradit družstvu náklady, které mu vznikly v souvislosti s převodem bytu.
3. V případě, že člen – vlastník svůj byt (nebytový prostor) 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 (nebytového prostoru).
4. V případě převodu vlastnictví, popř. při uzavření nájemní smlouvy, je člen – vlastník povinen oznámit tuto skutečnost neprodleně družstvu.

Část XI.

Přechodná a závěrečná ustanovení

Článek 106

1. Pokud dále není uvedeno jinak, řídí se ustanoveními těchto stanov i právní vztahy vzniklé mezi družstvem a jeho členy, jakož i mezi členy navzájem, před nabytím platnosti těchto stanov. Vznikem těchto právních vztahů, jakož i nároky z nich vzniklé před nabytím platnosti těchto stanov se však posuzují podle dosavadních stanov.
2. Funkční období členů orgánů družstva, jimž vznikla funkce před účinností těchto stanov a ke dni účinnosti těchto stanov trvá, skončí podle pravidel stanovených dosavadními právními předpisy, dosavadními stanovami a jinými vnitřními předpisy družstva.

Článek 107

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

Článek 108

Tyto stanovy byly přijaty na shromáždění delegátů družstva dne 3. května 2018 a nabývají účinnosti dne 30. října 2018.

Vyškov 3. května 2018