

STANOVY

Lidového bytového družstva v Plzni

17. 9. 2020

Obsah:

ČÁST I - ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ.....

- ČL. 1 – IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE
- ČL. 2 – ÚČEL DRUŽSTVA
- ČL. 3 - PŘEDMĚTY ČINNOSTI DRUŽSTVA

ČÁST II - ČLENSTVÍ V DRUŽSTVU.....

- ČL. 4 - VZNIK ČLENSTVÍ.....
- ČL. 5 – PŘIJETÍ ZA ČLENA.....
- ČL. 6 - DRUŽSTEVNÍ PODÍL
- ČL. 7 - SPOLEČNÉ ČLENSTVÍ MANŽELŮ.....
- ČL. 8 - SPLYNUTÍ DRUŽSTEVNÍCH PODÍLŮ
- ČL. 9 - PŘEMĚNA ČLENSTVÍ
- ČL. 10 - ROZDĚLENÍ DRUŽSTEVNÍHO PODÍLU
- ČL. 11 - ČLENSKÁ PRÁVA
- ČL. 12 - ČLENSKÉ POVINNOSTI
- ČL. 13 - ČLENSKÝ VKLAD
- ČL. 14 - POŘIZOVACÍ DALŠÍ ČLENSKÝ VKLAD.....
- ČL. 15 - DODATEČNÝ DALŠÍ ČLENSKÝ VKLAD
- ČL. 16 - PŘEVOD DRUŽSTEVNÍHO PODÍLU.....
- ČL. 17 - PŘEVOD ČÁSTI DRUŽSTEVNÍHO PODÍLU.....
- ČL. 18 - ZÁNİK ČLENSTVÍ.....
- ČL. 19 – DOHODA O ZÁNÍKU ČLENSTVÍ.....
- ČL. 20 - VYSTOUPENÍ
- ČL. 21 PŘECHOD DRUŽSTEVNÍHO PODÍLU
- ČL. 22 - VYLOUČENÍ ČLENA Z DRUŽSTVA
- ČL. 23 - ZÁNİK DRUŽSTVA
- ČL. 24 - VYPOŘADACÍ PODÍL
- ČL. 25 - SPLATNOST VYPOŘADACÍHO PODÍLU
- ČL. 26 - SEZNAM ČLENŮ

ČÁST III - VZNIK PRÁVA NA UZAVŘENÍ SMLOUVY O NÁJMU DRUŽSTEVNÍHO BYTU/NEBYTOVÉHO PROSTORU

- ČL. 27 - PŘIDĚLOVÁNÍ BYTŮ A NEBYTOVÝCH PROSTOR
- ČL. 28 - ZRUŠENÍ ROZHODNUTÍ O PŘIDĚLENÍ BYTU NEBO NEBYTOVÉHO PROSTORU
- ČL. 29 – VZNIK PRÁVA NA UZAVŘENÍ SMLOUVY O NÁJMU DRUŽSTEVNÍHO BYTU (DRUŽSTEVNÍHO NEBYTOVÉHO PROSTORU).....

ČÁST IV - NÁJEM DRUŽSTEVNÍHO BYTU (DRUŽSTEVNÍHO NEBYTOVÉHO PROSTORU).....

ČL. 30 - PRÁVA A POVINNOSTI Z NÁJMU DRUŽSTEVNÍHO BYTU.....	
ČL. 31	
ČL. 32	
ČL. 33	
ČL. 34 - NÁJEMNÉ A ÚHRADA ZA PLNĚNÍ SPOJENÁ S UŽÍVÁNÍM DRUŽSTEVNÍHO BYTU/NEBYTOVÉHO PROSTORU.....	
ČL. 35 - SPOLEČNÝ NÁJEM DRUŽSTEVNÍHO BYTU MANŽELY	
ČL. 36	
ČL. 37 - PODNÁJEM BYTU (ČÁSTI BYTU) A PŘENECHÁNÍ K UŽÍVÁNÍ JINÉMU	
ČL. 38 - VÝMĚNA BYTU	
ČL. 39	
ČL. 40 - ZÁNİK NÁJMU DRUŽSTEVNÍHO BYTU	
ČL. 41 - NÁJEM DRUŽSTEVNÍCH NEBYTOVÝCH PROSTOR.....	
ČL. 42 - ZAJIŠTĚNÍ ŘÁDNÉHO VYUŽITÍ BYTŮ	
ČL. 43 - SLOUČENÍ A ROZDĚLENÍ BYTU.....	

ČÁST V - ORGÁNY DRUŽSTVA.....

ČL. 44	
ČL. 45	
ČL. 46 – FUNKČNÍ OBDOBÍ.....	
ČL. 47	
ČL. 48 – HLASOVÁNÍ V ORGÁNECH DRUŽSTVA	
ČL. 49 – JEDNÁNÍ ORGÁNŮ DRUŽSTVA	
ČL. 50 – ZÁPISY Z JEDNÁNÍ ORGÁNŮ DRUŽSTVA.....	
ČL. 51 - SHROMÁŽDĚNÍ DELEGÁTŮ	
ČL. 52	
ČL. 53 – VOLBY DELEGÁTŮ	
ČL. 54 – NEPLATNOST USNESENÍ SHROMÁŽDĚNÍ DELEGÁTŮ	
ČL. 55 - PŘEDSTAVENSTVO	
ČL. 56	
ČL. 57	
ČL. 58 – SCHŮZE PŘEDSTAVENSTVA	
ČL. 59 - ORGANIZOVÁNÍ PRÁCE PŘEDSTAVENSTVA.....	
ČL. 60 – ŘEDITEL A KANCELÁŘ DRUŽSTVA.....	
ČL. 61 - KONTROLNÍ KOMISE	
ČL. 62	
ČL. 63 – SCHŮZE KONTROLNÍ KOMISE	

ČÁST VI - SAMOSPRÁVA

ČL. 64 - SAMOSPRÁVA	
---------------------------	--

ČL. 65 - SCHŮZE SAMOSPRÁVY	
ČL. 66	
ČL. 67	
ČL. 68	
ČL. 69 - VÝBOR SAMOSPRÁVY	
ČL. 70 - POMOCNÉ ORGÁNY	
ČL. 71 - ZASTUPOVÁNÍ DRUŽSTVA VE SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ	

ČÁST VII - HOSPODAŘENÍ DRUŽSTVA

ČL. 72 - FINANCOVÁNÍ ČINNOSTI DRUŽSTVA	
ČL. 73 - BYTOVÉ HOSPODAŘENÍ	
ČL. 74 - OSTATNÍ HOSPODAŘENÍ	
ČL. 75 - FONDY DRUŽSTVA	
ČL. 76 - ZÁKLADNÍ KAPITÁL	
ČL. 77 - REZERVNÍ FOND	
ČL. 78 - FOND POŘIZOVACÍCH DALŠÍCH ČLENSKÝCH VKLADŮ	
ČL. 79 - FOND DRUŽSTEVNÍ VÝSTAVBY	
ČL. 80 - FOND DODATEČNÝCH DALŠÍCH ČLENSKÝCH VKLADŮ	
ČL. 81 - STATUTÁRNÍ FOND OPRAV A DODATEČNÝCH INVESTIC	
ČL. 82 - DLOUHODOBÁ ZÁLOHA NA OPRAVY A DODATEČNÉ INVESTICE	
ČL. 83 - DOPLŇKOVÝ FOND DRUŽSTEVNÍ VÝSTAVBY	

ČÁST VIII - ZRUŠENÍ A LIKVIDACE

ČL. 84	
ČL. 85	
ČL. 86	
ČL. 87	

ČÁST IX - SPOLEČNÁ USTANOVENÍ

ČL. 88	
ČL. 89 - PODNĚTY ČLENŮ	
ČL. 90 - DORUČOVÁNÍ	
ČL. 91 – INTERNETOVÉ STRÁNKY DRUŽSTVA	
ČL. 92 - POČÍTÁNÍ ČASU	

ČÁST X - PŘECHODNÁ A ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

ČL. 93	
ČL. 94	

Část I - Základní ustanovení

čl. 1 – Identifikační údaje

1. Firma: Lidové bytové družstvo v Plzni
2. Sídlo: Plzeň, Prokopova 13/15, okres Plzeň-město, PSČ 301 00
3. Lidové bytové družstvo v Plzni (dále jen družstvo) je zapsáno ve veřejném rejstříku vedeném u krajského soudu v Plzni, v oddílu Dr
4. XXV č. vl. 3 a má přiděleno identifikační číslo 00055891. Právní poměry družstva upravuje zákon a tyto stanovy.

čl. 2 – Účel družstva

1. Družstvo je společenstvím neuzavřeného počtu osob, které je založeno za účelem zajišťování bytových potřeb svých členů. Může
2. 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 neohroží uspokojování bytových potřeb svých členů.
3. Družstvo je právnickou osobou, vystupuje v právních vztazích svým jménem a za porušení svých závazků odpovídá celým svým majetkem.
4. Členové družstva neručí za závazky družstva.
5. Družstvo je obchodní korporací.

čl. 3 - Předměty činnosti družstva

1. Činnost družstva je založena na vlastnictví, správě a provozu bytových domů, bytů a nebytových prostor, budov s nebytovými prostory a na ostatním majetku družstva.
2. Předmětem činnosti družstva je zejména:
 - a) činnost za účelem zajišťování potřeb svých členů spočívající především v:
 - aa) organizování přípravy a provádění popř. zabezpečování výstavby bytů, rodinných domů a nebytových prostor;

- ab) provádění popř. zajišťování správy, údržby, oprav, modernizací a rekonstrukcí bytových a nebytových objektů, bytů a nebytových prostor ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví družstva nebo členů družstva;
 - ac) zajišťování plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostor ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví družstva nebo členů družstva;
 - ad) uzavírání smluv o nájmu družstevních bytů (družstevních nebytových prostor)¹, popř. jiných smluv souvisejících s jejich užíváním;
- b) činnost za účelem podnikání spočívající především v nájmu bytů, nebytových prostor a staveb osobám, které nejsou členy družstva, realitní činnosti a správě a provozu nemovitostí ve vlastnictví jiných osob než členů družstva.
 - c) činnost za účelem podnikání spočívající v zajišťování správy bytových a nebytových objektů, bytů a nebytových prostor ve vlastnictví jiných osob než členů družstva či pro společenství vlastníků jednotek jako pověřený správce

Část II - Členství v družstvu

čl. 4 - Vznik členství

1. Členem družstva může být pouze zletilá fyzická osoba, která se zaváže k dodržování stanov.
2. Jako dědic družstevního podílu se může stát členem družstva i nezletilá fyzická osoba.
3. Členství vzniká při splnění všech podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami, a to:
 - a) dnem vzniku družstva při založení družstva;
 - b) dnem rozhodnutí představenstva družstva o přijetí za člena nebo pozdějším dnem uvedeným v tomto rozhodnutí;
 - c) převodem nebo přechodem družstevního podílu.
4. Členství právnických osob je vyloučeno.

čl. 5 – Přijetí za člena

1. Členství vzniká také dnem, kdy představenstvo rozhodne o přijetí za člena na základě jeho písemné přihlášky. K přihlášce musí být připojeno potvrzení o zaplacení zápisného a základního členského vkladu. 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 o přihlášce rozhodne do 90 dní ode dne, kdy byla družstvu přihláška doručena. Proti zamítavému rozhodnutí může uchazeč podat ve lhůtě 15 dnů ode dne doručení rozhodnutí odvolání ke shromáždění delegátů družstva, které je projedná při nejbližším zasedání.
3. Družstvo vrátí základní členský vklad uchazeči o členství, kterého nepřijalo za člena, do třiceti dnů ode dne nabytí účinnosti rozhodnutí o nepřijetí uchazeče za člena družstva.

čl. 6 - Družstevní podíl

1. Družstevní podíl představuje práva a povinnosti člena plynoucí z členství v družstvu.
2. Spoluvlastnictví družstevního podílu je vyloučeno, s výjimkou přechodů družstevního podílu na více osob současně.
3. Zastavení družstevního podílu je vyloučeno.

čl. 7 - Společné členství manželů

1. Společné členství manželů v družstvu vzniká, jestliže je družstevní podíl součástí společného jmění manželů. Ze společného členství jsou oba manželé oprávněni a povinni společně a nerozdílně. Jako společní členové mají jeden hlas.
2. Je-li s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, spojeno právo na uzavření nájemní smlouvy k družstevnímu bytu, jde o právo na uzavření smlouvy o společném nájmu manželů.
3. Je-li s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, spojen nájem družstevního bytu, jde o společný nájem manželů.
4. Je-li jeden z manželů výlučným členem družstva, mají oba manželé společné nájemní právo podle občanského zákoníku odvozené od

5. práva nájmu manžela, který je výlučným členem družstva. V případě zániku členství manžela, od jehož nájemního práva bylo společné nájemní právo odvozeno, zaniká také nájemní právo druhého manžela.
6. Společné členství manželů zaniká:
 - a) vypořádáním společného jmění manželů;
 - b) marným uplynutím lhůty pro jeho vypořádání podle občanského zákoníku;
 - c) rozhodnutím soudu;
 - d) písemnou dohodou rozvedených manželů;
 - e) smrtí jednoho z manželů; nebo
 - f) vyloučením jednoho z manželů z družstva z důvodů spočívajících výhradně na straně tohoto manžela.
7. Vznikem společného členství manželů nezaniká to samostatné členství kteréhokoliv z nich, které se nepřeměnilo na jejich členství společné.
8. Existence společného členství manželů nevyklučuje vznik samostatného členství kteréhokoliv z nich v tomtéž nebo jiném bytovém družstvu.

čl. 8 - Splynutí družstevních podílů

Nabude-li člen za trvání svého členství v družstvu další družstevní podíl, jeho družstevní podíly splývají v jediný družstevní podíl v den, kdy je člen nabude. Jsou-li však s každým z družstevních podílů spojena práva třetích osob, družstevní podíly splývají až dnem, kdy tato práva třetích osob zaniknou, ledaže dohoda člena družstva s takovou třetí osobou určí jinak. Pro účely výpočtu vypořádacího podílu se doba členství daného člena spojená s družstevními podíly sečte a ode dne splynutí družstevních podílů plyne členovi již jen jedna doba členství.

čl. 9 - Přeměna členství

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

čl. 10 - Rozdělení družstevního podílu

1. Rozdělení družstevního podílu je možné se souhlasem představenstva, je-li člen nájemcem nejméně dvou družstevních
2. bytů nebo dvou družstevních nebytových prostorů, nebo jednoho družstevního bytu a jednoho družstevního nebytového prostoru.
3. Člen, jenž je původním vlastníkem rozdělovaného družstevního podílu, ručí za dluhy, které jsou s družstevním podílem spojeny.
4. Právní účinky rozdělení družstevního podílu nastanou nejdříve splněním vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu nabyvatelem družstevního podílu vzniklého rozdělením.
5. 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. Pro účely výpočtu vypořádacího podílu platí, že doba členství u převedeného družstevního podílu započne novému členovi běžet od počátku; stávající doba členství běží členovi dále.

čl. 11 - Členská práva

Člen družstva má právo zejména:

- a) účastnit se osobně nebo prostřednictvím svého zástupce jednání a rozhodování členské schůze samosprávy nebo prostřednictvím zvolených delegátů 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) obracet se s návrhy, stížnostmi a náměty týkajícími se činnosti družstva na orgány družstva a být informován o jejich vyřízení;
- d) nahlížet do seznamu členů družstva;
- e) uzavřít s družstvem smlouvu o budoucí smlouvě o nájmu družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru do třiceti dnů po vzniku tohoto práva, splatí-li další členský vklad na výzvu družstva a ve lhůtě jím stanovené;
- f) uzavřít smlouvu o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), a to na základě uzavřené smlouvy podle písm. e) s příslušným orgánem družstva, nebo jako nabyvatel na základě smlouvy o převodu družstevního podílu, 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 domů či jejich vymezených částí ve vlastnictví družstva, 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 delegátům, za úhradu účelně vynaložených nákladů spojených s jejich pořízením;
- j) obdržet k nahlédnutí zápis z členské schůze samosprávy, jejímž je členem;

- k) obdržet roční vyúčtování zaplacených záloh na nájemné a záloh na úhrady za plnění spojená s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) a na vypořádání přeplatků z tohoto vyúčtování podle jiných právních předpisů, těchto stanov a zásad schválených shromážděním delegátů;
- l) účastnit se veškeré družstevní činnosti a podílet se na výhodách, které družstvo svým členům poskytuje.

čl. 12 - Členské povinnosti

Člen družstva je povinen zejména:

- a) dodržovat zákon, jiné právní předpisy a stanovy a plnit rozhodnutí orgánů družstva;
- b) splnit další členský vklad podle čl. 14, popř. čl. 15 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. 82, odst. 1) a úhradu za plnění spojená s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nebo zálohy na ně ve stanovené výši a lhůtě splatnosti, uhradit nedoplatek z vyúčtování těchto záloh;
- d) hradit členské příspěvky na činnost družstva a platit úhradu za úkony družstva prováděné z podnětu nebo ve prospěch člena družstva, hradit poskytnuté služby přímo nesouvisející s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), a to zejména ve spojení s povolením stavebních úprav v bytě, povolením podnájmu, vypracováním prohlášení vlastníka a smlouvy o převodu bytu do vlastnictví člena, nebo s dražbou družstevního podílu, a to ve výši schválené příslušným orgánem družstva;

- e) seznámit se a dodržovat domovní řád vydaný družstvem nebo vydaný společenstvím vlastníků domu, ve kterém se družstevní byt nachází, dodržovat předpisy o požární ochraně, řádně užívat a udržovat družstevní byt nebo družstevní nebytový prostor včetně společných prostor a zařízení domu a chránit majetek družstva před ohrožením, poškozením, zničením nebo ztrátou;
- f) na základě uzavřené smlouvy o nájmu ve lhůtě stanovené družstvem převzít družstevní byt nebo družstevní nebytový prostor, v případě opožděného převzetí 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, 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) přispívat podle svých možností k úspěšné činnosti družstva;
- j) označit vstupní dveře, domovní zvonek a poštovní schránku družstevního bytu, který má v nájmu, svým jménem a příjmením;
- k) před provedením jakýchkoliv stavebních úprav a změn družstevního bytu si vyžádat předchozí písemný souhlas družstva;

- 1) oznámit družstvu potřebu provedení revizí zařízení v družstevním bytě nebo pravidelné revize vlastním nákladem provést pokud se jedná o zařízení, které člen do družstevního bytu vnesl nebo má hradit jejich údržbu a opravy.

čl. 13 - Členský vklad

1. Členský vklad v družstvu je tvořen základním členským vkladem a případným dalším členským vkladem podle čl. 14 a čl. 15.
2. Základní členský vklad je pro všechny členy družstva stejný a činí 5.000 Kč (pět tisíc korun českých). Po dobu trvání členství v družstvu nesmí výše členského vkladu člena v družstvu, přijatého za účinnosti těchto stanov, klesnout pod hodnotu základního členského vkladu
3. V případě zvýšení základního členského vkladu nebo snížení základního členského vkladu se postupuje podle zákona.
4. O převzetí povinnosti k dalšímu členskému vkladu uzavře představenstvo se členem písemnou smlouvu, která obsahuje údaje o výši peněžitého vkladu nebo o tom, jaká věc nebo provedení jaké práce anebo poskytnutí jaké služby tvoří předmět nepeněžitého vkladu, dále způsob a výši ocenění nepeněžitého vkladu, lhůtu pro splnění vkladové povinnosti a podmínky pro vypořádání dalšího členského vkladu nebo jeho části za trvání členství. Smlouvu o dalším členském vkladu, ani její změnu nebo zrušení již neschvaluje shromáždění delegátů ani jiný organ družstva.
5. Další členský vklad může mít také formu nepeněžitého vkladu.
6. Nepeněžitý vklad ocení znalec ze seznamu znalců vedeného podle jiného právního předpisu, určený dohodou družstva a vkladatele, a to na náklad vkladatele. Nepeněžitý vklad nelze započítat na členský vklad vyšší částkou, než na jakou byl oceněn.
7. Nepeněžitý vklad schvaluje před jeho vložení shromáždění delegátů.

čl. 14 - Pořizovací další členský vklad

1. Další členský vklad představuje majetkovou účast člena na pořízení příslušného domu, družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), a to formou výstavby nebo koupě, účast na

technickém zhodnocení domu, družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nebo na pořízení pozemku příslušejícího k domu.

2. Člen se může dalším členským vkladem podílet i na pořízení jiného než družstevního bytu, nebo jiného než družstevního nebytového prostoru v domě.
3. Další členský vklad, kterým se člen podílel na pořízení jiného než družstevního bytu nebo jiného než družstevního nebytového prostoru nebo na jejich technickém zhodnocení anebo na pořízení k nim příslušejícího pozemku, se členovi družstva vrátí, stane-li se tento byt nebo nebytový prostor družstevním bytem nebo nebytovým prostorem.

čl. 15 - Dodatečný další členský vklad

1. Uzavření smlouvy o nájmu uvolněného družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) lze vedle úhrady pořizovacího dalšího členského vkladu podle čl. 14 podmínit splacením dodatečného dalšího členského vkladu, jehož výši stanoví představenstvo podle pravidel schválených shromážděním delegátů.
2. Obdobně lze postupovat i při povolení rozšíření stávajícího družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), pokud by se týkalo společných prostor v domě, pořízení družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) formou nástavby, přístavby či vestavby v domě nebo při přijetí nájemce bytu (nebytového prostoru) za člena družstva.
3. Použitím na pořízení družstevního bytového domu a k němu příslušejícího pozemku nebo na financování technického zhodnocení domu se dodatečný další členský vklad stává pořizovacím dalším členským vkladem podle čl. 14.

čl. 16 - Převod družstevního podílu

1. Právní účinky převodu družstevního podílu nastávají vůči družstvu dnem doručení účinné smlouvy o převodu družstevního podílu družstvu, ledaže smlouva určí účinky později. Tytéž účinky jako doručení smlouvy má doručení prohlášení převodce a nabyvatele o uzavření takovéto smlouvy. Při převodu musí být splněny podmínky členství podle čl. 4.

2. Převodce družstevního podílu ručí za dluhy, které jsou s družstevním podílem spojeny.

čl. 17 - Převod části družstevního podílu

Člen může převést část svého družstevního podílu po jeho rozdělení za podmínek uvedených v čl. 10 na jiného člena.

čl. 18 - Zánik členství

1. Členství v družstvu zaniká:
 - a) dohodou uzavřenou mezi družstvem a členem družstva;
 - b) vystoupením člena;
 - c) vyloučením člena;
 - d) převodem družstevního podílu;
 - e) přechodem družstevního podílu;
 - f) smrtí člena družstva;
 - g) prohlášením konkurzu na majetek člena družstva;
 - h) zamítnutím insolvenčního návrhu pro nedostatek majetku člena;
 - i) doručením vyrozumění o neúspěšně 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.

čl. 19 – Dohoda o zániku členství

Dohodou o zániku členství mezi členem a družstvem uzavřenou v písemné formě, končí členství v ní sjednaným dnem.

čl. 20 - Vystoupení

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

čl. 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 přihlídně při vypořádání dědictví.

čl. 22 - Vyloučení člena z družstva

1. Člen může být z družstva vyloučen rozhodnutím představenstva družstva, pokud
 - a) závažným způsobem nebo opakovaně porušuje svoje členské povinnosti;
 - b) přestal splňovat podmínky pro vznik členství, nebo zavrženíhodným způsobem zasáhl do práv nebo oprávněných zájmů družstva nebo jeho členů
 - c) po dobu alespoň jednoho roku neoznámil změnu své adresy evidované v seznamu členů a jeho pobyt se stal pro družstvo neznámým;
 - d) zneužil seznam členů nebo byl-li pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu nebo jeho členovi
 - e) 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:
 - aa) pokud družstevní byt přenechá do podnájmu jiné osobě, užívá ho k ubytování jiné osoby nebo ho přenechá k užívání jiné osobě bez předchozího souhlasu družstva;
 - ab) pokud provede v družstevním bytě změny (stavební úpravy) bez předchozího písemného souhlasu družstva;
 - ac) nezaplatil-li nájemné a náklady na služby za dobu alespoň tří měsíců,
 - ad) poškozuje-li byt nebo dům závažným nebo nenapravitelným způsobem, způsobuje-li jinak závažné škody nebo obtíže družstvu nebo osobám, které v domě bydlí nebo užívá-li neoprávněně byt jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno;

- b) byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt nebo nebytový prostor, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází.
3. Před rozhodnutím o vyloučení je družstvo povinno udělit členovi písemnou výstrahu. Ve výstraze se uvede důvod jejího udělení a člen se upozorní na možnost vyloučení a vyzve se, aby s porušováním členských povinností přestal a následky porušení členských povinností odstranil; k tomu se členovi vždy poskytne přiměřená lhůta, nejméně však 30 dnů. Vyloučit člena družstva bez udělení této předchozí písemné výstrahy lze v případě, že porušení členských povinností nebo jiné důležité důvody uvedené ve stanovách měly následky, které nelze odstranit. Vyloučit člena družstva bez předcházející písemné výstrahy lze vždy v případě, pokud byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu a nebo proti členovi družstva.
 4. 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, jinak toto právo zaniká. Rozhodnutí musí obsahovat poučení o právu vylučovaného člena podat odůvodněné námitky ke shromáždění delegátů. V případě vylučování společných členů (manželů), má každý z manželů právo vznést námitky proti rozhodnutí o vyloučení bez ohledu na vůli druhého manžela.
 5. 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. Marným uplynutím této lhůty právo zaniká. 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.
 6. Rozhodnutí představenstva o vyloučení člena a rozhodnutí shromáždění delegátů o potvrzení rozhodnutí o vyloučení se vylučovanému členovi doručí doporučeným dopisem do vlastních rukou na jeho adresu uvedenou v seznamu členů. Oznámení o udělení výstrahy před vyloučením tuto formu doručení nevyžaduje

a je možné ho doručit postupem stanoveným v čl. 89 těchto stanov.

7. Členství vylučované osoby zanikne doručením rozhodnutí o vyloučení a marným uplynutím lhůty pro podání námitek, nebo dnem, kdy vylučovanému členovi bylo doručeno rozhodnutí shromáždění delegátů o zamítnutí jeho námitek.
8. Družstvo je oprávněno rozhodnutí o vyloučení zrušit. O zrušení rozhodnutí o vyloučení rozhoduje představenstvo. Se zrušením vyloučení musí vyloučený člen vyslovit písemný souhlas. Pokud neudělí tento souhlas do jednoho měsíce ode dne, kdy bylo této osobě rozhodnutí o zrušení vyloučení doručeno, k rozhodnutí o zrušení vyloučení se nepřihlíží. Toto neplatí, pokud vyloučená osoba o zrušení rozhodnutí o vyloučení již dříve písemně požádala. Představenstvo je oprávněno zrušit rozhodnutí o vyloučení i v případech, v nichž probíhá řízení o prohlášení neplatnosti vyloučení člena z družstva. Pokud bylo rozhodnutí o vyloučení zrušeno, nebo bylo-li rozhodnuto shromážděním delegátů nebo soudem o tom, že námitky člena proti rozhodnutí o vyloučení jsou důvodné, členství člena v družstvu nezaniklo.

čl. 23 - Zánik družstva

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

čl. 24 - Vypořádací podíl

1. Zánikem členství vzniká bývalému členovi nebo jeho dědicům nárok na vypořádací podíl. Nárok na vypořádací podíl nevzniká v případě zániku členství v důsledku převodu nebo přechodu družstevního podílu dle čl. 18, odst. 1, body d) a e).
2. Vypořádací podíl se stanoví poměrem počtu let členství bývalého člena k souhrnu ukončených let členství všech členů. Do délky členství člena se započítává i délka členství všech jeho právních předchůdců za splnění zákonných předpokladů.
3. Při výpočtu vypořádací podílu se poměr podle předchozího odstavce násobí výší stavu vlastního kapitálu družstva zjištěného z účetní uzávěrky sestavené k poslednímu dni účetního období, v němž členství zaniklo. Při určování výše vypořádacího podílu se nepřihlíží ke kapitálu:

- a) v rezervním fondu;
 - b) v kapitálových fondech k obytným budovám v případě ukončení členství:
 - ba) vlastníka (člena, jemuž družstvo převedlo družstevní byt nebo družstevní nebytový prostor do vlastnictví);
 - bb) v souvislosti s uvolněním družstevního bytu nebo nebytového prostoru, na jehož pořízení byl použit další členský vklad;
 - bc) nebydlících členů;
4. Pokud člen vložil do družstva další členský vklad, je součástí vypořádání vydání tohoto dalšího vkladu. U vlastníka (člena, jemuž družstvo převedlo družstevní byt nebo družstevní nebytový prostor do vlastnictví) se rovná vypořádací podíl:
- a) základnímu členskému vkladu, jestliže základní členský vklad nebyl zdrojem financování družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) bezúplatně převedeného podle jiného právního předpisu, a dalšímu členskému vkladu podle čl. 16 (dodatečnému);
 - b) nule, pokud vznikl nulový rozsah splněné vkladové povinnosti tohoto člena v družstvu, protože základní členský vklad i další členský vklad podle čl. 15 (pořizovací) bezúplatným převodem družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) podle jiného právního předpisu zanikly, protože byly zdrojem financování tohoto bytu (družstevního nebytového prostoru), a člen neměl v družstvu další členský vklad podle čl. 16 (dodatečný);
 - c) základnímu členskému vkladu a dalšímu členskému vkladu, jestliže nebyl nabyvateli započítán na úhradu kupní ceny při úplatném převodu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nebo příslušejícího pozemku z družstva na člena;
 - d) základnímu členskému vkladu, jestliže další členský vklad byl započítán na úhradu kupní ceny při úplatném převodu družstevního bytu (družstevního nebytového

prostoru) nebo příslušejícího pozemku z družstva na člena;

- e) nule, pokud vznikl nulový rozsah splněné vkladové povinnosti tohoto člena v družstvu, protože základní členský vklad i další členský vklad byly započítány na úhradu kupní ceny při úplatném převodu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nebo příslušejícího pozemku.

čl. 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 ode dne, v němž nabylo právní moci rozhodnutí soudu, kterým bylo řízení ve věci určení neplatnosti rozhodnutí o vyloučení skončeno.
3. Vypořádací podíl podle čl. 24 je splatný uplynutím 3 měsíců ode dne vyklizení družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), jehož byl bývalý člen nájemcem, nebo uplynutím 3 měsíců od schválení řádné účetní závěrky za rok, ve kterém členství zaniklo, a to tím dnem, který nastane později.
4. Kromě nároku na výplatu vypořádacího podílu nemá bývalý člen nebo jeho dědicové z důvodu zániku členství nárok na jakoukoliv jinou část majetku družstva. Při výplatě vypořádacího podílu započte družstvo proti němu své splatné pohledávky vůči bývalému členu.

čl. 26 - Seznam členů

1. Družstvo vede seznam všech svých členů. Do seznamu členů se zapisuje:
 - a) jméno a bydliště nebo sídlo, případně také jiná členem určená adresa pro doručování; se souhlasem člena i telefonní číslo nebo emailovou adresu;
 - 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 o svém členství a obsahu svého zápisu v seznamu členů každý člen družstva.
4. Představenstvo umožní každému nahlédnout do příslušné části seznamu, jestliže osvědčí právní zájem na tomto nahlédnutí nebo doloží písemný souhlas člena, kterého se zápis týká; podpis člena musí být úředně ověřen. Družstvo vydá každému členovi na jeho písemnou žádost a za úhradu nákladů opis příslušné části seznamu, jestliže na tom osvědčí právní zájem nebo doloží písemný souhlas člena, kterého se zápis týká; podpis člena musí být úředně ověřen.
5. Údaje, které jsou zapsány v seznamu členů, je družstvo oprávněno používat pouze pro své potřeby ve vztahu k členům družstva. Za jiným účelem mohou být tyto údaje použity jen se souhlasem členů, kterých se týkají.
6. Přestane-li být člen družstva jeho členem, družstvo vyznačí tuto skutečnost v seznamu členů bez zbytečného odkladu. Do této části seznamu představenstvo umožní nahlédnout pouze bývalému členovi, jehož se zápis týká, a jeho právnímu nástupci.

Část III - Vznik práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu/nebytového prostoru

čl. 27 - Přidělování bytů a nebytových prostor

1. Byty přiděluje představenstvo členům podle jejich bytových potřeb a s přihlédnutím k datu podání žádosti.
2. Krom toho přiděluje představenstvo byty a nebytové prostory na základě smlouvy o zajištění výstavby bytů a nebytových prostor v bytových domech, půdních vestavbách a nástavbách.
3. Nebytové prostory družstva přiděluje a výši nájemného určuje představenstvo družstva.

čl. 28 - Zrušení rozhodnutí o přidělení bytu nebo nebytového prostoru

1. Představenstvo může zrušit pravomocné rozhodnutí o přidělení uvolněného bytu nebo nebytového prostoru v případech, kdy:
 - a) člen neuhradil ve stanovené lhůtě a ani na další výzvu dodatečný členský vklad
 - b) člen odmítl převzít byt
2. Představenstvo zruší rozhodnutí o přidělení bytu nebo nebytového prostoru v případě odstoupení nebo vyřazení člena z výstavby bytů a nebytových prostor v bytových domech, půdních vestavbách a nástavbách.
3. Rozhodnutí o zrušení rozhodnutí o přidělení bytu musí být členovi doručeno doporučeným dopisem. Proti rozhodnutí podle odst. 2 se může člen odvolat ke shromáždění delegátů do 30 dní od jeho doručení. Odvolání má odkladný účinek.
4. V případě zrušení rozhodnutí podle odst. 1 vzniká členovi nárok na vrácení zaplaceného členského podílu. Tento nárok vzniká uplynutím dvou měsíců po nabytí právní moci rozhodnutí, kterým bylo zrušeno rozhodnutí o přidělení družstevního bytu.

**čl. 29 – Vznik práva na uzavření smlouvy
o nájmu družstevního bytu
(družstevního nebytového
prostoru)**

1. Nájem družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) vzniká smlouvou, kterou družstvo (pronajímatel) přenechává svému členu (nájemci) do užívání družstevní byt (družstevní nebytový prostor). Není-li doba nájmu dohodnuta, má se za to, že smlouva o nájmu byla uzavřena na dobu neurčitou.

2. Členovi vznikne právo na uzavření nájemní smlouvy
 - a) na základě rozhodnutí o přidělení družstevního bytu (nebytového prostoru), vydaného příslušným orgánem družstva
 - b) převodem členských práv a povinností
 - c) na základě dohody o výměně bytu
 - d) na základě zdědění členského podílu nájemce bytu LBD

3. Nájemní smlouva musí obsahovat označení bytu (nebytového prostoru), jeho příslušenství, rozsah jejich užívání a způsob výpočtu nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu (nebytového prostoru) nebo jejich výši. Nájemní smlouva musí mít písemnou formu.

4. Družstvo může přenechat byt (nebytový prostor) fyzické popř. právnické osobě, i když nepůjde o člena družstva, do nájmu v případě, kdy o byt (nebytový prostor) nemá zájem žádný z členů družstva. V tomto případě nevzniká povinnost ke splacení dalšího členského vkladu podle čl. 14 a čl. 15. Výše nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu (nebytového prostoru) se určí ve smlouvě.

Část IV - Nájem družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru)

čl. 30 - Práva a povinnosti z nájmu družstevního bytu

1. Se členem – nájemcem družstevního bytu a s manželi – společnými nájemci mohou na základě jejich práva v bytě bydlet jejich příbuzní v řadě přímé, sourozenci, zeť a snacha, jakož i osoby, které žijí s nájemci ve společné domácnosti. Počet těchto osob a jeho změnu je povinen člen – nájemce neprodleně oznámit družstvu. Pokud nájemce nesplní tuto povinnost, považuje se to za hrubé porušení povinností vyplývajících z nájmu.
2. Kromě práva užívat byt má člen – nájemce družstevního bytu a na základě jeho práva i osoby, které s ním bydlí, právo užívat společné prostory a zařízení domu, jakož i požívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu.
3. Nájemci jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním nájemcům výkon jejich práv.

čl. 31

1. Družstvo je povinno zajistit členu – nájemci družstevního bytu plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu.
2. Veškerou údržbu bytu, opravy a výměny zařizovacích předmětů v bytě hradí nájemce bytu. Zařizovacími předměty jsou zejména průtokové ohřívače vody, el. bojler, sporáky, plynové kotle, topná tělesa, svítidla, vodovodní baterie a sanitární keramika.

čl. 32

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 členu závady a poškození odstranit a požadovat od něho náhradu v plné výši.

čl. 33

1. 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.
2. Družstvo je oprávněno provádět stavební úpravy bytu a jiné podstatné změny v bytě pouze se souhlasem člena - nájemce družstevního bytu; s výjimkou stavebních úprav společných částí domu nacházejících se nebo přístupných z daného družstevního bytu popsaných v článku 33 odst. 3.
3. Provádí-li družstvo nezbytné výměny vodovodních a kanalizačních potrubí, elektroinstalace, oken a vchodových bytových dveří, nebo úpravy na příkaz příslušného státního orgánu, je nájemce povinen jejich provedení umožnit, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla. Odmítnutí souhlasu nájemce s provedením opravy se považuje za hrubé porušení povinností nájemce.

čl. 34 - **Nájemné a úhrada za plnění spojená s užíváním družstevního bytu/nebytového prostoru**

1. Člen - nájemce družstevního bytu je povinen platit nájemné za užívání družstevního bytu a úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu v souladu s platnou právní úpravou nebo na základě rozhodnutí představenstva družstva učiněného v souladu s platnými právními předpisy.
2. Nájemce nebytového prostoru je povinen platit sjednané nájemné a úhradu za plnění poskytovaná s užíváním nebytového prostoru v souladu se smlouvou o nájmu.
3. Nájemné spolu s úhradou za plnění poskytovaná s užíváním bytu se platí nejpozději do 15. dne v příslušném měsíci. Vyúčtování záloh na plnění poskytovaná s užíváním bytu (nebytového prostoru) se provádí v souladu s platnými právními předpisy, jinak do tří měsíců poté, kdy bude družstvu známa skutečná výše výdajů za toto plnění.

4. Vyúčtováním zjištěný přeplatek podle odst. 3 družstvo členovi vrátí nejpozději do šedesáti dnů po vyúčtování. Ve stejné lhůtě je člen povinen uhradit družstvu zjištěný nedoplatek.
5. Nezaplatí-li nájemce družstevního bytu nájemné a zálohu na plnění poskytovaná s užíváním bytu do pěti dnů po jejich splatnosti, je povinen zaplatit družstvu zákonné příslušenství.

čl. 35 - Společný nájem družstevního bytu manžely

1. Společný nájem družstevního bytu může vzniknout jen na základě společného členství.
2. Právo společného nájmu družstevního bytu manžely zanikne:
 - a) rozvodem manželství
 - b) dohodou rozvedených manželů - společných členů družstva, popřípadě rozhodnutím soudu
 - c) smrtí jednoho z manželů
 - d) zánikem nájmu družstevního bytu

čl. 36

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

čl. 37 - Podnájem bytu (části bytu) a přenechání k užívání jinému

1. Pronajatý byt nebo jeho část lze jinému přenechat do podnájmu na dobu určenou ve smlouvě o podnájmu, k ubytování nebo i k bezplatnému užívání jen s písemným souhlasem představenstva. Porušení této povinnosti je považováno za hrubé porušení povinností nájemce podle čl. 12 a čl. 30.
2. Podnájem skončí uplynutím sjednané doby. Po skončení podnájmu podnájemce nemá právo na náhradní podnájem.

čl. 38 - 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 členských práv a povinností. Odepře-li družstvo bez

závažných důvodů souhlas s výměnou bytu, může soud na návrh nájemce rozhodnutím nahradit projev vůle družstva.

2. Jestliže člen - nájemce družstevního bytu vyměňuje byt s občanem, který není členem družstva, stane se tento občan členem družstva až po schválení této dohody orgánem družstva a přechozímu členovi členství zanikne.
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 bytu družstevního za byt nedružstevní, nabývá dohoda účinnosti dnem, kdy nabude právní moci rozhodnutí posledního orgánu příslušného k udělení souhlasu

čl. 39

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

čl. 40 - Zánik nájmu družstevního bytu

Nájem družstevního bytu zaniká:

- a) zánikem členství 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 běh se počíná 1. dnem měsíce následujícím po měsíci, v němž výpověď byla doručena družstvu;
 - d) uplynutím doby v případě, že nájem družstevního bytu byl sjednán na určitou dobu, nedohodne-li se družstvo s nájemcem jinak;
 - e) vznikem vlastnictví člena k družstevnímu bytu podle jiného právního předpisu.
2. Člen-nájemce, jemuž zanikl nájem družstevního bytu, je povinen byt vyklidit, bez nároku na jakoukoliv bytovou náhradu.

čl. 41 - Nájem družstevních nebytových prostor

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

čl. 42 - Zajištění řádného využití bytů

1. Družstvo dbá, aby družstevní byty, se kterými hospodaří, byly v souladu s jejich stavebním určením využívány k bytovým účelům.
2. Byt nebo jeho část může člen – nájemce družstevního bytu nebo členové jeho domácnosti dočasně používat i k jiným účelům než k bydlení jen se souhlasem družstva.

čl. 43 - Sloučení a rozdělení bytu

1. Byt je možné sloučit se sousedním bytem (částí bytu) a rozdělit na dva nebo více samostatných bytů jen s předchozím souhlasem představenstva družstva.
2. Představenstvo družstva povolí sloučení nebo rozdělení bytu zejména tehdy, jestliže se tím dosáhne účelnějšího využití bytového prostoru členy domácnosti.
3. Souhlas představenstva družstva se sloučením nebo rozdělením bytu nenahrazuje povolení stavebního úřadu, které je nutné podle

právních předpisů či potřebu uzavření dohody o změně prohlášení či smlouvy o výstavbě.

4. V souvislosti se sloučením nebo rozdělením bytu představenstvo družstva současně přerozdělí náklady a zdroje financování sloučených nebo rozdělených bytů a určí výši dalších členských vkladů a zůstatek nesplaceného investičního úvěru připadajících na příslušné byty.

Část V - Orgány družstva

čl. 44

1. Orgány družstva jsou:
 - a) shromáždění delegátů;
 - b) představenstvo;
 - c) kontrolní komise;
 - d) členská schůze volebního obvodu.
2. Do orgánů družstva mohou být voleni jen členové družstva - fyzické osoby starší 18 let, kteří splňují podmínky zákona o obchodních korporacích a jiných právních předpisů.
3. Členem představenstva nebo členem kontrolní komise může být pouze člen družstva - fyzická osoba starší 18 let, která je svéprávná, a je bezúhonná ve smyslu zákona o živnostenském podnikání a u níž nenastala skutečnost, jež je překážkou provozování živnosti podle zákona o živnostenském podnikání.
4. Funkce člena představenstva a člena kontrolní komise jsou vzájemně neslučitelné.

čl. 45

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 členů orgánů družstva, pokud zákon a stanovy neurčují jinak.

čl. 46 – Funkční období

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 funkční období současně se skončením volebního období tohoto nejdříve zvoleného člena orgánu družstva.
2. Členové orgánu družstva mohou být voleni opětovně.

čl. 47

1. Členové orgánů družstva jsou povinni vykonávat svou funkci s péčí řádného hospodáře, s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí a zachovávat mlčenlivost o důvěrných informacích a skutečnostech, jejichž prozrazení třetím osobám by mohlo družstvu způsobit škodu, dodržovat zákony a jiné právní předpisy, stanovy a usnesení vyšších orgánů družstva, pokud nejsou v rozporu s platnou právní úpravou.
2. Členové představenstva a kontrolní komise družstva a ředitel 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 na svém nejbližším zasedání po upozornění podle výše uvedeného ustanovení.

čl. 48 – Hlasování v orgánech družstva

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

čl. 49 – Jednání orgánů družstva

1. Orgány družstva jednají o záležitostech, které byly uvedeny na schváleném pořadu jednání, popř. o záležitostech, o jejichž projednávání se orgán dodatečně usnesl.
2. Jednání orgánů jsou neveřejná. Členové jednotlivých orgánů mohou navrhnout přizvání dalších osob k jednotlivým projednávaným záležitostem. Přizvání odsouhlasí členové příslušného orgánu veřejným hlasováním. Přizvání musí být schváleno nadpoloviční většinou přítomných.
3. Jednání orgánů spočívá v přednesení podnětu k jednání, v rozpravě a zpravidla je zakončeno usnesením. Jednání je třeba vést tak, aby byl zjištěn skutečný stav věci.

čl. 50 – Zápisy z jednání orgánů družstva

1. O průběhu jednání všech orgánů družstva se pořizuje zápis podepsaný předsedajícím a zapisovatelem, který musí obsahovat:
 - a) datum a místo konání schůze;
 - b) přijatá usnesení;
 - c) výsledky hlasování;
 - d) nepřijaté námítky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování.
2. Přílohu zápisu tvoří seznam přítomných osob, pozvánka na něj a podklady, které byly předloženy k projednávaným bodům.
3. V zápise se jmenovitě uvedou členové orgánu, kteří hlasovali proti jednotlivým usnesením nebo se zdrželi hlasování, u neuvedených členů se má za to, že hlasovali pro přijetí usnesení

4. Každý člen družstva má právo vyžádat si zápis a jeho přílohy k nahlédnutí, každý člen daného orgánu má právo na vydání kopie zápisu
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. Podrobnosti o postupu orgánů družstva při volbách a odvolání, o jednání a rozhodování a ověřování zápisu upravuje volební a jednací řád, které schvaluje shromáždění delegátů.

čl. 51 - Shromáždění delegátů

1. Shromáždění delegátů je nejvyšším orgánem družstva, který vykonává v plném rozsahu působnost členské schůze.
2. Do působnosti shromáždění delegátů náleží:
 - a) rozhodovat o změně stanov, pokud nedochází k jejich změně na základě jiné právní skutečnosti;
 - b) přijímat a měnit jednací řád a volební řád;
 - c) volit a odvolávat členy představenstva, členy kontrolní komise;
 - d) rozhodovat o určení odměn představenstva, kontrolní komise a členů jiných orgánů družstva zřízených stanovami;
 - e) rozhodovat o základních otázkách koncepce rozvoje, schvalovat řádnou, mimořádnou nebo konsolidovanou účetní závěrku a mezitímní účetní závěrku;
 - f) schvalovat smlouvy o výkonu funkce;
 - g) rozhodovat o námitkách člena proti rozhodnutí o jeho vyloučení;
 - h) schvalovat jednání učiněná za družstvo do jeho vzniku;
 - i) rozhodovat o rozdělení zisku nebo úhradě ztráty;
 - j) rozhodovat o použití rezervního 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, rozhodovat o pravidlech pro přidělování družstevních bytů nebo družstevních nebytových prostor;

- q) schvalovat zásady pro stanovení úhrad za úkony družstva prováděné z podnětu nebo ve prospěch jednotlivého člena družstva;
 - r) schvalovat statuty fondů;
 - s) projednávat a schvalovat zprávy představenstva a kontrolní komise o činnosti družstva;
 - t) rozhodovat o prodeji nebo nájmu podniku a o jiných významných majetkových dispozicích, přesahujících 1,5 % vlastního kapitálu družstva
 - u) rozhodovat o prodeji nebo jiných majetkových dispozicích s nemovitostmi, ve kterých jsou byty, nebo s byty; takové rozhodnutí může shromáždění delegátů přijmout jen po předchozím písemném souhlasu většiny členů bytového družstva, kteří jsou nájemci v nemovitosti, které se rozhodování týká; to neplatí, jestliže družstvu vznikla povinnost převést byt nebo nebytový prostor do vlastnictví člena, který je nájemcem;
 - v) rozhodovat o všech ostatních záležitostech, která by byly jinak svěřeny do působnosti členské schůze.
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.
5. Shromáždění delegátů svolává představenstvo podle potřeby, nejméně však jedenkrát ročně, svolá jej vždy, pokud jej o to požádá kontrolní komise nebo deset procent zvolených delegátů, jejichž výkon funkce ke dni doručení žádosti představenstvu trvá. 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.

6. 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.
7. 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.
8. Představenstvo je povinno svolat shromáždění delegátů vždy, pokud je to v důležitém zájmu družstva. Představenstvo je také povinno svolat shromáždění delegátů, pokud jej o to požádalo alespoň dvacet procent členů družstva. Představenstvo je povinno svolat shromáždění bez zbytečného odkladu také poté, kdy zjistí, že ztráta družstva dosáhla takové výše, že při jejím uhrazení ze zdrojů družstva by neuhrazená ztráta dosáhla výše základního kapitálu nebo to lze s ohledem na všechny okolnosti předpokládat, nebo družstvo se dostalo do úpadku nebo do hrozícího úpadku a navrhne členské schůzi přijetí potřebných opatření k nápravě.
9. Představenstvo svolává shromáždění delegátů, na němž se má projednat řádná účetní závěrka tak, aby se toto shromáždění konalo nejpozději do šesti měsíců po skončení účetního období, za které je řádná účetní závěrka sestavena.
10. Svolání shromáždění delegátů se oznamuje písemnou pozvánkou zaslanou všem delegátům na adresu bydliště delegáta uvedenou v seznamu delegátů, popřípadě na jinou doručovací adresu oznámenou delegátem, a to nejpozději patnáct dnů před dnem

konání shromáždění delegátů. Zároveň se pozvánka uveřejní na internetových stránkách družstva.

11. Pozvánka na shromáždění delegátů musí obsahovat alespoň:
 - a) firmu a sídlo družstva;
 - b) místo a dobu zahájení shromáždění delegátů; místo a doba shromáždění delegátů musí být určeny tak, aby co nejméně omezovaly možnost delegáta se shromáždění zúčastnit;
 - c) označení, zda je svoláváno shromáždění delegátů nebo náhradní shromáždění delegátů;
 - d) program shromáždění delegátů.
12. 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.
13. Družstvo je povinno informovat vhodným způsobem své členy o možnosti seznámit se se všemi podklady k jednotlivým záležitostem programu shromáždění delegátů, zejména uveřejněním způsobu a místa seznámení se s podklady na internetových stránkách či informační desce družstva.
14. Na žádost deseti procent zvolených delegátů nebo kontrolní komise je představenstvo povinno zařadit jimi určenou záležitost do programu jednání shromáždění delegátů. Pokud je taková žádost doručena představenstvu až po odeslání pozvánky delegátům, 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 jeho odeslání pozvánek delegátům měnit.

čl. 52

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, jejichž výkon funkce ke dni konání shromáždění

delegátů trvá. Na schopnost shromáždění delegátů se usnášet nemá vliv skutečnost, že v jednom nebo více volebních obvodech není ke dni konání shromáždění delegátů zvolen delegát; to neplatí, pokud představenstvo vědělo, že v jednom nebo více volebních obvodech není delegát zvolen, a neinformovalo členy zařazené do těchto obvodů o této skutečnosti.

5. Shromáždění delegátů se usnáší většinou hlasů přítomných delegátů, pokud jiný právní předpis nevyžaduje vyšší počet potřebných hlasů.
6. V případě rozhodování o
 - a) zrušení družstva s likvidací; nebo
 - b) 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 10 % všech zvolených delegátů, nejméně však 5 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;
 - d) schválení převodu nebo zastavení závodu nebo takové jeho části, která by znamenala podstatnou změnu dosavadní struktury závodu nebo podstatnou změnu v předmětu podnikání nebo činnosti 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 zaslou mu na adresu bydliště nebo sídla uvedeného v seznamu členů a má právo zúčastnit se shromáždění delegátů v části, která se ho týká. Pokud tento člen požádá před hlasováním delegátů o záležitosti, která se ho týká, o slovo, musí mu být umožněna obrana proti návrhu na zamítnutí námitek a potvrzení rozhodnutí o vyloučení.

čl. 53 – Volby delegátů

1. Za každý volební obvod je volen jeden delegát z řad členů zařazených do volebního obvodu. V případě, že v daném volebním obvodu nebude navržen žádný kandidát na funkci delegáta, pak je možné zvolit delegáta i z jiného volebního obvodu, pokud v tomto jiném volebním obvodě není daná osoba delegátem či jeho náhradníkem. Delegát zvolený z jiného volebního obvodu je povinen jednat v souladu se zájmy členů zařazených do volebního obvodu, v němž byl takto zvolen. Volební obvody vytváří a zrušuje představenstvo tak aby celkový počet delegátů odpovídal minimálně 5 % členů družstva, přičemž:

- a) bydlící členové (kterým svědčí právo nájmu družstevního bytu) jsou zařazeni do volebních obvodů podle místní příslušnosti tak, aby volební obvody měly přibližně stejně členů
- b) nebydlící členové (kteří mají právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, nebo vlastní dříve družstevní byt, který jim byl převeden do vlastnictví) volili delegáta v poměru přibližně 1 delegát na 100 nebydlících členů;

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.

- 2. 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 splněním vkladové povinnosti. O zvolení delegáta nebo jeho odvolání musí být vyhotoven zápis ze schůze volebního obvodu. Zápis je dokladem o řádné volbě delegáta nebo o řádném rozhodnutí o jeho odvolání. Zápis musí být do 10 dnů od konání voleb doručen do družstva.
- 3. Změna počtu členů zařazených do jednotlivých volebních obvodů nemá za následek zánik funkce dosavadních delegátů, ani konání nových voleb delegátů.
- 4. Volby delegátů vyhláší a organizuje představenstvo. Delegát je volen na funkční období pěti let. Jeho funkce zaniká volbou nového delegáta, nejpozději však posledním dnem jeho funkčního období.
- 5. Delegát může ze své funkce odstoupit, a to písemným prohlášením doručeným do sídla družstva. Delegáta lze rozhodnutím členů volebního obvodu, kde byl zvolen, kdykoli z funkce odvolat.
- 6. Družstvo vede seznam delegátů. Do seznamu delegátů je zapisováno jméno a bydliště delegáta, popřípadě jím jiná určená adresa pro doručování, den vzniku, den a důvod zániku jeho funkce. Údaje v seznamu delegátů včetně jejich změn družstvo uchovává po dobu deseti let ode dne zániku funkce delegáta, jehož se údaje týkají.
- 7. Každý člen družstva má právo nahlížet do seznamu delegátů a pořizovat si z něj opisy a výpisy.

8. Delegát je povinen vykonávat svoji funkci osobně, jednat v souladu se zájmy členů zařazených do volebního obvodu, v němž byl zvolen, informovat členy volebního obvodu, který zastupuje, o svolání shromáždění delegátů, o navrženém programu shromáždění delegátů a vyžádat si jejich pokyny a jednat v souladu s většinovým názorem členů volebního obvodu, informovat o průběhu a výsledcích shromáždění delegátů i o přijatých rozhodnutích.
9. Delegát je povinen zúčastnit se shromáždění delegátů. Delegát, který se nemůže zúčastnit shromáždění delegátů, informuje neprodleně o této skutečnosti členy volebního obvodu a svolá schůzi členů volebního obvodu k volbě svého náhradníka pro toto shromáždění delegátů. Delegát tomuto náhradníkovi předá veškeré podklady a informace.
10. Za každého delegáta může být zvolen pouze jeden 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.
11. V případě zániku funkce delegáta se zvolí jeho náhradník, který se stává delegátem na zbytek funkčního období, na které byl delegát, jehož funkce zanikla, zvolen.

čl. 54 – Neplatnost usnesení shromáždění delegátů

1. Každý člen, likvidátor, člen představenstva nebo člen kontrolní komise se může dovolávat neplatnosti usnesení shromáždění delegátů podle ustanovení občanského zákoníku upravujících neplatnost usnesení členské schůze spolku pro rozpor se zákonem a jinými právními předpisy nebo stanovami družstva. Právo dovolat se neplatnosti rozhodnutí zaniká do tří měsíců ode dne, kdy se příslušná osoba dozvěděla nebo mohla dozvědět o rozhodnutí, nejpozději však do jednoho roku od přijetí rozhodnutí. Podmínkou pro dovolání se neplatnosti usnesení o shromáždění delegátů je zájem hodný právní ochrany, pokud se neplatnosti nelze dovolat u orgánů družstva. Důvodem neplatnosti usnesení delegátů je i jeho rozpor s dobrými mravy.

2. Usnesení shromáždění delegátů není neplatné jen z toho důvodu, že
 - a) zařazení členů do volebních obvodů bylo provedeno v rozporu se stanovami družstva nebo zákonem;
 - b) v jednom nebo více volebních obvodech ke dni konání shromáždění není zvolen delegát
 - c) nebyl zvolen náhradník za delegáta, který se jednání shromáždění delegátů nemohl zúčastnit;
 - d) delegát jedná v rozporu s usnesením členů zařazených do volebního obvodu, za který byl zvolen.
3. Soud nevysloví neplatnost, došlo-li k porušení stanov, nebo obecně závazného právního předpisu, aniž to mělo závažné právní následky, a je-li v zájmu družstva hodným právní ochrany neplatnost rozhodnutí nevyslovit. Soud neplatnost rozhodnutí nevysloví ani tehdy, bylo-li tím podstatně zasaženo do práva třetí osoby nabytého v dobré víře. Nebylo-li právo podle odst.1 uplatněno v zákonné lhůtě, případně nebylo-li návrhu na vyslovení neplatnosti vyhověno, nelze platnost usnesení shromáždění delegátů již přezkoumávat.

čl. 55 - Představenstvo

1. Statutárním orgánem družstva je představenstvo.
2. Představenstvo je oprávněno jednat jménem družstva navenek ve všech věcech. Jménem představenstva jedná předseda, v době jeho nepřítomnosti nebo zaneprázdnění místopředseda nebo jiný člen představenstva v pořadí stanoveném představenstvem.
3. Právní úkony představenstva, pro které je předepsána písemná forma, podepisuje za družstvo předseda nebo místopředseda a další člen představenstva. Podepisuje-li předseda spolu s místopředsedou, je podpis místopředsedy považován za podpis dalšího člena představenstva. Představenstvo může na základě písemné plné moci pověřit zastupováním družstva i jiné fyzické či právnické osoby.

čl. 56

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

čl. 57

1. Představenstvo má pět členů.
2. Funkce člena představenstva zaniká volbou nového člena představenstva, ledaže z rozhodnutí shromáždění delegátů plyne něco jiného.
3. Člena představenstva může před uplynutím funkčního období shromáždění delegátů odvolat.
4. 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.
5. V případě smrti člena představenstva, odstoupení z funkce, odvolání a nebo jiného ukončení jeho funkce zvolí nejbližší shromáždění delegátů nového člena představenstva.
6. 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.
7. Členové představenstva se volí z členů družstva tak, aby členové představenstva nebyli mezi sebou nebo se členy kontrolní komise manžely, příbuznými v řadě přímé, nebo sourozenci.
8. Představenstvo volí ze svých členů předsedu představenstva, (dále jen „předseda“) a místopředsedu.

čl. 58 – Schůze představenstva

1. Schůzi představenstva svolává předseda, popř. pověřený člen představenstva, písemnou pozvánkou zaslánou všem členům představenstva alespoň tři dny před konáním schůze představenstva poštou, popř. elektronickou poštou, pokud se tak

usnese představenstvo hlasy všech svých členů. V pozvánce se uvádí datum, hodina a místo konání schůze představenstva a pořad jednání; k pozvánce se předkládají písemné podklady, které mají být předmětem jednání schůze představenstva. Se souhlasem všech členů představenstva lze projednat písemné podklady předložené dodatečně nebo až při zahájení schůze představenstva.

2. Představenstvo se schází podle potřeby, zpravidla jednou za měsíc. Musí se sejít do deseti dnů od doručení podnětu kontrolní komise, jestliže na její výzvu nedošlo k nápravě nedostatků.
3. Jednotlivé záležitosti předložené k projednání uvádí a odůvodňuje zpravidla ten, kdo je předkládá, přičemž současně předkládá i návrh usnesení.

čl. 59 - Organizování práce představenstva

1. Jednání představenstva a činnosti v jeho působnosti řídí předseda.
2. V rámci této činnosti předseda družstva:
 - a) svolává a řídí schůze představenstva a navrhuje program jeho jednání;
 - b) organizuje přípravu schůzí představenstva, rozhoduje o přizvání dalších účastníků jednání a organizačně zajišťuje plnění usnesení představenstva;
 - c) jedná jménem představenstva navenek ve všech věcech družstva;
 - d) podepisuje s dalším členem představenstva právní úkony, pro které je předepsána písemná forma.

čl. 60 – Ředitel a kancelář družstva

1. Běžnou činnost družstva zajišťují zaměstnanci vedeni ředitelem, kteří tvoří kancelář družstva.

2. Ředitel družstva:

- a) je jmenován a odvoláván představenstvem družstva a je mu též odpovědný.
- b) ve své činnosti zajišťuje zejména úkoly vyplývající z usnesení shromáždění delegátů a představenstva;
- c) řídí a zajišťuje chod družstva na úseku správním a hospodářském, odpovídá za chod bez závad v souladu s usneseními nadřízených orgánů družstva a právními předpisy;
- d) připravuje podklady pro jednání představenstva družstva;
- e) zúčastňuje se jednání představenstva a jiných orgánů družstva, kde podává zprávu o chodu a ekonomice družstva
- f) nesmí být podnikatel a člen statutárních a dozorčích orgánů právnických osob s obdobným předmětem činnosti.

čl. 61 - Kontrolní komise

1. Kontrolní komise je oprávněna kontrolovat veškerou činnost družstva a projednávat stížnosti členů družstva. Kontrolní komise odpovídá za svou činnost shromáždění delegátů a podává mu zprávy o své činnosti. Na ostatních orgánech družstva je nezávislá.
2. Kontrolní komise se vyjadřuje k řádné účetní závěrce a k návrhu na rozdělení zisku nebo na úhradu ztráty družstva.
3. Kontrolní komise je oprávněna vyžadovat od představenstva jakékoli informace o hospodaření družstva. Představenstvo je povinno bez zbytečného odkladu oznámit kontrolní komisi všechny skutečnosti, které mohou mít závažné důsledky v hospodaření nebo postavení družstva a jeho členů.
4. Na zjištěné nedostatky upozorňuje kontrolní komise představenstvo a vyžaduje zjednání nápravy.
5. K jednotlivým úkonům může kontrolní komise pověřit jednoho nebo více členů, kteří v této věci mají oprávnění žádat informace v rozsahu oprávnění kontrolní komise.
6. Neodstraní-li představenstvo zjištěné nedostatky, je kontrolní komise oprávněna požádat představenstvo o svolání shromáždění delegátů.

čl. 62

1. Kontrolní komise má 3 členy.
2. Funkce člena kontrolní komise zaniká volbou nového jejího člena, ledaže z rozhodnutí shromáždění delegátů plyne něco jiného.
3. Člena kontrolní komise může před uplynutím funkčního období shromáždění delegátů odvolat.
4. Člen kontrolní komise může z funkce odstoupit. Nesmí tak však učinit v době, která je pro družstvo nevhodná. Jeho výkon funkce končí uplynutím jednoho měsíce od doručení tohoto oznámení, neschválí-li kontrolní komise na jeho žádost jiný okamžik zániku funkce.
5. V případě smrti člena kontrolní komise, jeho odstoupení z funkce, odvolání a nebo jiného ukončení jeho funkce zvolí nejbližší shromáždění delegátů nového člena kontrolní komise.
6. 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.
7. Členové kontrolní komise a jejich náhradníci se volí z členů družstva tak, aby členové kontrolní komise nebyli mezi sebou nebo se členy představenstva manžely, příbuznými v řadě přímé, nebo sourozenci.
8. Kontrolní komise volí ze svých členů předsedu a místopředsedu.

čl. 63 – Schůze kontrolní komise

1. Schůzi kontrolní komise svolává předseda, popř. pověřený člen kontrolní komise, písemnou pozvánkou zaslánou všem členům kontrolní komise alespoň tři dny 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.
2. Kontrolní komise se schází podle potřeby, nejméně jednou za tři měsíce.
3. Podklady pro jednání schůzí, zejména zprávy o vykonaných prověrkách, kontrolách a revizích, jakož i návrhy na opatření,

připravují a kontrolní komisi předkládají ve stanovených lhůtách pověření členové komise, kteří také komisi informují o průběhu prověrek a kontrol. Jednotlivé záležitosti předložené k projednání uvádí a odůvodňuje zpravidla ten, kdo je předkládá, přičemž současně předkládá i návrh usnesení.

Část VI - Samospráva

čl. 64 - Samospráva

1. Samospráva je organizační jednotkou družstva. Samospráva se zřizuje a ruší rozhodnutím představenstva, které stanoví počet a okruh její působnosti, jímž je obvykle středisko bytového hospodářství vymezené v čl. 73.
2. Členy samosprávy jsou v rozsahu práv vyplývajících z jejich postavení všichni členové – nájemníci, vlastníci bytů a nebytových prostor zařazení do okruhu její působnosti.
3. Orgány samosprávy, zajišťující činnost jsou schůze samosprávy a výbor samosprávy.
4. Pokud v okruhu působnosti samosprávy vznikne společenství vlastníků jednotek podle občanského zákoníku, ztrácí orgány samosprávy pravomoc rozhodovat o otázkách, které jsou občanským zákoníkem vyhrazeny rozhodnutí společenství vlastníků jednotek.

čl. 65 - Schůze samosprávy

1. Schůze samosprávy je orgánem samosprávy, ve kterém její členové projednávají záležitosti okruhu působnosti samosprávy a seznamují se s činností a celkovým stavem družstva.
2. Schůze samosprávy zejména:
 - a) rozhoduje o způsobu zajištění úkolů, které jí byly uloženy představenstvem;
 - b) projednává plán činnosti příslušného střediska bytového hospodářství;

- c) projednává výsledky hospodaření příslušného střediska bytového hospodářství;
 - d) volí ze svého středu členy výboru samosprávy v počtu, který samo určí, přičemž výbor může mít jediného člena; ;
 - e) navrhuje odchýlný způsob úhrady oprav v bytě a úhrad nákladů spojených s běžnou údržbou bytů oproti čl. 31;
 - f) vyjadřuje se ke změně charakteru užívání společných prostor domu a k uzavření nájemní smlouvy, týkající se tohoto prostoru, stejně jako k nebytovým prostorům pronajímaných podle jiných předpisů;
 - g) vyjadřuje se k podnětům členů týkajících se předmětu působnosti samosprávy;
3. V domech se zapsaným prohlášením vlastníka a převedenou alespoň jednou jednotkou do vlastnictví nájemce zastává schůze samosprávy i působnost shromáždění vlastníků jednotek podle jiného právního předpisu. Při rozhodování družstvo zastupuje člen představenstva nebo představenstvem pověřený zástupce.

čl. 66

1. Schůzi samosprávy svolává výbor samosprávy podle potřeby, nejméně však jednou do roka.
2. Výbor samosprávy musí svolávat členskou schůzi samosprávy, požádá-li o to:
 - a) jedna třetina všech členů samosprávy;
 - b) představenstvo družstva;
 - c) delegát volebního obvodu, do nějž spadají členové družstva z dané samosprávy;
 - d) kontrolní komise;
3. Nevyhoví-li výbor samosprávy žádosti podle odst. 2 do jednoho měsíce, je představenstvo oprávněno svolat schůzi samosprávy samo.
4. Schůzi samosprávy řídí předseda nebo pověřený člen výboru samosprávy, v případě, že schůzi samosprávy svolalo představenstvo, řídí ji pověřený člen představenstva.
5. O svolání schůze samosprávy a o pořadu jednání musí být členové samosprávy uvědomeni nejméně osm dnů před jejím konáním. Písemná pozvánka musí obsahovat datum, hodinu a místo jejího konání a pořad jednání. Písemnou pozvánku může nahradit

písemné oznámení vyvěšené na oznamovacích tabulích ve všech domech v okruhu působnosti samosprávy.

čl. 67

1. Schůze samosprávy je způsobilá se usnášet, je-li přítomna nadpoloviční většina členů samosprávy.
2. Není-li v hodinu uvedenou pro konání schůze samosprávy přítomna nadpoloviční většina jejich členů, koná se schůze v řádně ohlášeném náhradním termínu. Tato schůze je usnášeníschopná v případě účasti minimálně 1/3 členů samosprávy.

čl. 68

1. Člen se zúčastňuje schůze samosprávy, jejímž je členem.
2. Právo účasti na schůzích samosprávy, kterých jsou členy, mají oba manželé – společní členové. Přísluší jim společně jeden hlas. Do výboru samosprávy může být zvolen kterýkoliv z nich. .
3. Člen, který má v jednom a téže družstvu samostatné členství a současně má další členské právo na základě společného členství manželů, má z obou těchto práv, pokud jsou v jedné samosprávě společně s druhým manželem – společným členem, pouze jeden hlas.

čl. 69 - **Výbor samosprávy**

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

- c) stará se o zvyšování kultury bydlení, úpravy okolí objektů příslušného střediska bytového hospodářství a o ochranu životního prostředí v okruhu působnosti samosprávy;
 - d) dbá na dodržování domovního řádu a zásad slušnosti mezi členy užívajícími družstevní majetek v okruhu působnosti samosprávy;
 - e) podle pokynů představenstva sestavuje návrh plánu oprav a údržby příslušného střediska bytového hospodářství a po jeho projednání schůzí samosprávy jej předkládá představenstvu;
 - f) podle místních podmínek kontroluje správnost vyúčtování nákladů vynaložených družstvem na plnění spojená s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru);
 - g) průběžně kontroluje tvorbu a čerpání dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice;
 - h) seznamuje schůzi samosprávy s výsledky hospodaření příslušného střediska bytového hospodářství, s ročním vyúčtováním nájemného za užívání družstevních bytů a družstevních nebytových prostor a úhrad za plnění spojená s užíváním bytu;
 - i) na výzvu se vyjadřuje k oznámením o podnájem bytu (části bytu);
 - j) informuje představenstvo o činnosti a stavu samosprávy;
 - k) podává schůzi samosprávy zprávy o své činnosti a stavu samosprávy a seznamuje ji s činností a celkovým stavem družstva;
 - l) předkládá schůzi samosprávy návrhy podle čl. 65, odst. 2, písm. f) a g);
 - m) na výzvu družstva se vyjadřuje ke smlouvám o přenechání bytu (nebytového prostoru) do nájmu na určitou dobu, uzavíraných podle čl. 29, odst. 4.
3. Výbor samosprávy se volí z členů samosprávy tak, aby členové výboru samosprávy nebyli mezi sebou manželi, příbuznými v řadě přímé nebo sourozenci.
4. Výbor samosprávy zvolí na ustavující schůzi ze svého středu předsedu a případně místopředsedu. Pokud má výbor samosprávy jediného člena, vykonává působnost předsedy.

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

čl. 70 - Pomocné orgány

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

čl. 71 - Zastupování družstva ve společenství vlastníků

1. Ve společenství vlastníků jednotek, jehož je družstvo členem, zastupuje družstvo představenstvem pověřený zmocněnec.
2. Pověřený zmocněnec jedná a hlasuje ve společenství vlastníků jednotek v zájmu družstva, přičemž je povinen se při hlasování řídit příslušným usnesením nebo pokyny příslušných orgánů družstva. V případě, že se od těchto pokynů odchýlí a družstvu tím vznikne majetková či nemajetková újma, pak odpovídá za vzniklou škodu.

Část VII - Hospodaření družstva

čl. 72 - Financování činnosti družstva

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

čl. 73 - Bytové hospodaření

1. Základní ekonomickou jednotkou bytového hospodářství je středisko bytového hospodářství, které obvykle představuje bytový

dům či domy nebo nebytový prostor, jehož výstavba byla samostatně financována, nebo dům, v němž jsou vymezeny jednotky podle jiného právního předpisu. Jednotlivá střediska bytového hospodářství jsou na sobě ekonomicky nezávislá, jejich výnosy a náklady se v účetnictví družstva evidují odděleně.

2. Činnost střediska bytového hospodářství se financuje zejména z členských vkladů, nájemného z družstevních bytů (družstevních nebytových prostor) vyjma členského příspěvku na činnost družstva dle čl. 12, odst. d), z příspěvků z nájemného z ostatních bytů a nebytových prostor v domě ve výši stanovené představenstvem družstva, z úhrad za plnění spojená s užíváním všech bytů a nebytových prostor v domě, z příspěvků vlastníků jednotek na správu domu a pozemku, je-li družstvo správcem domu podle jiného právního předpisu.

čl. 74 - Ostatní hospodaření

1. Příjmy na úhradu nákladů a výdajů středisek ostatního hospodaření (středisko správy, středisko údržby aj.) získává družstvo zejména z členských příspěvků na činnost družstva dle čl. 12, odst. d), z nájemného nebytových prostor nečlenům družstva, z odměn od vlastníků bytů a nebytových prostor, jiných úhrad od členů a z finančních výnosů.
2. Náklady ostatního hospodaření jsou veškeré náklady, které vznikají mimo střediska bytového hospodářství.
3. Ze zisku ostatního hospodaření hradí družstvo přednostně své povinnosti vůči státu. Zbylý zisk použije podle rozhodnutí shromáždění delegátů k přidělení do rezervního fondu a dalších fondů nebo v další větě popsaným způsobem. Zisk lze rozdělit mezi členy:
 - a) tak, že je jejich podíl na zisku převeden do dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice a použit podle čl. 82, odst. 2 nebo
 - b) je zisk či jiné vlastní zdroje družstva podle § 34 odst. 2 zákona o obchodních korporacích, avšak nejvýše 33%, rozdělován za splnění podmínek § 750 zákona o obchodních korporacích.

4. Ztrátu z ostatního hospodaření hradí družstvo podle rozhodnutí shromáždění delegátů:
 - a) z nerozděleného zisku předchozích období,
 - b) z rezervního fondu nebo jiného zajišťovacího fondu,
 - c) z fondu dalších členských vkladů uhrazených podle čl. 15 evidovaného na středisku ostatního hospodaření (snížení základního kapitálu),
 - d) ze základního kapitálu snížením základních členských vkladů,
 - e) kombinací výše uvedených způsobů.

čl. 75 - Fondy družstva

1. Družstvo vytváří kromě základního kapitálu a specifických družstevních fondů zabezpečujících zdroje družstevní výstavby další vlastní zdroje na financování činností družstva.
2. Družstvo vytváří rezervní fond. Dále vytváří fond dalších členských vkladů podle čl. 14 (pořizovacích) a fond dalších členských vkladů podle čl. 15 (dodatečných), které jsou součástí základního kapitálu, fond družstevní výstavby, doplňkový fond družstevní výstavby, příp. jiné kapitálové fondy, statutární fond bytového hospodářství, příp. další zajišťovací fondy.
3. Tvorba a použití fondů se řídí zákonem a jinými právními předpisy, těmito stanovami a dalšími vnitrodružstevními předpisy schválenými shromážděním delegátů.
4. Fond dalších členských vkladů podle čl. 14 (pořizovacích), fond družstevní výstavby, doplňkový fond družstevní výstavby, statutární fond bytového hospodářství a dlouhodobá záloha na opravy a dodatečné investice, případně fond dalších členských vkladů podle čl. 15 (dodatečných), pokud tak rozhodne představenstvo, se evidují odděleně podle jednotlivých středisek bytového hospodářství.

čl. 76 - Základní kapitál

1. Základní kapitál družstva tvoří souhrn základních a dalších členských vkladů.
2. Základní kapitál se eviduje podle jednotlivých členů a dále podle jednotlivých středisek bytového hospodářství, jde-li o další

členské vklady podle čl. 15 (pořizovací), příp. další členské vklady podle čl. 16 (dodatečné), o kterých tak rozhodlo představenstvo.

čl. 77 - Rezervní fond

1. Rezervní fond se tvoří ze zisku středisek ostatního hospodaření nebo převodem zdrojů z jiných fondů ze zisku. Minimální výše rezervního fondu musí činit částku, rovnající se 10 % základního kapitálu družstva.
2. Rezervní fond se používá na úhradu ztráty středisek ostatního hospodaření, případně k převodu do jiných fondů družstva.
3. Rezervní fond nelze za trvání družstva rozdělit mezi členy

čl. 78 - Fond pořizovacích dalších členských vkladů

1. Fond dalších členských vkladů podle čl. 14 se tvoří z peněžního či nepeněžního plnění člena na další členský vklad nebo převodem zdrojů z dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice, jsou-li tyto zdroje použity na financování technického zhodnocení domu nebo k pořízení pozemku příslušejícího k domu. Fond se tvoří také převodem zdrojů z fondu dodatečných dalších členských vkladů, změní-li se dodatečný další členský vklad na pořizovací další členský vklad podle čl. 15, odst. 3.
2. Fond se používá na financování investičních výdajů spojených s pořízením domu, družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), technickým zhodnocením domu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nebo s pořízením pozemku příslušejícího k domu. Fond se použije k úhradě ztráty družstva vzniklé převodem družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) a souvisejícího pozemku do vlastnictví člena podle jiného právního předpisu.
3. Fond se snižuje při převodu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) a souvisejícího pozemku, jsou-li tyto převody podle jiného právního předpisu povinně bezúplatné, při úplatném převodu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nebo souvisejícího pozemku, je-li na úhradu kupní ceny započítán nabyvateli další členský vklad, při úhradě ztráty podle odstavce 2 nebo vrácení dalšího členského vkladu nebo jeho části členovi družstva.

čl. 79 - Fond družstevní výstavby

1. Fond družstevní výstavby je kapitálový fond, který se tvoří z poskytnutých příspěvků na družstevní výstavbu, splátkami úmoru investičního úvěru na družstevní bytovou výstavbu, převodem z doplňkového fondu družstevní výstavby nebo z jiných fondů anebo z dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice při financování technického zhodnocení domu nebo pořízení pozemku příslušejícího k domu.
2. Fond se používá na financování investičních výdajů spojených s družstevní výstavbou, technickým zhodnocením domu nebo s pořízením pozemku příslušejícího k domu. Fond se snižuje při převodu bytu z družstevního vlastnictví podle jiného právního předpisu.
3. Fond se eviduje odděleně pro byty, nebytové prostory a pozemky.

čl. 80 - Fond dodatečných dalších členských vkladů

1. Fond dodatečných dalších členských vkladů podle čl. 15 se tvoří dodatečnými dalšími členskými vklady uhrazenými podle čl. 15.
2. Fond se používá na úhradu ztráty nebo na financování investičních výdajů při současném převodu zdrojů do fondu pořizovacích dalších členských vkladů.

čl. 81 - Statutární fond oprav a dodatečných investic

1. Statutární fond bytového hospodářství se tvoří ze zisku střediska ostatního hospodářství, příp. z jiných zdrojů.
2. Fond se používá k úhradě ztráty bytového hospodářství a k financování investičních výdajů při současném převodu do fondu družstevní výstavby.

čl. 82 - Dlouhodobá záloha na opravy a dodatečné investice

1. Záloha se tvoří pravidelnými i mimořádnými příspěvky z nájemného a převodem podílů členů na zisku podle čl. 74, odst. 3.
2. Záloha se používá na financování oprav, údržby, příp. dalších provozních nákladů a na financování investičních výdajů, zejména rekonstrukcí a modernizací bytového domu.
3. Není-li se členem uzavřena smlouva o dalším členském vkladu podle čl. 13, odst.4, převádějí se při financování investičních výdajů zdroje z dlouhodobé zálohy do fondu družstevní výstavby. Pokud taková smlouva uzavřená je, použije se záloha na splnění dalšího členského vkladu podle čl. 14.
4. Zálohu nebo její část lze nájemci vrátit, rozhodne-li tak představenstvo.

čl. 83 - Doplnkový fond družstevní výstavby

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

Část VIII - Zrušení a likvidace

čl. 84

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.

čl. 85

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

čl. 86

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

čl. 87

1. Dokud nejsou uspokojena práva všech věřitelů, kteří včas přihlásili své pohledávky, nelze podíl na likvidačním zůstatku ani ve formě zálohy vyplácet ani ho jinak použít.
2. Konečnou zprávu o průběhu likvidace, návrh na použití likvidačního zůstatku a účetní závěrku, které je povinen zpracovat, předloží likvidátor ke schválení shromáždění delegátů.
3. Podíl člena na likvidačním zůstatku je roven splněné vkladové povinnosti k členskému vkladu. Podíl na likvidačním zůstatku se vyplácí v penězích.
4. Nelze-li práva všech členů uspokojit zcela, uspokojí se poměrně. Pokud po uspokojení práv všech členů ohledně podílu na likvidačním zůstatku zůstanou nerozděleny nějaké prostředky z likvidačního zůstatku, rozdělí se mezi členy díly, které se stanoví poměrem počtu let členství člena k souhrnu ukončených let členství všech členů. Do délky členství člena se započítává i délka členství všech jeho právních předchůdců za splnění zákonných předpokladů

Část IX - Společná ustanovení

čl. 88

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

čl. 89 - **Podněty členů**

O písemných podnětech členů k rozhodnutím a činnosti orgánů družstva rozhodují orgány družstva nejdéle do šedesáti dnů od jejich podání. O jejich vyřízení informuje příslušný orgán družstva člena v souladu s pravidly doručování dle těchto stanov.

čl. 90 - **Doručování**

1. Družstvo doručuje svým členům písemnosti zpravidla poštou nebo jiným vhodným způsobem, např. prostřednictvím elektronické

pošty, a to na adresu, kterou člen sdělil a je evidována v seznamu členů, nebo do místa, které je družstvu známé.

2. Doručování písemností doporučeným dopisem nebo do vlastních rukou je nutné pouze v případech určených těmito stanovami.
3. Povinnost družstva doručit písemnost doporučeným dopisem je splněna, jakmile pošta písemnost doručí, nebo jakmile ji vrátí družstvu z poslední známé adresy člena jako nedoručitelná; v takovém případě, pokud člen družstvu sdělil svou emailovou adresu, zašle písemnost družstvo členovi i elektronickou poštou na adresu uvedenou v seznamu členů a tím je zajištěna objektivní možnost se s písemností seznámit. Tato povinnost (dle první věty) je splněna i tehdy, jakmile je písemnost doručena funkcionářem nebo zaměstnancem družstva a člen její převzetí písemně potvrdí nebo převzetí odmítne. 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 odmítne; v takovém případě, pokud člen družstvu sdělil svou emailovou adresu, zašle písemnost družstvo členovi i elektronickou poštou na adresu uvedenou v seznamu členů a tím je zajištěna objektivní možnost se s písemností seznámit;
 - c) nebyl-li člen družstva při doručování písemnosti zastižen v místě doručení a jiné místo pro doručení písemností družstvu neoznámil, písemnost se uloží a člen se vhodným způsobem vyzve, aby si písemnost vyzvedl. Nevyzvedne-li si člen družstva písemnost do pěti dnů od jejího uložení, považuje se poslední den této lhůty za den doručení, i když se člen o uložení písemnosti nedozvěděl. Písemnost se ukládá u pošty, jestliže se doručuje jejím prostřednictvím, nebo v sídle družstva, jestliže se doručuje funkcionářem nebo zaměstnancem družstva.

čl. 91 – Internetové stránky družstva

1. Družstvo zřídilo a provozuje internetové stránky družstva www.lbdplzen.cz, na kterých bude uveřejňovat informace týkající se činnosti družstva.

čl. 92 - 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 patnácti dnů ode dne, kdy pominula příčina zmeškání a učinil-li v téže lhůtě zmeškaný úkon. Zmeškání lhůty nelze prominout, jestliže ode dne, kdy měl být úkon učiněn, uplynul jeden rok a v případě zmeškání lhůty k úhradě základního členského vkladu.

Část X - Přechodná a závěrečná ustanovení

čl. 93

1. Pokud dále není uvedeno jinak, řídí se ustanoveními těchto stanov i právní vztahy vzniklé mezi družstvem a jeho členy, jakož i mezi jeho členy navzájem, před nabytím platnosti těchto stanov. Vznik

- těchto právních vztahů, jakož i nároky z nich vzniklé před nabytím platnosti těchto stanov se však posuzují podle dosavadních stanov.
2. Členové představenstva družstva, kteří byli do svých funkcí zvoleni shromážděním delegátů před účinností této změny stanov a kteří své funkce stále vykonávají ke dni přijetí této změny stanov shromážděním delegátů, zůstávají ve výkonu svých funkcí až do skončení jejich funkčního období, na které byli zvoleni. S ohledem na to účinnost čl. 6257, odst. 1 této změny stanov nastane uplynutím funkčního období uvedených členů představenstva, nebo jiným způsobem zániku jejich funkce. Členům představenstva a členům dalších orgánů zvolených před účinností této změny stanov skončí jejich funkční období uplynutím doby, na kterou byli zvoleni či jiným způsobem zániku jejich funkce, nejpozději však zvolením nových členů představenstva shromážděním delegátů po přijetí této změny stanov.
 3. O žádostech a odvolání členů, o nichž před nabytím platnosti těchto stanov družstvo s konečnou platností nerozhodlo, bude rozhodnuto podle těchto stanov.

čl. 94

Stanovy se mění tímto novým zněním přijatým shromážděním delegátů dne 17.9.2020 a nabývají účinnosti dnem schválení.