

S T A N O V Y bytového družstva

Úplné znění stanov, které byly přijaty shromážděním delegátů dne 10.11.1992 a nabyly účinnosti dnem 1.2.1993, včetně změny a doplnění stanov v souvislosti s vydáním zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), které byly přijaty shromážděním delegátů dne 14.11.1996 a nabyly účinnosti dnem 1.1.1997, včetně změny a doplnění stanov, které byly přijaty shromážděním delegátů dne 12.11.1998 a nabyly účinnosti dnem 1.1.1999, včetně změny a doplnění stanov, které byly přijaty shromážděním delegátů dne 31.5.2001 a nabyly účinnosti dnem 1.7.2001, včetně změny a doplnění stanov, které byly přijaty shromážděním delegátů dne 22.11.2001 a nabyly účinnosti tímto dnem.

Část I

Základní ustanovení

Čl. 1

Firma přijala název

Stavební bytové družstvo VYŠEHRAD

a má sídlo v Praze 4, Sinkulova 83.

Čl. 2

Družstvo je společenstvím neuzavřeného počtu osob založené za účelem zajišťování bytových potřeb svých členů, je právnickou osobou, vystupuje v právnických vztazích svým jménem a za porušení svých závazků odpovídá celým svým majetkem. Členové družstva neručí za závazky družstva.

Část II

Činnost družstva

Čl. 3

- 1) Činnost družstva je založena na družstevním vlastnictví domů, bytů, objektů s nebytovými prostorami (garáže, ateliéry), na správě a provozu bytů a na ostatním majetku družstva.
- 2) Předmětem činnosti družstva je:
 - a) pronájem nemovitostí bytových a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb,
 - b) správa v oblasti bytového fondu (kompletní správa nebo účetnictví).
- 3) Družstvo v rámci správy
 - a) zajišťuje přípravu a provádí kontrolu údržby, oprav, rekonstrukcí a modernizací bytů, nebytových prostor a objektů,
 - b) spravuje družstevní byty a nebytové prostory,
 - c) pronajímá byty a nebytové prostory,
 - d) poskytuje a zabezpečuje služby spojené s bydlením,
 - e) zajišťuje správu, údržbu, opravy, modernizaci a rekonstrukci bytů a nebytových prostor, popř. bytových a nebytových objektů, a plnění spojená s užíváním bytů a nebytových prostor ve vlastnictví jiných fyzických nebo právnických osob.

Část III

Členství v družstvu

Čl. 4

Vznik členství

- 1) Za člena družstva může být přijat zletilý občan s trvalým pobytem nebo právnická osoba se sídlem na území České republiky. Nezletilý občan se může stát členem družstva z důvodu dědění nebo v případech uvedených v čl. 15 a čl. 40.

- 2) Za člena družstva nemusí být přijat občan, jemuž členství v družstvu zaniklo již dříve vyloučením podle čl. 20.

Čl. 5

- 1) Členství vzniká dnem, kdy představenstvo rozhodne o přijetí za člena na základě písemné přihlášky. K přihlášce musí být připojeno potvrzení o zaplacení zápisného a základního členského vkladu.
- 2) Představenstvo je povinno rozhodnout o přihlášce nejpozději na první schůzi v měsíci následujícím po dni, kdy byla družstvu doručena. Toto rozhodnutí musí být členu doručeno doporučeným dopisem a není proti němu odvolání.
- 3) Družstvo vrátí zápisné a základní členský vklad občanu, kterého nepřijalo za člena, do třiceti dnů od zamítavého rozhodnutí.

Čl. 6

Přechod a převod členství

- 1) Smrtí člena přechází jeho členství v družstvu na dědice, kterému připadl základní členský vklad nebo členský podíl. Pokud na základě usnesení soudu je více dědiců, uzavře družstvo nájemní smlouvu k bytu nebo nebytovému prostoru pouze s jedním dědicem (manželi) určeným dodatečnou dohodou dědiců nebo dodatečným rozhodnutím soudu. Členem družstva z titulu dědění se může stát i fyzická osoba, která nemá na území České republiky trvalý pobyt.
- 2) Člen může převést svá členská práva a povinnosti spojené s členstvím v družstvu na fyzickou i právnickou osobu a na cizince s trvalým pobytem na území České republiky.
- 3) Členství v družstvu přechází i dnem vzniku nájmu družstevního bytu na základě dohody o výměně družstevního bytu.

Čl. 7

Společné členství manželů

- 1) Vznikne-li jednomu z manželů za trvání manželství právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu (nebytového prostoru), vznikne se společným nájmem bytu (nebytového prostoru) i společné členství manželů v družstvu.
- 2) Právo společného nájmu družstevního bytu (nebytového prostoru) manželé i společného členství manželů v družstvu vznikne také v případě přechodu a převodu členství na jednoho z manželů podle čl. 6.
- 3) Společné členství manželů podle odst. 1 a 2 nevznikne, jestliže manželé spolu trvale nežijí. Právo společného nájmu nebytových prostor a tedy ani společného členství manželů v družstvu nevznikne také v případě, kdy nebytový prostor slouží k výkonu povolání pouze jednoho z manželů.
- 4) Ze společného členství jsou oba manželé oprávněni a povinni společně a nerozdílně. Manželé jako společní členové mají jeden hlas.
- 5) Vznikem společného členství manželů nezaniká to samostatné členství kteréhokoliv z nich, které se nepřeměnilo na jejich členství společné.
- 6) Existence společného členství manželů nevylučuje vznik samostatného členství kteréhokoliv z nich v tomtéž nebo jiném družstvu.

Splynutí, přeměna a rozdělení členství

Čl. 8

Splynutí členství

- 1) Jestliže člen získá v témže družstvu další členství, např. z důvodu dědění, převodem členských práv a povinností, sloučením družstev a převodu části majetku, vyzve družstvo člena, aby provedl některou z dispozic s členstvím podle čl. 15.
Jestliže člen nevykoná tuto dispozici do třech měsíců od výzvy družstva, splyne takto získané členství s členstvím původním v členství jedině.
- 2) Z důvodů uvedených v odst. 1 splynou navzájem i společná členství manželů. Vznikem společného členství manželů nesplyne to samostatné členství kteréhokoliv z nich, které se nepřeměnilo na jejich společné členství.
- 3) Při splynutí členství podle odst. 1 a 2 platí délka nejstaršího členství. Členská práva a povinnosti z takto splynutého členství zůstávají členovi zachovány.

Čl. 9

Přeměna členství

K přeměně členství dochází v těchto případech:

- a) společné členství manželů se mění na samostatné členství jednoho z bývalých manželů nebo na samostatné členství každého z nich v případě uvedeném v čl. 22,
- b) samostatné členství zůstavitele se v případě uvedeném v čl. 19 odst. 2 mění na samostatné členství (nebo společné členství) každého z dědiců jednotlivých členských podílů zůstavitele,
- c) samostatné členství jednoho z manželů, společných nájemníků družstevního bytu a nebytových prostor se výměnou družstevního bytu mění na společné členství manželů,
- d) samostatné členství nájemníka družstevního bytu a nebytových prostor se převodem členských práv a povinností na jednoho z manželů za trvání manželství mění na společné členství manželů,
- e) společné členství manželů se převedením bytu do vlastnictví mění na samostatné členství jednoho z nich, a to na základě dohody společných členů.

Čl. 10

Rozdělení členství

K rozdělení členství dochází v případech rozdělení družstva nebo převodu části jeho majetku, jestliže člen nebo manželé - společní členové budou po jeho uskutečnění užívat byt v jiném družstvu než nebytový prostor.

Čl. 11

Členská práva a povinnosti

Člen družstva má právo zejména:

- a) účastnit se osobně nebo prostřednictvím zmocněnce na jednání a rozhodování členské schůze samosprávy a nebo prostřednictvím zvolených delegátů na jednání a rozhodování shromáždění delegátů,
- b) být volen do orgánů družstva, má-li plnou způsobilost k právním úkonům,
- c) účastnit se veškeré družstevní činnosti a požívat výhod, které družstvo svým členům poskytuje,
- d) předkládat návrhy na zlepšení činnosti družstva, obracet se s podněty, připomínkami nebo stížnostmi, týkajícími se činnosti družstva k příslušným orgánům družstva a být o jejich vyřízení informován do 30ti dnů,
- e) na přidělení konkrétně určeného bytu (nebytového prostoru) splatí-li členský podíl na výzvu družstva a ve lhůtě jím stanovené. Člen má právo na vydání rozhodnutí o přidělení bytu do třiceti dnů po vzniku práva na přidělení bytu,
- f) na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu (nebytového prostoru) na základě rozhodnutí o přidělení družstevního bytu (nebytového prostoru) vydaného příslušným orgánem družstva, na základě převodu členských práv a povinností nebo jejich části a na základě dohody o výměně bytu,
- g) na roční vyúčtování zaplacených záloh za služby spojené se správou domu a záloh za služby pro jednotky spojené s jejich užíváním podle obecně závazných právních předpisů nebo podle zásad schválených shromážděním delegátů nebo členskou schůzí samosprávy, pokud obecně závazné právní předpisy umožňují jinou metodiku vyúčtování.

Čl. 12

Člen družstva je povinen zejména:

- a) dodržovat stanovy, plnit usnesení orgánů družstva,
- b) platit nájemné, zálohy za služby spojené se správou domu a zálohy za služby pro jednotky spojené s užíváním bytu (nebytového prostoru) - (viz čl. 37),
- c) hradit příspěvky na činnost družstva a hradit poplatky za úkony dle sazebníku poplatků schváleného shromážděním delegátů,
- d) chránit družstevní majetek, dodržovat domovní řád, provozní řád nebytových prostor, předpisy o požární ochraně a řádně užívat a udržovat byty a nebytové prostory, jakož i společné prostory a zařízení domu,
- e) převzít byt na základě smlouvy o nájmu bytu, který je způsobilý k užívání ve lhůtě stanovené družstvem nebo uhradit družstvu újmu, která mu vznikne opožděným převzetím bytu,
- f) oznamovat družstvu prostřednictvím správce objektu včas změny týkající se člena a příslušníků jeho domácnosti, které jsou podstatné pro vedení členské a bytové evidence a rozúčtování záloh úhrad za plnění poskytovanou s užíváním bytu (nebytového prostoru),
- g) umožnit pověřeným zástupcům družstva po předchozím oznámení zjištění technického stavu bytu (nebytového prostoru),
- h) přispívat na úhradu schodku střediska bytového hospodářství samosprávy.

Čl. 13

Majetková účast člena družstva

- 1) Majetkovou účast člena v družstvu tvoří základní členský vklad, členský podíl, popř. další členský vklad, a podíl člena na majetku družstva.
- 2) Základní členský vklad je pro fyzickou a právnickou osobu 3.000,- Kč. Základní členský vklad pro fyzickou osobu - vlastníka bytu nebo nebytové prostory nabytých podle zákona č. 72/1994 Sb., ve znění pozdějších předpisů je 1.000,- Kč.

Čl. 14

Členský podíl

- 1) Členským podílem je majetková účast člena na družstevní výstavbě převyšující základní členský vklad. Členský podíl se neodepisuje.
- 2) V případě nutnosti zvýšit zálohu na členský podíl je člen povinný zvýšení členského podílu uhradit ve výši, lhůtě a způsobem stanoveným družstvem.
- 3) Doklad o rozdělení nákladů a zdrojů financování objektu na jednotlivé byty (nebytové prostory) zašle družstvo na vědomí také výboru samosprávy.
- 4) Před ukončením nájemní smlouvy k uvolněnému bytu (nebytovému prostoru) potvrdí představenstvo výši členského podílu.
- 5) Při ukončení členství nebo uvolnění bytu se členský podíl zhodnocuje též o členem dosud splacenou část úmoru investičního úvěru.
- 6) Obdobně jako v odstavcích 3 a 3 se postupuje při financování technického zhodnocení domu, případně při pořízení pozemku členským podílem.

Čl. 15

Převod členských práv a povinností včetně jejich částí

- 1) Převod práv a povinností včetně jejich částí spojených s členstvím v družstvu na základě dohody nepodléhá souhlasu orgánů družstva.
- 2) Členská práva a povinnosti spojená s členstvím přecházejí na nabyvatele ve vztahu k družstvu předložením smlouvy o převodu členství v družstvu nebo pozdějším dnem uvedeným v této smlouvě.
- 3) Tytéž účinky jako předložení smlouvy o převodu členství nastávají, jakmile družstvo obdrží písemně oznámení dosavadního člena (společných členů) o převodu členství a písemný souhlas nabyvatele členství.

Čl. 16

Zánik členství

Členství v družstvu zaniká:

- a) dohodou,
- b) vystoupením,
- c) smrtí člena pokud jeho členství nepřejde na dědice,
- d) vyloučením,
- e) zánikem družstva,
- f) prohlášením konkursu na majetek člena,
- g) zamítnutím návrhu na prohlášení konkursu pro nedostatek majetku člena,
- h) pravomocným nařízením výkonu rozhodnutí postižením členských práv a povinností,
- i) vydáním exekučního příkazu k postižení členských práv a povinností,
- j) jiným způsobem stanoveným zákonem.
- k) převodem bytu (nebytového prostoru) do osobního vlastnictví, je-li základní členský vklad součástí financování bytové výstavby.

Čl. 17

Dohoda

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

Čl. 18

Vystoupení

- 1) Člen může z družstva vystoupit. Členství zaniká uplynutím doby dvou měsíců. Tato doba začíná prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení písemného oznámení člena o vystoupení z družstva.

- 2) Člen, který nesouhlasí s převodem svých členských práv a povinností na právního nástupce družstva, může z družstva vystoupit ke dni, kdy k tomuto převodu má dojít, když to oznámí představenstvu do jednoho týdne po usnesení shromáždění delegátů. Nárok na vypořádací podíl je povinný uhradit členovi, který z družstva vystoupil, právní nástupce družstva do šesti měsíců ode dne, kdy na něho přešlo jmění družstva.

Čl. 19

Úmrtí člena

- 1) Zemře-li člen a nejde-li o společné členství manželů, přechází dnem jeho smrti členství v družstvu na dědice, kterému připadl základní členský vklad nebo členský podíl.
S přechodem členství přechází na dědice i nájem družstevního bytu (nebytového prostoru), popř. právo na uzavření nájemní smlouvy o nájmu družstevního bytu (nebytového prostoru). Nepřešlo-li členství na dědice, zaniká smrtí člena.
- 2) Náležely-li zůstaviteli dva nebo více členských podílů v jednom a též družstvu, mohou jednotlivé členské podíly připadnout různým dědicům. Tím se zůstavitelovo členství v den jeho smrti přemění na dvě nebo více samostatných členství (popřípadě společných členství manželů) jednotlivých dědiců.

Čl. 20

Vyloučení

- 1) Představenstvo může rozhodnout o vyloučení člena jestliže:
 - a) závažným způsobem nebo opětovně a přes výstrahu porušuje své členské povinnosti určené zákonem nebo stanovami,
 - b) byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu, jeho majetku nebo proti členům družstva.
- 2) Představenstvo může rozhodnout o vyloučení člena nejpozději ve lhůtách stanovených Občanským zákoníkem, t.j. do tří let ode dne kdy toto právo mohlo být uplatněno poprvé.
- 3) Je-li jednání člena, v němž lze spatřovat důvod k vyloučení podle odstavce 1 písm. b), předmětem šetření jiného orgánu, začíná lhůta podle odst. 2 dnem, kdy se družstvo dozvědělo o výsledku tohoto šetření.
- 4) Rozhodnutí o vyloučení z družstva musí být doručeno do vlastních rukou. V rozhodnutí o vyloučení člena z družstva musí být uveden důvod podle odst. 1, který nelze dodatečně měnit. Členství zaniká dnem, kdy bylo doručeno rozhodnutí představenstva o vyloučení členovi.
- 5) Proti rozhodnutí představenstva o vyloučení má právo podat člen odvolání k shromáždění delegátů, není-li právo na odvolání uplatněno do tří měsíců ode dne, kdy se člen dozvěděl nebo mohl dozvědět o rozhodnutí o vyloučení, zaniká.
- 6) Soud na návrh člena, kterého se rozhodnutí týká, prohlásí rozhodnutí shromáždění delegátů o vyloučení za neplatné, je-li v rozporu s právními předpisy nebo stanovami. Není-li právo na podání návrhu uplatněno do tří měsíců ode dne konání shromáždění delegátů, které vyloučení potvrdilo, nebo jestliže nebylo řádně svoláno, ode dne, kdy se člen mohl dovědět o konání shromáždění delegátů, které vyloučení potvrdilo, nejpozději ale do jednoho roku od jeho konání, zaniká.
- 7) Jestliže je důvodem návrhu podle odst. 6), že tvrzené rozhodnutí shromáždění delegátů nepřijalo proto, že o něm nehlasovalo, anebo že obsah tvrzeného rozhodnutí neodpovídá rozhodnutí, které shromáždění delegátů přijalo, lze podat návrh do tří měsíců ode dne, kdy se člen o tvrzeném rozhodnutí dozvěděl, nejdéle však do jednoho roku ode dne konání nebo tvrzeného konání shromáždění delegátů.

Čl. 21

Likvidace družstva

Členství zaniká po zrušení družstva a ukončení jeho likvidace dnem výmazu družstva z obchodního rejstříku.

Čl. 22

Zánik společného členství manželů

- 1) Společné členství manželů v družstvu zaniká:
 - a) smrtí jednoho z manželů,
 - b) dohodou rozvedených manželů,
 - c) rozhodnutím soudu o zrušení práva společného nájmu bytu (nebytového prostoru) rozvedenými manželi.
- 2) Zanikne-li společné členství manželů v družstvu smrtí jednoho z nich, zůstává členem družstva a nájemcem družstevního bytu (nebytového prostoru) pozůstalý manžel.
Po rozvodu manželství zůstává členem družstva a nájemcem družstevního bytu (nebytového prostoru) ten z rozvedených manželů, který byl určen dohodou rozvedených manželů nebo rozhodnutím soudu.

- 3) Dohodnou-li se po rozvodu manželství rozvedení manželé - společní členové družstva, užívající společně družstevní byt i nebytový prostor, že jeden z nich bude jako člen družstva užívat družstevní byt a druhý nebytový prostor, nebo rozhodne-li tak soud, zaniká společné členství manželů jeho přeměnou na samostatné členství každého z nich dnem uzavření dohody nebo dnem právní moci rozhodnutí soudu.
- 4) Společné členství manželů v družstvu zaniká i převodem jejich členských práv a povinností, jejich písemnou dohodou s družstvem, vystoupením z družstva, vyloučením a zánikem družstva po ukončení likvidace.

Čl. 23

Majetkové vypořádání

- 1) Zánikem členství dle čl. 16 vzniká bývalému členu nebo jeho dědicům nárok na vypořádací podíl. Vypořádací podíl se rovná výplatě majetkové účasti dosavadního člena družstva (viz čl. 13, 14). Vypořádací podíl nebydlícího člena se rovná základnímu členskému vkladu. Vypořádací podíl nájemce družstevního bytu (nebytového prostoru) při zániku jeho členství se rovná základnímu členskému vkladu, členskému podílu a popř. dalšímu členskému vkladu. Vypořádací podíl bývalého člena družstva, jemuž byl převeden byt (nebytový prostor) do vlastnictví podle zákona č. 72/1994 Sb. se určí podle § 24 zákona č. 72/1994 Sb. ve znění pozdějších předpisů a podle § 233 obchodního zákoníku, který bude realizován při zrušení a likvidaci družstva dle čl. 84 stanov.
- 2) Nárok na výplatu vypořádacího podílu vzniká uplynutím 3 měsíců po schválení roční účetní závěrky za rok, ve kterém členství zaniklo. Pokud to hospodářská situace dovoluje, může družstvo uspokojit tento nárok nebo jeho část i dříve.
- 3) Výplata členského podílu je vázána vždy na uvolnění bytu (nebytového prostoru).
- 4) Zanikne-li nájemní poměr člena k družstvu bez zániku členství, vznikne členovi nárok na výplatu vypořádacího podílu sníženého o základní členský vklad uplynutím 3 měsíců od schválení roční účetní závěrky za rok, ve kterém po zániku nájmu přestal byt užívat a vyklizený jej předal družstvu.
- 5) Kromě nároku na výplatu vypořádacího podílu nemá bývalý člen nebo jeho dědici z důvodů zániku členství nárok na jakoukoliv jinou část majetku družstva.
- 6) Při výplatě vypořádacího podílu započte družstvo své splatné pohledávky vůči bývalému členu.
- 7) Zánikem členství v důsledku převodu práv a povinností spojených s členstvím a nebo výměny bytu nevzniká dosavadnímu členovi vůči družstvu nárok na vypořádací podíl. Vzájemné nároky si účastníci převodu nebo výměny vypořádají mezi sebou.

Čl. 24

Členská evidence

Družstvo vede seznam všech svých členů. Do seznamu se zapisuje kromě jména, bydliště a data narození fyzické osoby (IČO, název a sídlo právnické osoby) i výše jejího základního členského vkladu a výše členského podílu, který splatila.

V seznamu se bez zbytečného odkladu vyznačí všechny změny evidovaných skutečností. Představenstvo umožní každému, kdo prokáže právní zájem, aby do seznamu nahlédl. Člen družstva má právo do seznamu nahlížet a žádat vydání potvrzení o svém členství a obsahu zápisu v seznamu.

Součástí seznamu jsou i všichni vlastníci bytů a nebytových prostor v budovách ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví družstva.

Čl. 25

Délka členství

- 1) Pro účely sestavování pořadníku se členu započítává délka členství od jeho vzniku, pokud dále není uvedeno jinak.

Část IV

Pronájem a prodej bytů a nebytových prostor

Čl. 26

Prodej bytů (nebytových prostor)

- 1) Byty (nebytové prostory) prodává představenstvo především členům družstva na základě výběrového řízení s přihlédnutím k výši kupní ceny a délce členství.
- 2) Před převodem bytu (nebytové prostory) vyzve představenstvo písemně kupujícího ke splacení kupní ceny. Lhůtu na zaplacení stanoví nejméně na 15 dnů od doručení výzvy do vlastních rukou.
- 3) Nesplatí-li kupující ve stanovené lhůtě kupní cenu, představenstvo mu byt (nebytovou prostorou) nepřevede.

Čl. 27

Zrušení rozhodnutí o prodeji bytu (nebytové prostory)

- 1) Představenstvo může zrušit pravomocné rozhodnutí o prodeji bytu (nebytové prostory) v případech, kdy:
 - a) kupující na výzvu představenstva neuhradil ve stanovené lhůtě kupní cenu,
 - b) kupující odmítl převzít byt (nebytový prostor), který je způsobilý k užívání ve lhůtě stanovené představenstvem.
- 2) Rozhodnutí o zrušení právoplatného rozhodnutí o prodeji bytu (nebytové prostory) musí být členovi doručeno do vlastních rukou.
- 3) V případě zrušení rozhodnutí podle odst. 1 písm. b) vzniká kupujícímu nárok na vrácení zaplacené kupní ceny. Tento nárok vzniká uplynutím dvou měsíců po nabytí právní moci rozhodnutí, kterým bylo zrušeno rozhodnutí o prodeji družstevního bytu.

Čl. 28

Přenechání bytu (nebytového prostoru) do pronájmu

Představenstvo může smlouvou o pronájmu přenechat byt (nebytový prostor) fyzické nebo právnické osobě, i když nepůjde o člena družstva v případě, kdy o byt (nebytový prostor) nemá zájem žádný z členů družstva.

Čl. 29

zrušen

Část V

Nájem družstevního bytu (nebytového prostoru)

Čl. 30

Vznik nájmu družstevního bytu (nebytového prostoru)

- 1) Nájem družstevního bytu (nebytového prostoru) vzniká písemnou smlouvou, kterou družstvo (pronajímatel) přenechává svému členu (nájemci) do užívání družstevní byt (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 podle čl. 15,
 - c) na základě dohody o výměně bytu,
 - d) na základě zdědění členského podílu.
- 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 (nebytové prostory) nebo jeho výši.

Čl. 31

Práva a povinnosti z nájmu bytu

- 1) Počet osob, které bydlí s nájemcem ve společné domácnosti, a jeho změnu je povinen člen - nájemce neprodleně oznámit družstvu prostřednictvím správce objektu.
- 2) Kromě práva užívat byt má člen - nájemce družstevního bytu a na základě jeho práva i osoby, které s ním žijí ve společné domácnosti, právo užívat společné prostory a zařízení domu, jakož i požívat plnění, jehož poskytování je spojeno s užíváním bytu.
- 3) Člen - nájemce družstevního bytu je povinen umožnit pověřeným zástupcům družstva provést instalaci, opravu a odečet údajů měřidel, umožnit instalaci regulačních zařízení a nahlásit potřebu opravy měřidel.
- 4) Členu - nájemci družstevního bytu, který neumožní družstvu provést instalaci, opravu a odečet měřidel, bude ve vyúčtování vykázána jako spotřeba hodnota ve výši 5ti násobku průměrné spotřeby zjištěné v dotčeném objektu.

Čl. 32

- 1) Družstvo je povinno zajistit členu - nájemci družstevního bytu plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu. Zejména je povinno odevzdat mu byt ve stavu způsobilém pro řádné užívání.
- 2) Veškeré opravy v bytě související s jeho užíváním a opotřebením a náklady spojené s běžnou údržbou hradí nájemce (společní nájemci). Opravami v bytě nejsou opravy a výměny hlavních rozvodů elektrických

(po bytové rozvodnice), vodoinstalačních (po hlavní uzávěry v bytech), kanalizačních (po odbočky ze stoupacích vedení), plynových (po plynoměry), stoupacích vedení topných rozvodů, vnější nátěry oken a pod.

Čl. 33

- 1) Neplní-li družstvo svoji povinnost odstranit závady, které brání řádnému užívání bytu, nebo jimiž je výkon práva člena - nájemce družstevního bytu ohrožen, má člen právo po předchozím upozornění družstva závady odstranit v nezbytné míře a požadovat od něho náhradu účelně vynaložených nákladů. Právo na náhradu musí uplatnit u družstva bez zbytečného odkladu.
Právo zanikne, nebylo-li uplatněno do šesti měsíců od odstranění závad.
- 2) Nepostará-li se člen - nájemce družstevního bytu o včasné provedení drobných oprav a běžnou údržbu bytu, má družstvo právo učinit tak po předchozím upozornění člena na jeho náklad samo a požadovat od něj náhradu.

Čl. 34

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

Čl. 35

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

Čl. 36

Člen - nájemce družstevního bytu nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v bytě a jeho příslušenství bez souhlasu družstva a to ani na svůj náklad.

Čl. 37

Nájemné a úhrada za plnění poskytovaná s užíváním bytu (nebytové prostory)

- 1) Člen - nájemce družstevního bytu (nebytové prostory) je povinen platit nájemné, úhrady za služby spojené se správou domu a úhrady za služby pro jednotky (byty a nebytové prostory) ve výši skutečných nákladů družstva vynaložených na jeho provoz a správu (dále jen nájemné).
- 2) Nájemné se platí měsíčně a to do 15. dne příslušného měsíce.
- 3) Výši nájemného určuje roční hospodářský plán příslušného střediska bytového hospodářství, který schvaluje představenstvo. Tento hospodářský plán je také podkladem k případné změně výše nájemného.
- 4) Nezaplatí-li člen - nájemce družstevního bytu (nebytového prostoru) zálohu na nájemné do pěti dnů po jejich splatnosti, je povinen zaplatit družstvu poplatek z prodlení ve výši dle obecně závazného předpisu.
- 5) Nezaplatí-li člen - nájemce družstevního bytu (nebytového prostoru) dlužné částky včetně poplatku z prodlení dle odst. 4 tohoto článku do třech měsíců po vzniku dluhu, představenstvo družstva může rozhodnout o jeho vyloučení.
- 6) Nájemné a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu (nebytové prostory) se skládá:
 - a) z plateb nepodléhajících vyúčtování:
 - úmoru a úroku úvěru poskytnutého družstvu na výstavbu peněžním ústavem,
 - příspěvku na činnost družstva (výkon správy domu),
 - dotace dlouhodobé zálohy na údržbu, opravy a investice střediska bytového hospodářství (čl. 84).
 - b) ze zálohových úhrad za služby spojené se správou domu:
 - daň z nemovitostí - zahrnuje daň z pozemku a daň ze stavby, případně poplatky spojené s pronájmem nebo výpůjčkou pozemku,
 - pojištění domu - zahrnuje pojištění živelní a odpovědnostní,
 - mzdové náklady - zahrnují mzdové náklady včetně odvodu na sociální a zdravotní pojištění pracovníků zajišťujících trvale nebo občasně provoz domu (domovník, úklid, údržba apod.) a odměny funkcionářům samosprávy (společenství vlastníků),
 - provozní náklady - zahrnují náklady na běžnou údržbu domu, spotřební materiály, revize, apod.
 - spotřeba energií - zahrnuje náklady na energie spotřebované ve společných prostorách domu (voda, elektřina, plyn, teplo) pokud jsou měřeny,
 - odvoz odpadků
 - případné další služby
 - c) ze zálohových úhrad za služby pro jednotky:
 - dodávka tepla,
 - dodávka TUV,

- vodné a stočné.

- 7) Rozdíl mezi zálohovými úhradami za služby spojené se správou domu a skutečnými náklady družstva vynaloženými na poskytnutá plnění a rozdíl mezi zálohovými úhradami za služby pro jednotky a skutečnými náklady družstva na poskytnutá plnění v průběhu kalendářního roku (nebo pro zúčtování určitého druhu služeb stanoveného období), vyúčtuje družstvo se členem nejpozději do 30.6. následujícího roku.
- 8) Vyúčtováním zjištěný přeplatek podle odst. 7) družstvo členu uhradí nejpozději do 60 dnů po vyúčtování. V téže době je člen povinen uhradit družstvu vyúčtováním zjištěný nedoplatek.
- 9) Nezaplatí-li člen - nájemce družstevního bytu (nebytového prostoru) nedoplatek z vyúčtování zálohových úhrad do pěti dnů po jejich splatnosti, je povinen zaplatit družstvu poplatek z prodlení ve výši dle obecně závazného předpisu.
- 10) Nezaplatí-li člen - nájemce družstevního bytu (nebytového prostoru) nedoplatek z vyúčtování zálohových úhrad včetně poplatku z prodlení dle odst. 9 tohoto článku do třech měsíců po vzniku dluhu, představenstvo družstva může rozhodnout o jeho vyloučení.
- 11) Pohledávky družstva u členu - nájemce družstevního bytu (nebytového prostoru) budou uspokojovány v tomto pořadí:
 - a) nájemné,
 - b) nedoplatky z vyúčtování zálohových úhrad,
 - c) nezaplacené mimořádné příspěvky do fondu dlouhodobé zálohy na údržbu, opravy a investice,
 - d) poplatky z prodlení,
 - e) pohledávky za upomínky, za náklady soudních řízení a příslušenství pohledávky.

Čl. 38

- 1) Člen - nájemce družstevního bytu má právo na přiměřenou slevu z nájemného - příspěvku na správu družstva - (ve lhůtě, kterou lze na něm požadovat), pokud družstvo přes jeho upozornění neodstraní v bytě nebo v domě závadu, která podstatně nebo po delší dobu zhoršuje jejich užívání. Právo na přiměřenou slevu z nájemného - příspěvku na správu družstva - má člen i tehdy, jestliže nebyla poskytována plnění spojená s užíváním bytu, nebo byla poskytována vadně a jestliže užívání bytu se v důsledku toho zhoršilo.
- 2) Stejně právo má člen - nájemce družstevního bytu, jestliže stavebními úpravami v domě se podstatně nebo po delší dobu zhorší podmínky užívání bytu nebo domu.
- 3) Člen - nájemce družstevního bytu má právo na přiměřenou slevu z úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu, pokud je družstvo řádně a včas neplní.
- 4) Právo na slevu z nájemného nebo z úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu je třeba uplatnit u družstva bez zbytečného odkladu. Právo zanikne, nebylo-li uplatněno do šesti měsíců ode dne odstranění závad.

Čl. 39

Podnájem bytu

- 1) Pronajatý byt nebo jeho část lze jinému přenechat do podnájmu na dobu určenou ve smlouvě o podnájmu nebo bez časového určení po vyjádření samosprávy jen s písemným souhlasem představenstva družstva. Porušení této povinnosti se považuje za porušení povinnosti podle čl. 20 odst. 1, písm. a).
- 2) Nemůže-li nájemce ze závažných důvodů po delší dobu byt užívat a nesouhlasí-li představenstvo bez vážných důvodů s tím, aby pronajatý byt nebo jeho část nájemce přenechal jinému do podnájmu, může soud na návrh nájemce rozhodnutím nahradit projev vůle družstva.
- 3) Po skončení podnájmu podnájemce nemá právo na náhradní podnájem.

Čl. 40

Výměna bytu

- 1) Člen - nájemce družstevního bytu může po předchozím vyjádření samosprávy uzavřít se souhlasem představenstva 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 i nebytového prostoru vyměňuje odděleně pouze byt nebo pouze nebytový prostor s občanem, který není členem družstva, představenstvo družstva dohodu neschválí, dokud se tento občan nestane členem družstva.
- 3) Jde-li o výměnu bytů v témže družstvu, nabývá dohoda platnosti dnem, kdy nabude právní moci rozhodnutí orgánu družstva o souhlasu s výměnou. Jde-li o výměnu bytů v různých družstvech nebo o výměnu

družstevního bytu za byt nedružstevní, nabývá dohoda platnosti dnem, kdy bude dán souhlas posledním oprávněným pronajimatelem.

- 4) Převod členských práv a povinností na základě dohody o výměně bytů nastane dnem uskutečnění výměny bytů.

Čl. 41

- 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. 42

Zánik nájmu družstevního bytu

Nájem družstevního bytu zaniká:

- a) zánikem členství nájemce družstevního bytu podle čl. 16,
- b) písemnou dohodou mezi družstvem a členem - nájemcem družstevního bytu ke dni stanoveném v dohodě,
- c) písemnou výpovědí člena - nájemce družstevního bytu, ve které musí být uvedena lhůta, kdy má nájem skončit, a to nejméně tři měsíce tak, aby skončila ke konci kalendářního měsíce. Není-li lhůta uvedena, skončí nájem bytu posledním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž výpověď došla družstvu,
- d) výpovědí nájmu družstevního bytu s přivolením soudu podle § 711 obč. zákoníku odst. 1, písm. c, d, e, g, h,
- e) uplynutím doby v případě, že nájem družstevního bytu byl sjednán na určitou dobu.

Čl. 43

Nájem nebytových prostor

- 1) O nájmu nebytových prostor platí přiměřeně ustanovení o nájmu bytů.
- 2) Jde-li o nájem nebytových prostor, které jsou určeny k výkonu povolání jen jednoho z manželů, právo společného nájmu nevznikne.
- 3) Nájem a podnájem nebytových prostor postavených bez finanční účasti členů upravuje zvláštní předpis.

Čl. 44

Zajištění řádného využití bytů

- 1) Družstvo dbá, aby družstevní byty, se kterými hospodaří, byly řádně a účelně využívány k bytovým účelům.
- 2) Byt nebo jeho část může člen - nájemce družstevního bytu nebo členové jeho domácnosti dočasně používat i k jiným účelům než k bydlení jen se souhlasem představenstva družstva, které je povinno přihlédnout ke stanovisku samosprávy a obecně závazným předpisům.

Čl. 45

Sloučení bytů

- 1) Byt je možno sloučit se sousedním bytem (částí bytu) jen se souhlasem představenstva družstva, které přihlédne k vyjádření samosprávy (správce).
- 2) Představenstvo družstva povolí sloučení zejména tehdy, jestliže se tím dosáhne účelnějšího využití bytového prostoru členy domácností.

Čl. 46

Rozdělení bytu

- 1) Byt je možno rozdělit na dva nebo více samostatných bytů jen se souhlasem představenstva družstva, které přihlédne k vyjádření samosprávy (správce).
- 2) Představenstvo družstva povolí rozdělení zejména tehdy, jestliže se tím dosáhne účelnějšího využití bytového prostoru.

Čl. 47

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

Část VI
Orgány družstva

Čl. 48

Orgány družstva jsou:

- a) členská schůze družstva (shromáždění delegátů),
- b) představenstvo,
- c) předseda představenstva,
- d) kontrolní komise,
- e) členská schůze samosprávy,
- f) výbor samosprávy.

Čl. 49

- 1) Do orgánů družstva mohou být voleni jen členové družstva starší 18ti let.
- 2) Orgány družstva mohou jednat jen o záležitostech, které podle stanov družstva a zákona spadají do jejich působnosti.
- 3) Kolektivní orgány družstva rozhodují na základě řádného svolání všech členů orgánu.
- 4) Kolektivní orgány družstva jsou způsobilé se usnášet, jen je-li přítomna nadpoloviční většina jejich členů. Usnesení je přijato, hlasovala-li pro ně nadpoloviční většina přítomných, pokud stanovy a zákon neurčují jinak.

Čl. 50

- 1) Funkční období členů orgánů družstva činí pět let.
- 2) Členové orgánu družstva mohou být voleni opětovně.

Čl. 51

- 1) Členové orgánu družstva jsou povinni vykonávat své funkce svědomitě, plnit svěřené úkoly a dodržovat obecně závazné právní předpisy a stanovy. Pokud při výkonu funkce způsobí družstvu škodu, odpovídají za ni v rozsahu stanoveném zákonem.
- 2) Nároky družstva z odpovědnosti členů orgánů družstva za škodu uplatňuje představenstvo. Vůči členům představenstva uplatňuje nároky družstva kontrolní komise prostřednictvím jí určeného člena.
- 3) Tyto nároky družstva mohou být uplatněny u soudu jen s předchozím souhlasem shromáždění delegátů. Shromáždění delegátů může schválit i smír v této věci.

Čl. 52

- 1) Neplní-li člen voleného orgánu řádně svoji funkci, může jej před uplynutím funkčního období odvolat orgán, který jej zvolil.
- 2) Člen družstva, který je do své funkce zvolen, může z funkce odstoupit, je však povinen oznámit to orgánu, jehož je členem. Jeho funkce končí dnem, kdy odstoupení projednal orgán, který ho zvolil. Příslušný orgán musí projednat odstoupení na svém nejbližším zasedání poté, kdy se o odstoupení dověděl, nejdéle však do tří měsíců. Po marném uplynutí této lhůty se odstoupení pokládá za projednané.
- 3) Ustanovení odst. 2 platí i v případě, že členství v orgánu zanikne smrtí.
- 4) Členům orgánů družstva může být za výkon funkce přiznána odměna podle zásad stanovených shromážděním delegátů popř. i poskytnuta náhrada ušlé mzdy a nákladů spojených s výkonem funkce.
- 5) V případě odstoupení nebo odvolání člena představenstva musejí být provedeny doplňující volby na nejbližším shromáždění delegátů. V případě kontrolní komise se postupuje obdobně.

Čl. 53

Funkce člena představenstva a člena kontrolní komise jsou vzájemně neslučitelné.

Čl. 54

- 1) Každému členu družstva i každému členu orgánu družstva náleží jeden hlas.
- 2) V orgánech družstva se hlasuje veřejně. V jednotlivých případech se může jednajícím orgánem usnést na hlasování tajném.

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

Čl. 55

- 1) O průběhu jednání všech orgánů družstva se pořizuje zápis, 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 presenční listina a seznam účastníků jednání, pozvánka na něj a podklady, které byly předloženy k projednávaným bodům.
- 3) Každý člen má právo vyžádat si zápis a jeho přílohy k nahlédnutí.
- 4) Podrobnosti o postupu orgánů družstva při volbách a odvolávání, o jednání a rozhodování a ověřování zápisu upravuje volební a jednací řád, které schvaluje shromáždění delegátů.

Čl. 56

Shromáždění delegátů

- 1) Shromáždění delegátů je nejvyšším orgánem družstva a plní v plném rozsahu působnost členské schůze.
- 2) Do výlučné působnosti shromáždění delegátů patří:
 - a) přijímat a měnit stanovy, jednací řád a volební řád,
 - b) volit a odvolávat členy představenstva a kontrolní komise v počtu a způsobem, který sám určí,
 - c) volit náhradníky členů představenstva a kontrolní komise a stanovit pořadí, podle kterého náhradníci nastupují na místo odstoupivších členů představenstva a kontrolní komise,
 - d) projednávat a schvalovat zprávy představenstva a kontrolní komise o činnosti družstva,
 - e) rozhodovat o základních otázkách koncepce rozvoje, schvalovat zásady hospodaření, řádnou a mimořádnou účetní závěrku a rozhodovat o tom, jak se naloží se ziskem a uhradí případná ztráta,
 - f) schvalovat statuty fondů,
 - g) rozhodovat o zvýšení nebo snížení zapisovaného základního kapitálu,
 - h) rozhodovat o odvoláních proti usnesení představenstva,
 - i) rozhodovat o splynutí, sloučení, rozdělení a o jiném zrušení družstva nebo o změně právní formy,
 - j) rozhodovat o přijímání závazků, úvěrů a půjček, za které by družstvo ručilo byty a nebytovými prostorami, ke kterým byly s členy družstva uzavřeny nájemní smlouvy a jsou k nim vázány členské podíly členů družstva, jakož i o jiných obchodních transakcích či aktivitách, týkajících se jakýmkoliv způsobem uvedených bytů a nebytových prostor. Rozhodnutí je vázáno na souhlas členské schůze samosprávy a společenství vlastníků.
Toto ustanovení se netýká závazků, úvěrů a půjček uzavřených před 12.11.1997, zejména pak úvěrových smluv a zástavních práv spojených s úvěry poskytnutých družstvu na výstavbu bytů a nebytových prostor.
 - k) určovat volební obvody delegátů a stanovit počet delegátů na nejbližší volební období i podmínky volby delegátů, přičemž platí zásada, že jedna samospráva má alespoň jednoho delegáta.
 - l) rozhodovat o významných majetkových dispozicích,
 - m) rozhodovat o prodeji nebo jiných majetkových dispozicích s nemovitostmi, ve kterých jsou byty, nebo s byty v souladu s § 239 odst. 4 písm. i) obchodního zákoníku.
- 3) Do působnosti shromáždění delegátů patří i rozhodování týkající se družstva a jeho činnosti, pokud si rozhodování o některé věci vyhradilo.
- 4) Shromáždění delegátů může na návrh kontrolní komise změnit nebo zrušit pravomocné rozhodnutí představenstva nebo předsedy družstva, kterým byly porušeny obecně závazné právní předpisy nebo stanovy družstva, jestliže od nabytí právní moci rozhodnutí do podání návrhu neuplynuly více než dva roky.

Čl. 57

- 1) Jednání shromáždění delegátů družstva svolává představenstvo podle potřeby, nejméně dvakrát ročně.
- 2) Shromáždění delegátů musí být svoláno nejpozději do čtyřiceti dnů, požádá-li o to písemně
 - a) jedna třetina členů družstva,
 - b) jedna třetina delegátů,
 - c) kontrolní komise.
- 3) Jestliže představenstvo nesvolá shromáždění delegátů tak, aby se konalo do čtyřiceti dnů od doručení žádosti, je osoba písemně pověřená osobami nebo orgánem, který požadoval svolání shromáždění delegátů,

oprávněna svolat shromáždění delegátů sama. Členové představenstva jsou společně a nerozdílně povinni vydat této osobě na její žádost seznam členů, popř. delegátů družstva.

- 4) Pořad jednání musí být oznámen na pozvánkách zaslanych nejpozději osm dní před zasedáním shromáždění delegátů. Písemné pozvánky dále obsahují datum, hodinu a místo jednání. Spolu s pozvánkou se zpravidla zasílají i písemné podkladové materiály.
- 5) Na žádost jedné třetiny členů družstva nebo kontrolní komise, popř. tří delegátů zařadí představenstvo jimi určenou záležitost na pořad jednání shromáždění delegátů. Ustanovení § 182 odst. 1 písm. a) obchodního zákoníku se použije přiměřeně.
- 6) Na shromáždění delegátů musí být pozváni všichni zvolení delegáti. Členové představenstva a kontrolní komise se shromáždění delegátů účastní z titulu své funkce.
- 7) Při hlasování má každý delegát jeden hlas.
- 8) Delegáti jsou oprávněni vyžadovat si u orgánů družstva a správy družstva veškeré potřebné informace.

Čl. 58

Není-li shromáždění delegátů schopno se usnášet, svolá představenstvo náhradní shromáždění delegátů tak, aby se konalo do tří týdnů ode dne, kdy se mělo konat shromáždění delegátů původně svolané. Náhradní shromáždění delegátů musí být svoláno novou pozvánkou s nezměněným pořadem jednání. Pozvánka musí být odeslána nejpozději do patnácti dnů ode dne, na který bylo svoláno původní shromáždění delegátů, nejpozději však deset dnů před konáním náhradního shromáždění delegátů. Náhradní shromáždění delegátů je schopno se usnášet, je-li přítomna alespoň 1/4 delegátů. Usnesení je přijato, hlasovala-li pro ně nadpoloviční většina přítomných delegátů.

Čl. 59

- 1) Na návrh člena vysloví soud neplatnost usnesení shromáždění delegátů, pokud usnesení je v rozporu s právními předpisy nebo stanovami družstva. Návrh soudu může člen podat, požádal-li o zaprotokolování námítky na shromáždění delegátů, které usnesení přijalo, nebo jestliže námitku oznámil představenstvu do jednoho měsíce od konání tohoto shromáždění a nebylo-li svoláno řádně do jednoho měsíce ode dne, kdy se o jeho konání dověděl, nejdéle však do jednoho roku od konání shromáždění delegátů. Návrh soudu lze podat jen do jednoho měsíce ode dne, kdy člen požádal o zaprotokolování námítky anebo od oznámení námítky představenstvu.
- 2) Jestliže je důvodem návrhu podle odst. 1, že tvrzené rozhodnutí shromáždění delegátů nepřijalo proto, že o něm nehlasovalo, anebo, že obsah rozhodnutí neodpovídá rozhodnutí, které shromáždění delegátů přijalo, lze podat žalobu do jednoho měsíce ode dne, kdy se člen o tvrzeném rozhodnutí dozvěděl, nejdéle však do jednoho roku ode dne konání shromáždění delegátů. V ostatním se použijí ustanovení § 131 obchodního zákoníku obdobně.

Čl. 60

Představenstvo

- 1) Představenstvo je výkonným a statutárním orgánem družstva, řídí činnost družstva a rozhoduje o všech záležitostech, pokud nejsou zákonem, stanovami nebo rozhodnutím shromáždění delegátů vyhrazeny jinému orgánu. Za svou činnost odpovídá shromáždění delegátů.
- 2) Představenstvo zabezpečuje plnění usnesení shromáždění delegátů, pravidelně mu podává zprávy o své činnosti a o činnosti družstva, svolává a připravuje jeho jednání.
- 3) Představenstvo má max. 11 členů (lichý počet).
- 4) Představenstvo volí ze svých členů předsedu družstva (představenstva), dále jen "předseda", popřípadě místopředsedu (místopředsedy).
- 5) Představenstvo se schází podle potřeby, zpravidla jednou za měsíc. Musí se sejít do 10 dnů od doručení podnětu kontrolní komise, jestliže na její výzvu nedošlo k nápravě nedostatků.
- 6) Představenstvo předkládá shromáždění delegátů ke schválení roční účetní závěrku a rozbor hospodaření družstva a návrhy činnosti družstva v příštím období v rozsahu stanoveném zákonem.
- 7) Členové představenstva nesmějí být podnikateli ani členy statutárních a dozorčích orgánů právnických osob s obdobným předmětem činnosti.

Čl. 61

- 1) Představenstvo je oprávněno jednat jménem družstva navenek ve všech věcech. Jménem představenstva jedná předseda a v době jeho nepřítomnosti nebo zaneprázdnění místopředseda nebo jiný člen představenstva v pořadí stanoveném představenstvem.
- 2) Právní úkony představenstva, pro které je předepsána písemná forma, podepisuje za družstvo předseda (popřípadě místopředseda) a další člen představenstva.

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

Čl. 62

Předseda

- 1) Předsedovi přísluší:
 - a) organizovat a řídit jednání a práci představenstva,
 - b) řídit běžnou činnost družstva (pokud je pracovníkem družstva).
- 2) Za výkon funkce odpovídá předseda představenstvu.
- 3) O žádosti členů rozhoduje předseda nejdéle do třiceti dnů od jejich podání, pokud je to v jeho kompetenci.

Čl. 63

Řízení běžné činnosti družstva

- 1) Předseda je pracovníkem družstva a řídí jeho činnost v postavení vedoucího organizace ve smyslu pracovních právních a ostatních obecně závazných právních předpisů.
- 2) Pracovní poměr předsedy družstva vzniká volbou ve smyslu příslušných ustanovení zákoníku práce.

Čl. 64

Kontrolní komise

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

Čl. 65

- 1) Kontrolní komise má min. 3 členy (lichý počet).
- 2) Členové kontrolní komise družstva nesmějí být podnikateli ani členy statutárních a dozorčích orgánů právnických osob s obdobným předmětem činnosti. Členy kontrolní komise nesmějí být členové představenstva a pracovníci aparátu družstva. Členové kontrolní komise nesmějí být mezi sebou nebo se členy představenstva manželi, příbuznými v řadě přímé nebo sourozenci.
- 3) Kontrolní komise volí ze svých členů předsedu.
- 4) Předseda kontrolní komise jedná za kontrolní komisi a podepisuje její usnesení.
- 5) Předsedu kontrolní komise v době jeho nepřítomnosti zastupuje pověřený člen kontrolní komise v plném rozsahu jeho pravomocí.
- 6) Kontrolní komise odpovídá za svou činnost shromáždění delegátů a podává mu zprávy o své činnosti. Na ostatních orgánech družstva je nezávislá.

Čl. 66

- 1) Kontrolní komise se schází podle potřeby, nejméně jednou za tři měsíce.
- 2) Schůzi svolává a řídí předseda, popř. pověřený člen kontrolní komise.
- 3) Podklady pro jednání schůzí, zejména zprávy o vykonaných prověrkách, kontrolách a revizích, jakož i návrhy na opatření, připravují a kontrolní komisi předkládají ve stanovených lhůtách pověřeni členové komise, kteří také komisi informují o průběhu prověrek a kontrol.

Čl. 67

Samospráva

- 1) Členové družstva jsou rozděleni do samospráv.

- 2) Jednotlivé družstevní domy, rodinné domky a nebytové prostory postavené podle samostatné projektové a rozpočtové dokumentace, jejichž výstavba byla samostatně financována, tvoří na sobě ekonomicky nezávislá střediska bytového hospodářství samosprávy.
- 3) Úkolem samosprávy je umožňovat členům přímou účast na společenské a hospodářské činnosti družstva.
- 4) Orgány družstva zajišťující činnost samosprávy jsou členská schůze samosprávy a výbor samosprávy.

Čl. 68

Členská schůze samosprávy

- 1) Členská schůze samosprávy je orgánem družstva, ve kterém členové projednávají záležitosti okruhu působnosti samosprávy a seznamují se s činností a celkovým stavem družstva. Členy samosprávy jsou všichni členové družstva - nájemci či vlastníci bytů a nebytových prostor v budovách samosprávy.
- 2) Členská schůze samosprávy zejména:
 - a) projednává návrh hospodářského plánu a výsledky hospodaření samosprávy. Členská schůze samosprávy může na základě hospodářského plánu a plánu oprav rozhodnout o výši dotace dlouhodobé zálohy na údržbu, opravy a investice střediska bytového hospodářství.
 - b) volí ze svého středu zástupce samosprávy v počtu, který si stanoví, případně přímo předsedu samosprávy a místopředsedu samosprávy,
 - c) volí delegáty v počtu stanoveném představenstvem a jejich náhradníky na shromáždění delegátů. V případě, že členská schůze zvolí předsedu samosprávy, je předseda samosprávy současně delegátem na shromáždění delegátů.
 - d) projednává zprávy ze shromáždění delegátů,
 - e) dává souhlas ke změnám charakteru užívání bytů, nebytových prostor, společných prostor domu a k uzavření nájemní smlouvy týkající se tohoto prostoru a vyjadřuje se k užívání nebytových prostor pronajímaných podle zvláštních předpisů.
 - f) navrhuje odlišnou metodiku ročního vyúčtování zaplacených záloh za služby spojené se správou domu a záloh za služby pro jednotky spojených s užíváním bytu (nebytového prostoru) podle obecně závazných předpisů nebo podle zásad schválených představenstvem družstva, pokud obecně závazné předpisy umožňují různou metodiku vyúčtování.
- 3) Pokud v okruhu působnosti samosprávy vznikne společenství vlastníků podle zákona č. 72/1994 Sb. ztrácí samosprávy pravomoc rozhodovat o otázkách, které jsou tímto zákonem vyhrazeny rozhodnutí společenství vlastníků. Členové samosprávy se v tomto případě podílejí na rozhodování společenství vlastníků způsobem stanoveným v zákoně a čl. 74) těchto stanov.

Čl. 69

- 1) Členskou schůzi samosprávy svolává zástupce samosprávy nejméně jednou do roka, příp. představenstvo nebo jím pověřený zástupce podle potřeby, a nebo požádá-li o to jedna třetina všech členů samosprávy.
- 2) Členskou schůzi řídí svolavatel.
- 3) O svolání členské schůze samosprávy a o pořadu jednání musí být členové samosprávy uvědoměni nejméně osm dnů před jejím konáním. Písemnou pozvánku může nahradit písemné oznámení vyvěšené na oznamovacích tabulích ve všech domech v okruhu působnosti samosprávy.

Čl. 70

- 1) Členská schůze samosprávy je způsobilá se usnášet, je-li přítomna nadpoloviční většina členů samosprávy. V případě rozhodování podle čl. 68 odst. 2, písm e) je třeba souhlasu nadpoloviční většiny všech členů samosprávy.
- 2) Není-li v hodinu uvedenou pro konání členské schůze samosprávy přítomna nadpoloviční většina jejích členů, může se schůze konat o čtvrt hodiny později za přítomnosti nejméně tří členů samosprávy. Může však jednat a rozhodovat pouze o těch záležitostech, které byly uvedeny na pořadu jednání. K platnosti usnesení v takovém případě se vyžaduje souhlas dvou třetin přítomných členů. Ustanovení tohoto odstavce neplatí při rozhodování podle čl. 68, odst. 2, písm. e).

Čl. 71

- 1) Člen se zúčastňuje členské schůze samosprávy, jejímž je členem.
- 2) Člen, nájemce družstevního bytu a nebytového prostoru, které se nacházejí v okruhu působnosti různých samospráv, je členem každé z nich, zúčastňuje se jejich členských schůzí. Pouze jednou členskou schůzí samosprávy však může být zvolen delegátem nebo náhradníkem na shromáždění delegátů.
- 3) Právo účasti na členských schůzích samosprávy, kterých jsou členy, mají oba manželé - společní členové. Přísluší jim společně jeden hlas.

- 4) Člen, který má v jednom a tomtéž družstvu samostatné členství a současně je jeho členem na základě společného členství manželů, má z obou těchto členství, pokud jsou v jedné samosprávě společně s druhým manželem - společným členem, pouze jeden hlas. Pokud jeho členství samostatné a společné členství manželů, jehož je účastníkem, se nacházejí v okruhu působnosti různých samospráv, řídí se právo jeho účasti na členských schůzích a pasivní volební právo ustanoveními odst. 1 a 2.
- 5) Zásada účasti člena (manželů - společných členů) na členských schůzích samospráv, jakož i zásada jednoho hlasu a pasivního volebního práva uvedená v odst. 1 - 4 platí pro všechny druhy okruhů působnosti samospráv.

Čl. 72

Výbor samosprávy

Výbor samosprávy tvoří zvolení zástupci samosprávy. Výbor samosprávy je výkonným orgánem samosprávy a za svou činnost odpovídá členské schůzi samosprávy a je povinen se řídit jejími usneseními.

Zástupci samosprávy zejména:

- 1) plní úkoly na úseku předmětu činnosti družstva v okruhu působnosti samosprávy,
- 2) sledují technický stav objektů v okruhu své působnosti a v této oblasti spolupracují s příslušným správcem objektu,
- 3) svolávají členskou schůzi samosprávy nejméně 1x za rok,
- 4) účastní se sestavování návrhu hospodářského plánu, který zpracovává správce objektu a zajišťují jeho projednání členskou schůzí samosprávy,
- 5) kontrolují správnost vyúčtování nákladů vynaložených družstvem na zajištění provozu objektu,
- 6) průběžně kontrolují tvorbu a čerpání rezervního fondu bytového hospodářství,
- 7) seznamují členskou schůzi samosprávy s výsledky hospodaření, s ročním vyúčtováním nájemného za užívání družstevních bytů a nebytových prostor a úhrad za plnění poskytovanou s užíváním bytu,
- 8) projednávají návrhy představenstva na vyloučení člena z družstva a oznamují mu stanovisko samosprávy,
- 9) předkládají členské schůzi samosprávy návrhy podle čl. 68 odst.2, písm. e),
- 10) na výzvu družstva se vyjadřují ke smlouvám o přenechání družstevního bytu (nebytového prostoru), uzavíraným podle čl. 29, čl. 39 a čl. 40.

Čl. 73

- 1) Zástupci samosprávy se volí z členů samosprávy tak, aby zástupci samosprávy nebyli mezi sebou nebo se členy kontrolní komise manželi, příbuznými v řadě přímé nebo sourozenci.
- 2) Nejsou-li zvoleni zástupci samosprávy, zajišťuje plnění jejich úkolů představenstvo prostřednictvím pověřeného pracovníka (správce objektu). Zvýšené náklady s tím spojené se hradí k tíži střediska bytového hospodářství příslušné samosprávy.
- 3) Zástupci samosprávy na své ustavující schůzi zvolí ze svého středu předsedu samosprávy, případně místopředsedu samosprávy. Byl-li na členské schůzi samosprávy zvolen jediný zástupce samosprávy, stává se automaticky předsedou samosprávy.
- 4) Schůze výboru samosprávy svolává předseda samosprávy podle potřeby, nejméně však 1x za čtvrtletí.
- 5) V případě zaneprázdnění nebo nepřítomnosti předsedy výboru samosprávy jej zastupuje pověřený člen výboru samosprávy.

čl. 74

Zastupování družstva ve společenství vlastníků

(platí pro případy, kdy nevzniká právnická osoba podle zákona č. 103/2000 Sb.)

- 1) Družstvo zastupují ve společenství vlastníků předseda představenstva a členové představenstva družstva. Představenstvo družstva může zastupováním ve společenství vlastníků pověřit zmocněnce a to podle těchto pravidel:
 - a) v samosprávě, v níž je zvolen a působí výbor samosprávy, uděluje představenstvo družstva zmocnění zpravidla předsedovi samosprávy. Takto zmocněný předseda samosprávy může k výkonu svých povinností zmocnit jiného člena výboru samosprávy, který se pak stává zmocněncem družstva se všemi právy a povinnostmi, jak jsou uvedeny v tomto článku,
 - b) v samosprávách, v nichž je ustaven správce objektu, uděluje představenstvo družstva toto zmocnění zpravidla správci objektu. Ten však není oprávněn zmocnit k výkonu práv a povinností zmocněnce jinou osobu,
 - c) představenstvo družstva může v jednotlivých případech již udělenou plnou moc odvolat v případech, kdy zmocněnec neplní svoji funkci, nebo ji plní tak, že by to poškozovalo zájmy družstva nebo samosprávy,
 - d) zmocněncem nemůže být jmenován vlastník bytu nebo nebytové prostory, které se nacházejí v působnosti samosprávy.
- 2) Zmocněnec družstva je ve společenství vlastníků povinen usilovat o umožnění účasti členům samosprávy na každém jednání společenství vlastníků. Zmocněnec zpravidla svolává členskou schůzi samosprávy na

stejnou dobu, kdy bude jednat společenství vlastníků, aby mohl své rozhodování ve společenství vlastníků konzultovat se členy samosprávy. Zmocněnec je povinen informovat členy samosprávy včas a vhodným způsobem o termínu a místě každého jednání společenství vlastníků.

- 3) Zmocněnec družstva jedná a hlasuje ve společenství vlastníků v souladu s rozhodnutím členské schůze samosprávy. Pokud bylo v dané věci schváleno usnesení shromáždění delegátů nebo představenstva družstva, je povinen při hlasování ve společenství vlastníků se řídit tímto usnesením.

Část VII

Hospodaření družstva

Čl. 75

Financování činnosti družstva

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

Čl. 76

Bytové hospodářství

- 1) Základním ekonomickým střediskem bytového hospodářství je zpravidla bytový dům.
- 2) Činnost střediska bytového hospodářství se financuje z nájemného z bytů a nebytových prostor a z úhrad za plnění poskytovaná s jejich užíváním, z příspěvků vlastníků jednotek podle § 15 zákona č. 72/1994 Sb. a z jiných zdrojů.
- 3) Zálohové úhrady za služby spojené se správou domu a zálohové úhrady za služby pro jednotky vyúčtuje družstvo v souladu s čl. 37 a čl. 68 odst. f).
- 4) Přebytek nebo schodek z hospodaření střediska bytového hospodářství se každoročně vypořádá podle rozhodnutí představenstva na návrh členské schůze samosprávy. Člen družstva je povinen se podílet na úhradě schodku z hospodaření střediska bytového hospodářství, v němž užívá byt (nebytový prostor).

Čl. 77

Ostatní hospodaření

- 1) Příjmy na úhradu nákladů a výdajů ostatního hospodaření získává družstvo zejména z tržeb z realizace jeho výkonů, z příspěvků na správu, ze zápisného a jiných poplatků, příp. z dalších zdrojů.
- 2) Náklady ostatního hospodaření jsou veškeré náklady, které vznikají mimo střediska bytového hospodářství.
- 3) Ze zisku ostatního hospodaření hradí družstvo přednostně své povinnosti vůči státu. Zbylý zisk použije podle rozhodnutí shromáždění delegátů.
- 4) Ztrátu z ostatního hospodaření hradí družstvo podle rozhodnutí shromáždění delegátů.

Čl. 78

Fondy družstva

- 1) Družstvo vytváří kromě základního jmění a specifických družstevních fondů zabezpečujících zdroje družstevní výstavby další vlastní zdroje na financování činnosti družstva.
- 2) Družstvo povinně vytváří nedělitelný fond, fond členských podílů (dalších členských vkladů), fond družstevní výstavby a dále fond dlouhodobé zálohy na údržbu, opravy a investice středisek bytového hospodářství, sociální fond, fond odměn, případně další zajišťovací fondy.
- 3) Tvorba a použití fondů se řídí zvláštními předpisy, těmito stanovami a dalšími vnitrodružstevními předpisy schválenými shromážděním delegátů.

Čl. 79

Základní kapitál

- 1) Základní kapitál družstva tvoří souhrn základních členských vkladů.
- 2) Zapisovaný základní kapitál družstva činí Kč 1,900.000,-.

Čl. 80

Nedělitelný fond

- 1) Nedělitelný fond tvoří majetek družstva nekrytý majetkovou účastí členů. Družstvo doplňuje tento fond nejméně o 10% ročního čistého zisku až do doby, než výše nedělitelného fondu dosáhne částky rovnající se minimálně polovině zapisovaného základního kapitálu družstva.
- 2) Prostředky nedělitelného fondu jsou volně k použití (nejsou uloženy na zvláštním účtu).

- 3) Nedělitelný fond lze použít jen na úhradu ztráty ostatního hospodaření. Fond nelze rozdělit mezi členy za trvání družstva.

Čl. 81

Fond členských podílů (dalších členských vkladů)

- 1) Fond členských podílů se tvoří z peněžního, osobního nebo věcného plnění na členský podíl a případnou aktivaci splaceného investičního úvěru poskytnutého na družstevní výstavbu (podle zásad schválených shromážděním delegátů).
- 2) Prostředky fondu lze použít na úhradu nákladů spojených s družstevní výstavbou, technickým zhodnocením domu nebo s pořízením pozemku příslušejícího k domu. Prostředky fondu lze dále použít k vrácení členského podílu při zániku členství, resp. po uvolnění bytu.
Fond se snižuje při převodu družstevního bytu (nebytového prostoru) z družstevního vlastnictví podle zvláštního zákona.

Čl. 82

Fond dodatečných členských vkladů

- 1) Fond dodatečných členských vkladů se tvoří z peněžního plnění odprodejem bytů a nebytových prostor uvolněných po neplatičích.
- 2) Prostředky fondu lze použít na úhradu dluhů po neplatičích (dlužné nájemné, dlužná vyúčtování zálohových plateb, penále, soudní výlohy a pod), investičního úvěru poskytnutého na družstevní výstavbu, investice a na úhradu ztráty ostatního hospodaření.

Čl. 83

Fond družstevní výstavby

- 1) Fond družstevní výstavby se tvoří z poskytnutých státních příspěvků na družstevní výstavbu. Dále se tvoří i z příspěvků jiných právnických osob, které se sdružují na družstevní výstavbu.
- 2) Prostředky fondu se použijí na úhradu nákladů spojených s družstevní výstavbou, technickým zhodnocením domu nebo s pořízením pozemku příslušejícího k domu.
Fond se snižuje při převodu bytu z družstevního vlastnictví podle zvláštního zákona.

Čl. 84

Dlouhodobá záloha na údržbu, opravy a investice

- 1) Dlouhodobá záloha na údržbu, opravy a investice se tvoří z příspěvků členů - nájemců bytů (nebytových prostor) a příspěvků vlastníků bytů (nebytových prostor) placených v rámci nájemného. Základní výši příspěvku stanoví představenstvo v souladu s předpokládanou mírou postupného opotřebení družstevního domu nebo objektu s nebytovými prostory. Členská schůze samosprávy nebo společenství vlastníků může na základě hospodářského plánu a plánu oprav rozhodnout o její výši.
- 2) Dlouhodobá záloha na údržbu, opravy a investice se dále tvoří mimořádnými příspěvky členů a vlastníků, převodem přebytku hospodaření střediska bytového hospodářství, účelovými dotacemi, příp. z jiných zdrojů.
- 3) Zdroje dlouhodobé zálohy na údržbu, opravy a investice se používají na financování oprav, údržby, modernizací a rekonstrukcí a investičních výdajů, k případné úhradě schodku hospodaření střediska bytového hospodářství, k financování základních prostředků a investic družstevní výstavby a předmětů postupné spotřeby, příp. k dalším účelům.
- 4) Dlouhodobá záloha na údržbu, opravy a investice se eviduje odděleně podle jednotlivých středisek bytového hospodářství.

Čl. 85

Sociální fond

- 1) Sociální fond se tvoří a používá podle ustanovení obecně platných právních předpisů.

Část VIII

Zrušení a likvidace družstva

Čl. 86

- 1) Družstvo se zrušuje:
 - a) usnesením shromáždění delegátů,

- b) zrušením konkursu po splnění rozvrhového usnesení nebo zrušením konkursu z důvodu, že majetek úpadce nepostačuje k úhradě nákladů konkursu, anebo zamítnutím návrhu na prohlášení konkursu pro nedostatek majetku,
 - c) rozhodnutím soudu,
 - d) uplynutím doby, na kterou bylo družstvo zřízeno,
 - e) dosažením účelu, k němuž bylo družstvo zřízeno.
- 2) O rozhodnutí shromáždění delegátů o zrušení družstva musí být pořízen notářský zápis.
 - 3) Družstvo zaniká výmazem z obchodního rejstříku.

Čl. 87

Sloučení, splynutí a rozdělení

Usnesení shromáždění delegátů o sloučení, splynutí nebo rozdělení družstva musí obsahovat určení právního nástupce a vymezení obchodního jmění, které na něj přechází. Při rozdělení družstva shromáždění delegátů určí, jak se jmění družstva a jeho členové rozdělí. Při tomto určení se vezme zřetel na oprávněné zájmy jednotlivých členů.

Čl. 88

- 1) Při splynutí družstev přechází jmění a členství na nově vzniklé družstvo dnem, ke kterému bylo nově vzniklé družstvo zapsáno do obchodního rejstříku.
- 2) Při sloučení družstva s jiným družstvem jmění slučovaného družstva a členství přecházejí na přejímající družstvo ke dni výmazu slučovaného družstva z obchodního rejstříku.
- 3) Při rozdělení družstva přechází jmění družstva a členství na družstva vzniklá rozdělením ke dni, kdy tato družstva byla zapsána do obchodního rejstříku.
- 4) V obchodním rejstříku se provede výmaz zanikajícího družstva a zápis družstva vzniklého splynutím nebo družstev vzniklých rozdělením. Výmaz družstva zaniklého sloučením a zápis změny u družstva, s nímž bylo sloučeno, se provede rovněž k těmto dni.

Čl. 89

Převod části majetku družstva

Převádí-li družstvo jednotlivé obytné domy nebo objekty s nebytovými prostory jinému bytovému družstvu, musí s přejímajícím družstvem dohodnout i převod členství nájemců družstevních bytů a nebytových prostor v těchto domech nebo objektech. K takovému převodu je třeba souhlasu většiny členů - nájemců těchto bytů (nebytových prostor). Souhlasu všech nájemců je však třeba v případě, má-li být družstevní objekt odprodán jinému právnímu subjektu než družstvu.

Současně s převodem jednotlivých obytných domů nebo objektů s nebytovými prostory převede družstvo převádějící družstvu přejímajícímu:

- a) zůstatky všech fondů, příslušných k objektu,
- b) zůstatek půjčky poskytnuté peněžním ústavem na výstavbu převáděného objektu,
- c) veškerá ostatní práva a závazky, týkající se převáděného majetku.

Čl. 90

- 1) Soud může na návrh státního orgánu, orgánu nebo člena družstva nebo osoby, která osvědčí právní zájem, rozhodnout o zrušení družstva a jeho likvidaci, jestliže:
 - a) počet členů družstva klesl pod pět členů,
 - b) souhrn členských vkladů klesl pod částku Kč 50.000,-,
 - c) uplynuly dva roky ode dne, kdy skončilo funkční období orgánů družstva a nebyly zvoleny nové orgány, nebo byla porušena povinnost svolat shromáždění delegátů, anebo družstvo po dobu delší než dva roky neprovozuje žádnou činnost,
 - d) družstvo porušilo povinnost vytvářet nedělitelný fond,
 - e) družstvo porušuje ustanovení o předmětu činnosti,
 - f) založením, splynutím nebo sloučením družstva byl porušen zákon.
- 2) Soud může před rozhodnutím o zrušení družstva stanovit lhůtu k odstranění důvodu, pro který bylo zrušení navrženo.

Čl. 91

Likvidace družstva

- 1) Zrušené družstvo vstupuje do likvidace. Likvidátory jmenuje shromáždění delegátů.

- 2) Likvidátoři jsou povinni vypracovat před rozdělením likvidačního zůstatku návrh na jeho rozdělení, který projednává shromáždění delegátů. Návrh na rozdělení musí být na požádání předložen každému členu družstva.
- 3) Likvidační zůstatek se rozdělí postupně tak, že každému členu se uhradí částka do výše jeho základního členského vkladu popř. dalšího členského vkladu.
- 4) Každý člen družstva nebo jiná oprávněná osoba může do tří měsíců ode dne konání shromáždění delegátů navrhnout, aby soud prohlásil usnesení shromáždění delegátů o rozdělení likvidačního zůstatku za neplatné pro rozpor s právními předpisy nebo stanovami. Vyhoví-li soud návrhu, rozhodne zároveň o rozdělení likvidačního zůstatku. Do uplynutí lhůty tří měsíců anebo do pravomocného rozhodnutí soudu nesmí být likvidační zůstatek rozdělen.
- 5) Při likvidaci družstva se použijí přiměřeně ust. § 70 - 75b obchodního zákoníku.

Část IX Společná ustanovení

Čl. 92

- 1) Rozhodnutí orgánů družstva dotýkající se jednotlivých členů družstva nebo jednotlivých orgánů družstva se oznamují těmto členům nebo orgánům.
- 2) Lhůta k podání odvolání činí patnáct dnů a počíná běžet dnem následujícím po doručení rozhodnutí.
- 3) Za včas podané se považuje i odvolání, které bylo podáno po uplynutí stanovené lhůty, nejpozději však do tří měsíců od doručení rozhodnutí, jestliže se člen řídil nesprávným poučením orgánu družstva o odvolání nebo jestliže poučení o odvolání nebylo dáno.
- 4) O odvolání proti rozhodnutí představenstva rozhoduje shromáždění delegátů, jehož rozhodnutí je konečné, pokud stanovy nebo obecně platné předpisy neurčují jinak.
- 5) O odvolání proti rozhodnutí předsedy rozhoduje představenstvo, jehož rozhodnutí je konečné.
- 6) Představenstvo popř. předseda může rozhodnout o odvolání sám, jestliže odvolání v plném rozsahu vyhoví.

Čl. 93

Podněty členů

O 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 doporučeným dopisem.

Čl. 94

Doručování

- 1) Družstvo doručuje svým členům písemnosti zpravidla poštou nebo jiným vhodným způsobem, a to na adresu, kterou člen sdělil.
- 2) Doručení písemností doporučeným dopisem nebo do vlastních rukou je nutné pouze v případech určených těmito stanovami nebo jednacím řádem družstva.
- 3) Povinnost družstva doručit písemnost doporučeným dopisem je splněna, jakmile pošta písemnost doručí nebo jakmile ji vrátí družstvu z poslední známé adresy člena jako nedoručitelnou. Tato povinnost je splněna i tehdy, jakmile je písemnost doručena funkcionářem nebo pracovníkem družstva a člen její převzetí písemně potvrdí.
- 4) Povinnost družstva doručit písemnost do vlastních rukou je splněna:
 - a) při doručování písemností funkcionářem nebo pracovníkem 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 a člen svým jednáním doručení zmařil, nebo jestliže člen přijetí písemnosti odmítl.

Čl. 95

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 za to, 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.

Čl. 96

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.

Část X

Členství v družstvu při současném vlastnictví bytu (nebytového prostoru)

Čl. 97

- 1) Členové - vlastníci bytů mají stejná práva a povinnosti jako ostatní členové družstva s výjimkou těch, které souvisejí s nájmem družstevního bytu (nebytového prostoru), jak jsou vyjmenovány v části V stanov.
- 2) Pokud stanovy upravují povinnost platit nájemné za užívání družstevního bytu (nebytového prostoru), rozumí se tím u člena - vlastníka povinnost hradit náklady na správu a provoz domu, včetně nákladů na opravy, rekonstrukce a výměny společných částí a zařízení domu.

Čl. 98

- 1) Kromě práv a povinností vyplývajících pro člena zejména z čl. 11 a 12 je člen - vlastník povinen:
 - a) počínat si tak, aby při užívání, udržování, změnách, při nájmu bytu nebo jeho části a při jiném nakládání s bytem nerušil a neohrožoval ostatní při výkonu jejich vlastnických, spoluvlastnických, popřípadě spoluužívacích práv,
 - b) udržovat byt (nebytový prostor) na svůj náklad ve stavu způsobilém k řádnému užívání, zejména včas provádět potřebnou údržbu a opravy,
 - c) odstranit závady a poškození, která na jiných bytech nebo na společných částech nebo zařízení domu způsobil sám, nebo ti, kteří s ním byt užívají,
 - d) zdržet se provádění úpravy bytu a jeho zařízení, jimiž by byl bez souhlasu ostatních vlastníků měněn vzhled domu, ohrožena statická bezpečnost konstrukcí a narušena činnost technického zařízení domu (plyn, vytápění, voda, kanalizace, elektro, vzduchotechnika, STA a pod.). Současně je vlastník bytu povinen zajistit předepsané revize technických zařízení v bytě ve stanovených lhůtách tak, aby neohrozil bezpečnost a zdraví ostatních obyvatel budovy. Ustanovení zvláštních předpisů tím nejsou dotčena,
 - e) umožnit na požádání přístup do bytu, pokud to nezbytně vyžaduje údržba a obhospodařování ostatních bytů, popř. domu jako celku.
- 2) Vlastník bytu má právo a povinnost zúčastňovat se na správě domu a jako spoluvlastník na rozhodování o společných částech a zařízení domu.

Čl. 99

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

Část XI

Přechodná a závěrečná ustanovení

Čl. 100

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

Čl. 101

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

Čl. 102

- 1) Dosavadní stanovy družstva se ruší.
- 2) Tyto stanovy byly přijaty shromážděním delegátů dne 10.11.1992 a nabývají účinnosti dnem 1.2.1993.
- 3) Dodatek Stanov Stavebního bytového družstva Vyšehrad byl přijat shromážděním delegátů dne 14.11.1996 a nabývá účinnosti dnem 1.1.1997.
- 4) Dodatek Stanov Stavebního bytového družstva Vyšehrad byl přijat shromážděním delegátů dne 12.11.1998 a nabývá účinnosti dnem 1.1.1999.
- 5) Dodatek Stanov Stavebního bytového družstva Vyšehrad byl přijat shromážděním delegátů dne 31.5.2001 a nabývá účinnosti dnem 1.7.2001.
- 6) Dodatek Stanov Stavebního bytového družstva Vyšehrad byl přijat shromážděním delegátů dne 22.11.2001 a tímto dnem nabyl účinnosti.

předseda představenstva
Ing. Karel K o r b e r

místopředseda představenstva
Helena G ö r n e r o v á