



STAVEBNÍ BYTOVÉ DRUŽSTVO PORUBA

zapsané ve veřejném rejstříku,
vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl Dr XXII, vložka 392.
IČ: 004 08 441

STANOVY bytového družstva

schválené shromážděním delegátů dne 29. května 2014

Ve znění změn schválených:

- shromážděním delegátů 4. 6. 2019
- shromážděním delegátů 20. 9. 2022

.....
Roman Kocourek
předseda představenstva

.....
JUDr. Václav Hrubý
místopředseda představenstva

ČÁST I. ZÁKLADNÍ ÚDAJE O FIRMĚ

Čl. 1

Název firmy: Stavební bytové družstvo Poruba (dále jen družstvo)
Sídlo firmy: Ostrava-Poruba, Porubská 17/1015, PSČ 708 00
Zapsáno: ve veřejném rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl Dr XXII, vložka 392
IČ: 004 08 441
DIČ: CZ00408441
Právní forma: Bytové družstvo
Datum vzniku: 18. června 1980

ČÁST II. ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ

Čl. 2

1. Bytové družstvo (dále jen družstvo) je společenstvím neuzavřeného počtu osob, jehož hlavním posláním je zajišťovat bytové potřeby a potřeby spojené s bydlením svých členů. Může spravovat domy s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví jiných osob a provozovat za podmínek stanovených platnou právní úpravou i jinou činnost, pokud tím neohrozí uspokojování bytových potřeb svých členů.
2. Družstvo je právnickou osobou, vystupuje v právních vztazích svým jménem a za porušení svých závazků odpovídá celým svým majetkem.
3. Členové družstva neručí za závazky družstva
4. Družstvo je obchodní korporací a právní poměry upravuje zejména zákon o obchodních korporacích a tyto stanovy.

ČÁST III. ČINNOST DRUŽSTVA

Čl. 3

Základní činnosti družstva

Činnost družstva je založena na vlastnictví družstevního majetku, na spoluvlastnictví majetku, na správě vlastního majetku a majetku ve spoluvlastnictví družstva i správě majetku ve vlastnictví jiných osob.

Předmětem činností družstva jsou:

1. Činnosti k zajišťování bytových potřeb členů spočívající zejména v:
 - a) provádění, popř. zajišťování správy, údržby, oprav, modernizací a rekonstrukcí bytových a nebytových objektů, bytů a nebytových prostor ve vlastnictví družstva,
 - b) zajišťování plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostor ve vlastnictví družstva,
 - c) uzavírání smluv o nájmu bytů a nebytových prostor ve vlastnictví družstva,
 - d) zajišťování výstavby objektů, bytů a nebytových prostor.
2. Činnosti za účelem podnikání spočívající zejména v:
 - a) správě nemovitostí ve spoluvlastnictví družstva, případně ve vlastnictví jiných osob než členů družstva,
 - b) v nájmu bytů, nebytových prostor a budov osobám, které nejsou členy družstva,
 - c) realitní činnosti.

ČÁST IV. ČLENSTVÍ V DRUŽSTVU

Čl. 4

Vznik členství, podmínky členství

1. Členem družstva může být pouze zletilá fyzická osoba, která se zaváže k dodržování stanov a má na území České republiky trvalý pobyt. Osoba nezletilá a osoba, která nemá na území České republiky trvalý pobyt, se může stát členem družstva z důvodů dědění. Za člena družstva nemusí být přijata zejména zletilá osoba, jejíž členství v družstvu zaniklo dříve způsobem uvedeným ve stanovách nebo člen, jehož členství není spojeno s nájmem či právem nájmu k družstevnímu bytu.
2. Členství vzniká při splnění všech podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami, a to:
 - a) Dnem vzniku družstva, při založení družstva,
 - b) dnem rozhodnutí představenstva družstva, o přijetí za člena nebo pozdějším dnem uvedeným v tomto rozhodnutí,
 - c) převodem nebo přechodem družstevního podílu.
3. Členství právnických osob je vyloučeno.
4. O přijetí za člena rozhoduje představenstvo, a to na základě písemné přihlášky, k níž musí být připojeno potvrzení o úhradě základního členského vkladu ve výši 500 Kč a zápisného ve výši stanovené představenstvem a vymezení jeho členského vkladu.
5. Představenstvo musí o přijetí rozhodnout nejpozději do 30 dnů od doručení přihlášky družstvu.
6. Členství vzniká dnem, kdy o něm představenstvo rozhodlo, nebo pozdějším dnem uvedeným v rozhodnutí.
7. Rozhodnutí představenstva musí být uchazeči o členství doručeno prokazatelným způsobem.
8. Pokud představenstvo členství uchazeče o členství neschválí, bude mu vrácen základní členský vklad, včetně zápisného a to do 30 dnů ode dne, kdy se takto představenstvo rozhodlo.

Čl. 5 Družstevní podíl

1. Družstevní podíl představuje práva a povinnosti člena plynoucí z členství v družstvu.
2. Každý člen může mít pouze jeden družstevní podíl.
3. Spoluvlastnictví družstevního podílu je vyloučeno.
4. Zastavení družstevního podílu je vyloučeno.

Čl. 6 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. Vznikem společného členství manželů nezaniká to samostatné členství kteréhokoliv z nich, které se nepřeměnilo na jejich členství společné.
3. Existence společného členství manželů nevylučuje vznik samostatného členství kteréhokoliv z nich v tomtéž nebo jiném družstvu.
4. Společné členství manželů zaniká:
 - a) Vypořádáním společného jmění manželů nebo marným uplynutím lhůty pro jeho vypořádání podle občanského zákoníku.
 - b) Rozhodnutím soudu o vypořádání společného jmění manželů.
 - c) Písemnou dohodou rozvedených manželů.
 - d) Smrtí jednoho z manželů (bývalých manželů).
 - e) Vyloučením jednoho z manželů z družstva z důvodů spočívajících výhradně na straně tohoto manžela.

Čl. 7 Splnutí 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 jej člen nabude. Jsou-li však s každým z družstevních podílů spojená práva třetích osob, družstevní podíly splývají až dnem, kdy tato práva třetích osob zaniknou, ledaže dohoda člena družstva s takovou třetí osobou určí jinak. Při splnutí družstevních podílů platí délka nejstaršího členství.

Čl. 8 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, a to dohodou manželů nebo bývalých manželů, nebo rozhodnutím soudu,
- b) společné členství manželů se převedením bytu do vlastnictví podle zvláštního zákona mění na samostatné členství jednoho z nich, a to na základě dohody manželů – společných členů, jež musí být stvrzena jejich úředně ověřenými podpisy.

Čl. 9 Rozdělení družstevního podílu

Rozdělení družstevního podílu je možné, je-li člen nájemcem nejméně dvou družstevních bytů nebo dvou družstevních nebytových prostorů, nebo jednoho družstevního bytu a jednoho družstevního nebytového prostoru. Člen, jenž je původním vlastníkem rozdělovaného družstevního podílu, ručí za dluhy, které jsou s družstevním podílem spojeny.

Účinky rozdělení družstevního podílu nastanou nejdříve splněním vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu nabyvatelem družstevního podílu vzniklého rozdělením.

Při rozdělení družstevního podílu a převodu nebo přechodu družstevních podílů vzniklým rozdělením se určí, se kterým z nových družstevních podílů bude spojen nájem, kterého družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru.

Čl. 10 Práva člena družstva

Člen družstva má právo zejména:

- a) účastnit se osobně nebo prostřednictvím svého zástupce na jednání a rozhodování členské schůze samosprávy a prostřednictvím zvolených delegátů na jednání a rozhodování shromáždění delegátů. Zúčastnit se jednání schůze představenstva nebo schůze kontrolní komise má člen družstva právo jen tehdy, pokud o jeho účasti představenstvo družstva nebo kontrolní komise rozhodne.
- b) volit a být volen do orgánů družstva, pokud je svéprávný a splňuje další podmínky stanovené zákonem nebo stanovami družstva,
- 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,
- e) nahlížet do seznamu členů družstva a řádné účetní závěrky družstva.
- f) obdržet kopii zápisu z jednání shromáždění delegátů, včetně jeho příloh a podkladů poskytnutých delegátům za úhradu účelně vynaložených nákladů spojených s jejich pořízením

- g) vyžádat si k nahlédnutí zápis z členské schůze samosprávy, jejíž je členem,
- h) v případě zániku členství obdržet vypořádací podíl dle čl. 22 stanov družstva,
- i) uzavřít s družstvem smlouvu o budoucí smlouvě o nájmu družstevního bytu nebo nájmu nebytového prostoru do třiceti dnů po vzniku tohoto práva, splatí-li další členský vklad na výzvu družstva ve lhůtě jím stanovené,
- j) uzavřít smlouvu o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), a to na základě splnění vkladové povinnosti k dalšímu členskému vkladu podle článku 13.1, popř. na základě uzavřené smlouvy podle čl. 13.2., 13.7. nebo jako nabyvatel na základě smlouvy o převodu družstevního podílu, zanikne-li se zánikem členství převodce v družstvu i jeho nájem bytu, a splní-li další podmínky uložené stanovami,
- k) 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, ve kterých se byty (a nebytové prostory) nacházejí, a příspěvků na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice do těchto družstevních bytů (družstevních nebytových prostor),
- l) 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.

Čl. 11

Povinnosti člena družstva

Člen družstva je povinen zejména:

- a) dodržovat stanovy a plnit usnesení orgánů družstva,
- b) uhradit další členský vklad dle čl. 13 ve stanovené výši a lhůtě podle těchto stanov a smlouvy o dalším členském vkladu,
- c) platit nájemné za užívání bytu včetně mimořádného příspěvku do dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice a úhradu za plnění poskytovaná s užíváním družstevního bytu (nebytového prostoru) nebo zálohy na ně dle čl. 29, v předepsané výši a lhůtě splatnosti a vyrovnat nedoplatek z ročního vyúčtování skutečné výše nákladů a zaplacených záloh na nájemné a záloh na úhradu za plnění poskytovaná s jejich užíváním bytu (nebytového prostoru) podle schválených zásad,
- d) hradit členské příspěvky 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 určené příslušným orgánem družstva podle schválených zásad,
- e) dodržovat domovní řád, dodržovat předpisy o požární ochraně, dodržovat základní hygienické zásady i ochranu životního prostředí; byt a nebytové prostory musí člen 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 nahradit družstvu škodu, která takto vznikne, jakož i nahradit bytovému družstvu škodu, která vznikne opožděným oznámením o tom, že daný byt člen nepřevezme,
- g) oznamovat a prokazatelně doložit družstvu každou změnu údajů evidovaných v seznamu členů bez zbytečného odkladu poté, co tato skutečnost nastala (nejpozději do třiceti dnů), 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, prováděny revize, opravy, údržbu, výměnu i instalaci měřidel a další práce nutné k řádnému provozu domů a bytů (nebytového prostoru),
- i) podílet se na základě rozhodnutí shromáždění delegátů na úhradě ztráty družstva maximálně ve výši trojnásobku základního členského vkladu, když uhrazovací povinnost nesmí být uložena ve větším rozsahu, než kolik činí skutečná výše ztráty družstva. Tuto uhrazovací povinnost lze uložit, pokud ztráta družstva byla zjištěna řádnou nebo mimořádnou účetní závěrkou, která byla projednána shromážděním delegátů a k úhradě ztráty byl již přednostně použit nerozdělený zisk z minulých let, Nedělitelný fond a jiné fondy, které lze k úhradě ztráty použít a rozhodnutí shromáždění delegátů o uhrazovací povinnosti bylo přijato do jednoho roku ode dne skončení účetního období, v němž ztráta vznikla.
- j) zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, úpravě, přestavbě, či jiné změně domu či pozemku, o níž bylo řádně rozhodnuto a umožnit přístup do družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) a společné části, které slouží výlučně k jeho užívání, pokud byl k tomuto předem vyzván odpovědnou osobou družstva. Stejně tak platí pro umístění, údržbu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, tepla a jiných energií, jakož i dalších společných částí domu umístěných v bytě (nebytovém prostoru).
- k) přispívat podle svých možností k úspěšné činnosti, postavení a plnění úkolů družstva, účastnit se osobně nebo prostřednictvím zástupce jednání členské schůze samosprávy a akcí schválených příslušným orgánem družstva,
- l) ve společenství vlastníků jednotek domu, jehož je sám i družstvo členem, jednat a hlasovat v zájmu družstva a jeho členů.

Čl. 12 **Členský vklad**

1. Členský vklad v družstvu tvoří základní členský vklad a další členský vklad dle čl. 13.
2. Základní členský vklad je pro všechny členy družstva stejný a činí 500 Kč. Po dobu trvání členství nemůže členský vklad člena v družstvu klesnout pod hodnotu základního členského vkladu.
3. V případě zvýšení základního členského vkladu nebo snížení základního členského vkladu se postupuje podle zákona.

Čl. 13 **Další členský vklad**

1. Další členský vklad představuje majetkovou účast člena na pořízení příslušného družstevního domu, bytu nebo nebytového prostoru formou výstavby nebo koupě, na technickém zhodnocení domu, bytu nebo nebytového prostoru, nebo na pořízení pozemku příslušejícího k domu.
2. Zálohovou výši dalšího členského vkladu určí družstvo před zahájením družstevní výstavby tak, aby jeho výše kryla rozpočtem stanovené náklady připadající na konkrétně určený byt (nebytový prostor), ke kterému byla se členem uzavřena budoucí smlouva o nájmu družstevního bytu (nebytovému prostoru), snížené o státní příspěvek poskytnutý na výstavbu, o úvěr poskytnutý peněžním ústavem na výstavbu, případně o jiné zdroje financování družstevní výstavby. Zálohu na další členský vklad je člen povinen zaplatit ve výši a lhůtě stanovené představenstvem družstva. V případě nutnosti zvýšit zálohu na další členský vklad se postupuje obdobně.
3. Po dokončení výstavby vypořádá družstvo s financujícím peněžním ústavem finanční zdroje. Po finančním uzavření stavby rozdělí družstvo náklady a zdroje financování na jednotlivé byty (nebytové prostory) a představenstvo rozhodne o konečné výši členského podílu.
4. S rozdělením nákladů a zdrojů financování na byty (nebytové prostory) a s rozhodnutím o konečné výši dalšího členského vkladu seznámí družstvo člena nejpozději do šesti měsíců od finančního uzavření stavby. Rozhodnutí o konečné výši dalšího členského vkladu musí být členovi doručeno do vlastních rukou. Proti tomuto rozhodnutí se může člen písemně odvolat. Odvolání nemá odkladný účinek. Nedoplatek dalšího členského vkladu je splatný do třiceti dnů od doručení rozhodnutí, pokud představenstvo nerozhodne jinak. Ve stejné lhůtě je družstvo povinno vrátit případný přeplatek dalšího členského vkladu.
5. Doklad o rozdělení nákladů a zdrojů financování na jednotlivé byty (nebytové prostory) zašle družstvo na vědomí také výboru samosprávy (jednateli).
6. Obdobně jako v odst. 2 až 4 se postupuje, je-li pořizován příslušný dům, byt nebo nebytový prostor koupí od předchozího vlastníka i při financování technického zhodnocení domu, bytu nebo nebytového prostoru a pořízení pozemku z dalšího členského vkladu.
7. Vedle úhrady dalšího členského vkladu dle odst. 1, lze podmínit uzavření smlouvy o nájmu uvolněného bytu (nebytového prostoru) splacením ještě dalšího členského vkladu. Výši tohoto dalšího členského vkladu stanoví představenstvo. Obdobně lze postupovat i při rozšíření stávajícího bytu (nebytového prostoru) na úkor společných prostor v domě, pořízení bytu nebo nebytového prostoru formou nástavby, přístavby či vestavby v domě nebo při přijetí nájemce bytu za člena družstva.
8. O převzetí povinnosti člena k dalšímu členskému vkladu uzavře družstvo se členem písemnou smlouvu.
9. Smlouvu o dalším členském vkladu, její změnu či zrušení neschvaluje shromáždění delegátů ani jiný orgán družstva, je v kompetenci představenstva jako statutárního orgánu družstva.

Čl. 14 **Převod družstevního podílu**

1. Člen může převést svůj družstevní podíl na jiného člena družstva nebo na osobu, nečlena družstva, která musí splňovat podmínky vzniku členství v družstvu stanovené zákonem a čl. 4 stanov.
2. Právní účinky převodu družstevního podílu nastávají vůči družstvu dnem doručení účinné smlouvy o převodu družstevního podílu uzavřené v souladu s odst. 1., nebo pozdějším dnem určeným ve smlouvě. Tytéž účinky jako doručení smlouvy má doručení prohlášení převodce a prohlášení nabyvatele o uzavření takovéto smlouvy. U smluv či prohlášení doručených poštou nebo prostřednictvím podatelny správy se vyžadují ověřené podpisy jak převodce, tak i nabyvatele, příp. formou veřejné listiny.
3. Převodce družstevního podílu ručí za dluhy, které jsou s družstevním podílem spojeny.
4. Převodem družstevního podílu, s nímž byl spojen nájem družstevního bytu nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, dochází k převodu nájmu družstevního bytu, příp. převodu práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, včetně všech práv a povinností s tím spojených, a to včetně všech dluhů převodce vůči družstvu a dluhů družstva vůči převodci související s užíváním družstevního bytu.
5. Na písemnou žádost převodce nebo nabyvatele podanou nejpozději sedm dnů před právními účinky převodu družstevního podílu, předloží družstvo ve lhůtě sedmi dnů žadateli písemné potvrzení o dluhu a výši dluhu uvedených v odstavci 4, které jsou družstvu známy ze své evidence ke dni vydání potvrzení.
6. Vyjde-li později najevo anebo se prokazatelně zjistí, že vinou převodce na převážený družstevní podíl ještě vážnou další dluhy dříve družstvu neznámé v době vydání potvrzení, pak úhrada dluhu jde k tíži převodce, je pohledávkou za dlužníkem. Nesplní-li dlužník zaplacení dluhu dodatečně, přechází dluh na nabyvatele. Jinak by šlo o bezdůvodné obohacení převodce, resp. nabyvatele, pokud nebude dluh uhrazen.
7. Družstvo do 30 dnů od právních účinků převodu družstevního podílu písemně vyzve nabyvatele ke splnění povinnosti člena uhradit družstvu všechny dluhy uvedené v odst. 4. Lhůta plnění se stanoví do 15 dnů od doručení této výzvy.

Čl. 15

Převod části-družstevního podílu

Člen může převést část svého družstevního podílu po jeho rozdělení dle článku 9 stanov za podmínek uvedených v článku 14 Stanov.

Čl. 16

Zánik členství

- Členství v družstvu zaniká:
 - písemnou dohodou uzavřenou mezi družstvem a členem družstva,
 - vystoupením člena,
 - vyločením člena,
 - převodem družstevního podílu,
 - přechodem družstevního podílu,
 - smrtí člena,
 - zánikem družstva bez právního nástupce,
 - okamžikem, kdy nastávají účinky prohlášení konkursu na majetek člena družstva,
 - okamžikem, kdy nastávají účinky schválení oddlužení zpeněžením majetkové podstaty nebo splněním splátkového kalendáře se zpeněžením majetkové podstaty člena, jestliže v rozhodnutí o schválení oddlužení insolvenční soud uložil členu vydat družstevní podíl, který slouží jako jeho obydlí, insolvenčnímu správci ke zpeněžení, anebo okamžikem, kdy o zpeněžení družstevního podílu požádal zajištěný věřitel; nebo
 - doručením vyrozumění o neúspěšné opakované dražbě v řízení o výkonu rozhodnutí nebo v exekuci nebo, není-li družstevní podíl převoditelný, pravomocným nařízením výkonu rozhodnutí postižením družstevního podílu, nebo právní moci exekučního příkazu postižení družstevního podílu po uplynutí lhůty uvedené ve výzvě ke splnění vymáhané povinnosti podle jiného právního předpisu, byl-li v této lhůtě podán návrh na zastavení exekuce, právní moci rozhodnutí, kterým byl návrh na zastavení exekuce odmítnut nebo zamítnut.
- Členství v družstvu se obnovuje, jestliže byl:
 - zrušen konkurz na majetek člena z jiných důvodů než pro splnění rozvodového usnesení nebo proto, že jeho majetek byl zcela nepostačující,
 - skončen výkon rozhodnutí nebo zanikly účinky exekučního příkazu k postižení družstevního podílu, ledaže byla vymáhána povinnost zčásti splněna z prostředků získaných postižením družstevního podílu.

Členství podle odst. a) a b) se obnoví dnem, kdy je družstvu doručen projev vůle člena členství obnovit, pokud se tak stane do 4 měsíců ode dne právní moci příslušného rozhodnutí, jinak toto právo zaniká. Vyplatilo-li družstvo vypořádací podíl, člen ho nahradí družstvu spolu s projevem vůle členství obnovit, jinak se mu členství v družstvu neobnoví.

Čl. 17

Dohoda o ukončení členství

- Dohodne-li se družstvo a člen na ukončení členství, končí členství sjednaným dnem.
- Dohodu o ukončení členství uzavírá družstvo s členem písemně. Jedno vyhotovení dohody o ukončení členství vydá družstvo členovi.

Čl. 18

Vystoupení

- Člen může z družstva vystoupit. Členství zaniká uplynutím výpovědní doby dvou měsíců; tato doba začíná prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení písemného oznámení člena o vystoupení z družstva.
- Člen, který nesouhlasí s přeměnou družstva, může z družstva vystoupit.
- 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 právo člena vystoupit z družstva z důvodu nesouhlasu se změnou stanov, zaniká. Změna stanov není pro vystupujícího člena účinná do doby zániku členství 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.
- Vystoupení z družstva může člen odvolat jen písemně a se souhlasem družstva.

Čl. 19

Zánik členství přechodem družstevního podílu

- Na dědice družstevního podílu přechází nájem družstevního bytu nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu, včetně práv a povinností s tím spojených.
- Družstevní podíl, který byl ve společném jmění manželů, přechází na pozůstalého manžela, k tomu se přihlídně při vypořádání dědictví.
- Dědic družstevního podílu, který nechce být členem družstva, je oprávněn svou účast v družstvu vypovědět, a to bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 1 měsíce ode dne, kdy mu bylo nabytí dědictví potvrzeno, jinak toto právo zaniká. Výpověď musí být písemná s úředně ověřeným podpisem. K výpovědi se připojuje listina, z níž vyplývá, že nabytí dědictví je pravomocné. Výpovědní doba činí 3 měsíce, ode dne doručení družstvu. Po tuto dobu není dědic oprávněn podílet se na činnosti družstva. Podá-li dědic výpověď, platí, že se členem družstva nestal.

Čl. 20 Vyloučení člena

Představenstvo může rozhodnout o vyloučení člena, jestliže:

1. závažným způsobem nebo opakovaně porušuje své členské povinnosti,
2. přestal splňovat podmínky pro vznik členství,
3. zavrženíhodným způsobem zasáhl do práv nebo oprávněných zájmů družstva nebo jeho členů,
4. po dobu alespoň jednoho roku neoznámil změnu své adresy evidované v seznamu členů a jeho pobyt se stal pro družstvo neznámým,
5. zneužil seznam členů nebo byl-li pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu nebo jeho členovi,
6. nesplnil vkladovou povinnost k dalšímu členskému vkladu, ke které se zavázal.
7. Člena, s jehož družstevním podílem je spojen nájem družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru, lze z družstva vyloučit i tehdy, pokud:
 - a) poruší jako nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu,
 - b) byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt nebo nebytový prostor nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází.
8. Rozhodnutí o vyloučení společných členů (manželů) se samostatně doručuje každému z manželů.
9. Před rozhodnutím o vyloučení je družstvo povinno udělit členovi písemnou výstrahu. Vyloučit člena družstva bez udělení této předchozí písemné výstrahy lze v případě, že porušení členských povinností nebo jiné důležité důvody uvedené ve stanovách měly následky, které nelze odstranit. Vyloučit člena družstva bez předcházející písemné výstrahy lze vždy v případě, pokud byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu nebo proti členovi družstva.
10. 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 rozhodnutí, 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.
11. Proti rozhodnutí shromáždění delegátů o zamítnutí námitek může vylučovaný člen podat ve lhůtě tří měsíců ode dne doručení tohoto rozhodnutí návrh k soudu na prohlášení rozhodnutí o vyloučení za neplatné. Do doby uplynutí lhůty pro podání návrhu u soudu nebo do doby pravomocného skončení soudního řízení družstvo nemůže vůči tomuto členovi uplatnit žádná práva plynoucí ze zániku jeho členství.
12. Rozhodnutí představenstva o vyloučení člena a rozhodnutí shromáždění delegátů o potvrzení rozhodnutí o vyloučení se vylučovanému členovi doručí do vlastních rukou na jeho adresu uvedenou v seznamu členů.
13. Členství vylučované osoby zanikne marným uplynutím lhůty pro podání námitek, nebo dnem, kdy vylučovanému členovi bylo doručeno rozhodnutí shromáždění delegátů o zamítnutí jeho námitek.
14. 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.
15. Představenstvo je oprávněno zrušit rozhodnutí o vyloučení v případech, v nichž probíhá řízení o prohlášení neplatnosti vyloučení člena z družstva. Pokud bylo rozhodnutí o vyloučení zrušeno, nebo bylo-li rozhodnuto shromážděním delegátů nebo soudem o tom, že námitky člena proti rozhodnutí o vyloučení jsou důvodné, členství člena v družstvu nezaniklo.

Čl. 21 Zánik družstva

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

Čl. 22 Majetkové vypořádání

1. Zánikem členství dle čl. 16 vzniká bývalému členovi nebo jeho dědicům nárok na vypořádací podíl. Vypořádací podíl se rovná:
 - a) u nebydlícího člena (člen, kterému dosud nevzniklo právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu nebo nebytového prostoru a člena, jemuž družstvo převedlo byt do vlastnictví dle jiného právního předpisu a jenž uskutečnil následný převod tohoto bytu, aniž by převedl členství), základnímu členskému vkladu (čl. 12 odst. 2).
 - b) u nájemce družstevního bytu nebo nebytového prostoru) členskému vkladu (čl. 12 odst. 1), vyjma dalšího členského vkladu dle čl. 13 odst. 7 týkající se uvolněného bytu, který se nevyplácí a přechází do vlastnictví družstva.
 - c) u člena vlastníka (člen, jemuž družstvo převedlo byt nebo nebytový prostor podle zvláštního zákona) základnímu členskému vkladu (čl. 12 odst. 2).
 - d) Zanikne-li členství v družstvu převodem družstevního podílu, dochází i k převodu práva na vypořádací podíl z převodce na nabyvatele, vyjma práva na vypořádací podíl dalšího členského vkladu dle čl. 13 odst. 7) týkajícího se uvolněného bytu, který převodem přechází do vlastnictví družstva.

- Nárok na výplatu vypořádacího podílu vzniká uplynutím tří měsíců po schválení řádné účetní závěrky za rok, ve kterém členství zaniklo. Pokud to hospodářská situace dovoluje, může družstvo uspokojit tento nárok nebo jeho část i dříve.
- 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.
- Výplata vypořádacího podílu dle odst. 1 písm. b) je vázána vždy na vyklizení bytu (nebytového prostoru) a jeho předání družstvu.
- Vypořádací podíl se vyplácí v penězích.
- Zanikne-li nájemní poměr člena k družstvu bez zániku členství jiným způsobem než převodem bytu nebo nebytového prostoru do jeho vlastnictví, vznikne členovi nárok na výplatu dalšího členského vkladu (čl. 13) uplynutím 3 měsíců od schválení řádné účetní závěrky za rok, ve kterém po zániku nájmu přestal být užívat a vyklizený jej předal družstvu.
- Kromě nároku na výplatu vypořádacího podílu nemá bývalý člen nebo jeho dědicové z důvodu zániku členství nárok na jakoukoliv jinou část majetku družstva.
- Při výplatě vypořádacího podílu započte družstvo své splatné pohledávky vůči bývalému členovi. U pohledávek před lhůtou splatnosti anebo o kterých nebylo v rozhodné době možné určit výši k započtení, se může na část vypořádání hledět jako na částku v řešení, kterou lze spolehlivě uplatnit až poté co dojde k vyčíslení. Na tuto předmětnou část vypořádání lze uplatnit tzv. zádržné k věci sporné. A vypořádání se uskuteční bezodkladně poté, co se podaří prokazatelně a objektivně zjistit skutečný stav nároku na vypořádání. K odkladu vypořádání u této zádržné částky v odůvodněných případech se zpravidla uzavře dohoda oprávněných stran.

Čl. 23

Seznam členů

- Družstvo vede seznam všech svých členů. Do seznamu se zapisuje:
 - jméno a bydliště nebo sídlo, případně také jiná členem určená adresa pro doručování,
 - 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.
- 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.
- Do seznamu členů má právo nahlížet a žádat bezplatné vydání potvrzení o svém členství a obsahu svého zápisu v seznamu členů každý člen družstva. Pokud člen požaduje vydání tohoto potvrzení častěji nežli 1x za rok, je povinen uhradit družstvu odůvodněné náklady s tím spojené.
- Představenstvo je povinno umožnit nahlédnout do příslušné části seznamu každému, jestliže osvědčí právní zájem na tomto nahlédnutí nebo doloží písemný souhlas člena, kterého se zápis týká; podpis člena musí být úředně ověřen.
- 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.
- Přestane-li být člen družstva jeho členem, družstvo vyznačí tuto skutečnost v seznamu členů bez zbytečného odkladu. Do této části seznamu představenstvo umožní nahlédnout pouze bývalému členovi, jehož se zápis týká, a jeho právnímu nástupci. Jiné osobě poskytne družstvo údaje zapsané v seznamu pouze za podmínek stanovených zákonem upravujícím podnikání na kapitálovém trhu pro poskytování údajů osobou vedoucí evidenci investičních nástrojů nebo jinými právními předpisy.

ČÁST V.

BYTOVÝ POŘADNÍK A PŘIDĚLOVÁNÍ DRUŽSTEVNÍCH BYTŮ

Čl. 24

Sestavování bytových pořadníků

- Družstvo sestavuje bytové pořadníky:
 - na byty uvolněné,
 - na byty k výstavbě.Do bytového pořadníku na uvolněné byty se zařazují členové – žadatelé o byt podle délky členství.
- Do bytového pořadníku na byty k výstavbě se zařazují členové – uchazeči o novou výstavbu na základě jejich písemné žádosti a doložení možností financování výstavby členským podílem. Délka členství je rozhodující pouze v případě, že uchazečů je více než bytů připravovaných k výstavbě.
- Návrh bytového pořadníku na uvolněné byty předkládá představenstvo členům k připomínkám nejpozději 60 dnů před jeho předložením ke schválení. Návrh se členům zpřístupňuje zveřejněním na webových stránkách družstva a na úřední desce v podatelně družstva a vložení do složek samospráv v podatelně družstva. Návrh pořadníku musí být přístupný členům družstva nejméně po dobu 30 dnů. V této době mohou členové podávat své připomínky.
- Bytové pořadníky schvaluje představenstvo družstva.
- Pro zveřejňování schválených bytových pořadníků platí čl. 92 stanov.

Čl. 25 Přidělování bytů

1. Byty přiděluje představenstvo členům dle bytového pořadníku.
2. Představenstvo může přidělit byty mimořádně mimo bytový pořadník v případech hodných zvláštního zřetele. Případem zvláštního zřetele je zejména přidělení bytu:
 - a) v případě, že by úhrada dluhů na bytě váznoucích, včetně soudních výloh, nákladů spojených s vyklizením, ubytováním a uložením věcí povinného, včetně nákladů potřebných k uvedení bytu do stavu způsobilého k řádnému užívání byla pro družstvo nerentabilní,
 - b) přidělení bytu členovi, jehož byt, který má v nájmu, se stal bez jeho vlastního zavinění neobyvatelným,
 - c) přidělení bytu členovi, jenž byl zbaven práva na nájem bytu nesprávným postupem družstva.
3. Představenstvo může mimořádně přidělit byt také na základě návrhu úřadu městského obvodu nebo jiného subjektu v případech, kdy přidělováný byt byl uvolněn vyklizením dosavadního nájemce do náhradního bytu (ubytování) poskytnutého tímto úřadem nebo subjektem.
4. Podmínkou mimořádného přidělení bytu a uzavření budoucí smlouvy o nájmu družstevního bytu je úhrada dluhů na bytě váznoucích, nákladů spojených s vyklizením povinného, stěhováním a ubytováním, jakož i úhrada nákladů na uvedení bytu do stavu způsobilého k řádnému užívání.

Čl. 26

Přenechání družstevního bytu do nájmu na dobu určitou

Představenstvo může v mimořádných případech smlouvou o nájmu přenechat na dobu určitou družstevní byt fyzické, popř. právnické osobě, i když se nejedná o člena družstva. Stejně může představenstvo přenechat byt tomu, kdo zabezpečuje provoz družstevního domu. V těchto případech nevzniká povinnost k splacení dalšího členského vkladu dle čl. 13 stanov. Výše nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu se určí ve smlouvě.

ČÁST VI. NÁJEM DRUŽSTEVNÍHO BYTU (NEBYTOVÉHO PROSTORU)

Čl. 27

Vznik nájmu

1. Nájem družstevního bytu vzniká nájemní 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. Nájem družstevního bytu může vzniknout též:
 - a) převodem družstevního podílu nebo jeho části,
 - b) na podkladě dohody o výměně bytu,
 - c) na podkladě zdědění družstevního 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 (nebytového prostoru) nebo jejich výši. Nájemní smlouva musí mít písemnou formu.

Čl. 28

Práva a povinnosti z nájmu bytu

1. Se členem – nájemcem družstevního bytu a s manželi – společnými nájemci mohou na základě jejich práva v bytě bydlet jejich příbuzní v řadě přímé, sourozenci, zeť a snacha, jakož i osoby, které žijí s členy – nájemci ve společné domácnosti. Počet těchto osob a jeho změnu je povinen člen – nájemce písemně oznámit družstvu do 15 dnů ode dne, kdy ke změně došlo.
2. Kromě práva užívat byt má člen – nájemce družstevního bytu i osoby, které s ním bydlí, právo užívat společné prostory a zařízení domu, jakož i požívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu.
3. Členové nájemci jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním nájemcům výkon jejich práv.
4. Pokud ví člen nájemce předem o své nepřítomnosti, která má být delší než dva měsíce, i o tom, že byt bude po tuto dobu obtížně dostupný, oznámí to včas družstvu. Současně označí osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu v případě, kdy to bude nezbytné. Nemá-li člen nájemce takovou osobu po ruce, je takovou osobou družstvo. Pokud nesplní člen nájemce tuto povinnost, považuje se to za hrubé porušení členských povinností.
5. Družstvo má právo požadovat, aby v nájemcově bytě žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny mohly v bytě žít v obvyklých podmínkách.
6. Družstvo je povinno zajistit členu – nájemci družstevního bytu plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu.
7. Financování oprav v bytě související s právem užívání bytu stanoví představenstvo zvláštním předpisem, podle kterého veškeré opravy v bytě související s jeho užíváním, včetně výměny zařizovacích předmětů a náklady spojené s běžnou údržbou hradí člen – nájemce (společní členové – nájemci), není-li stanoveno jinak.
8. Člen má právo, neplní-li družstvo svoji povinnost odstranit závady, které brání řádnému užívání bytu, nebo jimiž je výkon práva člena – nájemce družstevního bytu ohrožen, po předchozím písemném upozornění družstva, závady v nezbytné míře odstranit a požadovat od něho náhradu účelně vynaložených nákladů. Právo na náhradu musí uplatnit u družstva bez zbytečného odkladu písemně. Právo zanikne, nebylo-li uplatněno do šesti měsíců od odstranění závad.

9. 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.
10. 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.
11. Člen – nájemce družstevního bytu je povinen odstranit závady a poškození, které způsobil v domě sám nebo ti, kdo s ním bydlí. Nestane-li se tak, má družstvo právo, po předchozím upozornění člena, závady a poškození odstranit a požadovat od něho náhradu.
12. Člen – nájemce družstevního bytu nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v bytě (nebytovém prostoru případně ve společných částech domu) bez souhlasu družstva, a to ani na svůj náklad. V případě porušení této povinnosti je družstvo oprávněno požadovat, aby člen – nájemce jím provedené úpravy a změny bez odkladu odstranil.
13. Nájemce je povinen po předchozí písemné výzvě umožnit družstvu nebo jím pověřené osobě, aby provedl instalaci a údržbu zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočet naměřených hodnot. Stejně je povinen umožnit přístup k provedení údržbových prací, rekonstrukcí a oprav zajišťovaných družstvem a také umožnit přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu a patří družstvu. Předchozí výzva se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení k odstranění havárie v bytě.
14. Člen – nájemce má právo chovat v bytě zvíře, nepůsobí-li jeho chov družstvu nebo ostatním nájemcům obtíže nepřiměřené poměrům v domě. Pokud vyvolá chov domácí zvířete potřebu zvýšených nákladů na údržbu společných částí domu, nahradí člen – nájemce tyto náklady družstvu.
15. Člen – nájemce odevzdá byt družstvu v den, kdy nájem končí. Byt je odevzdán, obdrží-li družstvo klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do bytu a v jeho užívání. Člen – nájemce je povinen odevzdat byt ve stavu, v němž jej, nebo jeho právní předchůdce převzal, odstranit v bytě změny, které byly provedeny bez souhlasu družstva, pokud družstvo nesdělí písemně členu – nájemci, že odstranění změn nežadá. Změny provedené se souhlasem družstva odstraní člen – nájemce, v případě, že tak bylo sjednáno. Zařízení a předměty upevněné na zdech, podlaze a stropu, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo poškození bytu, nebo domu, přechází upevněním do vlastnictví družstva.

Čl. 29

Nájemné a úhrada za plnění poskytovaná s užíváním bytu Vyúčtování záloh

1. Člen – nájemce družstevního bytu je povinen platit nájemné za užívání družstevního bytu v poměrné výši nákladů na správu a provoz objektu za stanovené období včetně tvorby dlouhodobé zálohy dle odst. 2 a úhradu za plnění poskytovanou s užíváním bytu.
2. Výše nájemného a úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu (dále jen úhrad) se stanovuje s přihlédnutím k předpokládaným nákladům. Součástí nájemného je také pravidelný nebo jednorázový příspěvek určený na tvorbu dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice. Zůstatek dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice se převádí do příštího roku a nevypořádává se s členem – nájemcem družstevního bytu ani při ukončení nájmu. Záměr provést plošné úpravy nájemného a úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu, týkající se všech členů družstva, schvaluje představenstvo. Individuální a dílčí úpravy úhrad, požadované jednotlivými členy či samosprávou, realizuje správa družstva ve vlastní kompetenci.
3. Nájemné spolu s úhradou za plnění spojená s užíváním družstevního bytu se platí zálohově, vyjma poplatku na správu družstva určeného na financování nákladů středisek ostatního hospodaření vytvořených podle čl. 77, který je stanoven pevnou částkou, a to měsíčně nejpozději do patnáctého dne příslušného měsíce.
4. Vyúčtování zálohy na nájemné za kalendářní rok provede družstvo s nájemcem družstevního bytu nejpozději do konce dubna následujícího roku. O způsobu vypořádání rozdílů z vyúčtování rozhodne členská schůze samosprávy v příslušném středisku bytového hospodářství. Dlouhodobá záloha tvořená podle odst. 3 se do vyúčtování nezahrnuje.
5. Vyúčtování záloh na plnění spojená s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) se provádí odděleně pro každý druh zálohy, a to nejpozději do čtyř měsíců po uplynutí zúčtovacího období, nestanoví-li jiný právní předpis jinak.
6. Přeplatek nebo nedoplatek z vyúčtování záloh podle odst. 5 a 6 je splatný nejpozději do tří měsíců po vyúčtování, nestanoví-li jiný právní předpis jinak. Při výplatě přeplatku z nájemného nebo úhrad za plnění spojená s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) má družstvo právo započíst své splatné pohledávky vůči členu – nájemci družstevního bytu.
7. Nezaplatí-li nájemce družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nájemné a zálohu na plnění spojená s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) do pěti dnů po jejich splatnosti, je povinen zaplatit družstvu úrok z prodlení ve výši 1 promile dlužné částky za každý den prodlení, nejméně však 10 Kč za každý, i započatý měsíc prodlení.
8. Družstvo je oprávněno uplatňovat vůči členu – nájemci svá práva vyplývající z nezaplaceného dluhu, včetně vyloučení z družstva, a to i v případě, že člen – nájemce složí dlužnou částku do notářské úschovy a vyrozumí o tomto družstvo.

Čl. 30

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

Čl. 31

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

Čl. 32

Společný nájem družstevního bytu manželů Zánik společného nájmu manželů

1. Společný nájem družstevního bytu může vzniknout jen mezi manželů.
2. Společný nájem družstevního bytu vznikne, jestliže je s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, spojen nájem družstevního bytu. Totéž platí, je-li s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, spojeno právo na uzavření nájemní smlouvy.
3. Přeměnilo-li se společné členství manželů na výlučné členství jen jednoho z manželů, nemá tato skutečnost vliv na společné nájemní právo.
4. Je-li jeden z manželů výlučným členem bytového družstva, mají oba členové nájemní právo odvozené od práva nájmu manžela, který je výlučným členem družstva. Zanikne-li členství manžela, od jehož nájemního práva bylo společné nájemní právo odvozeno, zaniká také nájemní právo druhého manžela.
5. Z právních jednání týkajících se společného nájmu družstevního bytu, jsou oba manželé oprávněni i povinni společně a nerozdílně.
6. Právo společného nájmu družstevního bytu manželů zaniká:
 - a) rozvodem manželství v případě, že nevzniklo společné členství manželů v družstvu,
 - b) dohodou rozvedených manželů,
 - c) smrtí jednoho z manželů,
 - d) smrtí jednoho z bývalých manželů,
 - e) zánikem nájmu družstevního bytu.
7. Nevzniklo-li společné členství manželů v družstvu, má právo užívat družstevní byt po rozvodu ten z manželů, který je členem družstva.
8. Vzniklo-li manželům společné členství v družstvu, zůstává členství a právo užívat družstevní byt tomu z rozvedených manželů, který byl určen jejich dohodou. Dohoda musí být stvrzena úředně ověřenými podpisy manželů, nedohodnou-li se, rozhodne o tom na návrh jednoho z nich soud.
9. Zemře-li manžel a manželé nebyli společnými členy družstva, přechází členství v družstvu a nájem družstevního bytu na dědice, kterému připadl družstevní podíl. Zemře-li manžel a manželé byli společnými členy družstva, zůstává členem družstva a jediným nájemcem družstevního bytu pozůstalý manžel.
10. Smrtí jednoho z bývalých manželů, kteří po rozvodu manželství do doby úmrtí jednoho z nich neuzavřeli dohodu, ani nerozhodl soud o zrušení společného nájmu bytu a o tom, který z nich bude nadále byt užívat jako člen družstva, zaniká společný nájem bytu i společné členství v družstvu a nájemcem bytu a členem družstva zůstává bývalý žijící manžel.

Čl. 33

Podnájem bytu nebo části bytu

Pronajatý byt nebo jeho část lze jinému přenechat do podnájmu, na dobu určenou ve smlouvě o podnájmu nebo bez časového určení, jen s písemným souhlasem družstva. Porušení této povinnosti se považuje za důvod k vyloučení člena dle čl. 20. Po skončení podnájmu podnájemce nemá právo na bytovou náhradu.

Čl. 34

Výměna bytu

Člen – nájemce družstevního bytu může uzavřít se souhlasem představenstva dohodu o výměně bytu. Souhlas i dohoda musí mít písemnou formu a musí obsahovat dohodu účastníků výměny o převodu družstevního podílu. Jestliže člen – nájemce družstevního bytu hodlá vyměnit byt s osobou, která není členem družstva, představenstvo výměnu neschválí, dokud tato dohoda není schválena pronajímatelem nikoli družstevního bytu.

Čl. 35

Zánik nájmu družstevního bytu

Nájem družstevního bytu zaniká:

- a) zánikem členství člena – nájemce družstevního bytu dle čl. 16,
- 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 počíná prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena družstvu,

- d) uplynutím doby nájmu v případě, že nájem družstevního bytu byl sjednán na určitou dobu, nedohodne-li se družstvo s nájemcem jinak,
- e) převedením bytu do vlastnictví člena podle jiného právního předpisu.

Čl. 36

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

Čl. 37

Nájem družstevních nebytových prostor

O nájmu družstevních nebytových prostor platí přiměřeně ustanovení týkající se nájmu družstevního bytu, včetně ustanovení o vzniku práva tohoto nájmu a o právech a povinnostech členů družstva. Jinak platí přiměřeně ustanovení občanského zákoníku o nájmu a zvláštní ustanovení o nájmu prostoru sloužícího k podnikání

Čl. 38

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 k jiným účelům než k bydlení, jen se souhlasem představenstva.

Čl. 39

Sloučení a rozdělení bytu

1. Byt je možné sloučit se sousedním bytem (částí bytu), případně rozdělit na dva nebo více samostatných bytů jen se souhlasem představenstva družstva.
2. Souhlas představenstva družstva se sloučením nebo rozdělením bytu nenahrazuje povolení stavebního úřadu, pokud je zvláštní předpisy ukládají.
3. V souvislosti se sloučením nebo rozdělením bytu představenstvo družstva současně přerozdělí náklady a zdroje financování sloučených nebo rozdělených bytů, určí výši členských vkladů, případně dalších členských vkladů a zůstatek nesplaceného investičního úvěru připadajících na příslušné byty.

ČÁST VII. ORGÁNY DRUŽSTVA

Čl. 40

Orgány družstva jsou:

- a) shromáždění delegátů,
- b) představenstvo,
- c) kontrolní komise,
- d) členská schůze samosprávy,
- e) výbor samosprávy nebo jednatel.

Čl. 41

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

Čl. 42

1. 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.
2. Nebude-li ve smlouvě o výkonu funkce, je-li uzavřena, určeno jinak, anebo vnitřním předpisem družstva nebo nerozhodne-li jinak shromáždění delegátů, mají členové orgánů družstva nárok na odměnu ve výši, v jaké byla tato odměna poskytnuta členům orgánů v minulém účetním období, s navýšením o případnou inflaci vyhlášenou Českým statistickým úřadem.

Čl. 43

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 něj nadpoloviční většina přítomných, pokud zákon a stanovy neurčují jinak.

Čl. 44

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

Čl. 45

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

Čl. 46

1. Funkce člena představenstva a člena kontrolní komise jsou vzájemně neslučitelné.
2. Členové představenstva a kontrolní komise družstva, a ředitel správy je-li do funkce ustanoven, 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 zakázanou. To však neplatí, pokud shromáždění delegátů vysloví nesouhlas s takovou činností do jednoho měsíce, kdy došlo k upozornění podle výše uvedeného ustanovení.

Čl. 47

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 s výjimkou delegáta na shromáždění delegátů náleží jeden hlas. Delegátovi na shromáždění delegátů náleží tolik hlasů, kolik členů družstva je zařazeno ve volebním obvodu, v němž byl zvolen.
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. 48

1. Orgány družstva jednají o záležitostech, které byly uvedeny na schváleném pořadu jednání, popř. o záležitostech, o jejichž projednávání se orgán dodatečně usnesl při splnění zákonných podmínek.
2. Jednání orgánů jsou neveřejná. Předsedové jednotlivých orgánů mohou rozhodnout o přizvání dalších osob k jednotlivým projednávaným záležitostem.
3. Jednání orgánů spočívá v přednesení podnětu k jednání, v rozpravě a zpravidla je zakončeno usnesením. Jednání je třeba vést tak, aby byl zjištěn skutečný stav věci.

Čl. 49

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 (presenční listina), pozvánka na něj a podklady, které byly předloženy k projednávaným bodům.
3. V zápisech o jednání představenstva a kontrolní komise se jmenovitě uvedou členové představenstva nebo kontrolní komise, kteří hlasovali proti jednotlivým usnesením nebo se zdrželi hlasování, u neuvedených členů příslušného orgánu 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 (zápis z 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. 50 Shromáždění delegátů

1. Shromáždění delegátů je nejvyšším orgánem družstva, které vykonává v plném rozsahu působnost členské schůze.
2. Do působnosti shromáždění delegátů náleží:
 - a) rozhodovat o změně stanov, pokud nedochází k jejich změně na základě jiné právní skutečnosti,
 - b) přijímat a měnit jednací řád a volební řád,
 - c) volit a odvolávat členy představenstva a členy kontrolní komise,
 - d) schvalovat limity objemů finančních prostředků na odměny představenstva, kontrolní komise a funkcionářů samospráv,
 - e) rozhodovat o základních otázkách koncepce rozvoje, schvalovat řádnou, účetní závěrku, mimořádnou nebo konsolidovanou účetní závěrku a mezitímní účetní závěrku,
 - f) rozhodovat o nákupu investic střediska Ostatního hospodářství, nabytí a zcizení majetku družstva, jehož hodnota přesahuje 3 mil. Kč,
 - g) schvalovat smlouvu o výkonu funkce,
 - h) rozhodovat o námitkách člena proti rozhodnutí o jeho vyloučení,
 - i) rozhodovat o rozdělení a užití zisku, popřípadě způsobu úhrady ztráty,
 - j) rozhodovat o uhrazovací povinnosti členů družstva,
 - k) rozhodovat o použití Nedělitelného fondu,
 - l) rozhodovat o přeměně družstva,
 - m) rozhodovat o zrušení družstva s likvidací,
 - n) volit a odvolávat likvidátora a rozhodovat o jeho odměně,
 - o) schvalovat zprávu likvidátora a o naložení s likvidačním zůstatkem,
 - p) rozhodovat o zvýšení nebo snížení základního členského vkladu,
 - q) projednávat zprávy představenstva a kontrolní komise o činnosti,
 - r) rozhodovat o dalších otázkách, které tyto stanovy a zákon svěřují do působnosti shromáždění delegátů.
3. Shromáždění delegátů si může vyhradit do své působnosti rozhodování i o dalších otázkách, které výslovně do působnosti shromáždění delegátů tyto stanovy ani zákon nesvěřují; to neplatí, pokud se jedná o záležitosti svěřené zákonem do působnosti představenstva nebo do působnosti kontrolní komise družstva.
4. Pokud si shromáždění delegátů vyhradí rozhodování o určité záležitosti do své působnosti, nemůže být o této záležitosti rozhodováno na téže shromáždění delegátů, na němž si shromáždění delegátů rozhodování o určité záležitosti vyhradilo.
5. Shromáždění delegátů svolává představenstvo podle potřeby, nejméně však jedenkrát ročně. Představenstvo svolá shromáždění delegátů vždy, pokud jej o to požádá kontrolní komise nebo deset procent zvolených delegátů, jejichž výkon funkce ke dni doručení žádosti představenstvu nezanikl. Pokud představenstvo nesvolá shromáždění delegátů bez zbytečného odkladu, na žádost kontrolní komise nebo na žádost deseti procent zvolených delegátů, nebo v důležitém zájmu družstva, může svolat shromáždění delegátů jedna třetina členů představenstva, nebo kontrolní komise družstva, nebo likvidátor družstva.
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 bez zbytečného odkladu náhradní shromáždění delegátů se stejným programem. 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 deset procent členů družstva, kteří mají nejméně jednu pětinu všech hlasů. Představenstvo je povinno svolat shromáždění delegátů bez zbytečného odkladu také poté, kdy zjistí, že ztráta družstva dosáhla takové výše, že při jejím uhrazení ze zdrojů družstva by neuhrazená ztráta dosáhla výše základního kapitálu nebo to lze s ohledem na všechny okolnosti předpokládat, nebo družstvo se dostalo do úpadku nebo do hrozícího úpadku a navrhne shromáždění delegátů přijetí potřebných opatření k nápravě.
9. Představenstvo svolává shromáždění delegátů, na němž se má projednat řádná účetní závěrka tak, aby se toto shromáždění konalo nejpozději do šesti měsíců po skončení účetního období, za které je řádná účetní závěrka sestavena.
10. Svolání shromáždění delegátů se oznamuje pozvánkou zasloupanou všem delegátům v písemné nebo se souhlasem delegáta, pouze v elektronické podobě na adresu bydliště delegáta uvedenou v seznamu delegátů, popřípadě na jinou doručovací adresu oznámenou delegátem, a to nejpozději patnáct dnů před dnem konání shromáždění delegátů. Zároveň se pozvánka uveřejní na informační desce družstva.
11. Pozvánka na shromáždění delegátů musí obsahovat alespoň:
 - a) firmu a sídlo družstva,

- b) místo a dobu zahájení shromáždění delegátů; místo a doba shromáždění delegátů musí být určeny tak, aby co nejméně omezovaly možnost delegáta se shromáždění zúčastnit,
 - c) označení, zda je svoláváno shromáždění delegátů nebo náhradní shromáždění delegátů,
 - d) program shromáždění delegátů.
12. K pozvánce se příkládají 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 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, je představenstvo povinno informovat delegáty přítomné na svolaném shromáždění delegátů o této žádosti. Tím však není dotčena povinnost představenstva svolat nové shromáždění delegátů. Program shromáždění delegátů nelze po odeslání pozvánek delegátům měnit.

Čl. 51

1. Shromáždění delegátů je schopno se usnášet, pokud je přítomna nadpoloviční většina delegátů majících dohromady nejméně nadpoloviční většinu hlasů, 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 tolik hlasů, kolik hlasů mají členové zařazení do volebního obvodu, ve kterém byl zvolen. Při tomto postupu je rozhodný počet členů zařazených do volebního obvodu k sedmému dni předcházejícímu den, na který je svoláno shromáždění delegátů. K pozdějším změnám v počtu členů a jejich hlasů se nepřihlíží.
4. Pro posouzení schopnosti shromáždění se usnášet a stanovení počtu hlasů potřebných k přijetí usnesení se započítávají pouze hlasy delegátů, jejichž výkon funkce ke dni konání shromáždění delegátů trvá. Na schopnost shromáždění delegátů se usnášet nemá vliv skutečnost, že v jednom nebo více volebních obvodech není ke dni konání shromáždění delegátů zvolen delegát; to neplatí, pokud představenstvo vědělo, že v jednom nebo více volebních obvodech není delegát zvolen, a neinformovalo členy zařazené do těchto obvodů o této skutečnosti.
5. Shromáždění delegátů se usnáší většinou hlasů přítomných delegátů, pokud donucující ustanovení jiného právního předpisu nevyžadují vyšší počet potřebných hlasů.
6. V případě rozhodování o změně stanov v části, která upravuje podmínky, za kterých vznikne členovi družstva právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, a úpravu práv a povinností člena družstva spojených s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu a práv a povinností člena družstva spojených s užíváním družstevního bytu, se shromáždění usnáší většinou přítomných delegátů.
7. V případě rozhodování o změně stanov v části, která upravuje podmínky, za nichž vznikne členovi družstva právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), se vyžaduje souhlas $\frac{3}{4}$ všech členů družstva a souhlas těch členů družstva, kterým se při splnění podmínek pro vznik práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), mají změnit tyto podmínky.
8. V případě rozhodování o:
 - a) uhrazovací povinnosti,
 - b) zrušení družstva s likvidací; nebo
 - c) přeměně družstva
 je shromáždění delegátů schopno se usnášet, pokud jsou přítomni delegáti, kteří zastupují alespoň dvě třetiny členů družstva a usnesení musí být přijato delegáty, kteří zastupují alespoň dvě třetiny členů zastoupených na shromáždění delegátů.
9. K rozhodnutí o změně stanov, kterým se umožní zvýšení základního členského vkladu doplatkem člena, a k rozhodnutí o zvýšení základního členského vkladu se vyžaduje souhlas delegátů, kteří zastupují alespoň $\frac{3}{4}$ všech členů družstva.
10. Není-li shromáždění delegátů schopno se usnášet, svolá svolavatel, je-li to stále potřebné bez zbytečného odkladu náhradní shromáždění delegátů se stejným programem, a to stejným způsobem jako původní shromáždění delegátů a samostatnou pozvánkou.
11. Náhradní shromáždění delegátů je schopno se usnášet, je-li přítomno alespoň deset procent všech zvolených delegátů, nejméně však pět delegátů.
12. Každý člen družstva má právo na vydání kopie zápisu o průběhu shromáždění delegátů, včetně jeho příloh a podkladů poskytnutých delegátům, a to za úhradu nákladů účelně vynaložených spojených s jejím pořízením
13. Ten, kdo svolal shromáždění delegátů, je povinen pořídit o jeho průběhu zápis, a tento zápis podepsat, a to do patnácti dnů ode dne konání shromáždění delegátů. Pokud sepsala tento zápis jiná osoba, podepíše jej i ona.
14. Usnesení shromáždění delegátů se osvědčuje veřejnou listinou, pokud se jedná o
 - a) změnu stanov, nebo rozhodnutí, jehož důsledkem je změna stanov,
 - b) zrušení družstva s likvidací,
 - c) přeměnu družstva,
 - d) podstatnou změnu v předmětu podnikání nebo činnosti družstva.
15. Právo zúčastnit se shromáždění delegátů mají členové kontrolní komise, členové představenstva, likvidátor družstva a další osoby, o nichž to stanoví zákon. Pokud požádá některá z těchto osob o slovo, udělí se jí před zahájením hlasování.

16. Pokud má shromáždění delegátů rozhodovat o otázce, která se dotýká přímo oprávněných zájmů člena, zejména má-li být rozhodováno o jeho námitkách proti rozhodnutí o jeho vyloučení, tento člen musí být pozván na shromáždění delegátů písemnou pozvánkou zaslanou mu na adresu bydliště nebo sídla uvedeného v seznamu členů a má právo zúčastnit se shromáždění delegátů v části, která se ho týká. Pokud tento člen požádá před hlasováním delegátů o záležitosti, která se ho týká, o slovo, musí mu být umožněna obrana proti návrhu na zamítnutí námitek a potvrzení rozhodnutí o vyloučení.

Čl. 52

1. Za každý volební obvod je volen jeden delegát z řad členů zařazených do volebního obvodu. Volební obvody vytváří a zrušuje představenstvo, a to tak, že jeden volební obvod odpovídá jedné samosprávě. Na takto stanovený volební obvod je volen též jeden náhradník delegáta. Každý člen družstva je zařazen do některého z volebních obvodů, žádný člen družstva nesmí být zařazen do více volebních obvodů. Při splnutí družstevních podílů je rozhodná pro zařazení do konkrétního volebního obvodu délka členství dle čl. 7. Zánikem volebního obvodu zaniká i funkce delegáta a náhradníka 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 - samosprávy. Zápis je dokladem o řádné volbě delegáta nebo o řádném rozhodnutí o jeho odvolání.
3. Změna počtu členů zařazených do jednotlivých volebních obvodů nemá za následek zánik funkce dosavadních delegátů, ani konání nových voleb delegátů.
4. Volby delegátů zajišťuje a organizuje představenstvo. Delegát a jeho náhradník je volen na funkční období pěti let. Jeho funkce zaniká volbou nového delegáta, nejpozději však posledním dnem jeho funkčního období.
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 svého náhradníka a vyrozumí jej o svolání shromáždění delegátů a předá mu veškeré podklady a informace.
10. Za každého delegáta může být zvolen pouze jeden náhradník delegáta. Pokud se delegát nemůže zúčastnit shromáždění delegátů, je oprávněn se jej zúčastnit a na něm hlasovat náhradník delegáta. Při výkonu funkce má náhradník delegáta stejná práva a povinnosti jako delegát, ustanovení těchto stanov a jiných právních předpisů o delegátech se pro náhradníka delegáta použijí obdobně.
11. Dnem zániku funkce delegáta se jeho náhradník stává delegátem na zbytek funkčního období, na které byl delegát, jehož funkce zanikla, zvolen.

Čl. 53

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

Čl. 54

Představenstvo

1. Představenstvo je statutárním orgánem družstva.
2. Představenstvu přísluší obchodní vedení družstva.
3. Představenstvo plní usnesení shromáždění delegátů, není-li v rozporu s právními předpisy.

Stanovy bytového družstva schválené shromážděním delegátů 29. května 2014

ve znění změn schválených shromážděním delegátů 4. června 2019 a 20. září 2022

4. Představenstvo je oprávněno jednat jménem družstva navenek ve všech věcech. Jménem představenstva jedná předseda a v době jeho nepřítomnosti nebo zaneprázdnění místopředseda nebo jiný pověřený člen představenstva.
5. Právní jednání představenstva, pro které je předepsána písemná forma, podepisuje za družstvo předseda (popř. 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. 55

Představenstvo určuje volební obvody delegátů a stanovuje jejich počet na nejbližší volební období i podmínky jejich volby, přičemž vychází z pravidla, že každý z delegátů se volí počtem hlasů, odpovídajícím počtu členů družstva zařazených v samosprávě.

Čl. 56

1. Představenstvo má 5 členů.
2. 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.
3. Členem pětičlenného představenstva družstva může být maximálně jeden zaměstnanec družstva.
4. Představenstvo volí ze svých členů předsedu představenstva a dva místopředsedy.
5. Funkce člena představenstva zaniká volbou nového člena představenstva, ledaže z rozhodnutí shromáždění delegátů plyne něco jiného.
6. Člena představenstva může před uplynutím funkčního období shromáždění delegátů odvolat.
7. Člen představenstva může z funkce odstoupit. Jeho výkon funkce končí dnem, kdy odstoupení projednalo nebo mělo projednat představenstvo, přičemž projednání odstoupení z funkce musí být učiněno bez zbytečného odkladu, nejpozději však na nejbližším zasedání po doručení oznámení o odstoupení. Výkon funkce však končí nejpozději 3 měsíce od doručení tohoto oznámení družstvu. Jestliže člen představenstva družstva oznámí své odstoupení na zasedání představenstva, končí výkon funkce uplynutím dvou měsíců po takovém oznámení, neschválí-li představenstvo na jeho žádost jiný okamžik zániku funkce.
8. Představenstvo, jehož počet členů neklesl pod polovinu, může jmenovat náhradní členy do příštího shromáždění delegátů, kteří by nastoupili na uvolněné místo člena představenstva.
9. V případě smrti člena představenstva, odstoupení z funkce, odvolání nebo jiného ukončení jeho funkce zvolí nejbližší shromáždění delegátů nového člena představenstva.

Čl. 57

1. Schůzi představenstva svolává předseda (místopředseda), popř. pověřený člen 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. 58

Představenstvo zejména:

- a) navrhuje shromáždění delegátů koncepci rozvoje družstva, předkládá mu řádnou, mimořádnou nebo konsolidovanou, popřípadě mezitímní účetní závěrku a návrh na rozdělení a užití zisku, popřípadě způsobu úhrady ztráty,
- b) schvaluje plán nákladů a výnosů ostatního hospodářství a v jeho návaznosti i výši úhrad za správu a poskytované služby,
- c) schvaluje statuty fondů družstva,
- d) projednává připomínky, náměty a žádosti kontrolní komise vyplývající z jejich šetření a zprávy z kontrol prováděných jinými oprávněnými institucemi,
- e) zřizuje, mění a ruší samosprávy a vymezuje okruh jejich působnosti,
- f) ruší usnesení výborů a členských schůzí samospráv, jsou-li v rozporu s právními předpisy, stanovami a vnitřními předpisy družstva,
- g) rozhoduje o přijetí za člena družstva a uzavírá dohodu o zániku členství,
- h) rozhoduje o vyloučení z družstva,
- i) jmenuje zmocněnce družstva do společenství vlastníků,
- j) deleguje zástupce družstva na konferenci rady bytových družstev Moravy a Slezska Svazu českých a moravských bytových družstev,
- k) schvaluje zásady pro určování výše nájemného za užívání bytů (nebytového prostoru) a za plnění spojená s užíváním bytu (nebytového prostoru), způsob jejich vyúčtování a způsob placení,
- l) schvaluje zásady o způsobu rozúčtování nákladů na teplo pro vytápění, dodávku teplé vody a pitné vody,
- m) schvaluje zásady pro financování oprav,
- n) rozhoduje o bytových otázkách v rozsahu určeném stanovami družstva,
- o) schvaluje Organizační řád družstva,
- p) schvaluje Zásady poskytování odměn funkcionářů SBD Poruba s výjimkou stanovení objemu finančních limitů na tyto odměny.

Čl. 59

Organizování práce představenstva

V rámci této činnosti předseda představenstva:

- a) svolává a řídí schůze představenstva a navrhuje program jeho jednání,
- b) organizuje přípravu schůzí představenstva, rozhoduje o přizvání dalších účastníků jednání a organizačně zajišťuje plnění usnesení představenstva,
- c) jedná jménem představenstva navenek ve všech věcech družstva,
- d) podepisuje s dalším členem představenstva právní jednání, pro které je předepsána písemná forma.

Čl. 60

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. 61

1. Kontrolní komise má 3 členy.
2. Členové kontrolní komise se volí z členů družstva tak, aby členové kontrolní komise nebyli mezi sebou nebo se členy představenstva manžely, příbuznými v řadě přímé, nebo sourozenci.
3. Kontrolní komise volí ze svých členů předsedu a místopředsedu.
4. Funkce člena kontrolní komise zaniká volbou nového jejího člena, ledaže z rozhodnutí shromáždění delegátů plyne něco jiného.
5. Člena kontrolní komise může před uplynutím funkčního období shromáždění delegátů odvolat.
6. Člen kontrolní komise může z funkce odstoupit. Jeho výkon funkce končí dnem, kdy odstoupení projednala nebo měla projednat kontrolní komise, přičemž projednání odstoupení z funkce musí být učiněno bez zbytečného odkladu, nejpozději však na nejbližším zasedání po doručení oznámení o odstoupení. Výkon funkce však končí odstoupení na zasedání kontrolní komise, končí výkon funkce uplynutím dvou měsíců po takovém oznámení, neschválí-li kontrolní komise na jeho žádost jiný okamžik zániku funkce.
7. Kontrolní komise, jejíž počet členů neklesl pod polovinu, může jmenovat náhradní členy do příštího shromáždění delegátů.
8. 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.

Čl. 62

1. Schůzi kontrolní komise svolává předseda (místopředseda), popř. pověřený člen kontrolní komise,
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.

Čl. 63

Samospráva

1. Samospráva je organizační jednotkou družstva. Je volebním obvodem pro volbu delegáta, pokud představenstvo družstva neurčí jinak. Samospráva se zřizuje a ruší rozhodnutím představenstva, které stanoví počet a okruh její působnosti. Samospráva má minimálně 3 členy.
2. Úkolem samosprávy je umožnit členům družstva přímou účast na činnosti družstva.
3. Představenstvo zřizuje zejména samosprávy:
 - a) členů nájemců a členů vlastníků bytů a nebytových prostor,
 - b) nebydlících členů (členů uvedených v bytovém pořadníku, členů, kteří byt v osobním vlastnictví převedli na jinou osobu a členství si ponechali),
 - c) ostatních členů (členů vlastníků jednotek v domě ve správě jiného správce).
4. Orgány družstva, zajišťující činnost samosprávy, jsou členská schůze a výbor samosprávy (jednatel).
5. Pokud v okruhu působnosti samosprávy vznikne společenství vlastníků jednotek podle jiného právního předpisu, ztrácí orgány samosprávy pravomoc rozhodovat o otázkách, které jsou jiným právním předpisem vyhrazeny rozhodnutí společenství vlastníků jednotek.

Čl. 64

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 zařazení do okruhu její působnosti.
2. Členská schůze samosprávy zejména:
 - a) rozhoduje o způsobu zajištění úkolů, které jí byly uloženy představenstvem,
 - b) projednává plán činnosti příslušného střediska bytového hospodářství včetně návrhu rozpočtu,
 - c) projednává výsledky hospodaření střediska bytového hospodářství, rozhoduje o způsobu vypořádání a rozdílů z vyúčtování záloh na nájemné a ukládá výboru samosprávy úkoly k odstranění zjištěných nedostatků,
 - d) volí ze svého středu členy výboru samosprávy, nebo jednatele,
 - e) projednává a schvaluje zprávy výboru samosprávy (jednatele) o jeho činnosti,
 - f) volí delegáta a jejího náhradníka na shromáždění delegátů, přičemž vzhledem k organizačnímu uspořádání družstva může představenstvo určit, že každý z delegátů se nemusí volit stejným počtem hlasů,
 - g) bere na vědomí informaci delegáta o svolání shromáždění delegátů, projednává program shromáždění delegátů a následně zprávu delegáta o průběhu a přijatých usneseních na shromáždění delegátů,
 - h) navrhuje odchýlný způsob úhrady oprav v bytě a úhrad nákladů spojených s běžnou údržbou bytů oproti čl. 28-odst. 7,
 - i) rozhoduje o případném odchýlném způsobu rozúčtování nákladů na teplo pro vytápění, dodávku teplé vody a pitné vody od zásad stanovených v čl. 58,
 - j) vyjadřuje se ke změně charakteru užívání společných prostor domu a k uzavření nájemní smlouvy, týkající se tohoto prostoru.

Čl. 65

1. První – ustavující členskou schůzi po zřízení samosprávy svolává představenstvo.
2. Členskou schůzi samosprávy svolává výbor samosprávy, příp. jednatel (dále jen výbor samosprávy) podle potřeby, nejméně však jednou ročně. Na žádost 1/3 členů je výbor povinen svolat mimořádnou členskou schůzi do 1 měsíce.
3. Výbor samosprávy musí svolávat členskou schůzi samosprávy, požádá-li o to:
 - a) jedna třetina všech členů samosprávy,
 - b) představenstvo družstva,
 - c) delegát samosprávy.
4. Nevyhoví-li výbor samosprávy žádosti podle odst. 2 do jednoho měsíce, je představenstvo oprávněno svolat členskou schůzi samosprávy samo, nebo prostřednictvím pověřené osoby. Představenstvo je v případech zvláštního zřetele oprávněno svolat členskou schůzi přímo, bez požádání výboru samosprávy.
5. Členskou schůzi samosprávy řídí osoba pověřená svolavatelem. Není-li řízením nikdo pověřen, řídí ji předseda nebo pověřený člen výboru samosprávy anebo osoba pověřena 1/3 členů podle odst. 3 písm. a).
6. O svolání členské 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 (vchodech) v okruhu působnosti samosprávy.

Čl. 66

1. Členská schůze samosprávy je způsobilá se usnášet, je-li přítomna nadpoloviční většina členů samosprávy. Usnesení bylo přijato, hlasovala-li pro něj většina přítomných členů s výjimkou hlasování dle čl. 64 odst. 2, písm. h), i), j), kde se vyžaduje souhlas většiny všech členů samosprávy.
2. Není-li v hodinu uvedenou pro konání členské schůze samosprávy přítomna nadpoloviční většina jejich členů, může se schůze konat o čtvrt hodiny později za přítomnosti nejméně tří členů samosprávy. Může však jednat a rozhodovat pouze o těch záležitostech, které byly uvedeny na pořadu jednání. K platnosti usnesení v takovém případě se vyžaduje souhlas dvou třetin přítomných členů.

Čl. 67

1. Člen se zúčastňuje členské schůze samosprávy, jejímž je členem.
2. Člen – nájemce družstevního bytu a družstevního nebytového prostoru, který se nachází v okruhu působnosti různých samospráv, je členem každé z nich, zúčastňuje se jejich členských schůzí a může být zvolen do každého z jejich výborů. Pouze jednou členskou schůzí samosprávy však může být zvolen delegátem nebo náhradníkem na shromáždění delegátů. Pro potřeby hlasování na shromáždění delegátů se však započte pouze jeden hlas a to za volební obvod s nejdělsí dobou jeho členství.
3. Právo účasti na členských schůzích samosprávy, kterých jsou členy, mají oba manželé – společní členové. Přísluší jim společně pouze jeden hlas. Do výboru samosprávy může být zvolen kterýkoliv z nich. V případech uvedených v odst. 2 může být kterýkoliv z manželů zvolen do výboru každé ze samospráv, kterých jsou členy. Delegátem nebo náhradníkem na shromáždění delegátů může být zvolen pouze jeden z manželů – společných členů na jedné z členských schůzí samospráv.
4. Člen, který má v jednom a též družstvu samostatné členství a současně má další členské právo na základě společného členství manželů, má z obou těchto práv, pokud jsou v jedné samosprávě společně s druhým manželem – společným členem, pouze jeden hlas. Pokud jeho samostatné členství a společné členství manželů se nacházejí v okruhu působnosti různých samospráv, řídí se právo jeho účasti na členských schůzích a pasivní volební právo ustanoveními odst. 1 a 2.

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

Čl. 68

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) dbá 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) sestavuje návrh rozpočtu příslušného střediska bytového hospodářství a po jeho projednání členskou schůzí samosprávy jej předkládá představenstvu,
 - f) kontroluje tvorbu a čerpání rezervy na dodatečné investice bytového hospodářství jednotlivých středisek bytového hospodářství,
 - g) vystavuje písemné objednávky na provedení oprav a údržby a spolupracuje při jejich zajišťování,
 - h) zajišťuje plnění rozpočtu příslušného střediska bytového hospodářství, pečuje o správnost prvotních účetních a jiných dokladů a předává je družstvu k dalšímu zpracování,
 - i) podle místních podmínek kontroluje správnost vyúčtování nákladů vynaložených družstvem na plnění spojená s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru),
 - j) průběžně kontroluje tvorbu a čerpání dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice,
 - k) seznamuje členskou schůzi samosprávy s výsledky hospodaření příslušného střediska bytového hospodářství, s ročním vyúčtováním nájemného za užívání družstevních bytů a družstevních nebytových prostor a úhrad za plnění spojená s užíváním bytu,
 - l) na výzvu se vyjadřuje k žádosti o podnájem bytu (části bytu),
 - m) podává členské schůzi samosprávy zprávy o své činnosti a stavu samosprávy a seznamuje ji s činností a celkovým stavem družstva,
 - n) předkládá členské schůzi samosprávy návrhy podle čl. 67 odst. 2,
 - o) svolává členské schůze, případně dílčí členské schůze samosprávy,
 - p) předává členům družstva – nájemcům proti podpisu předpis nájmu a roční vyúčtování služeb, případně další dokumenty, pokud tak rozhodne představenstvo,
 - q) podílí se dle pokynů představenstva na přípravě převodů bytových jednotek do vlastnictví členů a ve spolupráci se správou družstva na ustanovení společenství vlastníků jednotek dle jiných právních předpisů.

Čl. 69

1. Výbor samosprávy má minimálně 3 členy. Počet členů výboru stanoví členská schůze samosprávy před zahájením voleb.
2. Výbor samosprávy se volí z členů samosprávy tak, aby členové výboru samosprávy nebyli mezi sebou manželi, příbuznými v řadě přímé nebo sourozenci.
3. Výbor samosprávy zvolí na ustavující schůzi ze svého středu předsedu a místopředsedu.
4. Schůze výboru samosprávy svolává jeho předseda podle potřeby, nejméně však jednou za tři měsíce.
5. O svolání výboru samosprávy a o pořadu jednání musí být členové výboru informováni obvyklým způsobem nejméně tři dny před jejím konáním.
6. Dokumenty (dopisy, žádosti, objednávky, smlouvy apod.) podepisuje předseda nebo místopředseda výboru samosprávy a další člen výboru.
7. Rozhodne-li se členská schůze samosprávy, může zvolit jednatele, který pak plní funkci výboru samosprávy. Ustanovení těchto stanov se přiměřeně vztahují na jednatele.
8. Výbor samosprávy může určit, že členské schůze samosprávy se budou konat formou dílčích schůzí samosprávy.
9. Není-li zvolen výbor samosprávy případně jednatel, 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.
5. Pomocné orgány jsou orgány dočasnými a jejich činnost končí splněním úkolu, k jehož zajištění byly zřízeny.

Čl. 71

Pomocné odborné komise

1. K zajištění své činnosti mohou orgány družstva zřizovat pomocné odborné komise, které nemají rozhodovací pravomoc a nemohou nahrazovat orgán, který je zřídil.
2. Členy odborných komisí jmenuje orgán, který je zřídil. Členem komise může být libovolná osoba.

Čl. 72

Řízení běžné činnosti družstva

1. K zajištění svých úkolů vyplývajících z činnosti a povinností družstva přijímá družstvo do pracovního poměru zaměstnance.
2. Počet zaměstnanců, jejich oprávnění a povinnosti, organizační a řídicí vztahy, určuje Organizační řád schválený představenstvem.
3. Běžnou činnost družstva řídí pověřený člen představenstva. Řízením běžné činnosti družstva může být pověřen případně ředitel, jenž bude přijat do pracovního poměru na základě výběrového řízení. O zřízení, jakož i o zrušení funkce ředitele rozhoduje představenstvo.
4. Ředitel správy nesmí být podnikatelem ani členem statutárních a dozorčích orgánů právnických osob s obdobným předmětem činnosti. Souhlas k této činnosti mu může dát představenstvo. Toto ustanovení neplatí pro výkon funkce v orgánu společenství vlastníků v domě, v němž ředitel správy bydlí a dále v orgánech právnických osob, jejichž zřizovatelem, společníkem, členem apod. je družstvo a ředitel správy byl do těchto orgánů delegován.

ČÁST VIII. HOSPODAŘENÍ DRUŽSTVA

Čl. 73

Financování činnosti družstva

Družstvo hradí náklady a výdaje své činnosti z příjmů získaných z bytového hospodářství a z ostatního hospodářství, případně z jiných zdrojů.

Čl. 74

Bytové hospodářství

1. Základní ekonomickou jednotkou bytového hospodářství je středisko bytového hospodářství, které obvykle představuje bytový dům či domy nebo nebytový objekt, jehož výstavba byla samostatně financována nebo dům vymezený zvláštním zákonem, jestliže v něm byly vymezeny jednotky podle jiného právního předpisu. Jednotlivá střediska bytového hospodářství jsou na sobě ekonomicky nezávislá, jejich výnosy a náklady se v účetnictví vedou odděleně.
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 na správu domu a pozemku podle jiného právního předpisu a z jiných zdrojů.
3. Zisk nebo ztráta střediska bytového hospodářství se každoročně vypořádává podle rozhodnutí představenstva. Člen družstva je povinen přispívat na úhradu ztráty střediska bytového hospodářství, v němž užívá byt (nebytový prostor), avšak teprve až poté, co byly vyčerpány rezervní, příp. jiné fondy.

Čl. 75

Ostatní hospodářství

1. Příjmy na úhradu nákladů a výdajů ostatního hospodářství získává družstvo zejména z tržeb za vlastní výkony, z příspěvků na správu hrazených nájemci a vlastníky bytů a nebytových prostor, ze zápisného, úhrad za úkony na vyžádání člena a v jeho prospěch a jiných úhrad, příp. z dalších zdrojů.
2. Náklady ostatního hospodářství jsou veškeré náklady, které vznikají mimo střediska bytového hospodářství.
3. Ze zisku ostatního hospodářství hradí družstvo přednostně své povinnosti vůči státu. Zbylý zisk použije podle rozhodnutí shromáždění delegátů k přidělení do nedělitelného fondu, příp. dalších zajišťovacích fondů a k rozdělení členům družstva.
4. Podíl člena na zisku, který je určen k rozdělení členům, stanoví svým rozhodnutím shromáždění delegátů.
5. Ztrátu z ostatního hospodaření hradí družstvo podle rozhodnutí shromáždění delegátů:
 - z nedělitelného fondu, nebo jiného zajišťovacího fondu,
 - z fondu dalších členských vkladů uhrazených dle čl. 13 evidovaného na středisku ostatního hospodaření (snížení základního kapitálu),
 - rozvržením na členy v poměru podle rozhodnutí shromáždění delegátů, (uhrazovací povinnost podle čl. 11. písm. i), lze členům uložit teprve po vyčerpání uvedených fondů),
 - ze základního kapitálu snížením základních členských vkladů,
 - kombinací výše uvedených způsobů.
6. Uhrazovací povinnost člena nemůže přesáhnout trojnásobek základního členského vkladu.

Čl. 76

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 povinně vytváří Nedělitelný fond. Dále vytváří podle potřeby fond členských podílů, fond družstevní výstavby, fond dalších členských vkladů, příp. jiné kapitálové fondy, sociální fond, příp. další zajišťovací fondy.
3. Tvorba a použití fondů se řídí zákonem a jinými právními předpisy a těmito stanovami.

Čl. 77

Základní kapitál

1. Základní kapitál družstva tvoří souhrn základních členských vkladů.
2. Zapisovaný základní kapitál družstva činí 500 000 Kč.
3. Základní kapitál se zvyšuje nebo snižuje v důsledku přijímání nových členů, nebo ukončením členství v družstvu.
4. Základní kapitál se eviduje podle jednotlivých členů.

Čl. 78

Nedělitelný fond

1. Nedělitelný fond se tvoří ze zisku ostatního hospodářství. Družstvo povinně doplňuje tento fond nejméně 10 % ročního čistého zisku až do doby, kdy výše nedělitelného fondu dosáhne částky rovnající se minimálně polovině zapisovaného základního kapitálu družstva.
2. Výši přidělu do nedělitelného fondu schvaluje shromáždění delegátů v rámci schvalování roční účetní závěrky.
3. Nedělitelný fond se používá na úhradu ztráty střediska ostatního hospodářství, k převodu do kapitálového fondu při financování investic, případně k převodu do jiného fondu ze zisku.
4. O použití nedělitelného fondu rozhoduje shromáždění delegátů na základě návrhu představenstva.
5. Nedělitelný fond nelze rozdělit mezi členy za trvání družstva.

Čl. 79

Fond dalších členských vkladů

1. Fond dalších členských vkladů dle čl. 13, který je součástí základního kapitálu, se tvoří z peněžního či nepeněžního plnění člena na další členský vklad nebo převodem zdrojů z dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice, jsou-li tyto zdroje použity na financování technického zhodnocení domu nebo k pořízení pozemku příslušejícího k domu.
2. Fond se používá na financování investičních výdajů spojených s družstevní výstavbou, technickým zhodnocením domu nebo s pořízením pozemku příslušejícího k domu. Fond se snižuje při převodu bytu (nebytového prostoru) z družstevního vlastnictví podle zvláštního zákona.

Čl. 80

Fond družstevní výstavby

1. Fond družstevní výstavby 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 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 (nebytového prostoru) z družstevního vlastnictví podle zvláštního zákona.

Čl. 81

Fond dalších členských vkladů

1. Fond se tvoří dalšími členskými vklady uhrazenými dle čl. 13 odst. 7.
2. Fond evidovaný na středisku ostatního hospodářství se používá na úhradu ztráty nebo na financování investičních výdajů tohoto střediska. Fond evidovaný na středisku bytového hospodářství se používá na úhradu ztráty nebo na financování investičních výdajů tohoto střediska.

Čl. 82

Dlouhodobá záloha na opravy a dodatečné investice

1. Záloha se tvoří pravidelnými i mimořádnými příspěvky z nájemného a z úhrad vlastníků jednotek podle zvláštního zákona.
2. Záloha se používá na financování oprav, údržby, příp. dalších provozních nákladů a na financování investičních výdajů, zejména rekonstrukcí a modernizací bytového domu nebo pořízení příslušejícího pozemku.

Čl. 83

Sociální fond

1. Sociální fond se tvoří ze zisku ostatního hospodářství ve výši dle rozhodnutí shromáždění delegátů.
2. Fond se používá na financování sociálních potřeb zaměstnanců družstva v souladu s kolektivní smlouvou nebo jinými vnitřními předpisy družstva.

ČÁST IX.

Zrušení a likvidace

Čl. 84

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

Čl. 85

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

Čl. 86

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

Čl. 87

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

Čl. 88

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

ČÁST X. SPOLEČNÁ USTANOVENÍ

Čl. 89

Vyřizování žádostí, stížností a podnětů členů Oznamování rozhodnutí orgánů družstva

1. Žádosti, stížnosti a podněty (dále jen podněty) členů a orgánů nižších stupňů vyřizují orgány družstva, do jejichž kompetence rozhodnutí, respektive jejich vyřízení patří.
2. Podněty mají zpravidla formu písemnosti zaslané běžnou poštou nebo e-mailem na adresu družstva nebo podané osobně v podatelně družstva. U ústně podaného podnětu je orgán, který podnět vyřizuje, oprávněn požadovat, aby byl podán písemně.
3. O podnětech orgány rozhodují nejpozději do 60 dnů od jejich podání.
4. Své rozhodnutí oznamují orgány subjektu, který podnět podal.
5. Ustanovení odst. 4 neplatí, jde-li o opakovaný podnět, který již byl vyřízen. Tato skutečnost pak bude předkladateli oznámena. Na případné další opakování podnětu, pokud nebude obsahovat nové skutečnosti, orgán nemusí odpovídat.

Čl. 90

Doručování

1. Družstvo doručuje svým členům písemnosti zpravidla poštou, a to na adresu trvalého pobytu, případně na adresu pro doručování pošty, pokud ji člen sdělil, nebo do místa, které je družstvu známé nebo jiným vhodným způsobem, např. elektronickou poštou, v případě, že s tímto způsobem doručení člen souhlasí.
2. Doručení písemností doporučeným dopisem nebo do vlastních rukou je nutné pouze v případech určených těmito stanovami, jednacím řádem či jiným závazným vnitrodružstevním předpisem.
3. Povinnost družstva doručit písemnost doporučeným dopisem je splněna, jakmile pošta písemnost doručí nebo jakmile ji vrátí družstvu z poslední známé adresy člena jako nedoručitelnou. Tato povinnost je splněna i tehdy, jestliže je písemnost doručena funkcionářem nebo zaměstnancem družstva a člen její převzetí písemně potvrdil nebo převzetí prokazatelně odmítl, nebo souhlasil s doručením korespondence elektronickým způsobem.
4. Povinnost družstva doručit písemnost do vlastních rukou je splněna:
 - a) při doručování písemností funkcionářem nebo zaměstnancem družstva, jakmile člen její převzetí písemně potvrdil nebo převzetí prokazatelně odmítl,
 - 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 prokazatelně odmítl,

- c) nebyl-li člen družstva při doručování písemnosti zastižen v místě doručení a jiné místo pro doručení písemností družstvu neoznámil, písemnost se uloží a člen se vhodným způsobem vyzve, aby si písemnost vyzvedl. Nevyzvedne-li si člen družstva 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

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, připadne 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. Příkladně-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.

Čl. 92

Zveřejňování

1. Představenstvo a správa družstva zveřejňuje zásadní dokumenty a rozhodnutí týkající se všech členů, případně jiné materiály poskytnuté k využití členům družstva (návodů, formuláře apod.), pokud není stanovami či zákony určeno jinak, takto:
 - a) na webových stránkách družstva po celou dobu jejich platnosti,
 - b) na informační desce v podatelně družstva po dobu 30 dnů, zápis z jednání shromáždění delegátů po dobu 60 dnů,
2. Zveřejněné materiály dle odst. 1 jsou k nahlédnutí v sídle družstva a jejich kopii vydá družstvo členu na vyžádání za úhradu.

Čl. 93

Působnost družstva ve společenství vlastníků jednotek

1. Pokud v okruhu působnosti družstva vznikne podle zvláštního zákona společenství vlastníků jednotek (dále jen společenství vlastníků), ztrácí družstvo i jeho orgány pravomoc rozhodovat o otázkách, které jsou tímto zákonem vyhrazeny rozhodnutí společenství vlastníků. Pokud byla takováto rozhodnutí učiněna, nejsou pro společenství vlastníků závazná.
2. Ve společenství vlastníků, v němž je družstvo členem, zastupuje družstvo představenstvo nebo jím pověřený zmocněnec (dále jen zmocněnec družstva pro společenství vlastníků). Představenstvo družstva nebo pověřený zmocněnec družstva jedná a hlasuje ve společenství vlastníků jednotek v zájmu družstva a jeho členů – nájemců, přičemž je povinen se při hlasování řídit pokyny zmocnitele, příslušným usnesením nebo pokyny příslušných orgánů družstva.
3. Zmocněnec družstva pro společenství vlastníků je též oprávněn svolat a řídit v domě společenství vlastníků schůzi nájemců družstevních bytů (jednotek). Jestliže v samosprávě, v jejíž působnosti vzniklo společenství vlastníků, nebyl zvolen jednatel nebo výbor samosprávy, je oprávněn svolat a řídit členskou schůzi i dílčí členskou schůzi delegát samosprávy. Nebyl-li zvolen ani delegát, je oprávněn svolat a řídit členskou schůzi i dílčí členskou schůzi zmocněnec družstva pro společenství vlastníků.

ČÁST XI.

PŘECHODNÁ A ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

Čl. 94

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. O žádostech a odvolání členů, o nichž před nabytím platnosti těchto stanov družstvo s konečnou platností nerozhodlo, bude rozhodnuto podle těchto stanov.
3. Funkční období členů orgánů družstva, jimž vznikla funkce před účinností těchto stanov a ke dni účinnosti těchto stanov trvá, skončí podle pravidel stanovených dosavadními právními předpisy, dosavadními stanovami a jinými vnitřními předpisy družstva.

Čl. 95

Stanovy se mění tímto novým zněním přijatým shromážděním delegátů dne 29. května 2014 a zněním schváleným shromážděním delegátů dne 4. 6. 2019 s účinností dnem schválení a zněním schváleným shromážděním delegátů dne 20.09.2022 s účinností dnem schválení.