

# STANOVY

bytového družstva § 552 a dále, § 727 a dále zákona 90/2012 Sb.

## Část I. Základní ustanovení

### čl. 1

Družstvo přijalo název

#### **Stavební bytové družstvo Rozvoj Sokolov**

Nádražní 42, 356 01 Sokolov

Bytové družstvo (dále jen družstvo) je zapsáno ve veřejném rejstříku vedeném Krajským soudem v Plzni, v oddílu Dr XXV, č. vložky 192 a má přiděleno identifikační číslo 00041254. Právní poměry družstva upravuje zákon a tyto stanovy.

Podřizuje se Zákonu č. 90/2012 Sb. o obchodních korporacích a družstvech.

### čl. 2

1. Družstvo je společenstvím neuzavřeného počtu osob založeným za účelem podnikání v zajišťování bytových, hospodářských, sociálních anebo jiných potřeb svých členů a smluvních závazků na správu nemovitostí.
2. Družstvo je právnickou osobou, vystupuje v právních vztazích svým jménem a za porušení svých závazků odpovídá celým svým majetkem.
3. Členové družstva neručí za závazky družstva.
4. Družstvo je obchodní korporací.

## Část II. Činnost družstva

### čl. 3

1. Předmětem činnosti družstva je především organizování přípravy a provádění výstavby a oprav, provoz bytových a nebytových objektů a zabezpečování plnění poskytovaných s užíváním bytů a nebytových prostor. O činnosti podává informace na informační desce zpřístupněné prostřednictvím internetových stránek.
2. Předmětem podnikání (činnosti) družstva je:
  - a. montáž, opravy, revize vyhrazených elektrických zařízení,
  - b. montáž, opravy, revize a zkoušky vyhrazených zdvihacích zařízení,
  - c. výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 a 3 živnostenského zákona,
  - d. přípravné a dokončovací stavební práce, specializované stavební činnosti,
  - e. velkoobchod a maloobchod,
  - f. projektování elektrických zařízení,

- g. služby v oblasti administrativní správy a služby organizačně hospodářské povahy,
- h. činnost účetních poradců, vedení účetnictví, vedení daňové evidence,
- i. provádění staveb, včetně jejich změn, udržovacích prací na nich a jejich odstraňování,
- j. činnost za účelem podnikání spočívající především v nájmu bytů, nebytových prostor a staveb osobám, které nejsou členy družstva, realitní činnost o správě a provozu nemovitostí ve vlastnictví jiných osob než člena družstva.

## **Část III. Členství v družstvu**

### **čl. 4 Vznik členství**

1. Členy družstva mohou být jen fyzické osoby s podmínkou, že mají trvalý pobyt na území ČR (s výjimkou dědictví). Základní členský vklad je 10,-- Kč a musí být zaplacen spolu s podáním přihlášky do družstva.
2. Společenství vlastníků (SV), jako specifická právnická osoba se může přihlásit za člena seznamem vlastníků jednotek v domě a to podepsáním smlouvy o správcovství, která nahrazuje přihlášku za člena.
3. Členství vzniká dnem, kdy představenstvo rozhodne o přijetí za člena. U SV na základě smlouvy o správcovství. K přihlášce fyzické osoby musí být připojeno potvrzení o zaplacení základního členského vkladu 10,-- Kč. U SV je platba zakotvena ve smlouvě o správcovství. Při převodu bytu do osobního vlastnictví je částka 10,-- Kč na nové členství zahrnuta v poplatku za zpracování dokumentace spojené s převodem bytu do osobního vlastnictví.
4. Představenstvo je povinno rozhodnout o přihlášce do 30-ti dnů ode dne, kdy byla družstvu doručena.
5. Družstvo vrátí vklad osobě, kterého nepřijalo za člena do 30-ti dnů ode dne nabytí právní moci zamítavého rozhodnutí.

### **čl. 5 Společné členství manželů**

1. Vznikne-li jednomu z manželů za trvání manželství právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu (nebytového prostoru), vznikne se společným nájmem bytu (nebytového prostoru) i společné členství manželů v družstvu.
2. Právo společného nájmu družstevního bytu (nebytového prostoru) manželi i společné členství manželů v družstvu vznikne také v případě přechodu a převodu družstevního podílu na jednoho z manželů.
3. Společné členství manželů podle odst. 1 a 2 nevznikne, jestliže manželé spolu trvale nežijí. Právo společného nájmu nebytových prostor a tedy ani společné členství manželů v družstvu nevznikne také v případě, kdy nebytový prostor slouží k výkonu povolání pouze jednoho z manželů.
4. Ze společného členství jsou oba manželé oprávněni a povinni společně a nerozdílně. Manželé jako společní členové mají jeden hlas.

### **čl. 6 Zánik společného členství manželů**

1. Společné členství manželů v družstvu zaniká:

- a. smrtí jednoho z manželů
  - b. dohodou rozvedených manželů – vypořádání společného jmění manželů
  - c. rozhodnutím soudu o zrušení práva společného nájmu bytu (nebytového prostoru) rozvedenými manželi.
  - d. marným uplynutím lhůty pro jeho vypořádání podle Občanského zákoníku.
2. Zanikne-li společné členství manželů v družstvu smrtí jednoho z nich, zůstává členem družstva a nájemcem družstevního bytu (nebytového prostoru) pozůstalý manžel. Po rozvodu manželství zůstává členem družstva a nájemcem družstevního bytu (nebytového prostoru) ten z rozvedených manželů, který byl určen dohodou rozvedených manželů nebo rozhodnutím soudu.
  3. Dohodnou-li se po rozvodu manželství rozvedení manželé - společní členové družstva, užívající společně družstevní byt i nebytový prostor, že jeden z nich bude jako člen družstva užívat družstevní byt a druhý nebytový prostor, nebo rozhodne-li tak soud, zaniká společné členství manželů jeho přeměnou na samostatné členství každého z nich dnem uzavření dohody nebo dnem právní moci rozhodnutí soudu.
  4. Společné členství manželů v družstvu zaniká i převodem jejich členských práv a povinností, jejich písemnou dohodou s družstvem, vystoupením z družstva, vyloučením a zánikem družstva po ukončení likvidace.

## **čl. 7**

### **Společný nájem družstevního bytu manželi**

1. Společný nájem družstevního bytu může vzniknout jen mezi manželi.
2. Společný nájem družstevního bytu vznikne, jestliže za trvání manželství manželé nebo jeden z nich se stane nájemcem družstevního bytu. Jestliže se stal nájemcem bytu některý z manželů před uzavřením manželství, vznikne společný nájem bytu uzavřením manželství. Majetkově zůstává družstevní podíl tomu, kdo z nich byl prvním nájemcem.
3. Manželé se mohou dohodnout, že družstevní podíl vyjmou ze společného jmění a ten bude náležet jen jednomu z nich.

## **čl. 8**

Běžné záležitosti, týkající se společného nájmu družstevního bytu manželi, může vyřizovat každý z manželů. V ostatních případech je třeba souhlasu obou manželů, jinak je právní úkon neplatný. Z právních úkonů, týkajících se společného nájmu družstevního bytu, jsou oba manželé oprávněni i povinni společně a nerozdílně. Jako společní členové mají jeden hlas.

## **čl. 9**

Právo společného nájmu družstevního bytu manželi zanikne:

- a. rozvodem manželství v případě, že současně nevzniklo společné členství manželů v družstvu,
- b. dohodou rozvedených manželů - společných členů družstva, popř. rozhodnutím soudu,
- c. smrtí jednoho z manželů,
- d. zánikem nájmu družstevního bytu.

## čl. 10

1. Nevzniklo-li společné členství manželů v družstvu současně, má právo užívat družstevní byt po rozvodu ten z manželů, který byl členem družstva dříve.
2. Vzniklo-li manželům společné členství v družstvu, zůstává členství a právo užívat družstevní byt tomu z rozvedených manželů, který byl určen jejich dohodou. Nedohodnou-li se, rozhodne o tom na návrh jednoho z nich soud.
3. Zemře-li manžel a manželé nebyli společnými členy družstva, přechází členství v družstvu a nájem družstevního bytu na dědice, kterému připadl členský podíl. Zemře-li manžel a manželé byli společnými členy družstva, zůstává členem družstva a jediným nájemcem družstevního bytu pozůstalý manžel.

## čl. 11

### Členská práva a povinnosti

Člen družstva má právo zejména:

- a. účastnit se osobně nebo prostřednictvím svého zákonného zástupce na jednání a rozhodování členské schůze samosprávy anebo prostřednictvím zvolených delegátů na jednání a rozhodování shromáždění delegátů,
- b. být volen do orgánů družstva, má-li plnou způsobilost k právním úkonům,
- c. účastnit se veškeré družstevní činnosti a požívat výhod, které družstvo svým členům poskytuje,
- d. předkládat návrhy na zlepšování činnosti družstva, obracet se s podněty, připomínkami nebo stížnostmi, týkajícími se činnosti družstva k příslušným orgánům družstva a být o jejich vyřízení informován,
- e. na přidělení konkrétně určeného bytu (nebytového prostoru) splatí-li členský vklad na výzvu družstva a ve lhůtě jím stanovené. Člen má právo na vydání rozhodnutí o přidělení bytu do třiceti dnů po vzniku práva na přidělení bytu,
- f. na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu (nebytového prostoru) na základě rozhodnutí o přidělení družstevního bytu (nebytového prostoru) vydaného příslušným orgánem družstva, na základě převodu členských práv a povinností nebo jejich části a na základě dohody o výměně bytu,
- g. na roční vyúčtování zaplacených záloh nájemného a záloh úhrad za plnění poskytovaných s užíváním bytu a na vypořádání podle zásad schválených představenstvem družstva
- h. na převedení bytu do vlastnictví kdykoliv o to požádá a to v duchu zák.č. 72/94 Sb. a jeho novel., § 3063 zákon 89/2012 Sb..

## čl. 12

Člen družstva je povinen zejména:

- a. dodržovat stanovy, právní předpisy a plnit rozhodnutí orgánů družstva,
- b. uhradit zálohový členský podíl, popřípadě doplatek členského podílu ve stanovené výši a lhůtě,
- c. platit nájemné a úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu a zálohy na ně,
- d. hradit příspěvky na činnost družstva a za úkony ve výši určené představenstvem družstva,
- e. chránit družstevní majetek, dodržovat domovní řád, provozní řád nebytových prostor, předpisy o požární ochraně, ochraně zdraví a řádně užívat a udržovat byt, jakož i společně

- prostory a zařízení domu a řádně užívat plnění poskytovaná s užíváním bytu (nebytového prostoru),
- f. převzít byt na základě smlouvy o nájmu bytu, který je způsobilý k užívání ve lhůtě stanovené družstvem, nebo uhradit družstvu újmu, která mu vznikne opožděným převzetím bytu a dodržovat plně rozsah této smlouvy,
  - g. oznamovat družstvu včas změny týkající se příslušníků jeho domácnosti, které jsou podstatné pro vedení členské a bytové evidence a rozúčtování záloh úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu,
  - h. umožnit pověřeným zástupcům družstva po předchozím oznámení zjištění technického stavu bytu (nebytových prostor),
  - i. přispívat podle svých možností k plnění úkolů družstva,
  - j. přispívat na úhradu schodku základní ekonomické jednotky, střediska bytového hospodářství - domovní samosprávy. Na vlastní náklady udržovat zařízení a vybavení bytu (nebytového prostoru) v provozuschopném stavu a maximální péčí prodlužovat jejich životnost a tím zamezovat vzniku škod. Rozsah vybavení bytu je dán v prohlášení vlastníka,
  - k. uhrazovací povinnost na ztrátu družstva pro jednotlivé členy musí být ve stejné výši a nesmí být vyšší, než kolik představuje trojnásobek výše základního členského vkladu,
  - l. porušení těchto povinností (písmena a. až k. tohoto) dává podklad k vyloučení z družstva.

### čl. 13

#### Majetková účast člena družstva

1. Členský vklad v družstvu je tvořen základním členským vkladem a dalším členským vkladem.
2. Základní členský vklad je pro všechny členy družstva stejný a činí 10,-- Kč. Po dobu trvání členství v družstvu nesmí výše členského vkladu člena v družstvu klesnout pod hodnotu základního členského vkladu.
3. Další členský vklad představuje majetkovou účast člena na pořízení příslušného domu, na opravu domu, družstevního bytu, družstevního nebytového prostoru, a to formou výstavby nebo koupě. A na tento další členský vklad musí být uzavřena písemná smlouva a schvaluje ji představenstvo.

### čl. 14

#### Zánik členství

Členství v družstvu zaniká:

- a. dohodou,
- b. vystoupením,
- c. smrtí člena pokud jeho členství nepřejde na dědice,
- d. vyloučením,
- e. zánikem družstva likvidací,
- f. prohlášením konkursu na majetek člena,
- g. zamítnutím návrhu na prohlášení konkursu pro nedostatek majetku člena,
- h. v případě pravomocného nařízení výkonu rozhodnutí postižením členských práv a povinností,
- i. vydáním exekučního příkazu k postižení členských práv a povinností po právní moci usnesení o nařízení exekuce

## **čl. 15**

### **Dojednání (dohoda)**

1. Dojedná-li družstvo a člen skončení členství, končí členství sjednaným dnem.
2. Dojednání o skončení členství uzavírají družstvo a člen písemně. Jedno vyhotovení dojednání o skončení členství vydá družstvo členovi.

## **čl. 16**

### **Vystoupení**

1. Člen může z družstva vystoupit. Členství zaniká uplynutím doby dvou měsíců, tato doba začíná dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení písemného oznámení člena o vystoupení z družstva.
2. Člen, který nesouhlasí s převodem družstva na právního nástupce družstva, může z družstva vystoupit ke dni, kdy k tomuto převodu má dojít, když to oznámí představenstvu do jednoho týdne po usnesení shromáždění delegátů. Nárok na vypořádací podíl je povinný uhradit členovi, který z družstva vystoupil, právní nástupce družstva do jednoho měsíce ode dne, kdy na něho přešlo jmění družstva.
3. Oznámení o vystoupení může člen odvolat jen písemně a se souhlasem družstva.

## **čl. 17**

### **Úmrtí člena**

1. Zemře-li člen a nejde-li o společné členství manželů, přechází dnem jeho smrti členství v družstvu na dědice, pokud o to dědic požádá a kterému připadl členský podíl. S přechodem členství přechází na dědice i nájem družstevního bytu (nebytového prostoru), popř. právo na uzavření nájemní smlouvy o nájmu družstevního bytu (nebytového prostoru). Nepřešlo-li členství na dědice, zaniká smrtí člena. O dědici rozhoduje notář.
2. Náležely-li zůstaviteli dva nebo více členských podílů v jednom a též družstvu, mohou jednotlivé členské podíly připadnout různým dědicům. Tím se zůstavitelovo členství v den jeho smrti přemění na dvě nebo více samostatných členství (popř. společných členství manželů) jednotlivých dědiců.
3. Členský podíl může připadnout jen jednomu z dědiců. Členský podíl nemůže být dělen na více dědiců.

## **čl. 18**

### **Vyloučení**

1. Předseda může rozhodnout o vyloučení člena jestliže:
  - a. závažným způsobem nebo opětovně a přes výstrahu porušuje své členské povinnosti určené zákonem nebo stanovami, zavrženíhodným způsobem zasáhl do práv nebo oprávněných zájmů družstva nebo jeho členů, nebo po dobu alespoň jednoho roku neoznámil změnu své adresy evidované v seznamu členů a jeho pobyt se stal pro družstvo neznámým.
  - b. byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu, jeho majetku nebo proti členům družstva,
2. Rozhodnutí o vyloučení z družstva se vyhotoví písemně a musí být doručeno do vlastních rukou. V rozhodnutí o vyloučení člena z družstva musí být uveden důvod podle odst. 1, který nelze dodatečně měnit, členství zaniká dnem právní moci rozhodnutí představenstva o

vyloučení z družstva. Součástí rozhodnutí musí být uvedeno právo vyloučeného člena na odvolání k představenstvu družstva do 30-ti dnů od doručení.

3. Družstvo je oprávněno rozhodnutí o vyloučení zrušit na žádost vyloučeného. O zrušení rozhodnutí o vyloučení rozhoduje předseda.
4. Zánikem členství v bytovém družstvu zaniká také právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, nebo nájem družstevního bytu.

## **čl. 19**

### **Vypořádací členský podíl**

1. Zánikem členství vzniká bývalému členovi nebo jeho dědicům nárok na vypořádací podíl. Vypořádací podíl se rovná účetní hodnotě splaceného členského vkladu ke dni zániku členství, a to:
  - a. u nebydlícího člena se rovná splacenému základnímu členskému vkladu
  - b. u nájemce se rovná splacenému základnímu členskému vkladu a splacenému dalšímu členskému vkladu
  - c. u vlastníka se rovná nule.
2. Nárok na výplatu vypořádacího podílu vzniká uplynutím tří měsíců od projednání řádné účetní závěrky za rok, ve kterém členství zaniklo. Pokud to hospodářská situace dovoluje, může družstvo uspokojit tento nárok nebo jeho část i dříve. 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 členu.

## **čl. 20**

### **Převod družstevního podílu**

1. Převod družstevního podílu spojeného s členstvím v bytovém družstvu na základě dohody nepodléhá souhlasu představenstva. Členská práva a povinnosti spojená s členstvím přecházejí na nabyvatele ve vztahu k družstvu předložením smlouvy o převodu družstevního podílu příslušnému družstvu nebo pozdějším dnem uvedeným v této smlouvě.
2. Tytéž účinky jako předložení smlouvy o převodu družstevního podílu nastávají, jakmile příslušné družstvo obdrží písemné oznámení dosavadního člena o převodu členského podílu a písemný souhlas nabyvatele s převodem družstevního podílu a podepíše nájemní smlouvu.
3. Družstevní podíl (DP) představuje práva a povinnosti člena plynoucí z členství v družstvu.
4. Každý člen může mít pouze jeden DP.
5. Převodem DP, s nímž je spojen nájem družstevního bytu, dochází k převodu nájmu družstevního bytu včetně všech práv a povinností s tím spojených, a to vč. dluhů převodce vůči BD a dluhů BD vůči převodci, které souvisejí s užíváním družstevního bytu (dluhy na nájemném a úhradách za služby spojené s nájmem bytu).
6. Užívají-li jiné právní předpisy pojem „členský podíl“, rozumí se tím podle povahy věci „družstevní podíl“ nebo „členský vklad“.
7. Zastavení družstevního podílu je vyloučeno.

## **čl. 21**

### **Přechod družstevního podílu**

1. Dědic družstevního podílu, který nechce být členem družstva, je oprávněn svou účast v družstvu vypovědět, a to bez zbytečného odkladu, nejpozději však 1 měsíc ode dne, kdy se stal dědicem, jinak se k vypovědi nepřihlíží.

2. Výpovědní doba činí 3 měsíce a po dobu jejího běhu není dědic podílu oprávněn se podílet na činnosti družstva.
3. Podá-li dědic výpověď podle odstavce 1, platí, že se členem družstva nestal.

## **čl. 22**

### **Majetkové vypořádání**

1. Zánikem členství vzniká bývalému členu nebo jeho dědicům nárok na vypořádací podíl.
2. Kromě nároku na výplatu vypořádacího podílu nemá bývalý člen nebo jeho dědicové z důvodu zániku členství nárok na jakoukoliv jinou část majetku družstva.
3. Při výplatě vypořádacího podílu započte družstvo své splatné pohledávky vůči bývalému členu.
4. Zánikem členství v důsledku převodu členského podílu, spojeného s členstvím anebo výměnou bytu nevzniká dosavadnímu členovi vůči družstvu nárok na vypořádací podíl. Vzájemné nároky si účastníci převodu nebo výměny vypořádají mezi sebou.
5. Při převodu bytu do vlastnictví nevzniká dosavadnímu členovi nárok na vypořádací podíl (ale jeho členství bude trvat nadále) dokud nevznikne SV nebo nebude uzavřena Smlouva o správě nemovitosti.

## **čl. 23**

### **Likvidace družstva**

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

## **čl. 24**

### **Členská evidence = seznam členů**

1. Družstvo vede seznam všech svých členů. Do seznamu se zapisuje kromě jména, bydliště, příp. doručovací adresy a rodného čísla fyzické osoby i výše jejího členského vkladu a výše členského vkladu, který splatila. V seznamu se bez zbytečného odkladu vyznačí všechny změny evidovaných skutečností. Představenstvo umožní každému, kdo prokáže právní zájem, aby do seznamu nahlédl. Člen družstva má právo do seznamu nahlížet a žádat vydání potvrzení o svém členství a obsahu zápisu v seznamu. Ostatní zájemci musí mít písemný ověřený souhlas k nahlédnutí od příslušného člena družstva.
2. Družstvo vede i ekonomický seznam uživatelů všech spravovaných bytů a nebytových prostor podle domů a lokalit.

## **Část IV.**

### **Přidělování bytů**

## **čl. 25**

### **Přidělování bytů**

1. Byty přiděluje předseda členům tak, aby nevznikaly zbytečné ztráty.

## **čl. 26**

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



Předseda může smlouvou o nájmu přenechat družstevní byt (nebytový prostor) občanovi, popř. právnické osobě, i když nepůjde o člena družstva v případě, kdy o byt (nebytový prostor) nemá zájem žádný z členů družstva. Stejně může předseda přenechat byt (nebytový prostor) tomu, kdo zabezpečuje provoz družstevního domu. V těchto případech nevzniká povinnost ke splacení členského podílu. Výše nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu (nebytového prostoru) se ujedná ve smlouvě.

## Část V.

### Nájem družstevního bytu (nebytového prostoru)

#### čl. 27

##### Vznik nájmu družstevního bytu (nebytového prostoru)

1. Nájemné je finanční částka dojednaná mezi družstvem a nájemcem za užívání bytu nebo nebytového prostoru určeného v prohlášení vlastníka, která kryje náklady na provoz bytu a domu. Obsahuje dílčí částky zúčtovatelné (energie, teplo, vodu) a dílčí částky nezúčtovatelné (náklady spojené se správou domu určované představenstvem družstva a náklady zajišťující řádnou údržbu a obnovu společných částí domu – dříve fond oprav – určované členskou schůzí domu).
2. Nájem družstevního bytu (nebytového prostoru) vzniká smlouvou, kterou družstvo (pronajímatel) přenechá 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.
3. Členovi vznikne právo na uzavření nájemní smlouvy:
  - a. na základě rozhodnutí o přidělení družstevního bytu (nebytového prostoru), vydaného příslušným orgánem družstva
  - b. převodem členského podílu
  - c. na základě dohody o výměně bytu
  - d. na základě zdědění členského podílu
4. Nájemní smlouva musí obsahovat označení předmětu a rozsah užívání, výšku nájemného a způsob výpočtu úhrady za plnění spojené s užíváním bytu. V prohlášení vlastníka je popis příslušenství a popis stavu bytu. Nájemní smlouva musí mít písemnou formu. Informativní nájemní smlouva je přílohou stanov a může být upravována podle aktuálních potřeb rozhodnutím představenstva.

#### 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 nájemci ve společné domácnosti. Počet těchto osob a jeho změnu je povinen člen - nájemce neprodleně oznámit družstvu.
2. Kromě práva užívat byt, má člen - nájemce družstevního bytu a na základě jeho práva - i osoby, které s ním bydlí, právo užívat společné prostory a zařízení domu, jakož i požívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu.
3. Nájemci jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním nájemcům výkon jejich práv.

4. Družstvo má právo požadovat, aby v nájemcově domácnosti žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných podmínkách.
5. Nájemce musí mít písemný souhlas družstva chce-li, aby s ním v bytě bydlela další osoba, která není osobou blízkou.

### **čl. 29**

1. Družstvo je povinno zajistit členu - nájemci družstevního bytu plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu. Zejména je povinno odevzdat mu byt ve stavu způsobilém pro řádné užívání.
2. Veškeré revize a opravy v bytě související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou hradí nájemce (společní nájemci). Opravami v bytě nejsou opravy a výměny vodoinstalačních, kanalizačních, plynových rozvodů (jedná se o svislé stoupačky a svody), topných rozvodů (včetně topných těles) a rozvodů STA.
3. Pokud ví nájemce předem o své nepřítomnosti, která má být delší než dva měsíce, i o tom, že byt nebo nebytový prostor bude po tuto dobu obtížně dostupný, oznámí to včas družstvu. Současně označí osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu nebo nebytového prostoru v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí, nemá-li nájemce takovou osobu po ruce, je takovou osobou družstvo. Pokud nesplní nájemce tuto povinnost, považuje se to za hrubé porušení povinností nájemce.

### **čl. 30**

1. Neplní-li družstvo svoji povinnost odstranit závady, které brání řádnému užívání bytu, nebo jimiž je výkon práva člena - nájemce družstevního bytu ohrožen, má člen právo po předchozím upozornění družstva závady odstranit v nezbytné míře a požadovat od něho náhradu účelně vynaložených nákladů. Právo na náhradu musí uplatnit u družstva bez zbytečného odkladu. Právo zanikne, nebylo-li uplatněno do dvou měsíců od odstranění závad.
2. Nepostará-li se nájemce družstevního bytu o včasné provedení drobných oprav a běžnou údržbu bytu, má družstvo právo učinit tak po předchozím upozornění člena na jeho náklad samo a požadovat od něj náhradu.
3. 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.
4. Nájemce družstevního bytu je povinen odstranit závady a poškození, které způsobil v domě sám nebo ti, kdo s ním bydlí a jeho hosté. Nestane-li se tak, má družstvo právo po předchozím upozornění člena závady a poškození odstranit a požadovat od něho náhradu.
5. Nájemce družstevního bytu nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v bytě bez souhlasu družstva a to ani na svůj náklad.
6. Družstvo je oprávněno provádět stavební úpravy bytu a jiné podstatné změny v bytě se souhlasem nájemce družstevního bytu (netýká se výměn stoupaček, měřidel a oken). Provádí-li družstvo takové úpravy na příkaz příslušného orgánu státní správy, je člen povinen jejich provedení umožnit, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.

### **čl. 31**

#### **Nájemné a úhrada za plnění poskytovaná s užíváním bytu**

1. Nájemce družstevního bytu je povinen platit nájemné za užívání družstevního bytu ve výši předpokládaných nákladů družstva vynaložených na jeho provoz a správu,
2. Součástí nájemného je také částka určená na dotaci fondu na financování údržby a investic. Jeho výši stanoví představenstvo v souladu s předpokládanou mírou postupného opotřebení družstevního domu nebo objektu s nebytovými prostory, neučiní-li tak členská schůze domu,
3. Nájemné se platí za běžný měsíc, nejpozději do 5. dne příslušného měsíce. Rozdíl mezi stanoveným nájemným a skutečnými náklady vynaloženými družstvem na provoz a správu bytu za kalendářní rok představují hospodářský výsledek samosprávy. Hospodářský výsledek bude zúčtován z dlouhodobé zálohy na opravy,
4. Záloha na úhradu za další plnění poskytovaná s užíváním družstevního bytu (spotřeba tepelné energie a vodné-stočné) se platí spolu s nájemným. Rozdíl mezi zálohou a skutečnými náklady družstva na poskytnuté plnění v průběhu kalendářního roku (nebo jiného stanoveného období) vynaloženými, vyúčtuje družstvo podle platných předpisů,
5. Výši nájemného a záloh za další plnění poskytovaná s užíváním bytu určuje roční analýza hospodaření příslušného střediska bytového hospodářství samosprávy,
6. Vyplácení přeplatků podle odst. 4. družstvo členu uhradí nejpozději do čtyř měsíců po vyúčtování, respekt. 8 měsíců po skončení zúčtovacího období. V téže době je člen povinen uhradit družstvu vyúčtováním zjištěný nedoplatek,
7. Spolu s nájemným a zálohou za další plnění poskytovaná s užíváním bytu hradí nájemce na jeho byt připadající částku úmoru a úroku úvěru (tzv. anuitu) poskytnutého družstvu na výstavbu a údržbu peněžním ústavem,
8. Nezaplatí-li nájemce družstevního bytu nájemné a zálohu za další plnění poskytovaná s užíváním bytu spolu s částkou uvedenou v odst. 7 do pěti dnů po jejich splatnosti, je povinen zaplatit družstvu poplatek z prodlení ujednaný v nájemní smlouvě,
9. Nezaplatí-li nájemce tří nájmy, jedná se o hrubé porušení povinností a je důvodem k vyloučení z družstva,
10. Družstvo může pronajímat družstevní byty i nečlenům družstva, pokud jsou volné a nelze je družstevním způsobem využívat.

### **čl. 32**

1. 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. Sleva jde k tíži příslušného domu,
2. Právo na slevu z nájemného nebo z úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu je třeba písemně uplatnit u družstva bez zbytečného odkladu. Právo zanikne, nebylo-li uplatněno do tří měsíců ode dne odstranění závad.

### **čl. 33**

#### **Pronájem bytu (části bytu)**

1. Pronajatý byt nebo jeho část lze jinému přenechat do podnájmu na dobu určenou ve smlouvě o podnájmu s písemným souhlasem družstva. Porušení této povinnosti se považuje za hrubé porušení povinnosti a důvodem k vyloučení z družstva,
2. Nemůže-li nájemce ze závažných důvodů po delší dobu byt užívat a nesouhlasí-li družstvo bez vážných důvodů s tím, aby pronajatý byt nebo jeho část nájemce přenechal jinému do podnájmu lze požádat o rozhodnutí soud,
3. Po skončení podnájmu podnájemce nemá právo na náhradní podnájem.

### **čl. 34**

#### **Výměna bytu**

1. Nájemce družstevního bytu může uzavřít se souhlasem orgánu družstva dohodu o výměně bytu. Souhlas i dohoda musí mít písemnou formu a musí obsahovat dohodu účastníků výměny o převodu členských podílů. Odepře-li družstvo bez závažných důvodů souhlas s výměnou bytu, může soud na návrh nájemce rozhodnutím nahradit projev vůle družstva,
2. Jestliže nájemce družstevního bytu i nebytového prostoru vyměňuje odděleně pouze byt nebo nebytový prostor s občanem, který není členem družstva, orgán družstva dohodu neschválí, dokud se tento občan nestane členem družstva,
3. Jde-li o výměnu bytů v témže družstvu, nabývá dohoda účinnosti dnem, kdy nabude právní moci rozhodnutí orgánu družstva o souhlasu s výměnou. Jde-li o výměnu bytů v různých družstvech nebo o výměnu bytu družstevního za byt nedružstevní, nabývá dohoda účinnosti dnem, kdy nabude právní moci rozhodnutí posledního orgánu příslušného k udělení souhlasu,
4. Převod členského podílu na základě dohody o výměně bytů nastane dnem uskutečnění výměny bytů,
5. Právo na splnění dohody o výměně bytů musí být uplatněno u soudu do tří měsíců ode dne, kdy byl s dohodou vysloven souhlas, jinak právo zanikne,
6. Nastanou-li dodatečně u některého z účastníků takové závažné okolnosti, že není možno splnění dohody na něm spravedlivě požadovat, může od dohody odstoupit, musí však tak učinit bez zbytečného odkladu. Povinnost k náhradě škody tím není dotčena.

### **čl. 35**

#### **Zánik nájmu družstevního bytu**

Nájem družstevního bytu zaniká:

- a. zánikem členství nájemce družstevního bytu v družstvu
- b. písemnou dohodou mezi družstvem a členem - nájemcem družstevního bytu ke dni stanovenému v dohodě
- c. písemnou výpovědí člena - nájemce družstevního bytu, ve kterém musí být uvedena lhůta, kdy má nájem skončit, a to nejméně tři měsíce tak, aby skončila ke konci kalendářního měsíce, není-li lhůta uvedena, skončí nájem bytu posledním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž výpověď došla družstvu
- d. výpovědí nájmu družstevního bytu na základě porušení nájemní smlouvy (nečlen družstva)
- e. uplynutím doby v případě, že nájem družstevního bytu byl sjednán na určitou dobu
- f. Člen-nájemce, jemuž zanikl nájem družstevního bytu, je povinen byt vyklidit, bez nároku na jakoukoliv bytovou náhradu.

### **čl. 36**

#### **Nájem nebytových prostor**

1. O nájmu nebytových prostor platí přiměřeně stanovení o nájmu bytů,
2. Jde-li o nájem nebytových prostor, které jsou určeny k výkonu povolání jen jednoho z manželů, právo společného nájmu nevznikne.

## **čl. 37**

### **Sloučení bytů**

1. Byt je možné sloučit se sousedním bytem (částí bytu) jen se souhlasem představenstva družstva,
2. Představenstvo družstva povolí sloučení tehdy, jestliže se tím dosáhne účelnějšího využití bytového prostoru členy domácnosti,
3. Souhlas představenstva družstva se sloučením nebo rozdělením bytu nenahrazuje povolení stavebního úřadu, které je nutné podle zvláštních předpisů (stavební zákon) předložit družstvu spolu se žádostí o souhlas.

## **část VI.**

### **Orgány družstva**

#### **čl. 38**

Orgány družstva jsou:

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

#### **čl. 39**

Do orgánů družstva mohou být voleni jen členové družstva starší 18-ti let a zástupci právnických osob, které jsou členy družstva.

#### **čl. 40**

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

#### **čl. 41**

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

#### **čl. 42**

1. Členové orgánů družstva jsou povinni vykonávat své funkce svědomitě, plnit svěřené úkoly a dodržovat obecně závazné právní předpisy a stanovy. Pokud při výkonu funkce způsobí družstvu škodu, odpovídají za ni v rozsahu stanoveném zákonem,

2. Nároky družstva z odpovědnosti členů orgánů družstva za škodu uplatňuje představenstvo. Vůči členům představenstva uplatňuje nároky družstva kontrolní komise prostřednictvím jí určeného člena,
3. Tyto nároky družstva mohou být uplatněny u soudu jen s předchozím souhlasem delegátů. Shromáždění delegátů může schválit i smír v této věci.

### **čl. 43**

1. Neplní-li člen voleného orgánu řádně svoji funkci, může jej před uplynutím funkčního období odvolat orgán, který jej zvolil a povolat dnem účinnosti odvolání náhradníka podle stanoveného pořadí,
2. Členům orgánů družstva může být za výkon funkce přiznána odměna, popř. poskytnuta náhrada ušlé mzdy a nákladů spojených s výkonem funkce. Výši odměny stanoví členská schůze samosprávy pro danou samosprávu a představenstvo pro ostatní členy orgánů družstva,
3. Na odměnu za výkon funkce musí být uzavřena smlouva.

### **čl. 44**

1. Funkce člena představenstva a člena kontrolní komise jsou vzájemně neslučitelné,
2. Členové představenstva a kontrolní komise družstva nesmějí být podnikateli ani členy statutárních a dozorčích orgánů právnických osob s obdobným předmětem činnosti, o upřesnění této činnosti rozhoduje předseda družstva.

### **čl. 45**

1. Každému členu družstva i každému členu orgánu družstva náleží jeden hlas při volbách, jednání shromáždění delegátů, představenstva a kontrolní komise
2. Při jednání na členských schůzích domovních samospráv o majetkových otázkách se rozhoduje podle velikosti členského podílu z prohlášení vlastníka,
3. V orgánech družstva se hlasuje veřejně. V mimořádném případě se může jednajícím orgánem usnést na hlasování tajném,
4. Při potřebě rozhodnutí určité záležitosti může orgán družstva rozhodovat i „per rollam“, tzn. že se členové neschází, ale návrh usnesení se jim posílá v listinné formě nebo elektronicky a ti svůj souhlas (nebo nesouhlas) s návrhem zasílají do stanoveného termínu zpět družstvu.

### **čl. 46**

1. Orgány družstva jednájí jen o záležitostech, které byly uvedeny na schváleném pořadí jednání,
2. Jednání orgánů spočívá v přednesení podnětu k jednání v rozpravě a zpravidla je zakončeno usnesením. Jednání je třeba vést tak, aby byl zjištěn skutečný stav věci.

### **čl. 47**

1. O průběhu jednání všech orgánů družstva se pořizuje zápis bezprostředně po projednání bodu programu a následně se přečte. Zápis musí obsahovat:
  - a. datum a místo konání schůze
  - b. přijaté usnesení
  - c. výsledky hlasování

- d. nepřijaté námitky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování
- 2. Přílohu zápisu tvoří seznam účastníků jednání (presenční listina s vyznačením členského podílu, pozvánka na něj a podklady, které byly předloženy k projednávaným bodům),
- 3. Každý člen má právo vyžádat si zápis a jeho přílohy k nahlédnutí.

## **čl. 48**

### **Volební obvody**

1. Volební obvody pro volbu delegátů na shromáždění delegátů:
  - a. Sokolov + zbylé lokality
  - b. Chodov + Nové Sedlo, Vintířov
  - c. Kraslice + Rotava
  - d. Loket
  - e. Horní Slavkov + Bečov nad Teplou
2. Delegát volen na každých započatých 250 spravovaných bytů a jeho funkční období je 5 let
3. Volba delegátů organizuje v jednotlivých obvodech představenstvo
4. Volba se provádí aklamací
5. Představenstvo je oprávněno upravovat způsob volby delegátů a velikost volebních obvodů podle pohybu počtu spravovaných bytů

## **čl. 49**

### **Shromáždění delegátů**

1. Shromáždění delegátů je nejvyšším orgánem družstva, kde uplatňují členové své právo řídit záležitosti družstva, kontrolovat činnost družstva a jeho orgánů. Shromáždění delegátů plní s působností:
2. Do výlučné působnosti shromáždění delegátů patří
  - a. přijímat a měnit stanovy, příp. jednací řád
  - b. volit a odvolávat členy představenstva a kontrolní komise
  - c. projednávat a schvalovat zprávy představenstva a kontrolní komise o činnosti družstva
  - d. schvalovat zásady hospodaření, účetní závěrky a rozhodovat o tom, jak se naloží se ziskem a uhradí případná ztráta
  - e. rozhodovat o odvolání proti usnesení představenstva
  - f. rozhodovat o přeměně právní formy řízení
  - g. při volbě nového představenstva a kontrolní komise obměnit maximálně 2 členy – udržení kontinuity řízení
3. Do působnosti shromáždění delegátů patří i rozhodování týkající se družstva a jeho činnosti pokud si rozhodování o některé věci vyhradil
4. Shromáždění delegátů může na návrh kontrolní komise změnit nebo zrušit pravomocné rozhodnutí představenstva nebo předsedy družstva, kterým byly porušeny obecně závazné právní předpisy nebo stanovy družstva, jestliže od nabytí právní moci rozhodnutí do podání návrhu neuplynuly více než dva roky.

## **čl. 50**

1. Jednání shromáždění delegátů družstva svolává představenstvo podle potřeby, nejméně jednou ročně,
2. Shromáždění delegátů musí být svoláno, požádá-li o to písemně
  - a. jedna třetina delegátů

- b. kontrolní komise,
- 3. Pořad jednání musí být oznámen na pozvánkách zaslaných nejpozději 15 dní před zasedáním shromáždění delegátů. Písemné pozvánky dále obsahují datum, hodinu a místo jednání. Spolu s pozvánkou se zpravidla zasílají i písemné podkladové materiály. Pozvánka musí být na internetových stránkách,
- 4. Na shromáždění delegátů musí být pozváni všichni zvolení delegáti. Členové představenstva a kontrolní komise se shromáždění delegátů účastní z titulu své funkce. Pozvánka spolu s materiály může být zaslána i elektronicky,
- 5. Při hlasování má každý delegát jeden hlas.

## **čl. 51**

Není-li shromáždění delegátů schopno se usnášet, svolá představenstvo náhradní shromáždění delegátů tak, aby se konalo do tří týdnů ode dne, kdy se mělo konat shromáždění delegátů původně svolané. Náhradní shromáždění musí mít nezměněný pořad jednání a je schopno usnášet se bez ohledu na počet účastněných delegátů. Pozvánka musí být zaslána nejpozději 10 dní před konáním náhradního shromáždění delegátů a nejpozději do 15-ti dnů ode dne, na který bylo svoláno původní shromáždění delegátů.

## **čl. 52**

Na návrh delegáta vysloví soud neplatnost usnesení shromáždění delegátů, pokud usnesení je v rozporu s právními předpisy nebo stanovami družstva. Návrh soudu může člen podat, požádá-li o zaprotokolování námítky na shromáždění delegátů, které usnesení přijalo, nebo jestliže námítky oznámil představenstvu do jednoho měsíce od konání tohoto shromáždění. Návrh soudu lze podat jen do jednoho měsíce ode dne, kdy člen požádal o zaprotokolování námítky nebo od oznámení námítky představenstvu.

## **čl. 53**

### **Představenstvo**

1. Představenstvo je výkonným a statutárním orgánem družstva, řídí činnost družstva a rozhoduje o všech záležitostech, pokud nejsou zákonem, stanovami nebo rozhodnutím shromáždění delegátů vyhrazeny jinému orgánu. Za svou činnost odpovídá shromáždění delegátů,
2. Představenstvo zabezpečuje a kontroluje plnění usnesení shromáždění delegátů, pravidelně mu podává zprávy o své činnosti a o činnosti družstva, svolává a připravuje jeho jednání,
3. Představenstvo má 5 členů s tím, že při volbách budou zvoleni náhradníci, kteří se ujmou funkce v případě odstoupení řádného člena a to v pořadí nejvíce získaných hlasů,
4. Představenstvo se volí z členů družstva tak, aby členové představenstva nebyli mezi sebou nebo se členy kontrolní komise manželi, příbuznými v řadě přímé, nebo sourozenci,
5. Představenstvo volí ze svých členů předsedu družstva (představenstva), (dále jen „předseda“) popř. místopředsedu (místopředsedy),
6. Představenstvo se schází podle potřeby, zpravidla jednou za měsíc. Musí se sejít do 10ti dnů od doručení podnětu kontrolní komise, jestliže na její výzvu nedošlo k nápravě nedostatků,
7. Schůzí představenstva se mohou zúčastnit s hlasem poradním pověřeni členové kontrolní komise,
8. Roční odměna člena představenstva nesmí překročit výši jedné průměrné měsíční mzdy vyplacené zaměstnancům družstva,



9. Pro odpovědnost členů představenstva, popřípadě členů jiných orgánů podílejících se na řízení platí, že za nesprávné rozhodnutí odpovídají celým svým majetkem,
10. Představenstvo je odvolacím orgánem při vyloučení z družstva.

#### **čl. 54**

1. Představenstvo je oprávněno jednat jménem družstva navenek ve všech věcech. Jménem představenstva jedná předseda a v době jeho nepřítomnosti nebo zaneprázdnění místopředseda nebo jiný člen představenstva v pořadí stanoveném představenstvem,
2. Právní úkony představenstva, pro které je předepsána písemná forma, podepisuje za družstvo předseda (popř. místopředseda) a další člen představenstva, kterým je i místopředseda,
3. Členové nebo pracovníci družstva jsou oprávněni činit jménem družstva právní úkony, nutné ke splnění uložených pracovních úkolů pouze tehdy, kdy je to stanoveno ve stanovách nebo je to v obchodním styku obvyklé určí-li tak předseda družstva,
4. Představenstvo může na základě písemné plné moci pověřit zastupováním družstva i jiné občany a právnické osoby. K řádnému provoznímu chodu družstva může založit právnickou osobu.

#### **čl. 55**

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

#### **čl. 56**

##### **Předseda**

1. Předseda je orgánem družstva. Jemu přísluší:
  - a. organizovat a řídit jednání a práci představenstva
  - b. rozhodovat o bytových otázkách v rozsahu určeném ve stanovách
  - c. řídit běžnou činnost družstva (pokud je zaměstnancem družstva).
2. Za výkon funkce odpovídá předseda představenstvu.

#### **čl. 57**

##### **Organizování práce představenstva**

V této činnosti předseda družstva:

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

## čl. 58

### Rozhodování o bytových otázkách

1. V této činnosti předseda:
  - a. přiděluje členům družstevní byty (nebytové prostory)
  - b. rozhoduje o změně nebo zrušení rozhodnutí o přidělení bytu (nebytového prostoru)
  - c. rozhoduje o rozsahu příslušenství družstevního bytu (nebytového prostoru) a o výši nájemného a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu (nebytového prostoru)
  - d. dává souhlas ke smlouvě o podnájmu bytu (části bytu)
  - e. dává souhlas k dohodám o výměně bytu
  - f. uzavírá se členem - nájemcem družstevního bytu (nebytového prostoru) dohodu o zániku nájmu družstevního bytu
  - g. uděluje souhlas s dočasným použitím bytu nebo jeho části pro jiné účely než bydlení
  - h. uzavírá smlouvy o přenechání družstevního bytu (nebytového prostoru) do nájmu na určitou dobu.
  - i. rozhoduje o vyloučení z družstva
2. O žádosti členů rozhoduje předseda nejdéle do třiceti dnů od jejich podání,
3. O své činnosti podle odst. 1 informuje předseda představenstvo.

## čl. 59

### Řízení běžné činnosti družstva

1. Pokud je předseda pracovníkem družstva, řídí jeho činnost v postavení vedoucího organizace ve smyslu pracovně-právních a ostatních obecně závazných právních předpisů.
2. Pracovní poměr předsedy družstva vzniká volbou ve smyslu příslušných ustanovení zákoníku práce. Pracovní smlouvu s ním uzavírá představenstvo. Ukazatelem pro prémie je plusový hospodářský výsledek účetní závěrky,
3. Není-li předseda pracovníkem družstva, řídí běžnou činnost družstva pracovník družstva určený představenstvem družstva na základě smlouvy ve smyslu pracovně-právních a ostatních obecně závazných právních předpisů.

## čl. 60

### Kontrolní komise

1. Kontrolní komise je oprávněna kontrolovat veškerou činnost družstva a projednávat stížnosti členů družstva,
2. Kontrolní komise se vyjadřuje k roční účetní závěrce a k návrhu na rozdělení zisku nebo na úhradu ztráty družstva,
3. Kontrolní komise je oprávněna vyžadovat si u 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. Pověření členové kontrolní komise jsou oprávněni se zúčastnit zasedání všech orgánů družstva,
4. Na zjištěné nedostatky upozorňuje kontrolní komise představenstvo a vyžaduje sjednání nápravy,
5. K jednotlivým úkonům může kontrolní komise pověřit jednoho nebo více členů, kteří v této věci mají oprávnění žádat informace v rozsahu kontrolní komise,
6. Neodstraní-li představenstvo zjištěné nedostatky, je kontrolní komise oprávněna požádat představenstvo o svolání shromáždění delegátů,

7. Pro členy kontrolní komise platí, že za nesprávné rozhodnutí odpovídají celým svým majetkem.

### **čl. 61**

1. Kontrolní komise má 3 členy s tím, že při volbách budou zvoleni náhradníci, kteří se ujmou funkce v případě odstoupení řádného člena v pořadí nejvíce získaných hlasů,
2. Kontrolní komise se volí ze členů družstva tak, aby její členové mezi sebou nebo se členy představenstva nebyli manželi, příbuznými v řadě přímé nebo sourozenci. Členy kontrolní komise nemohou být členové představenstva,
3. Kontrolní komise volí ze svých členů předsedu,
4. Kontrolní komise odpovídá za svou činnost shromáždění delegátů a podává mu zprávy o své činnosti. Na ostatních orgánech družstva je nezávislá.
5. Roční odměna člena kontrolní komise nesmí překročit výši  $\frac{1}{2}$  průměrné měsíční mzdy vyplacené zaměstnancům družstva.

### **čl. 62**

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

### **čl. 63**

#### **Samospráva – bytový dům**

1. Samospráva je organizační ekonomická jednotka družstva. Zřizuje se rozhodnutím představenstva, které stanoví okruh její působnosti,
2. Úkolem samosprávy je aktivizovat členy a umožňovat jim přímou účast na společenské a hospodářské činnosti družstva,
3. Orgány družstva, zajišťující činnost samosprávy, jsou členské schůze a výbor samosprávy.

### **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,
2. Členská schůze samosprávy zejména:
  - a. rozhoduje o způsobu zajištění úkolů, které jí byly uloženy představenstvem v souladu s hlavními směry činnosti družstva
  - b. volí ze svého středu členy výboru samosprávy v počtu nejméně třech osob
  - c. projednává a schvaluje zprávy výboru samosprávy o jeho činnosti
  - d. vyjadřuje se ke změně charakteru užívání společných prostor domu a k uzavření nájemní smlouvy týkající se tohoto prostoru, stejně jako k nebytovým prostorům pronajímaných podle zvláštních předpisů.
  - e. členská schůze může zvolit jen předsedu samosprávy s pravomocemi výboru samosprávy
  - f. členská schůze může rozhodnout, že pověří řízením v úrovni výboru představenstvo proti úplatě.

## čl. 65

1. Členskou schůzi samosprávy svolává výbor samosprávy podle potřeby, nejméně však jednou do roka,
2. Výbor samosprávy musí svolat členskou schůzi samosprávy, požádá-li o to:
  - a. jedna třetina všech členů samosprávy
  - b. předseda družstva,
3. Nevyhoví-li výbor samosprávy žádosti podle odst. 2 do jednoho měsíce, je oprávněn svolat členskou schůzi předseda družstva,
4. Členskou schůzi samosprávy řídí předseda nebo pověřený člen výboru samosprávy, v případě, že členskou schůzi samosprávy svolal předseda,
5. O svolání schůze samosprávy a o pořadu jednání musí být členové samosprávy uvědomeni nejméně osm dnů před jejím konáním. Písemnou pozvánku s programem jednání může nahradit písemné oznámení vyvěšené na oznamovacích tabulích ve všech vchodech v okruhu působnosti samosprávy.

## čl. 66

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, uživatel družstevního bytu a nebytového prostoru, které se nacházejí v okruhu působnosti různých samospráv, je členem každé z nich, zúčastňuje se jejich členských schůzí a může být zvolen do každého z jejich výborů,
3. Právo účasti na členských schůzích samospráv, kterých jsou členy, mají oba manželé - společní členové. Přísluší jim společně jeden hlas. Do výboru samosprávy může být zvolen kterýkoli z nich,
4. Zásada účasti člena (manželů - společných členů) na členských schůzích samospráv, jakož i zásada jednoho hlasu a pasivního volebního práva uvedená v odst. 1 - 4 platí pro všechny druhy okruhů působnosti samospráv,
5. U SV je rozhodovacím měřítkem spoluvlastnický podíl na domě a pozemku.

## čl. 68

### Výbor samosprávy

1. Výbor samosprávy je výkonným orgánem samosprávy a má zpravidla 3 členy,
2. Výbor samosprávy zejména:
  - a. plní úkoly na úseku předmětu činnosti družstva v okruhu působnosti samosprávy,
  - b. sleduje technický stav objektů domovního hospodářství. Upozorňuje družstvo na nutnost provedení oprav a údržby a spolupracuje při jejich zajišťování,
  - c. stará se o zvyšování kultury bydlení, úpravy okolí domů a o ochranu životního prostředí v okruhu působnosti samosprávy,

- d. dbá na dodržování stanov, domovního řádu a zásad slušnosti mezi členy užívajícími družstevní majetek v okruhu působnosti samosprávy,
  - e. průběžně kontroluje tvorbu a čerpání fondu na financování údržby a investic samosprávy,
  - f. seznamuje členskou schůzi samosprávy s výsledky hospodaření, s ročním vyúčtováním nájemného za užívání družstevních bytů a nebytových prostor a úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu,
  - g. informuje představenstvo o činnosti a stavu samosprávy, zasíláním kopií zápisů schůzí,
  - h. podává členské schůzi samosprávy zprávy o své činnosti a stavu samosprávy a seznamuje ji s činností a celkovým stavem družstva,
  - i. zajišťovat funkčnost společných zařízení a společných prostor i jejich estetičnost,
3. Výbor samosprávy se volí z členů samosprávy tak, aby členové výboru samosprávy nebyli mezi sebou nebo se členy kontrolní komise manželi, příbuznými v řadě přímé nebo sourozenci,
  4. Není-li zvolen výbor samosprávy nebo neplní-li své povinnosti, zajišťuje plnění jeho úkolů představenstvo prostřednictvím pověřeného pracovníka. Zvýšené náklady s tím spojené se hradí k tíži střediska bytového hospodářství příslušné samosprávy. Pověřený pracovník má pravomoc výboru samosprávy. Zvýšené náklady představují dvojnásobek správního poplatku na byt.

## **čl. 69**

### **Pomocné orgány**

K zajištění své činnosti mohou orgány družstva vytvářet pomocné orgány, které nemají rozhodovací pravomoc a nemohou nahrazovat orgán, který je ustavil.

## **Část VII.**

### **Hospodaření družstva**

#### **čl. 70**

#### **Financování činnosti družstva**

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

#### **čl. 71**

#### **Bytové hospodářství**

1. Základním ekonomickým střediskem (jednotkou) bytového hospodářství je bytový dům,
2. Činnost střediska bytového hospodářství se financuje z nájemného a z úhrad za další plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytů (nebytových prostor),
3. Zálohové platby za služby, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu (místnosti nesloužící k bydlení) družstvo vyúčtuje podle obecně platných zásad stanov. Rozhodnutí o případných změnách je v kompetenci představenstva družstva,
4. Přebytek nebo schodek z hospodaření střediska bytového hospodářství se každoročně vypořádá podle obecně platných zásad stanov. O případných odchylkách rozhoduje představenstvo družstva.

## **čl. 72**

### **Ostatní hospodaření**

1. Příjmy na úhradu nákladů a výdajů ostatního hospodaření získává družstvo zejména z tržeb z realizace jeho výkonů, z příspěvků na správu a jiných poplatků, úroků, příp. z dalších zdrojů,
2. Náklady ostatního hospodaření jsou veškeré náklady, které vznikají mimo střediska bytového hospodářství,
3. Ze zisku ostatního hospodaření hradí družstvo přednostně své povinnosti vůči státu. Zbylý zisk použije podle rozhodnutí nejvyššího orgánu družstva,
4. Při vykázané ztrátě z ostatního hospodaření družstva a při likvidačním schodku rozhodne nejvyšší orgán družstva o výši uhrazovací povinnosti členů, přesahující další majetkovou účast.

## **čl. 73**

### **Fondy družstva**

1. Družstvo vytváří kromě základního kapitálu a specifických družstevních fondů zabezpečujících zdroje družstevní výstavby další vlastní zdroje a financování činnosti družstva

## **čl. 74**

### **Základní kapitál**

1. Základní kapitál družstva tvoří souhrn základních a dalších členských vkladů,
2. Základní kapitál se eviduje podle jednotlivých členů.

## **čl. 75**

### **Nedělitelný fond**

1. Nedělitelný fond (rezervní fond) se tvoří ze zisku středisek ostatního hospodářství nebo převodem zdrojů z jiných fondů a ze zisku.
2. Nedělitelný fond se používá na úhradu ztráty středisek ostatního hospodaření, případně k převodu do jiných fondů podle rozhodnutí představenstva.
3. Nedělitelný fond nelze za trvání družstva rozdělit mezi členy.

## **čl. 76**

### **Fond družstevní výstavby**

1. Základní fond družstevní výstavby se tvoří z poskytnutých státních příspěvků, úvěrů, případně příspěvků jiných právnických a fyzických osob, které se sdružují k družstevní výstavbě.
2. Prostředky základního fondu družstevní výstavby se použijí na úhradu nákladů spojených s družstevní výstavbou.
3. Zdroje základního fondu družstevní výstavby se zvyšují o provedené zhodnocení domů. Snižují se při převodu družstevních bytů a nebytových prostor do vlastnictví člena - nájemce podle platných předpisů.
4. Fond družstevní výstavby se eviduje podle jednotlivých středisek bytového hospodářství (bytových objektů)

## **čl. 77**

### **Sociální fond**

1. Sociální fond se tvoří ze zisku středisek ostatního hospodaření ve výši 50%, nebo z přidělu z jiných fondů podle rozhodnutí představenstva družstva.
2. Fond se používá na financování sociálních potřeb zaměstnanců družstva v souladu s pracovní smlouvou, kolektivní smlouvou, nebo směrnicemi družstva.

## **čl. 78**

### **Dlouhodobá záloha na opravy a dodatečné investice**

1. Dlouhodobá záloha na opravy se vytváří za účelem čerpání nákladů na opravy, údržbu, revize, modernizaci a rekonstrukci domů.
2. Dlouhodobá záloha se použije na úhrady
  - a. faktur prováděných dodavatelsky,
  - b. prací prováděných střediskem bytového družstva,
  - c. prací prováděných svépomocí včetně spotřebovaného materiálu, v
  - d. vyúčtování krátkodobé zálohy za neobsazený nebytový prostor,
  - e. nákladů spojených s notářským zápisem, ověřením listin a podpisů na akce investičního charakteru,
  - f. splátek úvěrů a půjček,
  - g. ztráty nebo zisku střediska bytového hospodářství
3. Záloha je nevratná.

## **Část VIII.**

### **Zrušení a likvidace družstva**

#### **čl. 79**

1. Družstvo se zrušuje:
  - a. usnesením shromáždění delegátů,
  - b. prohlášením konkursu, nebo zamítnutím návrhu na prohlášení konkursu pro nedostatek majetku,
  - c. rozhodnutím soudu,
2. Rozhodnutí shromáždění delegátů o zrušení se osvědčuje notářským zápisem.
3. Družstvo zaniká výmazem z obchodního rejstříku.

#### **čl. 80**

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

#### **čl. 81**

1. Při splynutí družstev přechází kapitál a členství na nově vzniklé družstvo dnem, ke kterému bylo nově vzniklé družstvo zapsáno do obchodního rejstříku.

2. Při sloučení družstva s jiným družstvem kapitál slučovaného družstva a členství přecházejí na přejímající družstvo ke dni výmazu slučovaného družstva z obchodního rejstříku.
3. Při rozdělení družstva přechází příslušná část kapitálu družstva a členství na družstva vzniklá rozdělením ke dni, kdy tato družstva byla zapsána do obchodního rejstříku.
4. V obchodním rejstříku se provede výmaz zanikajícího družstva a zápis družstva vzniklého splynutím nebo družstev vzniklých rozdělením. Výmaz družstva zaniklého sloučením a zápis změny u družstva, s nímž bylo sloučeno, se provede rovněž k témuž dni.

## **čl. 82**

1. Soud může na návrh orgánu státní správy, orgánu nebo člena družstva nebo osoby, která osvědčí právní zájem, rozhodnout o zrušení družstva a jeho likvidaci, jestliže:
  - a. počet členů družstva klesl pod 3 členy,
  - b. souhrn členských vkladů klesl pod částku zapisovaného základního jmění,
  - c. uplynuly dva roky ode dne, kdy skončilo funkční období orgánů družstva a nebyly zvoleny nové orgány, nebo byla porušena povinnost svolat členskou schůzi, anebo družstvo po dobu delší než dva roky, neprovozuje žádnou činnost,
  - d. družstvo porušuje ustanovení o předmětu činnosti,
  - e. založením, splynutím nebo sloučením družstva byl porušen zákon.
2. Soud může před rozhodnutím o zrušení družstva stanovit lhůtu k odstranění důvodu, pro který bylo zrušení navrženo.

## **čl. 83**

### **Likvidace družstva**

1. Zrušené družstvo vstupuje do likvidace, likvidátory jmenuje shromáždění delegátů.
2. Likvidátoři jsou povinni vypracovat před rozdělením likvidačního zůstatku návrh na jeho rozdělení, který projednává shromáždění delegátů. Návrh na rozdělení musí být na požádání předložen každému členu družstva.
3. Likvidační zůstatek se rozdělí postupně tak, že každému členu se uhradí částka do výše jeho základního členského vkladu, popř. dalšího členského vkladu.
4. Každý člen družstva nebo jiná oprávněná osoba může do tří měsíců ode dne konání shromáždění delegátů navrhnout, aby soud prohlásil usnesení shromáždění delegátů o rozdělení likvidačního zůstatku za neplatné pro rozpor s právními předpisy nebo stanovami. Vyhoví-li soud návrhu, rozhodne zároveň o rozdělení likvidačního zůstatku. Do uplynutí lhůty tří měsíců anebo do pravomocného rozhodnutí soudu nesmí být likvidační zůstatek rozdělen.
5. K likvidaci družstva může dojít i přeměnou právnické osoby podle § 174 a dalších Občanského zákoníku č. 89/2012 Sb.

## **Část IX.**

### **Společná ustanovení**

## **čl. 84**

1. Rozhodnutí orgánů družstva, které se dotýkají jednotlivých členů družstva nebo jednotlivých orgánů družstva se těmto členům nebo orgánům oznamují.
2. Lhůta k podání odvolání činí 15 dnů a počíná běžet dnem následujícím po doručení rozhodnutí.



3. Za včas podané se považuje i odvolání, které bylo podáno po uplynutí stanovené lhůty, nejpozději však do 3 měsíců od doručení rozhodnutí, jestliže se člen řídil nesprávným poučením orgánů družstva o odvolání nebo jestliže poučení o odvolání nebylo dáno.
4. O odvolání proti rozhodnutí představenstva rozhoduje shromáždění delegátů, jehož rozhodnutí je konečné.
5. O odvolání proti rozhodnutí předsedy rozhoduje představenstvo, jehož rozhodnutí je konečné.
6. Představenstvo, popř. předseda může rozhodnout o odvolání sám, jestliže odvolání v plném rozsahu vyhoví.

## **čl. 85**

### **Podněty členů**

O podnětech členů k rozhodnutím o činnosti orgánů družstva rozhodují orgány družstva nejdéle do 60ti dnů od jejich podání. O jejich vyřízení informuje příslušný orgán družstva člena doporučeným dopisem

## **čl. 86**

### **Doručování**

1. Družstvo doručuje svým členům písemnosti poštou, elektronicky nebo jiným vhodným způsobem, a to na adresu, kterou člen sdělil.
2. Doručení písemností doporučeným dopisem nebo do vlastních rukou je nutné pouze v případech určených těmito stanovami nebo obecně platným předpisem.
3. Povinnost družstva doručit písemnost doporučeným dopisem je splněna, jakmile pošta písemnost doručí nebo jakmile jí vrátí družstvu z poslední známé adresy člena jako nedoručitelnou, člen svým jednáním doručení zmařil, nebo jestliže člen přijetí písemnosti odmítl. Tato povinnost je splněna i tehdy, jakmile je písemnost doručena kýmkoliv a člen její převzetí písemně potvrdí.
4. Povinnost družstva doručit písemnost do vlastních rukou je splněna:
  - a. při doručování písemností funkcionářem nebo zaměstnancem družstva, jakmile člen její převzetí písemně potvrdí, nebo odmítne převzetí,
  - b. při doručování poštou, jakmile pošta písemnost do vlastních rukou doručí. Účinky doručení nastanou i tehdy, jestliže pošta písemnost vrátí družstvu jako nedoručitelnou, nebo jestliže člen přijetí písemnosti odmítl,
  - c. týká se rozhodnutí o vyloučení z družstva, termínu předání bytu.

## **čl. 87**

### **Počítání času**

1. Lhůta určená podle dní počíná dnem, který následuje po události, jež je rozhodující pro její počátek.
2. Konec lhůty určené podle týdnů, měsíců nebo let připadá na den, který se pojmenováním nebo číslem shoduje se dnem, na který připadá událost, od níž lhůta počíná. Není-li takový den v měsíci, padne poslední den lhůty na jeho poslední den.
3. Byla-li lhůta prodloužena, má se v pochybnostech za to, že nová lhůta počíná dnem lhůty následující pracovní den.
4. Případně-li poslední den lhůty na sobotu, neděli nebo svátek, je posledním dnem lhůty následující pracovní den.

5. Lhůta pro podání je zachována, jestliže písemnost byla v poslední den lhůty doručena určenému adresátu nebo jestliže byla podána na poštu.
6. Představenstvo může ze závažných důvodů prominout zmeškání lhůty, požádá-li o to člen do 10-ti 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, uplynulo šest měsíců.

## **Část X.**

### **Členství v družstvu při současném vlastnictví bytu (nebytového prostoru)**

#### **čl. 88**

1. SV jako člen družstva zastupuje vlastníky bytů mající stejná práva a povinnosti k hospodaření a provozu domu jako členové družstva.
2. Pokud stanovy upravují povinnost platit nájemné za užívání bytu (nebytového prostoru) rozumí se tím u vlastníka povinnost hradit náklady na správu a provoz domu, včetně nákladů na opravy, rekonstrukce a výměny společných částí a zařízení domu podle rozhodnutí shromáždění SV. Toto rozhodnutí platí i pro členy družstva v nájmu družstevního bytu v daném SV. Nájemníci družstevního bytu v SV zastupují družstvo na jednání shromáždění SV, pokud si zastupování nevyhradí představenstvo svým zástupcem.

#### **čl. 89**

1. Vlastník i nájemník družstevního bytu má právo a povinnost zúčastňovat se na správě domu a jako spoluvlastník na rozhodování o společných částech a zařízení domu podle stanov SV.

#### **čl. 90**

1. Další práva a povinnosti člena družstva při zabezpečování správy a provozu domu související s vlastnictvím bytu a spoluvlastnictvím společných prostor a zařízení domu jsou upraveny prohlášením vlastníků o převedení družstevního bytu (nebytového prostoru) do vlastnictví člena bytového družstva.
2. Před uzavřením smlouvy o převodu družstevního bytu (nebytového prostoru) do vlastnictví člena je člen povinen uhradit družstvu náklady, které mu vznikly v souvislosti s převodem bytu a to ve výši stanovené představenstvem družstva.
3. Povinnost je předem zaplatit i připadající podíl anuity z úvěrů na domě.
4. V případě převodu vlastnictví, popř. při uzavření nájemní smlouvy je vlastník povinen oznámit tuto skutečnost neprodleně přímo družstvu (do 15-ti dnů) nebo prostřednictvím SV
5. Další či jiné vztahy majitele bytu ke spoluvlastníkům společných částí domu a správě domu se řídí ustanovením prohlášení vlastníka registrovaného v katastru nemovitostí a stanovami SV
6. Vlastník bytu, či nebytového prostoru, či delegát SV nemá právo hlasovat o movitém i nemovitém majetku družstva, stejně jako družstvo nemůže rozhodovat o majetku vlastníka bytů či společenství vlastníků.

## **Část XI. Přechodná a závěrečná ustanovení**

### **čl. 91**

1. Vznik právních vztahů, jakož i nároky z nich vzniklé před nabytím platnosti těchto stanov se však posuzují podle dosavadních stanov pokud právní předpisy a tyto stanovy neurčí jinak.
2. Stávající struktura družstva a jeho orgánů je platná do skončení stávajícího volebního období.
3. Stávající nájemní smlouvy svým obsahem přechází na nájemní vztahy uvedené v nové nájemní smlouvě, která je informativní přílohou těchto Stanov.

### **čl. 92**

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

### **čl. 93**

1. Dosavadní stanovy družstva se ruší.
2. Tyto stanovy byly přijaty shromážděním delegátů dne 14.05.2014 a nabývají účinnosti dnem schválení.