

NOTÁŘKA

JUDr. Vlasta Audyová

779 00 Olomouc, Horní náměstí 367/5

Tel.: 585 224 754, 724 251 553

www.notarvolomouci.com

- strana první -

N 59/2014

NZ 53/2014

STEJNOPIS

NOTÁŘSKÝ ZÁPIS

sepsaný dne 11.02.2014, slovy jedenáctého února roku dva tisíce čtrnáct, v notářské kanceláři v Olomouci, Horní náměstí č. 367/5, mnou JUDr. Vlastou Audyovou, notářkou se sídlem v Olomouci, -----

na žádost **Okresního stavebního bytového družstva Olomouc se sídlem v Uničově, se sídlem Uničov, Dukelská čp. 1144, PSČ 783 91, IČ 000 52 795**, dále také jen „OSBD Olomouc se sídlem v Uničově“, zapsaného v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl Dr XXII, vložka 220, které je zastoupeno panem Bc. Ing. Jaromírem Hlavinkou, narozeným dne 10.04.1963 s bydlištěm Litovel Karla Sedláka 1220/2, místopředsedou představenstva, obsahující:-----

A. osvědčení dle § 80a notářského řádu, to je osvědčení požadovaných formalit a právních jednání družstva či jejích orgánů a osvědčení obsahu:-----

usnesení

**-- Shromáždění delegátů Okresního stavebního bytového družstva --
-----Olomouc se sídlem v Uničově -----**

přijatých v průběhu jejího jednání, které se konalo dne 11.02.2014 od 16,00 hod. v Uničově, Generála Svobody 1371, v restauraci „Gurmán“, jemuž jsem byla osobně přítomna. -----

I.

1. Na základě mně předložených listin v rámci přípravy tohoto Shromáždění delegátů a na základě mé přítomnosti při jejím jednání **o s v ě d ě u j i** níže uvedené formality a právní jednání orgánu družstva související s přijetím předmětného usnesení:-----

- a) existence OSBD Olomouc se sídlem v Uničově, se sídlem Uničov, Dukelská čp. 1144, PSČ 783 91, IČ 000 52 795, byla ověřena z výpisu z obchodního rejstříku, z vložky 220, oddílu DrXXII, vedeného Krajským soudem v Ostravě, o němž místopředseda představenstva pan Bc. Ing. Jaromír Hlavinka prohlásil, že obsahuje aktuální stav údajů o družstvu zapisovaných do obchodního rejstříku.-----
- b) působnost Shromáždění delegátů k přijetí předmětného usnesení byla zjištěna z ustanovení § 656 zákona o obchodních korporacích a z platných stanov družstva.-----
Notářce bylo předloženo úplné znění stanov OSBD Olomouc se sídlem v Uničově ze dne 21.06.2011, o nichž místopředseda představenstva, výše uvedený pan Bc. Ing. Jaromír Hlavinka prohlásil, že jde o platné znění tohoto dokumentu.-----
- c) způsobilost Shromáždění delegátů k přijetí předmětného usnesení byla zjištěna:-----
- z pozvánky představenstva družstva, kterou bylo svoláno Shromáždění delegátů, jež obsahuje náležitosti stanovené zákonem a stanovami bytového družstva, o které místopředseda představenstva družstva prohlásil, že byla všem delegátům zaslána ve lhůtě určené stanovami a přílohou této pozvánky byl návrh úplného znění stanov bytového družstva a návrh směrnice pro odměňování členů orgánů družstva a ředitele a poskytování jiných plnění ve prospěch těchto osob,-----
 - z citovaného výpisu z obchodního rejstříku, z citovaných stanov družstva, z prezenční listiny a z prohlášení předsedkyně mandátové komise, paní Dagmar Kráčmarové, která prohlásila, že na Shromáždění delegátů bylo pozváno 36 delegátů s hlasem rozhodujícím, přítomno je 25 delegátů, což činí 69% účasti. Za mandátovou komisi dále prohlásila, že Shromáždění delegátů je způsobilé se usnášet,-----
- d) k přijetí usnesení Shromáždění delegátů OSBD Olomouc se sídlem v Uničově došlo dne 11.02.2014 v Uničově, Generála Svobody 1371, v restauraci „Gurmán“.-----
- e) předsedajícím Shromáždění delegátů byl pan Bc. Ing. Jaromír Hlavinka, narozený dne 10.04.1963, s bydlištěm Litovel, Karla Sedláka 1220/2, jehož totožnost jsem zjistila z platného občanského průkazu.-----
2. **Na základě shora uvedených zjištění p r o h l a š u j i, že formality a právní jednání, k nimž bylo družstvo či jeho orgány povinny před přijetím následujícího usnesení, byly učiněny a jsou v souladu se zákonem i stanovami družstva.**-----

II.

Na základě mé přítomnosti při jednání Shromáždění delegátů dále **o s v ě d ě u j i**, že Shromáždění delegátů po projednání 5. bodu programu jednání **p ř i j a l o** usnesení následujícího obsahu:-----

- k 5. bodu programu jednání:-----
- I. Shromáždění delegátů OSBD Olomouc se sídlem v Uničově schvaluje úplné znění stanov ze dne 11.02.2014 ve znění:-----

STANOVY bytového družstva

Část I. Základní ustanovení

Čl. 1

- 1) Firma: Okresní stavební bytové družstvo Olomouc se sídlem v Uničově.-----
- 2) Sídlo : Uničov, Dukelská č.p.1144, PSČ 783 91.-----
- 3) Bytové družstvo (dále jen „družstvo“) je zapsáno ve veřejném rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, v oddílu DrXXII, č.vl. 220 a má přiděleno identifikační číslo 000 52 795. Právní poměry družstva upravuje zákon a tyto stanovy. -----

Čl. 2

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

Část II. Činnosti družstva

Čl. 3

- 1) Činnost družstva je založena na vlastnictví, správě a provozu bytových domů, bytů a nebytových prostor, budov s nebytovými prostory a na ostatním majetku družstva. -----
- 2) Předmětem činnosti družstva je: -----
 - a) činnost za účelem zajišťování potřeb svých členů spočívající především v:-----
 - aa) organizování přípravy a provádění, popř. zabezpečování výstavby bytů, rodinných domů a nebytových prostor; -----
 - ab) provádění, popř. zajišťování správy, údržby, oprav, modernizací a rekonstrukcí bytových a nebytových objektů, bytů a nebytových prostor ve vlastnictví družstva nebo členů družstva; -----
 - ac) zajišťování plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostor ve vlastnictví družstva nebo členů družstva; -----
 - ad) uzavírání smluv o nájmu družstevních bytů (družstevních nebytových prostor), popř. jiných smluv souvisejících s jejich užíváním; -----
 - b) činnost za účelem podnikání spočívající především v nájmu bytů, nebytových prostor a staveb osobám, které nejsou členy družstva, realitní činnosti a správě a provozu nemovitostí ve vlastnictví jiných osob než členů družstva. -----

Část III. Členství v družstvu

Čl. 4

Vznik členství

- 1) Členem družstva může být zletilá fyzická osoba, která se zaváže k dodržování stanov a má na území České republiky trvalý pobyt, také právnická osoba se sídlem na území České republiky.-
- 2) Jako dědic družstevního podílu se může stát členem družstva i nezletilá fyzická osoba, nebo též fyzická osoba, která nemá na území České republiky trvalý pobyt. -----
- 3) Členství vzniká při splnění všech podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami, a to: ----
 - a) dnem vzniku družstva při založení družstva; -----
 - b) dnem rozhodnutí představenstva družstva o přijetí za člena nebo pozdějším dnem uvedeným v tomto rozhodnutí;-----
 - c) převodem nebo přechodem družstevního podílu.-----

Čl. 5

- 1) Rozhodnutím představenstva členství vzniká dnem, kdy představenstvo rozhodne o přijetí za člena na základě písemné přihlášky. K přihlášce musí být připojeno potvrzení o zaplacení zápisného ve výši stanovené představenstvem a základního členského vkladu ve výši 3.000,- Kč. Přihláška uchazeče o členství i rozhodnutí družstva o přijetí musí mít písemnou formu a musí obsahovat firmu družstva, jméno a bydliště uchazeče o členství a vymezení jeho družstevního podílu. -----
- 2) Představenstvo je povinno rozhodnout o přihlášce nejpozději na první schůzi v měsíci následujícím po dni, kdy byla družstvu přihláška doručena. Proti zamítavému rozhodnutí může uchazeč podat ve lhůtě 15 dnů ode dne doručení rozhodnutí odvolání ke shromáždění delegátů družstva, které je projedná při nejbližším zasedání. -----
- 3) Družstvo vrátí zápisné a základní členský vklad uchazeči o členství, kterého nepřijalo za člena, do třiceti dnů ode dne nabytí účinnosti rozhodnutí o nepřijetí uchazeče za člena družstva. -----

Čl. 6

Družstevní podíl

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

Čl. 7

Společné členství manželů

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

- 5) Společné členství manželů zaniká: -----
a) vypořádáním společného jmění manželů; -----
b) marným uplynutím lhůty pro jeho vypořádání podle občanského zákoníku; -----
c) rozhodnutím soudu; -----
d) písemnou dohodou rozvedených manželů;-----
e) smrtí jednoho z bývalých manželů; nebo
f) vyloučením jednoho z manželů z družstva z důvodů spočívajících výhradně na straně tohoto
manžela. -----

Čl. 8

- 1) Vznikem společného členství manželů nezaniká to samostatné členství kteréhokoliv z nich,
které se nepřeměnilo na jejich členství společné. -----
2) Existence společného členství manželů nevylučuje vznik samostatného členství kteréhokoliv
z nich v tomtéž nebo jiném bytovém družstvu. -----

Čl. 9

Splynutí družstevních podílů

Nabude-li člen za trvání svého členství v družstvu další družstevní podíl, jeho družstevní podíly
splývají v jediný družstevní podíl v den, kdy je člen nabude. Jsou-li však s každým z družstevních
podílů spojena práva třetích osob, družstevní podíly splývají až dnem, kdy tato práva třetích osob
zaniknou, ledaže dohoda člena družstva s takovou třetí osobou určí jinak. -----

Čl.10

Přeměna členství

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

Čl. 11

Rozdělení družstevního podílu

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

Čl. 12

Členská práva

- Člen družstva má právo zejména: -----
a) účastnit se osobně nebo prostřednictvím svého zástupce na jednání a rozhodování členské
schůze samosprávy nebo prostřednictvím zvolených delegátů na jednání a rozhodování
shromáždění delegátů. Schůze představenstva družstva nebo schůze kontrolní komise
družstva se člen má právo zúčastnit jen tehdy, pokud o jeho účasti představenstvo družstva
nebo kontrolní komise rozhodne; -----
b) volit a být volen do orgánů družstva, pokud je svéprávný;-----
c) obracet se s návrhy, stížnostmi a náměty týkajícími se činnosti družstva na orgány družstva
a být informován o jejich vyřízení; -----

- d) nahlížet do seznamu členů družstva; -----
- e) uzavřít s družstvem smlouvu o budoucí smlouvě o nájmu družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru do třiceti dnů po vzniku tohoto práva, splatí-li další členský vklad na výzvu družstva a ve lhůtě jím stanovené;-----
- f) uzavřít smlouvu o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), a to na základě uzavřené smlouvy podle písm. e) s příslušným orgánem družstva, nebo jako nabyvatel na základě smlouvy o převodu družstevního podílu, zanikne-li se zánikem členství převodce v bytovém družstvu i jeho nájem bytu, a splní-li další podmínky určené stanovami;-----
- g) obdržet vypořádací podíl podle stanov v případě zániku členství;-----
- h) platit nájemné spojené s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) v rozsahu pouze účelně vynaložených nákladů vzniklých družstvu při jeho správě, včetně nákladů na opravy, modernizace a rekonstrukce domů, ve kterých se nacházejí, a příspěvků na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice do těchto družstevních bytů (družstevních nebytových prostor); -----
- i) obdržet kopii zápisu z jednání shromáždění delegátů, včetně jeho příloh a podkladů poskytnutých delegátům, za úhradu účelně vynaložených nákladů spojených s jejich pořízením; -----
- j) vyžádat si k nahlédnutí zápis z členské schůze samosprávy, jejímž je členem;-----
- k) obdržet roční vyúčtování zaplacených záloh na nájemné a záloh na úhrady za plnění spojená s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) a na vypořádání přeplatků z tohoto vyúčtování podle jiných právních předpisů, těchto stanov a zásad schválených shromážděním delegátů; -----
- l) účastnit se veškeré družstevní činnosti a podílet se na výhodách, které družstvo svým členům poskytuje.-----

Čl. 13

Členské povinnosti

- Člen družstva je povinen zejména: -----
- a) dodržovat zákon, jiné právní předpisy a stanovy a plnit rozhodnutí orgánů družstva; -----
 - b) splnit další členský vklad podle čl. 15, popř. čl. 16 ve stanovené výši a lhůtě podle těchto stanov a smlouvy o dalším členském vkladu; -----
 - c) uzavřít nájemní smlouvu, platit nájemné (včetně mimořádného příspěvku do dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice podle čl. 40) a úhradu za plnění spojená s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nebo zálohy na ně ve stanovené výši a lhůtě splatnosti, uhradit nedoplatek z vyúčtování těchto záloh;-----
 - d) uhradit družstvu úrok z prodlení ve výši 1 promile dlužné částky za každý den prodlení, nejméně však 10 Kč za každý i započatý měsíc prodlení, jedná-li se o dluh z titulu nájemného za družstevní byt (družstevní nebytový prostor) a úhrad za služby spojené s jeho užíváním nebo z titulu příspěvku vlastníka bytu (nebytového prostoru) na správu domu a pozemku a úhrad za služby spojené s jeho užíváním; -----
 - e) hradit členské příspěvky na činnost družstva a platit úhradu za úkony družstva prováděné z podnětu nebo ve prospěch člena družstva, hradit poskytnuté služby přímo nesouvisející s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), a to zejména ve spojení s povolením stavebních úprav v bytě, povolením podnájmu, vypracováním prohlášení vlastníka a smlouvy o převodu bytu do vlastnictví člena, nebo s dražbou družstevního podílu, a to ve výši schválené představenstvem; -----
 - f) dodržovat domovní řád, dodržovat předpisy o požární ochraně, řádně užívat a udržovat družstevní byt nebo družstevní nebytový prostor včetně společných prostor a zařízení domu a chránit majetek družstva před ohrožením, poškozením, zničením nebo ztrátou; -----

- g) na základě uzavřené smlouvy o nájmu ve lhůtě stanovené družstvem převzít družstevní byt nebo družstevní nebytový prostor, v případě opožděného převzetí družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru nahradit bytovému družstvu škodu, která takto vznikne, jakož i nahradit bytovému družstvu škodu, která vznikne opožděným oznámením o tom, že daný byt člen nepřevzme; -----
- h) oznamovat a doložit družstvu každou změnu údajů evidovaných v seznamu členů bez zbytečného odkladu poté, co tato skutečnost nastala, jakož i oznamovat družstvu veškeré změny podstatné pro vedení bytové evidence, včetně včasného oznamování změn týkajících se člena a příslušníků jeho domácnosti, které jsou podstatné pro vedení členské a bytové evidence, rozúčtování cen za plnění spojená s užíváním bytu a doručováním písemností; ----
- i) umožnit osobám pověřeným družstvem, aby po předchozím oznámení zjišťovaly technický stav družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru a stavy měřidel, prováděly revize, opravy, údržbu i instalaci měřidel a další práce nutné k řádnému provozu domů a bytů; -----
- j) 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. Uhrazovací povinnost lze uložit, pokud ztráta družstva byla zjištěna řádnou nebo mimořádnou účetní závěrkou, která byla projednána shromážděním delegátů a k úhradě ztráty byl již přednostně použit nerozdělený zisk z minulých let a nedělitelný a jiné fondy, které lze k úhradě ztráty použít, a rozhodnutí shromáždění delegátů o uhrazovací povinnosti bylo přijato do jednoho roku ode dne skončení účetního období, v němž ztráta hrazená uhrazovací povinností vznikla; -----
- k) přispívat podle svých možností k úspěšné činnosti družstva.-----

Čl. 14

Členský vklad

- 1) Členský vklad v družstvu je tvořen základním členským vkladem a dalším členským vkladem podle čl. 15 a čl. 16. -----
- 2) Základní členský vklad je pro všechny členy družstva stejný a činí 3.000,- Kč. Po dobu trvání členství v družstvu nesmí výše členského vkladu 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. -----
- 4) O převzetí povinnosti k dalšímu členskému vkladu uzavře představenstvo se členem písemnou smlouvu, která obsahuje údaje o výši peněžitého vkladu nebo o tom, jaká věc nebo provedení jaké práce anebo poskytnutí jaké služby tvoří předmět nepeněžitého vkladu, dále způsob a výši ocenění nepeněžitého vkladu, lhůtu pro splnění vkladové povinnosti a podmínky pro vypořádání dalšího členského vkladu nebo jeho části za trvání členství. Smlouvu o dalším členském vkladu, ani její změnu nebo zrušení již neschvaluje shromáždění delegátů ani jiný organ družstva.-----
- 5) Další členský vklad může mít také formu nepeněžitého vkladu. -----
- 6) Nepeněžitý vklad ocení znalec ze seznamu znalců vedeného podle jiného právního předpisu, určený dohodou družstva a vkladatele, a to na náklad vkladatele. Nepeněžitý vklad nelze započítat na členský vklad vyšší částkou, než na jakou byl oceněn. -----
- 7) Nepeněžitý vklad schvaluje před jeho vložení shromáždění delegátů.-----

Čl. 15

Požizovací další členský vklad

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

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

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

Čl. 16

Dodatečný další členský vklad

- 1) Uzavření smlouvy o nájmu uvolněného družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) lze vedle úhrady pořizovacího dalšího členského vkladu podle článku 15 podmínit splacením dodatečného dalšího členského vkladu, jehož výši stanoví představenstvo.-----
- 2) Obdobně lze postupovat i při povolení rozšíření stávajícího družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), pokud by se týkalo společných prostor v domě, pořízení družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) formou nástavby, přístavby či vestavby v domě nebo při přijetí nájemce bytu (nebytového prostoru) za člena družstva.-----
- 3) Použitím na pořízení družstevního bytového domu a k němu příslušejícího pozemku nebo na financování technického zhodnocení domu se dodatečný další členský vklad stává pořizovacím dalším členským vkladem podle čl.15.-----

Čl. 17

Převod družstevního podílu

- 1) Právní účinky převodu družstevního podílu nastávají vůči družstvu dnem doručení účinné smlouvy o převodu družstevního podílu družstvu, ledaže smlouva určí účinky později. Tytéž účinky jako doručení smlouvy má doručení prohlášení převodce a nabyvatele o uzavření takovéto smlouvy. Při převodu musí být splněny podmínky členství podle čl. 4.-----
- 2) Převodce družstevního podílu ručí za dluhy, které jsou s družstevním podílem spojeny.-----

Čl. 18

Převod části družstevního podílu

Člen může převést část svého družstevního podílu po jeho rozdělení za podmínek uvedených v čl.11 na jiného člena. -----

Čl. 19

Zánik členství

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

- i) doručení vyrozumění o neúspěšné opakované dražbě v řízení o výkonu rozhodnutí nebo v exekuci nebo, nejsou-li členská práva a povinnosti převoditelné, pravomocným nařízením výkonu rozhodnutí postižením členských práv a povinností, nebo právní mocí exekučního příkazu k postižení členských práv a povinností po uplynutí lhůty uvedené ve výzvě ke splnění vymáhané povinnosti podle jiného právního předpisu, byl-li v této lhůtě podán návrh na zastavení exekuce, po právní moci rozhodnutí o tomto návrhu; -----
 - j) zánikem družstva bez právního nástupce; -----
 - k) jiným způsobem stanoveným právními předpisy. -----
- 2) Členství v družstvu se obnovuje, jestliže byl: -----
- a) zrušen konkurz na majetek člena; to neplatí, jestliže byl konkurz zrušen po splnění rozvrhového usnesení nebo proto, že majetek dlužníka je zcela nepostačující;-----
 - b) pravomocně zastaven výkon rozhodnutí nebo exekuce postižením družstevního podílu.-----

Čl. 20

Dohodou o zániku členství mezi členem a družstvem uzavřenou v písemné formě, končí členství v ní sjednaným dnem. Jedno vyhotovení dohody obdrží člen.-----

Čl. 21

Vystoupení

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

Čl. 22

Přechod družstevního podílu

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

Čl. 23

Vyloučení člena z družstva

- 1) Člen může být z družstva vyloučen rozhodnutím představenstva družstva, zejména pokud závažným způsobem nebo opakovaně porušuje svoje členské povinnosti nebo přestal splňovat podmínky pro vznik členství, nebo zavrženímhodným způsobem zasáhl do práv nebo oprávněných zájmů družstva nebo jeho členů, nebo po dobu alespoň jednoho roku neoznámil změnu své adresy evidované v seznamu členů a jeho pobyt se stal pro družstvo neznámým, nebo zneužil seznam členů nebo byl-li pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu nebo jeho členovi, nebo pokud nesplnil vkladovou povinnost k dalšímu členskému vkladu, ke které se zavázal. -----

- 2) Člena, s jehož družstevním podílem je spojen nájem družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru, lze z družstva vyloučit i tehdy, pokud: -----
 - a) poruší jako nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu; -----
 - b) byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt nebo nebytový prostor, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází.-----
- 3) Rozhodnutí o vyloučení společných členů (manželů) se samostatně doručuje každému z manželů.-----
- 4) Před rozhodnutím o vyloučení je družstvo povinno udělit členovi písemnou výstrahu. Vyloučit člena družstva bez udělení této předchozí písemné výstrahy lze v případě, že porušení členských povinností nebo jiné důležité důvody uvedené ve stanovách měly následky, které nelze odstranit. Vyloučit člena družstva bez předcházející písemné výstrahy lze vždy v případě, pokud byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu a nebo proti členovi družstva. -----
- 5) Rozhodnutí o vyloučení se vyhotoví písemně. Proti rozhodnutí představenstva o vyloučení může člen podat odůvodněné námitky ke shromáždění delegátů ve lhůtě třiceti dnů ode dne doručení oznámení o vyloučení, k námitkám podaným v rozporu s tím se nepřihlíží. Rozhodnutí musí obsahovat poučení o právu vylučovaného člena podat odůvodněné námitky ke shromáždění delegátů. V případě vylučování společných členů (manželů), má každý z manželů právo vznést námitky proti rozhodnutí o vyloučení bez ohledu na vůli druhého manžela.-----
- 6) Proti rozhodnutí shromáždění delegátů o zamítnutí námitek může vylučovaný člen podat ve lhůtě tří měsíců ode dne doručení tohoto rozhodnutí návrh k soudu na prohlášení rozhodnutí o vyloučení za neplatné. Do doby uplynutí lhůty pro podání návrhu u soudu nebo do doby pravomocného skončení soudního řízení družstvo nemůže vůči tomuto členovi uplatnit žádná práva plynoucí ze zániku jeho členství.-----
- 7) Rozhodnutí představenstva o vyloučení člena a rozhodnutí shromáždění delegátů o potvrzení rozhodnutí o vyloučení se vylučovanému členovi doručí do vlastních rukou na jeho adresu uvedenou v seznamu členů. -----
- 8) Členství vylučované osoby zanikne marným uplynutím lhůty pro podání námitek, nebo dnem, kdy vylučovanému členovi bylo doručeno rozhodnutí shromáždění delegátů o zamítnutí jeho námitek. -----
- 9) Družstvo je oprávněno rozhodnutí o vyloučení zrušit. O zrušení rozhodnutí o vyloučení rozhoduje představenstvo. Se zrušením vyloučení musí vyloučený člen vyslovit písemný souhlas. Pokud neudělí tento souhlas do jednoho měsíce ode dne, kdy bylo této osobě rozhodnutí o zrušení vyloučení doručeno, k rozhodnutí o zrušení vyloučení se nepřihlíží. Toto neplatí, pokud vyloučená osoba o zrušení rozhodnutí o vyloučení již dříve písemně požádala. Představenstvo je oprávněno zrušit rozhodnutí o vyloučení 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. 24

Zánik družstva

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

Vypořádací podíl

Čl. 25

Vypořádací podíl

- 1) Zánikem členství vzniká bývalému členovi nebo jeho dědicům nárok na vypořádací podíl.

- Vypořádací podíl je roven výši splněného vkladu ke dni zániku členství, a to: -----
- a) u nebydlícího člena (člen, kterému dosud nevzniklo právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru podle čl. 32) se rovná základnímu členskému vkladu; -----
 - b) u nájemce družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru se rovná základnímu členskému vkladu a dalšímu členskému vkladu; -----
 - c) u vlastníka (člena, jemuž družstvo převedlo družstevní byt nebo družstevní nebytový prostor do vlastnictví) se rovná: -----
 - ca) základnímu členskému vkladu, jestliže základní členský vklad nebyl zdrojem financování družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) bezúplatně převedeného podle jiného právního předpisu, a dalšímu členskému vkladu podle čl. 16 (dodatečnému) evidovanému na středisku bytového hospodářství;-----
 - cb) nule, pokud vznikl nulový rozsah splněné vkladové povinnosti tohoto člena v družstvu, protože základní členský vklad i další členský vklad podle čl. 15 (pořizovací) bezúplatným převodem družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) podle jiného právního předpisu zanikly, protože byly zdrojem financování tohoto bytu (družstevního nebytového prostoru), a člen neměl v družstvu další členský vklad podle čl. 16 (dodatečný) evidovaný na středisku bytového hospodářství;-----
 - cc) základnímu členskému vkladu a dalšímu členskému vkladu podle čl. 15 (pořizovací), jestliže nebyl nabyvateli započítán na úhradu kupní ceny při úplatném převodu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nebo příslušejícího pozemku;-----
 - cd) základnímu členskému vkladu, jestliže další členský vklad podle čl. 15 (pořizovací), byl započítán na úhradu kupní ceny při úplatném převodu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nebo příslušejícího pozemku;-----
 - ce) nule, pokud vznikl nulový rozsah splněné vkladové povinnosti tohoto člena v družstvu, protože základní členský vklad i další členský vklad podle čl. 15 (pořizovací), byly započítány na úhradu kupní ceny při úplatném převodu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nebo příslušejícího pozemku.-----

Čl. 26

Splatnost vypořádacího podílu

- 1) Nárok na výplatu vypořádacího podílu vzniká uplynutím tří měsíců od projednání řádné účetní závěrky za rok, ve kterém členství zaniklo, není-li dále stanoveno jinak. Pokud to hospodářská situace dovoluje, může družstvo uspokojit tento nárok nebo jeho část i dříve.-----
- 2) Pokud byl člen z družstva vyloučen, počítá se lhůta tří měsíců až ode dne marného uplynutí lhůty pro podání návrhu na prohlášení neplatnosti vyloučení nebo ode dne, v němž nabylo právní moci rozhodnutí soudu, kterým bylo řízení ve věci určení neplatnosti rozhodnutí o vyloučení skončeno. -----
- 3) Vypořádací podíl podle čl. 25 písm. b) je splatný uplynutím 3 měsíců ode dne vyklizení družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), jehož byl bývalý člen nájemcem, nebo uplynutím 3 měsíců od projednání řádné účetní závěrky za rok, ve kterém členství zaniklo, a to tím dnem, který nastane později. Kromě nároku na výplatu vypořádacího podílu nemá bývalý člen nebo jeho dědicové z důvodu zániku členství nárok na jakoukoliv jinou část majetku družstva. Při výplatě vypořádacího podílu započte družstvo své splatné pohledávky vůči bývalému členu. -----

Čl. 27

Seznam členů

- 1) Družstvo vede seznam všech svých členů. Do seznamu členů se zapisuje: -----

- a) jméno, datum narození (IČ u právnické osoby) a bydliště nebo sídlo, případně také jiná členem určená adresa pro doručování; -----
 - b) den a způsob vzniku a zániku členství v družstvu, výše členského vkladu v členění na základní členský vklad a další členské vklady a rozsah splnění vkladové povinnosti k členskému vkladu.-----
- 2) Člen je povinen oznámit a doložit družstvu každou změnu údajů evidovaných v seznamu členů bez zbytečného odkladu poté, kdy tato skutečnost nastala. Družstvo je povinno provést zápis zapisované skutečnosti bez zbytečného odkladu poté, co mu bude změna prokázána.-----
 - 3) Do seznamu členů má právo nahlížet a žádat bezplatné vydání potvrzení o svém členství a obsahu svého zápisu v seznamu členů každý člen družstva. Pokud člen požaduje vydání tohoto potvrzení častěji nežli 1x za rok, je povinen uhradit družstvu odůvodněné náklady s tím spojené.
 - 4) Představenstvo je povinno umožnit nahlédnout do příslušné části seznamu každému, jestliže osvědčí právní zájem na tomto nahlédnutí nebo doloží písemný souhlas člena, kterého se zápis týká, podpis člena musí být úředně ověřen. -----
 - 5) Údaje, které jsou zapsány v seznamu členů, je družstvo oprávněno používat pouze pro své potřeby ve vztahu k členům družstva. Za jiným účelem mohou být tyto údaje použity jen se souhlasem členů, kterých se týkají. -----
 - 6) Přestane-li být člen družstva jeho členem, družstvo vyznačí tuto skutečnost v seznamu členů bez zbytečného odkladu. Do této části seznamu představenstvo umožní nahlédnout pouze bývalému členovi, jehož se zápis týká, a jeho právnímu nástupci. Jiné osobě poskytne družstvo údaje zapsané v seznamu pouze za podmínek stanovených zákonem upravujícím podnikání na kapitálovém trhu pro poskytování údajů osobou vedoucí evidenci investičních nástrojů nebo jinými právními předpisy. -----

Část IV.

Pořadníky a vznik práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu

Čl. 28

Sestavování pořadníků

Pořadníky pro případ nové výstavby schvaluje představenstvo s přihlédnutím ke schopnosti člena podílet se svými členskými vklady na výstavbě či jiném způsobu pořízení bytu.-----

Čl.29

Schválený pořadník musí být po dobu jeho platnosti zveřejněn způsobem v družstvu obvyklým.-----

Čl. 30

Vznik práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu

- 1) Při splnění podmínek určených ve stanovách uzavírá budoucí smlouvu o nájmu družstevního bytu představenstvo družstva se členy podle jejich pořadí v pořadníku.-----
- 2) Mimo pořadník může představenstvo uzavřít budoucí smlouvu o nájmu družstevního bytu (čl. 12 písm. e)) se členem družstva v případech:-----
 - a) uzavření smlouvy o zajištění výstavby bytů; -----
 - b) hodných zvláštního zřetele, zejména z důvodů důležitých potřeb bytového družstva;-----
 - c) kdy byt, který člen v družstvu užívá, se stal neobyvatelným, nebo byl-li člen družstva zbaven práva na uzavření budoucí smlouvy o nájmu družstevního bytu nebo práva nájmu nesprávným postupem družstva; -----
 - d) návrhu obecního úřadu, kdy užívaný družstevní byt byl uvolněn vyklizením dosavadního nájemce do náhradního bytu (ubytování) poskytnutého tímto obecním úřadem.-----

- 3) Mimo pořadník může představenstvo uzavřít smlouvu o nájmu družstevního bytu (čl.12 písm. f) se členem družstva v případech: -----
- a) návrhu výboru příslušné samosprávy v případě uvolnění bytu člena, který v témže družstevním domě již užívá byt nevyhovující jeho bytové potřebě, uzavřel-li člen s družstvem písemnou dohodu, že dosud užívaný byt družstvu vrátí;-----
 - b) uvolnění bytu, kdy družstvo nesestavilo pořadník nebo členové v něm zařazení byli již uspokojeni, popř. nemají o nájem bytu zájem;-----
 - c) kdy členům, kterým dříve zaniklo právo nájmu vyloučením nebo výpovědí s přivolením soudu, tento byt stále užívají a skýtají záruky řádného plnění povinností člena družstva;-----
 - d) kdy členům, kterým dříve zaniklo členství postižením družstevního podílu v případě, že exekuce nebo výkon rozhodnutí byl pravomocně zastaven.-----

Čl. 31

- 1) Před postupem podle čl. 30 družstvo vyzve písemně člena ke splacení dalšího členského vkladu podle čl. 15; lhůtu na zaplacení stanoví nejméně na 15 dnů od doručení výzvy do vlastních rukou. -----
- 2) Nesplatí-li člen ve stanovené lhůtě další členský vklad podle odst. 1, nebo odmítne-li písemně uzavření smlouvy podle čl. 30, právo na uzavření smlouvy zaniká. -----

Čl. 32

Přenechání bytu (nebytového prostoru) do nájmu na určitou dobu

Družstvo může smlouvou o nájmu přenechat byt (nebytový prostor) fyzické popř. právnické osobě, i když nepůjde o člena družstva. Stejně může družstvo přenechat byt (nebytový prostor) tomu, kdo zabezpečuje provoz družstevního domu. V těchto případech nevzniká povinnost ke splacení dalšího členského vkladu podle čl. 15 a čl. 16. Způsob stanovení nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu (družstevního nebytové prostoru) nebo jejich výše se určí ve smlouvě. -----

Část V.

Nájem družstevního bytu

Čl. 33

Vznik nájmu družstevního bytu

- 1) Nájem družstevního bytu vzniká smlouvou, kterou družstvo (pronajímatel) přenechává svému členu (nájemci) do užívání družstevní byt. Není-li doba nájmu dohodnuta, má se za to, že smlouva o nájmu byla uzavřena na dobu neurčitou. -----
- 2) Nájemní smlouva musí obsahovat označení bytu, jeho příslušenství a způsob stanovení nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu nebo jejich výši dle čl. 40. Nájemní smlouva musí mít písemnou formu. -----

Čl. 34

Práva a povinnosti z nájmu družstevního bytu

- 1) Se členem – nájemcem družstevního bytu a s manželi – společnými nájemci mohou na základě jejich práva v bytě bydlet jejich příbuzní v řadě přímé, sourozenci, zeť a snacha, jakož i osoby, které žijí s členy - nájemci ve společné domácnosti. Počet těchto osob a jeho změnu je povinen člen – nájemce neprodleně oznámit družstvu. Pokud člen - nájemce nesplní tuto povinnost, považuje se to za hrubé porušení povinností vyplývajících z nájmu.-----
- 2) Kromě práva užívat byt má člen – nájemce družstevního bytu a na základě jeho práva i osoby, které s ním bydlí, právo užívat společné prostory a zařízení domu, jakož i požívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu.-----

- 3) Členové - nájemci jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním nájemcům výkon jejich práv.-----
- 4) Pokud ví člen - nájemce předem o své nepřítomnosti, která má být delší než dva měsíce, i o tom, že byt bude po tuto dobu obtížně dostupný, oznámí to včas družstvu. Současně označí osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí, nemá-li člen - nájemce takovou osobu po ruce, je takovou osobou družstvo. Pokud nesplní člen - nájemce tuto povinnost, považuje se to za hrubé porušení členských povinností.-----
- 5) 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. -----

Čl. 35

- 1) Družstvo je povinno zajistit členu – nájemci družstevního bytu plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu. -----
- 2) Veškeré opravy v bytě související s jeho užíváním, včetně výměn zařizovacích předmětů a náklady spojené s údržbou bytu hradí člen - nájemce (společní členové – nájemci) podle pravidel schválených představenstvem. -----
- 3) Představenstvo může z technických nebo estetických důvodů stanovit odchylná pravidla, upravující způsob provedení některých oprav nebo údržby bytu. -----

Čl. 36

- 1) Neplní-li družstvo svoji povinnost odstranit závady, které brání řádnému užívání bytu, nebo jimiž je výkon práva členu – nájemce družstevního bytu ohrožen, má člen – nájemce právo po předchozím upozornění družstva závady odstranit v nezbytné míře a požadovat od něj náhradu účelně vynaložených nákladů. Právo na náhradu musí uplatnit u družstva bez zbytečného odkladu. Právo zanikne, nebylo-li uplatněno do šesti měsíců od odstranění závad.-----
- 2) Nепostará-li se člen - nájemce družstevního bytu o včasné provedení oprav a údržbu bytu, má družstvo právo učinit tak po předchozím upozornění členu - nájemce na jeho náklad samo a požadovat od něj náhradu. -----
- 3) Člen – nájemce je povinen po předchozí písemné výzvě umožnit družstvu nebo jím pověřené osobě, aby k zajištění údržby bytu nebo vyžadují-li to nezbytně úpravy, provoz a opravy ostatních bytů nebo domu jako celku, byla provedena kontrola stavu bytu nebo provedena instalace a údržba zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočet naměřených hodnot. Stejně je povinen umožnit přístup k provedení udržovacích prací, rekonstrukcí a oprav realizovaných přímo družstvem a také umožnit přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu a patří družstvu. Předchozí výzva se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení.-----
- 4) Člen - nájemce má právo chovat v bytě zvíře, nepůsobí-li jeho chov družstvu nebo ostatním nájemcům obtíže nepřiměřené poměrům v a má souhlas alespoň 2/3 nájemců v domě . Pokud vyvolá chov zvířete potřebu zvýšených nákladů na údržbu společných částí domu, nahradí člen - nájemce tyto náklady družstvu. -----
- 5) Člen – nájemce odevzdá byt družstvu v den, kdy nájem končí. Byt je odevzdán, obdrží-li družstvo klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do bytu a v jeho užívání. Člen - nájemce je povinen odevzdat byt ve stavu, v němž jej převzal, odstranit v bytě změny, které provedl bez souhlasu družstva, pokud nesdělí družstvo členu - nájemci, že odstranění změn nežádá. Změny provedené se souhlasem družstva odstraní člen - nájemce, pokud si strany ujednaly, že při skončení nájmu člen - nájemce uvede byt do původního stavu. Zařízení a předměty upevněné na zdech, podlaze a stropu bytu, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo poškození bytu, nebo domu, přecházejí upevněním do vlastnictví družstva.-----

Čl.37

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

Čl.38

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

Čl.39

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

Čl. 40

Nájemné a úhrada za plnění spojená s užíváním družstevního bytu

- 1) Člen - nájemce družstevního bytu je povinen platit nájemné za užívání družstevního bytu v poměrné výši nákladů a výdajů na správu a provoz objektu za stanovené období, včetně tvorby dlouhodobé zálohy podle odst. 3 a úhradu za plnění spojená s užíváním družstevního bytu. -----
- 2) Celkovou výši nájemného a úhrad za poskytovaná plnění stanoví představenstvo s přihlédnutím k předpokládaným nákladům. -----
- 3) Součástí nájemného je také pravidelný nebo jednorázový příspěvek na tvorbu dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice. Jeho výši stanoví představenstvo v souladu s předpokládanými náklady na opravy nebo výdaji na dodatečné investice v domě. Zůstatek dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice se převádí do příštího roku a nevypovídá se se členem - nájemcem družstevního bytu ani při ukončení nájmu. -----
- 4) Nájemné spolu s úhradou za plnění spojená s užíváním družstevního bytu se platí zálohově, vyjma poplatků na správu družstva určených na financování nákladů středisek ostatního hospodaření vytvořených podle čl. 92, které jsou představenstvem stanoveny pevnou částkou, a to měsíčně nejpozději do posledního dne následujícího měsíce. -----
- 5) Záloha na nájemné se každoročně za dům vyúčtuje a rozdíly z vyúčtování se zúčtují s dlouhodobou zálohou. Dlouhodobá záloha tvořená podle odst. 3 se do vyúčtování nezahrnuje.---
- 6) Vyúčtování záloh na plnění spojená s užíváním družstevního bytu se provádí odděleně pro každý druh zálohy, a to nejpozději do čtyř měsíců po uplynutí zúčtovacího období, nestanoví-li jiný právní předpis jinak. -----
- 7) Přeplatek nebo nedoplatek z vyúčtování záloh podle odst. 6 je splatný nejpozději do tří měsíců po vyúčtování, nestanoví-li jiný právní předpis jinak. Při výplatě přeplatku z úhrad za plnění spojená s užíváním družstevního bytu má družstvo právo započíst své splatné pohledávky vůči členu - nájemci družstevního bytu. -----
- 8) Nezaplatí-li člen - nájemce družstevního bytu nájemné a zálohu na plnění spojená s užíváním družstevního bytu do pěti dnů po jejich splatnosti, je povinen zaplatit družstvu úrok z prodlení ve výši 1 promile dlužné částky za každý den prodlení, nejméně však 10 Kč za každý, i započatý měsíc prodlení. -----
- 9) Družstvo je oprávněno uplatňovat vůči členu – nájemci svá práva vyplývající z nezaplaceného dluhu včetně vyloučení z družstva, a to i v případě, že člen – nájemce složí dlužnou částku do notářské úschovy a vyrozumí o tom družstvo. -----

Čl. 41

- 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. Člen - nájemce je povinen oznámit družstvu závadu písemně a bez zbytečného odkladu poté, co ji zjistil nebo zjistit mohl. Právo na přiměřenou slevu z nájemného má člen - nájemce i tehdy, jestliže nebyla z důvodů spočívajících na straně družstva poskytována plnění spojená s užíváním bytu, nebo byla poskytována vadně, a jestliže užívání bytu se v důsledku toho zhoršilo. Výše slevy z nájemného se stanoví s ohledem na to, do jaké míry je znemožněno nebo ztíženo užívání družstevního bytu nebo jeho části, přičemž bude ve výši přiměřené slevy snížena položka nájemného dle čl.101. -----
- 2) Stejně právo má člen – nájemce družstevního bytu, jestliže stavebními úpravami v domě se podstatně nebo po delší dobu zhorší podmínky užívání bytu nebo domu.-----
- 3) Člen – nájemce družstevního bytu má právo na přiměřenou slevu z úhrady za plnění spojená s užíváním bytu, pokud je družstvo řádně a včas neplní. -----

Čl. 42

- 1) Právo na slevu z nájemného nebo z úhrady za plnění spojená s užíváním bytu je třeba uplatnit u družstva bez zbytečného odkladu. Právo zanikne, nebylo-li uplatněno do šesti měsíců ode dne, kdy člen – nájemce vadu zjistil nebo mohl zjistit.-----
- 2) V případě včasného oznámení vady se sleva z nájemného poskytne za podmínek upravených těmito stanovami za období od oznámení závady v bytě družstvu do odstranění závady.-----

Čl. 43

Společný nájem družstevního bytu 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 manželé společné 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. -----

Čl. 44

Z právních jednání týkajících se společného nájmu družstevního bytu jsou oba manželé oprávněni i povinni společně a nerozdílně. -----

Čl. 45

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

Čl.46

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

Čl. 47

Podnájem bytu (části bytu)

- 1) Pronajatý byt nebo jeho část lze jinému přenechat do podnájmu na dobu určenou ve smlouvě o podnájmu jen s písemným souhlasem družstva. Nejdéle však na dobu tří let. Porušení této povinnosti se považuje za důvod pro postup podle čl. 23. -----
- 2) Po skončení podnájmu nemá podnájemce právo na bytovou náhradu.-----

Čl. 48

Výměna bytu

Jestliže člen - nájemce družstevního bytu hodlá vyměnit byt s osobou, která není členem družstva, orgán družstva výměnu neschválí, dokud tato dohoda není schválena pronajímatelem nikoli družstevního bytu a dokud se tato osoba nestane členem družstva.-----

Čl. 49

Za účelem výměny družstevních bytů si členové - nájemci vzájemně převedou své družstevní podíly. -----

Čl. 50

Zánik nájmu družstevního bytu

- Nájem družstevního bytu zaniká: -----
- a) zánikem členství člena - nájemce družstevního bytu podle čl. 19;-----
 - b) písemnou dohodou mezi družstvem a členem - nájemcem družstevního bytu ke dni stanoveném v dohodě; -----
 - c) písemnou výpovědí člena - nájemce družstevního bytu, když délka výpovědní doby činí tři měsíce a její běh se počíná 1. dnem měsíce následujícím po měsíci, v němž výpověď byla doručena družstvu; -----
 - d) uplynutím doby v případě, že nájem družstevního bytu byl sjednán na určitou dobu, nedohodne-li se družstvo se členem - nájemcem jinak;-----
 - e) vznikem vlastnictví člena - nájemce k družstevnímu bytu podle jiného právního předpisu.---

Čl. 51

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

Čl. 52

Nájem družstevních nebytových prostor

Ustanovení těchto stanov, která se týkají nájmu družstevního bytu, se přiměřeně použijí také na nájem družstevních nebytových prostor, včetně ustanovení o vzniku práva tohoto nájmu a na ustanovení o právech a povinnostech členů - nájemců družstevních nebytových prostor. Jinak platí přiměřeně ustanovení občanského zákoníku o nájmu a zvláštní ustanovení o nájmu prostoru sloužícího k podnikání. -----

Čl. 53

Zajištění řádného využití bytů

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

Čl. 54

Sloučení a rozdělení bytu

- 1) Byt je možné sloučit se sousedním bytem (částí bytu) a rozdělit na dva nebo více samostatných bytů jen s předchozím souhlasem představenstva družstva.-----
- 2) Představenstvo družstva povolí sloučení nebo rozdělení bytu zejména tehdy, jestliže se tím dosáhne účelnějšího využití bytového prostoru členy domácnosti.-----

Čl. 55

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

Část VI.

Orgány družstva

Čl. 56

- Orgány družstva jsou: -----
- a) shromáždění delegátů; -----
 - b) představenstvo; -----
 - c) kontrolní komise; -----
 - d) členská schůze samosprávy; -----
 - e) výbor samosprávy. -----

Čl. 57

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

Čl. 58

- 1) Členem představenstva nebo členem kontrolní komise může být pouze člen družstva - fyzická osoba starší 18-ti let, která je svéprávná, a je bezúhonná ve smyslu zákona o živnostenském podnikání a u níž nenastala skutečnost, jež je překážkou provozování živnosti podle zákona o živnostenském podnikání. -----

- 2) Nebude-li určeno jinak ve smlouvě o výkonu funkce, 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. 59

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

Čl. 60

- 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. 61

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. 62

- 1) Funkce člena představenstva a člena kontrolní komise jsou vzájemně neslučitelné.-----
- 2) Členové představenstva a kontrolní komise družstva a ředitel nesmějí být podnikateli ani členy statutárních a dozorčích orgánů právnických osob se shodným předmětem činnosti nebo osoby v obdobném postavení, ledaže se jedná o koncern, společenství vlastníků jednotek nebo družstvo, jehož členy jsou pouze jiná družstva. Pro případ, že dojde k porušení zákazu konkurence u člena představenstva, je povinen člen představenstva předem informovat družstvo o těchto okolnostech. Pokud bylo shromáždění delegátů v okamžiku zvolení člena představenstva členem představenstva na některou z těchto okolností výslovně upozorněno, nebo vznikla-li později a člen představenstva na ni písemně upozornil, má se zato, že tento člen představenstva činnost, které se zákaz týká, nemá zakázáno. To však neplatí, pokud shromáždění delegátů vysloví nesouhlas s takovou činností do jednoho měsíce, kdy došlo k upozornění podle výše uvedeného ustanovení. -----
- 3) Zaměstnanci OSBD Olomouc v hlavním pracovním poměru nemohou vykonávat funkci člena představenstva a kontrolní komise. -----

Čl. 63

- 1) V orgánech družstva se hlasuje veřejně. V jednotlivých případech se může jednající orgán usnést na hlasování tajném. -----
- 2) Každému členu družstva (společným členům) i každému členu orgánu družstva náleží jeden hlas, pokud není stanoveno jinak. -----

- 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. 64

- 1) Orgány družstva jednají o záležitostech, které byly uvedeny na schváleném pořadu jednání.-----
- 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. 65

- 1) O průběhu jednání všech orgánů družstva se pořizuje zápis podepsaný předsedajícím a zapisovatelem, který musí obsahovat: -----
 - a) datum a místo konání schůze; -----
 - b) přijatá usnesení; -----
 - c) výsledky hlasování; -----
 - d) nepřijaté námítky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování.-----
- 2) Přílohu zápisu tvoří seznam přítomných osob, pozvánka na něj a podklady, které byly předloženy k projednávaným bodům. -----
- 3) V 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 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. -----

Čl. 66

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 a náhradníky členů představenstva, členy a náhradníky členů kontrolní komise a stanovit pořadí, podle kterého náhradníci nastupují na uvolněná místa v těchto orgánech; -----
 - d) rozhodovat o určení odměny představenstva a kontrolní komise;-----
 - e) schvalovat řádnou, mimořádnou nebo konsolidovanou účetní závěrku a mezitímní účetní závěrku; -----
 - f) schvalovat smlouvu o výkonu funkce; -----
 - g) rozhodovat o námitkách člena proti rozhodnutí o jeho vyloučení; -----
 - h) schvalovat jednání učiněná za družstvo do jeho vzniku; -----

- i) rozhodovat o rozdělení zisku nebo úhradě ztráty; -----
 - j) rozhodovat o 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 o naložení s likvidačním zůstatkem;-----
 - p) rozhodovat o zvýšení nebo snížení základního členského vkladu;-----
 - q) schvalovat statuty fondů;-----
 - r) projednávat a schvalovat zprávy představenstva a kontrolní komise o činnosti družstva;
 - s) 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 témže shromáždění delegátů, na němž si shromáždění delegátů rozhodování o určité záležitosti vyhradilo. -----
- 5) Shromáždění delegátů svolává představenstvo podle potřeby, nejméně však jedenkrát ročně. Představenstvo svolává 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 nesvolává shromáždění delegátů bez zbytečného odkladu, na žádost kontrolní komise nebo na žádost deseti procent zvolených delegátů, nebo v důležitém zájmu družstva, může svolat shromáždění delegátů jedna třetina členů představenstva, nebo kontrolní komise družstva, nebo likvidátor družstva.-----
- 6) Na žádost kontrolní komise nebo na žádost deseti procent zvolených delegátů je představenstvo povinno svolat shromáždění delegátů tak, aby se konalo do třiceti dnů po doručení žádosti. Není-li shromáždění delegátů v těchto případech svoláno tak, aby se konalo do třiceti dnů po doručení žádosti, jsou povinni je svolat kontrolní komise, likvidátor nebo jedna třetina členů představenstva. Pokud by tak neučinili do deseti dnů poté, kdy uplynula lhůta pro svolání shromáždění delegátů představenstvem, může svolat shromáždění delegátů a učinit všechny úkony s tím spojené osoba zmocněná k tomu písemně všemi delegáty, kteří o svolání shromáždění delegátů požádali. -----
- 7) Pokud není shromáždění delegátů svolané na žádost kontrolní komise nebo na žádost deseti procent volených delegátů usnášení schopné, je jeho svolavatel povinen svolat náhradní shromáždění delegátů. To neplatí, pokud kontrolní komise nebo deset procent zvolených delegátů vzalo zpět svoji žádost o svolání shromáždění delegátů. -----
- 8) Představenstvo je povinno svolat shromáždění delegátů vždy, pokud je to v důležitém zájmu družstva. Představenstvo je také povinno svolat shromáždění delegátů, pokud jej o to požádalo alespoň deset procent členů družstva, kteří mají nejméně jednu pětinu všech hlasů. Představenstvo je povinno svolat shromáždění bez zbytečného odkladu také poté, kdy zjistí, že ztráta družstva dosáhla takové výše, že při jejím uhrazení ze zdrojů družstva by neuhrazená ztráta dosáhla výše základního kapitálu nebo to lze s ohledem na všechny okolnosti předpokládat, nebo družstvo se dostalo do úpadku nebo do hrozícího úpadku a navrhne shromáždění delegátů přijetí potřebných opatření k nápravě.-----
- 9) Představenstvo svolává shromáždění delegátů, na němž se má projednat řádná účetní závěrka tak, aby se toto shromáždění konalo nejpozději do šesti měsíců po skončení účetního období, za které je řádná účetní závěrka sestavena. -----

- 10) Svolání shromáždění delegátů se oznamuje písemnou pozvánkou zasloupanou všem delegátům na adresu bydliště delegáta uvedenou v seznamu delegátů, popřípadě na jinou doručovací adresu oznámenou delegátem, a to nejpozději patnáct dnů před dnem konání shromáždění delegátů. Zároveň se pozvánka uveřejní na internetových stránkách družstva. -----
- 11) Pozvánka na shromáždění delegátů musí obsahovat alespoň: -----
 - a) firmu a sídlo družstva; -----
 - b) místo a dobu zahájení shromáždění delegátů; místo a doba shromáždění delegátů musí být určeny tak, aby co nejméně omezovaly možnost delegáta se shromáždění zúčastnit; -----
 - c) označení, zda je svoláváno shromáždění delegátů nebo náhradní shromáždění delegátů; -----
 - d) program shromáždění delegátů. -----
- 12) K pozvánce se přikládají veškeré doklady k jednotlivým záležitostem programu shromáždění delegátů. Má-li dojít ke změně stanov nebo k přijetí usnesení, jehož důsledkem je změna stanov, musí být k pozvánce přiložen též návrh těchto změn nebo návrh usnesení. -----
- 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. 67

- 1) Shromáždění delegátů je schopno se usnášet, pokud je přítomna nadpoloviční většina delegátů nevyžaduje-li zákon nebo stanovy vyšší počet potřebných hlasů. -----
- 2) Právo hlasovat na shromáždění delegátů mají pouze delegáti a náhradníci delegátů, pokud zastupují delegáty. -----
- 3) Každý delegát má tolik hlasů, kolik hlasů při projednávání dané záležitosti mají členové zařazení do volebního obvodu, ve kterém byl zvolen, pokud představenstvo nerozhodne jinak. Při tomto postupu je rozhodný počet členů zařazených do volebního obvodu k sedmému dni předcházejícímu dni, 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 -----
 - 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.-----

- 8) 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.-----
- 9) Náhradní shromáždění delegátů je schopno se usnášet, je-li přítomno alespoň deset procent všech zvolených delegátů, nejméně však pět delegátů.-----
- 10) 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.-----
- 11) 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.-----
- 12) Usnesení shromáždění delegátů se osvědčuje veřejnou listinou, pokud se jedná o -----
 - a) změnu stanov; -----
 - b) zrušení družstva s likvidací; -----
 - c) přeměnu družstva; -----
 - d) schválení převodu nebo zastavení závodu nebo takové jeho části, která by znamenala podstatnou změnu dosavadní struktury závodu nebo podstatnou změnu v předmětu podnikání nebo činnosti družstva.-----
- 13) 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.-----
- 14) Pokud má shromáždění delegátů rozhodovat o otázce, která se dotýká přímo oprávněných zájmů člena, zejména má-li být rozhodováno o jeho námitkách proti rozhodnutí o jeho vyloučení, tento člen musí být pozván na shromáždění delegátů písemnou pozvánkou zaslou mu na adresu bydliště nebo sídla uvedeného v seznamu členů a má právo zúčastnit se shromáždění delegátů v části, která se ho týká. Pokud tento člen požádá před hlasováním delegátů o záležitosti, která se ho týká, o slovo, musí mu být umožněna obrana proti návrhu na zamítnutí námitek a potvrzení rozhodnutí o vyloučení. -----

Čl. 68

- 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, pokud představenstvo nerozhodne jinak. Volební obvod musí mít nejméně 20 členů. V případě, že samospráva má méně než 20 členů, představenstvo vytvoří volební obvod z místně souvisejících samospráv tak, aby takto vytvořený obvod měl nejméně 20 členů. Na takto stanovený volební obvod je volen též jeden náhradník delegáta. Každý člen družstva je zařazen do některého z volebních obvodů, žádný člen družstva nesmí být zařazen do více volebních obvodů. Zánikem volebního obvodu zaniká i funkce delegáta a náhradníka delegáta.
- 2) Delegáta volí a odvolávají členové zařazení do volebního obvodu, při volbě nebo odvolání delegáta má každý člen družstva jeden hlas. Právo volit má i člen družstva, který je v prodlení se splněním vkladové povinnosti. O zvolení delegáta nebo jeho odvolání musí být vyhotoven zápis ze schůze volebního obvodu. Zápis je dokladem o řádné volbě delegáta nebo o řádném rozhodnutí o jeho odvolání.-----
- 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. 69

- 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. 70

Představenstvo

- 1) Statutárním orgánem družstva je představenstvo. -----
- 2) Představenstvo je oprávněno jednat jménem družstva navenek ve všech věcech. Jménem představenstva jedná předseda představenstva (popř. místopředseda představenstva) a v době jeho nepřítomnosti nebo zaneprázdnění jiný člen představenstva v pořadí stanoveném představenstvem.-----
- 3) Právní jednání představenstva, pro které je předepsána písemná forma, podepisuje za družstvo předseda představenstva (popř. místopředseda představenstva) 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.71

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

Čl. 72

- 1) Představenstvo má 5 členů a nejvýše 4 náhradníky. Náhradníci nastupují na uvolněné místo člena představenstva podle při jejich volbě určeného pořadí, vyjádřeného jejich číslem náhradníka. -----
- 2) Funkce člena představenstva zaniká volbou nového člena představenstva, ledaže z rozhodnutí shromáždění delegátů plyne něco jiného. -----
- 3) Člena představenstva může před uplynutím funkčního období shromáždění delegátů odvolat. ---
- 4) Člen představenstva může z funkce odstoupit. Nesmí tak však učinit v době, která je pro družstvo nevhodná. Jeho výkon funkce končí uplynutím jednoho měsíce od doručení tohoto oznámení, neschválí-li představenstvo na jeho žádost jiný okamžik zániku funkce. -----
- 5) V případě smrti člena představenstva, odstoupení z funkce, odvolání a nebo jiného ukončení jeho funkce, pokud není zvolených náhradníků, zvolí nejbližší shromáždění delegátů nového člena představenstva. -----
- 6) Představenstvo, jehož počet členů neklesl pod polovinu, může jmenovat náhradní členy do příštího shromáždění delegátů, pokud není zvolených náhradníků, kteří by nastoupili na uvolněné místo člena představenstva podle stanoveného pořadí.-----
- 7) Členové představenstva a jeho náhradníci se volí z členů družstva tak, aby členové představenstva nebyli mezi sebou nebo se členy kontrolní komise manžely, příbuznými v řadě přímé, nebo sourozenci.-----
- 8) Představenstvo volí ze svých členů předsedu představenstva, popř. místopředsedu (místopředsedy) představenstva.-----

Čl. 73

- a. Schůzi představenstva svolává předseda (místopředseda), popř. pověřený člen představenstva, písemnou pozvánkou zaslou všem členům představenstva alespoň sedm dní před konáním schůze představenstva poštou, popř. elektronickou poštou, pokud se tak usnese představenstvo hlasy všech svých členů. V pozvánce se uvádí datum, hodina a místo konání schůze představenstva a pořad jednání; k pozvánce se předkládají písemné podklady, které mají být předmětem jednání schůze představenstva. Se souhlasem všech členů představenstva lze projednat písemné podklady předložené až při zahájení schůze představenstva.-----
- b. 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.-----

- c. Jednotlivé záležitosti předložené k projednání uvádí a odůvodňuje zpravidla ten, kdo je předkládá, přičemž současně předkládá i návrh usnesení.-----

Čl. 74

Předseda představenstva

Předsedovi představenstva (místopředsedovi představenstva) přísluší:

- a) organizovat a řídit jednání a práci představenstva;-----
- b) jednat jménem představenstva navenek ve všech věcech družstva;-----
- c) podepisovat s dalším členem představenstva právní jednání, pro které je předepsána písemná forma.-----

Čl. 75

Organizování práce představenstva

V rámci této činnosti předseda představenstva (místopředseda 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.-----

Čl. 76

Řízení běžné činnosti družstva

- 1) Běžnou činnost družstva organizuje a řídí ředitel jmenovaný a odvolávaný představenstvem. ---
- 2) Ředitel řídí běžnou činnost družstva v postavení vedoucího organizace ve smyslu pracovních a ostatních obecně závazných právních předpisů. -----
- 3) Pracovní poměr ředitele vzniká uzavřením pracovní smlouvy s družstvem ve smyslu příslušných ustanovení zákoníku práce.-----
- 4) Funkce předsedy představenstva (místopředsedy představenstva) je neslučitelná s funkcí ředitele družstva. -----

Čl. 77

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.-----

Čl. 78

- 1) Kontrolní komise má 5 členů a nejvýše 2 náhradníky. Náhradníci nastupují na uvolněné místo člena kontrolní komise podle při jejich volbě určeného pořadí, vyjádřeného jejich číslem náhradníka. -----
- 2) Funkce člena kontrolní komise zaniká volbou nového jejího člena, ledaže z rozhodnutí shromáždění delegátů plyne něco jiného. -----

- 3) Člena kontrolní komise může před uplynutím funkčního období shromáždění delegátů odvolat. -
- 4) Člen kontrolní komise může z funkce odstoupit. Nesmí tak však učinit v době, která je pro družstvo nevhodná. Jeho výkon funkce končí uplynutím jednoho měsíce od doručení tohoto oznámení, neschválí-li kontrolní komise na jeho žádost jiný okamžik zániku funkce. -----
- 5) V případě smrti člena kontrolní komise, jeho odstoupení z funkce, odvolání a nebo jiného ukončení jeho funkce, pokud není zvolených náhradníků, zvolí nejbližší shromáždění delegátů nového člena kontrolní komise. -----
- 6) Kontrolní komise, jejíž počet členů neklesl pod polovinu, může jmenovat náhradní členy do příštího shromáždění delegátů, pokud není zvolených náhradníků, kteří by nastoupili na uvolněné místo člena kontrolní komise podle stanoveného pořadí.
- 7) Členové kontrolní komise a jejich náhradníci se volí z členů družstva tak, aby členové kontrolní komise nebyli mezi sebou nebo se členy představenstva manžely, příbuznými v řadě přímé, nebo sourozenci. -----
- 8) Kontrolní komise volí ze svých členů předsedu a místopředsedu. -----

Čl. 79

- 1) Schůzi kontrolní komise svolává předseda (místopředseda), popř. pověřený člen kontrolní komise, písemnou pozvánkou zaslou všem členům kontrolní komise alespoň sedm dní před konáním schůze poštou, popř. elektronickou poštou, pokud se tak usnese kontrolní komise hlasy všech svých členů. V pozvánce se uvádí datum, hodina a místo konání schůze a pořad jednání; k pozvánce se předkládají písemné podklady, které mají být předmětem jednání schůze kontrolní komise. Se souhlasem všech členů kontrolní komise lze projednat písemné podklady předložené až při zahájení schůze.-----
- 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. 80

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 okruh její působnosti, jímž je obvykle středisko bytového hospodářství vymezené v čl. 91.-----
- 2) Členové družstva se zařazují do jednotlivých samospráv podle rozsahu práv vyplývajících z jejich postavení a výše členských vkladů v družstvu a okruhu působnosti samosprávy.-----
Podle rozsahu práv se zařazují samostatně:-----
 - a) členové - nájemci družstevních bytů a družstevních nebytových prostor (samosprávy bydlících); -----
 - b) členové, kterým nesevďčí právo nájmu k družstevnímu bytu nebo družstevnímu nebytovému prostoru a nejde o členy-vlastníky (samosprávy nebydlících);-----
 - c) členové-vlastníci, kterým družstvo převedlo byt a nebytový prostor podle jiného právního předpisu (samosprávy vlastníků);-----
 - d) členové - nájemci družstevních bytů a družstevních nebytových prostor spolu s členy-vlastníky bytů a nebytových prostor (společné samosprávy členů - nájemců a členů - vlastníků).-----

Členové s více druhy práv mohou být členy více druhů samospráv.-----
- 3) Orgány družstva, zajišťující činnost samosprávy, jsou členská schůze a výbor samosprávy.-----

- 4) Pokud v okruhu působnosti samosprávy vznikne společenství vlastníků jednotek, ztrácí orgány samosprávy pravomoc rozhodovat o otázkách, které jsou občanským zákoníkem či jiným obecně závazným právním předpisem vyhrazeny rozhodnutí společenství vlastníků jednotek. ---

Čl. 81

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 – nájemci, nebydlící či vlastníci bytů a nebytových prostor 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 příslušného střediska bytového hospodářství, a ukládá výboru samosprávy úkoly k odstranění zjištěných nedostatků hospodaření;-----
 - d) volí ze svého středu členy výboru samosprávy v počtu, který samo určí;-----
 - e) projednává a schvaluje zprávy výboru samosprávy o jeho činnosti;-----
 - f) volí delegáta a jeho náhradníka na shromáždění delegátů, přičemž vzhledem k organizačnímu uspořádání družstva může představenstvo určit, že každý z delegátů se nemusí volit stejným počtem hlasů;-----
 - g) projednává zprávy delegátů o jednání na shromáždění delegátů;-----
 - h) rozhoduje o určení odměny členů výboru samosprávy;-----
 - i) vyjadřuje se ke změně charakteru užívání společných prostor domu a k uzavření nájemní smlouvy, týkající se tohoto prostoru, stejně jako k nebytovým prostorům pronajímaných podle jiných předpisů.-----

Čl. 82

- 1) Členskou schůzi samosprávy svolává výbor samosprávy podle potřeby, nejméně však jednou do roka.-----
- 2) Výbor samosprávy musí svolávat členskou schůzi samosprávy, požádá-li o to:-----
 - a) jedna třetina všech členů samosprávy;-----
 - b) představenstvo družstva;-----
 - c) delegát samosprávy.-----
- 3) Nevyhoví-li výbor samosprávy žádosti podle odst. 2 do jednoho měsíce, je představenstvo oprávněno svolat členskou schůzi samosprávy samo.-----
- 4) Členskou schůzi samosprávy řídí předseda nebo pověřený člen výboru samosprávy, v případě, že členskou schůzi samosprávy svolalo představenstvo, řídí ji osoba pověřená představenstvem.-
- 5) 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 v okruhu působnosti samosprávy.-----

Čl. 83

- 1) Členská schůze samosprávy je způsobilá se usnášet, je-li přítomna nadpoloviční většina 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 alespoň jedné čtvrtiny členů samosprávy, nejméně však 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. 84

- 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.-----
- 3) Právo účasti na členských schůzích samosprávy, kterých jsou členy, mají oba manželé – společní členové. Přísluší jim společně jeden hlas. Do výboru samosprávy může být zvolen kterýkoliv z nich. V případech uvedených v odst. 2 může být kterýkoliv z manželů zvolen do výboru každé ze samospráv, kterých jsou členy. 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. 85

Výbor samosprávy

- 1) Výbor samosprávy je výkonným orgánem samosprávy. Za svou činnost odpovídá členské schůzi samosprávy a je povinen řídit se jejími usneseními, usneseními představenstva a shromážděním delegátů.-----
- 2) Výbor samosprávy zejména:-----
 - a) plní úkoly na úseku předmětu činnosti družstva v okruhu působnosti samosprávy stanovené shromážděním delegátů nebo představenstvem;-----
 - b) sleduje technický stav objektů příslušného střediska bytového hospodářství a upozorňuje družstvo na nutnost provedení oprav a údržby a spolupracuje při jejich zajišťování;-----
 - c) stará se o zvyšování kultury bydlení, úpravy okolí objektů příslušného střediska bytového hospodářství a o ochranu životního prostředí v okruhu působnosti samosprávy;-----
 - d) dbá na dodržování domovního řádu a zásad slušnosti mezi členy užívajícími družstevní majetek v okruhu působnosti samosprávy;-----
 - e) podle pokynů představenstva sestavuje návrh rozpočtu příslušného střediska bytového hospodářství a po jeho projednání členskou schůzí samosprávy jej předkládá představenstvu;
 - f) zajišťuje plnění rozpočtu příslušného střediska bytového hospodářství, pečuje o správnost prvotních účetních a jiných dokladů a předává je družstvu k dalšímu zpracování;-----
 - g) podle místních podmínek kontroluje správnost vyúčtování nákladů vynaložených družstvem na plnění spojená s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru);-----
 - h) průběžně kontroluje tvorbu a čerpání dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice;---
 - i) 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;-----
 - j) navrhuje představenstvu uzavření smlouvy o nájmu bytu mimo pořadník v případech uvedených v čl. 30 odst. 3 písm. a);-----
 - k) na výzvu se vyjadřuje ke smlouvám o podnájmu bytu (části bytu);-----

- l) projednává návrhy představenstva na vyloučení člena z družstva a oznamuje mu své stanovisko;-----
- m) informuje představenstvo o činnosti a stavu samosprávy;-----
- n) podává členské schůzi samosprávy zprávy o své činnosti a stavu samosprávy a seznamuje ji s činností a celkovým stavem družstva;-----
- o) předkládá členské schůzi samosprávy návrhy podle čl. 81 odst. 2, písm. h) a i);-----
- p) na výzvu družstva se vyjadřuje ke smlouvám o přenechání bytu (nebytového prostoru) do nájmu na určitou dobu, uzavíraných podle čl. 32.-----

Čl. 86

Výbor samosprávy se volí z členů samosprávy tak, aby členové výboru samosprávy nebyli mezi sebou manželi, příbuznými v řadě přímé nebo sourozenci.-----

Čl. 87

- 1) Výbor samosprávy zvolí na ustavující schůzi ze svého středu předsedu a místopředsedu.-----
- 2) Schůze výboru samosprávy svolává jeho předseda podle potřeby, nejméně však jednou za tři měsíce.-----
- 3) O svolání výboru samosprávy a o pořadu jednání musí být členové výboru informováni obvyklým způsobem nejméně tři dny před jejím konáním.-----
- 4) Výbor samosprávy může určit, že členské schůze samosprávy se budou konat formou dílčích schůzí samosprávy.-----
- 5) Není-li zvolen výbor samosprávy nebo neplní-li své povinnosti, zajišťuje plnění jeho úkolů představenstvo prostřednictvím pověřeného pracovníka. Náklady s tím spojené ve výši stanovené představenstvem se hradí k tíži střediska bytového hospodářství příslušné samosprávy.-----

Čl. 88

Pomocné orgány

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

Čl. 89

Zastupování družstva ve společenství vlastníků

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

Část VII.

Hospodaření družstva

Čl. 90

Financování činnosti družstva

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

Čl. 91

Bytové hospodaření

- 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, v němž jsou vymezeny jednotky podle jiného právního předpisu. Jednotlivá střediska bytového hospodářství jsou na sobě ekonomicky nezávislá.-----
- 2) Činnost střediska bytového hospodářství se financuje zejména z členských vkladů, nájemného z družstevních bytů (družstevních nebytových prostor) vyjma poplatků na správu družstva podle čl. 40 odst. 4, z nájemného z ostatních bytů a nebytových prostor v domě ve výši stanovené představenstvem družstva, z úhrad za plnění spojená s užíváním všech bytů a nebytových prostor v domě, z příspěvků vlastníků jednotek na správu domu a pozemku, je-li družstvo správcem domu podle jiného právního předpisu.-----
- 3) Případný zisk nebo ztráta střediska bytového hospodářství se každoročně vypořádá podle rozhodnutí představenstva. Ztráta se přednostně uhradí z fondu dalších členských vkladů podle čl. 16 evidovaného na příslušném středisku bytového hospodářství nebo ze statutárního fondu bytového hospodářství. Uhrazovací povinnost podle čl. 13 písm. i) lze členům uložit teprve po vyčerpání uvedených fondů. Ztráta vzniklá v důsledku převodu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nebo příslušejícího pozemku se uhradí z fondu dalších členských vkladů podle čl. 15. -----

Čl. 92

Ostatní hospodaření

- 1) Příjmy na úhradu nákladů a výdajů středisek ostatního hospodaření (středisko správy, středisko údržby aj.) získává družstvo zejména z poplatků na správu družstva hrazených podle čl. 40 odst. 4 členy - nájemci družstevních bytů (nebytových prostor), z odměn od vlastníků bytů a nebytových prostor a od společenství vlastníků jednotek za zajišťování správy domu podle zvláštního zákona, ze zápisného nových členů, členských příspěvků a jiných úhrad od členů a z finančních výnosů.-----
- 2) Náklady ostatního hospodaření jsou veškeré náklady, které vznikají mimo střediska bytového hospodářství.-----
- 3) Ze zisku ostatního hospodaření hradí družstvo přednostně své povinnosti vůči státu. Zbylý zisk použije podle rozhodnutí shromáždění delegátů. -----
- 4) Ztrátu z ostatního hospodaření hradí družstvo podle rozhodnutí shromáždění delegátů:-----
 - z nedělitelného fondu nebo jiného zajišťovacího fondu,-----
 - z fondu dalších členských vkladů uhrazených podle čl. 16 evidovaného na středisku ostatního hospodaření (snížení základního kapitálu),-----
 - rozvržením na členy v poměru podle rozhodnutí shromáždění delegátů (uhrazovací povinnost podle čl. 13 písm. i) lze členům uložit teprve po vyčerpání uvedených fondů),----
 - ze základního kapitálu snížením základních členských vkladů, -----
 - kombinací výše uvedených způsobů.-----

Čl. 93

Fondy družstva

- 1) Družstvo vytváří kromě základního kapitálu a specifických družstevních fondů zabezpečujících zdroje družstevní výstavby další vlastní zdroje na financování činností družstva.-----
- 2) Družstvo vytváří nedělitelný fond. Dále vytváří fond dalších členských vkladů podle čl. 15 (pořizovacích) a fond dalších členských vkladů podle čl. 16 (dodatečných), které jsou součástí základního kapitálu, fond družstevní výstavby, doplňkový fond družstevní výstavby, příp. jiné kapitálové fondy, statutární fond bytového hospodářství, sociální fond, příp. další zajišťovací fondy.-----
- 3) Tvorba a použití fondů se řídí zákonem a jinými právními předpisy, těmito stanovami a dalšími vnitrodružstevními předpisy schválenými shromážděním delegátů.-----

- 4) Fond dalších členských vkladů podle čl. 15 (pořizovacích), fond družstevní výstavby, doplňkový fond družstevní výstavby, statutární fond bytového hospodářství a případně fond dalších členských vkladů podle čl. 16 (dodatečných), pokud tak rozhodne představenstvo, se evidují odděleně podle jednotlivých středisek bytového hospodářství.-----

Čl. 94

Základní kapitál

- 1) Základní kapitál družstva tvoří souhrn základních a dalších členských vkladů.-----
- 2) Základní kapitál se eviduje podle jednotlivých členů a dále podle jednotlivých středisek bytového hospodářství, jde-li o další členské vklady podle čl. 15 (pořizovací), příp. další členské vklady podle čl. 16 (dodatečné), o kterých tak rozhodlo představenstvo. -----

Čl. 95

Nedělitelný fond

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

Čl. 96

Fond pořizovacích dalších členských vkladů podle čl. 15

- 1) Fond dalších členských vkladů podle čl. 15, 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. Fond se tvoří také převodem zdrojů z fondu dodatečných dalších členských vkladů, změní-li se dodatečný další členský vklad na pořizovací další členský vklad podle čl. 16 odst. 3., popř. splátkami úmoru investičního úvěru. -----
- 2) Fond se používá na financování investičních výdajů spojených s pořízením domu, družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), technickým zhodnocením domu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nebo s pořízením pozemku příslušejícího k domu. Fond se použije k úhradě ztráty družstva vzniklé převodem družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) a souvisejícího pozemku do vlastnictví člena podle jiného právního předpisu.-----
- 3) Fond se snižuje při převodu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) a souvisejícího pozemku, jsou-li tyto převody podle jiného právního předpisu povinně bezúplatné, při úplatném převodu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nebo souvisejícího pozemku, je-li na úhradu kupní ceny započítán nabyvateli další členský vklad, při úhradě ztráty podle odstavce 2 nebo vrácení dalšího členského vkladu nebo jeho části členovi družstva.-----

Čl. 97

Fond družstevní výstavby

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

Čl. 98

Doplňkový fond družstevní výstavby

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

Čl. 99

Fond dodatečných dalších členských vkladů podle čl. 16

- 1) Fond dalších členských vkladů podle čl. 16, který je součástí základního kapitálu, se tvoří dalšími členskými vklady uhrazenými podle čl. 16.-----
- 2) Fond evidovaný na středisku ostatního hospodaření 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 při současném převodu zdrojů do fondu pořizovacích dalších členských vkladů.-----

Čl. 100

Statutární fond bytového hospodářství

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

Čl. 101

Dlouhodobá záloha na opravy a dodatečné investice

- 1) Záloha se tvoří pravidelnými i mimořádnými příspěvky z nájemného, dle pravidel schválených představenstvem.-----
- 2) Záloha se používá na financování oprav, údržby, příp. dalších provozních nákladů a na financování investičních výdajů, zejména rekonstrukcí a modernizací bytového domu. -----
- 3) Není-li se členem uzavřena smlouva o dalším členském vkladu podle čl. 14 odst. 4, převádějí se při financování investičních výdajů zdroje z dlouhodobé zálohy do fondu družstevní výstavby. Pokud taková smlouva uzavřená je, použije se záloha na splnění dalšího členského vkladu podle čl. 15.-----
- 4) Zálohu nebo její část lze členu - nájemci vrátit, rozhodne-li tak představenstvo.-----
- 5) Dlouhodobá záloha na opravy a údržbu bytového fondu se vede podle jednotlivých středisek bytového hospodářství.-----
- 6) Prostředky dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu bytového fondu jsou volně k použití při činnosti a hospodaření družstva, avšak pouze k účelům souvisejících s předmětem činnosti družstva uvedený v čl. 3 stanov. Volné prostředky dlouhodobých záloh na opravy a údržbu bytového fondu lze ukládat na vkladové účty u finančních ústavů. Úrokové výnosy z těchto vkladů se použijí k zajištění předmětu činnosti družstva, přičemž o výsledku hospodaření rozhoduje shromáždění delegátů dle čl. 66, odst. 2), písm. i) stanov. -----

Čl. 102

Sociální fond

- 1) Sociální fond se tvoří ze zisku středisek ostatního hospodaření ve výši podle rozhodnutí shromáždění delegátů.-----

- 2) Fond se používá na financování sociálních potřeb zaměstnanců družstva v souladu s pracovní smlouvou, kolektivní smlouvou nebo směrnicemi družstva. -----

Čl. 103

Rizikový fond

- 1) Rizikový fond se tvoří ze zisku středisek ostatního hospodaření ve výši podle rozhodnutí shromáždění delegátů.-----
- 2) Fond se používá na úhradu ztráty středisek ostatního hospodaření, případně k převodu do jiných zajišťovacích fondů.-----

Část VIII.

Zrušení a likvidace

Čl. 104

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

Čl.105

- 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.106

- 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) nespĺňuje nadále předpoklady vyžadované pro vznik družstva zákonem; -----
 - c) nemá déle než dva roky statutární orgán schopný usnášet se;-----
 - d) není schopno po dobu delší než jeden rok vykonávat svou činnost a plnit tak svůj účel; -----
 - e) nemůže vykonávat svou činnost pro nepřekonatelné rozpory mezi členy; -----
 - f) porušuje závažným způsobem ustanovení jiného právního předpisu o hospodaření se svým majetkem; -----
 - g) provozuje činnost, která je v rozporu se jiným zákonem, zejména jde-li o takovou činnost, která může ohrozit uspokojování bytových potřeb členů družstva.-----
- 2) V případě, že soud rozhodl o zrušení právnické osoby, jmenuje likvidátora.-----

Čl. 107

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

Čl.108

- 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 IX. Společná ustanovení

Čl. 109

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

Čl. 110

Podněty členů

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

Čl. 111

Doručování

- 1) Družstvo doručuje svým členům písemnosti zpravidla poštou nebo jiným vhodným způsobem, např. prostřednictvím veřejné datové sítě, a to na adresu, kterou člen sdělil, nebo do místa, které je družstvu známo.
- 2) Doručení písemností doporučeným dopisem nebo do vlastních rukou je nutné pouze v případech určených těmito stanovami nebo jednacím řádem družstva či jiným vnitrodružstevním předpisem.-----
- 3) Povinnost družstva doručit písemnost doporučeným dopisem je splněna, jakmile pošta písemnost doručí, nebo jakmile ji vrátí družstvu z poslední známé adresy člena jako nedoručitelnou. Tato povinnost je splněna i tehdy, jakmile je písemnost doručena funkcionářem nebo zaměstnancem družstva a člen její převzetí písemně potvrdí nebo převzetí odmítne.-----
- 4) Povinnost družstva doručit písemnost do vlastních rukou je splněna:-----
 - a) při doručování písemností funkcionářem nebo zaměstnancem družstva, jakmile člen její převzetí písemně potvrdí;-----
 - b) při doručování poštou, jakmile pošta písemnost do vlastních rukou doručí. Účinky doručení nastanou i tehdy, jestliže pošta písemnost vrátí družstvu jako nedoručitelnou, nebo jestliže člen přijetí písemnosti odmítl;-----
 - c) nebyl-li člen družstva při doručování písemnosti zastižen v místě doručení a jiné místo pro doručení písemností družstvu neoznámil, písemnost se uloží a člen se vhodným způsobem vyzve, aby si písemnost vyzvedl. Nevyzvedne-li si člen družstva 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. 112

Počítání času

- 1) Lhůta určená podle dní počíná dnem, který následuje po události, jež je rozhodující pro její počátek.-----

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

Část X.

Přechodná a závěrečná ustanovení

Čl. 113

- 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) 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 vnitřními předpisy družstva. -----
- 3) O žádostech a odvolání členů, o nichž před nabytím platnosti těchto stanov družstvo s konečnou platností nerozhodlo, bude rozhodnuto podle těchto stanov.-----

Čl. 114

- 1) Toto úplné znění stanov bylo schváleno shromážděním delegátů dne 11.2.2014 a nabývá účinnosti dne 12.2.2014. -----

O tomto usnesení Shromáždění delegátů hlasovali přítomní delegáti za pomoci hlasovacích lístků. Rozhodný počet hlasů nutný pro jeho přijetí je dle čl. 72 stanov nadpoloviční většina hlasů přítomných delegátů, to je 13 hlasů. Pro přijetí usnesení hlasovalo 25 hlasů, to je 100% přítomných delegátů, nikdo nebyl proti, nikdo se nezdržel hlasování.-----

Výsledek hlasování jsem zjistila z prohlášení předsedajícího Shromáždění delegátů a optickým pozorováním. Proti tomuto usnesení nebyly vzneseny žádné protesty a usnesení bylo přijato. -----

- B. osvědčení dle § 77 notářského řádu, to je osvědčení právně významných skutečností z průběhu jednání:**-----

**--- Shromáždění delegátů Okresního stavebního bytového družstva ---
----- Olomouc se sídlem v Uničově -----**

I.

--- Shromáždění delegátů Okresního stavebního bytového družstva Olomouc se sídlem v Uničově, dále také jen „OSBD Olomouc se sídlem v Uničově“, se konalo v Uničově, Generála Svobody 1371, v restauraci „Gurmán“, dne 11.02.2014 od 16,00 hodin do 17,00 hodin.-----

Jednotlivé body programu Shromáždění delegátů byly projednány takto:-----

Ad 1) programu: Zahájení a schválení programu

--- Shromáždění delegátů zahájil a řídil místopředseda představenstva OSBD Olomouc se sídlem v Uničově pan Bc. Ing. Jaromír Hlavinka, který konstatoval, že pozvánka, kterou bylo Shromáždění delegátů svoláno, byla všem delegátům zaslána včas a v souladu se stanovami družstva a v prezenčních listinách jsou uvedeni všichni zvolení delegáti.-----

Dále sdělil, že stanovy OSBD Olomouc se sídlem v Uničově ze dne 25.06.2002 ve znění změn přijatých Shromážděním delegátů konanými dne 24.06.2003, dne 14.06.2005, dne 20.06.2006, dne 19.06.2007, dne 18.06.2009, dne 22.06.2010 a dne 21.06.2011 jsou posledním úplným zněním stanov OSBD Olomouc se sídlem v Uničově a výpis z obchodního rejstříku OSBD Olomouc se sídlem v Uničově obsahuje aktuální stav údajů o družstvu, zapisovaných do obchodního rejstříku.---

Pan Bc. Ing. Jaromír Hlavinka představil členy představenstva – pana Ing. Radka Pallóse (místopředsedu představenstva), pana Ing. Pavla Zapletala, pana Jiřího Mazala, paní Marii Aberlovou a pana Bc. Ing. Jaromíra Hlavinku (místopředsedu představenstva).-----

Dále představil členy kontrolní komise v čele s předsedkyní paní Františkou Hiemerovou, pana Vladimíra Šťastného, pana Ing. Jiřího Slívu, pan Mgr. Milana Zapletala a paní Marii Sladovnickovou, dále ředitelku paní Ing. Ivanu Vavrušovou a přivítal hosty paní JUDr. Vlastu Audyovou, notářku se sídlem v Olomouci a pana JUDr. Tomáše Klimka, PhD., právního zástupce OSBD Olomouc se sídlem v Uničově. Pan Bc. Ing. Hlavinka konstatoval, že z celkového počtu 36 pozvaných delegátů je podle prezenčních listin přítomno 25 delegátů s hlasem rozhodujícím, což činí 69% a tímto je Shromáždění delegátů usnášeníschopné.-----

--- Pan Bc. Ing. Jaromír Hlavinka seznámil přítomné s programem zasedání Shromáždění delegátů OSBD Olomouc se sídlem v Uničově a informoval delegáty, že veškeré hlasování bude veřejné, zvednutím hlasovacího lístku. Pan Bc. Ing. Jaromír Hlavinka nechal hlasovat o schválení programu shromáždění delegátů. Program shromáždění delegátů byl všemi přítomnými schválen, nikdo se hlasování nezdržel, nikdo nehlasoval proti.-----

II.

Ad 2) programu: Volba komisí – mandátové komise, návrhové komise

--- Shromáždění delegátů všemi hlasy přítomných delegátů zvolilo členy:-----

Mandátová komise – paní Dagmar Kráčmarová, paní Marie Aberlová a paní Jana Chudějová.-----

Návrhová komise – pan Ing. Pavel Zapletal, pan Jiří Mazal a pan Ing. Petr Nastoupil.-----

Poté členové mandátové komise zvolili předsedou paní Dagmar Kráčmarovou, členové návrhové komise zvolili předsedou pana Ing. Pavla Zapletala.-----

III.

Ad 3) programu: Zpráva kontrolní komise

--- Zprávu kontrolní komise přednesl místopředseda kontrolní komise pan Vladimír Šťastný.-----

Konstatoval, že kontrolní komise provádí kontroly týkající se činnosti družstva, při těchto kontrolách v uvedeném období nebyly zjištěny závady. V závěru minulého roku se kontrolní komise zabývala také právními změnami, které vznikly po skončení platnosti Obchodního a Občanského zákoníku k 31.12.2013.-----

--- Od 01.01.2014 se družstvo řídí novými zákony, především zákonem č. 90/2012 Sb, o obchodních korporacích. Pro činnost družstva byly zpracovány nové stanovy OSBD Olomouc se sídlem v Uničově, které budou předloženy ke schválení. Vedoucí pracovníci družstva, kteří stanovy zpracovávali, spolupracovali se Svazem českých a moravských bytových družstev, s představenstvem OSBD Olomouc se sídlem v Uničově, kontrolní komisí a právníkem OSBD Olomouc se sídlem v Uničově. Přípomínky členů představenstva a kontrolní komise byly do návrhu stanov zapracovány. Byla rovněž zpracována směrnice pro odměňování členů orgánů družstva a ředitele a poskytování jiných plnění ve prospěch těchto osob. Kontrolní komise projednala stanovy OSBD Olomouc se sídlem v Uničově a výše uvedenou směrnici na svém zasedání bez výhrad a doporučuje Shromáždění delegátů toto schválit. Závěrem poděkoval všem přítomným za pozornost.

IV.

Ad 4) programu: Zpráva mandátové komise

--- Zprávu mandátové komise přednesla předsedkyně mandátové komise paní Dagmar Kráčmarová, která konstatovala, že mandátová komise ověřila oprávnění přítomných delegátů na dnešním Shromáždění delegátů a uvedla, že z 36 pozvaných delegátů s hlasem rozhodujícím je nyní přítomno dle prezenčních listin 25 delegátů, což činí 69%. -----
Dále jsou přítomni 2 hosté, 10 členů představenstva a kontrolní komise a 7 pracovníků aparátu. Mandátová komise tedy konstatovala, že Shromáždění delegátů je usnášeníschopné a jím přijatá usnesení jsou právoplatná. -----

V.

Ad 5) programu: Schválení stanov OSBD Olomouc se sídlem v Uničově

--- Místopředseda představenstva pan Ing. Radek Pallós uvedl důvody, dle kterých dochází ke změně stanov, které byly předloženy ke schválení. Uvedl, že k 31.12.2013 skončila platnost Občanského a Obchodního zákoníku, ve kterých byla dosud upravena převážná část problematiky bytových družstev. Od 01.01.2014 platí zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník, dále také „NOZ“ a zákon č. 90/2012 Sb. o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), dále jen „ZOK“, které nově upravují mimo jiné i družstva. Do 6-ti měsíců od nabytí účinnosti ZOKu jsou družstva povinna přijmout stanovy podle nové právní úpravy a v této lhůtě je doručit rejstříkovému soudu do sbírky listin. Družstva, která tuto lhůtu nesplní, obdrží výzvu soudu s dodatečnou lhůtou ke splnění, pokud družstvo ani v této lhůtě nové stanovy nedoručí, soud družstvo zruší a nařídí jeho likvidaci.

Uvedl, že úplné znění stanov, které jsou předkládány ke schválení Shromáždění delegátů vychází z již zmiňovaných zákonů, jejichž relevantní ustanovení byla začleněna do vzorových stanov, které pro své členy připravil Svaz českých a moravských bytových družstev.-----

--- Dále místopředseda představenstva pan Ing. Radek Pallós uvedl, že povinnými náležitostmi stanov bytového družstva, dle §553 a §731 ZOK jsou:-----

- a) firma družstva,-----
- b) předmět podnikání nebo činnosti, -----

- c) výše základního členského vkladu, popř. vstupního vkladu,-----
- d) způsob a lhůta jejich splacení přístupujícím členem,-----
- e) způsob svolání shromáždění delegátů a pravidla jejího rozhodování,-----
- f) počet členů představenstva a kontrolní komise a délka jejich funkčního období,-----
- g) podmínky vzniku členství v družstvu,-----
- h) práva a povinnosti družstva a člena družstva,-----
- i) podmínky, za kterých vznikne členovi bytového družstva právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu,-----
- j) podrobnější úprava práv a povinností člena bytového družstva spojených s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu a práv a povinností člena bytového družstva spojených s užíváním bytové jednotky, která se stávají dnem jejich vzniku právy a povinnostmi člena plynoucí z členství v bytovém družstvu.-----

Dále uvedl, že to byl výčet povinných náležitostí a před hlasováním o přijetí či nepřijetí upozornil ještě na některé významnější změny oproti předchozí úpravě, a to:-----

Čl. 7 a čl. 10 – Společné členství manželů – kromě dosavadního znění je obsahem i nová právní úprava společného členství manželů. Podle ZOK vzniká společné členství, jestliže je družstevní podíl součástí SJM. Manželé se tedy nyní mohou dohodnout, že družstevní podíl vyjmou ze SJM a podíl bude náležet jen jednomu z nich – členem družstva tedy bude jen jeden z manželů.-----

Dále čl. 12 – Členská práva a čl. 13 – Členské povinnosti - oba články byly upraveny podle nové právní úpravy, ale řada oprávnění zůstala zachována z dosud platných stanov. Zákon uvádí mezi základními právy člena družstva zejména právo volit a být volen do orgánů družstva, účastnit se řízení a rozhodování v družstvu a podílet se na výhodách poskytovaných družstvem. Naopak mezi jeho základní povinnosti pak patří dodržovat stanovy a rozhodnutí orgánů družstva.-----

Čl. 17 – Družstevní podíl a jeho převod – pojem „družstevní podíl“ v nové právní úpravě nahrazuje dřívější pojem „členský podíl“ a představuje souhrn majetkových i nemajetkových práv a povinností člena k družstvu a družstva k členovi. Postup při převodu družstevního podílu a vznik právních účinků vůči družstvu zůstává oproti dosavadní úpravě beze změn. Převod družstevního podílu je možný jen na osobu, která splňuje podmínky stanov. Podmínky vzniku členství jsou ve stanovách uvedeny v čl. 4. Převoditelnost družstevního podílu, má-li se jeho nabyvatelem stát osoba, která splňuje podmínky stanov, nelze v bytovém družstvu vyloučit ani omezit. ZOK výslovně stanoví, že s převodem družstevního podílu přechází na nabyvatele právo na nájem družstevního podílu nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, včetně všech práv a povinností s tím spojených, a to včetně dluhů převodce vůči bytovému družstvu souvisejících s užíváním družstevního bytu převodcem nebo s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu.-----

Čl. 19 – Zánik členství – oproti dosavadní úpravě se pravidla pro zánik členství zásadně nemění, pouze se dílčím způsobem upřesňuje terminologie. Nově se uvádí situace v konkurzním a insolvenčním řízení, za nichž se členství v družstvu obnovuje.-----

Čl. 23 – Vyloučení – hlavní principy pro vyloučení člena z družstva se nemění. Lhůty a postupy související s vyloučením člena z družstva nemůže družstvo ve stanovách upravit jinak, než jak stanoví ZOK. Protože ZOK přiznává každému členu právo požadovat od družstva opis seznamu členů, je jako důvod pro vyloučení z družstva uvedena také situace, kdy člen družstva seznam členů zneužije. Novým způsobem pro vyloučení je i trestný čin spáchaný proti osobě, která bydlí v domě

nebo proti majetku třetích osob. Členství zaniká teprve marným uplynutím lhůty pro podání námitek nebo doručením rozhodnutí o zamítnutí námitek. Členství tedy již nezaniká jen rozhodnutím příslušného orgánu.-----

Čl. 27 – Členská evidence – zde je zapracována nová zákonná úprava ZOK. Seznam členů nahrazuje dosavadní evidenci členů a upřesňuje, jaké údaje se do seznamu zapisují. Nově je doplněno, že údaje ze seznamu se poskytují i za podmínek stanovených jinými právními předpisy. Družstvo je povinno poskytovat údaje ze seznamu i jiným osobám, o nichž tak stanoví zákon a jímž je každá osoba povinna poskytovat součinnost – např. soudu, exekutorovi nebo insolvenčnímu správci.-----

Dále konstatoval, že co se týče nájmu družstevního bytu, ZOK odkazuje ve věcech nájmu družstevního bytu na ustanovení NOZ upravující nájem bytu, nestanoví-li ZOK sám jinak. NOZ naopak uvádí, že podmínky pro uzavření nájemní smlouvy o nájmu družstevního bytu a práva a povinnosti nájemce a pronajímatele jsou obsaženy v ZOKu a ve stanovách družstva.-----

V čl. 33 - čl. 39 je upraven vznik nájmu, náležitosti nájemní smlouvy, práva a povinnosti z nájmu. Proti dosavadnímu stavu se věcně nic nemění. Diskutované zásady pro chování zvířat v bytě upravuje čl. 36. -----

Čl. 40 se váže k nájemnému a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu, došlo k úpravě znění – v dosavadních stanovách je uvedeno, že výši poplatku z prodlení při nezaplacení nájemného určuje zvláštní předpis, kterým bylo vládní nařízení č. 142/94 Sb., to však NOZ zrušil a družstvo by nebylo před plněním nájemného nijak chráněno. Byl zde proto zapracován úrok z prodlení ve výši 1% z dlužné částky denně, nejméně však 10,-Kč měsíčně. Je zde i upraven zánik nájmu družstevního bytu, který v souladu s NOZ již neobsahuje ustanovení o bytových náhradách, při skončení nájmu vzniká nyní povinnost vyklidit byt bez náhrady.-----

Uvedl, že v části VI. Stanov – Orgány družstva, proti dosavadnímu stavu se věcně nic nemění, významnější úpravy lze najít jen v čl. 57 a 67. Čl. 57 upravuje, kdo a za jakých podmínek se může stát členem orgánu družstva a to jedine volbou, přičemž musí být splněny předpoklady pro zvolení, tj. především dosažení 18-ti let, svéprávnost a bezúhonnost. Tato povinnost dříve ve stanovách nebyla – byla však stanovena jinými právními předpisy. Čl. 67 upravuje otázky usnášeníschopnosti SD, stanovuje podmínky pro platnost usnesení, řeší též otázku případné neusnášení schopnosti Shromáždění delegátů, přičemž určuje, že na náhradním Shromážděním delegátů bude nyní stačit přítomnost 10% zvolených delegátů oproti 20%.-----

V části VII. – hospodaření družstva, proti dosavadnímu stavu se věcně téměř nic nemění. Družstvo bude i nadále hospodařit v oddělených účetních střediscích, kdy jednotlivé domy vymezené v závislosti na jejich pořízení, resp. na jejich určení v prohlášení vlastníka představují střediska bytového hospodářství a náklady společné pro všechny domy se soustřeďují ve středisku ostatního hospodaření. S výsledkem střediskového hospodaření se nakládá v souladu se stanovami, tedy jako dosud. K čl. 91/3 a 92/3 podotkl, že ZOK omezuje v bytovém družstvu nakládání se ziskem, který může být použit pouze k uspokojování bytových potřeb členů a k dalšímu rozvoji družstva, ani nyní tedy není možné vyplácet členům podíly na zisku. -----

Co se týče fondů družstva, zde se nic věcně nemění, v souladu s novou legislativou však zde dochází ke změně názvů některých fondů. -----

Základní kapitál – ekonomická podstata základního kapitálu se nemění, je základním vlastním finančním zdrojem družstva, který je tvořen členskými vklady – základními a dalšími. ZOK však již neupravuje kategorii zapisovaného základního kapitálu, nestanovuje tedy již ani jeho minimální výši.-----

Jediný povinný fond, který není již zákonem upraven, je nedělitelný fond. Ten zůstává fondem tvořeným ze zisku, jeho tvorba však již není povinná ze zákona. Beze změny proto zůstává i jeho prioritní účel použití, a to úhrada případné ztráty. -----

Dále fond pořizovacích členských vkladů – podle dosavadních stanov jde o „fond členských podílů“, jemuž je ponechán název „fond“, ačkoliv jde o součást základního kapitálu, věcně se nic nemění. -----

Část VIII. Zrušení a likvidace - byla upravena a dána do souladu s novou legislativou. Zákon stanoví dílčí odchylky pro zrušení bytového družstva bez právního nástupce. Pokud jde o právní jednání, rozhoduje o něm jako dosud shromáždění delegátů. Při přeměně však podle zákona o přeměnách obchodních společností a družstev platí jednak kvalifikovaná většina, ale pro změnu právní formy u bytového družstva musí být 100% souhlas všech jeho členů. Bytové družstvo se navíc může sloučit s jiným bytovým družstvem a v takovém případě nenastává likvidace. -----
Na závěr poděkoval za pozornost. -----

Nato se ujal slova řídící Shromáždění delegátů pan Bc. Ing. Jaromír Hlavinka, který konstatoval, že předkládané úplné znění obdržel každý delegát spolu s pozvánkou a vyzval přítomné, zda mají nějaké připomínky k předloženému úplnému znění stanov. -----
Neboť tomu tak nebylo vyzval řídící shromáždění předsedu návrhové komise pana Ing. Pavla Zapletala, aby nechal hlasovat o schválení úplného znění stanov OSBD Olomouc se sídlem v Uničově. -----
Po provedeném hlasování pan Ing. Pavel Zapletal konstatoval, že úplné znění stanov OSBD Olomouc se sídlem v Uničově bylo schváleno 100% přítomných delegátů, nikdo nehlasoval proti, nikdo se nezdržel hlasování. Usnesení o schválení úplného znění je uvedeno v části A. tohoto notářského zápisu. -----

VI.

Ad 6) programu: Schválení Směrnice pro odměňování členů orgánů družstva a ředitele a poskytování jiných plnění ve prospěch těchto osob

--- Řídící shromáždění delegátů pan Bc. Ing. Jaromír Hlavinka přednesl delegátům znění Směrnice pro odměňování členů orgánů družstva a ředitele a poskytování jiných plnění ve prospěch těchto osob a vyzval předsedu návrhové komise pana Ing. Pavla Zapletala, aby nechal hlasovat o schválení výše jmenované Směrnice. -----
Po provedeném hlasování konstatoval, že Směrnice pro odměňování členů orgánů družstva a ředitele a poskytování jiných plnění ve prospěch těchto osob byla schválena 24 přítomnými delegáty, 1 hlasoval proti a nikdo se nezdržel hlasování. -----

VII.

Ad 7) programu : Diskuse ve smyslu Stanov OSBD Olomouc se sídlem v Uničově čl. 70

--- Pan Bc. Ing. Jaromír Hlavinka konstatoval, že v průběhu jednání obdržel pouze připomínku od pana Jedličky Viléma, Uničov, Nová 811, ve které navrhuje do Směrnice pro odměňování členů orgánů družstva a ředitele a poskytování jiných plnění ve prospěch těchto osob doplnit Čl. 4 – měsíčně nebo čtvrtletně, nebo celoročně. -----
Pan Ing. Radek Pallós vysvětlil, že v Čl. 4 se jedná o mzdu, nikoliv odměnu a mzdu ředitele schvaluje představenstvo pouze v případě změny. -----

VIII.

Ad 8) programu: Zpráva návrhové komise a schválení usnesení

--- Pan Bc. Ing. Jaromír Hlavinka předal slovo předsedovi návrhové komise panu Ing. Pavlu Zapletalovi, který uvedl, že návrhová komise neobdržela v průběhu jednání žádný doplňující návrh usnesení a poté přednesl usnesení z dnešního jednání v tomto znění: -----

I. SCHVALUJE:-----

1. Zprávu kontrolní komise OSBD Olomouc se sídlem v Uničově. -----
2. Stanovy OSBD Olomouc se sídlem v Uničově, Uničov, Dukelská 1144, Uničov – schváleno v průběhu jednání.-----
3. Směrnici pro odměňování členů orgánů družstva a ředitele a poskytování jiných plnění ve prospěch těchto osob – schváleno v průběhu jednání.-----

II. UKLÁDÁ:-----

--- Představenstvu zaslání platných stanov OSBD Olomouc se sídlem v Uničově všem předsedům domovních samospráv v tištěné podobě.-----

K přednesenému usnesení nebyly připomínky a pan Ing. Pavel Zapletal přistoupil k hlasování.-----
Po provedeném hlasování konstatoval, že body Usnesení z jednání Shromáždění delegátů OSBD Olomouc se sídlem v Uničově, konaného dne 11.02.2014 v Uničově, které nebyly v průběhu jednání projednány a schváleny, byly přijaty 100% přítomných delegátů, nikdo nehlasoval proti a nikdo se nezdržel hlasování.-----

IX.

Ad 9) programu: Závěr

--- Pan Bc. Ing. Jaromír Hlavinka konstatoval, že byly probrány všechny body dnešního jednání, poděkoval všem přítomným za účast a shromáždění delegátů v 17.00 hodin ukončil.-----

--- O tom byl tento notářský zápis sepsán, panu Bc. Ing. Jaromíru Hlavinkovi přečten a jím v plném rozsahu schválen.-----

Bc. Ing. Jaromír Hlavinka, v.r.

L.S.

JUDr. Vlasta Audyová, v.r.

--- Potvrzují, že stejnopis notářského zápisu, vyhotovený dne 20.02.2014, slovy dvacátého února roku dva tisíce čtrnáct, se doslovně shoduje s notářským zápisem sepsaným JUDr. Vlastou Audyovou, notářkou se sídlem v Olomouci, pod sp. zn. N 59/2014, NZ 53/2014.-----

--- V Olomouci dne 20.02.2014, slovy dvacátého února roku dva tisíce čtrnáct.-----




JUDr. Vlasta Audyová
notářka