

**S T A N O V Y**  
**LIDOVÉHO BYTOVÉHO DRUŽSTVA**  
**PRAHA 3**

OBSAH:

**Část I. Úvodní ustanovení**

Článek 1 Firma a sídlo družstva

Článek 2 Vznik družstva

Článek 3 Postavení družstva

**Část II. Předmět činnosti**

Článek 4 Předmět činnosti

**Část III. Majetková účast člena družstva**

Článek 5 Členský vklad

Článek 6 Základní členský vklad

Článek 7 Další členský vklad

Článek 8 Převod družstevního bytu do vlastnictví člena družstva

**Část IV. Členství v družstvu**

Článek 9 Podmínky vzniku členství v družstvu

Článek 10 Družstevní podíl

Článek 11 Způsoby vzniku členství

Článek 12 Vznik členství rozhodnutím o přijetí

Článek 13 Převod družstevního podílu

Článek 14 Přechod družstevního podílu

Článek 15 Splynutí a rozdělení družstevních podílů

Článek 16 Společné členství manželů

Článek 17 Seznam členů

Článek 18 Členská práva a povinnosti

**Část V. Zánik členství v družstvu**

Článek 19 Způsoby zániku členství

Článek 20 Zánik členství písemnou dohodou

Článek 21 Zánik členství vystoupením z družstva

Článek 22 Zánik členství vyloučením

Článek 23 Zánik členství smrtí člena

Článek 24 Zánik členství při zániku družstva bez právního nástupce

Článek 25 Vypořádací podíl

**Část VI. Nájem družstevního bytu**

Článek 26 Nájem družstevního bytu

Článek 27 Nájemné a úhrada nákladů na služby poskytované s užíváním družstevního bytu

Článek 28 Práva a povinnosti z nájmu družstevního bytu

Článek 29 Zánik nájmu družstevního bytu

**Část VII. Orgány družstva**

Článek 30 Orgány družstva

Článek 31 Volba orgánů družstva

Článek 32 Jednání a usnášení orgánů družstva

Článek 33 Odpovědnost člena orgánu družstva

Článek 34 Odvolání a odstoupení člena orgánu družstva

Článek 35 Odměna členů orgánů družstva

Článek 36 Omezující ustanovení a zákaz konkurence

**Část VIII. Samospráva v domě**

Článek 37 Úkoly samosprávy v domě

Článek 38 Členská schůze samosprávy v domě

Článek 39 Samospráva nebydlících členů

Článek 40 Volba delegáta

Článek 41 Vymezení volebních obvodů delegátů

Článek 42 Vznik a zánik funkce delegáta

Článek 43 Práva a povinnosti delegáta

Článek 44 Seznam delegátů

#### **Část IX. Shromáždění delegátů**

Článek 45 Shromáždění delegátů

Článek 46 Svolání shromáždění delegátů

Článek 47 Náhradní shromáždění delegátů

Článek 48 Jednání shromáždění delegátů

#### **Část X. Představenstvo**

Článek 49 Představenstvo

Článek 50 Vznik a zánik funkce člena představenstva

Článek 51 Schůze představenstva družstva

#### **Část XI. Kontrolní komise**

Článek 52 Kontrolní komise

Článek 53 Vznik a zánik funkce člena kontrolní komise

Článek 54 Schůze kontrolní komise

#### **Část XII. Ostatní orgány družstva**

Článek 55 Dozorčí rada Fondu družstevního rozvoje

Článek 56 Komise Fondu družstevního rozvoje

#### **Část XIII. Organizování běžné činnosti družstva**

Článek 57 Kancelář družstva a ředitel kanceláře družstva

#### **Část XIV. Hospodaření družstva s nemovitostmi**

Článek 58 Zásady hospodaření s nemovitostmi

Článek 59 Zásady pro získání družstevního bytu

Článek 60 Převody vlastnictví

Článek 61 Užívání nemovitostí

#### **Část XV. Hospodaření družstva**

Článek 62 Zásady hospodaření družstva

Článek 63 Rozdělení a použití zisku

Článek 64 Řešení ztrát z hospodaření

Článek 65 Základní kapitál

Článek 66 Fondy družstva

Článek 67 Fond nerozděleného zisku

Článek 68 Fond družstevního rozvoje

Článek 69 Sociální fond

Článek 70 Omezení majetkové dispozice družstva

#### **Část XVI. Zrušení a zánik družstva**

Článek 71 Zrušení družstva

Článek 72 Zánik družstva

#### **Část XVII. Společná a závěrečná ustanovení**

Článek 73 Oznamování rozhodnutí a sdělování informací

Článek 74 Podněty a stížnosti členů

Článek 75 Doručování

Článek 76 Počítání času

Článek 77 Právní vztahy před nabytím účinnosti stanov

Článek 78 Účinnost

## **Část I. Úvodní ustanovení**

### **Článek 1 Firma a sídlo družstva**

Obchodní firma zní Lidové bytové družstvo Praha 3 a adresa sídla je Praha 3, Žižkov, Lucemburská 1570/49, PSČ 130 00 (dále jen „družstvo“).

### **Článek 2 Vznik družstva**

1. Družstvo bylo založeno podle § 765 odst. 1 zákona č. 513/1991 Sb., obchodního zákoníku, rozdělením Lidového bytového družstva Praha, které zaniklo bez likvidace výmazem z obchodního rejstříku Usnesením č.j. Db. 2 Obvodního soudu pro Prahu 1 ze dne 18. ledna 1993.
2. Družstvo bylo téhož dne zapsáno do téhož obchodního rejstříku Usnesením č.j. Dr. 840 Obvodního soudu pro Prahu 1.
3. Družstvo je právním nástupcem zaniklého Lidového bytového družstva Praha.

### **Článek 3 Postavení družstva**

1. Družstvo je právnickou osobou, která vystupuje v právních vztazích vlastním jménem a samostatně hospodaří se svým majetkem.
2. Družstvo spravuje domy s byty a nebytovými prostory, které byly převedeny podle dřívějších předpisů jednotlivým členům družstva, jakož i prostory ve vlastnictví jiných osob, pokud to umožňují tyto stanovy.
3. Družstvo odpovídá za porušení svých závazků celým svým majetkem. Členové družstva neručí za závazky družstva.
4. Družstvo bylo založeno za účelem uspokojování bytových potřeb svých členů a případně dalších potřeb s tím souvisejících. V rámci určeném těmito stanovami družstvo vyvíjí podnikatelskou činnost za účelem dosažení zisku, pokud to neohrozí uspokojování bytových potřeb členů, a tato činnost má ve vztahu k uspokojování bytových potřeb členů a správy domů s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví doplňkový charakter. Za uvedených podmínek může družstvo podporovat společenství vlastníků, vzniklá v domech, které byly původně ve vlastnictví družstva, případně korporace, jejichž je družstvo členem.

## **Část II. Předmět činnosti**

### **Článek 4 Předmět činnosti**

Předmět činnosti družstva je zejména:

- a) uspokojování bytových a s tím souvisejících potřeb členů družstva,
- b) nákup, výstavba, pronájem a rekonstrukce bytových či nebytových prostor ve vlastnictví či spoluvlastnictví družstva,
- c) správa a údržba nemovitostí – provádění správy a zajišťování provozu, údržby a oprav budov s byty a nebytovými prostory,
- d) činnost účetních poradců.

## **Část III. Majetková účast člena družstva**

### **Článek 5 Členský vklad**

1. Každý člen se podílí na základním kapitálu družstva základním členským vkladem. Členský vklad vkládaný podle těchto stanov musí mít peněžitou formu.

2. Členský vklad je tvořen součtem:

- a) základního členského vkladu,
- b) dalšího členského vkladu.

3. Člen, jehož členství vzniklo přijetím do družstva, je povinen zaplatit zápisné ve výši určené rozhodnutím shromáždění delegátů, zápisné není součástí členského vkladu.

### **Článek 6 Základní členský vklad**

1. Základní členský vklad činí 3.000 Kč.

2. Ustanovení odst. 1 tohoto článku se netýká členů družstva, kteří podle předchozích úprav ve stanovách složili základní členský vklad ve výši 100 Kč nebo v jiné výši určené ve stanovách v době vzniku členství.

3. Ustanovení odst. 2 tohoto článku však neplatí pro členy, kteří získali členství převodem družstevního podílu, přechodem družstevního podílu nebo jiným způsobem stanoveným zákonem.

4. Zvýšení nebo snížení základního členského vkladu je možné postupem a za podmínek stanovených zákonem.

5. Po dobu trvání členství v družstvu nesmí hodnota členského vkladu člena družstva klesnout pod hodnotu základního členského vkladu.

6. Za trvání členství nelze základní členský vklad nebo jeho část vracet, to neplatí, jestliže došlo ke snížení základního členského vkladu.

### **Článek 7 Další členský vklad**

1. Další členský vklad představuje majetkovou účast člena družstva na výstavbě nebo pořízení příslušného družstevního bytu nebo rozšíření družstevního bytu do společných částí domu. Jedná se o částku, která byla (původnímu) členovi družstva předepsána jako podíl na výstavbě nebo koupi družstevního bytu nebo koupi domu, v němž se družstevní byt nachází.

2. Další členský vklad je vždy vázán na konkrétní družstevní byt. O převzetí povinnosti k dalšímu členskému vkladu uzavře družstvo se členem družstva písemnou smlouvu.

3. Další členský vklad stanoví představenstvo podle pravidel schválených shromážděním delegátů.

### **Článek 8 Převod družstevního bytu do vlastnictví člena družstva**

V případě úplatného převodu družstevního bytu do vlastnictví člena družstva, který se dalším členským vkladem podílel na jeho výstavbě nebo pořízení, se další členský vklad může započítat na úhradu kupní ceny převáděného družstevního bytu v souladu se smlouvou o dalším členském vkladu.

## **Část IV. Členství v družstvu**

### **Článek 9 Podmínky vzniku členství v družstvu**

1. Členem družstva může být pouze zletilá fyzická osoba:

- a) se státním občanstvím České republiky,
- b) s trvalým pobytem na území České republiky.

2. Fyzická osoba, která nespĺňuje podmínky uvedené v odstavci 1, se může stát členem družstva pouze jako dědic družstevního podílu.
3. Členství právnických osob je vyloučeno.

#### **Článek 10 Družstevní podíl**

1. Družstevní podíl představuje účast člena v družstvu a práva a povinnosti z této účasti plynoucí.
2. Spoluvlastnictví družstevního podílu je vyloučeno. Družstevní podíl však může být součástí společného jmění manželů.
3. Zastavení družstevního podílu je vyloučeno.

#### **Článek 11 Způsoby vzniku členství**

1. Při splnění podmínek vyplývajících ze zákona a těchto stanov vzniká členství v družstvu:
  - a) rozhodnutím představenstva o přijetí za člena družstva na základě členské přihlášky,
  - b) převodem družstevního podílu,
  - c) přechodem družstevního podílu,
  - d) jiným způsobem stanoveným zákonem.

#### **Článek 12 Vznik členství rozhodnutím o přijetí**

1. Na základě členské přihlášky vzniká členství v družstvu dnem rozhodnutí představenstva o přijetí za člena družstva nebo pozdějším dnem uvedeným v tomto rozhodnutí. O přijetí nových členů družstva rozhoduje představenstvo družstva v souladu s příslušnými usneseními shromáždění delegátů.
2. Členská přihláška a rozhodnutí představenstva o členské přihlášce musí mít písemnou formu a musí obsahovat obchodní firmu, sídlo družstva, jméno a bydliště uchazeče o členství. K členské přihlášce musí být připojeno potvrzení o zaplacení zápisného ve výši dle sazebníku schváleného shromážděním delegátů a potvrzení o zaplacení základního členského vkladu.
3. Rozhodnutí představenstva o členské přihlášce se doručuje uchazeči. Uchazeči o členství, který nebyl přijat do družstva, je družstvo povinno vrátit zápisné a základní členský vklad do 30 dnů ode dne účinnosti rozhodnutí o nepřijetí za člena družstva.

#### **Článek 13 Převod družstevního podílu**

1. Člen družstva může převést svůj družstevní podíl na jinou osobu, která splňuje podmínky vzniku členství, a to způsobem určeným zákonem a těmito stanovami. Převod družstevního podílu nepodléhá souhlasu orgánů družstva.
2. 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 takové smlouvy.
3. Převodem družstevního podílu, s nímž je spojen nájem družstevního bytu nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, dochází k převodu nájmu družstevního bytu, anebo převodu práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, včetně všech práv a povinností s tím spojených, a to včetně všech dluhů převodce vůči bytovému družstvu a dluhů bytového družstva vůči převodci, které

souvisejí s užíváním družstevního bytu převodcem, anebo s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu za podmínek určených těmito stanovami.

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

5. Ustanovení tohoto článku se obdobně použije i na převod části družstevního podílu rozděleného v souladu se zákonem a těmito stanovami.

#### **Článek 14 Přejedod družstevního podílu**

1. Družstevní podíl přechází na právního nástupce členu družstva za podmínek stanovených zákonem o obchodních korporacích nebo těmito stanovami.

2. Na dědice družstevního podílu, s nímž je spojen nájem družstevního bytu nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, přechází nájem družstevního bytu nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, včetně práv a povinností s tím spojených.

3. Družstevní podíl, který byl ve společném jmění manželů, přechází na pozůstalého manžela.

#### **Článek 15 Splynutí a rozdělení družstevních podílů**

1. Nabude-li člen družstva za trvání svého členství v družstvu další družstevní podíl, jeho družstevní podíly splývají v jediný družstevní podíl v den, kdy je člen družstva nabude.

2. Ke splynutí družstevních podílů nedochází, pokud je jeden z družstevních podílů součástí společného jmění manželů a druhý nikoliv.

3. Rozdělení družstevního podílu v bytovém družstvu je možné jen tehdy, je-li člen družstva nájemcem nejméně dvou družstevních bytů. K účinnosti rozdělení družstevního podílu dojde nejdříve splněním vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu nabyvatelem rozděleného družstevního podílu.

4. Při rozdělení družstevního podílu a při převodu nebo přechodu družstevních podílů vzniklých rozdělením podle odstavce 1 se určí, se kterým z nových družstevních podílů bude spojen nájem kterého družstevního bytu.

#### **Článek 16 Společné členství manželů**

1. Společné členství manželů v družstvu vzniká, jestliže je družstevní podíl součástí společného jmění manželů. Ze společného členství v družstvu jsou manželé oprávněni a zavázáni společně a nerozdílně. Manželé jako společní členové družstva 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. Je-li s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, spojeno nájem družstevního bytu, jde o společný nájem manželů.

3. 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. Zanikne-li členství manžela, od jehož nájemního práva bylo společné nájemní právo odvozeno, zaniká také nájemní právo druhého manžela.

4. Společné členství manželů v družstvu zaniká vypořádáním společného jmění manželů nebo marným uplynutím lhůty pro vypořádání společného jmění manželů podle občanského zákoníku.

#### **Článek 17 Seznam členů**

1. Družstvo vede seznam členů, do něhož se zapisuje:
  - a) jméno, datum narození a bydliště, případně také jiná, členem družstva určená adresa pro doručování,
  - b) den a způsob vzniku a zániku členství v družstvu,
  - c) výše členského vkladu a rozsah splnění vkladové povinnosti k členskému vkladu.
2. Člen družstva oznámí a doloží družstvu každou změnu údajů evidovaných v seznamu členů bez zbytečného odkladu poté, co tato skutečnost nastala. Družstvo provede záznam zapisované skutečnosti bez zbytečného odkladu poté, co mu bude změna prokázána.
3. Člen družstva má právo do seznamu členů nahlížet a žádat bezplatné vydání potvrzení o svém členství a obsahu svého zápisu v seznamu členů. Je-li potvrzení podle předchozí věty členem družstva vyžadováno častěji než jednou za rok, je člen povinen družstvu uhradit poplatek stanovený k pokrytí s tím spojených nákladů.
4. Představenstvo umožní každému nahlédnout do příslušné části seznamu, jestliže osvědčí právní zájem na tomto nahlédnutí nebo doloží písemný souhlas člena družstva, kterého se zápis týká; podpis člena družstva musí být úředně ověřen.
5. Přestane-li být člen družstva jeho členem, družstvo to v seznamu členů vyznačí bez zbytečného odkladu. Do této části seznamu představenstvo umožní nahlédnout pouze bývalému členovi družstva, jehož se zápis týká, a jeho právnímu nástupci.
6. Údaje zapsané v seznamu členů může družstvo používat pouze pro své potřeby ve vztahu ke členům družstva. Za jiným účelem mohou být tyto údaje použity jen se souhlasem členů družstva, kterých se týkají. V otázkách nakládání s osobními údaji členů se družstvo řídí obecnými předpisy ochrany osobních údajů.

## **Článek 18 Členská práva a povinnosti**

1. Člen družstva má právo zejména:
  - a) účastnit se osobně nebo prostřednictvím svého zástupce na jednání a rozhodování členské schůze samosprávy volebního obvodu, do něhož je zařazen,
  - b) účastnit se prostřednictvím zvoleného delegáta na jednání a rozhodování shromáždění delegátů,
  - c) být volen do orgánů družstva,
  - d) účastnit se činnosti družstva a požívat výhody, které družstvo svým členům poskytuje,
  - e) předkládat návrhy na zlepšení činnosti družstva, obracet se s podněty, připomínkami nebo stížnostmi týkajícími se činnosti družstva k příslušným orgánům družstva a být o jejich vyřízení informován,
  - f) vyžádat si nahlédnutí do zápisu ze schůze samosprávy volebního obvodu, do něhož je zařazen,
  - g) vyžádat si kopii zápisu ze shromáždění delegátů včetně všech jeho příloh a podkladů poskytnutých delegátům, a to za úhradu poplatku stanoveného k pokrytí s tím spojených nákladů,
  - h) na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, je-li takové právo k danému družstevnímu bytu s jeho družstevním podílem spojeno,
  - i) na vyúčtování záloh na úhradu nákladů na služby poskytované s užíváním družstevního bytu a na vypořádání zjištěných přeplatků z vyúčtování v souladu se zákonem a těmito stanovami,



j) při zániku členství na výplatu vypořádacího podílu podle těchto stanov.

2. Člen družstva je povinen zejména:

a) dodržovat tyto stanovy a plnit usnesení orgánů družstva,

b) chovat se vůči družstvu čestně a zachovávat jeho vnitřní řád,

c) uhradit plnou výši členského vkladu, jak je k jeho družstevnímu podílu stanoven, ve lhůtě určené těmito stanovami nebo, není-li určena těmito stanovami, představenstvem,

d) platit ve stanovené výši a lhůtě nájemné a úhradu nákladů na služby poskytované s užíváním družstevního bytu a vypořádat zjištěný nedoplatek z vyúčtování v souladu se zákonem a těmito stanovami,

e) hradit členské příspěvky a členské poplatky ve výši navržené představenstvem a schválené shromážděním delegátů,

f) hradit administrativní poplatky za úkony vymezené v sazebníku poplatků schváleném představenstvem,

g) oznamovat družstvu, bez zbytečného odkladu, změny údajů podstatných pro vedení seznamu členů nebo bytové evidence a dále změny v počtu osob užívajících družstevní byt,

h) chránit majetek družstva, dodržovat domovní řád a provozní řád, předpisy o požární ochraně, a řádně užívat a udržovat družstevní byt, jakož i společné prostory a zařízení domu.

## **Část V. Zánik členství v družstvu**

### **Článek 19 Způsoby zániku členství**

Členství v družstvu zaniká:

a) písemnou dohodou,

b) vystoupením,

c) vyloučením,

d) převodem družstevního podílu,

e) přechodem družstevního podílu,

f) smrtí člena,

g) okamžikem, kdy nastávají účinky prohlášení konkursu na majetek člena,

h) jiným způsobem stanoveným zákonem.

### **Článek 20 Zánik členství písemnou dohodou**

Dohodnou-li se družstvo a člen družstva na zániku členství, končí členství dnem sjednaným v písemné dohodě. Jedno vyhotovení dohody o zániku členství vydá družstvo členovi družstva.

### **Článek 21 Zánik členství vystoupením z družstva**

1. Člen družstva může z družstva vystoupit na základě písemného oznámení, a to i bez udání důvodu. Členství v tomto případě zaniká uplynutím doby dvou měsíců, která počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemného oznámení člena družstvu.

2. Člen družstva dále může z družstva vystoupit ve specifických případech a za podmínek vymezených zákonem.

3. Oznámení o vystoupení z družstva může člen družstva odvolat jen písemně a se souhlasem představenstva.

#### **Článek 22 Zánik členství vyloučením**

1. Představenstvo může rozhodnout o vyloučení člena z družstva, jestliže člen družstva závažným způsobem nebo opakovaně porušil své členské povinnosti určené zákonem nebo těmito stanovami, zejména pokud:

a) jako nájemce družstevního bytu hrubě porušil svoji povinnost vyplývající z nájmu,

b) jako nájemce družstevního bytu byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na družstvu nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází,

c) byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na družstvu, členovi družstva nebo zaměstnanci družstva,

d) zneužil údaje zjištěné ze seznamu členů nebo seznamu delegátů,

e) obzvláště hrubým způsobem zasáhl do práv nebo oprávněných zájmů družstva nebo jeho členů,

f) nesplnil vkladovou povinnost k dalšímu členskému vkladu nebo dodatečnému dalšímu členskému vkladu, k němuž se zavázal,

g) nezaplatil řádně a včas družstvem stanovené členské příspěvky nebo členské poplatky za dobu nejméně 3 měsíců nebo, v případě členských příspěvků nebo členských poplatků stanovených s roční frekvencí platby, za dobu nejméně 3 let.

2. Představenstvo může rovněž rozhodnout o vyloučení člena z družstva, pokud přestal splňovat podmínky pro členství nebo z jiných důležitých důvodů uvedených v těchto stanovách.

3. Rozhodnutí o vyloučení předchází písemná výstraha, o jejímž udělení rozhoduje představenstvo. Ve výstraze se uvede důvod jejího udělení a člen družstva se upozorní na možnost vyloučení a vyzve se, aby s porušováním členských povinností přestal a následky porušení členských povinností odstranil; k tomu se členovi družstva vždy poskytne přiměřená lhůta, nejméně však 30 dnů. Ustanovení tohoto odstavce se nepoužije, jestliže porušení členských povinností nebo jiné důležité důvody uvedené ve stanovách měly následky, které nelze odstranit.

4. Představenstvo může rozhodnout o vyloučení člena družstva do 6 měsíců ode dne, kdy zjistilo důvod pro vyloučení, a nejpozději do jednoho roku ode dne, kdy tento důvod vznikl. Rozhodnutí o vyloučení musí mít písemnou formu a musí obsahovat poučení vylučovaného člena družstva o možnosti podat odůvodněné námitky ke shromáždění delegátů.

5. Proti rozhodnutí o vyloučení může člen družstva podat odůvodněné námitky ke shromáždění delegátů ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení oznámení o vyloučení, jinak toto právo zaniká.

6. Proti rozhodnutí shromáždění delegátů o zamítnutí námitek může vylučovaná osoba podat ve lhůtě 3 měsíců ode dne doručení návrh soudu na prohlášení rozhodnutí o vyloučení za neplatné, jinak toto právo zaniká.

7. Členství vylučované osoby zaniká marným uplynutím lhůty pro podání námitek nebo dnem, kdy bylo vylučované osobě doručeno rozhodnutí shromáždění delegátů o zamítnutí námitek.

8. Představenstvo může rozhodnutí o vyloučení zrušit, pokud dojde ke smírnému vyřízení věci. O zrušení rozhodnutí o vyloučení musí vyloučená osoba písemně požádat, nebo s ním musí písemně souhlasit. Bylo-li rozhodnutí o vyloučení zrušeno nebo rozhodlo-li shromáždění delegátů nebo soud, že námitky člena družstva proti rozhodnutí o vyloučení jsou důvodné, platí, že členství v družstvu nezaniklo.

9. Rozhodnutí o vyloučení a rozhodnutí shromáždění delegátů o zamítnutí námitek se doručují doporučeně do vlastních rukou.

### **Článek 23 Zánik členství smrtí člena**

Smrtí člena zaniká jeho členství v družstvu. Družstevní podíl zůstavitele je předmětem dědického řízení.

### **Článek 24 Zánik členství při zániku družstva bez právního nástupce**

Členství v družstvu zaniká zánikem družstva bez právního nástupce, a to dnem výmazu družstva z obchodního rejstříku.

### **Článek 25 Vypořádací podíl**

1. Nárok na výplatu vypořádacího podílu vzniká bývalému členovi družstva při zániku členství v družstvu, nejde-li o zánik členství v důsledku převodu nebo přechodu družstevního podílu nebo o zánik členství pouze jednoho z manželů při společném členství manželů.

2. Vypořádací podíl:

a) bývalého člena družstva, jehož družstevní podíl byl ke dni zániku členství spojen s nájmem družstevního bytu nebo s právem nájmu družstevního bytu podle těchto stanov, je roven aktuální výši splněného členského vkladu,

b) jiného bývalého člena družstva je roven základnímu členskému vkladu.

3. Vypořádací podíl je splatný uplynutím 3 měsíců ode dne, kdy mohla být zjištěna jeho výše.

4. Vypořádací podíl bývalého člena družstva, který byl nájemcem družstevního bytu a tento nevyklidil, je splatný uplynutím 3 měsíců ode dne vyklizení družstevního bytu, jehož byl bývalý člen družstva nájemcem, nebo uplynutím 3 měsíců ode dne, kdy mohla být zjištěna výše vypořádacího podílu, a to tím dnem, který nastane později.

5. Vypořádací podíl se vyplácí v penězích. Proti nároku na výplatu vypořádacího podílu může družstvo započíst své splatné pohledávky vůči bývalému členovi družstva.

6. Kromě nároku na výplatu vypořádacího podílu nemá bývalý člen družstva z titulu zániku členství nárok na jakékoliv jiné plnění.

## **Část VI. Nájem družstevního bytu**

### **Článek 26 Nájem družstevního bytu**

1. Člen bytového družstva má právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu (nebo družstevního nebytového prostoru) na dobu neurčitou, na jehož pořízení (resp. financování koupě) se on nebo jeho právní předchůdce podílel dalším členským vkladem, po splacení tohoto vkladu či jeho části, za podmínek sjednaných písemnou smlouvou.

2. Manželé jako společní členové (jejich podíl je součástí společného jmění) mají právo na uzavření nájemní smlouvy k družstevnímu bytu, jako společní nájemci.
3. Je-li jeden z manželů výlučným členem bytového družstva, mají oba manželé společné nájemní právo podle občanského zákoníku 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.
4. Družstvo je povinno zajistit nájemci družstevního bytu plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním družstevního bytu.
5. V případě převodu nebo přechodu družstevního podílu družstvo nabyvateli (dědici) potvrdí nájem družstevního bytu.

#### **Článek 27 Nájemné a úhrada nákladů na služby poskytované s užíváním družstevního bytu**

1. Člen družstva má právo na stanovení nájemného spojeného s užíváním družstevního bytu tak, aby nájemné pokrývalo pouze účelně vynaložené náklady bytového družstva vzniklé při správě družstevního bytu, včetně nákladů na pořízení (jak úmor, tak úroky a další úvěrové platby), opravy, modernizace a rekonstrukce domů, ve kterých se byt nachází, a příspěvků na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice těchto družstevních bytů. Konkrétní výši nájemného, termín splatnosti a výši záloh na úhradu služeb, poskytovaných v souvislosti s nájmem, a termín jejich splatnosti stanoví představenstvo.
2. Výši a splatnost pravidelné měsíční platby stanovuje představenstvo podle příslušných právních předpisů. Změna výše pravidelné měsíční platby je nájemci družstevního bytu oznamována zasláním nového předpisu pravidelných měsíčních plateb.
3. Úhrada nákladů na služby poskytované s užíváním družstevního bytu je stanovována zálohově a je vyúčtovávána a vypořádávána v souladu s příslušnými právními předpisy a podle pravidel schválených pro dům, v němž se družstevní byt nachází.
4. Prostředky určené na náklady na opravy, modernizace a rekonstrukce domu, příspěvky na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice těchto družstevních bytů nejsou předmětem vyúčtovávání a členovi družstva nevzniká právo na vypořádání v případě zániku nájmu družstevního bytu, vyjma případů, kdy tak rozhodne příslušný orgán družstva.

#### **Článek 28 Práva a povinnosti z nájmu družstevního bytu**

1. Člen má právo dát družstevní byt do podnájmu nebo do užívání jiným osobám, které nejsou členy jeho domácnosti, jen s předchozím písemným souhlasem představenstva družstva.
2. Družstvo je oprávněno požadovat, aby v domácnosti nájemce družstevního bytu žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách.
3. Kromě práva užívat družstevní byt má nájemce družstevního bytu a s ním i osoby sdílející jeho domácnost podle odstavce 1 právo užívat společné prostory a zařízení domu, jakož i požívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním družstevního bytu.
4. Nájemce má povinnost oznámit družstvu změnu počtu osob žijících v bytě bez zbytečného odkladu.
5. Nájemce družstevního bytu je povinen při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním uživatelům řádný výkon jejich práv, zejména je povinen dodržovat

domovní řád, případně pravidla pro užívání společných domů uvedená ve stanovách společenství vlastníků jednotek jako zákonného správce domu.

6. Nájemce družstevního bytu je povinen si obecně počínat tak, aby nedocházelo ke vzniku škod, a bez zbytečného odkladu odstranit závady a poškození, která způsobil v družstevním bytě nebo v domě sám nebo ti, kdo s ním bydlí nebo s jeho vědomím užívají družstevní byt. Pokud nájemce družstevního bytu způsobí družstvu škodu nikoliv nepatrnou nebo strpí, aby ti, kdo s ním bydlí nebo s jeho vědomím užívají družstevní byt, takovou škodu sami způsobili, považuje se to za hrubé porušení povinností vyplývajících z nájmu.

7. Nájemce družstevního bytu je povinen umožnit zástupcům družstva nebo osobám družstvem pověřeným nebo správci objektu s bytem, po předchozím oznámení, zjištění technického stavu družstevního bytu a instalaci a odečet měřidel.

8. Nájemce družstevního bytu má povinnost provádět a hradit drobné opravy a běžnou údržbu družstevního bytu v rozsahu obecné právní úpravy pro nájem bytu, roční limit nákladů na běžné opravy se nepoužije.

9. Nájemce má povinnost bez zbytečného odkladu oznamovat družstvu potřebu oprav souvisejících s družstevním bytem či celým domem, které není povinen provést a hradit sám.

10. Veškeré opravy a údržbu, které je povinen provádět nájemce, je povinen provádět tak, aby nevznikla škoda na majetku družstva a s ohledem na pokojné užívání majetku družstva ostatními členy. Družstvo může kontrolovat provádění této údržby a provádět technickou prohlídku družstevního bytu.

11. Nájemce družstevního bytu nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v družstevním bytě bez předchozího písemného souhlasu družstva, a to ani na svůj náklad. Při žádosti o tento souhlas je povinen předložit družstvu dokumentaci stavebních úprav.

12. Nájemce je povinen strpět úpravu bytu, nebytového prostoru nebo domu, popřípadě jeho přestavbu nebo jinou změnu i když bude spojena s přechodným větším nepohodlím pro nájemce. Provádí - li se takové úpravy na příkaz příslušného orgánu státní správy nebo podle rozhodnutí společenství vlastníků jednotek jako zákonného správce domu, je nájemce povinen jejich provedení umožnit, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.

## **Článek 29 Zánik nájmu družstevního bytu**

1. Nájem družstevního bytu zaniká:

- a) zánikem členství nájemce družstevního bytu,
- b) písemnou dohodou mezi družstvem a členem ke dni stanoveném v dohodě,
- c) převodem družstevního bytu do vlastnictví člena.

2. Po skončení nájmu družstevního bytu, s výjimkou zániku nájmu podle odstavce 1 písm. c), je bývalý nájemce družstevního bytu tento družstevní byt povinen vyklidit, a to bez nároku na jakoukoliv bytovou náhradu. Vyklizení družstevního bytu se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.

## **Část VII. Orgány družstva**

### **Článek 30 Orgány družstva**

Orgány družstva jsou:

- a) samospráva v domě a samospráva nebydlících členů

- b) členská schůze družstva, jejíž úkoly plní shromáždění delegátů
- c) představenstvo družstva
- d) kontrolní komise družstva
- e) dozorčí rada Fondu družstevního rozvoje
- f) komise Fondu družstevního rozvoje

### **Článek 31 Volba orgánů družstva**

1. Do orgánů družstva může být volen jen člen družstva starší 18 let, který je plně svéprávný.
2. Funkční období člena voleného orgánu družstva činí tři roky (*čtyři roku s účinností ode dne skončení mandátu volených orgánů družstva zapisovaných do obchodního rejstříku*). Funkční období členů voleného orgánu družstva končí všem jeho členům stejně; to platí i pro delegáty.
3. Členové orgánů družstva mohou být voleni opětovně. Volby do orgánů družstva se řídí volebním řádem a těmito stanovami.

### **Článek 32 Jednání a usnášení orgánů družstva**

1. Orgány družstva mohou jednat jen v záležitostech, které podle zákona a těchto stanov spadají do jejich působnosti.
2. Orgány družstva rozhodují na řádně svolaném jednání. Jednání orgánů družstva jsou neveřejná, o přizvání dalších osob rozhoduje předsedající. Přítomnost dalších osob na jednání orgánů družstva je dále možná v případě, vyplývá-li to ze zákona, těchto stanov nebo jednacího řádu.
3. Každý člen orgánu družstva má při hlasování v orgánu družstva jeden hlas. Hlasování je veřejné, není-li v konkrétním případě stanoveno nebo orgánem družstva rozhodnuto, že se má jednat o hlasování tajné.
4. Není-li zákonem nebo těmito stanovami v konkrétním případě uvedeno jinak, orgány družstva jsou způsobilé se usnášet, jen je-li přítomna nadpoloviční většina jejich členů, a usnesení je přijato, hlasovala-li pro něj nadpoloviční většina přítomných.
5. O průběhu jednání každého orgánu družstva pořídí ten, kdo jednání orgánu družstva svolal, zápis, který obsahuje alespoň údaj o datu, místě a programu jednání orgánu, přijatá usnesení, výsledky hlasování a námítky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování.
6. Podrobnosti o postupu orgánů družstva na jednáních podrobněji upravuje volební řád a jednací řády.

### **Článek 33 Odpovědnost člena orgánu družstva**

Člen orgánu družstva je povinen vykonávat svoji funkci s nezbytnou loajalitou, potřebnými znalostmi, pečlivostí a péčí řádného hospodáře při současném dodržování obecně závazných právních předpisů a těchto stanov. Odpovědnost člena orgánu družstva za způsobenou újmu se řídí příslušnými ustanoveními zákona o obchodních korporacích a občanského zákoníku.

### **Článek 34 Odvolání a odstoupení člena orgánu družstva**

1. Člena voleného orgánu družstva může před uplynutím funkčního období odvolat orgán, který jej zvolil.

2. Člen voleného orgánu družstva může ze své funkce odstoupit. Odstupující člen oznámí své odstoupení písemně orgánu družstva, jehož je členem. Tento orgán je povinen odstoupení svého člena projednat bez zbytečného odkladu, nejpozději však na nejbližším zasedání po doručení oznámení o odstoupení. Funkce odstupujícího člena končí dnem projednání odstoupení, nejpozději pak uplynutím tří měsíců ode dne doručení oznámení o odstoupení. Odstoupí-li člen voleného orgánu přímo na zasedání orgánu, jehož je členem, končí jeho funkce uplynutím dvou měsíců po tomto oznámení, neschválí-li daný orgán družstva, na žádost odstupujícího, jiný okamžik zániku funkce.

### **Článek 35 Odměna členů orgánů družstva**

1. Členům představenstva a kontrolní komise náleží za výkon funkce odměny uvedené ve smlouvě o výkonu funkce. Výši odměn a smlouvy o výkonu funkce schvaluje shromáždění delegátů.

2. Kromě odměn může být členům představenstva a kontrolní komise poskytnuta náhrada nezbytně nutných účelně vynaložených nákladů spojených s výkonem funkce.

### **Článek 36 Omezující ustanovení a zákaz konkurence**

1. Funkce člena představenstva a člena kontrolní komise jsou vzájemně neslučitelné.

2. Členové představenstva a členové kontrolní komise nesmějí být podnikateli ani členy statutárních nebo dozorčích orgánů právnických osob se shodným nebo obdobným předmětem činnosti, nebo osoby v obdobném postavení, ledaže se jedná o společenství vlastníků jednotek, ve kterém vlastní bytovou jednotku nebo mají bydliště, ani nesmějí zprostředkovávat obchody družstva pro jiného.

3. Členové představenstva a členové kontrolní komise nesmějí být mezi sebou manžely, registrovanými partnery, příbuznými v řadě přímé, nebo sourozenci.

4. Členem představenstva a členem kontrolní komise nemůže být také ten, kdo není bezúhonný ve smyslu zákona o živnostenském podnikání, a ani ten, u koho nastala skutečnost, která je překážkou provozování živnosti.

5. Člen družstva, který byl v hlavním pracovním poměru k družstvu, může být volen do představenstva, kontrolní komise, dozorčí rady Fondu družstevního rozvoje a do komise Fondu družstevního rozvoje nejdříve po uplynutí dvou let od data ukončení pracovního poměru k družstvu.

## **Část VIII. Samospráva v domě**

### **Článek 37 Úkoly samosprávy v domě**

1. Základním orgánem družstva, ve kterém členové družstva projednávají záležitosti týkající se celého družstva a záležitosti svého okruhu, je samospráva v domě nebo sloučená samospráva v několika domech (dále jen samospráva v domě). Samospráva v domě podle rozhodnutí představenstva tvoří volební obvod nebo může být součástí volebního obvodu několika samospráv.

2. Jejím úkolem je umožňovat členům účast na činnosti družstva. Samospráva v domě se vytváří ze členů družstva, kteří jsou vlastníky bytové jednotky či nebytových prostorů nebo nájemci družstevního bytu v jednom domě, a členů družstva, kteří mají v domě trvalé bydliště.

3. Každý člen družstva, který je vlastníkem bytové jednotky v domě nebo nájemcem družstevního bytu nebo má v domě trvalé bydliště, má právo na členství v této samosprávě v domě a povinnost účastnit se jednání samosprávy v domě podle těchto stanov.

4. V domech s počtem členů družstva menším pěti členů může být rozhodnutím představenstva družstva samospráva v domě zrušena a spojena se samosprávou v jiném domě. Členové zrušené

samosprávy se stávají členy samosprávy v jiném domě. Rozhodnutí musí být vhodným způsobem zveřejněno.

5. Členská schůze samosprávy v domě zejména:

a) projednává výsledky hospodaření družstva,

b) podává podněty orgánům družstva na témata k ochraně práv družstevního bydlení, vlastnictví bytů, užívání bytů v rámci bytového spoluvlastnictví,

c) projednává informace ze shromáždění delegátů.

6. Členská schůze samosprávy v domě, pokud je volebním obvodem, nebo schůze samospráv v domě tvořících volební obvod:

a) volí delegáty a náhradníky na shromáždění delegátů,

b) odvolává před uplynutím funkčního období delegáty a jejich náhradníky, neplní-li řádně svoji funkci.

### **Článek 38 Členská schůze samosprávy v domě**

1. Členskou schůzi samosprávy v domě svolává delegát jejího volebního obvodu nebo 25 % členů samosprávy, nejméně však dva členové samosprávy domu, nebo představenstvo podle potřeby, nejméně však jednou do roka oznámením prostřednictvím vývěsky 15 /patnáct/ dní před termínem konání schůze, a tato vývěska musí obsahovat kromě hodiny a místa konání i program schůze. V případě samospráv sloučených rozhodnutím představenstva družstva svolává po sloučení první členskou schůzi samosprávy představenstvo družstva. Oznámení o konání schůze samosprávy musí být zveřejněno na vývěsce domu se samosprávou a doručeno vhodným způsobem i členům samospráv z jiných domů (v případě zrušených nebo sloučených samospráv).

2. Není-li v čase uvedeném pro konání řádné schůze samosprávy v domě přítomna nadpoloviční většina členů samosprávy domu, je možno konat náhradní schůzi samosprávy v domě. Náhradní schůze samosprávy v domě se svolává způsobem jako řádná schůze samosprávy v domě a je způsobilá usnášet se při účasti nejméně tří členů samosprávy v domě, a to pouze o těch otázkách, které byly uvedeny na programu řádné schůze.

3. Členské schůze samosprávy v domě se může zúčastnit pověřený zástupce představenstva družstva.

4. O průběhu členské schůze samosprávy v domě se pořizuje písemný zápis, který se předkládá spolu s usnesením samosprávy domu kanceláři družstva do 10 /deseti/ dnů po konání členské schůze, včetně usnesení o volbě delegáta nebo náhradníka, jsou-li voleni.

5. Rozhodování členské schůze samosprávy v domě se provádí prostřednictvím usnesení, jež podepisuje delegát, je-li zvolen a přítomen, nebo předsedající schůze (svolavatel), které se vyhotovuje v potřebném počtu vyhotovení. Při volbě delegáta a náhradníka shromáždění delegátů podepisují usnesení také delegát a náhradník s poznámkou, že s volbou souhlasí.

6. Hlasování na členské schůzi samosprávy v domě je veřejné.

7. O námitkách proti usnesení, byly-li porušeny stanovy, vnitrodružstevní předpisy, musí být zasláno odvolání do 15 dnů představenstvu družstva.

8. Schůze samosprávy v domě může hlasovat i mimo schůzi, tzv. per rollam. Při rozhodování mimo schůzi zašle představenstvo družstva nebo delegát nebo 25 % členů samosprávy v domě všem členům písemný návrh rozhodnutí.



9. Návrh rozhodnutí per rollam obsahuje:

a) text navrhovaného rozhodnutí a jeho odůvodnění,

b) lhůtu pro doručení vyjádření v délce 15 dnů, pro začátek jejího běhu je rozhodné doručení návrhu členovi,

c) podklady potřebné pro jeho přijetí.

10. Vyjádření k návrhu rozhodnutí se doručuje svolavateli, který hlasování per rollam navrhl.

11. Nedoručí-li člen ve lhůtě podle odst. 9 písm. b) svolavateli písemný souhlas s návrhem usnesení, platí, že s návrhem nesouhlasí. Rozhodná většina se počítá z celkového počtu hlasů všech členů samosprávy v domě. Svolavatel oznámí výsledek rozhodování per rollam, včetně dne jeho přijetí, způsobem stanoveným stanovami pro svolání členské schůze samosprávy v domě všem členům samosprávy v domě, a to bez zbytečného odkladu ode dne jeho přijetí.

### **Článek 39 Samospráva nebydlících členů**

Členové družstva, kteří nejsou nájemci družstevních bytů, ani vlastníky bytových nebo nebytových jednotek v domech původně ve vlastnictví družstva a v těchto domech ani trvale nebydlí, tvoří samosprávy nebydlících členů. Samosprávy nebydlících členů svolává představenstvo jednou v kalendářním roce prostřednictvím oznámení na vývěsce umístěné před vchodem sídla družstva 15 dní před dnem konání schůze samosprávy. Oznámení musí obsahovat hodinu, místo konání a program. Schůze samosprávy tzv. nebydlících členů se může usnášet za přítomnosti nadpoloviční většiny všech členů. Náhradní schůze zvláštní samosprávy se nesvolává. Volební obvody nebydlících členů určuje představenstvo.

### **Článek 40 Volba delegáta**

1. Za delegáta a náhradníka na shromáždění delegátů mohou být zvoleni pouze členové samosprávy, s členstvím v samosprávě delším dvou let k datu volby (včetně členů zrušené nebo sloučené samosprávy), s výjimkou členů, kteří nabyli členství od svých rodinných příslušníků, kteří tuto podmínku splňovali.

2. Delegáta a náhradníka delegáta volí a odvolávají členové volebního obvodu na schůzi volebního obvodu. Každý volební obvod volí jednoho delegáta a jednoho náhradníka delegáta.

3. Delegátem může být jen člen daného volebního obvodu.

4. Delegáti na shromáždění delegátů a jejich náhradníci jsou voleni do funkce na členských schůzích samosprávy domu tvořících volební obvody, a to podle klíče 1 (jeden) delegát na každých započatých 25 členů družstva v domě, kteří jsou členy samosprávy.

5. Členové družstva, kteří nejsou nájemci družstevních bytů, ani vlastníky bytových nebo nebytových jednotek v domech původně ve vlastnictví družstva a v těchto domech ani trvale nebydlí, kteří tvoří samosprávy nebydlících členů, volí jednoho delegáta na každých započatých 25 členů.

6. Samospráva, která si zvolila delegáta a náhradníka, je povinna volbu delegáta a náhradníka doložit písemně do podatelny družstva. Celkový počet delegátů na shromáždění není dán možným počtem delegátů volitelných ve všech samosprávách, ale skutečným počtem delegátů zvolených v samosprávách a doložených družstvu. Samospráva, která si nezvolila delegáta nebo náhradníka, není na shromáždění delegátů zastoupena. Představenstvo je povinné informovat členy volebních obvodů o tom, že v jejich samosprávě nebyl zvolen delegát, a to oznámením na informační desce družstva.

#### **Článek 41 Vymezení volebních obvodů delegátů**

1. Volby delegátů zajišťuje a organizuje představenstvo. Představenstvo vede seznam delegátů.
2. Volební obvody delegátů (dále jen volební obvod) jsou jako organizační jednotky vytvářeny za účelem zajištění volby delegátů zastupujících členy volebního obvodu v nejvyšším orgánu družstva a zajištění základní informovanosti členů volebního obvodu o činnosti družstva.
3. Volební obvody vytváří a zrušuje představenstvo podle pravidel určených těmito stanovami.
4. Každý člen družstva je zařazen do některého z volebních obvodů. Žádný člen družstva nemůže být členem více volebních obvodů.
5. Zánikem volebního obvodu zaniká funkce delegáta, který byl zvolen členy družstva zařazenými do zaniklého volebního obvodu.
6. Změna počtu členů družstva zařazených do jednotlivých volebních obvodů nemá za následek zánik funkce dosavadních delegátů ani konání nových voleb delegátů.

#### **Článek 42 Vznik a zánik funkce delegáta**

1. Funkce delegáta vzniká volbou. Den vzniku funkce je dán následným funkčním obdobím, pokud se nejedná o volbu ve volebním obvodu, kde zanikla funkce delegáta, v takovém případě vzniká funkce volbou.
2. Funkce delegáta zaniká jeho odvoláním, odstoupením nebo volbou nového delegáta, nejpozději však posledním dnem jeho funkčního období. Dnem zániku funkce delegáta před skončením funkčního období se jeho náhradník stává delegátem na zbytek funkčního období, na které byl delegát, jehož funkce zanikla, zvolen. Volbou nového delegáta nezaniká mandát stávajícího delegáta tehdy, pokud je nový delegát zvolen pro následné funkční období.
3. Delegát může ze své funkce odstoupit písemným prohlášením. Funkce delegáta zaniká doručením prohlášení do sídla družstva.

#### **Článek 43 Práva a povinnosti delegáta**

1. Delegát vykonává svoji funkci osobně.
2. Delegát jedná v souladu se zájmy členů zařazených do volebního obvodu, v němž byl zvolen.
3. Delegát informuje členy o průběhu a přijatých usneseních každého shromáždění delegátů a poskytne jim k nahlédnutí veškeré s tím související podklady a informace.
4. Delegát je povinen účastnit se shromáždění delegátů. Nemůže-li se delegát účastnit shromáždění delegátů, vyzovomí o tom náhradníka delegáta a předá mu pozvánku a veškeré podklady. Náhradník delegáta má povinnost účastnit se shromáždění delegátů, pokud zastupuje nepřítomného delegáta.

#### **Článek 44 Seznam delegátů**

1. Družstvo vede seznam delegátů, do něhož se zapisuje:
  - a) jméno, datum narození a bydliště delegáta, nebo jiná jím určená adresa pro doručování,
  - b) den vzniku a den a důvod zániku jeho funkce.
2. Člen družstva je oprávněn do seznamu delegátů nahlížet. Delegát má právo do seznamu delegátů nahlížet a žádat bezplatné vydání potvrzení o své funkci a obsahu svého zápisu v seznamu delegátů.

Je-li potvrzení podle předchozí věty delegátem vyžadováno častěji než jednou za rok, je povinen družstvu uhradit poplatek stanovený k pokrytí s tím spojených nákladů.

3. Představenstvo umožní každému nahlédnout do příslušné části seznamu, jestliže osvědčí právní zájem na tomto nahlédnutí nebo doloží písemný souhlas delegáta, kterého se zápis týká; podpis delegáta musí být úředně ověřen.

4. Údaje zapsané v seznamu delegátů může družstvo používat pouze pro své potřeby ve vztahu ke členům družstva. Za jiným účelem mohou být tyto údaje použity jen se souhlasem delegátů, kterých se údaje týkají.

## **Část IX. Shromáždění delegátů**

### **Článek 45 Shromáždění delegátů**

1. Shromáždění delegátů je nejvyšším orgánem družstva, kde uplatňují členové družstva prostřednictvím jimi zvolených delegátů své právo řídit záležitosti družstva a kontrolovat činnost družstva a jeho orgánů.

2. Shromáždění delegátů vykonává v plném rozsahu působnost členské schůze.

3. Do výlučné působnosti shromáždění delegátů patří:

a) schvalovat a měnit stanovy, jednací řád shromáždění delegátů,

b) volit a odvolávat členy a náhradníky členů představenstva, kontrolní komise a dalších orgánů družstva, u nichž to určují stanovy,

c) projednávat zprávy představenstva a kontrolní komise o činnosti družstva,

d) rozhodovat o základních otázkách koncepce rozvoje, schvalovat zásady hospodaření, řádnou, mimořádnou nebo konsolidovanou účetní závěrku, a v případech schválených zákonem i mezitímní účetní závěrku,

e) rozhodovat o rozdělení zisku nebo jiných vlastních zdrojů nebo úhradě ztráty,

f) rozhodovat o použití rezervního fondu,

g) schvalovat statuty fondů,

h) schvalovat pravidla pro stanovení dalšího členského vkladu,

i) schvalovat Zásady pro převody nemovitostí družstva a jejich zatěžování věcnými břemeny (dále jen Zásady pro převody), schvalovat Metodiku pro převody bytů (garáží, ateliérů apod.) družstva do vlastnictví členů družstva a nájemců družstevních bytů (dále jen Metodika pro převody), schvalovat nákup, prodej nebo jiné významné majetkové dispozice nad rámec Zásad pro převody,

j) rozhodovat o zvýšení nebo snížení zapisovaného základního kapitálu,

k) rozhodovat o námitkách člena družstva proti rozhodnutí představenstva o vyloučení,

l) rozhodovat o zrušení družstva s likvidací nebo o přeměně družstva,

m) rozhodovat o výši odměny představenstva a kontrolní komise a schvalovat smlouvy o výkonu funkce,

n) schvalovat poplatky členů družstva a jejich výši,

o) rozhodovat o dalších otázkách, které zákon nebo tyto stanovy svěřují do jeho působnosti.

4. Shromáždění delegátů si může vyhradit do své působnosti rozhodování i o dalších otázkách, které zákon ani stanovy do jeho působnosti nesvěřují; to neplatí, jestliže se jedná o záležitosti svěřené zákonem do působnosti představenstva nebo kontrolní komise družstva. Jestliže si shromáždění delegátů vyhradí rozhodování o určité záležitosti do své působnosti, nemůže být o této záležitosti rozhodováno na též shromáždění delegátů.

#### **Článek 46 Svolání shromáždění delegátů**

1. Shromáždění delegátů svolává představenstvo podle potřeby, nejméně jednou ročně.

2. Představenstvo svolá shromáždění delegátů, jestliže je o to požádala kontrolní komise nebo 10 % zvolených delegátů, jejichž výkon funkce ke dni doručení žádosti představenstvu nezanikl. Ke svolání má dojít tak, aby se shromáždění delegátů konalo do 30 dnů ode dne doručení žádosti.

3. Na žádost kontrolní komise nebo delegátů uvedených v odstavci 2 nebo v důležitém zájmu družstva může shromáždění delegátů svolat nejméně jedna třetina členů představenstva nebo kontrolní komise, jestliže je mělo svolat představenstvo a neučinilo tak ve lhůtě uvedené v odstavci 2. Pokud nedojde ke svolání shromáždění delegátů ani jimi, a to do 10 dnů ode dne uplynutí lhůty uvedené v odstavci 2, může shromáždění delegátů svolat a všechny úkony s tím spojené činit osoba k tomu písemně zmocněná všemi delegáty, kteří o svolání shromáždění delegátů požádali.

4. Svolání shromáždění delegátů se oznamuje písemnou pozvánkou, která se zasílá nejméně 15 dnů předem všem delegátům na adresu uvedenou v seznamu delegátů, a zároveň se uveřejňuje na informační desce družstva. Se souhlasem delegáta mu může být pozvánka zasílána pouze elektronicky na adresu uvedenou v seznamu delegátů; v takovém případě se již nezasílá prostřednictvím provozovatele poštovních služeb. Pozvánka obsahuje alespoň: (a) obchodní firmu a sídlo družstva, (b) místo a dobu zahájení shromáždění delegátů, (c) označení, zda se svolává shromáždění delegátů nebo náhradní shromáždění delegátů, (d) program shromáždění delegátů.

5. K pozvánce se přikládají veškeré podklady k jednotlivým záležitostem programu shromáždění delegátů. Členové družstva mají možnost seznámit se se všemi podklady k jednotlivým záležitostem programu shromáždění delegátů.

6. Na žádost orgánu nebo delegátů oprávněných požadovat svolání shromáždění delegátů zařadí představenstvo jimi určenou záležitost do programu jednání shromáždění delegátů. Jestliže je tato žádost doručena až po odeslání pozvánky, informuje o tom představenstvo delegáty přítomné na svolaném shromáždění delegátů. Povinnost svolat nové shromáždění delegátů tím není dotčena. Program shromáždění delegátů nelze po odeslání pozvánek delegátům měnit.

#### **Článek 47 Náhradní shromáždění delegátů**

1. Není-li shromáždění delegátů schopno se usnášet, svolá ten, kdo svolal původní shromáždění delegátů, 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.

2. Náhradní shromáždění delegátů je schopné se usnášet, je-li přítomno alespoň 10 % všech zvolených delegátů, nejméně však 10 delegátů.

#### **Článek 48 Jednání shromáždění delegátů**

1. Příprava a průběh jednání shromáždění delegátů se řídí jednacím řádem shromáždění delegátů schváleným shromážděním delegátů.

2. Právo hlasovat na shromáždění delegátů mají pouze delegáti a náhradníci delegátů, pokud zastupují nepřítomné delegáty. Každý delegát má jeden hlas.
3. Povinnost účastnit se shromáždění delegátů mají členové představenstva a kontrolní komise.
4. Výsledky jednání a všechna přijatá usnesení v úplném znění bez zbytečného odkladu uveřejní představenstvo oznámením vyvěšeným na informační desce družstva.
5. Usnesení shromáždění delegátů se osvědčuje veřejnou listinou, jedná-li se o: (a) změnu stanov, (b) zrušení družstva s likvidací, (c) přeměnu družstva.
6. Ten, kdo svolal shromáždění delegátů, pořídí o jeho průběhu zápis do jednoho měsíce ode dne konání shromáždění delegátů. Zápis podepíše vždy ten, kdo shromáždění delegátů svolal, a pokud jej sepsala jiná osoba, pak jej podepíše i ona.
7. Jestliže má shromáždění delegátů rozhodnout o otázce, která se přímo dotýká oprávněných zájmů člena družstva, zejména má-li být rozhodováno o námitkách člena družstva proti rozhodnutí o jeho vyloučení, pozve se tento člen družstva na shromáždění delegátů písemnou pozvánkou zaslanou mu na adresu bydliště uvedenou v seznamu členů; tento člen má právo zúčastnit se shromáždění delegátů v části, která se ho týká. Požádá-li uvedený člen družstva o slovo před hlasováním v záležitosti, která se ho týká, umožní se mu vyjádřit se, zejména se mu umožní obrana proti návrhu na zamítnutí námitek a potvrzení rozhodnutí o vyloučení.
8. Postup a důvody pro navržení neplatnosti usnesení shromáždění delegátů jsou upraveny příslušnými ustanoveními zákona o obchodních korporacích a občanského zákoníku.

## **Část X. Představenstvo**

### **Článek 49 Představenstvo**

1. Představenstvo je statutárním orgánem družstva. Představenstvu přísluší obchodní vedení družstva, řídí činnost družstva a rozhoduje o všech záležitostech, pokud nejsou zákonem, stanovami nebo usnesením shromáždění delegátů vyhrazeny jinému orgánu.
2. Představenstvo je oprávněno jednat za družstvo navenek ve všech věcech. Za představenstvo družstva jedná navenek předseda nebo místopředseda nebo představenstvem pověřený člen představenstva.
3. Písemné právní jednání družstva podepisují dva členové představenstva, vždy však předseda představenstva nebo místopředseda představenstva.
4. Představenstvo družstva může plnou mocí pověřit zastupováním družstva jiné fyzické nebo právnické osoby.
5. Představenstvo za svou činnost odpovídá shromáždění delegátů.
6. Představenstvo svolává shromáždění delegátů, podává mu zprávy o své činnosti a o činnosti družstva, a plní usnesení shromáždění delegátů, nejsou-li v rozporu s právními předpisy. Představenstvo zajišťuje řádné vedení účetnictví, předkládá shromáždění delegátů ke schválení účetní závěrku a v souladu se stanovami také návrh na rozdělení zisku nebo jiných vlastních zdrojů nebo úhradu ztráty.
7. Představenstvo zajišťuje a organizuje volby delegátů. Tuto povinnost naplňuje především tím, že delegáty písemně informuje o blížícím se konci jejich funkčního období, a členy volebního obvodu, kde nebyl zvolen delegát, nebo funkce delegáta předčasně zanikla, písemně informuje o skutečnosti, že

jejich volební obvod nemá zvoleného delegáta. Písemná informace členům volebního obvodu ve smyslu předchozí věty se zasílá všem členům volebního obvodu na adresu uvedenou v seznamu členů nebo se v písemné podobě uveřejňuje na informační desce družstva. Pravidla pro zveřejňování listin na informační desce určuje představenstvo.

8. Představenstvo družstva dále:

- a) navrhuje zásady pro řízení a činnost samospráv domů,
- b) rozhoduje o přijetí za člena družstva,
- c) rozhoduje o vyloučení člena družstva,
- d) schvaluje vnitrodružstevní předpisy, organizační řády, pokud si shromáždění delegátů nevyhradilo jejich přijetí,
- e) řeší podněty, stížnosti a odvolání členů družstva, pokud odvolání nesměřuje proti němu, a řeší stížnosti a podněty podané na činnost kanceláře družstva,
- f) ruší rozhodnutí ředitele kanceláře družstva,
- g) vypisuje prostřednictvím kanceláře družstva výběrové řízení na zajištění provozu družstva nebo na opravy a údržbu nemovitostí, jež družstvo vlastní, pokud není možné takovou činnost zabezpečit vlastními silami a pokud cena za takovou činnost přesáhne 500.000 Kč (pět set tisíc korun českých),
- h) jmenuje a odvolává ředitele kanceláře družstva,
- ch) plní úkoly stanovené těmito stanovami, k plnění úkolů zřizuje odborné komise a rozhoduje o jejich obsazení,
- i) nakládá s nemovitostmi družstva v souladu se Zásadami pro převody a Metodikou pro převody.

#### **Článek 50 Vznik a zánik funkce člena představenstva**

1. Představenstvo má deset členů (*osm členů s účinností změny stanov ode dne skončení mandátu stávajícího představenstva ke dni 9. prosince 2023, tj. od 10. prosince 2023*). Členy představenstva volí shromáždění delegátů postupem popsaným ve volebním řádu. Shromáždění delegátů volí rovněž 2 náhradníky členů představenstva. Náhradník nastupuje na uvolněné místo člena představenstva.
2. Představenstvo družstva na své první schůzi po zvolení na shromáždění delegátů volí ze svých členů předsedu, dva místopředsedy a pověří ostatní členy vedením jednotlivých úseků činnosti družstva, o způsobu volby rozhoduje představenstvo.
3. Nenastoupí-li v případě smrti člena představenstva, odstoupení z funkce, odvolání anebo jiného ukončení jeho funkce na uvolněné místo náhradník, zvolí nejbližší shromáždění delegátů nového člena představenstva.
4. Funkce člena představenstva zaniká také volbou nového člena představenstva, ledaže z rozhodnutí shromáždění delegátů plyne něco jiného.
5. Není-li náhradník člena představenstva, který by nastoupil na uvolněné místo člena představenstva, může představenstvo, jehož počet členů neklesl pod polovinu, jmenovat náhradní členy představenstva do příštího shromáždění delegátů.

#### **Článek 51 Schůze představenstva družstva**

1. Představenstvo družstva se schází podle potřeby, nejméně však jednou za měsíc. Příprava a průběh jednání představenstva se řídí jednacím řádem schváleným představenstvem.
2. Představenstvo družstva svolává písemně předseda nebo jím pověřený člen představenstva, pokud představenstvo družstva nerozhodne o jiném způsobu svolávání. Organizace a řízení schůze představenstva náleží předsedovi představenstva.
3. Představenstvo družstva se musí sejít do deseti dnů od doručení podnětu kontrolní komise družstva, jestliže na její výzvu nedošlo k nápravě nedostatků.
4. Schůze představenstva družstva se mohou zúčastnit až dva pověření členové kontrolní komise družstva a ředitel kanceláře družstva.
5. Na schůzi představenstva družstva mohou být přizváni členové družstva a dále zejména odborníci k návrhům řešení pro projednávané otázky.
6. Představenstvo družstva může přijímat rozhodnutí mimo zasedání nebo zasedat s využitím technických prostředků. Podrobnosti o takovém rozhodování upravuje jednací řád představenstva.
7. O průběhu jednání představenstva a o jeho rozhodnutích se pořizuje zápis podepsaný předsedajícím a zapisovatelem; přílohou zápisu je seznam přítomných osob. V zápisu se jmenovitě uvedou členové představenstva, kteří hlasovali proti jednotlivým usnesením nebo se zdrželi hlasování; u neuvedených členů se má za to, že hlasovali pro přijetí usnesení. Jedno vyhotovení zápisu obdrží předseda kontrolní komise.

## **Část XI. Kontrolní komise**

### **Článek 52 Kontrolní komise**

1. Kontrolní komise kontroluje veškerou činnost družstva a projednává stížnosti členů.
2. Kontrolní komise za svou činnost odpovídá shromáždění delegátů. Je nezávislá na ostatních orgánech družstva.
3. Kontrolní komise je povinna dávat shromáždění delegátů písemné stanovisko ke každé účetní závěrce a k návrhu na rozdělení zisku nebo jiných vlastních zdrojů nebo úhradu ztráty družstva.
4. Kontrolní komise je oprávněna požadovat od představenstva jakékoliv informace a doklady o hospodaření družstva.
5. Člen kontrolní komise k tomu pověřený má právo zúčastnit se jednání představenstva a jakéhokoliv jiného orgánu družstva zřízeného stanovami. Není-li žádný člen kontrolní komise pověřen, má právo zúčastnit se jednání představenstva nebo jiného orgánu družstva zřízeného stanovami její předseda. O každém jednání představenstva musí představenstvo kontrolní komisi předem informovat.
6. Stížnosti projednává kontrolní komise nejprve s ředitelem kanceláře družstva. O přijatých opatřeních je kontrolní komise povinna informovat stěžovatele. O projednaných stížnostech vede kontrolní komise písemnou dokumentaci.
7. Z provedených kontrol pořizuje kontrolní komise zápisy. Na zjištěné nedostatky kontrolní komise upozorní představenstvo a dohlídí na zjednání nápravy.
8. Představenstvo je povinno bez zbytečného odkladu oznámit kontrolní komisi všechny skutečnosti, které mohou mít závažné důsledky pro hospodaření nebo postavení družstva a jeho členů. Totéž platí pro ředitele družstva.

### **Článek 53 Vznik a zánik funkce člena kontrolní komise**

1. Kontrolní komise má pět členů (*čtyři členy s účinností změny stanov ode dne skončení mandátu stávající kontrolní komise ke dni 9. prosince 2023, tj. od 10. prosince 2023*). Členy kontrolní komise volí shromáždění delegátů. Shromáždění delegátů volí rovněž 1 náhradníka člena kontrolní komise. Náhradník nastupuje na uvolněné místo člena kontrolní komise.
2. Kontrolní komise volí ze svých členů předsedu a místopředsedu, který zastupuje předsedu v plném rozsahu jeho působnosti v době jeho nepřítomnosti či zaneprázdnění, o způsobu volby rozhoduje kontrolní komise.
3. Nenastoupí-li v případě smrti člena kontrolní komise, odstoupení z funkce, odvolání anebo jiného ukončení jeho funkce na uvolněné místo náhradník, zvolí nejbližší shromáždění delegátů nového člena kontrolní komise.
4. Funkce člena kontrolní komise zaniká také volbou nového člena kontrolní komise.
5. Není-li náhradník člena kontrolní komise, který by nastoupil na uvolněné místo člena kontrolní komise, může kontrolní komise, jejíž počet členů neklesl pod polovinu, jmenovat náhradního člena kontrolní komise do příštího shromáždění delegátů.

### **Článek 54 Schůze kontrolní komise**

1. Příprava a průběh schůze kontrolní komise se řídí jednacím řádem schváleným kontrolní komisí.
2. Kontrolní komise se schází podle potřeby, nejméně jednou za dva měsíce.
3. Kontrolní komise rozhoduje většinou hlasů všech svých členů.
4. Kontrolní komise může přijímat rozhodnutí mimo zasedání nebo zasedat s využitím technických prostředků.
5. O průběhu jednání kontrolní komise a o jejích rozhodnutích se pořizuje zápis podepsaný předsedajícím a zapisovatelem; přílohou zápisu je seznam přítomných osob. V zápisu se jmenovitě uvedou členové kontrolní komise, kteří hlasovali proti jednotlivým usnesením nebo se zdrželi hlasování; u neuvedených členů se má za to, že hlasovali pro přijetí usnesení. Jedno vyhotovení zápisu obdrží předseda představenstva.

## **Část XII. Ostatní orgány družstva**

### **Článek 55 Dozorčí rada Fondu družstevního rozvoje**

1. Členy dozorčí rady Fondu družstevního rozvoje volí shromáždění delegátů. Dozorčí rada fondu má tři členy, kteří jsou voleni z řad delegátů shromážděním delegátů.
2. Dozorčí rada Fondu družstevního rozvoje na své první schůzi po zvolení na shromáždění delegátů volí ze svých členů předsedu a místopředsedu.
3. Hlavním úkolem dozorčí rady Fondu družstevního rozvoje je dozor nad Fondem družstevního rozvoje.
4. Dozorčí rada vypracuje svůj statut, který předloží shromáždění delegátů ke schválení.

### **Článek 56 Komise Fondu družstevního rozvoje**



1. Komise Fondu družstevního rozvoje má pět členů (tři členy *s účinností změny stanov ode dne 10. prosince 2023*).
2. Shromáždění delegátů volí dva členy komise Fondu družstevního rozvoje z řad delegátů a jednoho člena komise volí ze svých řad představenstvo družstva.
3. Komise Fondu družstevního rozvoje na své první schůzi po zvolení volí ze svých členů předsedu a místopředsedu.
4. Hlavním úkolem komise Fondu družstevního rozvoje je postupovat, projednávat a předkládat žádosti o půjčku pro jednotlivé členy družstva na opravy a údržbu domu ke schválení představenstvu družstva.
5. Komise Fondu družstevního rozvoje vypracuje svůj statut, který předloží shromáždění delegátů ke schválení.

### **Část XIII. Organizování běžné činnosti družstva**

#### **Článek 57 Kancelář družstva a ředitel kanceláře družstva**

1. Běžnou činnost družstva organizuje a řídí ředitel kanceláře družstva, který současně plní úkoly vedoucího organizace ve smyslu pracovních a jiných obecně závazných právních předpisů.
2. Pracovní poměr ředitele kanceláře družstva se zakládá pracovní smlouvou mezi zaměstnavatelem a zaměstnancem.
3. Ředitel kanceláře jedná za družstvo v rozsahu svého pověření, které stanoví představenstvo v organizačním řádu správy družstva nebo svým písemným rozhodnutím.
4. Ředitel kanceláře odpovídá za svou činnost představenstvu.
5. Ředitel kanceláře družstva předkládá jednou ročně shromáždění delegátů zprávu o hospodaření družstva.
6. Pracovní pozice ředitele kanceláře družstva je neslučitelná s členstvím v představenstvu, kontrolní komisi, v dozorčí radě Fondu družstevního rozvoje a v komisi Fondu družstevního rozvoje; včetně manželství, registrovaného partnerství, příbuzenského vztahu v řadě přímé s osobou v takovém orgánu. Ředitel kanceláře družstva nesmí být podnikatelem ani členem statutárních a dozorčích orgánů právnických osob s obdobným předmětem činnosti ani činnostmi, se kterými družstvo přichází do styku při výkonu správy a údržby bytových jednotek.

### **Část XIV. Hospodaření družstva s nemovitostmi**

#### **Článek 58 Zásady hospodaření s nemovitostmi**

1. Družstvo hospodaří s nemovitostmi, k nimž má vlastnická či jiná oprávnění, s cílem uspokojovat bytové a související potřeby svých členů a dosahovat zisku.
2. Při hospodaření s nemovitostmi se družstvo řídí obecně závaznými právními předpisy, pravidly přijatými shromážděním delegátů a těmito stanovami.
3. O pronájmu nemovitostí ve výlučném vlastnictví družstva rozhoduje představenstvo družstva na základě zásad schválených shromážděním delegátů.

#### **Článek 59 Zásady pro získání družstevního bytu**

1. Družstvo pro své členy vytváří předpoklady pro pořizování družstevních bytů.
2. Družstvo může poskytnout přiměřené odstupné členovi, který uvolní družstevní byt či nebytový prostor, který má v nájmu.

#### **Článek 60 Převody vlastnictví**

1. Na základě právních předpisů, těchto stanov a Zásad pro převody, schválených shromážděním delegátů, může družstvo za tam uvedených podmínek převádět vlastnictví k nemovitostem, jež vlastní, na jiného, popřípadě je zatěžovat věcnými břemeny a zástavními právy a nemovitosti nakupovat.
2. Družstvo může úplatně převést členu družstva do vlastnictví družstevní byt, popřípadě garáž, ateliér apod., jehož nájem je právem spojeným s jeho členstvím v družstvu, a to za podmínek dle Metodiky pro převody schválené shromážděním delegátů.

#### **Článek 61 Užívání nemovitostí**

1. Družstvo důsledně dbá, aby nemovitý majetek družstva byl hospodárně využíván, zvláště pak dbá o dodržování povinností nájemci družstevních bytů a nebytových prostor. Družstvo v těchto směrech činí všechna rozhodnutí a potřebná opatření s odbornou péčí.
2. Nájemné družstevního bytu podle těchto stanov zahrnuje všechny ekonomicky oprávněné náklady, které souvisejí s bytem a nejsou prováděny svépomocí nebo hrazeny přímo nájemcem, zejména se jedná o správu, opravy, údržbu, rekonstrukce a modernizace bytu, včetně všech jeho součástí a zařízení, platby za pravidelné revize a případně nezbytné modernizace plynových a technických zařízení bytu, odpovídající platby na společné části domu a stavební i související pozemky a společná zařízení domu, včetně všech plateb vlastníka bytu společenství vlastníků jednotek, souvisejících úvěrových a daňových povinností vlastníka bytu i pojištění bytu a domu. O výši doplatku ekonomicky oprávněných nákladů připadajících na byt za uplynulý rok, které převyšují uhrazené nájemné, rozhoduje představenstvo družstva na základě podkladů kanceláře družstva, podle výše nákladů družstva s konkrétním bytem v domě.
3. Pro nájemce-nečleny družstva platí obecné předpisy o nájmu bytů a nebytových prostorů s tím, že hlavním účelem pronájmu nemovitostí těmto nájemcům je dosažení zisku.

#### **Část XV. Hospodaření družstva**

##### **Článek 62 Zásady hospodaření družstva**

1. Družstvo hospodaří s cílem uspokojovat bytové a související potřeby členů družstva a dále s cílem dosahovat zisku. Družstvo hradí náklady a výdaje z výnosů a příjmů bytového hospodářství, členských příspěvků, členských poplatků a z ostatní hospodářské činnosti, příp. z jiných zdrojů.
2. Družstvo k zajištění svého hospodaření vytváří příslušné fondy.
3. Ze zisku hradí družstvo přednostně své povinnosti vůči státu. Zisk, po splnění odvodové povinnosti vůči státu, používá v souladu s příslušnými ustanoveními zákona o obchodních korporacích k dalšímu rozvoji družstva formou přidělování do jednotlivých fondů družstva, nerozhodne-li shromáždění delegátů jinak.

##### **Článek 63 Rozdělení a použití zisku**

1. Všichni členové družstva se podílejí na zisku družstva určeném k rozdělení mezi členy rovným dílem.

2. Družstvo je povinno sestavit za každý rok řádnou roční závěrku, na jejímž základě bude rozhodnuto o způsobu rozdělení zisku. O rozdělení zisku rozhoduje shromáždění delegátů.
3. Na výši zisku, který se může rozdělit mezi členy družstva, se usnáší shromáždění delegátů při projednání řádné roční závěrky.
4. Členové družstva si mohou vyžádat řádnou roční závěrku a návrh na rozdělení zisku a ztrát k nahlédnutí v kanceláři družstva.

#### **Článek 64 Řešení ztrát z hospodaření**

1. Ztrátu z hospodaření hradí družstvo podle rozhodnutí shromáždění delegátů z nerozděleného zisku minulých let, případně z Fondu družstevního rozvoje. Členové družstva neručí za závazky družstva.
2. Představenstvo družstva v případě ztráty v hospodaření družstva předloží shromáždění delegátů rozbor příčin, které ke ztrátě vedly.
3. V případě, že byl spáchán trestný čin, představenstvo družstva podá orgánům činným v trestním řízení podnět pro zahájení trestního stíhání.

#### **Článek 65 Základní kapitál**

1. Základní kapitál družstva tvoří souhrn základních členských vkladů.
2. Zapisovaný základní kapitál družstva činí 50 000,- Kč.
3. Základní kapitál se zvyšuje nebo snižuje přijetím nových členů nebo skončením jejich členství v družstvu.
4. Základní kapitál se eviduje podle jednotlivých členů.

#### **Článek 66 Fondy družstva**

1. Družstvo pro svoji hospodářskou činnost vytváří zejména tyto fondy:
  - a) Fond nerozděleného zisku
  - b) Fond družstevního rozvoje
  - c) Sociální fond
2. O vytvoření dalších fondů družstva rozhoduje shromáždění delegátů.
3. Tvorba a použití fondů se řídí obecně závaznými právními předpisy, těmito stanovami, usneseními shromáždění delegátů a vnitrodružstevními předpisy.
4. Představenstvo družstva jednou ročně oznámí shromáždění delegátů stav využití fondů.

#### **Článek 67 Fond nerozděleného zisku**

Zřizuje se Fond nerozděleného zisku uplynulých let, do kterého se převádí nerozdělený zisk počínaje obdobím roku 2020, pokud nebude usnesením shromáždění delegátů zisk převeden do Fondu družstevního rozvoje.

#### **Článek 68 Fond družstevního rozvoje**

1. Fond družstevního rozvoje je tvořen přiděly ze zisku na základě rozhodnutí shromáždění delegátů, nesmí klesnout pod výši účetní hodnoty nemovitého majetku družstva a tento fond nelze rozdělit mezi

členy. Podle rozhodnutí shromáždění delegátů je tvořen z nerozděleného zisku družstva z minulých let do roku 2019 včetně.

2. Prostředky tohoto fondu lze použít k financování zápůjček společenstvím vlastníků v domech, které byly původně v majetku družstva, event. úvěrů korporacím, jejichž je případně družstvo členem (případně ke vkladům do nich nebo k ručení za ně), k péči o majetek družstva, k nabytí dalšího majetku dle stanov družstva, ke zvýšení základního členského vkladu, k vykonávání činnosti k hájení společných zájmů členů družstva na zajištění řádného bydlení či k jiným účelům v souladu s usnesením shromáždění delegátů.

#### **Článek 69 Sociální fond**

Sociální fond se tvoří a používá dle zásad stanovených představenstvem družstva.

#### **Článek 70 Omezení majetkové dispozice družstva**

1. Družstvo nesmí převést vlastnické právo k družstevním bytům nebo budovám s družstevními byty nebo pozemkům jimi zastavěným a s nimi věcně souvisejícím, ledaže s podmínkami převodu předem souhlasí všichni členové družstva, kteří jsou nájemci těchto družstevních bytů, a všichni členové družstva, kteří mají podle platného znění stanov právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu. Ustanovení tohoto odstavce se nepoužije, jestliže se jedná o převody družstevních bytů a družstevních nebytových prostorů do vlastnictví členů družstva, kteří jsou jejich nájemci.

2. Družstvo nesmí zastavit nebo jinak zatížit družstevní byty, nebo budovy s družstevními byty nebo pozemky jimi zastavěné a s nimi věcně související, ledaže s tím předem udělí svůj souhlas alespoň dvě třetiny členů družstva, kteří jsou nájemci těchto družstevních bytů.

3. Souhlas podle odstavce 1 nebo 2 musí mít písemnou formu s úředně ověřeným podpisem. Udělený souhlas je závazný i pro právního nástupce osoby, která jej udělila.

4. Družstvo může na základě rozhodnutí shromáždění delegátů rozdělit pouze mezi členy družstva nejvýše 33 % zisku nebo jiných vlastních zdrojů, a to při splnění následujících podmínek a případných dalších podmínek vyplývajících ze zákona nebo těchto stanov: (a) vytvoří-li ze zisku nedělitelný fond ve výši nejméně 30 % základního kapitálu (v podmínkách družstva Fond družstevního rozvoje), (b) neohrozí-li tím uspokojování bytových potřeb svých členů, (c) nepřivede-li si tím úpadek nebo riziko úpadku.

5. Podíl na zisku je splatný do 3 měsíců ode dne, kdy bylo přijato rozhodnutí shromáždění delegátů o jeho rozdělení. O vyplacení rozhodne před koncem lhůty splatnosti představenstvo družstva.

#### **Část XVI. Zrušení a zánik družstva**

##### **Článek 71 Zrušení družstva**

1. Družstvo se zrušuje rozhodnutím shromáždění delegátů nebo rozhodnutím soudu. Po zrušení družstva se provádí likvidace družstva, ledaže celé jmění družstva nabývá právní nástupce, nebo stanoví-li zákon jinak. Zrušení družstva není možné do doby, kdy družstvo bude vlastnit družstevní byty obsazené družstevními nájemci.

2. Podíl člena družstva na likvidačním zůstatku je roven vypořádacímu podílu. Podíl na likvidačním zůstatku se vyplácí v penězích. Nelze-li práva všech členů družstva uspokojit zcela, uspokojí se poměrně.

3. Jestliže po uspokojení práv všech členů družstva na podíl na likvidačním zůstatku zůstanou nerozděleny nějaké prostředky, rozdělí se za podmínek stanovených zákonem mezi členy družstva rovným dílem.

### **Článek 72 Zánik družstva**

Družstvo zaniká výmazem z obchodního rejstříku.

## **Část XVII. Společná a závěrečná ustanovení**

### **Článek 73 Oznamování rozhodnutí a sdělování informací**

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

2. Informační deska družstva se zpřístupňuje členům družstva v sídle družstva.

### **Článek 74 Podněty a stížnosti členů**

O podnětech a stížnostech členů družstva k činnosti družstva rozhodují příslušné orgány družstva. Družstvo posuzuje a vyřizuje písemné podněty členů družstva podle obsahu podnětu tak, aby skutkový stav věci byl náležitě zjištěn. Má-li se při jednání rozhodovat o záležitostech člena družstva na základě jeho podnětu, příslušný orgán družstva přezkoumá, zda podaný podnět obsahuje všechny potřebné náležitosti. Je-li podnět neúplný, vyzve orgán družstva člena k doplnění podnětu a ve věci samé nejedná. Podnět členů družstva orgán projedná teprve po jeho doplnění.

### **Článek 75 Doručování**

1. Družstvo doručuje svým členům písemnosti zpravidla zasláním prostřednictvím provozovatele poštovních služeb na adresu uvedenou v seznamu členů nebo jiným vhodným způsobem.

2. Doručení písemností doporučeným dopisem nebo doporučeným dopisem do vlastních rukou je nutné pouze v případech výslovně určených zákonem, těmito stanovami nebo vnitřním předpisem družstva.

3. Povinnost družstva doručit písemnost doporučeným dopisem nebo doporučeným dopisem do vlastních rukou je splněna dnem, kdy provozovatel poštovních služeb písemnost doručí nebo ji vrátí družstvu jako nedoručitelnou. Je-li písemnost doručována osobně členem představenstva nebo ředitelem nebo jiným zaměstnancem družstva, považuje se za doručenou dnem, kdy člen družstva její převzetí potvrdí nebo její převzetí prokazatelně odmítne.

### **Článek 76 Počítání času**

1. Lhůta určená podle dní počíná dnem, který následuje po skutečnosti, 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 skutečnost, od níž lhůta počíná. Není-li takový den v měsíci, padne poslední den lhůty na poslední den v měsíci.

3. Byla-li lhůta prodloužena, má se v pochybnostech za to, že nová lhůta počíná dnem, který následuje po uplynutí lhůty původní.

4. Případně-li poslední den lhůty na sobotu, neděli nebo svátek, je posledním dnem lhůty nejbližší následující pracovní den.

5. Lhůta pro podání je zachována, jestliže písemnost byla v poslední den lhůty doručena určenému adresátu nebo jestliže byla prokazatelně podána k přepravě provozovateli poštovních služeb.

6. Představenstvo může ze závažných důvodů prominout zmeškání lhůty, požádá-li o to člen družstva 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.

#### **Článek 77 Právní vztahy před nabytím účinnosti stanov**

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 účinnosti těchto stanov. Vznik těchto právních vztahů, jakož i nároky z nich vzniklé před nabytím účinnosti těchto stanov se však posuzují podle dosavadních stanov.

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

#### **Článek 78 Účinnost**

1. Tyto stanovy, schválené shromážděním delegátů dne 13.10.2022, ruší a nahrazují všechny předešlé stanovy družstva ve znění změn schválených usneseními shromáždění delegátů dne 3.3.1998, 20.6.2001, 15.4.2002, 12.12.2006, 14.12.2010, 24.10.2013, 25.11.2014, 7.12.2015 a 13.10.2021.

2. Družstvo se podřídilo zákonu o obchodních korporacích jako celku usnesením schváleným shromážděním delegátů dne 7. 12. 2015.

Za správnost úplného znění Stanov Lidového bytového družstva Praha 3:

PhDr. Pavel Baran, CSc.  
předseda představenstva