



Stavební bytové družstvo ve Frýdku-Místku

Družstevní 844, 738 01 Frýdek-Místek

Stanovy

Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku

listopad 2021

OBSAH

Část I. Základní ustanovení	4
Čl. 1 Obchodní firma a sídlo družstva	4
Čl. 2 Právní postavení družstva	4
Čl. 3 Informační deska	4
Část II. Činnosti družstva	5
Čl. 4 Předmět činnosti	5
Čl. 5 Předmět podnikání	5
Část III. Majetek družstva	6
Čl. 6 Základní kapitál	6
Čl. 7 Majetková účast člena družstva	6
Čl. 8 Základní členský vklad	6
Čl. 9 Další členský vklad	6
Čl. 10 Dodatečný členský vklad	7
Čl. 11 Nepeněžitý vklad	7
Čl. 12 Majetkové vypořádání	7
Část IV. Členství v družstvu	9
Čl. 13 Podmínky vzniku členství	9
Čl. 14 Vznik členství	9
Čl. 15 Délka členství v družstvu	9
Čl. 16 Společné členství v družstvu	9
Čl. 17 Přeměna členství	10
Čl. 18 Družstevní podíl	10
Čl. 19 Členská práva	10
Čl. 20 Členské povinnosti	11
Čl. 21 Převod družstevního podílu	12
Čl. 22 Převod části družstevního podílu	13
Čl. 23 Splnutí družstevních podílů	13
Čl. 24 Rozdělení družstevního podílu	13
Čl. 25 Přechod družstevního podílu	13
Čl. 26 Spoluúčasť člena družstva na výstavbě	14
Čl. 27 Členská žaloba	14
Čl. 28 Zánik členství	14
Čl. 29 Zánik členství písemnou dohodou	15
Čl. 30 Zánik členství vystoupením z družstva	15
Čl. 31 Zánik členství vyloučením z družstva	15
Čl. 32 Zánik členství při zániku družstva	16
Čl. 33 Zánik členství úmrtím	16
Čl. 34 Zánik společného členství	16
Čl. 35	17
Čl. 36 Obnovení členství	17
Čl. 37 Seznam členů družstva	17
Část V. Nájem družstevního bytu či družstevního nebytového prostoru	18
Čl. 38 Družstevní byt a družstevní nebytový prostor	18
Čl. 39 Byt a nebytový prostor družstva	18
Čl. 40 Zajištění řádného využití družstevních bytů a bytů družstva	18
Čl. 41 Přidělování družstevních bytů a družstevních nebytových prostorů	18
Čl. 42 Vznik nájmu družstevního bytu či družstevního nebytového prostoru	19
Čl. 43 Přenechání družstevního bytu či družstevního nebytového prostoru do nájmu na dobu určitou	19
Čl. 44 Společný nájem družstevního bytu či družstevního nebytového prostoru	19
Čl. 45 Zánik společného nájmu manželů	20
Čl. 46 Práva a povinnosti z nájmu družstevního bytu či družstevního nebytového prostoru	20
Čl. 47 Podnájem družstevního bytu či družstevního nebytového prostoru, anebo jeho části	21

Čl. 48 Výměna družstevního bytu či družstevního nebytového prostoru	21
Čl. 49 Sloučení a rozdělení družstevního bytu či družstevního nebytového prostoru	21
Čl. 50 Zánik nájmu družstevního bytu či družstevního nebytového prostoru	21
Čl. 51 Nájemné a zálohy na služby spojené s užíváním družstevního bytu či družstevního nebytového prostoru	21
Část VI. Soustava orgánů družstva	24
Čl. 52 Orgány družstva	24
Čl. 53 Společná ustanovení	24
Čl. 54 Zákaz konkurence	26
Čl. 55 Shromáždění delegátů	27
Čl. 56 Představenstvo družstva	30
Čl. 57 Kontrolní komise	31
Čl. 58 Členská samospráva	32
Čl. 59 Pravidla pro vytváření a rušení členských samospráv a zařazování členů družstva do nich	32
Čl. 60 Orgány členské samosprávy	33
Čl. 61 Schůze členské samosprávy	33
Čl. 62 Výbor členské samosprávy	34
Čl. 63 Delegát	35
Čl. 64 Seznam delegátů	36
Čl. 65 Náhradní orgán členské samosprávy – pověřený správce	36
Čl. 66 Pracovní a poradní orgány	36
Čl. 67 Zastupování družstva ve společenství vlastníků jednotek	37
Čl. 68 Řízení běžné činnosti družstva	37
Část VII. Hospodaření družstva	38
Čl. 69 Financování činnosti družstva	38
Čl. 70 Bytové hospodářství	38
Čl. 71 Ostatní hospodaření	38
Čl. 72 Účetní závěrka, zpráva o hospodaření a rozdělení zisku	38
Čl. 73 Fondy družstva	39
Čl. 74 Omezení hospodaření družstva	39
Část VIII. Zrušení a likvidace	40
Čl. 75 Obecná ustanovení	40
Čl. 76 Zrušení, likvidace a zánik družstva	40
Část IX. Společná ustanovení	41
Čl. 77 Odvolání proti rozhodnutí orgánů družstva	41
Čl. 78 Podněty členů	41
Čl. 79 Doručování	41
Čl. 80 Počítání času	42
Část X. Přejícná a závěrečná ustanovení	43
Čl. 81	43
Čl. 82	43

Část I.

Základní ustanovení

Čl. 1

Obchodní firma a sídlo družstva

1. Obchodní firma (dále jen „*firma*“) družstva - název, pod kterým je zapsáno v obchodním rejstříku a pod kterým je povinno činit veškeré svá právní jednání, je „Stavební bytové družstvo ve Frýdku – Místku“ (dále jen „*družstvo*“).
2. Sídlem družstva je Družstevní 844, Místek, 738 01 Frýdek-Místek.
3. Družstvo je zapsáno ve veřejném rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě pod spisovou značkou DrXX 30 a má přidělené identifikační číslo 000 90 891.
4. Právní poměry družstva upravuje zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „*zákon o obchodních korporacích*“) a tyto stanovy.
5. Družstvo je právnickou osobou, vystupuje v právních vztazích svým jménem a za porušení svých závazků odpovídá celým svým majetkem.

Čl. 2

Právní postavení družstva

1. Družstvo je společenstvím neuzavřeného počtu osob založené za účelem zajišťování bytových potřeb jeho členů.
2. Družstvo má minimálně 3 členy.
3. Družstvo může spravovat domy s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví jiných osob.
4. Družstvo může za podmínek stanovených zákonem provozovat i jinou činnost, pokud tím neohrozí uspokojování bytových potřeb svých členů a tato činnost má ve vztahu k činnosti podle odstavců 1. a 2. pouze doplňkový nebo vedlejší charakter.

Čl. 3

Informační deska

1. Družstvo provozuje svou informační desku ve smyslu příslušných ustanovení zákona o obchodních korporacích prostřednictvím svých internetových stránek.

Část II.

Činnosti družstva

Čl. 4

Předmět činnosti

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 zejména:
 - a) činnost za účelem zajišťování bytových potřeb jeho členů spočívající především v:
 - i. organizování přípravy a provádění, popř. zabezpečování výstavby bytů, obytných domů a nebytových prostor ve vlastnictví družstva nebo členů družstva,
 - ii. provádění, popř. zajišťování údržby, oprav, modernizací a rekonstrukcí bytových a nebytových objektů, bytů a nebytových prostor ve vlastnictví družstva nebo členů družstva, včetně racionalizace spotřeby paliv a energií a zvyšování ekologie provozu spravovaného bytového i nebytového fondu,
 - iii. zajišťování činností spojených s užíváním a přidělováním družstevních bytů a družstevních nebytových prostor,
 - iv. uzavírání smluv o nájmu družstevních bytů a 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.
3. Družstvo nemůže změnit předmět své činnosti a stát se jiným než bytovým družstvem, ledaže ani jediný jeho člen není nájemcem družstevního bytu ve vlastnictví tohoto bytového družstva, ani podle stanov žádnému členovi nevznikne po splnění všech podmínek právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu.

Čl. 5

Předmět podnikání

1. Podnikání družstva spočívá v činnostech schválených shromážděním delegátů a zapsaných ve veřejném rejstříku.
2. Z podnikatelské činnosti jsou vyloučeny spekulativní obchody na okamžitý zisk.

Část III.

Majetek družstva

Čl. 6

Základní kapitál

1. Základní kapitál družstva tvoří souhrn základních, dalších a dodatečných členských vkladů a jiných peněžitých či nepeněžitých vkladů, k jejichž splacení se zavázali členové družstva a je součástí vlastního kapitálu družstva.
2. Zapisovaný základní kapitál, tj. základní kapitál, který se zapisuje do obchodního rejstříku, činí 50.000,- Kč.
3. Každý člen družstva se podílí na základním kapitálu družstva základním členským vkladem.
4. Základní kapitál se eviduje podle jednotlivých členů družstva a dále podle jednotlivých středisek bytového hospodářství, jde-li o dodatečné členské vklady, a v rámci nich podle bytů a nebytových prostor v nich umístěných, jejichž pořízení bylo z těchto vkladů hrazeno.

Čl. 7

Majetková účast člena družstva

1. Majetkovou účast člena v družstvu tvoří členský vklad, který sestává ze základního členského vkladu a dalšího, nebo dodatečného členského vkladu.
2. Po dobu trvání členství nemůže majetková účast člena družstva v družstvu klesnout pod hodnotu základního členského vkladu.

Čl. 8

Základní členský vklad

1. Výše základního členského vkladu je pro všechny členy družstva stejná a činí 1.250,-- Kč.
2. Základní členský vklad se splácí jednorázově v plné výši při podání přihlášky do družstva. Jeho zaplacení je podmínkou vzniku členství v družstvu (členství v družstvu nemůže vzniknout před zaplacením základního členského vkladu).
3. Za trvání členství v družstvu nelze základní členský vklad nebo jeho část vrátit; to neplatí, jestliže došlo ke snížení základního členského vkladu.
4. Základní členský vklad lze zvýšit doplatky členů pouze jednou za 3 roky a nejvýše na trojnásobek stávající výše.
5. Mezi přijetím rozhodnutí o změně stanov, kterým se umožní zvýšení základního členského vkladu doplatkem člena, a přijetím rozhodnutí o zvýšení základního členského vkladu musí uplynout lhůta alespoň 90 dnů.
6. Shromáždění delegátů může rozhodnout, že se základní členský vklad poměrně zvýší všem členům z vlastních zdrojů družstva.
7. Zvýšení základního členského vkladu z vlastních zdrojů je možné pouze tehdy, je-li účetní závěrka, na základě které shromáždění delegátů o zvýšení rozhoduje, ověřena auditorem s výrokem bez výhrad.
8. Ke zvýšení základního členského vkladu nelze použít rezervní fond, pokud se podle jiného právního předpisu nebo stanov zřizuje, jiné fondy, které jsou vytvořeny k jiným účelům než ke zvýšení základního členského vkladu, ani vlastní zdroje, které jsou účelově vázány a jejichž účel není družstvo oprávněno měnit.
9. Zvýšení základního kapitálu nesmí být vyšší, než kolik činí rozdíl mezi vlastním kapitálem a součtem dosavadního základního kapitálu a jiných vlastních zdrojů, které jsou účelově vázány a jejichž účel není družstvo oprávněno měnit.
10. Zvýšení základního členského vkladu doplatkem člena družstva je dovoleno jen tehdy, jestliže o tom rozhodlo shromáždění delegátů a souhlasí s tím všichni členové družstva, kteří jsou nájemci družstevních bytů či družstevních nebytových prostor; souhlas člena družstva musí mít písemnou formu s úředně ověřeným podpisem.

Čl. 9

Další členský vklad

1. Další členský vklad představuje majetkovou účast člena družstva na pořízení příslušného domu, družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru, a to formou jeho výstavby, nebo koupě, účast na jeho technickém zhodnocení nebo na pořízení pozemku k němu příslušejícího.

2. O převzetí povinnosti k dalšímu členskému vkladu uzavře představenstvo družstva se členem družstva písemnou smlouvu. Smlouva 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.
3. Není-li vypořádání dalšího členského vkladu za trvání členství dohodnuto ve smlouvě o dalším členském vkladu, nelze za trvání členství v družstvu další členský vklad nebo jeho část vracet ani jinak vypořádávat.
4. Výši dalšího členského vkladu stanovuje představenstvo družstva a činí minimálně 4.500,-- Kč.
5. Další členský vklad představuje zálohu na dodatečný členský vklad. Po splacení dodatečného členského vkladu další členský vklad zaniká a stává se součástí dodatečného členského vkladu.
6. Další členský vklad se splácí jednorázově v plné výši při podání přihlášky do družstva. Jeho zaplacení je podmínkou vzniku členství v družstvu, není-li uhrazen při podání přihlášky dodatečný členský vklad v plné výši (členství v družstvu nemůže vzniknout před zaplacením dalšího členského vkladu, nebo dodatečného členského vkladu v plné výši).
7. Ustanovení odst. 6. neplatí pro členy družstva – vlastníky původně družstevních jednotek (družstevních bytů či družstevních nebytových prostorů) převedených do vlastnictví podle zákona, u kterých se členství zachová doplacením základního členského vkladu nejpozději do 30 dnů ode dne nabytí jejich vlastnického práva k převedené jednotce.
8. Další členský vklad může mít také formu nepeněžitého vkladu.
9. Smlouvu o dalším členském vkladu, její změnu či zrušení schvaluje představenstvo družstva.

Čl. 10

Dodatečný členský vklad

1. Člen družstva je povinen zaplatit dodatečný členský vklad ve výši a lhůtě stanovené představenstvem družstva, pokud tento vklad nezaplatil v souladu s jiným vnitřním předpisem družstva před přijetím za člena.
2. V případě nutnosti zvýšení dodatečného členského vkladu je člen družstva povinen toto zvýšení uhradit ve výši, lhůtě a způsobem stanoveným představenstvem družstva.
3. Rozhodnutí o výši dodatečného členského vkladu musí být členovi družstva doručeno do vlastních rukou alespoň 15 dnů před termínem úhrady. Proti tomuto rozhodnutí se může člen družstva písemně odvolat. Odvolání nemá odkladný účinek.
4. Ustanovení předchozího odstavce neplatí v případě, že stanovení výše dodatečného členského vkladu, způsobu a termínu jeho úhrady se řídí zvláštními pravidly schválenými shromážděním delegátů.
5. Člen družstva může se souhlasem shromáždění delegátů dobrovolně zvýšit dodatečný členský vklad, a to i formou nepeněžitého vkladu v souladu s Čl. 11 těchto stanov.

Čl. 11

Nepeněžitý vklad

1. Nepeněžitý vklad ocení znalec ze seznamu znalců vedeného podle jiného právního předpisu určený dohodou družstva a vkladatele.
2. Nepeněžitý vklad nelze započíst na členský vklad vyšší částkou, než na jakou byl oceněn.
3. Nepeněžitý vklad schválí před jeho vložení shromáždění delegátů.
4. Nepeněžitým vkladem může být také provedení nebo provádění práce nebo poskytnutí nebo poskytování služby členem družstva.

Čl. 12

Majetkové vypořádání

1. Zánikem členství v družstvu za trvání družstva vzniká dosavadnímu členovi družstva nebo jeho dědicům nárok na vypořádání družstevního podílu, tj. nárok na vypořádací podíl.
2. Vypořádací podíl se rovná výplatě základního a dalšího, nebo dodatečného členského vkladu, který byl v souvislosti se zaniklým členstvím v družstvu uhrazen a nezanikl v souvislosti s převodem družstevního bytu či družstevního nebytového prostoru do vlastnictví.
3. Nárok na vypořádací podíl je splatný uplynutím 3 měsíců od schválení účetní závěrky za rok, v němž členství v družstvu zaniklo, není-li dále stanoveno jinak. Pokud to hospodářská situace dovoluje, může družstvo uspokojit tento nárok nebo jeho část i dříve.
4. Kromě nároku na výplatu vypořádacího podílu nemá bývalý člen nebo jeho dědicové z důvodu zániku členství nárok na jakoukoli jinou část majetku družstva.

5. Zanikne-li nájemní poměr člena družstva k družstevnímu bytu či družstevnímu nebytovému prostoru jinak, než převodem, nebo přechodem družstevního podílu vztaženého k dotčenému družstevnímu bytu, nebo družstevnímu nebytovému prostoru, jehož byl bývalý člen družstva nájemcem, vznikne členovi družstva nárok na výplatu dodatečného členského vkladu uplynutím 3 měsíců ode dne vyklizení družstevního bytu či družstevního nebytového prostoru bývalým členem družstva, nebo uplynutím 3 měsíců od projednání řádné účetní závěrky za rok, ve kterém členství zaniklo, a to tím dnem, který nastane později. Stejná podmínka platí pro vypořádání družstevního podílu podle odst. 1. tohoto článku stanov.
6. Při výplatě dodatečného členského vkladu či vypořádacího podílu započte družstvo své splatné pohledávky vůči svému bývalému členu podle všeobecných ustanovení o závazcích zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v jeho platném znění (dále jen „*Občanský zákoník*“).
7. Zánikem členství v družstvu v důsledku převodu družstevního podílu, nevzniká dosavadnímu členovi družstva vůči družstvu nárok na vypořádací podíl. Vzájemné nároky si účastníci převodu vypořádají mezi sebou.
8. Nepeněžitý členský vklad se vrací v současném fyzickém stavu, nebude-li mezi členem družstva a družstvem dohodnuto jinak.
9. Pokud byl člen družstva z družstva vyloučen, počítají se lhůty podle předchozích odstavců tohoto článku stanov až ode dne marného uplynutí lhůty pro podání návrhu na prohlášení neplatnosti rozhodnutí o vyloučení člena z družstva, nebo ode dne, v němž nabylo právní moci rozhodnutí soudu, kterým bylo řízení ve věci určení neplatnosti rozhodnutí o vyloučení člena z družstva skončeno.

Část IV.

Členství v družstvu

Čl. 13

Podmínky vzniku členství

1. Členem družstva může být fyzická osoba, která má na území České republiky trvalý pobyt.
2. Podmínky pro vznik členství jsou:
 - a) podání písemné členské přihlášky na družstvu,
 - b) splacení zápisného ve výši 500,- Kč,
 - c) splacení základního členského vkladu ve výši 1.250,-- Kč a dalšího členského vkladu ve výši podle těchto stanov, nebo dodatečného členského vkladu ve výši stanovené představenstvem družstva.
3. Členství právnických osob v družstvu je vyloučeno.
4. Ustanovení předchozího odstavce se nevztahuje na právnické osoby, které se staly členem družstva před účinností tohoto ustanovení.
5. Přihláška uchazeče o členství i rozhodnutí družstva o přijetí musí mít písemnou formu a vždy obsahují firmu družstva, jméno a bydliště uchazeče o členství v družstvu a vymezení jeho družstevního podílu.

Čl. 14

Vznik členství

1. O přijetí uchazeče za člena družstva rozhoduje představenstvo družstva.
2. Členství v družstvu vzniká při splnění všech podmínek uvedených v Čl. 13:
 - a) dnem rozhodnutí představenstva družstva o přijetí za člena, nebo pozdějším dnem uvedeným v tomto rozhodnutí,
 - b) převodem, nebo přechodem družstevního podílu, nebo
 - c) rozdělením družstevního podílu.
3. Představenstvo družstva je povinno rozhodnout o přihlášce na jeho prvním jednání v měsíci následujícím po měsíci, kdy byla družstvu doručena. Toto rozhodnutí musí být členu předáno osobně zástupcem družstva proti podpisu přijatého člena, nebo doručeno doporučeným dopisem.
4. Družstvo vrátí zápisné, základní členský vklad a další členský vklad osobě, kterou nepřijalo za člena, a to do třiceti dnů ode dne nabytí právní moci zamítavého rozhodnutí.
5. Na vznik členství v družstvu neexistuje ani při splnění podmínek vzniku členství podle Čl. 13 těchto stanov právní nárok, kromě případů určených platnými právními předpisy nebo vnitřními předpisy družstva.
6. Členství v družstvu vzniká na dobu neurčitou.
7. Členství jednoho z manželů v družstvu nezakládá automaticky členství druhého z manželů v družstvu, není-li těmito stanovami nebo jiným obecně závazným předpisem stanoveno jinak.
8. Při převodu nebo přechodu družstevního podílu podle odst. 2. písm. b) tohoto článku stanov se ustanovení odst. 2. Čl. 13 nepoužije.

Čl. 15

Délka členství v družstvu

1. Délka členství v družstvu každého jeho člena se počítá od vzniku členství toho z jeho právních předchůdců, jehož členství vzniklo nejdříve.
2. Do délky členství podle odst. 1. se započte i doba, po kterou byl člen družstva nebo jeho právní předchůdce členem jiného bytového družstva, které bylo právním předchůdcem družstva.

Čl. 16

Společné členství v družstvu

1. Společné členství v družstvu vzniká, jestliže je družstevní podíl ve spoluvlastnictví 2 nebo více osob (dále také „*spoluvlastníci družstevního podílu*“).
2. Ze společného členství v družstvu jsou spoluvlastníci družstevního podílu oprávněni a povinni společně a nerozdílně jako společní členové mají vždy jeden hlas.
3. Je-li s družstevním podílem, který je ve spoluvlastnictví 2 nebo více osob, spojeno právo na uzavření nájemní smlouvy k družstevnímu bytu či družstevnímu nebytovému prostoru, jde o právo

na uzavření smlouvy o společném nájmu těchto osob.

4. Je-li s družstevním podílem, který je ve spoluvlastnictví 2 nebo více osob, spojen nájem družstevního bytu či družstevního nebytového prostoru, jde o společný nájem spoluvlastníků družstevního podílu.
5. 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 v družstvu manžela, od jehož nájemního práva bylo společné nájemní právo odvozeno, zaniká také nájemní právo druhého manžela.
6. Vznikem společného členství v družstvu spoluvlastníků družstevního podílu nezaniká to samostatné členství v družstvu, kteréhokoli z nich, které se nepřeměnilo na jejich společné členství v družstvu.
7. Existence společného členství v družstvu spoluvlastníků družstevního podílu nevylučuje vznik samostatného členství v družstvu kteréhokoli z nich.
8. Je-li podíl v družstvu ve spoluvlastnictví, jsou spoluvlastníci společnými členy a podíl vůči družstvu spravuje správce společné věci, kterým může být jen jeden ze spoluvlastníků. Jsou-li spoluvlastníky podílu v družstvu manželé, může podíl vůči družstvu spravovat, kterýkoli z nich.

Čl. 17

Přeměna členství

1. K přeměně členství v družstvu dochází v případech, když:
 - a) společné členství v družstvu manželů se mění na samostatné členství jednoho z manželů nebo na samostatné členství v družstvu každého z nich v případě uvedeném v Čl. 34,
 - b) samostatné členství v družstvu zůstavitele se mění na samostatné členství (nebo společné členství) každého z dědiců jednotlivých družstevních podílů zůstavitele,
 - c) samostatné členství v družstvu nájemce družstevního bytu či družstevního nebytového prostoru se převodem družstevního podílu na jednoho z manželů za trvání manželství mění na společné členství v družstvu manželů.

Čl. 18

Družstevní podíl

1. Družstevní podíl představuje práva a povinnosti člena družstva plynoucí z jeho členství v družstvu.
2. Každý člen družstva může mít pouze 1 družstevní podíl.
3. Družstvo nemůže nabýt vlastní družstevní podíl, ledaže se jedná o přeměnu podle jiného právního předpisu.
4. O spoluvlastnictví družstevního podílu, mimo případ společného členství manželů, rozhoduje samostatně v každém jednotlivém případě představenstvo družstva.
5. Zastavení družstevního podílu a zřízení jiného věcného práva k družstevnímu podílu je vyloučeno.

Čl. 19

Členská práva

Člen družstva má v souladu se zákonem a těmito stanovami právo zejména:

1. disponovat se svým družstevním podílem v souladu s obecně platnými právními předpisy a interními předpisy družstva,
2. účastnit se osobně nebo prostřednictvím svého zástupce jednání a rozhodování schůze členské samosprávy, do jejíž působnosti spadá,
3. účastnit se prostřednictvím zvoleného delegáta jednání a rozhodování shromáždění delegátů,
4. volit a být volen do orgánů družstva má-li potřebnou způsobilost k právním jednáním, u společných členů může být do každého orgánu družstva volen pouze jeden ze společných členů,
5. účastnit se veškeré družstevní činnosti a používat výhod, které družstvo svým členům poskytuje,
6. předkládat návrhy na zlepšení činnosti družstva, obracet se s podněty, připomínkami nebo stížnostmi týkajícími se činnosti družstva k příslušným orgánům družstva a být o jejich vyřízení informován do 30 dnů,
7. na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu či družstevního nebytového prostoru na dobu neurčitou na základě:
 - a) rozhodnutí o přidělení družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru, na jehož

pořízení se člen družstva nebo jeho právní předchůdce podílel dalším členským vkladem, vydaného příslušným orgánem družstva,

- b) převodu svého družstevního podílu nebo jeho části,
- c) dohody o výměně bytu a
- d) zdědění družstevního podílu,

pokud splňuje ostatní podmínky podle obecně závazných právních předpisů a těchto stanov.

8. na stanovení nájemného spojeného s užíváním družstevního bytu či družstevního nebytového prostoru užívaného členem družstva,
9. na roční vyúčtování zaplacených záloh na služby spojené s užíváním družstevního bytu či družstevního nebytového prostoru a na jiné náklady a na vypořádání přeplatků z tohoto vyúčtování podle jiných právních předpisů, těchto stanov a podle zásad schválených shromážděním delegátů,
10. nahlížet do zápisů z jednání kteréhokoli orgánu družstva, pod jehož působnost z hlediska vnitřní organizační struktury družstva spadá, včetně všech jeho příloh, není-li toto právo jinak omezeno platným právním předpisem, a obdržet kopii tohoto zápisu, včetně jeho příloh za úhradu účelně vynaložených nákladů spojených s jejich pořízením,
11. nahlížet do účetní závěrky, včetně návrhu na rozdělení zisku a úhrady ztrát a zprávy o hospodaření družstva,
12. podat návrh soudu na neplatnost usnesení shromáždění delegátů při splnění podmínek uvedených v Čl. 55, odst. 38. a 41.,
13. podat jménem družstva žalobu proti členu představenstva družstva nebo proti členu jiného orgánu podílejícího se na řízení družstva nebo členu jeho organizační jednotky o náhradu škody, kterou družstvu způsobil; toto právo nelze uplatnit, vymáhá-li náhradu škody představenstvo družstva.

Čl. 20

Členské povinnosti

Člen družstva je povinen:

1. dodržovat stanovy a jiné právní a interní předpisy družstva (např. domovní řád nebo provozní řád bytových a nebytových prostor, předpisy o požární ochraně), a rozhodnutí orgánů družstva,
2. uhradit členské vklady určené stanovami či jinými platnými předpisy ve stanovené výši a termínu,
3. hradit příspěvky na činnosti orgánů družstva a poplatky za úkony družstva prováděné z podnětu nebo ve prospěch člena družstva, hradit poskytnuté služby přímo nesouvisející s užíváním družstevního bytu či družstevního nebytového prostoru, a to zejména ve spojení s povolením stavebních úprav v bytě, povolením podnájmu, vypracováním prohlášení vlastníka a smlouvy o převodu družstevního bytu či družstevního nebytového prostoru do vlastnictví člena, nebo s dražbou družstevního podílu, a to ve výši a termínu určenými shromážděním delegátů a vnitřními předpisy družstva,
4. řádně užívat a udržovat družstevní majetek tak, aby družstvu nevznikla škoda, příp. učinit přiměřená opatření v případě zjištění, že družstevní majetek není takto užíván, chránit družstevní majetek před ohrožením, poškozením, zničením nebo ztrátou,
5. oznamovat a doložit družstvu včas každou změnu skutečností, které jsou podstatné pro vedení členské evidence, a to 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 služby spojené užíváním bytů a nebytových prostor v domě a doručováním písemností,
6. přispívat podle svých možností k úspěšné činnosti družstva, zejména:
 - a) prosazováním vnitřních pravidel družstva uplatňovaných při správě bytového a nebytového fondu družstvem,
 - b) aktivním prosazováním naplňování platných rozhodnutí orgánů družstva,
 - c) prosazovat správu bytového domu, ve kterém bydlí, družstvem.
7. Zdržet se jakéhokoli jednání směřujícímu proti oprávněným zájmům družstva a jednání, kterým by mohl poškodit dobré jméno družstva.

Člen družstva - nájemce je navíc povinen:

8. hradit v nájemném družstvu pouze účelně vynaložené náklady družstva vzniklé při správě druž-

stevních bytů či družstevních nebytových prostor, včetně nákladů na opravy, modernizace a rekonstrukce domů, ve kterých se družstevní byty či družstevní nebytové prostory nacházejí, a příspěvků na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice těchto družstevních bytů či družstevních nebytových prostor,

9. podílet se na úhradě ztráty svého hospodářského střediska,
10. na základě uzavřené smlouvy o nájmu družstevního bytu či družstevního nebytového prostoru způsobilého k užívání převzít tento ve lhůtě stanovené družstvem, nebo uhradit družstvu újmu, která mu vznikne opožděným převzetím družstevního bytu či družstevního nebytového prostoru, jakož i škodu, která vznikne opožděným oznámením o tom, že daný družstevní byt či družstevní nebytový prostor člen družstva nepřevzme,
11. hradit veškeré opravy v družstevním bytě či družstevním nebytovém prostoru, který není společnou částí domu podle prohlášení vlastníka budovy, v plné výši, není-li mezi vlastníky jednotek v domě dohodnuto jinak,
12. odstranit závady a poškození, které způsobil v domě sám, nebo ti, kdo s ním bydlí, nestane-li se tak, uhradit po předchozím upozornění družstvem a následném odstranění závad a poškození družstvem s tímto vzniklé náklady družstvu,
13. oznámit bez zbytečného odkladu družstvu potřebu těch oprav v jím užívaném družstevním bytě či družstevním nebytovém prostoru, které má nést družstvo, a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla,
14. umožnit osobám pověřeným družstvem, aby po předchozím písemném oznámení zjišťovaly technický stav jím užívaného družstevního bytu či družstevního nebytového prostoru a stavy měřidel, prováděly revize, opravy, údržbu i instalaci měřidel a další práce nutné k řádnému provozu domu a bytů či nebytových prostor v něm,
15. při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním jeho obyvatelům výkon jejich práv,
16. ví-li předem o své nepřítomnosti v jím užívaném družstevním bytě či družstevním nebytovém prostoru, která má být delší než 2 měsíce, i o tom, že tento jím užívaný družstevní byt či družstevní nebytový prostor bude po tuto dobu obtížně dostupný, oznámit to včas družstvu a současně označit osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do jím užívaného družstevního bytu či družstevního nebytového prostoru v případě, kdy toto bude nezbytně zapotřebí; nemá-li člen družstva - nájemce takovou osobu po ruce, je takovou osobou družstvo; nesplnění této povinnosti bude považováno za hrubé porušení povinnosti člena družstva - nájemce.
17. 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 a hygienicky vyhovujících podmínkách.

Čl. 21

Převod družstevního podílu

1. Převoditelnost družstevního podílu člena družstva nelze omezit ani vyloučit, pokud má být nabyvatelem osoba, která splňuje podmínky stanov pro přijetí za člena bytového družstva.
2. Převodem družstevního podílu, s nímž byl spojen nájem družstevního bytu či družstevního nebytového prostoru nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu či družstevního nebytového prostoru, dochází k převodu nájmu družstevního bytu či družstevního nebytového prostoru, anebo převodu práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu či družstevního nebytového prostoru, 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 či družstevního nebytového prostoru převodcem, anebo s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu či družstevního nebytového prostoru za podmínek určených těmito stanovami.
3. Převodce družstevního podílu ručí za dluhy, které jsou s družstevním podílem spojeny.
4. Právní účinky převodu družstevního podílu nastávají vůči družstvu dnem doručení účinné smlouvy o převodu družstevního podílu družstvu, ledaže smlouva určí účinky později.
5. Tytéž účinky, jako doručení smlouvy o převodu družstevního podílu nastávají, jakmile družstvo obdrží písemné oznámení dosavadního člena (společných členů) o převodu družstevního podílu a písemný souhlas nabyvatele družstevního podílu, či jiné prohlášení převodce a nabyvatele družstevního podílu o uzavření příslušné smlouvy.
6. Převod družstevního podílu je možný jen na osobu, která se podle zákona nebo stanov může stát členem družstva.

Čl. 22

Převod části družstevního podílu

1. Člen družstva může převést část svého družstevního podílu za podmínek uvedených v Čl. 21 těchto stanov na jiného člena družstva v případech, kdy člen - nájemce družstevního bytu či družstevního nebytového prostoru:
 - a) z důvodu dědění, sloučení družstev, nebo převodu části majetku družstva získal právo na přidělení družstevního bytu či družstevního nebytového prostoru v družstvu nebo právo takový byt či nebytový prostor užívat,
 - b) získal právo na přidělení družstevního bytu či družstevního nebytového prostoru v družstvu,
 - c) převádí část družstevního podílu týkající se družstevního bytu či družstevního nebytového prostoru.
2. Představenstvo družstva dá souhlas ke vzájemnému převodu části družstevního podílu mezi členy družstva v případech, kdy předmětem převodu jsou práva a povinnosti týkající se družstevního bytu, či družstevního nebytového prostoru, z nichž alespoň u jednoho dosud nevzniklo právo na uzavření nájemní smlouvy.
3. Rozhodnutí představenstva družstva podle předchozího odstavce musí být členu družstva doručeno do vlastních rukou.

Čl. 23

Splynutí družstevních podílů

1. Nabude-li člen družstva za trvání jeho členství v družstvu další družstevní podíl, jeho družstevní podíly splynou v jediný družstevní podíl v den, kdy člen družstva nabude další družstevní podíl. Jsou-li však s každým družstevním podílem spojena práva třetích osob, družstevní podíly splývají až dnem, kdy tato práva třetích osob zaniknou, ledaže dohoda člena družstva s takovouto třetí osobou určí jinak.

Čl. 24

Rozdělení družstevního podílu

1. Rozdělení družstevního podílu nelze ze strany družstva omezit ani vyloučit.
2. Rozdělení družstevního podílu je možné, je-li člen družstva nájemcem nejméně dvou družstevních bytů nebo dvou družstevních nebytových prostorů, nebo jednoho družstevního bytu a jednoho nebytového prostoru. Člen družstva, který 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 rozděleného družstevního podílu.
3. 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.
4. Rozdělit družstevní podíl nelze, pokud by v důsledku rozdělení družstevního podílu klesla majetková účast převodce nebo nabyvatele družstevního podílu v družstvu pod výši základního členského vkladu.

Čl. 25

Přechod družstevního podílu

1. Družstevní podíl přechází na právního nástupce člena družstva za podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami. Přechod družstevního podílu nelze vyloučit v případě, že členovi družstva svědčí právo nájmu nebo právo na uzavření nájemní smlouvy.
2. Na dědice družstevního podílu přechází nájem družstevního bytu nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu, včetně práv a povinností s tímto spojených.
3. Družstevní podíl, který byl ve společném jmění manželů, přechází na pozůstalého manžela. K tomu se přihlídně při vypořádání dědictví.
4. Jestliže součástí družstevního podílu zůstavitele byla užívací práva ke 2 nebo více družstevním bytům či nebytovým prostorům, může být družstevní podíl zůstavitele rozdělen v souladu s podmínkami stanovenými v předchozím článku těchto stanov na samostatné družstevní podíly spojené s těmito užívacími právy. Tím se zůstavitelovo členství v den jeho smrti přemění na 2, nebo více samostatných členství jednotlivých dědiců.

5. Dědic družstevního podílu, který nechce být členem družstva, je oprávněn svou účast v družstvu vypovědět, a to bez zbytečného odkladu, nejpozději však 1 měsíc ode dne, kdy se stal dědicem, jinak se k výpovědi nepřihlíží.
6. Výpovědní doba podle předchozího odstavce činí 3 měsíce a po dobu jejího běhu není dědic družstevního podílu oprávněn se podílet na činnosti družstva.
7. Podá-li dědic výpověď podle odst. 5. tohoto článku stanov, platí, že se členem družstva nestal.

Čl. 26

Spoluúčast člena družstva na výstavbě

1. Člen družstva se může účastnit na výstavbě prováděné družstvem svým dalším, resp. dodatečným členským vkladem. Spoluúčast musí být řešena smluvně.
2. Další, resp. dodatečný členský vklad může být uhrazen ve formě peněžního vkladu, příp. jiným nepeněžitým plněním ve formě nepeněžitého vkladu podle Čl. 11 těchto stanov.
3. Smlouvu uzavírá představenstvo družstva.
4. Od smlouvy může být oboustranně odstoupeno za podmínek v ní uvedených.
5. Odstoupením od smlouvy nejsou nijak dotčena práva a povinnosti člena družstva.

Čl. 27

Členská žaloba

1. Každý člen družstva je oprávněn domáhat se za družstvo náhrady újmy proti členovi orgánu družstva nebo splnění jeho případné povinnosti plynoucí z dohody podle § 53 odst. 3 Zákona o obchodních korporacích; to platí obdobně pro následný výkon rozhodnutí.
2. Člen družstva nemá právo domáhat se náhrady újmy podle odst. 1., bylo-li o ní rozhodnuto podle § 53 odst. 3 Zákona o obchodních korporacích.
3. Před uplatněním práva podle odst. 1. tohoto článku stanov proti členovi představenstva družstva informuje člen kontrolní komisi, byla-li zřízena; směřuje-li uplatnění práva proti členovi jiného orgánu družstva, informuje o této skutečnosti představenstvo družstva.
4. Informovaný orgán uplatní právo na náhradu újmy bez zbytečného odkladu po doručení informace podle předchozího odstavce, jinak může člen toto právo uplatnit podle odst. 1. tohoto článku stanov za družstvo sám.

Čl. 28

Zánik členství

1. Členství v družstvu zaniká:
 - a) písemnou dohodou mezi družstvem a členem družstva,
 - b) vystoupením člena družstva,
 - c) vyloučením člena družstva,
 - d) převodem družstevního podílu,
 - e) přechodem družstevního podílu,
 - f) smrtí člena družstva,
 - g) zánikem právnické osoby, která je členem družstva,
 - h) okamžikem, kdy nastávající účinky prohlášení konkursu na majetek člena,
 - i) okamžikem, kdy nastávající účinky schválení oddlužení zpeněžením majetkové podstaty nebo plněním splátkového kalendáře se zpeněžením majetkové podstaty člena družstva, jestliže v rozhodnutí o schválení oddlužení insolvenční soud uložil členu družstva vydat družstevní podíl, který slouží jako jeho obydlí insolvenčnímu správci k jeho zpeněžení, anebo okamžikem, kdy o zpeněžení družstevního podílu požádal zajištění věřitel,
 - j) doručením vyrovnání o neúspěšné opakované dražbě v řízení o výkonu rozhodnutí nebo v exekuci nebo, není-li družstevní podíl převoditelný, pravomocným nařízením výkonu rozhodnutí postižením družstevního podílu, nebo právní moci exekučního příkazu k postižení družstevního podílu po uplynutí lhůty uvedené ve výzvě ke splnění vymáhané povinnosti podle jiného právního předpisu, byl-li v této lhůtě podán návrh na zastavení exekuce, nebo právní mocí rozhodnutí, kterým bylo řízení o zastavení exekuce zastaveno, nebo kterým byl návrh na zastavení exekuce odmítnut nebo zamítnut, nebo
 - k) jiným způsobem stanoveným zákonem.

Čl. 29

Zánik členství písemnou dohodou

1. Dohodne-li se družstvo a jeho člen písemně na skončení členství, skončí členství dnem sjednaným v písemné dohodě.

Čl. 30

Zánik členství vystoupením z družstva

1. Člen družstva může z družstva vystoupit.
2. Vystoupením zaniká členství v družstvu uplynutím výpovědní doby 2 měsíců, která začíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, ve kterém bylo písemné oznámení člena družstva o jeho vystoupení z družstva doručeno družstvu.
3. Vystupuje-li člen z družstva proto, že nesouhlasí se změnou stanov,
 - a) změna stanov není pro vystupujícího člena účinná a vztah mezi členem a družstvem se řídí dosavadními stanovami,
 - b) uvede důvod vystoupení v oznámení o vystoupení, jinak se nejedná o vystoupení z důvodu nesouhlasu se změnou stanov,
 - c) doručí oznámení o vystoupení družstvu ve lhůtě 30 dnů ode dne, kdy bylo usnesení shromáždění delegátů o změně stanov přijato, jinak právo člena vystoupit z družstva z důvodu nesouhlasu se změnou stanov zaniká a
 - d) členství vystupujícího člena zaniká uplynutím kalendářního měsíce, v němž bylo oznámení o vystoupení doručeno družstvu.
4. Postupem podle odstavce 3. může vystoupit z družstva každý delegát, který na shromáždění delegátů nehlasoval pro změnu stanov; tajné hlasování se zakazuje.
5. Postupem podle odstavce 3. může vystoupit z družstva každý jeho člen, který nesouhlasí se změnou stanov schválenou shromážděním delegátů, a to do 1 měsíce ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět o této změně, nejdéle však do 3 měsíců ode dne konání shromáždění delegátů.
6. Oznámení o vystoupení z družstva může člen družstva odvolat jen písemně a se souhlasem představenstva družstva.

Čl. 31

Zánik členství vyloučením z družstva

1. Představenstvo družstva může rozhodnout o vyloučení člena, jestliže:
 - a) závažným způsobem nebo opakovaně a přes písemnou výstrahu porušuje své členské povinnosti,
 - b) přestal splňovat podmínky pro vznik členství,
 - c) zavrženíhodným způsobem zasáhl do práv družstva nebo jeho členů,
 - d) jako fyzická osoba byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu, jeho majetku nebo proti členu družstva,
 - e) po dobu alespoň 1 roku neoznámil změnu své doručovací adresy evidované v seznamu členů a jeho pobyt se stal pro družstvo neznámým,
 - f) zneužil seznamu členů družstva,
 - g) nesplnil vkladovou povinnost k dalšímu členskému vkladu, ke které se zavázal,
 - h) eviduje družstvo vůči němu jakékoli pohledávky v celkové jejich výši přesahující trojnásobek výše měsíčního předpisu nájmu družstevního bytu, užívaného členem družstva, a plnění s tímto nájmem spojených.
2. Člena družstva nebo společné členy družstva, s jejichž členstvím v družstvu je spojen nájem družstevního bytu či družstevního nebytového prostoru, lze vyloučit z družstva:
 - a) poruší-li jako nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu,
 - b) byl-li pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je jím užívaný družstevní byt nebo družstevní nebytový prostor, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází.
3. O vyloučení člena z družstva rozhoduje představenstvo družstva.
4. O vyloučení člena družstva z družstva nelze rozhodnout později, než ve lhůtě 6 roku ode dne, kdy se družstvo dozvědělo o důvodu vyloučení, nejpozději však ve lhůtě 1 roku ode dne, kdy důvod vyloučení nastal.
5. Rozhodnutí o vyloučení člena družstva z jeho členství v družstvu předchází písemná výstraha.

6. O udělení výstrahy rozhoduje představenstvo družstva.
7. Ve výstraze se uvede důvod jejího udělení a člen družstva se upozorní na možnost jeho vyloučení z členství v družstvu a vyzve se, aby s porušováním členských práv a povinností přestal a následky porušení členských povinností odstranil; k tomu se členovi družstva poskytne vždy přiměřená lhůta, nejméně však 30 dnů.
8. Vyloučit člena z družstva bez udělení předchozí písemné výstrahy lze v případě, že porušení členských povinností nebo jiné důležité důvody uvedené ve stanovách měly následky, které nelze odstranit.
9. V rozhodnutí představenstva družstva o vyloučení člena z družstva musí být uveden některý z důvodů podle odst. 1. nebo odst. 2., který nelze dodatečně měnit.
10. Proti rozhodnutí představenstva družstva o vyloučení z družstva může člen družstva podat odůvodněné námitky ke shromáždění delegátů ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení oznámení o vyloučení; to platí i v případě, že o vyloučení rozhodlo shromáždění delegátů; k námitkám podaným v rozporu s tím se nepřihlíží.
11. Členství vylučované osoby v družstvu zaniká marným uplynutím lhůty pro podání námitek nebo dnem, kdy bylo vylučované osobě doručeno rozhodnutí shromáždění delegátů o zamítnutí námitek.
12. Rozhodnutí představenstva družstva o vyloučení člena družstva z členství v družstvu a rozhodnutí shromáždění delegátů o zamítnutí námitek a potvrzení rozhodnutí o vyloučení se vylučovanému členovi družstva doručí doporučeným dopisem do vlastních rukou na jeho adresu uvedenou v seznamu členů družstva.
13. Rozhodnutí představenstva družstva nebo shromáždění delegátů ve věci vyloučení společných členů (manželů) se samostatně doručuje každému z manželů. Každý ze společných členů má právo proti rozhodnutí vznést námitky i bez ohledu na vůli druhého z manželů.
14. Družstvo může rozhodnutí o vyloučení svého člena z členství v družstvu zrušit; o zrušení rozhodnutí o vyloučení rozhoduje orgán družstva, který je oprávněn rozhodovat o vyloučení člena.
15. Se zrušením vyloučení musí vyloučená osoba písemně souhlasit. Neudělí-li vyloučená osoba souhlas do 1 měsíce ode dne, kdy jí bylo rozhodnutí o zrušení vyloučení doručeno, k rozhodnutí o zrušení vyloučení se nepřihlíží; to neplatí, pokud tato osoba o zrušení rozhodnutí o vyloučení již dříve písemně požádala.
16. Zrušit rozhodnutí o vyloučení lze i v případech, při kterých probíhá řízení o prohlášení neplatnosti vyloučení člena z družstva.
17. Bylo-li rozhodnutí o vyloučení zrušeno nebo rozhodlo-li shromáždění delegátů nebo soud, že námitky člena proti rozhodnutí o vyloučení jsou důvodné, platí, že jeho členství v družstvu nezaniklo.
18. Proti rozhodnutí shromáždění delegátů o zamítnutí námitek, nebo o vyloučení, jestliže o vyloučení rozhodovalo shromáždění delegátů, může vylučovaná osoba podat ve lhůtě 3 měsíců ode dne doručení rozhodnutí návrh soudu na prohlášení rozhodnutí o vyloučení za neplatné.
19. Do doby uplynutí lhůty pro podání návrhu u soudu nebo do doby pravomocného skončení soudního řízení družstvo nemůže vůči členovi uplatnit žádná práva plynoucí ze zániku jeho členství v družstvu.

Čl. 32

Zánik členství při zániku družstva

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

Čl. 33

Zánik členství úmrtím

1. Zemře-li člen družstva a nedojde-li v tomto případě k přechodu družstevního podílu podle ustanovení Čl. 25, odst. 1. těchto stanov, zaniká členství v družstvu smrtí člena družstva.

Čl. 34

Zánik společného členství

1. Společné členství manželů v družstvu zaniká vypořádáním společného jmění manželů nebo marným uplynutím lhůty pro jeho vypořádání podle občanského zákoníku.
2. Společné členství manželů v družstvu se mění na samostatné členství v družstvu jednoho z nich:
 - a) smrtí jednoho z manželů,

- b) dohodou manželů,
 - c) rozhodnutím soudu,
 - d) nabytím společného vlastnického práva k původnímu družstevnímu bytu či nebytovému prostoru na základě zákona.
3. Společné členství spoluvlastníků družstevního podílu existující nikoli v rámci společného jmění manželů zaniká:
- a) rozhodnutím soudu,
 - b) písemnou dohodou spoluvlastníků družstevního podílu,
 - c) vyloučením jednoho ze spoluvlastníků družstevního podílu z družstva z důvodů spočívajících výhradně na straně tohoto spoluvlastníka.
4. Společné členství v družstvu zaniká spoluvlastníkům družstevního podílu rovněž z důvodů uvedených v Čl. 28, odst. 1. těchto stanov.

Čl. 35

1. Zánikem členství v družstvu zaniká také právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu či družstevního nebytového prostoru, nebo nájem družstevního bytu či družstevního nebytového prostoru. Zánikem členství zaniká právo družstva na splnění vkladové povinnosti; právo na úroky z prodlení tím není dotčeno. To neplatí při převodu nebo přechodu družstevního podílu.

Čl. 36

Obnovení členství

1. Jestliže byl zrušen konkurz na majetek člena družstva z jiných důvodů, než pro splnění rozvrhového usnesení nebo proto, že jeho majetek byl zcela nepostačující, jeho členství v družstvu se obnoví dnem, kdy je družstvu doručen projev vůle člena družstva jeho členství v družstvu obnovit; nestane-li se tak do 4 měsíců od právní moci takového rozhodnutí, toto právo zaniká. Vyplatilo-li družstvo vypořádací podíl, člen ho nahradí družstvu spolu s projevem vůle jeho členství v družstvu obnovit, jinak se mu členství v družstvu neobnoví.
2. K obnovení členství v družstvu podle předchozího odstavce dochází i v případech, kdy byl skončen výkon rozhodnutí, nebo zanikly účinky exekučního příkazu k postižení družstevního podílu, ledaže byla vymáhaná povinnost alespoň z části splněna z prostředků získaných postižením družstevního podílu.

Čl. 37

Seznam členů družstva

1. Družstvo vede seznam všech svých členů.
2. Do seznamu členů družstva se zapisuje:
- a) jméno a bydliště nebo sídlo, příp. také jiná členem družstva určená adresa pro doručování,
 - b) den a způsob vzniku a zápisu členství člena družstva v družstvu a
 - c) výše členského vkladu a rozsah splnění vkladové povinnosti k členskému vkladu.
3. Člen družstva oznámí a doloží družstvu každou změnu údajů evidovaných v seznamu členů družstva bez zbytečného odkladu poté, kdy tato skutečnost nastala. Družstvo provede zápis zapisované skutečnosti bez zbytečného odkladu poté, co mu bude změna prokázána.
4. Člen družstva má právo do seznamu členů družstva nahlížet a žádat bezplatné vydání potvrzení o svém členství a obsahu svého zápisu v seznamu členů. Pokud člen požaduje vydání tohoto potvrzení častěji nežli 1x za rok, je povinen uhradit družstvu odůvodněné náklady s tím spojené.
5. Údaje, které jsou zapsány v seznamu členů družstva, 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 družstva, kterých se týkají.
6. Představenstvo družstva 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.
7. Přestane-li být člen družstva jeho členem, družstvo to v seznamu členů vyznačí bez zbytečného odkladu. Do této části seznamu představenstvo družstva umožní nahlédnout pouze bývalému členovi družstva, jehož se zápis týká, a jeho právnímu nástupci. Jiné osobě poskytne družstvo údaje zapsané v seznamu pouze za podmínek stanovených zákonem upravujícím podnikání na kapitálovém trhu pro poskytování údajů osobou vedoucí evidenci investičních nástrojů nebo jinými právními předpisy.

Část V.

Nájem družstevního bytu či družstevního nebytového prostoru

Čl. 38

Družstevní byt a družstevní nebytový prostor

1. Družstevním bytem nebo družstevním nebytovým prostorem se rozumí byt nebo nebytový prostor, který je v budově ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví družstva, nebo který je ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví družstva, a družstvo jej poskytlo do nájmu členovi družstva, který se sám nebo jeho právní předchůdce na jeho pořízení podílel členským vkladem.
2. Družstevním bytem se rozumí i byt, na jehož pořízení v nemovitosti ve vlastnictví jiné osoby se člen družstva, který je nájemcem tohoto bytu, nebo jeho právní předchůdce, podílel svým členským vkladem v družstevní bytové výstavbě podle dřívějších právních předpisů, a k němuž má družstvo právo odpovídající věcnému břemenu zajišťující jeho členovi právo byt užívat za podmínek stanovených pro užívání družstevního bytu. Věta první se použije i v případě, že právo odpovídající věcnému břemenu přešlo na nájemce v důsledku zániku členství v družstvu.

Čl. 39

Byt a nebytový prostor družstva

1. Bytem a nebytovým prostorem družstva se rozumí byt nebo nebytový prostor družstva, který je ve vlastnictví družstva, ale není družstevním bytem nebo družstevním nebytovým prostorem družstva ve smyslu ustanovení Čl. 38 stanov družstva.

Čl. 40

Zajištění řádného využití družstevních bytů a bytů družstva

1. Družstvo dbá na to, aby družstevní byty či družstevní nebytové prostory a byty či nebytové prostory družstva, se kterými hospodaří, byly v souladu s jejich stavebním určením využívány k bytovým účelům.
2. Družstvo je povinno zajistit svému členovi nájemci družstevního bytu či nebytového prostoru plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním družstevního bytu či družstevního nebytového prostoru.
3. Veškeré opravy v družstevním bytě či družstevním nebytovém prostoru související s jeho užíváním, včetně výměn zařizovacích předmětů a náklady spojené s jeho běžnou údržbou hradí člen družstva – jeho nájemce, není-li dále stanoveno jinak.
4. Nepostará-li se člen družstva – nájemce družstevního bytu či družstevního nebytového prostoru o včasné provedení oprav a běžné údržby bytu, má družstvo právo učinit tak po předchozím písemném upozornění člena družstva – nájemce dotčeného družstevního bytu či družstevního nebytového prostoru na jeho náklad samo a požadovat od něj úhradu vynaložených nákladů.
5. Nájemce družstevního bytu či družstevního nebytového prostoru nehradí opravy a výměny společných částí domu podle prohlášení vlastníka nacházejících se v jím užívaném družstevním bytě či družstevním nebytovém prostoru, s výjimkou případu, že příčinou provedení opravy či výměny těchto společných částí domu byla jejich vada způsobená nájemcem družstevního bytu či družstevního nebytového prostoru, či jinou osobou v družstevním bytě či družstevním nebytovém prostoru.
6. Družstevní byt nebo jeho část může člen družstva – nájemce tohoto družstevního bytu nebo členové jeho domácnosti dočasně používat i k jiným účelům než k bydlení, jen se souhlasem družstva.

Čl. 41

Přidělování družstevních bytů a družstevních nebytových prostorů

1. Uvolněný družstevní byt či družstevní nebytový prostor přiděluje členu družstva do nájmu představenstvo družstva v souladu se zásadami schválenými shromážděním delegátů až po zaplacení dodatečného členského vkladu.
2. Nový družstevní byt či družstevní nebytový prostor přiděluje představenstvo družstva do nájmu členu družstva svým usnesením až po zaplacení jeho dodatečného členského vkladu v představenstvem družstva stanovené výši a termínu.
3. Představenstvo družstva může změnit své pravomocné rozhodnutí o přidělení družstevního bytu či družstevního nebytového prostoru, jestliže se členem družstva nebyla jeho vinou uzavřena

smlouva o nájmu družstevního bytu či družstevního nebytového prostoru.

4. Představenstvo družstva může zrušit své pravomocné rozhodnutí o přidělení družstevního bytu či družstevního nebytového prostoru členu družstva v případě, že člen družstva odmítl družstevní byt či družstevní nebytový prostor způsobit k užívání, převzít v představenstvem družstva stanovené lhůtě.
5. Rozhodnutí o zrušení pravomocného rozhodnutí představenstva družstva o přidělení družstevního bytu či družstevního nebytového prostoru musí být členu družstva doručeno do vlastních rukou.
6. Proti rozhodnutí představenstva družstva podle ustanovení odst. 4. tohoto článku stanov se může člen družstva odvolat ke shromáždění delegátů. Odvolání má odkladný účinek.
7. V případě zrušení rozhodnutí představenstva družstva o přidělení družstevního bytu či družstevního nebytového prostoru podle ustanovení odst. 3. a 4. tohoto článku stanov vzniká členu družstva nárok na vrácení zaplaceného dodatečného členského vkladu.
8. Na přidělení družstevního bytu či družstevního nebytového prostoru ve stavbě provedené za spoluúčasti člena družstva má zúčastněný člen přednostní právo dané uzavřenou smlouvou o spoluúčasti na výstavbě.

Čl. 42

Vznik nájmu družstevního bytu či družstevního nebytového prostoru

1. Nájem družstevního bytu či družstevního nebytového prostoru vzniká smlouvou, kterou družstvo (pronajímatel) přenechává svému členu (nájemci), nebo jiné osobě do užívání družstevní byt či družstevní nebytový prostor na dobu neurčitou. Dále nájem družstevního bytu přechází smrtí člena družstva a nájemce bytu na dědice, který vstupuje do nájemní smlouvy zůstavitele jako výlučný nájemce.
2. Členu družstva vznikne právo na uzavření nájemní smlouvy k družstevnímu bytu či družstevnímu nebytovému prostoru:
 - a) na základě rozhodnutí o přidělení družstevního bytu či družstevního nebytového prostoru, vydaného příslušným orgánem družstva,
 - b) převodem družstevního podílu, nebo jeho části,
 - c) na základě dohody o výměně družstevního bytu či družstevního nebytového prostoru,
 - d) přechodem družstevního podílu, nebo jeho části, nejde-li o případ podle odst. 1. poslední věty tohoto článku stanov.
3. Nájemní smlouva musí mít písemnou formu a musí obsahovat označení družstevního bytu či družstevního nebytového prostoru, jeho příslušenství v souladu s prohlášením vlastníka k budově podle zákona č. 72/1994 Sb. (bylo-li vloženo do katastru nemovitostí do 31.12.2013), rozsah jeho užívání a způsob výpočtu nájemného a úhrad za služby spojené s užíváním družstevního bytu či družstevního nebytového prostoru, nebo jejich výši.
4. Není-li obecně závazným předpisem stanoveno jinak, použijí se pro nájem družstevního bytu ustanovení občanského zákoníku upravující nájem bytu a nebytového prostoru.
5. Podmínky pro uzavření nájemní smlouvy o nájmu družstevního bytu podle občanského zákoníku nebo stanov se vztahují také na členy, jejichž členství v bytovém družstvu vzniklo převodem družstevního podílu.

Čl. 43

Přenechání družstevního bytu či družstevního nebytového prostoru do nájmu na dobu určitou

1. Představenstvo družstva může smlouvou o nájmu na dobu určitou přenechat družstevní byt či družstevní nebytový prostor občanovi, popř. právnické osobě, i když nepůjde o člena družstva v případě, kdy o družstevní byt nebo družstevní nebytový prostor nemá zájem žádný z členů družstva. Stejně může představenstvo družstva přenechat byt nebo nebytový prostor tomu, kdo zabezpečuje provoz domu, ve kterém se družstevní byt či družstevní nebytový prostor nachází. V těchto případech nevzniká povinnost ke splacení družstevního podílu podle Čl. 20. Výše nájemného a úhrady za služby spojené s užíváním družstevního bytu či družstevního nebytového prostoru se určí ve smlouvě o nájmu.

Čl. 44

Společný nájem družstevního bytu či družstevního nebytového prostoru

1. Společný nájem družstevního bytu či družstevního nebytového prostoru může vzniknout pouze

mezi společnými členy družstva – spoluvlastníky družstevního podílu.

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, spojen 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 nájemného práva bylo společné nájemní právo odvozeno, zaniká také nájemní právo druhého manžela.
4. Společný nájem družstevního bytu či družstevního nebytového prostoru vznikne, jestliže za trvání manželství manželé, nebo jeden z nich se stane nájemcem družstevního bytu či družstevního nebytového prostoru, s výjimkou přechodu nájmu bytu na dědice zůstavitele, kdy dědic se stává výlučným členem družstva i výlučným nájemcem družstevního bytu.
5. Stane-li se nájemcem družstevního bytu či družstevního nebytového prostoru některý z manželů před uzavřením manželství, vznikne oběma manželům společný nájem družstevního bytu či družstevního nebytového prostoru uzavřením manželství. Společné členství manželů však nevznikne.
6. Ustanovení odst. 5. platí rovněž, vzniklo-li před uzavřením manželství některému z manželů právo na uzavření nájemní smlouvy k družstevnímu bytu či družstevnímu nebytovému prostoru.
7. Běžné záležitosti týkající se společného nájmu družstevního bytu či družstevního nebytového prostoru manžely může vyřizovat každý z manželů. V ostatních případech je zapotřebí souhlasu obou manželů, jinak je právní úkon neplatný. Z právních úkonů týkajících se společného nájmu družstevního bytu či družstevního nebytového prostoru jsou oba manželé oprávněni a povinni společně a nerozdílně.
8. Právo společného nájmu manželů nevznikne u družstevních nebytových prostorů určených k výkonu povolání jen jednoho z manželů.
9. Z právních jednání týkajících se společného nájmu družstevního bytu či družstevního nebytového prostoru jsou oba manželé oprávněni a povinni společně a nerozdílně.
10. Přeměnilo-li se společné členství manželů na výlučné členství jen jednoho z manželů, nemá tato skutečnost vliv na společné nájemní právo.

Čl. 45

Zánik společného nájmu manželů

1. Právo společného nájmu družstevního bytu či družstevního nebytového prostoru manžely zanikne:
 - a) rozvodem manželství v případě, že právo společného nájmu družstevního bytu či družstevního nebytového prostoru manžely nebylo spojeno s jejich společným členstvím,
 - b) dohodou rozvedených manželů – společných členů družstva v případě, že právo společného nájmu družstevního bytu či družstevního nebytového prostoru manžely bylo spojeno s jejich společným členstvím,
 - c) rozhodnutím soudu,
 - d) smrtí jednoho z manželů,
 - e) zánikem nájmu družstevního bytu či družstevního nebytového prostoru.
2. Zaniklé právo společného nájmu manželů podle ustanovení odst. 1., písm. a), b) a c) tohoto článku stanov přechází na právo nájmu toho z bývalých manželů, který zůstal členem družstva.

Čl. 46

Práva a povinnosti z nájmu družstevního bytu či družstevního nebytového prostoru

1. Práva a povinnosti z nájmu družstevního bytu či družstevního nebytového prostoru jsou dána Čl. 19 a 20 těchto stanov a jinými platnými předpisy. Jejich porušování bude družstvem považováno za hrubé porušování stanov družstva.
2. Kromě práva družstevní byt či družstevní nebytový prostor užívat má jeho nájemce – člen družstva a osoby, které s ním bydlí ve společné domácnosti, právo užívat společné prostory a zařízení domu, v němž se pronajatý družstevní byt či nebytový prostor nachází, jakož i požívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s nájmem družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru.
3. Nájem a podnájem družstevních nebytových prostorů postavených bez finanční účasti členů družstva upravuje zvláštní předpis.

Čl. 47

Podnájem družstevního bytu či družstevního nebytového prostoru, anebo jeho části

1. V případě, že člen družstva - nájemce družstevního bytu či nebytového prostoru v tomto nebydlí či jej neužívá, může pronajatý družstevní byt či družstevní nebytový prostor, anebo jeho část jinému přenechat do podnájmu na dobu určenou ve smlouvě o podnájmu nebo bez časového ručení jen s písemným souhlasem družstva. Přitom se přihlíží k předchozímu vyjádření členské samosprávy.
2. Porušení povinnosti člena družstva – nájemce podle předchozího odstavce se považuje za důvod pro vyloučení člena družstva z družstva.
3. Po skončení podnájmu podnájemce nemá právo na náhradní podnájem.

Čl. 48

Výměna družstevního bytu či družstevního nebytového prostoru

1. Za účelem výměny družstevních bytů nebo družstevních nebytových prostor si členové družstva – nájemci vyměňovaných družstevních bytů či družstevních nebytových prostor vzájemně převedou své družstevní podíly.

Čl. 49

Sloučení a rozdělení družstevního bytu či družstevního nebytového prostoru

1. Družstevní byt či družstevní nebytový prostor je možné sloučit se sousedním družstevním bytem či družstevním nebytovým prostorem, nebo jeho částí jen s předchozím souhlasem představenstva družstva.
2. Družstevní byt či družstevní nebytový prostor je možné rozdělit na 2, nebo více samostatných družstevních bytů či družstevních nebytových prostorů jen s předchozím souhlasem představenstva družstva.
3. Představenstvo družstva povolí sloučení družstevních bytů či družstevních nebytových prostorů, nebo jejich rozdělení podle odst. 1. a 2. tohoto článku stanov zejména tehdy, jestliže se tím dosáhne jejich účelnějšího využití.
4. Souhlas představenstva družstva se sloučením nebo rozdělením družstevních bytů či družstevních nebytových prostorů podle odst. 1. a 2. tohoto článku stanov nenahrazuje potřebné povolení stavebního úřadu podle zvláštních předpisů.
5. V souvislosti se sloučením nebo rozdělením družstevních bytů či družstevních nebytových prostorů podle odst. 1. a 2. tohoto článku stanov představenstvo družstva současně přerozdělí náklady a zdroje financování sloučených nebo rozdělených družstevních bytů či družstevních nebytových prostorů a určí výšku družstevních podílů a zůstatky nesplaceného investičního úvěru připadající na příslušné družstevní byty či družstevní nebytové prostory.

Čl. 50

Zánik nájmu družstevního bytu či družstevního nebytového prostoru

1. Nájem družstevního bytu či družstevního nebytového prostoru zaniká:
 - a) zánikem členství nájemce družstevního bytu či družstevního nebytového prostoru v družstvu,
 - b) písemnou dohodou mezi družstvem a členem družstva – nájemcem družstevního bytu či družstevního nebytového prostoru ke dni stanovenému v dohodě,
 - c) převedením družstevního bytu či družstevního nebytového prostoru do vlastnictví člena družstva.
2. Člen družstva – nájemce družstevního bytu či družstevního nebytového prostoru, jemuž nájem zanikl podle písm. a), nebo b) odst. 1. tohoto článku stanov, je povinen družstevní byt či družstevní nebytový prostor vyklidit bez nároku na jakoukoli bytovou náhradu.

Čl. 51

Nájemné a zálohy na služby spojené s užíváním družstevního bytu či družstevního nebytového prostoru

1. Výši nájemného a zálohy na služby spojené s nájmem družstevního bytu či družstevního nebytového prostoru stanovuje představenstvo družstva s přihlédnutím k předpokládaným nákladům.
2. Věcně usměrňované nájemné v družstevních bytech či družstevních nebytových prostorech zahrnuje ekonomicky oprávněné náklady na dům, včetně tvorby rezerv k jejich úhradě, ve stanovené výši zejména:

- a) splátky dlouhodobého investičního úvěru, dalších investičních a provozních úvěrů a úroků z nich,
 - b) náklady na opravy a údržbu společných částí domu a jeho příslušenství a výdaje na jeho technické zhodnocení,
 - c) náklady na správu družstva a domu,
 - d) náklady na pojištění domu,
 - e) daň z nemovitosti související s domem,
 - f) náklady spojené s užíváním pozemku věcně příslušejícího k domu,
 - g) ztráta z hospodaření družstva s domem, vykázaná za uplynulý rok.
3. Ekonomicky oprávněné náklady na dům se rozúčtovávají na jednotlivé jednotky v domě (byty či nebytové prostory) takto:
- a) splátky uvedené v odst. 2. písm. a) tohoto článku stanov podle výše úvěrů připadající na jednotlivé družstevní byty či družstevní nebytové prostory,
 - b) náklady uvedené v odst. 2. pod písm. b), d), e) a f) tohoto článku stanov podle spoluvlastnického podílu připadajícího na jednotlivé jednotky v domě (družstevní byty či družstevní nebytové prostory) ve smyslu příslušných ustanovení Občanského zákoníku,
 - c) náklady na správu družstva a domu ve výši stanovené shromážděním delegátů.
4. Zálohy na služby spojené s nájmem družstevního bytu či družstevního nebytového prostoru zahrnují úhrady za poskytované služby, zejména pak:
- a) dodávky studené a teplé užitkové vody a odvádění odpadních vod (vodné i stočné – je-li účtováno),
 - b) dodávku tepla do domu (centrální i lokální vytápění),
 - c) úklid společných prostor v domě,
 - d) odvoz splašků a čištění žump,
 - e) užívání výtahu,
 - f) užívání domovní prádely,
 - g) osvětlení společných prostor v domě,
 - h) kontrolu a čištění komínů,
 - i) další služby nutné pro zajištění možného plnohodnotného užívání nájemních bytů či nájemních nebytových prostorů v domě.
5. Ceny služeb se rozúčtují na jednotlivé nájemce družstevních bytů či družstevní nebytových prostor podle obecně platných právních předpisů a vnitřních předpisů družstva, popřípadě podle rozhodnutí cenového orgánu.
6. Ceny služeb, pro které není stanoven způsob rozúčtování podle odst. 5. tohoto článku stanov, se rozúčtují následovně:
- a) užívání domovní prádely, žehlírny a sušárny sazbami za jednu hodinu provozu nebo dohodnutou jednotku výkonu,
 - b) kontrolu a čištění komínů podle počtu využívaných vyústění do komína,
 - c) ostatní služby, zejména - úklid společných prostorů v domě, osvětlení společných prostorů v domě, odvoz tuhého komunálního odpadu, odvoz splašků a čištění žump, užívání výtahu, podle rozhodnutí představenstva družstva.
7. Družstvo účtuje nájemcům družstevních bytů či družstevní nebytových prostorů měsíční zálohy za jednotlivé druhy služeb ve stanovené výši jako měsíční podíl z předpokládané roční ceny odvozené z cen podle odst. 5. tohoto článku stanov za uplynulý rok nebo poslední zúčtovací období nebo z ceny odvozené z předpokládaných cen běžného roku, jestliže některé služby v uplynulém období nebyly placeny nebo poskytovány.
8. V průběhu roku je družstvo oprávněno po předchozím oznámení nájemci družstevního bytu či družstevního nebytového prostoru změnit měsíční zálohy v míře odpovídající změně ceny služby nebo změně počtu členů domácnosti nebo jiných podmínek, za kterých se služba poskytuje, zejména při změně rozsahu nebo kvality služeb. Změna musí být v oznámení řádně zdůvodněna, jinak ke změně zálohy nedojde.
9. Skutečná výše cen a záloh za jednotlivé služby se účtuje vždy za kalendářní rok a vyúčtování doručí příjemci služeb nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období.
10. Družstvo je oprávněno v souladu s příslušnými obecně platnými právními předpisy započít si pohledávku vůči nájemci družstevního bytu či družstevního nebytového prostoru, a to jednostranným úkonem. Vyúčtováním zjištěný přeplatek podle odst. 9. tohoto článku stanov družstvo uhradí nejpozději do 4 měsíců ode dne doručení vyúčtování příjemci služeb. V téže době je nájemce povinen uhradit družstvu vyúčtováním zjištěný nedoplatek.

11. Nájemné spolu se zálohami na služby spojené s užíváním družstevního bytu či družstevního nebytového prostoru se platí měsíčně, nejpozději však do posledního dne příslušného kalendářního měsíce. Jejich úhrada je splněna připsáním peněžní částky na účet družstva nebo jejím složením v pokladně družstva. Nezaplatí-li nájemce družstevního bytu či družstevního nebytového prostoru nájemné nebo zálohy na služby spojené s užíváním družstevního bytu či družstevního nebytového prostoru včas, dostává se do prodlení a 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.
12. Neoznačená platba nájemného nebo záloh na služby spojené s užíváním družstevního bytu či družstevního nebytového prostoru se použije nejprve na úhradu nákladů již určených, t. j. 50,00 Kč za odeslanou upomínku, 100,00 Kč za odeslanou předžalobní výzvu, poté na pravomocně přiznané náklady soudního řízení (pokud jsou dluhy vymáhány soudní cestou), dále na úroky z prodlení a nakonec na jistinu, ledaže by dlužník při plnění projevil jinou vůli.
13. Bude-li nájemce družstevního bytu či družstevního nebytového prostoru dlužen z několika závazků, k plnění stejného druhu a neurčí-li při plnění, na který dluh plní, započte se plnění nejprve na závazek, o jehož splnění byl dlužník upomenut, jinak na závazek nejméně zajištěný nebo nejdříve splatný. Při stejné míře zajištění několika závazků se plnění započte nejprve na závazek nejdříve splatný.

Část VI.

Soustava orgánů družstva

Čl. 52 Orgány družstva

1. Orgány družstva jsou:
 - a) shromáždění delegátů,
 - b) představenstvo družstva,
 - c) kontrolní komise,
 - d) schůze členské samosprávy,
 - e) výbor členské samosprávy,
 - f) delegát členské samosprávy (dále jen „delegát“),
 - g) náhradní orgán – pověřený správce,
 - h) pracovní a poradní orgány družstva.

Čl. 53 Společná ustanovení

Členství v orgánech družstva:

1. Do orgánů družstva mohou být voleni, jen členové družstva – fyzické osoby splňující dále uvedené podmínky v těchto stanovách a podmínky jiných právních předpisů.
2. Členem představenstva družstva a kontrolní komise nemohou být osoby, které jsou v pracovním poměru k družstvu a do 2 let po jeho skončení.
3. Dalším předpokladem pro výkon funkce člena představenstva družstva a člena kontrolní komise je předložení negativního osvědčení vydaného ministerstvem vnitra ČR podle ustanovení § 9 odst. 3 zákona č. 451/1991 Sb. v jeho platném znění (negativní lustrační osvědčení) § 4 odst. 3 téhož zákona.
4. Do orgánu družstva, s výjimkou představenstva družstva a kontrolní komise, se volí náhradníci, kteří nastupují namísto dosavadních členů, kterým zaniklo v orgánu družstva členství, a to ke dni, ke kterému dosavadnímu členovi orgánu družstva zaniklo členství v tomto orgánu.

Jednání a rozhodování orgánů družstva:

5. Orgány družstva mohou jednat jen o záležitostech, které podle zákona a těchto stanov spadají do jejich působnosti nebo které si k rozhodování podle stanov vyhradí a současně byly uvedeny na pozvánce na jednání, nebo se o jejich projednání orgán družstva dodatečně usnesl, není-li takové usnesení vyloučeno platným právním předpisem.
6. Jednání orgánů družstva jsou neveřejná. Předsedové jednotlivých orgánů mohou rozhodnout o přizvání dalších osob k jednotlivým projednávaným záležitostem.
7. Jednání orgánu družstva spočívá v přednesení podnětu k jednání, v diskusi a zpravidla je zakončeno usnesením. Jednání je třeba vést tak, aby byl zajištěn skutečný stav věci.
8. Je-li členem družstva právnická osoba, je povinna zmocnit fyzickou osobu jednat za ni v orgánu družstva.
9. V orgánech družstva se hlasuje veřejně. V jednotlivých případech se může jednajícím orgánem usnést na hlasování tajném.
10. Není-li v těchto stanovách uvedeno jinak, vyžaduje se pro platnost rozhodnutí kolektivních orgánů družstva jejich řádné svolání, přítomnost členů orgánu družstva disponujících nadpoloviční většinou hlasů a souhlas nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů. Zákon o obchodních korporacích, anebo tyto stanovy pak určují, pro která usnesení je třeba souhlasu kvalifikované většiny.
11. Není-li v těchto stanovách uvedeno jinak, nebo není-li jiným platným předpisem stanoveno jinak, náleží každému členu orgánu družstva jeden hlas. Hlasuje se v souladu s jednacím řádem družstva.
12. Nepřihlíží se k ujednáním stanov, usnesením orgánů družstva a ujednáním smluv, kterými se členovi družstva přiznávají hlasy v rozporu se zákonem.
13. Kolektivní orgány družstva, s výjimkou shromáždění delegátů, mohou rozhodovat per rollam (oběžníkem na dálku), pokud s tím vysloví písemný souhlas všichni členové orgánu družstva. Osoba oprávněná svolat jednání kolektivního orgánu družstva v tom případě zašle všem členům

orgánu návrh rozhodnutí, který musí obsahovat:

- a) text navrhovaného rozhodnutí a jeho odůvodnění,
 - b) lhůtu pro doručení vyjádření člena orgánu družstva, která činí 15 dnů; pro začátek jejího běhu je rozhodné doručení návrhu členovi,
 - c) podklady potřebné pro přijetí navrhovaného usnesení a
 - d) případně další údaje.
14. Nedoručí-li člen orgánu ve lhůtě 15 dnů osobě, která zaslala všem členům orgánu družstva návrh usnesení souhlas s návrhem usnesení, platí, že s návrhem nesouhlasí.
15. Rozhodná většina pro rozhodování *per rollam* orgánem družstva se počítá z celkového počtu (síly) hlasů všech členů orgánu družstva. Rozhodnutí je přijato dnem, v němž bylo doručeno vyjádření posledního člena orgánu družstva k návrhu, nebo marným uplynutím posledního dle lhůty stanovené pro doručení vyjádření členů orgánu družstva, bylo-li dosaženo počtu hlasů potřebného k přijetí rozhodnutí.
16. Výsledek rozhodování podle odst. 13. až 15., včetně dne jeho přijetí, oznámí osoba oprávněná svolat jednání orgánu družstva způsobem stanoveným zákonem a těmito stanovami pro svolání jednání orgánu družstva všem jeho členům bez zbytečného odkladu ode dne jeho přijetí.
17. Vyžaduje-li zákon, aby rozhodnutí orgánu družstva bylo osvědčeno veřejnou listinou musí mít návrh rozhodnutí *per rollam*, není-li takový způsob rozhodování vyloučen obecně závazným předpisem, formu veřejné listiny; v takovém případě se členům orgánu družstva zasílá kopie veřejné listiny o návrhu rozhodnutí. Ve vyjádření člena orgánu družstva se uvede i obsah návrhu rozhodnutí orgánu družstva, jehož se vyjádření týká; podpis na vyjádření musí být úředně ověřen.

Zápis z jednání orgánů družstva:

18. O průběhu jednání orgánu družstva a o jeho rozhodnutích pořizuje ten, kdo jednání orgánu družstva svolal zápis podepsaný předsedajícím a zapisovatelem, příp. i ověřovateli zápisu, jsou-li zvoleni. Zápis musí obsahovat:
- a) datum a místo konání jednání,
 - b) program jednání,
 - c) přijatá usnesení,
 - d) výsledky hlasování a
 - e) nepřijaté námítky členů orgánu družstva.
19. Přílohu zápisu tvoří seznam členů orgánu s uvedením, kdo ze členů nebyl přítomen (seznam přítomných osob), pozvánka na jednání a další podklady, které byly předloženy k projednáváním záležitostem.
20. V zápisech z jednání představenstva družstva a kontrolní komise se jmenovitě uvedou členové orgánu družstva, kteří hlasovali proti jednotlivým usnesením nebo se zdrželi hlasování, u neuvedených členů se má zato, že hlasovali pro přijetí usnesení.
21. Každý člen představenstva družstva nebo kontrolní komise má právo na vydání kopie zápisu z jednání orgánu, jehož je členem.

Volby a odvolání členů orgánů družstva, vznik a zánik funkce člena orgánu družstva:

22. Volební období orgánů družstva činí 5 let. Začíná běžet dnem následujícím po posledním dni předchozího volebního období, končí uplynutím 5 let, nebo dříve na základě rozhodnutí volícího orgánu družstva, není-li těmito stanovami stanoveno jinak.
23. Funkční období členů orgánů družstva činí 5 let. Funkční období členů voleného orgánu končí všem jeho členům stejně; to platí i pro delegáty.
24. Jsou-li provedeny doplňující volby členů orgánu družstva v průběhu volebního období, platí mandát v těchto volbách zvolených členů orgánu družstva do konce volebního období orgánu družstva.
25. Členové orgánu družstva mohou být voleni opětovně.
26. Členství ve voleném orgánu družstva může být ukončeno:
- a) odvoláním člena orgánu družstva volícím orgánem družstva,
 - b) odstoupením člena orgánu družstva,
 - c) úmrtím člena orgánu družstva,
 - d) ukončením členství člena orgánu v družstvu v souladu s platnými stanovami a právními předpisy,
 - e) zánikem orgánu družstva v souladu s platnými stanovami družstva a právními předpisy,

- f) odchodem člena orgánu družstva mimo působnost tohoto orgánu,
 - g) zjištěním jiných skutečností bránících pokračování členství v daném orgánu družstva,
 - h) uplynutím volebního období.
27. Volící orgán družstva může kteréhokoli člena jím voleného orgánu družstva odvolat i bez uvedení důvodu.
28. Člen orgánu družstva může ze své funkce odstoupit. Nesmí tak však učinit v době, která je pro družstvo nevhodná. Neurčuje-li smlouva o výkonu funkce jinak, oznámí odstupující člen své odstoupení orgánu, který jej zvolil, a jeho funkce končí uplynutím jednoho měsíce od doručení tohoto oznámení, neschválí-li příslušný orgán družstva na žádost odstupujícího jiný okamžik zániku funkce.
29. Na místo člena voleného orgánu družstva, jemuž v průběhu volebního období zaniklo členství v tomto orgánu, postupuje ihned po projednání tohoto zániku členství volícím orgánem družstva zvolený náhradník s nejnižším pořadovým číslem (pořadí je dáno výsledky voleb).
30. Není-li náhradník zvolen, může volený orgán družstva, jehož počet členů neklesl pod polovinu, jmenovat své náhradní členy do příštího jednání volícího orgánu.
31. Není-li v den ukončení členství ve voleném orgánu družstva pro tento orgán družstva zvolen náhradník, je volící orgán družstva povinen na program svého nejbližšího jednání, zařadit doplňující volby členů příslušného orgánu družstva, není-li předtím schválena volícím orgánem změna (snížení) počtu členů voleného orgánu na počet již zvolených členů tohoto orgánu.
32. Člen orgánu družstva, jehož funkce skončila, je odpovědný za řádné předání funkce, tj. je povinen odevzdat listiny, písemnosti atd. O předání funkce se pořídí písemný záznam.
33. V případě smrti člena orgánu družstva, požádá družstvo o vydání písemností, případně převzatého inventáře pozůstalé členy rodiny nebo domácnosti. O předání se pořídí písemný záznam.

Odpovědnost členů orgánů družstva:

34. Členové orgánů družstva odpovídají za škody vzniklé družstvu při výkonu funkce v rozsahu stanoveném zákonem.
35. Zástupci právnických osob, kteří jsou členy orgánů družstva, mají stejnou odpovědnost, jako by byli členy těchto orgánů osobně. Za jejich závazky z této odpovědnosti ručí právnická osoba, která je zmocnila.
36. Členové orgánů družstva jsou za výkon svých funkcí odpovědni orgánu družstva, který je zvolil.
37. 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.

Odměna za výkon funkce člena orgánu družstva:

38. Členům orgánů družstva přísluší za řádný výkon jejich funkce odměna.
39. Odměna člena orgánu družstva za výkon jeho funkce se stanoví vnitřním předpisem družstva schvalovaným shromážděním delegátů.

Další podrobnosti o postupu orgánů družstva:

40. Další podrobnosti o postupu orgánů družstva při volbách a odvoláních, o jejich svolání, jednání, rozhodování a ověřování zápisů upravují volební a jednací řád družstva, které schvaluje shromáždění delegátů.

Čl. 54

Zákaz konkurence

1. Člen představenstva družstva a člen kontrolní komise nesmí podnikat v předmětu činnosti družstva, a to ani ve prospěch jiných osob, ani zprostředkovávat obchody družstva pro jiného.
2. Člen představenstva družstva a člen kontrolní komise nesmí být členem statutárního orgánu jiné právnické osoby se shodným předmětem činnosti nebo osobou v obdobném postavení, ledaže se jedná o koncern, společenství vlastníků jednotek nebo družstvo, jehož členy jsou pouze jiná družstva.
3. Člen představenstva družstva nesmí být současně členem kontrolní komise nebo jinou osobou oprávněnou podle zápisu v obchodním rejstříku jednat za družstvo.
4. Člen kontrolní komise nesmí být současně členem představenstva družstva nebo jinou osobou

oprávněnou podle zápisu v obchodním rejstříku jednat za družstvo.

5. Člen představenstva družstva a člen kontrolní komise se nesmí účastnit na podnikání jiné obchodní korporace jako společník s neomezeným ručením nebo jako ovládající osoba jiné osoby se stejným nebo obdobným předmětem činnosti.
6. Usnesení shromáždění delegátů mohou určit další omezení.
7. Ustanovení předchozích odstavců tohoto článku stanov se nevztahují na činnosti, které sice družstvo a člen představenstva družstva nebo člen kontrolní komise shodně provozují, ale současně si v nich nekonkurují.

Čl. 55

Shromáždění delegátů

1. Shromáždění delegátů je nejvyšším orgánem družstva, prostřednictvím kterého uplatňují členové družstva své právo řídit záležitosti družstva a kontrolovat činnost družstva a jeho orgánů. Shromáždění delegátů plní v plném rozsahu působnost členské schůze.
2. Shromáždění delegátů se schází nejméně jednou za každé účetní období.
3. Shromáždění delegátů, na kterém se má projednat řádná účetní závěrka, se musí konat nejpozději do 6 měsíců po skončení účetního období, za které je řádná účetní závěrka sestavena.
4. Právo zúčastnit se shromáždění delegátů mají kromě delegátů dále členové představenstva družstva a kontrolní komise, likvidátor a osoby, o nichž tak stanoví jiný právní předpis nebo určí stanovy.
5. Požádá-li některá z osob uvedených v předchozím odstavci o slovo, udělí se jí před zahájením hlasování.

Svolání jednání shromáždění delegátů:

6. Představenstvo družstva svolá shromáždění delegátů vždy, je-li to v důležitém zájmu družstva.
7. Představenstvo družstva svolá shromáždění delegátů bez zbytečného odkladu také poté, co zjistí, že:
 - a) 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
 - b) družstvo se dostalo do úpadku nebo do hrozícího úpadku podle jiného právního předpisu, a navrhne shromáždění delegátů přijetí potřebných opatření k nápravě.
8. Představenstvo družstva svolá shromáždění delegátů, jestliže jej o to požádala kontrolní komise nebo alespoň 10 % zvolených delegátů, jejichž výkon funkce ke dni doručení žádosti nezanikl.
9. Na žádost kontrolní komise nebo delegátů uvedených v odst. 8. tohoto článku stanov nebo v důležitém zájmu družstva může shromáždění delegátů svolat nejméně jedna třetina členů představenstva družstva, likvidátor nebo kontrolní komise, jestliže ji mělo svolat představenstvo družstva a neučinilo tak bez zbytečného odkladu poté, co tato povinnost vznikla.
10. Není-li shromáždění delegátů svoláno na žádost kontrolní komise nebo delegátů podle odst. 8. tohoto článku stanov představenstvem družstva tak, aby se konalo do 30 dnů po doručení žádosti, musí je svolat osoby nebo orgán uvedené v odst. 9. tohoto článku stanov.
11. Jestliže tak osoby nebo orgán uvedené v odst. 9. tohoto článku stanov neučiní do 10 dnů poté, co uplynula lhůta pro svolání shromáždění delegátů představenstvem družstva, může shromáždění delegátů svolat a všechny úkony s tím spojené činit osoba k tomu písemně zmocněná všemi delegáty, kteří o svolání shromáždění delegátů požádali.
12. Není-li shromáždění delegátů svolané na žádost kontrolní komise nebo delegátů podle odst. 8. tohoto článku stanov usnášeníschopné, je ten, kdo je svolal, povinen svolat náhradní shromáždění delegátů; to neplatí, vzali-li kontrolní komise nebo delegáti uvedení v odst. 8. tohoto článku stanov žádost zpět.
13. Příslušná osoba nebo orgán družstva oznámí svolání shromáždění delegátů písemnou pozvánkou zaslou všem delegátům na adresu bydliště delegáta, uvedenou v seznamu delegátů, nejméně 15 dnů přede dnem konání shromáždění delegátů.
14. Členové představenstva družstva jsou společně a nerozdílně povinni vydat osobě nebo orgánu uvedeným v odst. 9. tohoto článku stanov na její žádost seznam delegátů družstva.
15. Pokud delegát písemně oznámil jinou doručovací adresu, zasílá se mu pozvánka na tuto doručovací adresu.
16. Pozvánku na shromáždění delegátů zveřejní svolavatel nejméně 15 dnů přede dnem konání

shromáždění delegátů na internetových stránkách družstva až do okamžiku konání shromáždění delegátů.

17. Pozvánka na shromáždění delegátů obsahuje alespoň:

- d) firmu a sídlo družstva,
- e) místo a dobu zahájení shromáždění delegátů; místo a doba shromáždění delegátů musí být určeny tak, aby co nejméně omezovaly možnost delegáta se jej zúčastnit,
- f) označení, zda se svolává shromáždění delegátů nebo náhradní shromáždění delegátů, a
- g) program shromáždění delegátů.

18. K pozvánce se přikládají veškeré podklady k jednotlivým záležitostem programu shromáždění delegátů, pokud je delegáti neobdrželi dříve (např. na seminářích delegátů), nebo jiným způsobem (např. elektronicky e-mailem).

19. Družstvo je povinno informovat své členy o možnosti seznámit se se všemi podklady k jednotlivým záležitostem programu shromáždění delegátů.

20. Má-li dojít ke změně stanov nebo k přijetí usnesení, jehož důsledkem je změna stanov, obsahuje pozvánka v příloze též návrh těchto změn nebo návrh usnesení.

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

22. Program shromáždění delegátů nelze po odeslání pozvánek delegátům měnit.

Působnost shromáždění delegátů:

23. Do výlučné působnosti shromáždění delegátů patří:

- a) přijímat a měnit stanovy družstva, pokud nedochází k jejich změně na základě jiné právní skutečnosti,
- b) přijímat a měnit jednací řád a volební řád družstva,
- c) volit a odvolávat členy představenstva družstva a kontrolní komise,
- d) projednávat zprávy představenstva družstva a kontrolní komise o činnosti družstva,
- e) určovat výši odměny představenstva družstva, kontrolní komise a členů jiných orgánů družstva zřízených stanovami, pokud je oprávněno podle stanov tyto orgány nebo jejich členy volit a odvolávat,
- f) schvalovat řádnou, mimořádnou nebo konsolidovanou účetní závěrku, popřípadě mezitímní účetní závěrku,
- g) schvalovat smlouvu o výkonu funkce podle obecně závazného předpisu,
- h) schvalovat poskytnutí finanční asistence,
- i) rozhodovat o základních otázkách koncepce rozvoje, schvalovat zásady hospodaření,
- j) rozhodovat o námitkách člena proti rozhodnutí o jeho vyloučení z družstva a o odvoláních proti rozhodnutí představenstva družstva,
- k) rozhodovat o rozdělení zisku, nebo jiných vlastních zdrojů nebo úhradě ztráty,
- l) rozhodovat o uhrazovací povinnosti,
- m) schvalovat statuty fondů,
- n) určit osobu účetního auditora ve smyslu příslušného ustanovení zákona o auditorech,
- o) rozhodovat o zrušení družstva s likvidací,
- p) volit a odvolávat likvidátora a rozhodovat o jeho odměně,
- q) schvalovat konečnou zprávu o průběhu likvidace a návrh na použití likvidačního zůstatku,
- r) rozhodovat o dalších otázkách, které zákon nebo tyto stanovy svěřují do jeho působnosti nebo pokud si rozhodování o některé věci vyhradilo.

24. Shromáždění delegátů si může vyhradit do své působnosti rozhodování i o dalších otázkách, které tento zákon ani stanovy do jeho působnosti nesvěřují; to neplatí, jestliže se jedná o záležitosti svěřené tímto zákonem do působnosti představenstva družstva nebo kontrolní komise.

25. Jestliže si shromáždění delegátů vyhradí rozhodování o určité záležitosti do své působnosti, nemůže být o této záležitosti rozhodováno na tomtéž shromáždění delegátů, na kterém si shromáždění delegátů rozhodování o určité záležitosti vyhradilo, ledaže jsou na shromáždění delegátů přítomni všichni delegáti a všichni souhlasí s tím, že se bude tato věc projednávat na tomto shromáždění delegátů.

Pravidla rozhodování shromáždění delegátů:

26. Právo hlasovat na shromáždění delegátů mají pouze delegáti a náhradníci těchto delegátů, zastupují-li nepřítomné delegáty.
27. Každý delegát má tolik hlasů, kolik hlasů při projednávání dané záležitosti mají členové družstva zařazení do členské samosprávy, ve které byl zvolen (viz Čl. 61 odst. 6. těchto stanov). Při tomto postupu je rozhodný počet členů zařazených do členské samosprávy k sedmému dni předcházejícímu den, na který je svoláno shromáždění delegátů; k pozdějším změnám počtu členů a jejich hlasů se nepřihlíží.
28. Pro posouzení schopnosti shromáždění delegátů se usnášet a stanovení počtu hlasů potřebných k přijetí usnesení se počítají pouze hlasy delegátů, jejichž výkon funkce ke dni konání shromáždění delegátů trvá.
29. 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, jestliže představenstvo družstva vědělo, že v jednom nebo více volebních obvodech není zvolen žádný delegát a členy zařazené do těchto obvodů o této skutečnosti neinformovalo.
30. Shromáždění delegátů se usnáší většinou hlasů přítomných delegátů, nevyžaduje-li obecně závazný předpis nebo platné stanovy družstva vyšší počet hlasů.
31. Není-li shromáždění delegátů schopno se usnášet, svolá ten, kdo svolal původně shromáždění delegátů, je-li to stále potřebné, bez zbytečného odkladu náhradní shromáždění delegátů se stejným programem, a to stejným způsobem, jako původně svolané shromáždění delegátů a samostatnou pozvánkou.
32. Záležitosti, které nebyly zařazeny do navrhovaného programu řádného shromáždění delegátů, lze na náhradním shromáždění delegátů rozhodnout jen tehdy, jsou-li přítomni a projeví-li s tím souhlas všichni delegáti.
33. Náhradní shromáždění delegátů je schopno se usnášet, je-li přítomno alespoň 10 % všech zvolených delegátů, nejméně však 5 delegátů.
34. 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 z družstva, pozve se tento člen na shromáždění delegátů písemnou pozvánkou zaslanou mu na adresu bydliště nebo sídla uvedenou v seznamu členů; tento člen má právo zúčastnit se shromáždění delegátů v části, která se ho týká.
35. Požádá-li člen družstva uvedený v předchozím odstavci o slovo před hlasováním delegátů 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.
36. Jestliže má být přijato usnesení shromáždění delegátů o:
 - a) schválení poskytnutí finanční asistence,
 - b) uhrazovací povinnosti,
 - c) zrušení družstva s likvidací,
 - d) přeměně družstva, nebo
 - e) vydání dluhopisů,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.
37. Každý delegát má 1 hlas, rozhoduje-li shromáždění delegátů o záležitostech uvedených v předchozím odstavci.

Neplatnost usnesení shromáždění delegátů:

38. Usnesení shromáždění delegátů, kterým se přijímá rozhodnutí o změně stanov spočívající ve zvýšení základního členského vkladu a rozhodnutí o zvýšení členského vkladu musí být přijato delegáty, kteří zastupují alespoň tři čtvrtiny všech členů družstva.
39. Usnesení shromáždění delegátů, kterým se přijímá rozhodnutí o snížení základního členského vkladu:
 - a) obsahuje
 - částku, o níž se základní členský vklad snižuje,
 - údaj o tom, zda částka odpovídající souhrnu částek, o něž se snižuje základní členský vklad, bude zcela, nebo z části vyplacena členům družstva nebo jakým jiným způsobem bude s touto částkou naloženo,
 - b) musí být přijato delegáty, kteří zastupují alespoň dvě třetiny členů zastoupených na shromáždění.

40. Každý člen družstva, likvidátor nebo člen představenstva družstva nebo kontrolní komise se může dovolávat neplatnosti usnesení shromáždění delegátů podle ustanovení občanského zákoníku upravujících neplatnost usnesení členské schůze spolku pro rozpor s právními předpisy nebo stanovami.
41. Nebylo-li právo podle předchozího odstavce uplatněno v zákonné lhůtě, příp. nebylo-li návrhu na vyslovení neplatnosti vyhověno, nelze platnost usnesení shromáždění delegátů již přezkoumávat, ledaže jiný právní předpis stanoví jinak.
42. Důvodem neplatnosti usnesení delegátů je i jeho rozpor s drobnými mravy.
43. Usnesení shromáždění delegátů není neplatné jen z toho důvodu, že:
 - a) zařazení členů družstva do členských samospráv bylo provedeno v rozporu se Zákonem o obchodních korporacích nebo těmito stanovami družstva,
 - b) v jednom nebo více volebních obvodech není ke dni konání shromáždění delegátů zvolen delegát ani jeho náhradník,
 - c) se náhradník delegáta nemohl zúčastnit shromáždění delegátů proto, že ho delegát, který se shromáždění delegátů nezúčastnil, o jeho svolání neinformoval, nebo
 - d) delegát jedná v rozporu s usneseními členů zařazených do volebního obvodu, za který byl zvolen.

Zápis o průběhu shromáždění delegátů:

44. Ten, kdo svolal shromáždění delegátů, pořídí o jeho průběhu zápis do 15 dnů ode dne konání shromáždění delegátů. Každý delegát má právo na vydání kopie zápisu a je povinen uhradit družstvu účelně vynaložené náklady spojené s jejím pořízením. Zápis podepíše ten, kdo shromáždění delegátů svolal, a pokud jej sepsala jiná osoba, pak jej podepíše i ona.
45. Usnesení shromáždění delegátů se osvědčuje notářským zápisem, jedná-li se 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.
46. Každý člen družstva má právo na vydání kopie zápisu o průběhu shromáždění delegátů, všech jeho příloh a podkladů poskytnutých delegátům; určí-li tak stanovy, uhradí družstvu účelně vynaložené náklady spojené s jejím pořízením.
47. Výsledky jednání a všechna přijatá usnesení v úplném znění bez zbytečného odkladu uveřejní představenstvo družstva oznámením vyvěšeným po dobu nejméně 60 dnů ode dne konání shromáždění delegátů na informační desce družstva.

Čl. 56

Představenstvo družstva

1. Představenstvo družstva je statutárním orgánem družstva, řídí činnost družstva a rozhoduje o všech záležitostech, pokud nejsou zákonem nebo stanovami vyhrazeny jinému orgánu.
2. Představenstvo družstva plní usnesení shromáždění delegátů, není-li v rozporu s právními předpisy, a odpovídá mu za svou činnost.
3. Představenstvo družstva zajišťuje řádné vedení účetnictví, předkládá shromáždění delegátů ke schválení účetní závěrku a v souladu se stanovami také návrh na rozdělení zisku nebo úhradu ztráty.
4. Představenstvo družstva má 8 členů.
5. Představenstvo družstva volí ze svých členů předsedu představenstva družstva, a I. a II. místopředsedu představenstva družstva.
6. Představenstvo družstva je oprávněno jednat navenek jménem družstva ve všech věcech.
7. Jménem představenstva družstva jedná navenek jeho předseda a v době jeho nepřítomnosti nebo zaneprázdnění jeho I. místopředseda, nebo II. místopředseda, příp. jiný člen představenstva družstva v pořadí stanoveném představenstvem družstva.
8. Je-li pro právní úkon, který činí představenstvo družstva, předepsána písemná forma, je třeba podpisu předsedy, popř. místopředsedy představenstva družstva a dalšího jeho člena. Podepisuje-li předseda představenstva družstva spolu s místopředsedou představenstva družstva, je podpis místopředsedy představenstva družstva považován za podpis člena představenstva družstva.
9. Předseda představenstva družstva organizuje a řídí jednání představenstva družstva.

10. Představenstvo družstva rozhoduje většinou hlasů všech svých členů.
11. Představenstvo družstva uplatňuje nároky družstva z odpovědnosti členů orgánů družstva, kromě členů představenstva družstva, za škodu.
12. V případě smrti člena představenstva družstva, odstoupení z funkce, odvolání anebo jiného ukončení jeho funkce, zvolí nejbližší shromáždění delegátů nového člena představenstva družstva. Nebude-li z důvodu uvedeného ve větě první představenstvo družstva schopné plnit své funkce, jmenuje chybějící členy soud na návrh osoby, která na tom osvědčí právní zájem, a to na dobu, než bude řádně zvolen chybějící člen nebo členové, jinak může soud i bez návrhu družstvo zrušit a nařídít jeho likvidaci.
13. Funkce člena představenstva družstva zaniká také volbou nového člena představenstva družstva, ledaže z rozhodnutí shromáždění delegátů plyne něco jiného.

Smlouva o výkonu funkce člena představenstva družstva:

14. Práva a povinnosti mezi družstvem a členem jeho představenstva se řídí přiměřeně ustanoveními občanského zákoníku o příkazu, ledaže ze smlouvy o výkonu funkce, byla-li uzavřena, nebo ze zákona plyne něco jiného. Ustanovení občanského zákoníku o správě cizího majetku se nepoužije.
15. Smlouva o výkonu funkce člena představenstva družstva se sjednává písemně a schvaluje ji, včetně jejích změn, nejvyšší orgán družstva.
16. Není-li odměňování ve smlouvě o výkonu funkce člena představenstva družstva sjednáno v souladu s tímto zákonem, platí, že výkon funkce je bezplatný.
17. Budou-li sjednaná smlouva o výkonu funkce člena představenstva družstva nebo v ní obsažené ujednání o odměně neplatné z důvodu na straně družstva nebo nebude-li smlouva o výkonu funkce z důvodu překážek na straně družstva uzavřena nebo ji nejvyšší orgán družstva neschválí bez zbytečného odkladu po vzniku funkce člena orgánu představenstva družstva, předchozí odstavec se nepoužije a odměna se určuje jako odměna obvyklá v době uzavření smlouvy nebo, nebyla-li smlouva uzavřena, obvyklá v době vzniku funkce za činnost obdobné činnosti, kterou člen představenstva družstva vykonával.
18. Smlouva o výkonu funkce člena představenstva družstva v družstvu obsahuje také tyto údaje o odměňování
 - a) vymezení všech složek odměn, které náleží nebo mohou náležet členovi představenstva družstva, včetně případného věcného plnění, úhrad do systému penzijního připojištění nebo dalšího plnění,
 - b) určení výše odměny nebo způsobu jejího výpočtu a její podoby a
 - c) určení pravidel pro výplatu zvláštních odměn a podílu na zisku pro člena orgánu, pokud mohou být přiznány.
19. Jiné plnění ve prospěch osoby, která je členem představenstva družstva, než na které plyne právo z právního předpisu, ze smlouvy o výkonu funkce schválené podle výše uvedených odstavců, lze poskytnout pouze se souhlasem shromáždění delegátů a s vyjádřením kontrolní komise.
20. Plnění podle smlouvy o výkonu funkce člena představenstva družstva nebo podle předchozího odstavce se neposkytne, pokud výkon funkce zřejmě přispěl k nepříznivému hospodářskému výsledku družstva, ledaže shromáždění delegátů rozhodne jinak.
21. Nebude-li určeno jinak ve smlouvě o výkonu funkce, nebo nerozhodne-li jinak shromáždění delegátů, mají členové orgánu družstva nárok na odměnu ve výši podle Zásad pro poskytování odměn funkcionářům družstva schválených shromážděním delegátů.

Čl. 57

Kontrolní komise

1. Kontrolní komise kontroluje veškerou činnost družstva, projednává stížnosti jeho členů a může požadovat jakékoli informace a doklady o hospodaření družstva.
2. Při výkonu své působnosti je kontrolní komise nezávislá na ostatních orgánech družstva.
3. Kontrolní komise má 5 členů.
4. Kontrolní komise dává písemné stanovisko ke každé účetní závěrce, k návrhu na rozdělení zisku nebo k návrhu na rozhodnutí o úhradě ztráty družstva.
5. Na zjištěné nedostatky upozorňuje kontrolní komise představenstvo družstva a dohlíží na zjednání nápravy.
6. Kontrolní komise se schází podle potřeby, nejméně jednou za 3 měsíce.
7. Kontrolní komise volí ze svých členů předsedu a místopředsedu kontrolní komise.

8. Předseda kontrolní komise organizuje a řídí její jednání.
9. Kontrolní komise rozhoduje většinou hlasů všech svých členů.
10. Představenstvo družstva, ředitel družstva a jiné orgány družstva oznámí bez zbytečného odkladu kontrolní komisi všechny skutečnosti, které mohou mít závažné důsledky v hospodaření nebo postavení družstva a jeho členů.
11. K jednotlivým jednáním může kontrolní komise pověřit jednoho nebo více členů, kteří v této věci mají oprávnění žádat informace v rozsahu oprávnění kontrolní komise.
12. Člen kontrolní komise k tomu pověřený má právo zúčastnit se jednání představenstva družstva a jakéhokoliv jiného orgánu družstva zřízeného stanovami. Není-li žádný člen kontrolní komise pověřen, má právo zúčastnit se jednání představenstva družstva nebo jiného orgánu družstva zřízeného stanovami její předseda.
13. O každém jednání představenstva družstva musí představenstvo družstva kontrolní komisi předem informovat.
14. Kontrolní komise uplatňuje nároky družstva z odpovědnosti členů představenstva družstva za škodu.
15. Kontrolní komise určí v případě potřeby svého člena, který zastupuje družstvo v řízení před soudy a jinými orgány proti členovi představenstva družstva.
16. Funkce člena kontrolní komise zaniká také zvolením nového člena kontrolní komise.

Smlouva o výkonu funkce člena kontrolní komise:

17. Výkon funkce člena kontrolní komise je prováděn úplatně za odměnu stanovenou prostřednictvím smlouvy o výkonu funkce člena kontrolní komise.
18. Pro smlouvu o výkonu funkce člena kontrolní komise se použijí přiměřeně ustanovení těchto stanov o výkonu funkce člena představenstva družstva.

Čl. 58

Členská samospráva

1. Členská samospráva je organizační jednotkou družstva, ve které se organizují členové bytového družstva zejména za účelem efektivního výkonu svých členských práv a povinností.
2. Smyslem členské samosprávy je aktivizovat členy družstva a umožňovat jim přímou účast především na správě společných částí domu, jejich údržbě, opravách, modernizacích a rekonstrukcích.
3. Členská samospráva je současně volebním obvodem ve smyslu ustanovení §§ 671 a násl. zákona o obchodních korporacích.

Čl. 59

Pravidla pro vytváření a rušení členských samospráv a zařazování členů družstva do nich

Vytváření členských samospráv:

1. Členská samospráva se zřizuje rozhodnutím představenstva družstva.
2. Představenstvo družstva zajišťuje svolání ustavující schůze členské samosprávy.
3. Členská samospráva, která zanikla některým z dále uvedených způsobů, nemůže být znovu zřízena, i když se obnoví podmínky pro její vznik (např. z důvodu koupě bytu v domě družstvem stoupne jeho spoluvlastnický podíl na společných částech domu na více, než 25 %).

Okruh působnosti členských samospráv:

4. Okruh působnosti členské samosprávy je dán okruhem působnosti daného hospodářského střediska příslušného domu, není-li členská samospráva zřízena v rámci existujícího hospodářského střediska, je okruh její působnosti dán podle odst. 6. a násl. tohoto článku stanov.

Pravidla zařazování členů družstva do členských samospráv:

5. Člen družstva je členem každé členské samosprávy, v jejíž působnosti užívá jako člen družstva - nájemce družstevní byt či družstevní nebytový prostor.
6. Člen družstva, který nesplňuje podmínky pro jeho zařazení do příslušné členské samosprávy podle předchozího odstavce, je automaticky zařazen do členské samosprávy, v jejíž místní působnosti má adresu pro doručování uvedenou u jeho jména v seznamu členů družstva.
7. Ke dni, ke kterému jsou u člena družstva zařazeného do některé z členských samospráv podle předchozího odstavce splněny podmínky pro jeho zařazení do členské samosprávy podle odst. 5. tohoto článku stanov v rámci téhož členství v družstvu, končí jeho členství v členské samosprávě podle předchozího odstavce.

8. Stane-li se člen družstva vlastníkem jednotky v působnosti členské samosprávy, nestává se na základě nabytí svého vlastnického práva k dotčené jednotce členem této členské samosprávy a zachovává se jeho členství v dosavadní členské samosprávě.
9. O zařazení do konkrétní členské samosprávy je člen družstva bezodkladně družstvem písemně informován.

Zánik členské samosprávy:

10. Klesne-li spoluvlastnický podíl družstva na společných částech domu v okruhu působnosti členské samosprávy pod 25 % a současně je členská samospráva nefunkční podle Čl. 65 těchto stanov, pak tato členská samospráva zaniká.
11. Členská samospráva rovněž zaniká v případě, že počet členů družstva v okruhu její působnosti klesne pod 3.
12. Dnem zániku členské samosprávy podle předchozích odstavců se rozumí den zjištění rozhodných skutečností správou družstva.

Čl. 60

Orgány členské samosprávy

1. Orgány družstva, zajišťující činnost členské samosprávy, jsou:
 - a) schůze členské samosprávy,
 - b) výbor členské samosprávy – nepovinný orgán,
 - c) delegát,
 - d) náhradní orgán – pověřený správce.
2. Platnost mandátů členů orgánů členské samosprávy končí kromě důvodů podle Čl. 53 odst. 26.:
 - a) stane-li se členská samospráva nefunkční,
 - b) zánikem členské samosprávy.
3. Členskou samosprávu navenek zastupuje, zejména při jednáních s jinými orgány družstva a externími organizacemi předseda výboru členské samosprávy, v době jeho nepřítomnosti nebo zaneprázdnění místopředseda, nebo jiná předsedou či místopředsedou výboru zmocněná osoba. Předseda výboru členské samosprávy, nebo jeho místopředseda, příp. jiný zmocněný zástupce členské samosprávy je povinen informovat členskou samosprávu o výkonu své funkce (svého zmocnění).
4. Pokud v okruhu působnosti členské samosprávy vzniklo, nebo vznikne společenství vlastníků jednotek podle zákona o vlastnictví bytů nebo podle občanského zákoníku, ztrácí orgány členské samosprávy pravomoc rozhodovat o otázkách, které jsou tímto zákonem vyhrazeny rozhodnutí společenství vlastníků jednotek. Členové členské samosprávy se v tomto případě podílejí na rozhodování společenství vlastníků jednotek způsobem stanoveným v zákoně a Čl. 67 těchto stanov.

Čl. 61

Schůze členské samosprávy

1. Schůze členské samosprávy je orgánem družstva, ve kterém členové projednávají záležitosti okruhu působnosti členské samosprávy a seznamují se s činností a celkovým stavem družstva.
2. Schůze členské samosprávy zejména:
 - a) projednává návrhy plánu oprav společných částí domu,
 - b) projednává návrh rozpočtu hospodářského střediska členské samosprávy,
 - c) projednává výsledky hospodaření hospodářského střediska členské samosprávy a ukládá výboru členské samosprávy úkoly k odstranění zjištěných nedostatků hospodaření,
 - d) volí ze svého středu minimálně 3 členy výboru členské samosprávy,
 - e) projednává a schvaluje zprávy výboru členské samosprávy o jeho činnosti,
 - f) volí delegáta a jeho náhradníky na shromáždění delegátů v souladu s platným volebním řádem,
 - g) před konáním shromáždění delegátů projednává stanoviska členské samosprávy k předmětům jednotlivých bodů programu nadcházejícího shromáždění delegátů,
 - h) projednává zprávy delegáta o výkonu jeho funkce na shromáždění delegátů,
 - i) dává souhlas ke změně charakteru užívání společných prostorů domu a k uzavření nájemní smlouvy k těmto prostorům, stejně jako k nebytovým prostorům pronajímaných podle zvláštních předpisů,
3. Schůzi členské samosprávy svolává výbor členské samosprávy, nebo delegát, příp. představenstvo družstva, nebo jím pověřený správce podle potřeby v souladu s platným jednacím řádem

družstva, nejméně však jednou do roka, vždy však před konáním shromáždění delegátů.

4. O svolání schůze členské samosprávy a o pořadu jejího jednání musí být členové členské samosprávy uvědoměni nejméně 8 dnů před jejím konáním, a to formou písemného oznámení vyvěšeného na oznamovacích tabulích ve všech vchodech v okruhu působnosti členské samosprávy, anebo zasláním písemné pozvánky všem členům členské samosprávy. Na pozvánce či písemném oznámení musí být uvedeno datum, čas, místo a pořad jednání schůze.
5. Není-li v hodinu uvedenou pro konání schůze členské samosprávy přítomna nadpoloviční většina jejích členů, může se schůze konat v náhradním termínu, a to nejdříve o čtvrt hodiny později za přítomnosti nejméně tří členů členské samosprávy, byla-li tato možnost uvedena na původní písemné pozvánce či oznámení. Může však jednat a rozhodovat pouze o těch záležitostech, které jsou součástí bodů původního programu schůze uvedeného na písemné pozvánce či oznámení. K platnosti usnesení v takovém případě se vyžaduje souhlas dvou třetin přítomných členů.
6. Při hlasování o záležitostech podle ustanovení odst. 2. písm. f), g), a h) tohoto článku stanov má člen družstva, který je v rámci téhož jeho členství v družstvu členem 2, nebo více členských samospráv jen poměrnou část 1 hlasu odpovídající počtu členských samospráv, jejichž je členem v rámci téhož jeho členství v družstvu (např. člen družstva, který je v rámci svého výlučného členství v družstvu členem 2 členských samospráv, bude v každé z nich mít $\frac{1}{2}$ hlasu). Tato jeho síla hlasu v součtu s hlasy ostatních členů členské samosprávy náleží i jejímu delegátovi na shromáždění delegátů, nevyplývá-li z těchto stanov nebo obecně závazných předpisů něco jiného.
7. Svolavatel schůze členské samosprávy je povinen tuto svolat, požádá-li o to:
 - a) jedna třetina všech členů členské samosprávy,
 - b) představenstvo družstva nebo
 - c) kontrolní komise.
8. Není-li schůze členské samosprávy svolána podle předchozího odstavce do jednoho měsíce, je oprávněno svolat schůzi členské samosprávy představenstvo družstva.
9. Svolavatel schůze členské samosprávy může určit, že se schůze členské samosprávy bude konat formou dílčích schůzí členské samosprávy.

Čl. 62

Výbor členské samosprávy

1. Výbor členské samosprávy, je-li zvolen, je výkonným orgánem členské samosprávy. Za svou činnost odpovídá schůzi členské samosprávy a je povinen řídit se jejími usneseními.
2. Výbor členské samosprávy má vždy minimálně 3 členy.
3. Členové výboru členské samosprávy se volí ze členů členské samosprávy tak, aby nebyli mezi sebou manželi, příbuznými v řadě přímé nebo sourozenci.
4. Výbor členské samosprávy zvolí na své ustavující schůzi ze svého středu předsedu, příp. místopředsedu. Ustavující schůze výboru členské samosprávy se koná bezprostředně po schůzi členské samosprávy, na které byli členové výboru členské samosprávy zvoleni.
5. Činnost výboru členské samosprávy organizuje a jeho schůze svolává a řídí jeho předseda, v době jeho nepřítomnosti nebo zaneprázdnění místopředseda nebo jiný pověřený člen výboru samosprávy, podle potřeby, však nejméně jednou za rok.
6. V případě nepřítomnosti nebo zaneprázdnění předsedy výboru členské samosprávy jej zastupuje místopředseda nebo jiný předsedou výboru členské samosprávy pověřený člen výboru členské samosprávy.
7. Předseda výboru členské samosprávy, nebo jeho místopředseda, příp. jiný zmocněný zástupce členské samosprávy je povinen informovat její výbor o výkonu své funkce (svého zmocnění).
8. O svolání schůze výboru členské samosprávy a o pořadu jejího jednání musí být členové výboru členské samosprávy v čas uvědoměni obvyklým způsobem, který však nesmí být v rozporu s platným jednacím řádem družstva.
9. Výbor členské samosprávy zejména:
 - a) svolává schůzi členské samosprávy,
 - b) plní úkoly na úseku předmětu činnosti družstva v okruhu působnosti členské samosprávy,
 - c) sleduje technický stav objektů hospodářského střediska členské samosprávy, upozorňuje družstvo na nutnost provedení oprav a údržby a spolupracuje při jejich zajišťování,
 - d) stará se o zvyšování kultury bydlení, úpravy okolí objektů hospodářského střediska členské samosprávy a o ochranu životního prostředí v okruhu působnosti členské samosprávy,
 - e) dbá na dodržování domovního řádu, požárního řádu a ostatních vnitrodružstevních předpisů

- a nařízení v okruhu působnosti členské samosprávy,
- f) dbá na dodržování zásad slušnosti mezi členy užívajícími družstevní majetek v okruhu působnosti členské samosprávy,
 - g) podle místních podmínek kontroluje správnost vyúčtování nákladů vynaložených družstvem na zajištění plnění poskytovaných s užíváním družstevních bytů či družstevních nebytových prostorů v okruhu působnosti členské samosprávy,
 - h) kontroluje tvorbu a čerpání fondu oprav hospodářského střediska členské samosprávy,
 - i) seznamuje schůzi členské samosprávy s výsledky hospodaření jejího hospodářského střediska, s ročním vyúčtováním záloh na služby spojené s užíváním družstevních bytů a družstevních nebytových prostorů,
 - j) na výzvu se vyjadřuje ke smlouvám o podnájmu družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru v domě, či jejich částí,
 - k) podává schůzi členské samosprávy zprávy o své činnosti a stavu členské samosprávy a seznamuje ji s činností a celkovým stavem družstva,
 - l) projednává zprávy předsedy, příp. místopředsedy výboru, nebo jiného pověřeného člena členské samosprávy ve smyslu ustanovení odst. 7. tohoto článku stanov,
 - m) předkládá schůzi členské samosprávy návrhy podle Čl. 61, odst. 2., písm. i) a j).
10. Ukončí-li výbor členské samosprávy svou činnost na základě skutečnosti podle Čl. 60, odst. 4. těchto stanov, nebo není-li zvolen, přebírá jeho funkci delegát, na kterého přecházejí práva a povinnosti výboru členské samosprávy.

Čl. 63

Delegát

1. Delegát je voleným orgánem členské samosprávy podle Čl. 61, odst. 2, písm. f) těchto stanov.
2. Volbu delegáta zajišťuje a organizuje představenstvo družstva.
3. Členská samospráva je volebním obvodem ve smyslu příslušných ustanovení Zákona o obchodních korporacích.
4. Člen družstva, který je členem více členských samospráv, může být delegátem pouze jedné z nich.
5. Delegát vykonává svou funkci osobně.
6. Delegát je povinen:
 - a) zúčastnit se shromáždění delegátů,
 - b) nemůže-li se jednání shromáždění delegátů zúčastnit, předat pozvánku a veškeré podklady pro jednání shromáždění delegátů svému zvolenému náhradníkovi; nemůže-li se první zvolený náhradník delegáta zúčastnit jednání shromáždění delegátů, předává podkladové materiály pro jednání shromáždění delegátů výboru členské samosprávy, je-li ustaven,
 - c) jednat v souladu se zájmy členů družstva zařazených do členské samosprávy, ve které byl zvolen,
 - d) informovat zastupované členy družstva o svolání shromáždění delegátů, navrženém programu shromáždění delegátů, vyžádat si jejich pokyny a jednat v souladu s většinovým názorem zastupovaných členů družstva,
 - e) informovat zastupované členy družstva o průběhu a přijatých usneseních každého shromáždění delegátů a poskytnout jim k nahlédnutí veškeré s tím související podklady a informace,
 - f) plnit povinnosti výboru členské samosprávy jako orgánu členské samosprávy podle Čl. 62, odst. 10. těchto stanov.
7. Delegát je oprávněn:
 - a) na jednání shromáždění delegátů vystoupit v diskusi anebo předložit písemně svůj diskusní příspěvek a požadovat zodpovězení předložených dotazů, není-li možné na dotaz delegáta plnohodnotně odpovědět v průběhu jednání shromáždění delegátů, musí být delegátovi dotaz zodpovězen písemně do 14 dnů, anebo ve lhůtě stanovené představenstvem družstva,
 - b) požadovat svolání schůze členské samosprávy,
 - c) ke všem úkonům výboru členské samosprávy, jako orgánu členské samosprávy podle Čl. 62, odst. 10. těchto stanov.
8. Funkce delegáta zaniká volbou nového delegáta, nejpozději však posledním dnem jeho funkčního období, nebo zánikem členské samosprávy, jejímž byl delegátem.
9. Delegát může ze své funkce odstoupit písemným prohlášením. Funkce delegáta zaniká doručením prohlášení do sídla družstva.
10. Schůze členské samosprávy může zvolit též jednoho náhradníka delegáta.

11. Pokud se nemůže delegát zúčastnit shromáždění delegátů, může se jej zúčastnit a hlasovat na něm jeho náhradník. Při výkonu funkce má náhradník delegáta stejná práva a povinnosti jako delegát. Ustanovení Zákona o obchodních korporacích o delegátech se použijí pro náhradníky delegátů obdobně.
12. Delegát, který se nemůže zúčastnit shromáždění delegátů, informuje svého náhradníka o svolání shromáždění delegátů.
13. Dnem zániku funkce delegáta se jeho náhradník stává delegátem na zbytek funkčního období, na které byl delegát, jehož funkce zanikla, zvolen.
14. Změna počtu členů zařazených do jednotlivých členských samospráv nemá za následek zánik funkce dosavadních delegátů ani konání nových voleb delegátů.

Čl. 64

Seznam delegátů

1. Družstvo vede seznam delegátů, do kterého zapisuje jméno a bydliště delegáta, nebo jím určenou adresu pro doručování, den vzniku a den a důvod zániku jeho funkce.
2. Člen družstva má právo nahlížet do seznamu delegátů a pořizovat si z něj opisy a výpisy.
3. Delegát má právo do seznamu nahlížet a žádat bezplatné vydání potvrzení o své funkci a obsahu svého zápisu v seznamu členů. Delegát, který požaduje vydání tohoto potvrzení častěji než jedenkrát za rok, uhradí družstvu odůvodněné náklady s tím spojené.
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.
5. Družstvo vydá každému svému členovi na jeho písemnou žádost a za úhradu nákladů opis seznamu všech delegátů nebo požadované části seznamu, a to bez zbytečného odkladu od doručení žádosti.
6. Představenstvo družstva 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.
7. Údaje v seznamu delegátů včetně všech jejich změn družstvo uchová po dobu 10 let ode dne zániku funkce osoby, jíž se údaje týkají.

Čl. 65

Náhradní orgán členské samosprávy – pověřený správce

1. Není-li delegát zvolen nebo neplní-li řádně své povinnosti podle platných stanov družstva a ostatních souvisejících předpisů družstva, stává se členská samospráva nefunkční.
2. Mandát delegáta zaniká ke dni zjištění existence podmínek nefunkčnosti členské samosprávy.
3. Nepodaří-li se znovu zvolit delegáta, zajišťuje plnění jeho úkolů představenstvo družstva prostřednictvím jím zmocněné osoby – pověřeného správce. Zvýšené náklady s tím spojené se hradí k tíži členů nefunkční členské samosprávy.
4. Stane-li se členská samospráva nefunkční nikoli z důvodu na straně jejího delegáta, vykonává funkci pověřeného správce dosavadní delegát nefunkční členské samosprávy (např. schůze členské samosprávy nebyla za přítomnosti delegáta usnášeníschopná ani v náhradním termínu).

Čl. 66

Pracovní a poradní orgány

1. K zajištění své činnosti mohou orgány družstva vytvářet pracovní a poradní orgány, které nemají rozhodovací pravomoc a nemohou nahrazovat orgán, který je ustavil.
2. Působnost a úkoly pracovních a poradních orgánů určuje orgán, který je zřídil, a platný jednací řád družstva, nemohou však přesáhnout působnost zřizujícího orgánu.
3. Členové pracovních a poradních orgánů jsou voleni nebo jmenováni orgánem, který je zřídil.
4. Pracovní a poradní orgány jsou za výkon své funkce odpovědný orgánu, který je zřídil, a jsou povinny zřizující orgán o výkonu své funkce pravidelně informovat.
5. Je-li člen pracovního nebo pomocného orgánu jmenován, může jím být i osoba, která není členem družstva.

Čl. 67

Zastupování družstva ve společenství vlastníků jednotek

1. Družstvo ve společenství vlastníků zastupuje jeho zmocněnec.
2. Zmocněnec vyzve předsedu výboru členské samosprávy nebo delegáta, příp. pověřeného správce ke svolání schůze členské samosprávy k projednání záležitostí zařazených na pořad zasedání shromáždění společenství vlastníků, které jsou současně v dílčí působnosti členské samosprávy, a to nejlépe na stejnou dobu a místo, kdy a kde bude zasedat shromáždění.
3. Zmocněnec družstva jedná a hlasuje na zasedání shromáždění společenství vlastníků v souladu s rozhodnutím schůze členské samosprávy. Pokud bylo schváleno v dané věci usnesení shromáždění delegátů nebo představenstva družstva, je povinen při hlasování na zasedání shromáždění společenství vlastníků řídit se tímto usnesením.

Čl. 68

Řízení běžné činnosti družstva

1. Běžnou činnost družstva organizuje a řídí ředitel družstva.
2. Vztahy mezi představenstvem družstva a ředitelem družstva v oblasti výkonu pravomocí a kompetencí upravuje organizační řád družstva.

Část VII.

Hospodaření družstva

Čl. 69

Financování činnosti družstva

1. Základní ekonomicko-organizační jednotkou družstva je hospodářské středisko.
2. Družstvo hradí náklady a výdaje své činnosti z příspěvků členů družstva, z příjmů získaných z bytového hospodářství a z ostatní hospodářské a podnikatelské činnosti, z fondů, případě jiných zdrojů.
3. Družstvo k zajištění svého hospodaření vytváří příslušné fondy.
4. Členové družstva neručí za závazky družstva nad rámec svých družstevních podílů.

Čl. 70

Bytové hospodářství

1. Hospodářské středisko v rámci bytového hospodářství družstva je pouze v bytových domech, ve kterých nebylo založeno společenství vlastníků.
2. Jednotlivá střediska bytového hospodářství jsou na sobě ekonomicky nezávislá, jejich výnosy a náklady se v účetnictví družstva evidují odděleně.
3. Činnost hospodářského střediska bytového hospodářství se financuje zejména z členských vkladů, z nájemného z družstevních bytů a nebytových prostorů a z bytů a nebytových prostorů družstva, které jsou součástí hospodářského střediska, mimo poplatek za správu, a ze záloh na služby spojené s jejich užíváním v jejich stanovených výších, z příspěvků vlastníků bytů a nebytových jednotek na správu domu a pozemku, je-li družstvo správcem domu podle jiného právního předpisu a v domě nevznikla právnická osoba – společenství vlastníků jednotek, popř. z jiných zdrojů.
4. Zisk nebo ztráta jednotlivých hospodářských středisek bytového hospodářství se každoročně vyřazuje podle rozhodnutí, představenstva družstva na návrh schůze členské samosprávy. Ztráta se přednostně uhradí z nerozděleného zisku nebo ze statutárního fondu bytového hospodářství, které jsou evidovány na příslušném středisku bytového hospodářství. Člen družstva je povinen přispívat na úhradu ztráty střediska bytového hospodářství, němž užívá družstevní byt nebo družstevní nebytový prostor. Uhrazovací povinnost lze členům uložit teprve po vyčerpání uvedených zdrojů. Ztráta vznikla v důsledku převodu družstevního bytu či nebytového prostoru nebo k němu příslušejícího pozemku se uhradí z fondu dodatečných členských vkladů. Zisk se převede do statutárního fondu bytového hospodářství. Zisk střediska bytového hospodářství nelze rozdělit mezi členy družstva.

Čl. 71

Ostatní hospodaření

1. Příjmy na náhradu nákladů a výdajů středisek ostatního hospodaření (např. středisko správa, údržba, úklid, neutrální středisko apod.) získává družstvo zejména z tržeb za vlastní výkony, z tržeb za výkony spojené se správou bytového hospodářství, z příspěvků členů družstva, z příspěvku na správu, ze zápisného a jiných poplatků, popř. jiných zdrojů.
2. Náklady ostatního hospodaření jsou veškeré náklady, které vznikají mimo hospodářská střediska bytového hospodářství.
3. Ze zisku ostatního hospodaření hradí družstvo přednostně své povinnosti vůči státu. Zbylý zisk použije podle rozhodnutí shromáždění delegátů k přidělení do vlastních fondů schválených shromážděním delegátů v souladu s jejich statuty, příp. k úhradě ztráty z předchozích let.

Čl. 72

Účetní závěrka, zpráva o hospodaření a rozdělení zisku

1. Družstvo je povinno za každý rok vyhotovit výroční zprávu, jejíž nedílnou součástí je účetní závěrka ověřená auditorem.
2. Výroční zprávu obsahující účetní závěrku družstva za daný kalendářní rok spolu s návrhem rozdělení zisku, příp. způsobu úhrady ztráty předkládá představenstvo družstva k vyjádření kontrolní komisi a navrhuje ji ke schválení shromážděním delegátů.
3. Členové družstva si mohou vyžádat řádnou účetní závěrku a návrh na rozdělení zisku a úhrady ztráty k nahlédnutí.

4. Ztrátu z ostatního hospodaření hradí družstvo podle rozhodnutí shromáždění delegátů:
- a) z nedělitelného fondu, nebo jiného zajišťovacího fondu,
 - b) ze základního kapitálu snížením základních členských vkladů,
 - c) z nerozděleného zisku z minulých let,
 - d) kombinací výše uvedených způsobů,
 - e) rozvržením na členy družstva v poměru podle rozhodnutí shromáždění delegátů těchto stanov (tuto uhrazovací povinnost lze členům družstva uložit teprve po vyčerpání zdrojů uvedených pod písm. a) až c)).

Čl. 73

Fondy družstva

1. Statuty fondů družstva jsou schvalovány jako samostatný vnitřní předpis družstva shromážděním delegátů.

Čl. 74

Omezení hospodaření družstva

1. Družstvo může rozdělit nejvýše 33 % zisku a jiných vlastních zdrojů pouze mezi své členy
 - a) jsou-li splněny podmínky pro takové rozdělení stanovené obecně závaznými předpisy,
 - b) neohrozí-li uspokojování bytových potřeb svých členů a
 - c) vytvoří-li fond ze zisku nejméně 30 % základního kapitálu, který nelze rozdělit mezi členy družstva.
2. Bytové 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 bytového 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.
3. Souhlas podle předchozího odstavce musí mít písemnou formu s úředně ověřeným podpisem. Udělený souhlas je závazný i pro právního nástupce osoby, která jej udělila.
4. Odstavce 2. a 3. se nepoužijí, jestliže se jedná o převody družstevních bytů a družstevních nebytových prostorů do vlastnictví členů bytového družstva, kteří jsou jejich nájemci.
5. Družstvo nesmí zastavit nebo jinak zatížit družstevní byty či družstevní nebytové prostory, nebo budovy s družstevními byty či družstevními nebytovými prostory 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 či družstevních nebytových prostorů.
6. Souhlas podle předchozího odstavce musí mít písemnou formu s úředně ověřeným podpisem. Udělený souhlas je závazný i pro právního nástupce osoby, která jej udělila.

Část VIII.

Zrušení a likvidace

Čl. 75

Obecná ustanovení

1. Právní jednání týkající se založení, vzniku, změny, zrušení nebo zániku družstva musí mít písemnou formu s úředně ověřenými podpisy; zákon stanoví, pro které úkony se vyžaduje forma notářského zápisu. Pokud stanoví zákon formu notářského zápisu pro právní úkon, kterým se zakládá společnost, vyžaduje se forma notářského zápisu i pro změny jeho obsahu.
2. Veškerá právní jednání týkající se založení, vzniku, změny, zrušení nebo zániku družstva se řídí příslušnými ustanoveními Zákona o obchodních korporacích v jeho platném znění, příp. i jiných souvisejících platných právních předpisů.
3. V případě likvidace družstva vzniká každému členu družstva nárok na majetkové vypořádání podle Čl. 12.
4. Zbývá aktiva družstva po majetkovém vypořádání s členy družstva podle Čl. 12 budou rozdělena na jednotlivé členy v poměru součinů základních členských vkladů a délky členství v družstvu vázaného na tento základní členský vklad.

Čl. 76

Zrušení, likvidace a zánik družstva

1. Zrušení, likvidace a zánik družstva se řídí příslušnými ustanoveními Zákona o obchodních korporacích či jiných obecně platných závazných právních předpisů.

Část IX.

Společná ustanovení

Čl. 77

Odvolání proti rozhodnutí orgánů družstva

1. Rozhodnutí orgánů družstva dotýkající se jednotlivých členů družstva nebo jednotlivých orgánů družstva, se oznamují těmto členům nebo orgánům.
2. Lhůta k podání odvolání činí patnáct dnů a počíná běžet dnem následujícím po dni doručení rozhodnutí, není-li jiným právním předpisem stanoveno jinak.
3. Za včas podané se považuje i odvolání, které bylo podáno po uplynutí stanovené lhůty, nejpozději však do tří měsíců od doručení rozhodnutí, jestliže se člen řídil nesprávným poučením orgánu družstva o odvolání nebo jestliže poučení o odvolání nebylo dáno.
4. O odvolání proti rozhodnutí orgánu družstva, kromě rozhodnutí nejvyššího orgánu družstva – shromáždění delegátů, rozhoduje vyšší - nadřízený orgán družstva.
5. O odvolání proti rozhodnutí orgánu družstva může rozhodnout orgán družstva, který rozhodnutí vydal pouze v případě, jestliže odvolání v plném rozsahu vyhoví.
6. O odvolání proti rozhodnutí představenstva družstva rozhoduje shromáždění delegátů, jehož rozhodnutí je konečné.
7. Odvolání proti rozhodnutí shromáždění delegátů může osoba, které se rozhodnutí týká, podat v souladu se zákonem pouze k soudu.
8. O odvolání proti rozhodnutí orgánu družstva prostřednictvím zmocněné osoby rozhoduje orgán družstva, který tuto osobu zmocnil.

Čl. 78

Podněty členů

1. 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. 79

Doručování

1. Družstvo doručuje svým členům písemnosti zpravidla poštou nebo jiným vhodným způsobem (např. elektronicky nebo prostřednictvím veřejné datové sítě), a to na adresu doručování, kterou člen sdělil, uvedenou v seznamu členů družstva, nebo do místa, které je družstvu známo.
2. Doručování písemností doporučeným dopisem nebo do vlastních rukou je nutné pouze v případech určených těmito stanovami, jednacím řádem družstva či jiným vnitřním předpisem družstva nebo platným právním předpisem.
3. Povinnost družstva doručit písemnost je splněna, když pošta písemnost doručí, nebo jakmile ji vrátí družstvu z adresy pro doručování uvedené u člena družstva v seznamu členů družstva jako nevyzvednutou, nebo nedoručenou v úložné době, přičemž za den doručení se v tomto případě považuje poslední den úložné lhůty, a to i v případě že se adresát o uložení nedozvěděl.
4. Povinnost družstva doručit písemnost je splněna i tehdy, jakmile je písemnost doručena členem orgánu družstva nebo zaměstnancem družstva a člen družstva její převzetí písemně potvrdí nebo převzetí odmítne.
5. Povinnost družstva doručit písemnost do vlastních rukou je splněna:
 - a) při doručování písemností členem orgánu družstva nebo zaměstnancem družstva, jakmile člen družstva její převzetí písemně potvrdí;
 - b) při doručování poštou, jakmile pošta písemnost do vlastních rukou člena družstva doručí; účinky doručení nastanou i tehdy, jestliže pošta písemnost vrátí družstvu jako nevyzvednutou, nedoručitelnou, nebo jestliže člen družstva přijetí písemnosti odmítí;
 - 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 družstva 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 členem orgánu družstva nebo zaměstnancem družstva.

Čl. 80

Počítání času

1. Není-li v těchto stanovách, nebo jiným platným předpisem stanoveno jinak, počíná určená lhůta dnem, který následuje po události, jenž je rozhodující pro její počátek.
2. Konec lhůty určené podle týdnů, měsíců nebo let připadá na den, který se pojmenováním nebo číslem shoduje se dnem, na který připadá událost, od níž lhůta počíná. Není-li takový den v měsíci, připadne poslední den lhůty na jeho poslední den.
3. Byla-li lhůta prodloužena, má se v pochybnostech zato, že nová lhůta počíná dnem, který následuje po uplynutí lhůty původní.
4. Případně-li poslední den lhůty na sobotu, neděli nebo svátek, je posledním dnem lhůty první 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 družstva 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. 81

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. Změny stanov nabývají účinnosti dnem, kdy je shromáždění delegátů schválilo, ledaže plyne z usnesení shromáždění delegátů, že nabývají účinnosti později.
3. Dojde-li ke změně stanov družstva na základě právní skutečnosti, představenstvo družstva vyhotoví úplné znění stanov bez zbytečného odkladu poté, co se některý z členů představenstva družstva o této skutečnosti dozví.

Čl. 82

1. Stanovy schválené shromážděním delegátů *per rollam* ve dnech 10. - 24. listopadu 2020 se zrušují ke dni nabytí účinnosti těchto stanov.
2. Tyto stanovy byly schváleny shromážděním delegátů dne 23. listopadu 2021.
3. Tyto stanovy nabývají účinnosti ke dni 24. listopadu 2021.