

S T A N O V Y

ORLOVAN, městské bytové družstvo

I.

Základní ustanovení

Čl. 1

Obchodní jméno a sídlo družstva

1. Družstvo přijalo název: ----- ORLOVAN, městské bytové družstvo (dále jen družstvo).
2. Sídlo družstva: ----- Orlová – Lutyně, ul. Energetiků 640, PSČ 735 14.
3. IČ: ----- 268 47 850

Čl. 2

1. Družstvo je společenstvím neuzavřeného počtu osob, jehož hlavním posláním je uspokojovat potřeby svých členů a svých nájemců v oblasti bydlení, včetně potřeb souvisejících s bydlením.
2. Družstvo je právnickou osobou, vystupuje v právních vztazích svým jménem a nese odpovědnost z těchto vztahů vyplývající. Družstvo neodpovídá za závazky jiných právních subjektů.
3. K prohloubení vzájemné spolupráce a pomoci na podporu svých závazků se může družstvo stát členem zájmového svazu družstev, případně kolektivním členem jiného družstva.

Čl. 3

Zapisovaný základní kapitál družstva

Zapisovaný základní kapitál činí 50 000,- Kč (padesátisícikorunčeských) a je tvořen základními členskými vklady zakládajících členů.

Čl. 4

Základní kapitál družstva

1. Základní kapitál tvoří souhrn členských vkladů, které členové splatili nebo k jejichž splacení se zavázali při vstupu do družstva.
2. Členské vklady se splácejí na účet družstva.
3. Člen je povinen splatit členský vklad nejpozději do okamžiku vzniku členství.
4. Základní členský vklad zakládající fyzické osoby do družstva činí 215,- Kč.
5. Základní členský vklad zakládající právnické osoby do družstva činí 47 000,-Kč.
6. Základní členský vklad přistupujících fyzických osob do družstva činí 3 000,- Kč.
7. Základní členský vklad přistupujících fyzických osob, které jsou spoluvlastníky společných částí domů ve spoluvlastnictví družstva, do družstva činí 500,- Kč.
8. Základní kapitál se eviduje podle jednotlivých členů.

Čl. 5 Činnost družstva

1. Činnost družstva je založena na družstevním vlastnictví domů, bytů, objektů s nebytovými prostorami a na správě bytových a nebytových objektů ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví družstva.
2. Předmětem činnosti družstva je především správa bytových a nebytových objektů ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví družstva a ve vlastnictví členů družstva, a to zejména:
 - a) údržba, opravy, rekonstrukce a modernizace bytových a nebytových objektů,
 - b) poskytování služeb spojených s bydlením a užíváním nebytových prostor včetně smluvní agendy spojené s předmětem podnikání,
 - c) přidělování družstevních bytů svým členům a uzavírání příslušných smluv.

Čl. 6 Další členský vklad

1. Další členské vklady mohou být peněžité i nepeněžité.
2. Zakládající člen družstva Město Orlová vloží do družstva další vklad v nepeněžité podobě představovaný souborem domů s jednotlivými bytovými jednotkami uvedenými v příloze č. 1, která je nedílnou součástí těchto stanov.
3. Převod dle odst. 2 tohoto článku je podmíněn podpisem smlouvy mezi družstvem a členem – vkladatelem, ve které bude uveden rozsah závazku, typ vkladu, způsob a lhůta jeho splacení a možnost jeho vrácení za trvání členství.
4. Další vklad se ocení v účetní hodnotě vykazované v účetnictví vkladatele.

Čl. 7 Dodatečný členský vklad

1. Přidělení uvolněného bytu lze vedle úhrady členského podílu připadajícího na tento byt podmínit splacením dodatečného členského vkladu. Výši dodatečného členského vkladu stanoví v jednotlivých případech představenstvo.
2. Dodatečný členský vklad se přednostně použije na úhradu nedobytných pohledávek váznoucích na uvolněném bytě, a to na základě dohody mezi členem a družstvem.
3. Obdobně lze postupovat i při povolení rozšíření stávajícího bytu, pokud by se týkalo společných prostor v domě nebo nástavby či vestavby v domě.

Čl. 8 Majetková účast

1. Majetkovou účast člena v družstvu tvoří základní členský vklad, hodnota členského podílu a případný dodatečný členský vklad.
2. Po dobu trvání členství nesmí majetková účast člena klesnout pod hodnotu základního členského vkladu.
3. Členský podíl představuje cenu, za kterou byla práva a povinnosti k bytu převedena na člena subjektem, který vložil do družstva další nepeněžítý vklad dle části I, čl. 6, odst. 2.

Čl. 9

Členský podíl uvolněného bytu

1. Výše členského podílu následujícího nájemce přidělovaného uvolněného bytu odpovídá hodnotě členského podílu uvolněného bytu, zvýšenému o částku zaplacenou na technické zhodnocení domu.
2. Část členského podílu odpovídající příslušnému technickému zhodnocení domu se zúčtuje příslušné samosprávě.

Čl.10

Předmět podnikání

- Realitní činnost.
- Správa a údržba nemovitostí.
- Reklamní činnost a marketing.
- Služby v oblasti administrativní správy a služby organizačně hospodářské povahy
- Zprostředkování obchodu a služeb.
- Činnost účetních poradců, vedení účetnictví, vedení daňové evidence.

II.

Členství v družstvu

Čl. 1

Vznik členství

Členství vzniká po splnění podmínek daných zákonem a těmito stanovami

- při založení družstva dnem vzniku družstva
- přijetím za člena na základě písemné přihlášky
- přechodem a převodem členství
- uzavřením dohody o převodu práv a povinností k družstevnímu bytu mezi vlastníkem práv a povinností k bytu a nabyvatelem
- jiným způsobem stanoveným zákonem.

Čl. 2

Přijetí za člena

1. Dalším členem družstva se stává každý dosavadní nájemce bytu, kterému vlastník práv a povinností k bytu převede práva a povinnosti k družstevnímu bytu a současně složí základní členský vklad dle části I, čl. 4.
2. Za člena družstva může být přijat zletilý občan s trvalým pobytem na území České republiky nebo právnická osoba se sídlem na území České republiky. Nezletilý občan se může stát členem družstva z důvodu dědění, nebo v případech uvedených v části III., čl. 5 a části V., čl. 8 po předchozím schválení soudem.
3. Členství v družstvu je spjato s majetkovou účastí člena na společném majetku družstva. Tuto majetkovou účast tvoří základní členský vklad, členský podíl nebo jiná majetková účast člena.
4. Zápisné přistupujících členů, kteří jsou ke dni nabytí vlastnického práva k domům s nájemními byty družstvem v nájemním poměru k těmto bytům, činí 420,- Kč + DPH.
5. Zápisné přistupujících členů, kterým je přidělen družstevní byt, činí 420,- Kč + DPH.
6. Zápisné je splatné při podání přihlášky. Jedná se o částku kryjící nutné náklady spojené se vznikem členství a jejíž zaplacení nemá na vznik členství vliv.

Čl. 3 Přechod a převod členství

1. Členství v družstvu přechází smrtí člena (nejde-li o společné členství manželů) na dědice, kterému připadl členský podíl. Je-li dle rozhodnutí soudu více dědiců, uzavře družstvo nájemní smlouvu k bytu pouze s jedním dědicem určeným dodatečnou dohodou dědiců nebo dodatečným rozhodnutím soudu.
2. S přechodem členství přechází na dědice i nájem družstevního bytu popř. právo na uzavření nájemní smlouvy o nájmu družstevního bytu, nepřešlo-li členství na dědice, zaniká smrtí člena.
3. Pokud zůstaviteli náležely dva nebo více členských podílů v družstvu, mohou jednotlivé členské podíly připadnout různým dědicům. Tím se zůstavitelovo členství v den jeho smrti přemění na dvě nebo více samostatných členství (popřípadě společných členství manželů) jednotlivých dědiců.
4. Člen může převést svá práva a povinnosti spojené s členstvím v družstvu na fyzickou osobu, která splňuje podmínky vzniku členství, způsobem určeným zákonem a těmito stanovami.
5. Členství v družstvu přechází dnem vzniku nájmu družstevního bytu na základě dohody o výměně družstevního bytu.

Čl. 4 Společné členství manželů

1. Vznikne-li jednomu z manželů za trvání manželství právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, vznikne se společným nájmem bytu i společné členství manželů v družstvu.
2. Právo společného nájmu družstevního bytu manželů i společné členství manželů v družstvu vznikne také v případě přechodu a převodu členství na jednoho z manželů podle části II, článku 3.
3. Společné členství manželů podle odst. 1 a 2 tohoto článku nevznikne, jestliže manželé spolu trvale nežijí.
4. Ze společného členství jsou oba manželé oprávněni a povinni společně a nerozdílně. Manželé jako společní členové mají jeden hlas, přičemž družstvo nezkoumá platnost takového vyjádření z hlediska občanskoprávní úpravy společného jmění manželů a souvisejících ustanovení a považuje jej vždy za platné.

Čl. 5 Splynutí členství

1. Jestliže člen získá v témže družstvu další členství např. z důvodu dědění, převodem členských práv a povinností, sloučením družstev a převodu části majetku, splyne takto získané členství s členstvím původním v členství jedině.
2. Z důvodů uvedených v odst. 1 tohoto článku splynou navzájem i společná členství manželů. Vznikem společného členství manželů nesplyne to samostatné členství kteréhokoliv z nich, které se nepřeměnilo na jejich členství společné.
3. Při splynutí členství podle odst. 1 a 2 tohoto článku platí délka nejstaršího členství. Členská práva a povinnosti z takto splynutého členství zůstávají členovi zachována.

Čl. 6 Přeměna členství

1. K přeměně členství dochází v těchto případech:
 - a) společné členství manželů se mění na samostatné členství jednoho z bývalých manželů nebo na samostatné členství každého z nich v případě uvedeném v části III. čl. 12, odst. 3,
 - b) samostatné členství zůstavitele se v případě uvedeném v části III, čl. 12, odst. 3 mění na samostatné členství (nebo společné členství každého z dědiců jednotlivých členských podílů zůstavitele),
 - c) samostatné členství jednoho z manželů, společných nájemců družstevního bytu se výměnou bytu mění na společné členství manželů,
 - d) samostatné členství nájemce družstevního bytu se převodem členských práv a povinností na jednoho z manželů za trvání manželství mění na společné členství manželů.

III. Členská práva a povinnosti

Čl. 1 Obecná ustanovení

1. Obsahem členství je souhrn všech členských práv a povinností vyplývajících ze stanov družstva. Členové vstupují podle své vůle a daných podmínek do konkrétních právních vztahů s družstvem, jejichž obsahem jsou odpovídající práva a povinnosti obou subjektů.
2. Základními vztahy k družstvu jsou vztahy:
 - a) členů – nájemců bytů
 - b) členů – vlastníků bytů
3. Na členy – vlastníky se ve vztahu k předmětu vlastnictví nepoužijí ustanovení části V. stanov o nájmu družstevního bytu.
4. Zdržuje-li se člen mimo území České republiky, je povinen ustanovit a zmocnit svého zástupce k vyřizování členských záležitostí a oznámit to družstvu.
5. Za nezletilého člena jedná a činí právní úkony jeho zákonný zástupce.

Čl. 2 Práva členů družstva

1. Člen družstva má právo zejména:
 - a) účastnit se osobně nebo prostřednictvím svého zákonného zástupce jednání a rozhodování členské schůze samosprávy nebo prostřednictvím zvolených delegátů jednání a rozhodování shromáždění delegátů,
 - b) volit a být volen do orgánů družstva, má-li plnou způsobilost k právním úkonům,
 - c) účastnit se veškeré družstevní činnosti a užívat výhod, které družstvo svým členům poskytuje,
 - d) předkládat návrhy na zlepšení činnosti družstva, obracet se s podněty, připomínkami nebo stížnostmi týkajícími se činnosti družstva k orgánům družstva a být o jejich vyřízení informován,
 - e) na roční vyúčtování zaplacených zálohových úhrad za služby spojené s užíváním bytu a na vypořádání podle zásad schválených představenstvem,
 - f) na převod členských práv a povinností bez souhlasu představenstva podle § 230 obchodního zákoníku.
2. Se členem družstva a s manželou společnými členy družstva mohou na základě jejich práva bydlení v bytě bydlet jejich příbuzní v řadě přímé, sourozenci, zeť a snacha, jakož i

osoby, které s nimi žijí ve společné domácnosti. Počet těchto osob a jeho změnu je povinen člen družstva nebo nájemce družstevního bytu neprodleně oznámit družstvu.

3. Kromě práva užívat byt má člen družstva a na základě jeho práva i osoby, které s ním bydlí, právo užívat společné prostory a zařízení domu, jakož i požívat plnění, jehož poskytování je spojeno s užíváním bytu.
4. Družstvo je povinno zajistit členu družstva plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu.

Čl. 3

Povinnosti členů družstva

1. Člen družstva je povinen zejména:
 - a) dodržovat stanovy, plnit usnesení orgánů družstva, která se jej týkají a dodržovat zásady občanského soužití,
 - b) při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním členům družstva nebo nájemcům družstva výkon jejich práv,
 - c) uhradit základní členský vklad, popřípadě další členský vklad ve výši a lhůtě stanovené představenstvem,
 - d) platit nájemné a úhradu za plnění poskytovaná spolu s užíváním bytu nebo platit zálohy na ně, popř. podíl vlastníka bytu na nákladech spojených s užíváním způsobem stanoveným ve smlouvě,
 - e) hradit příspěvky na činnost družstva a platit za úkony spojené s výkonem dispozičních práv podle stanov a za vymezené administrativní úkony,
 - f) chránit a řádně užívat majetek ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví družstva, dodržovat družstevní předpisy (řády) a obecně platné předpisy upravující užívání bytového a nebytového majetku,
 - g) oznamovat družstvu včas změny týkající se člena a příslušníků jeho domácnosti, které jsou podstatné pro vedení členské a bytové evidence, a to do 15 dnů po vzniku těchto skutečností,
 - h) umožnit pověřeným zástupcům družstva po předchozím oznámení zjištění technického stavu bytu,
 - i) přispívat na úhradu ztráty družstva až do výše základního členského vkladu,
 - j) neprovádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v bytě bez souhlasu družstva, a to ani na svůj náklad,
 - k) oznámit bez zbytečného odkladu potřebu těch oprav v bytě, které má nést družstvo a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla,
 - l) odstranit závady a poškození, které způsobil v domě sám nebo ti, kteří s ním bydlí. Nestane-li se tak, má družstvo právo po předchozím upozornění člena závady a poškození odstranit a požadovat od něho náhradu,
 - m) podílet se na zajišťování pořádku a čistoty v domě, zejména na úklidu společných prostor v domě, zemetání a mytí schodiště a chodeb, udržování čistoty ve sklepě, čištění schodišťových oken, zábradlí, osvětlovacích zařízení, vchodových dveří a v zimním období odklizení sněhu z chodníků přilehlých k domu, a to podle zásad a v rozsahu stanoveném rozpisem služeb v domě či podle zásad v domě obvyklých, popř. v opačném případě hradit náklady provedeného úklidu, zajištěného družstvem.
2. Veškeré drobné opravy v bytě související s jeho užíváním a náklady spojené s údržbou hradí členové družstva. Drobnými opravami v bytě nejsou opravy a výměny elektrických, vodoinstalačních, kanalizačních, plynových a topných rozvodů včetně topných těles, STA, domácích telefonů a vnější nátěry oken. Členové družstva hradí též veškeré náklady spojené s výměnou základního zařízení bytu, nerozhodne-li členská schůze samosprávy ve smyslu části VII, čl. 20, odst. 3 písm. g) jinak.

3. Nepostará-li se člen družstva o včasné provedení drobných oprav a běžnou údržbu bytu, má družstvo právo učinit tak po předchozím upozornění člena na jeho náklad samo a požadovat od něj náhradu.
4. Pokud člen družstva poruší některou z výše uvedených povinností, je povinen nahradit družstvu veškeré náklady, které mu vznikly v souvislosti s porušením této povinnosti. Tím se nezbavuje další odpovědnosti stanovené těmito stanovami či zákonem.

Čl. 4 Evidence členů

1. Družstvo vede členskou evidenci a udržuje ji v souladu se skutečným stavem. Základní členskou evidenci družstva tvoří kniha členů a členské spisy. Družstvo může vést členskou evidenci pomocí výpočetní techniky.
2. Do knihy členů zapisuje družstvo všechny své členy s uvedením data vzniku členství a údaji umožňujícími identifikovat člena.
3. Členský spis tvoří soubor dokladů a korespondence se členem vyplývající z členského vztahu.
4. Člen družstva má právo do seznamu nahlížet a žádat vydání potvrzení o svém členství a obsahu zápisu v seznamu.
5. Představenstvo umožní každému, kdo prokáže právní zájem, aby do seznamu nahlédl.

Čl. 5 Dispozice s členskými právy a povinnostmi

1. Člen družstva může uzavřít smlouvu o převodu členských práv a povinností bez souhlasu orgánů družstva.
2. Člen družstva může uzavřít dohodu o výměně bytu. Dohoda o výměně bytu musí mít písemnou formu a musí obsahovat dohodu účastníků výměny o převodu členských práv a povinností a prohlášení o vzájemném majetkovém vypořádání.
3. Členská práva a povinnosti spojená s členstvím přecházejí na nabyvatele ve vztahu k družstvu předložením smlouvy či dohody o převodu členských práv a povinností družstvu nebo pozdějším dnem uvedeným ve smlouvě. Stejně účinky jako předložení smlouvy či dohody o převodu členských práv a povinností družstvu má písemné oznámení dosavadního člena o převodu členských práv a povinností a písemný souhlas nabyvatele.
4. Týká-li se dohoda o převodu členských práv a povinností společných členů (manželů), musí být uzavřena společnými členy.
5. Podpisy účastníků dohody o převodu členských práv a povinností ověřují orgány příslušné podle zvláštních předpisů nebo kancelář družstva.
6. Nabyvatel členských práv a povinností je povinen uzavřít s družstvem nájemní smlouvu do 30-ti dnů ode dne, kdy na něho přešla členská práva a povinnosti.

Čl. 6 Zánik členství, majetkové vypořádání

1. Členství v družstvu zaniká:
 - a) písemnou dohodou,
 - b) vystoupením,
 - c) vyloučením,
 - d) úmrtím člena, pokud jeho členství nepřejde na dědice,
 - e) zánikem družstva likvidací,
 - f) prohlášením konkursu na majetek člena,
 - g) zamítnutím návrhu na prohlášení konkursu pro nedostatek majetku člena,

- h) pravomocným nařízením výkonu rozhodnutí postižením členských práv a povinností,
- i) vydáním exekučního příkazu k postižení členských práv a povinností,
- j) jiným způsobem stanoveným zákonem.

Čl. 7 Dohoda

1. Dohodne-li se družstvo a člen na skončení členství, končí členství sjednaným dnem.
2. Dohodu o skončení členství uzavírají družstvo a člen písemně. Jedno vyhotovení dohody o skončení členství vydá družstvo členovi.
3. Fyzická či právnická osoba zůstane jako člen družstva vlastníkem členských práv a povinností ke všem bytům v převedených domech, pokud tato členská práva a povinnosti nepřevéde na jinou osobu.

Čl. 8 Vystoupení

1. Člen může z družstva vystoupit. Členství zaniká uplynutím doby dvou měsíců, tato lhůta začíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení písemného oznámení člena o vystoupení z družstva. Ve stejné lhůtě je člen – nájemce družstevního bytu povinen vrátit byt družstvu.
2. Člen, který nesouhlasí s převodem svých členských práv a povinností na právního nástupce družstva, může z družstva vystoupit ke dni, kdy k tomuto převodu má dojít, když to oznámí představenstvu do jednoho měsíce po usnesení shromáždění delegátů. Nárok na vypořádací podíl je povinný uhradit členovi, který z družstva vystoupil, právní nástupce družstva do jednoho měsíce ode dne, kdy na něho přešlo jmění družstva.
3. Oznámení o vystoupení může člen odvolat jen písemně. Odvolání je účinné jen v případě souhlasu družstva.

Čl. 9 Úmrtí člena

1. Úmrtím člena členství zaniká, nepřejde-li podle části II. čl. 3, odst. 1 až 3 těchto stanov na dědice.

Čl. 10 Vyloučení

1. Představenstvo může rozhodnout o vyloučení člena, jestliže:
 - a) závažným způsobem nebo opětovně a přes písemnou výstrahu porušuje své členské povinnosti určené zákonem nebo stanovami, a to zejména tím, že neplatí řádně a včas nájemné nebo zálohy na plnění poskytovaná s užíváním bytu po dobu delší než 3 měsíce, nebo je v prodlení s úhradou jiné splatné pohledávky družstva nebo její části déle než tři měsíce,
 - b) užívá družstevní majetek tak, že družstvu vzniká škoda, kterou odmítá uhradit, nebo trpí, aby se majetku družstva takto užívalo,
 - c) buď sám, nebo ti kdo s ním bydlí, porušují zásady občanského soužití v domě, nebo porušují pořádek v domě a členská schůze samosprávy podá návrh na vyloučení,
 - d) byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu, jeho majetku nebo proti členům družstva.
2. Představenstvo může rozhodnout o vyloučení člena jen do tří měsíců ode dne, kdy zjistilo důvod pro vyloučení, nejpozději však do jednoho roku ode dne, kdy tento důvod vznikl.

3. Je-li jednání člena, v němž lze spatřovat důvod k vyloučení podle odst. 1 písm. d) tohoto článku předmětem šetření jiného orgánu, začíná lhůta tří měsíců podle odst. 2 tohoto článku dnem, kdy se družstvo dozvědělo o výsledku tohoto šetření.
4. Rozhodnutí o vyloučení z družstva musí být doručeno do vlastních rukou. V rozhodnutí o vyloučení člena musí být uveden důvod, který nelze dodatečně měnit. Členství zaniká dnem, kdy bylo rozhodnutí představenstva o vyloučení členovi doručeno.
5. Nesouhlasí-li člen s rozhodnutím představenstva o vyloučení, může do 15 dnů od doručení písemného rozhodnutí podat odvolání k shromáždění delegátů. Odvolání má odkladný účinek. Právo na odvolání zaniká, není-li uplatněno do tří měsíců ode dne, kdy se člen dozvěděl, nebo mohl dozvědět o rozhodnutí vyloučení.
6. Soud na návrh člena, kterého se rozhodnutí týká, prohlásí rozhodnutí shromáždění delegátů o vyloučení za neplatné, je-li v rozporu s právními předpisy nebo stanovami. Není-li právo na podání návrhu uplatněno do tří měsíců ode dne konání shromáždění delegátů, které vyloučení potvrdilo, nebo jestliže nebylo řádně svoláno, ode dne, kdy se člen mohl dozvědět o konání shromáždění delegátů, které vyloučení potvrdilo, nejpozději do jednoho roku od jeho konání, zaniká. Při vyslovení neplatnosti zániku členství podle odst. 6) tohoto článku vzniká poškozenému právo na náhradu způsobené škody.

Čl. 11 Majetkové vypořádání

1. Zánikem členství podle části III, čl. 6 vzniká bývalému členovi nebo jeho dědicům nárok na vypořádací podíl. Vypořádací podíl představuje majetkovou účast člena. Při výpočtu vypořádacího podílu u člena, který nevložil další vklad, se nebude přihlížet ke kapitálu, který je ve fondu dalších vkladů. U člena, který vložil další vklad, se k tomuto kapitálu přihlížet bude, a to v poměru jeho dalšího vkladu k dalším vkladům ostatních členů.
2. V případě vyplacení vypořádacího podílu u člena, který vložil další vklad v nepeněžitě formě, bude vypořádací podíl vyplacen pouze v nepeněžitě formě.
3. Nárok na výplatu vypořádacího podílu vzniká uplynutím tří měsíců po schválení roční účetní uzávěrky za rok, ve kterém členství zaniklo. Pokud to hospodářská situace dovoluje, může družstvo uspokojit tento nárok nebo jeho část i dříve.
4. Výplata vypořádacího podílu je vázána vždy na uvolnění bytu.
5. Kromě nároku na výplatu vypořádacího podílu nemá bývalý člen ani jeho dědicové z důvodu zániku členství nárok na jakoukoliv jinou část majetku družstva.
6. Při výplatě vypořádacího podílu započte družstvo své splatné pohledávky vůči bývalému členovi.
7. Zánikem členství v důsledku převodu práv a povinností spojených s členstvím nebo v důsledku výměny bytu nevzniká dosavadnímu členovi vůči družstvu nárok na vypořádací podíl. Vzájemné nároky si účastníci převodu nebo výměny vypořádají mezi sebou, pokud nepožádají o vypořádání prostřednictvím družstva.

Čl. 12 Zánik společného členství

1. Společné členství manželů zanikne:
 - a) dohodou rozvedených manželů – společných členů družstva, popřípadě rozhodnutím soudu,
 - b) úmrtím jednoho z manželů.
2. Zanikne-li společné členství manželů v družstvu smrtí jednoho z nich, zůstává členem družstva pozůstalý manžel.
3. Po rozvodu manželství zůstává členem družstva ten z rozvedených manželů, který byl určen dohodou rozvedených manželů nebo rozhodnutím soudu.

IV. Evidence uchazečů o byt a přidělování

Čl. 1 Evidence uchazečů o byt

1. Družstvo eviduje ve zvláštním seznamu uchazeče o přidělení družstevního bytu a to v pořadí určeném datem doručení jejich žádosti.
2. Podmínkou zapsání do seznamu uchazečů o byt není členství v družstvu.

Čl. 2 Přidělování bytu

1. Byty přiděluje představenstvo rozhodnutím o přidělení bytu v souladu s jejich požadavky a v pořadí dle evidence uchazečů o byt.
2. Představenstvo může v jednotlivých případech pověřit předsedu k přednostnímu přidělení bytu uchazeči o byt, a to:
 - a) v případech zvláštního zřetele hodných, zejména z důvodu ekonomických zájmů a řešení naléhavých potřeb družstva,
 - b) v případě uvolněného bytu s nedobytnou pohledávkou lze byt přidělit fyzické osobě, která uhradí pohledávky družstva,
 - c) z důvodu neobyvatelnosti dosavadního bytu člena družstva,
 - d) na návrh správce, má-li o uvolněný byt zájem jiný člen samosprávy za podmínky, že stávající byt uvolní a vrátí družstvu,
 - e) na návrh městského úřadu, poskytl-li bytovou náhradu v souvislosti s vyklizením družstevního bytu,
 - f) jako náhradní těm členům, kterým skončil nájemní poměr výpovědí danou družstvem s přivolením soudu,
 - g) v těchto případech může být byt přidělen i na dobu určitou.
3. Před přidělením bytu vyzve kancelář družstva písemně uchazeče k podání přihlášky, zaplacení zápisného, členského vkladu a členského podílu (případně i dalšího členského podílu). Lhůtu na splnění stanoví nejméně na 15 dnů ode dne doručení výzvy doporučeně. Ve výzvě musí být uchazeč výslovně upozorněn na důsledky nesplnění podmínek – tj. že mu byt nebude přidělen.
4. Kancelář družstva byt nepřidělí v případě:
 - a) nesplní-li uchazeč ve stanovené lhůtě podmínky dle odst. 3 tohoto článku,
 - b) odmítne-li uchazeč písemně přidělení bytu.

Čl. 3 Zrušení rozhodnutí o přidělení bytu

1. Představenstvo může zrušit pravomocné rozhodnutí o přidělení bytu formou rozhodnutí doručeného do vlastních rukou v případě, kdy uchazeč ve stanovené lhůtě neuzavřel smlouvu o nájmu bytu a nepřevzal byt, který je způsobilý k užívání.
2. V případě zrušení pravomocného rozhodnutí vzniká členovi nárok na vrácení jím zaplaceného členského vkladu a členského podílu. Tento nárok vzniká uplynutím dvou měsíců po nabytí právní moci rozhodnutí, kterým bylo zrušeno rozhodnutí o přidělení bytu.

V. Nájem družstevního bytu

Čl. 1 Vznik nájmu družstevního bytu

1. Nájem družstevního bytu vzniká smlouvou o nájmu, kterou družstvo (pronajímatel) přenechává svému členu (nájemci) družstevní byt. Není-li dohodnuta doba nájmu, má se za to, že smlouva o nájmu byla uzavřena na dobu neurčitou.
2. Členovi vznikne právo na uzavření nájemní smlouvy na základě:
 - a) rozhodnutí představenstva o přidělení družstevního bytu
 - b) převodem členských práv a povinností nebo jejich části
 - c) rozhodnutí představenstva o schválení dohody o výměně bytů
 - d) rozhodnutí o dědictví členského podílu
 - e) rozhodnutí soudu, popř. dohody rozvedených manželů
3. Nájemní smlouva musí obsahovat označení předmětu nájmu, jeho příslušenství, rozsah jejich užívání a způsob výpočtu nájemného a úhrady za užívání bytu nebo jejich výši. Nájemní smlouva musí mít písemnou formu.

Čl. 2 Práva a povinnosti z nájmu bytu

1. Člen – nájemce (manželé – společní nájemci) družstevního bytu je povinen neprodleně nahlásit družstvu osoby, které s ním žijí ve společné domácnosti.
2. Kromě práva užívat byt má člen – nájemce družstevního bytu a na základě jeho práva i osoby, které s ním bydlí, právo užívat společné prostory a zařízení domu, jakož i požívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu.
3. Nájemci jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním v domě nerušený výkon jejich práv.
4. Družstvo je povinno zajistit členu – nájemci družstevního bytu plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu, zejména je povinno odevzdat mu byt ve stavu způsobilém pro řádné užívání, nedohodne-li se s nájemcem jinak.
5. Nesplní-li družstvo svoji povinnost odstranit závady, které brání řádnému užívání bytu, nebo jimiž je výkon práva člena – nájemce družstevního bytu ohrožen, má člen právo po předchozím upozornění družstva závady odstranit v nezbytné míře a požadovat od družstva náhradu účelně vynaložených nákladů. Právo na náhradu musí uplatnit u družstva bez zbytečného odkladu. Právo zanikne, nebylo-li uplatněno do 6 měsíců od odstranění závad.
6. Člen - nájemce je povinen udržovat družstevní byt v provozuschopném stavu a hradit ze svého náklady spojené s běžnou údržbou a drobnými opravami v bytě.
7. Pojem drobných oprav a nákladů spojených s běžnou údržbou a způsob úhrady za opravy, výměny, kontroly a revize upravuje zvláštní vnitrodružstevní směrnice schválená shromážděním delegátů.
8. Z fondu samosprávy je hrazeno provádění oprav nebo výměny společných částí
 - a) rozvodů vody (včetně bytového uzávěru)
 - b) rozvodů plynu (včetně uzávěru plynového sporáku, popř. ohřívače vody)
 - c) elektroinstalace (po bytový jistič)
 - d) topných rozvodů včetně otopných těles a ventilů
 - e) rozvodů STA a domovního telefonu
 - f) opravy prvků obvodového pláště domu včetně střechy, balkonů a lodžii včetně venkovních nátěrů okenpokud členská schůze samosprávy svým usnesením nerozhodne jinak.
9. Nepostará-li se člen – nájemce družstevního bytu o včasné provedení drobných úprav a běžnou údržbu bytu, má družstvo právo učinit tak po předchozím upozornění člena samo a požadovat od něj náhradu vynaložených nákladů. Za případné škody vzniklé

zanedbáním běžné údržby a drobných oprav v bytě odpovídá družstvu i třetím osobám člen – nájemce bytu.

10. Člen – nájemce družstevního bytu je povinen oznámit bez zbytečného odkladu družstvu prostřednictvím správce potřebu těch oprav v bytě, které se mají hradit z prostředků samosprávy a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
11. Člen – nájemce družstevního bytu je povinen odstranit závady a poškození, které způsobil v domě sám nebo ti, kdo v jeho bytě bydlí. Nestane-li se tak, má družstvo právo po předchozím upozornění člena závady a poškození odstranit a požadovat od něj náhradu vynaložených nákladů.
12. Nájemce nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v bytě bez souhlasu družstva a to ani na svůj náklad. V případě porušení této povinnosti je družstvo oprávněno požadovat, aby nájemce provedené změny a úpravy bez odkladu odstranil.
13. Provede-li člen – nájemce družstevního bytu stavební úpravy v bytě se souhlasem družstva, přičemž jde o změnu trvalého charakteru, stává se majetková hodnota úpravy majetkem družstva bez nároku na finanční vypořádání se členem, nebylo-li v řízení o povolení úpravy dohodnuto jinak.
14. Družstvo je oprávněno provádět stavební úpravy bytu a jiné podstatné změny v bytě pouze se souhlasem nájemce. Tento souhlas lze odepřít jen z vážných důvodů. Provádě-li majitel takové úpravy na příkaz příslušného orgánu státní správy, je nájemce povinen jejich provedení umožnit, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.

Čl. 3.

Nájemné a úhrada za plnění poskytovaná s užíváním bytu

1. Člen – nájemce družstevního bytu je povinen platit věcně usměrňované nájemné a úhradu za plnění poskytovaná s nájmem bytu.
2. Nájemné a zálohy za služby se platí měsíčně, nejpozději do 30. dne příslušného měsíce.
3. Nezaplátí-li uživatel nájemné a zálohy za plnění poskytovaná s užíváním bytu popř. doplatek z vyúčtování služeb do pěti dnů po jejich splatnosti, je povinen zaplatit družstvu poplatek z prodlení.

Čl. 4

Nájemné

1. Věcně usměrňované nájemné zahrnuje ekonomicky oprávněné náklady na dům, včetně tvorby rezerv k jejich úhradě, a to ve výši stanovené představenstvem družstva. V nájemném nejsou zahrnuty ceny služeb. Ekonomicky oprávněnými náklady jsou:
 - a) splátky dlouhodobého úvěru, dalších investičních a provozních úvěrů a úroky z nich
 - b) náklady na opravu a údržbu bytů a domu a jeho příslušenství (dále jen dům) a výdaje na technické zhodnocení domu
 - 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 vykázaná za uplynulý rok, rozhodne-li tak členská schůze.
2. Ekonomicky oprávněné náklady domu se rozpočítají na jednotlivé byty takto:
 - a) splátky úvěrů a úroky z nich podle výše úvěru připadající na jednotlivý byt
 - b) náklady na opravy a údržbu domu, popř. výdaje na technické zhodnocení domu, náklady na pojištění domu, případná ztráta z hospodaření družstva vykázaná za uplynulý rok, daň z nemovitosti a náklady spojené s užíváním pozemku podle poměru užitkové plochy bytu k celkové užitkové ploše všech bytů v domě
 - c) náklady na správu družstva a domu ve výši stanovené představenstvem.

3. Náklady na údržbu a opravy (včetně výměny) rozvodů vody a odpadních vod v domě, pořízení, výměnu a ověřování měřidel vody, pořízení a opravy společné televizní antény a ostatních systémů k příjmu a rozvodu televizního a rozhlasového signálu a elektrických sdělovacích zařízení v bytovém domě může představenstvo na návrh členské schůze samosprávy rozvrhnout i jiným způsobem, než je uvedeno v části V., čl. 4, odst. 2, písm. b). V případě sporu s konečnou platností rozhodne představenstvo družstva.

Čl. 5

Plnění poskytovaná s užíváním bytu (služby)

1. Úhrada za plnění poskytovaná s užíváním bytu zahrnuje ceny za vodné a stočné, dálkové vytápění, dodávku teplé vody, opravy STA, užívání výtahu, osvětlení společných prostor v domě, popř. další služby, na nichž se družstvo s nájemcem dohodne.
2. Výši záloh za služby stanoví představenstvo podle potřeby dle platných cenových předpisů, vyhlášek, popř. rozhodnutí cenového orgánu.
3. Cena služeb se rozúčtuje na jednotlivé uživatele bytů podle zvláštních předpisů, popř. rozhodnutí cenového orgánu.
4. Ceny služeb, pro které není stanoven způsob rozúčtování podle předchozího odstavce, se rozúčtují následovně:
 - a) užívání domovní prádelny, žehlírny a sušárny sazbami za jednu hodinu provozu nebo dohodnutou jednotku výkonu,
 - b) vybavení bytu společnou televizní anténou náklady připadajícími na jeden byt,
 - c) ostatní služby podle rozhodnutí představenstva, zejména úklid společných prostor v domě, osvětlení společných prostor v domě a užívání výtahu.
5. Družstvo účtuje uživatelům bytů měsíční zálohy za jednotlivé druhy služeb jako měsíční podíl z předpokládané roční ceny za uplynulý rok nebo poslední zúčtovací období nebo ceny odvozené z předpokládaných cen běžného roku, jestliže některé služby v uvedeném období nebyly placeny nebo poskytovány.
6. V průběhu roku je družstvo oprávněno uživateli bytu 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.
7. Skutečná výše cen a záloh za jednotlivé služby se účtuje vždy za kalendářní rok, nejpozději s vyúčtováním topného období.
8. Družstvo na základě žádosti uživatele bytu doloží, že výše služeb odpovídá cenám podle odstavců 3 a 4 tohoto článku a dále, že je rovnoměrně rozpočítána na měsíční zálohy a zúčtována dle ustanovení shora uvedených.
9. Vyúčtováním zjištěný přeplatek družstvo uhradí nejpozději do šesti měsíců po skončení zúčtovacího období. V téže době je uživatel povinen uhradit družstvu vyúčtováním zjištěný nedoplatek.
10. Družstvo je oprávněno započíst si pohledávku vůči uživateli a to jednostranným úkonem.

Čl. 6

Společný nájem družstevního bytu manžely

1. Společný nájem družstevního bytu může vzniknout jen mezi manžely.
2. Společný nájem družstevního bytu vznikne, jestliže za trvání manželství manželé nebo jeden z nich se stane nájemcem družstevního bytu. Jestliže se stal nájemcem bytu některý z manželů před uzavřením manželství, vznikne společný nájem bytu uzavřením manželství.
3. Běžné záležitosti týkající se společného nájmu družstevního bytu manžely může vyřizovat každý z manželů.
4. V ostatních případech je třeba souhlasu obou manželů, jinak je právní úkon neplatný. Z právních úkonů týkajících se společného nájmu družstevního bytu jsou oba manželé oprávněni i povinni společně a nerozdílně.

5. Právo společného nájmu družstevního bytu manželů zanikne:
 - a) rozvodem manželství v případě, že nevzniklo společné členství manželů v družstvu,
 - b) dohodou rozvedených manželů – společných členů družstva, popř. rozhodnutím soudu,
 - c) smrtí jednoho z manželů,
 - d) zánikem nájmu družstevního bytu.
6. Nevzniklo-li společné členství manželů v družstvu, má právo užívat družstevní byt po rozvodu ten z manželů, který je členem družstva.
7. Vzniklo-li manželům společné členství v družstvu, zůstává členství a právo užívat družstevní byt tomu z rozvedených manželů, který byl určen jejich dohodou. Nedohodnou-li se, rozhodne o tom na návrh jednoho z nich soud.
8. Zemře-li manžel a manželé nebyli společnými členy družstva, přechází členství v družstvu a nájem družstevního bytu na dědice, kterému připadl členský podíl.
9. Zemře-li manžel a manželé byli společnými členy družstva, zůstává členem družstva a jediným nájemcem družstevního bytu pozůstalý manžel.

Čl. 7 Podnájem bytu (části bytu)

1. Pronajatý byt nebo jeho část lze jinému přenechat do podnájmu na dobu určenou ve smlouvě o podnájmu, jen s písemným souhlasem družstva. Podnájem bytu bez souhlasu družstva se považuje za hrubé porušení povinnosti člena družstva.
2. Po skončení podnájmu podnájemce nemá právo na náhradní podnájem.

Čl. 8. Výměna bytu

1. Člen – nájemce družstevního bytu může uzavřít se souhlasem předsedy družstva dohodu o výměně bytu. Souhlas i dohoda musí mít písemnou formu a musí obsahovat dohodu účastníků výměny o převodu členských práv a povinností. Odepře-li družstvo bez závažných důvodů souhlas s výměnou bytu, může soud na návrh nájemce rozhodnutím nahradit projev vůle družstva.
2. Jde-li o výměnu bytů v témže družstvu, nabývá dohoda účinnosti dnem rozhodnutí předsedy družstva o souhlasu s výměnou. Jde-li o výměnu bytů v různých družstvech nebo o výměnu bytu družstevního za byt nedružstevní, nabývá dohoda účinnosti dnem, kdy bude vydáno rozhodnutí posledního orgánu příslušného k udělení souhlasu.
3. Převod členských práv a povinností na základě dohody o výměně bytů nastává uskutečněním výměny a uzavřením smlouvy o nájmu bytu.
4. Právo na splnění dohody o výměně bytů musí být uplatněno u soudu do tří měsíců ode dne, kdy byl s dohodou vysloven souhlas, jinak právo zanikne.
5. Nastanou-li dodatečně u některého z účastníků takové závažné okolnosti, že není možno splnění dohody na něm spravedlivě požadovat, může od dohody odstoupit, musí tak však učinit bez zbytečného odkladu. Povinnost k náhradě škody tím není dotčena.

Čl. 9 Zánik nájmu družstevního bytu

1. Nájem družstevního bytu zaniká:
 - a) zánikem členství nájemce družstevního bytu,
 - b) písemnou dohodou mezi družstvem a členem – nájemcem družstevního bytu ke dni stanoveném v dohodě

- c) písemnou výpovědí člena – nájemce družstevního bytu, ve které musí být uvedena lhůta tak, aby skončila ke konci kalendářního měsíce, není-li lhůta uvedena, skončí nájem bytu posledním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž výpověď došla družstvu,
- d) výpovědi nájmu družstevního bytu s přivolením soudu,
- e) uplynutím doby v případě, že nájem družstevního bytu byl sjednán na dobu určitou.

Čl. 10 Bytové náhrady

1. Člen – nájemce družstevního bytu, jemuž zanikl nájem bytu, není povinen se z bytu vystěhovat, dokud mu není zajištěna odpovídající bytová náhrada. I bez zajištění bytové náhrady je povinen se z bytu vystěhovat, jestliže mu není třeba poskytnout ani náhradní byt ani náhradní ubytování.
2. Co se rozumí v konkrétních případech bytovou náhradou, stanoví občanský zákoník.

Čl. 11 Zajištění řádného užívání bytů

1. Družstvo dbá, aby družstevní byty, se kterými hospodaří, byly řádně a účelně užívány k bytovým účelům.
2. Zjistí-li družstvo, že člen přidělený byt bez vážných důvodů vůbec neužívá, nebo jej užívá jen občas, popřípadě že užívá dva byty, má právo vyzvat člena, aby byt řádně užíval, anebo provedl takové dispozice s bytem, které podle stanov jsou přípustné, nebo byt odevzdal družstvu. Nestane-li se tak, družstvo má právo požádat soud o přivolení k výpovědi nájmu družstevního bytu.
3. Byt nebo jeho část může člen – nájemce družstevního bytu nebo členové jeho domácnosti dočasně používat i k jiným účelům než k bydlení se souhlasem představenstva družstva vydaného na základě souhlasného stanoviska příslušného správce samosprávy.

Čl. 12 Sloučení a rozdělení bytu

1. Byt je možné sloučit se sousedním bytem (částí bytu, popř. částí společných prostor) jen se souhlasem představenstva družstva po projednání se správcem samosprávy.
2. Byt je možné rozdělit na dva nebo více samostatných bytů jen se souhlasem představenstva družstva po projednání se správcem samosprávy.
3. Souhlas představenstva družstva se sloučením nebo rozdělením nenahrazuje povolení stavebního úřadu, které je nutné podle zvláštních předpisů.
4. V souvislosti se sloučením nebo rozdělením bytu představenstvo družstva současně přerozdělí náklady a zdroje financování sloučených nebo rozdělených bytů a určí výši členských podílů a zůstatek nesplaceného investičního úvěru připadající na příslušné byty.

VI. Členové – vlastníci bytu

1. Člen – vlastník bytu má stejná práva a povinnosti jako člen – nájemce bytu s výjimkou těch, které souvisí s nájmem družstevního bytu uvedené v části V. stanov.
2. Pokud stanovy upravují povinnost platit nájemné za užívání družstevního bytu (nebytového prostoru), rozumí se tím u člena – vlastníka povinnost hradit náklady na správu a provoz domu včetně nákladů na opravy, rekonstrukce a výměny společných částí a zařízení domu.
3. Kromě práv a povinností vyplývajících pro člena zejména z části III, článků 1 - 3 stanov je člen – vlastník povinen:
 - a) počínat si tak, aby při užívání, udržování, změnách užívání bytu a při nakládání s bytem nerušil a neohrožoval ostatní při výkonu jejich vlastnických, spoluvlastnických, popř. uživatelských práv,
 - b) udržovat byt na svůj náklad ve stavu způsobilém k řádnému užívání, zejména provádět včas potřebnou údržbu a opravy,
 - c) odstranit závady a poškození, která na jiných bytech nebo společných částech nebo zařízení domu způsobil sám nebo ti, kteří jeho byt užívají,
 - d) zdržet se provádění úpravy bytu a jeho zařízení, jimiž by byl bez souhlasu ostatních vlastníků měněn vzhled domu, ohrožena statická bezpečnost konstrukcí a narušena činnost technického zařízení domu (plyn, vytápění, voda, kanalizace, elektro, vzduchotechnika, STA apod.). Současně je vlastník bytu povinen zajistit povinné revize technických zařízení v bytě ve stanovených lhůtách tak, aby neohrozil bezpečnost, zdraví a majetek ostatních vlastníků,
 - e) umožnit na požádání přístup do bytu, pokud to nezbytně vyžaduje údržba a obhospodařování ostatních bytů, popř. domu jako celku a dále umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odečty naměřených hodnot.
4. Vlastník bytu má právo a povinnost účastnit se na správě domu a jako spoluvlastník na rozhodování o společných částech a zařízení domu.
5. Další práva a povinnosti člena – vlastníka a družstva při zabezpečování správy a provozu domu související s vlastnictvím společných prostor a zařízení domu, jsou upraveny ve smlouvě o správě.
6. V případě převodu vlastnictví jednotky, popř. při uzavření nájemní smlouvy je člen – vlastník povinen oznámit tyto skutečnosti neprodleně družstvu.

VII. Orgány družstva

Čl. 1

1. Orgány družstva jsou:
 - a) shromáždění delegátů
 - b) představenstvo
 - c) předseda družstva (představenstva)
 - d) kontrolní komise
 - e) členská schůze samosprávy
 - f) výbor samosprávy
 - g) správce samosprávy
2. Orgány družstva mohou k lepšímu zajištění své činnosti vytvářet pomocné orgány.

Čl. 2

1. Funkční období členů orgánů družstva činí 5 let, kromě výboru samospráv, kde je volební období dvouleté. Členové orgánu družstva mohou být voleni opětovně. Funkční období členů prvních orgánů po založení družstva činí 3 roky.
2. Volené orgány vykonávají své funkce i po uplynutí doby, na kterou byly zvoleny, a to do zvolení nových orgánů.

Čl. 3

1. Orgány družstva mohou jednat jen o záležitostech, které podle stanov družstva spadají do jejich působnosti.
2. Kolektivní orgány družstva rozhodují na schůzích, na které musí být pozváni všichni jejich členové.

Čl. 4

1. Do orgánů družstva mohou být voleni jen zletilí členové družstva.
2. Je-li členem družstva právnická osoba, je povinna zmocnit fyzickou osobu jednat za ni v orgánu družstva, a to s váhou hlasů dle části VII. článku 6, odst. 1 a 2.
3. Členové orgánů družstva jsou povinni vykonávat své funkce svědomitě, plnit svěřené úkoly a dodržovat obecně závazné právní předpisy a stanovy. Pokud při výkonu funkce způsobí družstvu škodu, odpovídají za ni v rozsahu stanoveném zákonem.
4. Členům orgánů družstva může být za výkon funkce přiznána odměna podle zásad stanovených představenstvem.
5. Nároky družstva z odpovědnosti členů orgánů družstva za škodu uplatňuje představenstvo. Vůči členům představenstva uplatňuje nároky družstva kontrolní komise prostřednictvím jí určeného člena.
6. Tyto nároky družstva mohou být uplatněny u soudu jen s předchozím souhlasem shromáždění delegátů. Shromáždění delegátů může schválit i smír v této věci.
7. Každý člen je oprávněn podat jménem družstva žalobu proti členovi představenstva nebo proti členovi jiného orgánu podílejícího se na řízení družstva nebo jeho organizační jednotky o náhradu škody, kterou družstvu způsobil. Jiná osoba než člen družstva, který žalobu podal, nebo osoba jím zmocněná nemůže v řízení činit úkony jménem družstva či za družstvo.
8. Ustanovení odstavce 7 tohoto článku se nepoužije, vymáhá-li náhradu škody představenstvo.

Čl. 5

1. Člen voleného orgánu, kterému důležité okolnosti trvale brání ve výkonu funkce, požádá orgán, jehož je členem, o zproštění z funkce. Povinnost vykonávat tuto funkci skončí dnem, kdy tento orgán vysloví souhlas se zproštěním z funkce.
2. Orgán je povinen projednat rezignaci svého člena na nejbližším zasedání poté, co se o rezignaci dozvěděl, nejdéle však do tří měsíců. Po marném uplynutí této lhůty se odstoupení pokládá za projednané.
3. Neplní-li člen voleného orgánu řádně svoji funkci, může jej před uplynutím funkčního období odvolat orgán, který ho zvolil. Orgán může povolat zastupujícího člena až do doby, kdy může být provedena řádná volba nového člena. Zastupující člen má práva a povinnosti řádného člena. Ustanovení odst. 2 a 3 tohoto článku platí i v případě, že členství v orgánu zanikne smrtí.

4. Funkce člena představenstva a člena kontrolní komise jsou vzájemně neslučitelné. Jedná-li se o právnickou osobu, nesmí být funkce člena představenstva a člena kontrolní komise vykonávána stejnou zastupující osobou.
5. Členové představenstva a kontrolní komise družstva a ředitel nesmějí být členy statutárních orgánů a dozorčích orgánů v jiných bytových družstvech ani podnikateli s obdobným předmětem činnosti.

Čl. 6

1. Každému členu družstva náleží minimálně jeden hlas. Pokud člen vlastní členská práva a povinnosti k více než jednomu bytu, náleží mu za každý další byt, ke kterému vlastní členská práva a povinnosti, další jeden hlas.
2. Výjimkou jsou případy, kdy při hlasování má každý člen pouze jeden hlas (§ 240, odst. 1 obchodního zákoníku), a to:
 - a) změna stanov,
 - b) rozhodnutí o splynutí, sloučení, rozdělení a o jiném zrušení družstva nebo změně právní formy,
 - c) rozhodování o prodeji nebo nájmu podniku a o jiných významných majetkových dispozicích.
3. V orgánech družstva se hlasuje veřejně. V jednotlivých případech se může jednajícím orgánem usnést na hlasování tajném.
4. V představenstvu a kontrolní komisi lze usnesení přijmout hlasováním uskutečněným písemně nebo pomocí prostředků sdělovací techniky, jestliže s tímto způsobem hlasování projeví souhlas všichni členové orgánu. Pro tento případ se hlasující pokládají za přítomné.
5. Kolektivní orgány družstva jsou způsobilé se usnášet, je-li přítomna nadpoloviční většina jejich členů. Usnesení je přijato, hlasovala-li pro ně nadpoloviční většina přítomných, pokud stanov a zákon neurčují jinak.
6. O způsobu volby představenstva a kontrolní komise rozhoduje shromáždění delegátů.
- 7.

Čl. 7

1. O jednání kolektivních orgánů družstva se pořizují zápisy, které obsahují podstatné body jednání, přijatá usnesení a výsledky hlasování. K zápisu musí být připojeny projednávané zprávy předložené písemnou formou.
2. Nesouhlasí-li člen orgánu s některým ustanovením, má právo, aby jeho odchylný názor byl v zápisu zaznamenán. Tím se však nezabývá povinností přijaté usnesení plnit.
3. Zápisy podepisuje člen orgánu, který jednání řídil, zápisy o jednání shromáždění delegátů družstva podepisují zvolení ověřovatelé zápisu.
4. Přílohu zápisu tvoří seznam účastníků jednání, pozvánka na něj a podklady, které byly předloženy k projednávaným bodům. Každý člen má právo vyžádat si zápis a jeho přílohy k nahlédnutí.
5. Podrobnosti o postupu orgánů družstva při volbách a odvolávání, o jednání a rozhodování a ověřování zápisu upravuje volební a jednacím řád, který schvaluje shromáždění delegátů družstva.

Čl. 8

Shromáždění delegátů

1. Nejvyšším orgánem družstva je shromáždění delegátů družstva, kde uplatňují členové své právo řídit záležitosti družstva a kontrolovat jeho činnost a činnost jeho orgánů. Shromáždění delegátů plní v plném rozsahu působnost členské schůze. Vzhledem k organizačnímu uspořádání se určuje, že delegáti nejsou voleni stejným počtem hlasů. Každý delegát samosprávy disponuje jedním hlasem. Delegát za Město Orlová disponuje počtem hlasů, odpovídajícím poměru bytů, ke kterým má dosud práva a povinnosti.

2. Do výlučné působnosti shromáždění delegátů družstva patří:
 - a) přijímat a měnit stanovy, volební řád a jednací řád,
 - b) volit 5 až 11 členů představenstva a 5 až 7 členů kontrolní komise způsobem, který samo určí,
 - c) odvolávat jednotlivé členy představenstva a kontrolní komise před uplynutím funkčního období, neplní-li řádně své úkoly,
 - d) volit zástupce do jiných partnerských organizací,
 - e) projednávat a schvalovat zprávy představenstva a kontrolní komise o činnosti družstva,
 - f) schvalovat koncepce rozvoje a hospodářský plán družstva, zásady hospodaření včetně tvorby a použití fondů, roční uzávěrku a rozhodovat o tom, jak se naloží se ziskem a uhradí případná ztráta,
 - g) rozhodovat o odvolání proti usnesení představenstva,
 - h) schvalovat přijetí konsolidačního programu družstva,
 - i) rozhodovat o rozdělení, sloučení, splynutí a zrušení družstva, nebo o změně právní formy,
 - j) rozhodovat o předmětu činnosti družstva a jeho změnách,
 - k) schvalovat statuty fondů,
 - l) plnit další úkoly podle těchto stanov,
 - m) volit náhradníky členů představenstva a kontrolní komise a stanovit pořadí podle kterého náhradníci nastupují na místo odstoupivších členů,
 - n) rozhodovat o významných majetkových dispozicích,
 - o) rozhodovat o zvýšení nebo snížení zapisovaného základního kapitálu,
 - p) schvalovat zásady pro poskytování odměn funkcionářům družstva,
 - q) určovat volební obvody delegátů a stanovit počet delegátů na nejbližší volební období i podmínky volby delegátů.
 - r) rozhodovat o prodeji nebo jiných majetkových dispozicích s nemovitostmi, ve kterých jsou byty, nebo s byty v souladu s § 239 odst. 4 písm. i) obchodního zákoníku,
 - s) tam, kde to stanoví zákon, musí být průběh shromáždění delegátů družstva osvědčen notářským zápisem.
3. Do působnosti shromáždění delegátů patří i rozhodování týkající se družstva a jeho činnosti, pokud si rozhodování o kterékoliv věci vyhradí.
4. Shromáždění delegátů může na návrh kontrolní komise změnit nebo zrušit pravomocné rozhodnutí představenstva nebo předsedy družstva, kterým byly porušeny obecně závazné právní předpisy nebo stanovy družstva, jestliže od nabytí právní moci rozhodnutí do podání návrhu neuplynuly více než dva roky.

Čl. 9

1. Jednání shromáždění delegátů svolává představenstvo podle potřeby, nejméně jednou ročně.
2. Shromáždění delegátů musí být svoláno, požádá-li o to:
 - a) jedna třetina členů družstva,
 - b) kontrolní komise,
 - c) jestliže představenstvo nesvolá shromáždění delegátů tak, aby se konalo do čtyřiceti dnů od doručení žádosti, je osoba písemně pověřená osobami nebo orgánem, který požadoval svolání shromáždění delegátů, oprávněna svolat shromáždění delegátů sama. Členové představenstva jsou společně a nerozdílně povinni vydat této osobě na její žádost seznam členů, popř. delegátů družstva.
3. Pořad jednání musí být oznámen na pozvánkách zaslaných nejpozději 8 dnů před zasedáním shromáždění delegátů družstva. Písemné pozvánky obsahují dále datum, hodinu a místo jednání. Spolu s pozvánkou se zpravidla zasílají i písemné podkladové materiály.

4. Na žádost jedné třetiny členů družstva nebo kontrolní komise, popřípadě tří delegátů, zařadí představenstvo jimi určenou záležitost na pořad jednání shromáždění delegátů. Ustanovení § 182 odst. 1 písm. a) obchodního zákoníku se použije přiměřeně.
5. Na shromáždění delegátů musí být pozváni všichni delegáti. Zvolení delegáti, členové představenstva a kontrolní komise se shromáždění delegátů účastní z titulu své funkce.
6. Shromáždění delegátů je schopno se usnášet, je-li přítomna nadpoloviční většina členů.
7. Není-li shromáždění delegátů schopna se usnášet, svolá představenstvo náhradní shromáždění delegátů tak, aby se konala do tří týdnů ode dne, kdy se měla konat shromáždění delegátů původně svolaná. Náhradní shromáždění delegátů musí mít nezměněný pořad jednání. Usnesení je přijato, hlasovali-li pro něj přítomní členové nadpoloviční většinou hlasů.
8. Ke změně ustanovení části I., čl. 6, části VII., čl. 6., odst. 1) a části VII., čl. 9., odst. 7) a odst. 8) je zapotřebí $\frac{3}{4}$ hlasů přítomných delegátů.
9. Na návrh člena vysloví soud neplatnost usnesení shromáždění delegátů, pokud usnesení je v rozporu s právními předpisy nebo stanovami družstva. Návrh soudu může člen podat, požádal-li o zaprotokolování námítky na shromáždění delegátů, které usnesení přijalo, nebo jestliže námítku oznámil představenstvu do jednoho měsíce od konání tohoto shromáždění delegátů a nebylo-li svolána řádně, do jednoho měsíce ode dne, kdy se o jeho konání dověděl, nejdéle však do jednoho roku od konání shromáždění delegátů. Návrh soudu lze podat jen do jednoho roku ode dne, kdy člen požádal o zaprotokolování námítky nebo od oznámení námítky představenstvu.
10. Jestliže je důvodem návrhu podle odst. 9 tohoto článku, že tvrzené rozhodnutí shromáždění delegátů nepřijala proto, že o něm nehlasovala, anebo že obsah rozhodnutí neodpovídá rozhodnutí, které shromáždění delegátů přijalo, lze podat žalobu do jednoho měsíce ode dne, kdy se člen o tvrzeném rozhodnutí dozvěděl, nejdéle však do jednoho roku ode dne konání shromáždění delegátů. V ostatním se použijí ustanovení § 131 obchodního zákoníku obdobně.

Čl. 10

O způsobu hlasování rozhoduje shromáždění delegátů na návrh představenstva.

Čl. 11

Představenstvo

1. Představenstvo je výkonným a statutárním orgánem družstva, je oprávněno jednat jménem družstva ve všech věcech. Zabezpečuje a kontroluje plnění usnesení shromáždění delegátů, pravidelně mu podává zprávy o své činnosti a činnosti družstva a odpovídá jí za tuto činnost.
2. Představenstvo řídí činnost družstva. Je oprávněno rozhodovat o všech věcech, které nejsou vyhrazeny jiným orgánům družstva, zejména:
 - a) rozhoduje o hlavních směrech činnosti družstva,
 - b) rozhoduje o přijetí a způsobu ocenění dalšího členského vkladu,
 - c) rozhoduje o zřízení samospráv, vymezuje okruh jejich působnosti a doporučuje počet členů výboru samosprávy,
 - d) ruší usnesení členských schůzí samospráv a výboru samospráv, pokud jsou v rozporu s obecně závaznými předpisy, stanovami nebo zájmy družstva, zrušené usnesení může nahradit usnesením vlastním,
 - e) určuje výši úhrady za plnění spojená s užíváním bytu (místností nesloužící k bydlení) a za jiné poskytované služby,
 - f) sestavuje hospodářský plán družstva a předkládá ho shromáždění delegátů ke schválení,

- g) schvaluje roční účetní uzávěrky a hodnotí výsledky činnosti družstva a předkládá je shromáždění delegátů ke schválení spolu s návrhy na použití zisku nebo způsobu úhrady ztráty,
- h) projednává zprávy kontrolní komise, zprávy z kontrol provedených jinými orgány a schvaluje a zajišťuje opatření k odstranění nedostatků,
- i) uzavírá smlouvy o přenechání družstevního bytu (nebytového prostoru) do nájmu na určitou dobu fyzické případně i právnické osobě, i když nepůjde o člena družstva v případě, kdy o byt (nebytový prostor) nemá zájem žádný z členů družstva. Stejně může představenstvo přenechat byt (nebytový prostor) tomu, kdo zabezpečuje provoz družstevního domu. V těchto případech nevzniká povinnost ke splacení členského podílu. Výše nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu (nebytového prostoru) se určí ve smlouvě,
- j) rozhoduje o uzavření nájemních smluv na uvolněné byty, pokud není ve stanovách určeno, že toto právo náleží jiné osobě,
- k) stanovuje výši plateb za plnění poskytovaná s užíváním bytu (nebytového prostoru), způsob plateb za plnění poskytovaná s užíváním bytu (nebytového prostoru), způsob jejich vyúčtování a placení,
- l) uděluje souhlas s dočasným použitím bytu nebo jeho části pro jiné účely než bydlení,
- m) vydává organizační řád, jakož i jiné závazné vnitrodružstevní předpisy,
- n) k zajištění úkolů vyplývajících z právního postavení družstva a z jeho provozních potřeb zřizuje představenstvo správu družstva, která provádí centralizované odborné práce a zajišťuje odbornou ekonomickou, technickou a správní činnost družstva. Představenstvo stanoví rozsah činnosti správy družstva, organizační uspořádání a určuje výši příspěvku na úhradu správní režie,
- o) navrhuje zásady pro poskytování odměn funkcionářům družstva,
- p) určuje výši příspěvků členů na činnost družstva a administrativních poplatků za úkony,
- q) určuje správce budov ve vlastnictví družstva v případech, kdy tuto činnost neprovádí předseda samosprávy a uzavírá s ním smlouvu o správě.
- r) jmenuje vedoucího (ředitele) kanceláře družstva,
- s) představenstvo zabezpečuje a kontroluje plnění usnesení shromáždění delegátů, pravidelně mu podává zprávy o své činnosti a o činnosti družstva, svolává a připravuje jeho jednání,
- t) rozhoduje o přijetí za člena, zamítnutí členství a vyloučení člena družstva.

Čl. 12

Představenstvo se volí z členů družstva tak, aby členové představenstva nebyli mezi sebou nebo členy kontrolní komise manžely, příbuznými v řadě přímé nebo sourozenci.

Čl. 13

1. Představenstvo volí ze svých členů předsedu družstva, místopředsedu a další funkcionáře, o způsobu volby rozhoduje představenstvo.
2. Představenstvo se schází podle potřeby, nejméně však jednou za tři měsíce.
3. Schůze představenstva se mohou – s hlasem poradním – zúčastnit pověření členové kontrolní komise a jiné osoby přizvané představenstvem.
4. Představenstvo rozhoduje nadpoloviční většinou hlasů svých členů.
5. Schůzi představenstva svolává a řídí předseda (místopředseda) popř. pověřený člen představenstva.
6. Jednotlivé záležitosti předložené k projednání uvádí a odůvodňuje zpravidla ten, kdo je předkládá, přičemž současně předkládá i návrh usnesení.

Čl. 14

1. Představenstvo je oprávněno jednat jménem družstva navenek ve všech věcech. Jménem představenstva jedná předseda a v době jeho nepřítomnosti nebo zaneprázdnění pověřený místopředseda nebo jiný pověřený člen představenstva.
2. Právní úkony představenstva, pro které je předepsána písemná forma, podepisuje předseda družstva a další člen představenstva.
3. Členové nebo zaměstnanci družstva jsou oprávněni činit jménem družstva právní úkony nutné ke splnění uložených pracovních úkolů pouze tehdy, kdy je to stanoveno v organizačních předpisech nebo je to v obchodním styku obvyklé.
4. Představenstvo může písemnou plnou mocí pověřit zastupováním družstva i jiné občany a právnické osoby.
5. Představenstvo vydává vnitrodružstevní řídicí akty.

Čl. 15 Předseda družstva

1. Předseda je orgánem družstva.
2. Předseda družstva zejména:
 - a) organizuje a řídí jednání představenstva, kanceláře družstva a běžnou činnost družstva,
 - b) svolává schůze představenstva,
 - c) zve na schůze představenstva pověřené členy kontrolní komise a zástupce pracovníků družstva,
 - d) plní další úkoly vyplývající z činnosti družstva, k nimž byl zmocněn představenstvem a které vyplývají z organizačního řádu a dalších organizačních norem družstva,
 - e) svolává a řídí schůze představenstva a navrhuje program jeho jednání,
 - f) organizuje přípravu schůzí představenstva, rozhoduje o přizvání dalších účastníků jednání,
 - g) jedná jménem představenstva navenek ve všech věcech družstva, podepisuje s dalším členem představenstva právní úkony, pro které je předepsaná písemná forma.
3. Při rozhodování o bytových otázkách předseda:
 - a) v souladu s ustanovením části IV., čl. 2 stanov přiděluje družstevní byty, rozhoduje o změně či zrušení rozhodnutí o přidělení bytu,
 - b) v souladu s ustanovením části IV., čl. 2 stanov uzavírá smlouvy o přenechání družstevního bytu na dobu určitou,
 - c) dává souhlas k výměně a ke smlouvě o podnájmu bytu (části bytu).
4. O své činnosti podle odst. 2 tohoto článku informuje předseda představenstvo.
5. Za výkon funkce odpovídá předseda družstva představenstvu.

Čl. 16 Kancelář družstva

1. Představenstvo může zřídit k zajištění chodu družstva kancelář, která je podřízena předsedovi družstva.
2. Družstvo může zaměstnávat zaměstnance na základě pracovní smlouvy nebo dohod o provedení práce a o pracovní činnosti, nebo zaměstnance ve vedlejší pracovní pověru, pokud je to nezbytné pro činnost družstva. Tito zaměstnanci nemusí být členy družstva.
3. Není-li předseda zaměstnancem družstva, řídí běžnou činnost družstva zaměstnanec družstva určený organizačním řádem.

4. Pověřený zaměstnanec (vedoucí - ředitel) řídí činnost zaměstnanců družstva v postavení vedoucího zaměstnance podle pracovně právních předpisů a obecně závazných předpisů a podle pokynů představenstva a předsedy družstva.
5. Správu budov s družstevními byty zajišťuje kancelář družstva.

Čl. 17 Kontrolní komise

1. Kontrolní komise je kontrolním orgánem družstva. Kontroluje dodržování stanov, plnění usnesení shromáždění delegátů, představenstva družstva a hospodaření družstva, vyjadřuje se k roční účetní uzávěrce a k návrhu na rozdělení zisku nebo na úhradu ztráty.
2. Kontrolní komise je oprávněna požadovat od funkcionářů družstva, od správce a zaměstnanců družstva předložení všech dokladů a poskytnutí informací, jež považuje za potřebné. Pověření členové kontrolní komise jsou oprávněni se zúčastnit zasedání všech orgánů družstva. Představenstvo je povinno bez zbytečného odkladu oznámit kontrolní komisi všechny skutečnosti, které mohou mít závažné důsledky v hospodaření nebo postavení družstva a jeho členů.
3. Zprávy o výsledku provedených kontrol předkládá kontrolní komise představenstvu a v případě potřeby navrhuje opatření k odstranění zjištěných nedostatků a ke zlepšení činnosti družstva.
4. Neodstraní-li představenstvo zjištěné nedostatky, je kontrolní komise oprávněna požádat představenstvo o svolání nejvyššího orgánu družstva.

Čl. 18

1. Kontrolní komise má 5 až 7 členů.
2. Kontrolní komise se volí z členů družstva tak, aby její členové nebyli mezi sebou nebo se členy představenstva manžely, příbuznými v řadě přímé nebo sourozenci. Členy kontrolní komise nemohou být členové představenstva ani členové výboru samosprávy a zaměstnanci družstva.
3. Kontrolní komise volí ze svých členů předsedu a místopředsedu, o způsobu volby rozhoduje komise.
4. Kontrolní komise odpovídá za svou činnost shromáždění delegátů družstva a podává jí zprávy o své činnosti. Na ostatních orgánech družstva je nezávislá.

Čl. 19

1. Schůzi kontrolní komise svolává a řídí její předseda nebo místopředseda podle potřeby, nejméně však jednou za tři měsíce.
2. Podklady pro jednání schůzí, zejména zprávy o výkonných prověrkách, kontrolách a revizích, jakož i návrhy na opatření připravují a předkládají kontrolní komisi pověřeni členové komise, kteří také komisi informují o průběhu prověrek a kontrol.
3. Kontrolní komise rozhoduje nadpoloviční většinou hlasů svých členů.

Čl. 20 Samospráva a členská schůze samosprávy

1. Samospráva je organizační jednotkou družstva. Zřizuje se rozhodnutím představenstva, které stanoví okruh její působnosti. Jednotlivé družstevní domy případně samosprávy tvoří na sobě ekonomicky nezávislá střediska bytového hospodářství samosprávy.

2. Členská schůze samosprávy je orgán družstva, ve kterém členové projednávají záležitosti svého okruhu, ale i záležitosti týkající se celého družstva. Jejím úkolem je zejména aktivizovat členy a umožňovat jim přímou účast na činnosti družstva.
3. Členské schůze samosprávy:
 - a) volí výbor samosprávy, předsedu samosprávy, který je zároveň delegátem a určuje náhradníka na shromáždění delegátů.
 - b) volí ze svého středu členy výboru samosprávy v počtu min. 3 osob způsobem, který sama určí
 - c) projednává a schvaluje činnosti správce,
 - d) projednává zprávu delegáta o průběhu a usnesení členské schůze,
 - e) rozhoduje o způsobu zajištění činnosti družstva v okruhu své působnosti v souladu s hlavními směry činnosti, stanovenými shromážděním delegátů a v souladu s rozhodnutím představenstva,
 - f) rozhoduje o způsobu zajištění úkolů, které již byly stanoveny představenstvem na úseku pracovním a v hospodářské činnosti,
 - g) schvaluje návrh plánu práce samosprávy, projednává výsledky jejího hospodaření a navrhuje představenstvu vypořádání přebytků nebo schodků,
 - h) projednává a schvaluje zprávy výboru samosprávy o jeho činnosti,
 - ch) odvolává před uplynutím funkčního období členy výboru samosprávy, neplní-li řádně svoji funkci a volí místo nich nové členy výboru samosprávy,
 - i) navrhuje vyloučení člena družstva dle části III, článku 10, odst. 1,
 - j) navrhuje vhodné kandidáty pro volby do orgánů družstva,
 - k) rozhoduje o případném odchylném způsobu úhrady drobných oprav v bytě a úhrad nákladů spojených s běžnou údržbou bytů včetně výměny základního vybavení oproti části III, čl. 3, odst. 2,
 - l) dává vyjádření ke změně charakteru užívání společných prostor domu a k uzavření nájemní smlouvy týkající se tohoto prostoru, stejně jako k nebytovým prostorům pronajímaných podle zvláštních předpisů,

Čl. 21

1. Členskou schůzi samosprávy svolává její výbor podle potřeby, nejméně však dvakrát do roka.
2. Výbor samosprávy musí svolat členskou schůzi samosprávy požádá-li o to:
 - a) jedna třetina všech členů samosprávy,
 - b) představenstvo družstva.
3. Nevyhoví-li výbor samosprávy žádosti podle odst. 2 tohoto článku do 1 měsíce, je představenstvo oprávněno svolat členskou schůzi samosprávy samo.
4. O svolání členské schůze samosprávy a o pořadu jednání musí být členové samosprávy uvědomeni nejméně 5 dnů před jejím konáním. Písemnou pozvánku může nahradit písemné oznámení vyvěšené na oznamovacích tabulích ve všech domech v okruhu působnosti samosprávy.

Čl. 22

1. Členská schůze samosprávy je způsobilá se usnášet, jsou-li přítomni členové, kterým náleží nadpoloviční většina hlasů. Členská schůze samosprávy rozhoduje nadpoloviční většinou hlasů přítomných členů. V případě rozhodování podle části VII. čl. 20, odst. 3 písm. l) a m) je třeba souhlasu nadpoloviční většiny všech členů samosprávy.
2. Není-li v hodinu uvedenou pro konání členské schůze samosprávy přítomna nadpoloviční většina členů, může se schůze konat o čtvrt hodiny později za přítomnosti

nejméně tří členů samosprávy. Může však jednat a rozhodovat pouze o těch záležitostech, které byly uvedeny na pořadu jednání. K platnosti usnesení v takovém případě se vyžaduje souhlas dvou třetin přítomných členů. Ustanovení tohoto odstavce neplatí při rozhodování podle části VII. čl. 20, odst. 3.

3. Právo účasti na členských schůzích samosprávy, které jsou členy, mají oba manželé – společní členové. Přísluší jim společně jeden hlas.
4. Hlasování na členské schůze samosprávy je veřejné, o způsobu volby členů výboru samosprávy rozhoduje členská schůze samosprávy sama.
5. Usnesení shromáždění delegátů je závazné pro všechny samosprávy. Proti usnesení členské schůze samosprávy se může člen odvolat k představenstvu družstva. Usnesení členské schůze samosprávy, které je v rozporu s obecně platnými předpisy, stanovami, usnesením shromáždění delegátů a představenstva, je neplatné.

Čl. 23

Výbor samosprávy

1. Výbor samosprávy je výkonným orgánem samosprávy.
2. Výbor samosprávy:
 - a) spolurozhoduje o použití základního fondu oprav bytového hospodářství k úhradě nákladů družstevně-spoločenské spotřeby, popřípadě jiných nákladů a výdajů,
 - b) plní úkoly v hospodářské činnosti v okruhu působnosti samosprávy, uložené představenstvem družstva, zejména sleduje technický stav objektů středisek bytového hospodářství. Upozorňuje družstvo na nutnost provedení oprav a údržby a spolupracuje při jejich zajišťování,
 - c) podle pokynů představenstva sestavuje návrh plánu práce samosprávy a předkládá jej ke schválení členské schůzi samosprávy,
 - d) zajišťuje plnění plánu práce samosprávy, pečuje o ochranu družstevního majetku a o provoz bytového fondu v okruhu své působnosti a kontroluje správnost podkladů předávaných družstvu k dalšímu zpracování,
 - e) seznamuje členskou schůzi samosprávy se schváleným výsledkem hospodaření středisek bytového hospodářství v okruhu své působnosti a se způsobem jeho vypořádání,
 - f) podává členské schůzi samosprávy zprávu o své činnosti i o stavu samosprávy a seznamuje ji s činností a stavem družstva jako celku,
 - g) spolupracuje při zajišťování údržby domovního majetku, stará se o zvýšení kultury bydlení a o ochranu životního prostředí v okruhu působnosti samosprávy. Organizuje svépomocné práce členů,
 - h) dbá na dodržování domovního řádu a zásad občanského soužití,
 - i) projednává návrhy na vyloučení člena a své stanovisko oznamuje představenstvu,
 - j) informuje představenstvo o činnosti samosprávy.

Čl. 24

1. Výbor samosprávy se volí z členů samosprávy tak, aby členové výboru samosprávy nebyli mezi sebou nebo členy kontrolní komise manželé, příbuznými v řadě přímé nebo sourozenci. Výbor samosprávy má nejméně tři členy. Výbor samosprávy rozhoduje nadpoloviční většinou hlasů všech svých členů.
2. Výbor samosprávy volí ze svých členů předsedu, popřípadě další funkcionáře.
3. Schůze výboru samosprávy svolává jeho předseda podle potřeby.
4. Není-li zvolen výbor samosprávy, nebo neplní-li své povinnosti, zajišťuje plnění jeho úkolů představenstvo prostřednictvím pověřeného pracovníka. Zvýšené náklady s tím spojené se hradí k tíži střediska bytového hospodářství příslušné samosprávy.
5. Výbor samosprávy může určit, že členská schůze samosprávy se bude konat formou dílčích schůzí samosprávy.

Čl. 25 Předseda samosprávy (správce)

1. Předseda samosprávy je volným výkonným orgánem samosprávy, který spolupracuje s orgány a se správou družstva. Zajišťuje zejména:
 - a) soustavnou kontrolu technického stavu společných prostor domu a odstraňování zjištěných závad,
 - b) navrhuje úpravu tvorby dlouhodobé zálohy na opravy a spolurozhoduje o způsobech jejího čerpání,
 - c) zajišťuje v součinnosti s technikem družstva věcné přejímky oprav a prací provedených dodavatelsky i svépomocí,
 - d) provádí rozpis úklidu společných prostor a dohled nad úklidem společných prostor, úklidem sněhu a posypem chodníků,
 - e) provádí odečty vodoměrů a kontrolu neporušenosti plomb, pokud není tato činnost zajišťována odbornou firmou
 - f) předává uživatelům bytů změny a dodatky k nájemním smlouvám,
 - g) předává informace družstva určené členům,
 - h) minimálně 2x ročně svolává členskou schůzi samosprávy, seznamuje členy s výsledky hospodaření, ročním vyúčtováním úhrad za plnění poskytovaná spolu s užíváním bytu,
 - i) vyřizuje připomínky a stížnosti členů samosprávy a nevyřeší-li je, projednává je na zasedání představenstva dle ustanovení části VII, čl. 13 odst. 3.
2. Není-li zvolen správce, nebo neplní-li své povinnosti, zajišťuje plnění úkolů představenstvo prostřednictvím pověřené osoby. Náklady s tím spojené se hradí k tíži příslušné samosprávy.

Čl. 26 Pomocné orgány

1. K zajištění své společenské nebo hospodářské činnosti mohou orgány družstva vytvářet pomocné orgány, které nemají rozhodovací pravomoc a nemohou nahrazovat orgán, který je ustavil.
2. Působnost pomocných orgánů určuje orgán, který je zřídil, a který současně schvaluje jejich plány práce.
3. Členové pomocných orgánů jsou jmenováni orgánem, který je zřídil. Členem může být i nečlen družstva.

VIII. Hospodaření družstva

Čl. 1

1. Družstvo hospodaří samostatně. Předmětem činnosti je hospodaření s bytovým a nebytovým fondem v nájmu členů (bytové hospodářství) a ostatní hospodářská činnost.
2. Družstvo hradí náklady a výdaje své činnosti z příjmů získaných z bytových hospodářství a z ostatní hospodářské činnosti, z fondů, případně z jiných zdrojů.
3. Družstvo k zajištění svého hospodaření vytváří příslušné fondy.

Čl. 2

Bytové hospodářství

1. Základním ekonomickým střediskem bytového hospodářství je objekt samostatného popisného čísla, případně samosprávy.
2. Činnost střediska bytového hospodářství se financuje z nájemného vybíraného od členů družstva, od nájemců družstva, kteří nejsou členy družstva a z úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytů, popř. z jiných zdrojů.
3. Zálohové platby za plnění poskytovaná s užíváním bytu družstvo vyúčtuje podle zásad stanovených představenstvem.
4. Zisk nebo ztráta z hospodaření bytového hospodářství se každoročně vypořádá podle rozhodnutí představenstva na návrh členské schůze samosprávy.
5. Zisk nebo ztráta ze střediska bytového hospodářství se každoročně vypořádá s příslušnou samosprávou dle jejího rozhodnutí, a to buď se členem družstva nebo se základním fondem samosprávy.
6. O způsobu úhrady ztráty a vypořádání zisku z hospodaření středisek bytového hospodářství rozhodne představenstvo s přihlédnutím k návrhu samosprávy. Odvolání proti tomuto rozhodnutí nemá odkladný účinek.

Čl. 3

Ostatní hospodaření

1. Ostatním hospodářstvím se rozumí především správa bytových a nebytových objektů ve vlastnictví jiných fyzických či právnických osob a pronájem nebytových prostor nečlenům družstva.
2. Příjmy na úhradu nákladů ostatního hospodaření získává družstvo zejména z tržeb z realizace jeho výkonů, z příspěvků na správu, ze zápisného a z jiných poplatků.
3. Náklady ostatního hospodaření jsou zejména materiálové, mzdové a finanční zahrnované podle obecně závazných právních předpisů do nákladů činnosti včetně nákladů na činnosti funkcionářů, pokud nejsou hrazeny středisky bytového hospodářství.
4. Ze zisku ostatního hospodaření hradí družstvo přednostně své povinnosti vůči státu a obci. Zbýlý zisk použije podle rozhodnutí členské schůze k přidělení do jednotlivých fondů družstva.

Čl. 4

Fondy a dlouhodobá záloha na opravu a údržbu bytového fondu

1. Vedle základního kapitálu, který je tvořen z členských vkladů členů družstva, vytváří družstvo specifické družstevní fondy zabezpečující vlastní zdroje na financování své činnosti, zejména na opravy a údržbu bytového fondu.
2. Družstvo povinně vytváří nedělitelný fond. Dále vytváří fond členských podílů, základní fond bytového hospodářství, popř. další zajišťovací fondy, dlouhodobou zálohu na opravy a údržbu bytového fondu a sociální fond.
3. Tvorba a použití fondů a zálohy na opravy a údržbu bytového fondu se řídí zvláštními předpisy, těmito stanovami a dalšími předpisy schválenými nejvyšším orgánem družstva.

Čl. 5

Nedělitelný fond

1. Družstvo zřizuje při svém vzniku nedělitelný fond ve výši 5 000,- Kč, který vloží do družstvem zřízeného fondu zakládající právnická osoba a tento fond doplňuje o 10% ročního čistého zisku z ostatního hospodaření až do doby, kdy výše nedělitelného fondu dosáhne částky rovnající se minimálně polovině zapisovaného základního kapitálu družstva.

2. Fond nelze rozdělit mezi členy za dobu trvání družstva.
3. Zdroje nedělitelného fondu se používají na úhrady ztráty družstva, popřípadě na účely schválené shromážděním delegátů.

Čl. 6 Fond členských podílů

1. Fond členských podílů se tvoří z peněžního plnění na členský podíl.
2. Členský podíl příslušného člena se použije k vrácení členského podílu při zániku členství, resp. po uvolnění bytu, a to za předpokladu, že má člen vyrovnány veškeré závazky k družstvu. Pokud tomu tak není, může být použit členský podíl nebo jeho část na úhradu těchto závazků.
3. Fond členských podílů se eviduje podle jednotlivých středisek bytového hospodářství (bytových objektů) a v rámci nich podle jednotlivých členů.

Čl. 7 Fond dalších vkladů

1. Fond dalších vkladů se tvoří z peněžního nebo věcného plnění na další členský vklad.
2. Prostředky fondu dalších vkladů se použijí k vrácení dalších členských vkladů při zániku členství těch členů, kteří do družstva vložili další vklad.
3. Zdroje fondu dalších vkladů se snižují ve výši odprodaných práv a povinností k jednotlivým bytům.
4. Fond dalších vkladů se eviduje podle jednotlivých členů.

Čl. 8 Dlouhodobá záloha na opravy a údržbu

1. Nevyčerpaná dlouhodobá záloha se převádí do příštího roku.
2. Dlouhodobá záloha se vede podle jednotlivých středisek bytového hospodářství, příp. podle jednotlivých bytů.
3. Jednotnou minimální výši příspěvku určuje pro celé bytové družstvo představenstvo bytového družstva ve výši zajišťující základní údržbu domů. Schůze samosprávy může rozhodnout o zvýšení takto stanoveného příspěvku.

Čl. 9 Sociální fond

1. Sociální fond se tvoří ze zisku ostatního hospodaření (část VIII., čl. 3) a to na základě doporučení představenstva a schválení shromážděním delegátů .
2. Sociální fond lze použít jako příspěvek na stravování zaměstnanců družstva, ve výši a za podmínek stanovených představenstvem družstva. Další použití sociálního fondu je upraveno kolektivní smlouvou, popřípadě interní směrnici o použití sociálního fondu.
3. Do doby než bude vytvořen sociální fond alespoň na úhradu příspěvků na stravování zaměstnanců, lze tyto příspěvky poskytnout na vrub ostatního hospodaření, ale jen do výše schválené představenstvem družstva.

IX. Zrušení a likvidace družstva

Čl. 1

1. Družstvo se zrušuje:
 - a) usnesením shromáždění delegátů,
 - b) zrušením konkursu po splnění rozvrhového usnesení nebo zrušením konkursu z důvodu, že majetek úpadce nepostačuje k úhradě nákladů konkursu, anebo zamítnutím návrhu na prohlášení konkursu pro nedostatek majetku,
 - c) rozhodnutím soudu.
2. Rozhodnutím shromáždění delegátů družstva o zrušení se osvědčuje notářským zápisem.
3. Družstvo zaniká výmazem z obchodního rejstříku.

Čl. 2

Sloučení, splynutí a rozdělení

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

Čl. 3

1. Při splynutí družstev přechází jmění a členství na nově vzniklé družstvo dnem, ke kterému bylo nově vzniklé družstvo zapsáno do obchodního rejstříku.
2. Při sloučení družstev s jiným družstvem jmění slučovaného družstva a členství přecházejí na přejímající družstvo ke dni výmazu slučovaného družstva z obchodního rejstříku.
3. Při rozdělování družstva přechází jmění družstva a členství na družstva vzniklá rozdělením ke dni, kdy tato družstva byla zapsána do obchodního rejstříku.
4. V obchodním rejstříku se provede výmaz zanikajícího družstva a zápis družstva vzniklého splynutím nebo družstev vzniklých rozdělením. Výmaz družstva zaniklého sloučením a zápis změny u družstva, s nímž bylo sloučeno, se provede rovněž k témuž dni.

Čl. 4

1. Soud může na návrh orgánu státní správy, orgánu nebo člena družstva nebo osoby, která osvědčí právní zájem, rozhodnout o zrušení družstva a jeho likvidaci, jestliže:
 - a) počet členů družstva klesl pod pět členů, to neplatí, pokud členy družstva zůstaly alespoň dvě právnické osoby,
 - b) souhrn členských vkladů klesl pod částku 50.000,- Kč,
 - c) uplynuly dva roky ode dne, kdy skončilo funkční období orgánů družstva a nebyly zvoleny nové orgány, nebo byla porušena povinnost svolat shromáždění delegátů družstva, anebo družstvo po dobu delší než dva roky neprovozuje žádnou činnost,
 - d) družstvo porušilo povinnost vytvářet nedělitelný fond,
 - e) družstvo porušuje ustanovení o předmětu činnosti,
 - f) založením, splynutím nebo sloučením družstva byl porušen zákon.
2. Soud může před rozhodnutím o zrušení družstva stanovit lhůtu k odstranění důvodu, pro který bylo zrušení navrženo.

Čl. 5 Likvidace družstva

1. Zrušené družstvo vstupuje do likvidace, likvidátory jmenuje shromáždění delegátů.
2. Likvidátoři jsou povinni vypracovat před rozdělením likvidačního zůstatku návrh na jeho rozdělení, který projednává shromáždění delegátů. Návrh na rozdělení musí být na požádání předložen každému členovi družstva.
3. Likvidační zůstatek se rozdělí postupně tak, že každému členu se uhradí částka do výše jeho základního členského vkladu, popř. dalšího členského vkladu.
4. Každý člen družstva nebo jiná oprávněná osoba může do tří měsíců ode dne konání shromáždění delegátů navrhnout, aby soud prohlásil usnesení shromáždění delegátů o rozdělení likvidačního zůstatku za neplatné pro rozpor s právními předpisy nebo stanovami. Vyhoví-li soud návrhu, rozhodne zároveň o rozdělení likvidačního zůstatku. Do uplynutí lhůty tří měsíců anebo do pravomocného rozhodnutí soudu nesmí být likvidační zůstatek rozdělen.
5. Při likvidaci družstva se použijí přiměřeně ust. § 70 – 75 obchodního zákoníku.

X. Společná ustanovení

Čl. 1

1. Rozhodnutí orgánu družstva dotýkající se jednotlivých členů družstva nebo jednotlivých orgánů družstva se oznamují těmto členům nebo orgánům písemně.
2. Lhůta k podání odvolání činí 15 dnů a počíná běžet dnem následujícím po doručení rozhodnutí.
3. Za včas podané odvolání 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 představenstva rozhoduje shromáždění delegátů, její rozhodnutí je konečné, pokud stanovy neurčují jinak.
5. O odvolání proti rozhodnutí předsedy rozhoduje představenstvo, jehož rozhodnutí je konečné.
6. Představenstvo, popř. předseda, mohou rozhodnout o odvolání sami, jestliže odvolání v plném rozsahu vyhoví.

Čl. 2

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 členy doporučeným dopisem.

Čl. 3 Doručování

1. Družstvo doručuje svým členům písemnosti poštou nebo jiným vhodným způsobem, a to na adresu, kterou člen sdělil.
2. Doručení písemností doporučeným dopisem nebo do vlastních rukou je nutné pouze v případech těmito stanovami nebo jednacím řádem družstva
3. Povinnost družstva je splněna:

- a) při doručování písemností funkcionářem nebo zaměstnancem družstva, jakmile člen její převzetí písemně potvrdí,
- b) při doručování poštou, jakmile pošta písemnost do vlastních rukou doručí. Účinky doručení nastanou i tehdy, jestliže pošta písemnost družstvu vrátí jako nedoručitelnou a člen svým jednáním doručení zmařil, nebo jestliže člen doručení písemnosti odmítl.

Čl. 4 Počítání lhůt

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