

STANOVY ORLOVAN, bytové družstvo

I. ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ

Čl. 1

Obchodní jméno a sídlo družstva

- | | | |
|----|-----------------|---|
| 1. | Název družstva: | ORLOVAN, 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

Činnost družstva

1. Činnost družstva je založena na družstevním vlastnictví domů, bytů, objektů s nebytovými prostory 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 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. 4

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. 5 Vznik členství

1. Členem družstva může být zletilý občan s trvalým pobytem nebo právnická osoba se sídlem na území České republiky. Toto ustanovení se použije, nestanoví-li závazné předpisy práva Evropských společenství jinak. Z důvodu dědění se může stát členem družstva i osoba nezletilá a osoba, která nemá na území České republiky trvalý pobyt.
2. Členství vzniká po splnění podmínek daných zákonem a těmito stanovami:
 - a) přijetím za člena na základě písemné přihlášky
 - b) přechodem a převodem členství
 - c) jiným způsobem stanoveným zákonem
3. 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 a další členský vklad.
4. Zápisné členů družstva činí 500,- Kč vč. DPH a je splatné při podání přihlášky.

Čl. 6 Členské vklady a majetková účast člena

1. Členské vklady v družstvu tvoří základní členský vklad, další členský vklad, další nepeněžitý členský vklad a dodatečný členský vklad.
2. Základní členský vklad zakládající fyzické osoby do družstva činí 215,- Kč.
3. Základní členský vklad zakládající právnické osoby do družstva činí 47 000,-Kč.
4. Základní členský vklad přistupujících fyzických osob do družstva činí 3 000,- Kč
5. Základní členský vklad přistupujících fyzických osob, které jsou spoluvlastníky společných částí domů ve spoluvlastnictví družstva, do družstva činí 500,- Kč.
6. Základní kapitál se eviduje podle jednotlivých členů.
7. Po dobu trvání členství nesmí majetková účast člena družstva klesnout pod hodnotu základního členského vkladu.
8. Majetkovou účast člena v družstvu tvoří základní členský vklad, další členský vklad a případný dodatečný členský vklad.

Čl. 7 Další členský vklad

1. Další členský vklad představuje hodnotu, za kterou byla práva a povinnosti k bytu převedenou na člena subjektem, který vložil do družstva další nepeněžitý vklad dle čl. 8 a vedené v účetnictví družstva.
2. Hodnota dalšího členského vkladu se nemění při dalším převodu práv a povinností člena družstva.

Čl. 8 Nepeněžitý další členský vklad

1. Nepeněžitý další členský vklad zakládajícího člena družstva Města Orlová představuje soubor domů s jednotlivými bytovými jednotkami uvedený v příloze č. 1, která je nedílnou součástí těchto stanov.
2. Vklad dle odst. 1 tohoto článku je proveden na základě smlouvy mezi družstvem a členem – vkladatelem, ve které je uveden rozsah závazku, typ vkladu a možnost jeho vrácení za trvání členství.
3. Další vklad se ocení v účetní hodnotě vykazované v účetnictví vkladatele.

Čl. 9

Dodatečný členský vklad

1. Přidělení uvolněného bytu lze vedle úhrady základního a dalšího členského vkladu 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 pohledávek vážnoucích na uvolněném bytě. V tomto případě není dodatečný členský vklad nebo jeho část předmětem vypořádacího podílu podle čl. 24, odst. 1 stanov.
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. 10

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.
6. Převodem družstevního podílu, s nímž byl spojen nájem družstevního bytu nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, dochází k převodu nájmu družstevního bytu, anebo převodu práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu včetně všech práv a povinností s tím spojených, a to včetně všech dluhů převodce vůči bytovému družstvu a dluhů bytového družstva vůči převodci, které souvisejí s užíváním družstevního bytu převodcem, anebo s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu za podmínek určených stanovami.

Čl. 11

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 článku 10.
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. 12 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. 13 Přeměna členství

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 čl. 25, odst. 3,
- b) samostatné členství zůstavitele se v případě uvedeném v čl. 25, odst. 2 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. 14 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. 15 Práva členů družstva

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 uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu splatí-li základní a další členský vklad ve lhůtě určené družstvem; při převodu členských práv a povinností po splnění podmínek uvedených v čl. 5 stanov družstva,
- f) k poskytnutí informací správou družstva o čerpání a tvorbě fondů tvořených družstvem prostřednictvím výboru samosprávy,
- g) na roční vyúčtování zaplacených zálohových úhrad za služby spojené s užíváním bytu,
- h) na převod členských práv a povinností dle § 736 zákona o obchodních společnostech.

Čl. 16 Povinnosti členů družstva

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 a dodatečný členský vklad ve výši a lhůtě stanovené představenstvem,
- d) platit nájemné, úhradu za plnění poskytovaná spolu s užíváním bytu a platit zálohy na ně,
- 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 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 evidence, a to do 15 dnů po vzniku těchto skutečností,
- h) přispívat na úhradu ztráty družstva až do výše základního členského vkladu,

Čl. 17 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.
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. 18 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 pouze se souhlasem orgánů družstva. 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. 19

Zánik členství

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. 20

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. Právnícká osoba zůstane jako člen družstva vlastníkem členských práv a povinností ke všem bytům v převedených domech, pokud všechna tato členská práva a povinnosti nepřevéde na jinou osobu.

Čl. 21

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. 22 Úmrtí člena

Úmrtím člena členství zaniká, nepřejde-li podle čl. 10, odst. 1 až 3 těchto stanov na dědice.

Čl. 23 Vyloučení

1. Člen může být z družstva vyloučen rozhodnutím představenstva družstva, zejména pokud závažným způsobem nebo opakovaně porušuje svoje členské povinnosti nebo přestal splňovat podmínky pro vznik členství, nebo zavrženíhodným způsobem zasáhl do práv nebo oprávněných zájmů družstva nebo jeho členů, nebo po dobu alespoň jednoho roku neoznámil změnu své adresy evidované v seznamu členů a jeho pobyt se stal pro družstvo neznámým, nebo zneužil seznam členů nebo byl-li pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu nebo jeho členovi, nebo pokud nesplnil vkladovou povinnost k dalšímu členskému vkladu, ke které se zavázal.
2. Člena, s jehož družstevním podílem je spojen nájem družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru, lze z družstva vyloučit i tehdy, pokud:
 - a) poruší jako nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu
 - b) byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt nebo nebytový prostor, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází.
3. Před rozhodnutím o vyloučení je družstvo povinno udělit členovi písemnou výstrahu. O udělení výstrahy rozhoduje předseda družstva. Vyloučit člena družstva bez udělení této předchozí písemné výstrahy lze v případě, že porušení členských povinností nebo jiné důležité důvody uvedené ve stanovách měly následky, které nelze odstranit. Vyloučit člena družstva bez předcházející písemné výstrahy lze vždy v případě, pokud byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu, nebo proti členovi družstva.
4. Rozhodnutí o vyloučení se vyhotoví písemně. Proti rozhodnutí představenstva o vyloučení může člen podat odůvodněné námitky ke shromáždění delegátů ve lhůtě třiceti dnů ode dne doručení oznámení o vyloučení, k námitkám podaným v rozporu s tím se nepřihlíží. Rozhodnutí musí obsahovat poučení o právu vylučovaného člena podat odůvodněné námitky ke shromáždění delegátů. V případě vylučování společných členů (manželů), má každý z manželů právo vznést námitky proti rozhodnutí o vyloučení bez ohledu na vůli druhého manžela.
5. Proti rozhodnutí shromáždění delegátů o zamítnutí námitek může vylučovaný člen podat ve lhůtě tří měsíců ode dne doručení tohoto rozhodnutí návrh k soudu na prohlášení rozhodnutí o vyloučení za neplatné. Do doby uplynutí lhůty pro podání návrhu u soudu nebo do doby pravomocného skončení soudního řízení družstvo nemůže vůči tomuto členovi uplatnit žádná práva plynoucí ze zániku jeho členství.
6. Rozhodnutí představenstva o vyloučení člena a rozhodnutí shromáždění delegátů o potvrzení rozhodnutí o vyloučení se vylučovanému členovi doručí do vlastních rukou na jeho adresu uvedenou v seznamu členů.
7. Členství vylučované osoby zanikne marným uplynutím lhůty pro podání námitek, nebo dnem, kdy vylučovanému členovi bylo doručeno rozhodnutí shromáždění delegátů o zamítnutí jeho námitek.
8. Družstvo je oprávněno rozhodnutí o vyloučení zrušit. O zrušení rozhodnutí o vyloučení rozhoduje představenstvo. Se zrušením vyloučení musí vyloučený člen vyslovit písemný souhlas. Pokud neudělí tento souhlas do jednoho měsíce ode dne, kdy bylo této osobě rozhodnutí o zrušení vyloučení doručeno, k rozhodnutí o zrušení vyloučení se nepřihlíží. Toto neplatí, pokud vyloučená osoba o zrušení rozhodnutí o vyloučení již dříve písemně požádala. Představenstvo je oprávněno zrušit rozhodnutí o vyloučení v případech, v nichž probíhá řízení o prohlášení neplatnosti vyloučení člena z družstva. Pokud bylo rozhodnutí o vyloučení zrušeno, nebo bylo-li rozhodnuto shromážděním delegátů nebo soudem o tom, že námitky člena proti rozhodnutí o vyloučení jsou důvodné, členství člena v družstvu nezaniklo.

Čl. 24

Majetkové vypořádání

1. Zánikem členství podle čl. 19 vzniká bývalému členovi nebo jeho dědicům nárok na vypořádací podíl. Vypořádací podíl představuje základní, další a dodatečný členský vklad do družstva.
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.

Čl. 25

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. 26

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. 27

Přidělování bytu

1. Byty jsou přidělovány v pořadí daném platným seznamem uchazečů, k určení postupu při přidělování bytů vydává představenstvo vnitrodružstevní směrnici.
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, na kterém vázne pohledávka 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,
3. V případech dle odst. 2 tohoto článku může být byt přidělen i na dobu určitou.
4. Před přidělením bytu vyzve kancelář družstva písemně uchazeče k podání přihlášky, zaplacení zápisného, základního členského vkladu a dalšího členského vkladu (případně i dodatečného členského vkladu).
5. Kancelář družstva byt nepřidělí v případě:
- a) nesplní-li uchazeč ve stanovené lhůtě podmínky dle odst. 4 tohoto článku,
 - b) odmítne-li uchazeč písemně přidělení bytu.

Čl. 28

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 dalšího členského. Tento nárok vzniká uplynutím dvou měsíců po nabytí právní moci rozhodnutí, kterým bylo zrušeno rozhodnutí o přidělení bytu.

V.

NÁJEM DRUŽSTEVNÍHO BYTU

Čl. 29

Vznik nájmu družstevního bytu

1. Nájem družstevního bytu vzniká smlouvou o nájmu, kterou družstvo (pronajímatel) přenechává k užívání 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 o přidělení družstevního bytu
 - b) převodem členských práv a povinností nebo jejich části
 - c) rozhodnutím 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. 30

Práva a povinnosti z nájmu bytu

1. Člen – nájemce družstevního bytu je povinen řídit se domovním řádem a podmínkami, sjednanými v nájemní smlouvě.
2. Člen – nájemce (manželé – společní nájemci) družstevního bytu je povinen neprodleně nahlásit družstvu osoby, které s ním žijí ve společné domácnosti.
3. 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.

4. Nájemci jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním v domě nerušený výkon jejich práv.
5. 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.
6. Nesplní-li družstvo svoji povinnost odstranit závady, které brání řádnému užívání bytu, nebo jimiž je výkon práv 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.
7. Člen - nájemce je povinen udržívat družstevní byt v provozuschopném stavu a hradit ze svého náklady spojené s běžnou údržbou a drobnými opravami v bytě, přičemž je povinen umožnit pověřeným zástupcům družstva po předchozím oznámení zjištění technického stavu bytu. Členové družstva hradí též veškeré náklady spojené s výměnou základního zařízení bytu, nerozhodne-li členská schůze samosprávy ve smyslu čl. 60, odst. 3 písm. l) stanov jinak.
8. Pojem drobných oprav a nákladů spojených s běžnou údržbou a způsob úhrady za opravy, výměny, kontroly a revize upravuje zvláštní vnitrodružstevní směrnice.
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 s ním 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 se souhlasem nájemce nebo na základě usnesení členské schůze samosprávy. Tento souhlas lze odepřít jen z vážných důvodů. Provádí-li družstvo takové úpravy na příkaz příslušného orgánu státní správy, je nájemce povinen jejich provedení umožnit, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
15. Člen - nájemce družstevního bytu je povinen podílet se na zajišťování pořádku a čistoty v domě, zejména na úklidu společných prostor v domě, udržování čistoty ve sklepě, 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; v opačném případě hradit náklady provedeného úklidu, zajištěného družstvem.
16. Pokud ví nájemce předem o své nepřítomnosti, která má být delší než dva měsíce, i o tom, že byt nebo nebytový prostor bude po tuto dobu obtížně dostupný, oznámí to včas družstvu. Současně označí osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu nebo nebytového prostoru v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí, nemá-li nájemce takovou osobu po ruce, je takovou osobou družstvo. Pokud nesplní nájemce tuto povinnost, považuje se to za hrubé porušení povinností nájemce.
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 podmínkách.

18. Člen – nájemce má právo chovat v bytě zvíře, nepůsobí-li jeho chov družstvu nebo ostatním nájemcům obtíže nepřiměřeně poměrům v domě. Pokud vyvolá chov zvířete potřebu zvýšených nákladů na údržbu společných částí domu, nahradí nájemce bytu náklady družstvu.
19. Přijmout člena do nájemcovy domácnosti lze pouze se souhlasem družstva. To neplatí, jedná-li se o osobu blízkou.

Čl. 31

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 užíváním bytu.
2. Nájemné a zálohy na plnění poskytovaná s nájmem bytu se platí měsíčně, nejpozději do posledního kalendářního dne příslušného měsíce.
3. Nezaplatí-li uživatel nájemné a zálohy na plnění poskytovaná s užíváním bytu popř. doplatek z vyúčtování služeb do pěti dnů po jejich splatnosti, je povinen zaplatit družstvu poplatek z prodlení.

Čl. 32

Nájemné

1. Věcně usměrňované nájemné zahrnuje ekonomicky oprávněné náklady na dům, včetně tvorby rezerv k jejich úhradě, a to ve výši schválené členskou schůzí samosprávy. V nájemném nejsou zahrnuty ceny služeb. Ekonomicky oprávněnými náklady jsou:
 - a) splátky dlouhodobého úvěru, dalších investičních a provozních úvěrů a úroků z nich
 - b) náklady na opravy a údržbu domu a jeho příslušenství (dále jen dům) a náklady 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 shromáždění delegátů
2. Ekonomicky oprávněné náklady domu se rozpočítají na jednotlivé byty podle poměru užitkové plochy bytu k celkové užitkové ploše všech bytů v domě. Odlišný způsob rozpočítání nákladů na jednotlivé byty stanoví vnitrodružstevní směrnice.

Čl. 33

Plnění poskytovaná s užíváním bytu (služby)

1. Úhrada za plnění poskytovaná s užíváním bytu zahrnuje ceny za vodné a stočné, 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 může upravit družstvo 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. Rozúčtování cen služeb, pro které není stanoven způsob rozúčtování podle předchozího odstavce, upravuje zvláštní vnitrodružstevní směrnice.
5. Družstvo účtuje uživatelům bytů měsíční zálohy za jednotlivé druhy služeb jako měsíční podíl z předpokládané roční ceny.
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. Reklamace, připomínky a stížnosti na vyúčtování jednotlivých služeb se řídí obecně platnými právními předpisy.
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. 34

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 se 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 manžely 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. 35

Podnájem bytu

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

Čl. 36

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. 37

Zánik nájmu družstevního bytu

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 z důvodů vymezených právním předpisem,
- e) uplynutím doby v případě, že nájem družstevního bytu byl sjednán na dobu určitou.

Čl. 38

Bytové náhrady

Člen-nájemce, jemuž zanikl nájem družstevního bytu, je povinen byt vyklidit, bez nároku na jakoukoliv bytovou náhradu.

Čl. 39

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.
3. Byt nebo jeho část může člen – nájemce družstevního bytu nebo členové jeho domácnosti dočasně používat i k jiným účelům než k bydlení za podmínek určených vnitrodružstevní směrnicí.

Čl. 40

Sloučení a rozdělení bytu

1. Byt je možné sloučit se sousedním bytem, nebo jeho částí, jen se souhlasem představenstva družstva.
2. Byt je možné rozdělit na dva nebo více samostatných bytů jen se souhlasem představenstva družstva.
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.

VI. VLASTNÍCI BYTŮ

Čl. 41

1. Člen – vlastník bytu má stejná práva a povinnosti jako člen – nájemce bytu s výjimkou těch, které souvisí s nájmem družstevního bytu.
2. Vztahy spoluvlastníků domu se řídí příslušnými zákony.
3. Vlastník bytu má právo a povinnost účastnit se na správě domu a podílet se vahou svého spoluvlastnického podílu na rozhodování o správě a údržbě společných částí a zařízení domu.
4. Další práva a povinnosti člena – vlastníka a družstva při zabezpečování správy a provozu domu související s vlastnictvím společných prostor a zařízení domu, jsou upraveny v dohodě o výkonu správy a údržby společných částí a zařízení domu.

VII. ORGÁNY DRUŽSTVA

Čl. 42

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

Čl. 43

1. Funkční období členů orgánů družstva činí 5 let. Členové orgánů mohou být voleni opakovaně.
2. Volené orgány vykonávají své funkce i po uplynutí doby, na kterou byly zvoleny, a to do zvolení nových orgánů; u předsedy samosprávy do doby jmenování správce dle čl. 66 odst. 2.

Čl. 44

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. 45

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 orgánech družstva, a to s vahou hlasů dle článku 47 odst. 1,2 a článku 49 odst. 1 stanov.
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 schválených shromážděním delegátů.
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. 46

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 zproštění z funkce projedná.
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.
4. Do funkce ve voleném orgánu, uvolněné způsobem dle odst. 1 až 3 tohoto článku, nebo zánikem členství v orgánu smrtí člena, nastupují do konce funkčního období jako náhradníci kandidáti do orgánu, kteří dosáhli ve volbách další nejvyšší počet hlasů pro stanovený počet členů orgánu.
5. 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.
6. 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. 47

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. Každý člen má pouze jeden hlas, rozhoduje-li členská schůze o
 - a) změně stanov
 - b) schválení poskytnutí finanční asistence
 - c) uhrazovací povinnosti
 - d) zrušení družstva a likvidaci
 - e) přeměně družstva
3. V orgánech družstva se hlasuje veřejně. V jednotlivých případech se může jednající orgán usnést na hlasování tajném, pokud jednací řád nestanoví jinak.
4. V představenstvu a kontrolní komisi lze usnesení přijmout hlasováním, uskutečněném 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 stanovy a zákon neurčují jinak.

Čl. 48

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 zápise zaznamenán. Tím se však nezbavuje povinnosti 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 daného orgánu má právo vyžádat si zápis a jeho přílohy k nahlédnutí.
5. Jednání orgánů jsou neveřejná. Předsedové (předsedající) jednotlivých orgánů a u shromáždění delegátů svolavatel mohou rozhodnout o přizvání dalších osob k jednotlivým projednávaným záležitostem.
6. Podrobnosti o postupu orgánů družstva při volbách a odvolávání, o jednání a rozhodování a ověřování zápisu upravuje volební a jednací řád, který schvaluje shromáždění delegátů družstva.

Čl. 49

Shromáždění delegátů

1. Nejvyšším orgánem družstva je shromáždění delegátů, které vykonává v plném rozsahu působnost členské schůze. Delegáta volí a odvolávají členové zařazení do příslušného volebního obvodu. Při volbě a odvolání delegáta má každý člen 1 hlas. Za každý volební obvod se volí 1 delegát z řad členů zařazených do tohoto volebního obvodu. Každý delegát má 1 hlas. 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 7 – 11 členů představenstva a 5 – 7 členů kontrolní komise v souladu s volebním řádem,
 - 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 závěrku 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) plnit další úkoly podle těchto stanov,
 - l) rozhodovat o významných majetkových dispozicích,
 - m) rozhodovat o zvýšení nebo snížení zapisovaného základního kapitálu,
 - n) rozhodovat o prodeji nebo jiných majetkových dispozicích s nemovitostmi, ve kterých jsou byty v souladu s § 239 odst. 4 písm. i) obchodního zákoníku,
 - o) rozhodovat o určení odměny představenstva, kontrolní komise a členů jiných orgánů družstva zřízených stanovami,
 - p) schvalovat smlouvu o výkonu funkce,
 - q) schvalovat poskytnutí finanční asistence,
 - r) rozhodovat o námitkách člena proti rozhodnutí o jeho vyloučení,
 - s) rozhodovat o uhrazovací povinnosti.

3. Tam, kde to stanoví zákon, musí být průběh shromáždění delegátů družstva osvědčen notářským zápisem.
4. Do působnosti shromáždění delegátů patří i rozhodování týkající se družstva a jeho činnosti, pokud si rozhodování o kterékoliv věci vyhradí.
5. Shromáždění delegátů může na návrh kontrolní komise změnit nebo zrušit rozhodnutí představenstva nebo předsedy družstva, kterým byly porušeny obecně závazné právní předpisy nebo stanovy družstva, jestliže od rozhodnutí do podání návrhu neuplynuly více než dva roky.

Čl. 50

1. Jednání shromáždění delegátů svolává představenstvo podle potřeby, nejméně jednou ročně.
2. Shromáždění delegátů musí být svoláno, požádá-li o to:
 - a) 10 % členů družstva,
 - b) 10 % delegátů,
 - c) kontrolní komise
3. Není-li shromáždění delegátů svoláno dle odst. 2 tak, aby se konalo do 30 dnů po doručení žádosti, musí jej svolat osoby nebo orgán, které o svolání požádaly.
4. Pořad jednání musí být oznámen na pozvánkách zaslaných nejpozději 15 dnů před zasedáním shromáždění delegátů. Písemná pozvánka obsahuje dále datum, hodinu a místo jednání. Spolu s pozvánkou se zasílají i písemné podkladové materiály. Pozvánka na shromáždění delegátů se dále uveřejní na informační desce.
5. Na žádost orgánu nebo delegátů oprávněných požadovat svolání shromáždění delegátů zařadí představenstvo jimi určenou záležitost do programu jednání shromáždění delegátů. Jestliže je tato žádost doručena až po odeslání pozvánky, informuje o tom představenstvo delegáty přítomné na svolaném shromáždění delegátů. Povinnost svolat nové shromáždění delegátů tím není dotčena. Program shromáždění delegátů nelze po odeslání pozvánek delegátům měnit.
6. Na shromáždění delegátů musí být pozváni všichni delegáti. Zvolení delegáti, členové představenstva a kontrolní komise se shromáždění delegátů účastní z titulu své funkce.
7. Shromáždění delegátů je schopno se usnášet, je-li přítomna nadpoloviční většina delegátů.
8. Není-li shromáždění delegátů schopno se usnášet, svolá ten, kdo svolal původní shromáždění delegátů, je-li to stále potřebné, bez zbytečného odkladu, náhradní shromáždění delegátů se stejným programem, a to stejným způsobem jako původní shromáždění delegátů a samostatnou pozvánkou.
9. Jestliže má být přijato usnesení shromáždění delegátů o některé ze záležitostí uvedených v č. 47 odst. 2, je shromáždění delegátů schopno se usnášet, pokud jsou přítomni dvě třetiny delegátů, a usnesení musí být přijato delegáty, kteří zastupují alespoň dvě třetiny členů zastoupených na shromáždění.
10. Každý člen, likvidátor nebo člen představenstva 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. Nebylo-li právo uplatněno v zákonné lhůtě, případně nebylo-li návrhu na vyslovení neplatnosti vyhověno, nelze platnost usnesení shromáždění delegátů již přezkoumávat, ledaže právní předpis stanoví jinak.

Čl. 51

Hlasování shromáždění delegátů se řídí jednacím řádem.

Čl. 52

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 mu 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 dodatečného členského vkladu,
 - c) rozhoduje o zřízení samospráv, vymezuje okruh jejich působnosti a doporučuje počet členů výboru samosprávy,
 - d) ruší usnesení členských schůzí samospráv a výborů samospráv, pokud jsou v rozporu s obecně závaznými předpisy, stanovami nebo zájmy družstva; zrušené usnesení může nahradit usnesením vlastním,
 - e) sestavuje hospodářský plán družstva a předkládá ho shromáždění delegátů ke schválení,
 - f) schvaluje roční účetní závěrky a hodnotí výsledky činnosti družstva a předkládá je shromáždění delegátů ke schválení spolu s návrhy na použití zisku nebo způsobu úhrady ztráty,
 - g) projednává zprávy kontrolní komise, zprávy z kontrol provedených jinými orgány a schvaluje a zajišťuje opatření k odstranění nedostatků,
 - h) schvaluje přenechání nebytového prostoru do nájmu fyzické případně i právnické osobě,
 - i) rozhoduje o uzavření nájemních smluv na uvolněné byty, pokud není ve stanovách určeno, že toto právo náleží jiné osobě,
 - j) uděluje souhlas s dočasným použitím bytu nebo jeho části pro jiné účely než bydlení,
 - k) vydává organizační řád, jakož i jiné závazné vnitrodružstevní předpisy,
 - l) 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,
 - m) stanoví rozsah činnosti správy družstva, organizační uspořádání a určuje výši příspěvku na úhradu správní režie,
 - n) navrhuje zásady pro poskytování odměn funkcionářům družstva,
 - o) určuje výši administrativních poplatků za úkony,
 - p) určuje správce budov ve vlastnictví družstva v případech, kdy tuto činnost neprovádí předseda samosprávy a uzavírá s ním smlouvu o správě,
 - q) jmenuje vedoucího (ředitele) kanceláře družstva,
 - r) představenstvo zabezpečuje a kontroluje plnění usnesení shromáždění delegátů, pravidelně mu podává zprávy o své činnosti a o činnosti družstva, svolává a připravuje jeho jednání,
 - s) rozhoduje o přijetí za člena, zamítnutí členství a vyloučení člena družstva.

Čl. 53

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. 54

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. 55

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 popřípadě místopředseda 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. 56 Předseda družstva

1. Předseda je orgánem družstva.
2. Předseda družstva zejména:
 - a) organizuje a řídí kancelář družstva a běžnou činnost družstva,
 - b) svolává a řídí schůze představenstva a navrhuje program jeho jednání,
 - c) zve na schůze představenstva pověřené členy kontrolní komise a zaměstnance družstva, rozhoduje o přizvání dalších účastníků jednání,
 - 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) jedná jménem představenstva navenek ve všech věcech družstva, podepisuje s dalším členem představenstva právní úkony, pro které je předepsaná písemná forma,
 - f) pokud je v textu stanov, nebo dalších interních předpisů družstva uvedeno „předseda družstva“, platí, že se jedná o předsedu představenstva.
3. Při rozhodování o bytových otázkách předseda:
 - a) v souladu s ustanovením čl. 27 stanov přiděluje družstevní byty, rozhoduje o změně či zrušení rozhodnutí o přidělení bytu,
 - b) v souladu s ustanovením čl. 27 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. 57 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 poměru, 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 pracovních právních předpisů a obecně závazných předpisů a podle pokynů představenstva a předsedy družstva.
5. Správu budov s družstevními byty zajišťuje kancelář družstva.

Čl. 58 Kontrolní komise

1. Kontrolní komise je kontrolním orgánem družstva. Kontroluje veškerou činnost družstva, projednává stížnosti členů a může požadovat jakékoliv informace a doklady o hospodaření družstva.
2. Kontrolní komise je oprávněna požadovat od orgánů družstva a zaměstnanců kanceláře 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 pro 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. 59

1. 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.
2. Kontrolní komise volí ze svých členů předsedu a místopředsedu, o způsobu volby rozhoduje komise.
3. Při výkonu své působnosti je kontrolní komise nezávislá na ostatních orgánech družstva.

Čl. 60

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 vykonaných kontrolách, jakož i návrhy na opatření připravují a předkládají kontrolní komisi pověřeni členové komise, kteří také komisi informují o průběhu kontrol.
3. Kontrolní komise rozhoduje nadpoloviční většinou hlasů svých členů.

Čl. 61 Samospráva a členská schůze samosprávy

1. Samospráva je organizační jednotkou družstva. Je volebním obvodem pro volbu delegáta, pokud představenstvo družstva neurčí jinak. Zřizuje se rozhodnutím představenstva, které stanoví okruh její působnosti. Jednotlivé družstevní domy případně samosprávy tvoří ekonomicky nezávislá střediska bytového hospodářství.
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 ze svého středu výbor samosprávy v počtu minimálně 3 osob způsobem, který sama určí,
 - b) volí ze členů výboru předsedu samosprávy, který je zároveň delegátem a volí náhradníka na shromáždění delegátů,
 - c) projednává výsledky činnosti výboru samosprávy a předsedy samosprávy,
 - d) projednává usnesení shromáždění delegátů,
 - e) rozhoduje o způsobu zajištění záměrů družstva v okruhu své působnosti,

- f) rozhoduje o způsobu zajištění úkolů, které byly stanoveny představenstvem,
- g) schvaluje návrh plánu oprav, projednává výsledky hospodaření,
- h) pověřuje předsedu samosprávy v rámci limitů stanovených vnitrodružstevní směrnici k čerpání finančních prostředků,
- i) odvolává před uplynutím funkčního období členy výboru samosprávy, neplní-li řádně svoji funkci a volí místo nich nové členy výboru samosprávy,
- j) navrhuje vyloučení člena družstva dle článku 23, odst. 1,
- k) navrhuje vhodné kandidáty pro volby do orgánů družstva,
- l) rozhoduje o případném odchylném způsobu úhrady drobných oprav v bytě a úhrad nákladů spojených s běžnou údržbou bytů včetně výměny základního vybavení oproti čl. 30, odst. 7 stanov,
- m) 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. 62

1. Členskou schůzi samosprávy svolává její výbor podle potřeby, nejméně však jednou do roka.
2. Výbor samosprávy musí svolat členskou schůzi samosprávy, požádá-li o to:
 - a) jedna třetina všech členů samosprávy,
 - b) 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. 63

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 čl. 61, 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 čl. 61, 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 schůzi samosprávy je veřejné, o způsobu volby členů výboru samosprávy rozhoduje členská schůze samosprávy sama.
5. 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.
6. Usnesení shromáždění delegátů je závazné pro všechny samosprávy.

Čl. 64

Výbor samosprávy

1. Výbor samosprávy je výkonným orgánem samosprávy.
2. Výbor samosprávy:
 - a) spolurozhoduje o použití dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu společných částí domu,

- b) plní úkoly v hospodářské činnosti v okruhu působnosti samosprávy, uložené představenstvem družstva,
- c) sleduje technický stav objektů středisek bytového hospodářství; upozorňuje na nutnost provedení oprav a údržby a spolupracuje při jejich zajišťování,
- d) sestavuje návrh plánu oprav a předkládá jej ke schválení členské schůzi samosprávy,
- e) pečuje o ochranu družstevního majetku v okruhu své působnosti a kontroluje správnost podkladů předávaných družstvu k dalšímu zpracování,
- f) seznamuje členskou schůzi samosprávy se schváleným výsledkem hospodaření středisek bytového hospodářství v okruhu své působnosti a se způsobem jeho vypořádání,
- g) podává členské schůzi samosprávy zprávu o své činnosti,
- h) spolupracuje při zajišťování údržby společných částí domu, stará se o zvýšení kultury bydlení a o ochranu životního prostředí v okruhu působnosti samosprávy,
- i) dbá na dodržování domovního řádu a zásad občanského soužití,
- j) projednává návrhy na vyloučení člena a své stanovisko oznamuje představenstvu,
- k) pořizuje zápisy z členských schůzí samosprávy.

Čl. 65

1. Výbor samosprávy se volí ze členů samosprávy tak, aby členové výboru samosprávy nebyli mezi sebou nebo členy kontrolní komise manžely, příbuznými v řadě přímé nebo sourozenci. Výbor samosprávy má nejméně tři členy. Výbor samosprávy rozhoduje nadpoloviční většinou hlasů všech svých členů.
2. Schůze výboru samosprávy svolává jeho předseda podle potřeby.
3. Není-li zvolen výbor samosprávy, nebo neplní-li své povinnosti, zajišťuje plnění jeho úkolů předseda příslušné samosprávy.
4. Výbor samosprávy může určit, že členská schůze samosprávy se bude konat formou dílčích schůzí samosprávy.

Čl. 66

Předseda samosprávy - delegát

1. Předseda samosprávy je voleným výkonným orgánem samosprávy, který spolupracuje s orgány a s kanceláří družstva. Zajišťuje zejména:
 - a) kontrolu technického stavu společných prostor domu a požaduje 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) předává uživatelům bytů změny a dodatky k nájemním smlouvám, protokoly o vyúčtování plnění poskytovaných s užíváním bytu
 - f) předává informace družstva určené členům,
 - g) minimálně jednou ročně svolává členskou schůzi samosprávy, seznamuje členy s výsledky hospodaření,
 - h) vyřizuje připomínky a stížnosti členů samosprávy, případně je předkládá k řešení odpovědným pracovníkům kanceláře družstva, nejsou-li vyřízeny, předává je k projednání představenstvu dle ustanovení čl. 54 odst. 3.
2. Předseda samosprávy je zároveň delegátem na shromáždění delegátů. Delegát vykonává svou funkci osobně. Delegát informuje členy o svolání shromáždění delegátů a navrženém programu. Delegát informuje členy o průběhu a přijatých usneseních shromáždění delegátů
3. Není-li zvolen předseda samosprávy, nebo neplní-li své povinnosti, zajišťuje plnění úkolů představenstvo prostřednictvím pověřené osoby. Náklady s tím spojené se hradí k tíži příslušné samosprávy.

Čl. 67

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. 68

1. Družstvo hospodaří samostatně. Předmětem činnosti je hospodaření s bytovým a nebytovým fondem v nájmu členů a nečlenů (bytové hospodářství) a ostatní hospodářská činnost.
2. Družstvo hradí náklady 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. 69

Bytové hospodářství

1. Základním ekonomickým střediskem bytového hospodářství je objekt samostatného čísla popisného.
2. Činnost střediska bytového hospodářství je financována z nájemného vybíraného od členů družstva a od nájemců bytů, kteří nejsou členy družstva.
3. Zálohové platby za plnění poskytovaná s užíváním bytu družstvo vyúčtuje podle platných právních předpisů a zásad stanovených představenstvem.
4. O způsobu vyrovnání záporného výsledku hospodaření středisek bytového hospodářství rozhodne představenstvo s přihlédnutím k návrhu samosprávy. Odvolání proti tomuto rozhodnutí nemá odkladný účinek.

Čl. 70

Ostatní hospodaření

1. Ostatním hospodářstvím se rozumí především správa bytových a nebytových objektů a pronájem nebytových prostor.
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. Zbylý zisk použije podle rozhodnutí shromáždění delegátů k přidělení do jednotlivých fondů družstva.

Čl. 71

Fondy a dlouhodobá záloha na opravy 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 vkladů, dlouhodobou zálohu na opravy a údržbu, popř. další fondy a sociální fond.
3. Tvorba a použití fondů a dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu se řídí právními předpisy, těmito stanovami a dalšími předpisy schválenými orgány družstva.

Čl. 72

Základní kapitál

1. Základní kapitál tvoří souhrn členských vkladů, které členové splatili nebo k jejichž splacení se zavázali při vstupu do družstva.
2. Základní kapitál se eviduje podle jednotlivých členů.
3. Zapisovaný základní kapitál družstva činí 50 000,- Kč.

Čl. 73

Nedělitelný fond

1. Nedělitelný fond se tvoří ze zisku ostatního hospodaření. Družstvo doplňuje nedělitelný fond nejméně 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. Fond se může doplňovat po dosažení této částky.
2. Fond nelze rozdělit mezi členy za dobu trvání družstva.
3. Zdroje nedělitelného fondu se používají na úhrady ztráty družstva, popřípadě na účely schválené orgány družstva.

Čl. 74

Fond členských vkladů

1. Fond členských vkladů tvoří členské vklady dle čl. 6 až 9 těchto stanov.
2. Členský vklad příslušného člena se použije k vrácení členského vkladu 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 vklad nebo jeho část na úhradu těchto závazků.
3. Fond členských vkladů se eviduje podle jednotlivých členů.

Čl. 75

Dlouhodobá záloha na opravy a údržbu

1. Dlouhodobá záloha se vede podle jednotlivých středisek bytového hospodářství.
2. Záloha je čerpána na úhradu oprav, údržby, případně dalších nákladů střediska bytového hospodářství a na financování investičních nákladů.
3. Nevýčerpaná dlouhodobá záloha se převádí do příštího roku.
4. Jednotnou minimální výši příspěvku určuje pro celé bytové družstvo představenstvo družstva ve výši zajišťující základní údržbu domů. Schůze samosprávy může rozhodnout o zvýšení takto stanoveného příspěvku.

Čl. 76 Sociální fond

1. Sociální fond se tvoří ze zisku ostatního hospodaření dle čl. 70 a to na základě doporučení představenstva a schválení shromáždění 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.

IX. ZRUŠENÍ A LIKVIDACE DRUŽSTVA

Čl. 77

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. Rozhodnutí shromáždění delegátů družstva o zrušení se osvědčuje notářským zápisem.
3. Družstvo zaniká výmazem z obchodního rejstříku.

Čl. 78 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. 79

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 a členství slučovaného družstva přecházejí na přejímající družstvo ke dni výmazu slučovaného družstva z obchodního rejstříku.
3. Při rozdělování družstva přechází jmění a členství družstva 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. 80

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. 81 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 a dodatečného 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 ustanovení dotčených právních předpisů.

X. SPOLEČNÁ USTANOVENÍ

Čl. 82

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 30 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, jeho 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. 83

O podnětech členů k rozhodnutím a činnosti orgánů družstva rozhodují orgány družstva nejdéle do šedesáti dnů od jejich podání. To neplatí, je-li podnět adresován shromáždění delegátů. Toto projedná podnět na svém nejbližším zasedání. O vyřízení podnětů informuje příslušný orgán družstva členy písemně nebo elektronickou poštou.

.

Čl. 84 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 daných 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. 85 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. Připadne-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.