STANOVY

Stavebního bytového družstva Náchod

Část I.

Základní ustanovení

Čl. 1

1) Firma: STAVEBNÍ BYTOVÉ DRUŽSTVO NÁCHOD

2) Sídlo: Parkány 311, 547 01 Náchod

3) Bytové družstvo (dále jen družstvo) je zapsáno ve veřejném rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové, v oddílu DrXXVI, č.vl. 12 a má přiděleno identifikační číslo 00044865. Právní poměry družstva upravuje zákon a tyto stanovy.

Čl. 2

1) Družstvo je společenstvím neuzavřeného počtu osob, které je založeno za účelem zajišťování bytových potřeb svých členů. Může spravovat domy s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví jiných osob a provozovat za podmínek stanovených zákonem č. 90/2012 Sb. (dále jen "zákon") i jinou činnost, pokud tím neohrozí uspokojování bytových potřeb svých členů. Družstvo není založeno za účelem převodu družstevních bytů do vlastnictví svých členů.

2) Družstvo je právnickou osobou, vystupuje v právních vztazích svým jménem a za porušení svých závazků odpovídá celým svým majetkem.

3) Členové družstva neručí za závazky družstva.

Družstvo je obchodní korporací.

Část II.

Činnosti družstva

Čl. 3

1) Činnost družstva je založena na družstevním vlastnictví domů, bytů, objektů s nebytovými prostorami (garáže, ateliéry), na správě a provozu bytů a na ostatním majetku družstva.

2) Předmětem činnosti družstva je především organizování přípravy a provádění výstavby, provoz bytových a nebytových objektů a zabezpečování plnění poskytovaných s užíváním bytů a nebytových prostor.

3) V rámci předmětu činnosti družstvo připravuje a zabezpečuje:

a) výstavbu bytů v družstevních domech, rodinných domků a místností nesloužících k bydlení,

b) přidělování družstevních bytů, včetně bytů v rodinných domcích a místností nesloužících k bydlení do nájmu svým členům,

c) údržbu, opravy, rekonstrukci a modernizaci bytového majetku a nebytových prostor,

d) poskytování služeb spojených s bydlením svým členům,

e) poskytování služeb spojených s bydlením za úplatu občanům nebo organizacím,

f) materiálně-výrobní základnu pro údržbu a opravy bytů a nebytových prostor a pro poskytování služeb spojených s bydlením,

g) práce spojené s přípravou výstavby bytového fondu, technické a občanské vybavenosti a ve prospěch zlepšení životního prostředí členů družstev a občanů a to:

* přípravnou a projektovou činnost,

* investorsko-inženýrskou činnost včetně technické pomoci,

h) výstavbu bytového fondu včetně modernizace, výstavbu technické a občanské vybavenosti, zlepšování životního prostředí,

i) údržbu, opravy a obnovu bytového fondu, technické a občanské vybavenosti, zeleně a životního prostředí; údržbu a opravy nebytového fondu,

j) činnosti a služby, které zajišťují výstavbu a údržbu:

* autodoprava a výkony strojů a mechanizace včetně případného zapůjčování,

* provádění předepsaných revizních zkoušek,

* materiálně-technické zásobování,

* výkony skladového hospodářství,

k) činnosti a služby, které zajišťují provoz a správu družstva:

* dodávka tepla a teplé užitkové vody z vlastních kotelen,

* pronájem nebytových prostor,

* provoz prádelen, sušáren a žehlíren,

* technicko-administrativní práce,

l) v rámci další hospodářské činnosti tyto práce a služby:

* obchodní činnost,

* půjčování mechanismů, lešení a jiných základních prostředků,

* vodoinstalatérství,

* klempířství,

* provádění tepelných izolací,

* zednictví,

* provádění staveb, jejich změn a odstraňování,

* silniční motorová doprava,

* zemní práce,

* zámečnictví,

* pokrývačství,

* montáž měřidel,

* technicko-organizační činnost v oblasti požární ochrany,

* technicko-organizační činnost v oblasti bezpečnosti práce,

* správa a údržba nemovitostí,

* činnost účetních poradců, vedení účetnictví, vedení daňové evidence.

* skladování zboží a manipulace s nákladem

Část III.

Členství v družstvu

Čl. 4

Vznik členství

1) Členem družstva může být pouze zletilá fyzická osoba, která se zaváže k dodržování stanov a má na území České republiky trvalý pobyt

2) Jako dědic družstevního podílu se může stát členem družstva i nezletilá fyzická osoba, nebo též fyzická osoba, která nemá na území České republiky trvalý pobyt.

3) Členství vzniká při splnění všech podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami, a to:

a) dnem vzniku družstva při založení družstva;

b) dnem rozhodnutí představenstva družstva o přijetí za člena nebo pozdějším dnem uvedeným v tomto rozhodnutí;

c) převodem nebo přechodem družstevního podílu.

4) Členství právnických osob je vyloučeno s výjimkou společenství vlastníků jednotek, územních samosprávných celků a jimi zřizovaných právnických osob.

Čl. 5

1) Rozhodnutím představenstva členství vzniká dnem, kdy představenstvo rozhodne o přijetí za člena na základě písemné přihlášky. K přihlášce musí být připojeno potvrzení o zaplacení zápisného a základního členského vkladu. Přihláška uchazeče o členství i rozhodnutí družstva

o přijetí musí mít písemnou formu a musí obsahovat firmu družstva, jméno a bydliště uchazeče o členství a vymezení jeho členského vkladu.

2) Představenstvo je povinno rozhodnout o přihlášce nejpozději na první schůzi v měsíci následujícím po dni, kdy byla družstvu přihláška doručena.

3) Družstvo vrátí zápisné a základní členský vklad uchazeči o členství, kterého nepřijalo za člena, do třiceti dnů ode dne nabytí účinnosti rozhodnutí o nepřijetí uchazeče za člena družstva.

Čl. 6

Družstevní podíl

1) Družstevní podíl představuje práva a povinnosti člena plynoucí z členství v družstvu.

2) Spoluvlastnictví družstevního podílu je vyloučeno s výjimkou společného jmění manželů.

3) Zastavení družstevního podílu a zřízení jiného věcného práva k družstevnímu podílu je vyloučeno s výjimkou zastavení družstevního podílu za účelem zajištění závazku nabyvatele družstevního podílu vůči bankovnímu ústavu, a to pouze s předchozím souhlasem představenstva družstva.

Čl. 7

Společné členství manželů

1) Společné členství manželů v družstvu vzniká, jestliže je družstevní podíl součástí společného jmění manželů. Ze společného členství jsou oba manželé oprávněni a povinni společně a nerozdílně. Jako společní členové mají jeden hlas.

2) Je-li s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, spojeno právo na uzavření nájemní smlouvy k družstevnímu bytu, jde o právo na uzavření smlouvy o společném nájmu manželů.

3) Je-li s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, spojen nájem družstevního bytu, jde o společný nájem manželů.

4) Je-li jeden z manželů výlučným členem družstva, mají oba manželé společné nájemní právo podle občanského zákoníku odvozené od práva nájmu manžela, který je výlučným členem družstva. V případě zániku členství manžela, od jehož nájemního práva bylo společné nájemní právo odvozeno, zaniká také nájemní právo druhého manžela.

5) Společné členství manželů zaniká:

a) vypořádáním společného jmění manželů; nebo

b) marným uplynutím lhůty pro vypořádání společného jmění manželů podle občanského zákoníku.

Čl. 8

1) Vznikem společného členství manželů nezaniká to samostatné členství kteréhokoliv z nich, které se nepřeměnilo na jejich členství společné.

2) Existence společného členství manželů nevylučuje vznik samostatného členství kteréhokoliv z nich.

Čl. 9

Splynutí družstevních podílů

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

Čl. 10

Přeměna členství

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

Čl. 11

Rozdělení družstevního podílu

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

Čl. 12

Členská práva

Člen družstva má právo zejména:

a) účastnit se osobně nebo prostřednictvím svého zástupce na jednání a rozhodování členské schůze samosprávy a prostřednictvím zvolených delegátů na jednání a rozhodování shromáždění delegátů. Schůze představenstva družstva nebo schůze kontrolní komise družstva se člen má právo zúčastnit jen tehdy, pokud o jeho účasti představenstvo družstva nebo kontrolní komise rozhodne;

b) volit a být volen do orgánů družstva, pokud splňuje podmínky dané těmito stanovami a zákonem;

c) obracet se s návrhy, stížnostmi a náměty týkajícími se činnosti družstva na orgány družstva a být informován o jejich vyřízení;

d) nahlížet do seznamu členů družstva;

e) uzavřít smlouvu o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) jako nabyvatel na základě smlouvy o převodu družstevního podílu nebo z jiných zákonem stanovených důvodů (např. v důsledku dědění), splní-li další podmínky určené stanovami;

f) obdržet vypořádací podíl podle stanov v případě zániku členství;

g) platit nájemné spojené s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) v rozsahu vynaložených nákladů vzniklých družstvu při jeho správě, včetně splátek úvěru, který družstvo přijalo za účelem pořízení domu nebo družstevního bytu, nákladů na opravy, modernizace a rekonstrukce domů, ve kterých se nacházejí, a příspěvků na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice do těchto družstevních bytů (družstevních nebytových prostor);

h) vyžádat si k nahlédnutí zápis z členské schůze samosprávy, jejímž je členem;

i) obdržet roční vyúčtování zaplacených záloh na nájemné a záloh na úhrady za plnění spojená s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) a na vypořádání přeplatků z tohoto vyúčtování podle jiných právních předpisů, těchto stanov a zásad schválených shromážděním delegátů;

j) účastnit se družstevní činnosti a podílet se na výhodách, které družstvo svým členům poskytuje.

Čl. 13

Členské povinnosti

Člen družstva je povinen zejména:

a) dodržovat zákony, jiné právní předpisy, stanovy, domovní řád, směrnice družstva a plnit rozhodnutí orgánů družstva;

b) splnit další členský vklad podle čl. 15, popř. čl. 16 a 17 ve stanovené výši a lhůtě podle těchto stanov a smlouvy o dalším členském vkladu;

c) uzavřít nájemní smlouvu, platit nájemné (včetně mimořádného příspěvku do dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice podle čl. 37) a úhradu za plnění spojená s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nebo zálohy na ně ve stanovené výši a lhůtě splatnosti, uhradit nedoplatek z vyúčtování těchto záloh;

d) hradit příspěvky na činnost družstva a hradit jednorázové a registrační příspěvky za úkony ve výši schválené shromážděním delegátů;

e) Neobsazeno.

f) na základě uzavřené smlouvy o nájmu volného bytu (nebytového prostoru) bez právního předchůdce, ve lhůtě stanovené družstvem převzít tento byt (nebytový prostor) a platit platby spojené s užíváním bytu ode dne uvedeného ve smlouvě, i kdyby byt skutečně neužíval, v případě jeho opožděného převzetí nahradit bytovému družstvu škodu, která takto vznikne, jakož i nahradit bytovému družstvu škodu, která vznikne opožděným oznámením o tom, že daný byt (nebytový prostor) člen nepřevezme;

g) oznamovat a písemně dokládat družstvu každou změnu údajů evidovaných v seznamu členů, jakož i oznamovat družstvu veškeré změny podstatné pro vedení bytové evidence, včetně oznamování změn týkajících se člena a příslušníků jeho domácnosti, které jsou podstatné pro vedení členské a bytové evidence, rozúčtování nákladů na plnění spojená s užíváním bytu (nebytového prostoru) a doručováním písemností, a to do osmi dnů poté, co taková událost nastala;

h) umožnit osobám pověřeným družstvem, aby po předchozím oznámení zjišťovaly technický stav družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru, stavy měřidel, prováděly revize, opravy, modernizace, rekonstrukce, údržbu, instalaci měřidel a další práce nutné k řádnému provozu domů a bytů;

i) podílet se na základě rozhodnutí shromáždění delegátů na úhradě ztráty družstva

maximálně ve výši trojnásobku základního členského vkladu, když uhrazovací povinnost nesmí být uložena ve větším rozsahu, než kolik činí skutečná výše ztráty družstva. Uhrazovací povinnost lze uložit, pokud ztráta družstva byla zjištěna řádnou nebo mimořádnou účetní závěrkou, která byla projednána shromážděním delegátů a k úhradě ztráty byl již přednostně použit nerozdělený zisk z minulých let a nedělitelný a jiné fondy, které lze k úhradě ztráty použít, a rozhodnutí shromáždění delegátů o uhrazovací povinnosti bylo přijato do jednoho roku ode dne skončení účetního období, v němž ztráta hrazená uhrazovací povinností vznikla;

j) přispívat podle svých možností k úspěšné činnosti družstva,

k) uhradit družstvu úrok z prodlení ve výši 1 promile z dlužné částky za každý den prodlení, jedná-li se o dluh z titulu nájemného za družstevní byt (družstevní nebytový prostor) a úhrad záloh na plnění spojená s jeho užíváním nebo z titulu příspěvku vlastníka bytu (nebytového prostoru) na správu domu a pozemku a úhrad záloh na plnění spojená s jeho užíváním nebo z titulu nedoplatku z vyúčtování záloh na plnění spojená s užíváním bytu a náklady spojené s vymáháním pohledávky ve výši 110,- Kč.

Čl. 14

Členský vklad

1) Členský vklad v družstvu je tvořen základním členským vkladem a dalším členským vkladem podle čl. 15, čl. 16 a čl. 17.

2) Základní členský vklad je pro všechny členy družstva stejný a činí 6.000,- Kč. Po dobu trvání členství v družstvu nesmí výše členského vkladu člena v družstvu klesnout pod hodnotu základního členského vkladu.

3) V případě zvýšení základního členského vkladu nebo snížení základního členského vkladu se postupuje podle zákona.

4) O převzetí povinnosti k dalšímu členskému vkladu uzavře představenstvo se členem písemnou smlouvu, která obsahuje údaje o výši peněžitého vkladu nebo o tom, jaká věc nebo provedení jaké práce anebo poskytnutí jaké služby tvoří předmět nepeněžitého vkladu, dále způsob a výši ocenění nepeněžitého vkladu, lhůtu pro splnění vkladové povinnosti a podmínky pro vypořádání dalšího členského vkladu nebo jeho části za trvání členství. Smlouvu o dalším členském vkladu, ani její změnu nebo zrušení již neschvaluje shromáždění delegátů ani jiný orgán družstva.

5) Další členský vklad může mít také formu nepeněžitého vkladu.

6) Nepeněžitý vklad ocení znalec ze seznamu znalců vedeného podle jiného právního předpisu, určený dohodou družstva a vkladatele, a to na náklad vkladatele. Nepeněžitý vklad nelze započítat na členský vklad vyšší částkou, než na jakou byl oceněn.

7) Nepeněžitý vklad schvaluje před jeho vložením shromáždění delegátů.

Čl. 15

Pořizovací další členský vklad

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

2) Člen se může dalším členským vkladem podílet i na pořízení jiného než družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) v domě, na jejich technickém zhodnocení nebo pořízení pozemku k nim příslušejícího.

3) Další členský vklad podle předcházejícího odstavce se členovi družstva vrátí, stane-li se tento byt (nebytový prostor) družstevním bytem (družstevním nebytovým prostorem).

Čl. 16

Dodatečný další členský vklad

1) Uzavření smlouvy o nájmu nového družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) lze vedle úhrady pořizovacího dalšího členského vkladu podle článku 15 podmínit splacením dodatečného dalšího členského vkladu, jehož výši stanoví představenstvo podle pravidel schválených shromážděním delegátů.

2) Obdobně lze postupovat i při povolení rozšíření stávajícího družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), pokud by se týkalo společných prostor v domě, pořízení družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) formou nástavby, přístavby či vestavby v domě nebo při přijetí nájemce bytu (nebytového prostoru) za člena družstva.

3) Použitím na pořízení družstevního bytového domu a k němu příslušejícího pozemku nebo na technické zhodnocení domu se dodatečný další členský vklad stává pořizovacím dalším členským vkladem podle čl. 15.

Čl. 17

Členský vklad uvolněného bytu

1) Před uzavřením nájemní smlouvy k uvolněnému bytu (nebytovému prostoru) určí představenstvo výši dalšího členského vkladu následujícího nájemce částkou odpovídající hodnotě členského vkladu zvýšeného o částku do té doby splacené hodnoty úmoru úvěru (všech předcházejících členů) poskytnutého na družstevní výstavbu a o částku, která zohlední aktuální tržní hodnotu uvolněného bytu. Podrobný postup při obsazování uvolněného bytu stanoví vnitrodružstevní směrnice.

2) Případný rozdíl mezi výší dalšího členského vkladu určeného podle odst. 1 a výší členského vkladu zhodnoceného o členem splacenou část úmoru úvěru vyplacenému dosavadnímu nájemci se zúčtuje způsobem schváleným shromážděním delegátů.

Čl. 18

Převod družstevního podílu

1) Člen může převést svůj družstevní podíl na osobu, která splňuje podmínky vzniku členství dle zákona a čl. 4 těchto stanov.

2) Právní účinky převodu družstevního podílu nastávají vůči družstvu dnem doručení účinné smlouvy o převodu družstevního podílu družstvu, ledaže smlouva určí účinky později. Tato smlouva musí být předložena členské evidenci družstva, a to nejdéle do 3 dnů po uskutečnění převodu. Tytéž účinky jako doručení smlouvy má doručení prohlášení převodce a nabyvatele o uzavření takovéto smlouvy. Toto oznámení musí být předloženo nejpozději do 3 dnů po uskutečnění převodu a musí obsahovat veškeré osobní údaje nabyvatele a všech příslušníků jeho domácnosti.

3) Převod družstevního podílu musí být uskutečněn na formulářích SBD Náchod. Současně s předložením těchto formulářů musí být uhrazen registrační příspěvek dle směrnice SBD Náchod. Registrační příspěvek hradí převodce. Oznámení musí zároveň splňovat podmínky vzniku členství podle těchto stanov. Při nesplnění některé z těchto podmínek družstvo převod nevyřídí.

4) Převodem družstevního podílu, s nímž je spojen nájem družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), dochází k převodu nájmu nebo převodu práva na uzavření smlouvy, včetně všech práv a povinností s tím spojených, a to včetně všech dluhů převodce

vůči družstvu a dluhů družstva vůči převodci, které souvisejí s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) převodcem, anebo s právem na uzavření nájemní smlouvy.

5) V případě nabytí družstevního podílu, s nímž je spojeno právo užívat družstevní byt, v nucené dražbě v řízení o výkonu rozhodnutí, řízení o pozůstalosti nebo v exekuci nebo při zpeněžení majetkové podstaty v insolvenčním řízení, nese vydražitel družstevního podílu veškeré případné náklady na uvedení družstevního bytu do stavu způsobilého k obývání. Do doby uvedení družstevního bytu do stavu způsobilého k obývání se články 32 odst. 2, 33 odst. 1, 34 a 38 odst. 1 stanov nepoužijí.

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

Čl. 19

Převod části družstevního podílu

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

Čl. 19a

Přidělování bytů

1) Představenstvo může přidělit byty v případech hodných zvláštního zřetele, zejména z důvodů důležitých potřeb bytového družstva. V 1 roce lze takto přidělit nejméně 1 byt - nejvýše 10% z celkového počtu přidělených bytů v příslušném kalendářním roce.

2) Tímto způsobem lze přidělit byt i členu, jehož byt, který v družstvu užívá, se stal neobyvatelným nebo byl člen družstva zbaven práva na jeho užívání nesprávným postupem družstva.

Čl. 20

Zánik členství

1) Členství v družstvu zaniká:

a) dohodou uzavřenou mezi družstvem a členem družstva;

b) vystoupením člena;

c) vyloučením člena;

d) převodem družstevního podílu;

e) přechodem družstevního podílu;

f) smrtí člena družstva;

g) okamžikem, kdy nastávají účinky prohlášení konkurzu na majetek člena družstva;

h) okamžikem, kdy nastávají účinky schválení oddlužení zpeněžením majetkové podstaty

nebo plněním splátkového kalendáře se zpeněžením majetkové podstaty člena, jestliže v rozhodnutí o schválení oddlužení insolvenční soud uložil členu vydat družstevní podíl, který slouží jako jeho obydlí, insolvenčnímu správci ke zpeněžení, anebo okamžikem, kdy o zpeněžení družstevního podílu požádal zajištěný věřitel;

i) doručením vyrozumění o neúspěšné opakované dražbě v řízení o výkonu rozhodnutí nebo v exekuci nebo, není-li družstevní podíl převoditelný, pravomocným nařízením výkonu rozhodnutí postižením družstevního podílu, nebo právní mocí exekučního příkazu k postižení družstevního podílu po uplynutí lhůty uvedené ve výzvě ke splnění vymáhané povinnosti podle jiného právního předpisu, byl-li v této lhůtě podán návrh na zastavení exekuce, právní mocí rozhodnutí, kterým byl návrh na zastavení exekuce odmítnut nebo zamítnut;

j) zánikem družstva bez právního nástupce.

2) Členství v družstvu se obnovuje, jestliže byl:

a) zrušen konkurz na majetek člena z jiných důvodů než pro splnění rozvrhového usnesení nebo proto, že jeho majetek byl zcela nepostačující;

b) skončen výkon rozhodnutí nebo zanikly účinky exekučního příkazu k postižení družstevního podílu, ledaže byla vymáhaná povinnost alespoň zčásti splněna z prostředků získaných postižením družstevního podílu.

Členství podle odstavce a) a b) se obnoví dnem, kdy je družstvu doručen projev vůle člena členství obnovit, pokud se tak stane do 4 měsíců ode dne právní moci příslušného rozhodnutí, jinak toto právo zaniká. Vyplatilo-li družstvo vypořádací podíl, člen ho nahradí družstvu spolu s projevem vůle členství obnovit, jinak se mu členství v družstvu neobnoví.

Čl. 21

Dohoda

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

Čl. 22

Vystoupení

1) Člen může z družstva vystoupit. Členství zaniká uplynutím výpovědní doby dvou měsíců; běh této lhůty začíná prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení písemného oznámení člena o vystoupení družstvu.

2) Člen, který nesouhlasí s přeměnou družstva, může z družstva vystoupit.

3) Člen, který vystupuje z družstva proto, že nesouhlasí se změnou stanov, je povinen v písemném oznámení o vystoupení uvést tento důvod svého vystoupení, doručit oznámení o vystoupení družstvu ve lhůtě 1 měsíce ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět o této změně, nejdéle však do 3 měsíců poté, kdy shromáždění delegátů o změně stanov rozhodlo, jinak právo člena vystoupit z družstva z důvodu nesouhlasu se změnou stanov zaniká. Změna stanov není pro vystupujícího člena účinná a vztah mezi bytovým družstvem a členem se řídí dosavadními stanovami. Členství vystupujícího člena zaniká uplynutím kalendářního měsíce, v němž bylo oznámení o vystoupení družstvu doručeno.

4) Oznámení o vystoupení může člen odvolat jen písemně a se souhlasem družstva.

Čl. 23

Přechod družstevního podílu

1) Na dědice družstevního podílu přechází dnem smrti zůstavitele nájem družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu, včetně práv a povinností s tím spojených. To neplatí u členů, jejichž majetková účast se rovná základnímu členskému vkladu, kdy v tomto případě na dědice členství nepřechází, ale pouze mu vzniká nárok na vypořádací podíl ve výši dle čl. 26 těchto stanov.

2) Družstevní podíl, který byl ve společném jmění manželů, přechází na pozůstalého manžela, k tomu se přihlédne při vypořádání dědictví.

3) Dědic družstevního podílu, který nechce být členem družstva, je oprávněn svou účast v družstvu vypovědět, a to bez zbytečného odkladu, nejpozději však 1 měsíc ode dne, kdy mu bylo nabytí dědictví potvrzeno, jinak toto právo zaniká. Výpověď musí být písemná a musí k ní být připojena listina, z níž vyplývá, že nabytí dědictví je pravomocné. Výpovědní doba činí 3 měsíce ode dne jejího doručení družstvu a po dobu jejího běhu není dědic oprávněn podílet se na činnosti družstva. Podá-li dědic výpověď, platí, že se členem družstva nestal.

Čl. 24

Vyloučení člena z družstva

1) Člen může být z družstva vyloučen rozhodnutím představenstva družstva, zejména pokud:

a) závažným způsobem nebo opakovaně porušuje svoje členské povinnosti;

b) přestal splňovat podmínky pro vznik členství;

c) zavrženíhodným způsobem zasáhl do práv nebo oprávněných zájmů družstva nebo jeho členů;

d) po dobu alespoň jednoho roku neoznámil změnu své adresy evidované v seznamu členů a jeho pobyt se stal pro družstvo neznámým;
e) byl-li pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu nebo jeho členovi; nebo
f) nesplnil vkladovou povinnost k dalšímu členskému vkladu, ke které se zavázal.
2) Člena, s jehož družstevním podílem je spojen nájem družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), lze z družstva vyloučit i tehdy, pokud:
a) poruší 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 (nebytový prostor), nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází.
3) Rozhodnutí o vyloučení společných členů (manželů) se samostatně doručuje každému z manželů.
4) Před rozhodnutím o vyloučení je družstvo povinno udělit členovi písemnou výstrahu. Vyloučit člena 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 bez předcházející písemné výstrahy lze vždy v případě, pokud byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu anebo proti členovi družstva. Ve výstraze se uvede důvod jejího udělení, upozornění na možnost vyloučení a výzva členovi, aby s porušováním členských povinností přestal a vzniklé následky odstranil, k čemuž se poskytne přiměřená lhůta, nejméně však 30 dnů.
5) O vyloučení rozhoduje představenstvo. Rozhodnutí se vyhotoví písemně. Proti rozhodnutí představenstva o vyloučení může člen podat odůvodněné námitky ke shromáždění delegátů ve lhůtě třiceti dnů ode dne doručení rozhodnutí, jinak toto právo zaniká. Rozhodnutí musí obsahovat poučení o právu vylučovaného člena podat odůvodněné námitky ke shromáždění delegátů. V případě vylučování společných členů (manželů), má každý z manželů právo vznést námitky proti rozhodnutí o vyloučení bez ohledu na vůli druhého manžela.
6) Proti rozhodnutí shromáždění delegátů o zamítnutí námitek může vylučovaný člen podat ve lhůtě tří měsíců ode dne doručení tohoto rozhodnutí návrh k soudu na prohlášení rozhodnutí o vyloučení za neplatné. Do doby uplynutí lhůty pro podání návrhu u soudu nebo do doby pravomocného skončení soudního řízení družstvo nemůže vůči tomuto členovi uplatnit žádná

práva plynoucí ze zániku jeho členství. Vyloučenému členovi je však zakázáno s předmětným družstevním podílem disponovat dle článku 18 stanov.

7) Rozhodnutí představenstva o vyloučení člena a rozhodnutí shromáždění delegátů o zamítnutí námitek a potvrzení rozhodnutí o vyloučení se vylučovanému členovi doručí do vlastních rukou na jeho adresu uvedenou v seznamu členů.

8) Členství vylučované osoby zanikne marným uplynutím lhůty pro podání námitek, nebo dnem, kdy vylučovanému členovi bylo doručeno rozhodnutí shromáždění delegátů o zamítnutí jeho námitek.

9) Družstvo je oprávněno rozhodnutí o vyloučení zrušit. O zrušení rozhodnutí o vyloučení rozhoduje představenstvo. Se zrušením vyloučení musí vyloučený člen vyslovit písemný souhlas. Pokud neudělí tento souhlas do jednoho měsíce ode dne, kdy mu bylo 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 i 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. 25

Zánik družstva

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

Čl. 26

Vypořádací podíl

1) Zánikem členství vzniká bývalému členovi nebo jeho dědicům nárok na vypořádací podíl. Vypořádací podíl je roven výši splněného vkladu ke dni zániku členství, a to:

a) u nebydlícího člena (člen, kterému dosud nevzniklo právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru podle čl. 30) se rovná základnímu členskému vkladu;

b) u nájemce družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) se rovná základnímu členskému vkladu a dalšímu členskému vkladu;

c) u vlastníka (člena, jemuž družstvo převedlo družstevní byt nebo družstevní nebytový

prostor do vlastnictví) se rovná:

ca) základnímu členskému vkladu, jestliže základní členský vklad nebyl zdrojem financování družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) bezúplatně převedeného podle jiného právního předpisu, a dalšímu členskému vkladu podle čl. 16 (dodatečnému);

cb) nule, pokud vznikl nulový rozsah splněné vkladové povinnosti tohoto člena v družstvu, protože základní členský vklad i další členský vklad podle čl. 15 (pořizovací) bezúplatným převodem družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) podle jiného právního předpisu zanikly, protože byly zdrojem financování tohoto bytu (družstevního nebytového prostoru), a člen neměl v družstvu další členský vklad podle čl. 16 (dodatečný);

3) U nájemce družstevního bytu, jehož další členský vklad spočíval v převodu vlastnického práva k nemovitosti na družstvo, může člen žádat vypořádání vrácením této nemovitosti, a to v hodnotě, která je evidována v majetku družstva v době zániku jeho členství.

4) Bývalý člen družstva ani jeho právní nástupci nemají v případě zániku členství kromě nároku na výplatu vypořádacího podílu nárok na jakýkoli jiný podíl na majetku družstva.

Čl. 27

Splatnost vypořádacího podílu

1) Nárok na výplatu vypořádacího podílu vzniká uplynutím tří měsíců od projednání řádné účetní závěrky za rok, ve kterém členství zaniklo, není-li dále stanoveno jinak. Pokud to hospodářská situace dovoluje, může družstvo uspokojit tento nárok nebo jeho část i dříve.

2) Pokud byl člen z družstva vyloučen, počítá se lhůta tří měsíců až ode dne marného uplynutí lhůty pro podání návrhu na prohlášení neplatnosti vyloučení nebo ode dne, v němž nabylo právní moci rozhodnutí soudu, kterým bylo řízení ve věci určení neplatnosti rozhodnutí o vyloučení skončeno.

3) Vypořádací podíl podle čl. 26 písm. b) je splatný uplynutím 3 měsíců poté, co bude vyklizený byt nově pronajat jinému členu družstva a tento nový nájemce splní vkladovou povinnost, nebo uplynutím 3 měsíců od projednání řádné účetní závěrky za rok, ve kterém členství zaniklo, a to tím dnem, který nastane později. Při výplatě vypořádacího podílu započte družstvo své splatné pohledávky vůči bývalému členu.

Čl. 28

Seznam členů

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

a) jméno a bydliště nebo sídlo, případně také jiná členem určená adresa pro doručování;

b) den a způsob vzniku a zániku členství v družstvu, výše členského vkladu v členění na základní členský vklad a další členské vklady a rozsah splnění vkladové povinnosti k členskému vkladu.

2) Člen je povinen oznámit a doložit družstvu každou změnu osobních údajů evidovaných v seznamu členů bez zbytečného odkladu poté, kdy tato skutečnost nastala. Družstvo je povinno provést zápis zapisované skutečnosti bez zbytečného odkladu poté, co mu bude změna prokázána. Osobní údaje členů družstvo zpracovává za účelem evidence členů družstva a z nich vyplývajících práv a povinností a za účelem správy bytů (nebytových prostor).

3) Do seznamu členů má právo nahlížet a žádat bezplatné vydání potvrzení o svém členství a obsahu svého zápisu v seznamu členů každý člen družstva. Pokud člen požaduje vydání tohoto potvrzení častěji nežli 1x za rok, je povinen uhradit družstvu jednorázový příspěvek ve výši stanovené směrnicí družstva.

4) Družstvo je povinno umožnit nahlédnout do příslušné části seznamu každému, jestliže osvědčí právní zájem na tomto nahlédnutí nebo doloží písemný souhlas člena, kterého se zápis týká, písemný souhlas musí být podepsán s úředním ověřením.

5) Údaje, které jsou zapsány v seznamu členů, je družstvo oprávněno používat pouze pro své potřeby ve vztahu k členům družstva. Za jiným účelem mohou být tyto údaje použity jen se souhlasem členů, kterých se týkají, pokud povinnost poskytnout údaje nevyplývá pro družstvo ze zákona.

6) Přestane-li být člen družstva jeho členem, družstvo vyznačí tuto skutečnost v seznamu členů bez zbytečného odkladu. Do této části seznamu družstvo umožní nahlédnout pouze bývalému členovi, jehož se zápis týká, a jeho právnímu nástupci. Jiné osobě poskytne družstvo údaje zapsané v seznamu pouze za podmínek stanovených zákonem.

Čl. 29

Přenechání bytu (nebytového prostoru) do nájmu

Družstvo může smlouvou o nájmu přenechat byt (nebytový prostor) fyzické, popř. právnické osobě, i když nepůjde o člena družstva. Stejně může družstvo přenechat byt (nebytový prostor) tomu, kdo

zabezpečuje provoz družstevního domu. V těchto případech nevzniká povinnost ke splacení dalšího členského vkladu podle čl. 15 a čl. 16. Výše nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu (družstevního nebytového prostoru) se určí ve smlouvě.

Část IV.

Nájem družstevního bytu

Čl. 30

Vznik nájmu družstevního bytu

1) Nájem družstevního bytu vzniká smlouvou, kterou družstvo (pronajímatel) přenechává svému členu (nájemci) nebo společným členům (nájemcům) – dále jen ´´nájemce´´ do užívání družstevní byt. Není-li doba nájmu dohodnuta, má se za to, že smlouva o nájmu byla uzavřena na dobu neurčitou.

2) Při převodu nebo přechodu družstevního podílu (např. nabytím při dědění nebo nuceném prodeji na základě zákona) přechází nájem družstevního bytu na právního nástupce se všemi právy a povinnostmi s tím spojenými. Nájemní smlouva mezi družstvem a novým nájemcem v tomto případě nezakládá nájemní vztah, ale deklaruje jeho existenci a pokračování a obsahuje aktualizované osobní údaje. Družstvo při převodu nebo přechodu družstevního podílu byt novému nájemci neodevzdává, neodpovídá za stav, v němž ho zanechal právní předchůdce, ani za jeho obyvatelnost nebo způsobilost k nastěhování.

3) Nájemní smlouva musí obsahovat označení bytu, jeho příslušenství, rozsah jejich užívání a způsob výpočtu nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu nebo jejich výši. Nájemní smlouva musí mít písemnou formu. K podpisu nájemní smlouvy může být představenstvem zmocněn zaměstnanec družstva.

4) Před postupem podle čl. 30 odst. 1 družstvo vyzve písemně člena ke splacení dalšího členského vkladu podle čl. 16 a 17; lhůtu na zaplacení stanoví nejméně na 15 dnů od doručení výzvy do vlastních rukou.

5) Nesplatí-li člen ve stanovené lhůtě další členský vklad podle odst. 4, nebo odmítne-li písemně uzavření smlouvy podle čl. 30, právo na uzavření smlouvy zaniká.

Čl. 31

Práva a povinnosti z nájmu družstevního bytu

1) Nájemce je oprávněn a povinen řádně užívat a udržovat družstevní byt (družstevní nebytový prostor) včetně společných prostor a zařízení domu a chránit majetek družstva

před ohrožením, poškozením, zničením nebo ztrátou, dodržovat domovní řád, předpisy o požární ochraně a jiná pravidla stanovená pro užívání a údržbu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) a domu družstvem nebo společenstvím vlastníků jednotek, jestliže v domě vzniklo.

2) S nájemcem mohou na základě jeho práva v bytě bydlet jeho příbuzní v řadě přímé, sourozenci, zeť a snacha, jakož i osoby, které žijí s nájemcem ve společné domácnosti. Počet těchto osob a jeho změnu je nájemce povinen oznámit družstvu ve lhůtě dle čl. 13 písm. g) stanov. Pokud nájemce nesplní tuto povinnost, považuje se to za hrubé porušení povinností vyplývajících z nájmu.

3) Nájemce a na základě jeho práva i osoby, které s ním bydlí, má právo požívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu.

4) Nájemce je povinen při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním uživatelům bytů a nebytových prostor výkon jejich práv.

5) Neobsazeno.

6) Pokud ví nájemce předem o své nepřítomnosti, která má být delší než dva měsíce, i o tom, že byt bude po tuto dobu obtížně dostupný, oznámí to včas družstvu. Současně označí osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí. Pokud nesplní nájemce tuto povinnost, považuje se to za hrubé porušení členských povinností.

7) 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.

8) Nájemce má právo chovat v bytě zvíře, nepůsobí-li jeho chov družstvu nebo ostatním uživatelům bytů a nebytových prostor obtíže nepřiměřené poměrům v domě. Pokud vyvolá chov zvířete potřebu zvýšených nákladů na úklid a údržbu společných částí domu, nahradí nájemce tyto náklady družstvu.

9) Nezpůsobí-li to zvýšené zatížení pro byt nebo dům, může nájemce po předchozím souhlasu představenstva družstva a úhradě jednorázového příspěvku ve výši stanovené směrnicí družstva v družstevním bytě pracovat či podnikat nebo umístit sídlo firmy.

10) Družstvo v rámci svých možností zajistí nájemci plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu.

Čl.32

Opravy a údržba družstevního bytu

1) Veškeré opravy v bytě související s jeho užíváním, včetně výměn zařizovacích předmětů, ohřívačů vody, lokálních a etážových topidel včetně rozvodů a náklady spojené s běžnou údržbou bytu hradí nájemce, není-li dále stanoveno jinak. Povinnost nájemce k provádění oprav bytu, jeho vybavení, výměně jednotlivých zařizovacích předmětů a jejich součástí, není limitována výší nákladů na jednotlivou opravu, součtem nákladů za opravy bez ohledu na vzájemnou souvislost těchto oprav, ani není limitována celkovou výší nákladů za časové období nebo ve vztahu k podlahové ploše bytu. Tato povinnost nájemce se vztahuje stejnou měrou k těm částem domu, které jsou spolu s bytem nájemcem výlučně užívány a jsou prohlášením vlastníka vymezeny jako části společné; do společných částí domu (i výlučně užívaných) nájemce nesmí zasahovat, zejména je nesmí ohrozit, změnit ani poškodit.

2) Člen - nájemce nehradí opravy a výměny vodoinstalačních, kanalizačních rozvodů, společných rozvodů plynu až k hlavnímu uzávěru pro byt, topných rozvodů včetně topných těles, jde-li o centrální vytápění, rozvodů společné televizní antény, opravy a výměny domácích telefonů a rozvodů k nim, opravy a ověřování bytových měřičů vody a tepla, opravy a výměny společného rozvodu vzduchotechniky, pokud se s družstvem nedohodne jinak.

3) O opravách, údržbě, rekonstrukci a modernizaci bytu (nebytového prostoru), případně domu jako celku rozhoduje družstvo podle pravidel uvedených v těchto stanovách a vnitrodružstevních směrnicích. Nájemce je povinen tyto opravy, údržbu, rekonstrukce a modernizace strpět a v případě potřeby umožnit přístup do bytu, i když o těchto stavebních pracích sám nerozhodoval nebo s nimi nevyslovil souhlas.

4) Výbor samosprávy může z technických nebo estetických důvodů navrhnout odchylná pravidla, upravující způsob provedení některých oprav nebo běžné údržby bytu.

Čl. 33

1) Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu družstvu potřebu těch oprav v bytě, které má nést družstvo, a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla. Nájemce učiní podle svých možností opatření, aby poškozením nebo vadou, kterou je třeba bez prodlení odstranit, nevznikla další škoda.

2) Nesplní-li družstvo svoji povinnost odstranit závady, které brání řádnému užívání bytu, nebo jimiž je výkon práva nájemce ohrožen, má nájemce právo po předchozím upozornění

družstva závady odstranit v nezbytné míře a požadovat od něj náhradu účelně vynaložených nákladů. Právo na náhradu musí uplatnit u družstva bez zbytečného odkladu. Právo zanikne, nebylo-li uplatněno do šesti měsíců od odstranění závad. U družstevních bytů nacházejících se v domech, kde družstvo nevykonává funkci správce dle z.č. 311/2013 Sb., se ustanovení tohoto odstavce použijí přiměřeně.

3) Nepostará-li se nájemce o včasné provedení oprav a běžnou údržbu bytu, má družstvo právo učinit tak po předchozím upozornění nájemce na jeho náklad samo a požadovat od něj náhradu.

4) Nájemce je povinen po předchozí písemné výzvě umožnit družstvu, společenství vlastníků v domě nebo osobě pověřené družstvem, aby k zajištění řádné údržby bytu nebo vyžadují-li to nezbytně úpravy, provoz a opravy ostatních bytů nebo domu jako celku, byla provedena kontrola stavu bytu nebo provedena instalace a údržba zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočet naměřených hodnot. Stejně je povinen umožnit přístup k provedení udržovacích prací, rekonstrukcí a oprav realizovaných družstvem nebo společenstvím vlastníků v domě a také umožnit přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu. Předchozí výzva se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení.

5) Poškozuje-li nájemce družstevní byt nebo dům závažným nebo nenapravitelným způsobem, způsobuje-li škody nebo obtíže družstvu nebo osobám, které v domě bydlí nebo užívá-li neoprávněně družstevní byt jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno, považuje se toto za hrubé porušení povinností vyplývající z nájmu.

6) Nájemce odevzdá byt družstvu v den, kdy nájem končí. Byt je odevzdán, obdrží-li družstvo klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do bytu a v jeho užívání. Nájemce je povinen odevzdat byt ve stavu, v němž jej převzal, odstranit v bytě změny, které on nebo jeho právní předchůdce provedl bez souhlasu družstva, pokud nesdělí družstvo nájemci, že odstranění změn nežádá. Změny provedené se souhlasem družstva odstraní nájemce, pokud si strany ujednaly, že při skončení nájmu nájemce uvede byt do původního stavu. Zařízení a předměty upevněné na zdech, podlaze a stropu bytu, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo poškození bytu, nebo domu, přecházejí upevněním do vlastnictví družstva.

Čl. 34

Neobsazeno.

Čl. 35

Nájemce 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 nájemce závady a poškození odstranit a požadovat od něho náhradu.

Čl. 36

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 úpravy a změny bez odkladu odstranil.

Čl. 37

Nájemné a úhrada za plnění spojená s užíváním družstevního bytu

1) Nájemce je povinen platit nájemné za užívání družstevního bytu v poměrné výši nákladů a výdajů na správu a provoz objektu za stanovené období, včetně tvorby dlouhodobé zálohy podle odst. 3 a zálohy na plnění spojená s užíváním družstevního bytu. Nezaplatí-li nájemce nájemné a zálohy na plnění spojená s užíváním družstevního bytu za dobu alespoň tří měsíců, považuje se toto za hrubé porušení povinností vyplývající z nájmu.

2) Výši nájemného a záloh na plnění spojená s užíváním bytu stanoví ředitel dle zásad schválených shromážděním delegátů a s přihlédnutím k předpokládaným nebo již vynaloženým nákladům. Ustanovení občanského zákoníku o zvyšování nájemného se v případě nutnosti změny výše nájemného za užívání družstevního bytu nepoužije.

3) Součástí nájemného je také pravidelný nebo jednorázový příspěvek na tvorbu dlouhodobé zálohy (domu a bytu) na opravy, údržbu a dodatečné investice (dále jen ´´dlouhodobá záloha´´). Zůstatek dlouhodobé zálohy se převádí do příštího roku a nevypořádává se nájemcem ani při ukončení nájmu.

4) Nájemné spolu s úhradou záloh na plnění spojená s užíváním družstevního bytu se platí zálohově, vyjma příspěvku na odměnu správce určeného na financování nákladů středisek ostatního hospodaření vytvořených podle čl. 92, který je stanoven pevnou částkou, a to měsíčně nejpozději do patnáctého dne příslušného měsíce.

5) Vyúčtování zálohy na nájemné za kalendářní rok provede družstvo po schválení účetní závěrky ve prospěch nebo k tíži dlouhodobé zálohy domu. Dlouhodobá záloha tvořená podle

odst. 3 se do vyúčtování nezahrnuje.

6) Vyúčtování záloh na plnění spojená s užíváním družstevního bytu se provádí odděleně pro každý druh zálohy, a to nejpozději do čtyř měsíců po uplynutí zúčtovacího období, nestanoví-li jiný právní předpis jinak. Vyúčtování se provádí vždy na aktuálního nájemce (vlastníka) bytu ke dni jeho vyhotovení.

7) Přeplatek nebo nedoplatek z vyúčtování záloh podle odst. 5 a 6 je splatný nejpozději do tří měsíců po vyúčtování, nestanoví-li jiný právní předpis jinak. Při výplatě přeplatku z vyúčtování záloh na plnění spojená s užíváním družstevního bytu družstvo započte své splatné pohledávky vůči nájemci.

8) Nezaplatí-li nájemce řádně a včas nájemné a zálohu na plnění spojená s užíváním družstevního bytu nebo nedoplatek z vyúčtování záloh na plnění spojená s užíváním družstevního bytu, je povinen zaplatit družstvu úrok z prodlení ve výši 1 promile z dlužné částky za každý den prodlení a náklady spojené s vymáháním pohledávky ve výši 110,- Kč.

9) Družstvo je oprávněno uplatňovat vůči nájemci svá práva vyplývající z nezaplaceného dluhu včetně vyloučení z družstva, a to i v případě, že nájemce složí dlužnou částku do notářské úschovy a vyrozumí o tom družstvo.

Čl. 38

1) Nájemce má právo na přiměřenou slevu z nájemného, pokud družstvo přes jeho upozornění neodstraní v bytě nebo v domě závadu, která podstatně nebo po delší dobu zhoršuje jejich užívání. Právo na přiměřenou slevu z nájemného má nájemce i tehdy, jestliže nebyla z důvodů spočívajících na straně družstva poskytována plnění spojená s užíváním bytu, nebo byla poskytována vadně, a jestliže užívání bytu se v důsledku toho zhoršilo. Výše slevy z nájemného se stanoví s ohledem na to, do jaké míry je znemožněno nebo ztíženo užívání družstevního bytu nebo jeho části. Sleva se zásadně poskytuje z dlouhodobé zálohy.

2) Nájemce má právo na přiměřenou slevu z úhrady za plnění spojená s užíváním bytu, pokud je družstvo řádně a včas neplní.

3) U družstevních bytů nacházejících se v domech, kde družstvo nevykonává funkci správce dle z.č. 311/2013 Sb., se ustanovení tohoto článku použijí přiměřeně.

Čl. 39

1) Právo na slevu z nájemného nebo z úhrady za plnění spojená s užíváním bytu je třeba uplatnit u družstva bez zbytečného odkladu. Právo zanikne, nebylo-li uplatněno do šesti měsíců ode

dne, kdy nájemce vadu zjistil nebo mohl zjistit.

2) V případě včasného oznámení vady se sleva z nájemného poskytne za podmínek upravených těmito stanovami za období od oznámení závady v bytě družstvu do odstranění závady.

Čl. 40

Společný nájem družstevního bytu manžely

1) Společný nájem družstevního bytu může vzniknout jen mezi manžely.

2) Společný nájem družstevního bytu vznikne, jestliže je s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, spojen nájem družstevního bytu. Totéž platí, je-li s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, spojeno právo na uzavření nájemní smlouvy.

3) Přeměnilo-li se společné členství manželů na výlučné členství jen jednoho z manželů, nemá tato skutečnost vliv na společné nájemní právo.

4) Je-li jeden z manželů výlučným členem bytového družstva, mají oba manželé společné nájemní právo odvozené od práva nájmu manžela, který je výlučným členem družstva. Zanikne-li členství manžela, od jehož nájemního práva bylo společné nájemní právo odvozeno, zaniká také nájemní právo druhého manžela.

Čl. 41

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

Čl. 42

Právo společného nájmu družstevního bytu manželům zanikne:

a) rozvodem manželství v případě, že nevzniklo společné členství manželů v družstvu;

b) dohodou (rozvedených) manželů;

c) rozhodnutím soudu;

d) smrtí jednoho z manželů;

e) nebo zánikem nájmu družstevního bytu.

Čl.43

1) Nevzniklo-li společné členství manželů v družstvu, má právo užívat družstevní byt po rozvodu ten z manželů, který je členem družstva.

2) Vzniklo-li manželům společné členství v družstvu, stává se po rozvodu manželství výlučným členem s právem užívat družstevní byt ten z rozvedených manželů, který byl určen jejich

dohodou nebo rozhodnutím soudu.

3) Zemře-li manžel a manželé nebyli společnými členy družstva, stává se členem družstva a nájemcem družstevního bytu ten dědic, který zdědil družstevní podíl. Zemře-li manžel a manželé byli společnými členy družstva, přechází družstevní podíl na pozůstalého manžela, který se stává výlučným členem družstva a výlučným nájemcem družstevního bytu.

Čl. 44

Podnájem bytu (části bytu)

1) Družstevní byt nebo jeho část nemůže nájemce přenechat do podnájmu třetí osobě. Nájemce může družstvo požádat o udělení výjimky. Družstvo je povinno se vyjádřit do jednoho měsíce. Nevyjádří-li se v této lhůtě, platí, že se výjimka neuděluje. Porušení této povinnosti se považuje za důvod pro postup podle čl. 24. Při podání žádosti o povolení podnájmu je nájemce povinen uhradit družstvu jednorázový příspěvek ve výši stanovené směrnicí družstva. Smlouva o podnájmu musí být sepsána na formulářích družstva.

Čl. 45

Zánik nájmu družstevního bytu

Nájem družstevního bytu zaniká:

a) zánikem členství nájemce podle čl. 20;

b) písemnou dohodou mezi družstvem a nájemcem ke dni stanoveném v dohodě;

c) písemnou výpovědí nájemce, když délka výpovědní doby činí tři měsíce a její běh se počíná 1. dnem měsíce následujícím po měsíci, v němž výpověď byla doručena družstvu;

d) uplynutím doby v případě, že nájem družstevního bytu byl sjednán na určitou dobu, nedohodne-li se družstvo s nájemcem jinak;

e) vznikem vlastnictví nájemce k družstevnímu bytu.

Čl. 46

1) Nájemce, jemuž zanikl nájem družstevního bytu a nestal se jeho vlastníkem, je povinen byt vyklidit, bez nároku na jakoukoliv bytovou náhradu.

2) Nedojde-li k vyklizení bytu, je jeho další užívání přípustné pouze na základě písemné nájemní smlouvy s družstvem.

3) Nájem bytu se nikdy neobnovuje ani nevzniká automaticky, a to ani v případech, kdy osoba užívá byt v dobré víře, že je nájem po právu, nebo pokud osoba po zániku nájmu užívá byt i nadále a družstvo ji nevyzve k odevzdání bytu.

4) Družstvo má na úhradu pohledávky vůči nájemci právo zadržet movité věci, které má nájemce v bytě.

Čl. 47

Nájem družstevních nebytových prostor

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

Čl. 48

Zajištění řádného využití bytů

1) Družstvo dbá, aby družstevní byty, se kterými hospodaří, byly v souladu s jejich stavebním určením využívány k bytovým účelům.

2) Byt nebo jeho část může nájemce nebo členové jeho domácnosti dočasně používat i k jiným účelům než k bydlení jen se souhlasem družstva.

Čl. 49

Sloučení a rozdělení bytu

1) Byt je možné sloučit se sousedním bytem (částí bytu) a rozdělit na dva nebo více samostatných bytů jen s předchozím souhlasem představenstva družstva.

2) Představenstvo družstva povolí sloučení nebo rozdělení bytu zejména tehdy, jestliže se tím dosáhne účelnějšího využití bytu.

Čl. 50

1) Souhlas představenstva družstva se sloučením nebo rozdělením bytu nenahrazuje povolení stavebního úřadu, pokud jej vyžadují jiné právní předpisy.

2) V souvislosti se sloučením nebo rozdělením bytu představenstvo družstva současně přerozdělí zdroje na pořízení sloučených nebo rozdělených bytů a určí výši dalších členských vkladů a zůstatek nesplaceného úvěru na pořízení bytů a jiných úvěrů připadajících na příslušné byty.

Čl. 51

Členství v družstvu při současném vlastnictví bytu (nebytového prostoru)

1) Členové - vlastníci bytů mají stejná práva a povinnosti s výjimkou těch, které souvisejí s nájmem družstevního bytu (nebytového prostoru) upravené v části IV. stanov.

2) Pokud stanovy upravují povinnost hradit náklady 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 čl. 12 a 13 je člen - vlastník dále povinen:
a) počínat si tak, aby při užívání, udržování, změnách při nájmu bytu nebo jeho části a při jiném nakládání s bytem nerušil a neohrožoval ostatní při výkonu jejich vlastnických, spoluvlastnických, popř. spoluužívacích práv.
b) udržovat byt (nebytový prostor) na svůj náklad ve stavu způsobilém k řádnému užívání, zejména včas provádět potřebnou údržbu a opravy.
c) odstranit závady a poškození, které na jiných bytech nebo na společných částech nebo zařízení domu způsobil sám, nebo ti, kteří s ním 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 předepsané kontroly technických zařízení v bytě ve stanovených lhůtách tak, aby neohrozil bezpečnost a zdraví ostatních vlastníků. Ustanovení zvláštních předpisů tím nejsou dotčena.
e) umožnit na požádání přístup do bytu, pokud to nezbytně vyžaduje údržba a obhospodařování ostatních bytů, popř. domu jako celku.
4) Vlastník bytu má právo a povinnost se zúčastňovat na správě domu a jako spoluvlastník na rozhodování o společných částech a zařízení domu.
5) V domě, ve kterém se spoluvlastnický podíl družstva na společných částech domu nesnížil na méně než jednu polovinu, zajišťuje správu všech bytů stávající družstvo. Jeho povinnosti vyplývají ze zákona č. 89/2012 Sb.
6) Další práva a povinnosti člena - vlastníka a družstva při zabezpečování správy a provozu domu související s vlastnictvím bytu a spoluvlastnictvím společných prostor a zařízení domu jsou upraveny smlouvou o převedení družstevního bytu (nebytového prostoru) do vlastnictví nájemce - člena bytového družstva.
7) Před uzavřením smlouvy o převodu družstevního bytu (nebytového prostoru) do vlastnictví člena je člen povinen uhradit družstvu příspěvek ve výši stanovené shromážděním delegátů na

náklady související s převodem bytu.

8) V případě, že člen - vlastník svůj byt (nebytový prostor) pronajme, je povinen v nájemní smlouvě zabezpečit plnění všech povinností vůči družstvu, které pro něho vyplývají ze stanov a ze smlouvy o převedení vlastnictví družstevního bytu (nebytového prostoru).

9) V případě převodu vlastnictví, popř. při uzavření nájemní smlouvy je člen - vlastník povinen oznámit tuto skutečnost neprodleně družstvu, a to písemně nejdéle do 15 dnů od uzavření smlouvy a zároveň zajistit splnění článku 13 odst. g) stanov družstva.

Část V.

Orgány družstva

Čl. 52

Orgány družstva jsou:

a) shromáždění delegátů;

b) představenstvo;

c) kontrolní komise;

d) členská schůze samosprávy a

e) výbor samosprávy.

Čl. 53

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

Čl. 54

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

2) Nebude-li určeno jinak ve smlouvě o výkonu funkce, vnitřním předpise družstva nebo nerozhodne-li jinak shromáždění delegátů, mají členové orgánů družstva nárok na odměnu ve výši, v jaké byla tato odměna poskytnuta členům orgánů v minulém účetním období, s navýšením o případnou inflaci vyhlášenou Českým statistickým úřadem.

Čl. 55

1) Orgány družstva mohou jednat jen o záležitostech, které podle zákona a stanov družstva spadají do jejich působnosti nebo které si k rozhodování podle stanov vyhradí.

2) Kolektivní orgány družstva rozhodují na základě řádného svolání všech členů nebo na základě výzvy doručené všem členům orgánu podle těchto stanov.
3) Kolektivní orgány družstva jsou způsobilé se usnášet za přítomnosti nebo jiné účasti většiny jejich členů. Usnesení je přijato, hlasovala-li pro ně nadpoloviční většina zúčastněných, pokud zákon a stanovy neurčují jinak. Za zúčastněné bez osobní přítomnosti se považují všichni členové orgánu.

Čl. 56

1) Funkční období členů orgánů družstva činí pět let. Pokud však byl člen orgánu zvolen do orgánu družstva k pozdějšímu dni, než je den počátku funkčního období nejdříve zvoleného člena téhož orgánu družstva, končí jeho volební období současně se skončením volebního období tohoto nejdříve zvoleného člena orgánu družstva. Funkční období končí všem členům téhož orgánu družstva stejně.
2) Členové orgánu družstva mohou být voleni opětovně.

Čl. 57

Členové orgánů družstva jsou povinni vykonávat svou působnost s péčí řádného hospodáře, s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí a zachovávat mlčenlivost o důvěrných informacích a skutečnostech, jejichž prozrazení třetím osobám by mohlo družstvu způsobit škodu, dodržovat zákon a jiné právní předpisy, stanovy a usnesení vyšších orgánů družstva, pokud nejsou v rozporu s platnou právní úpravou. Má se za to, že jedná nedbale, kdo není schopen péče řádného hospodáře, ač to musel zjistit při přijetí funkce nebo při jejím výkonu, a nevyvodí z toho pro sebe důsledky.

Čl. 58

1) Funkce člena představenstva a člena kontrolní komise jsou vzájemně neslučitelné.
2) Členové představenstva a kontrolní komise družstva nesmějí být podnikateli ani členy statutárních a dozorčích orgánů právnických osob se shodným předmětem činnosti nebo osobou v obdobném postavení, ledaže se jedná o společenství vlastníků jednotek. Pro případ, že hrozí porušení zákazu konkurence u člena orgánu, je povinen člen orgánu předem informovat družstvo o těchto okolnostech. Pokud bylo shromáždění delegátů členem orgánu nebo kandidátem do funkce v orgánu na některou z těchto okolností výslovně upozorněno, má se za to, že tento člen orgánu činnost, které se zákaz týká, nemá zakázánu, pokud shromáždění delegátů s touto činností vysloví souhlas.

3) Zákaz konkurence dle tohoto článku platí rovněž pro ředitele jakožto zaměstnance družstva a pro prokuristu, je-li jmenován.

Čl. 59

Neobsazeno.

Čl. 60

1) V orgánech družstva se hlasuje veřejně. V jednotlivých případech se může jednající orgán usnést na hlasování tajném.

2) Každému členu družstva (společným členům) i každému členu orgánu družstva náleží jeden hlas.

3) V představenstvu a kontrolní komisi lze usnesení přijmout hlasováním uskutečněným písemně nebo pomocí prostředků sdělovací techniky, jestliže s tímto způsobem hlasování projeví souhlas většina členů orgánu. Pro tento případ se hlasující pokládají za přítomné.

4) V případě rovnosti hlasů se přihlíží k hlasu předsedajícího.

Čl. 61

1)Orgány družstva jednají o záležitostech, které byly uvedeny na schváleném pořadu jednání, popř. o záležitostech, o jejichž projednávání se orgán dodatečně usnesl.

2)Jednání orgánů jsou neveřejná. Předsedové jednotlivých orgánů mohou rozhodnout o přizvání dalších osob k jednotlivým projednávaným záležitostem.

3)Jednání orgánů spočívá v přednesení podnětu k jednání, v rozpravě a zpravidla je zakončeno usnesením. Jednání je třeba vést tak, aby byl zjištěn skutečný stav věci.

Čl. 62

1)O průběhu jednání všech orgánů družstva se pořizuje zápis podepsaný předsedajícím a zapisovatelem, který musí obsahovat:

a) datum a místo konání schůze;

b) přijatá usnesení;

c) výsledky hlasování;

d) nepřijaté námitky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování.

2)Přílohu zápisu tvoří seznam přítomných osob, pozvánka na něj a podklady, které byly předloženy k projednávaným bodům.

3)V zápisech o jednání představenstva a kontrolní komise se jmenovitě uvedou členové představenstva nebo kontrolní komise, kteří hlasovali proti jednotlivým usnesením a o

zaznamenání odchylného názoru požádali.

3)Výsledky jednání a přijatá usnesení shromáždění delegátů v úplném znění bez zbytečného odkladu představenstvo uveřejní oznámením vyvěšeným na informační desce družstva po dobu nejméně 60 dnů ode dne konání shromáždění. Informační deska družstva se zpřístupní členům družstva i prostřednictvím internetových stránek.

4)Podrobnosti o postupu orgánů družstva při volbách a odvolání, o jednání a rozhodování a ověřování zápisu upravuje volební a jednací řád, které schvaluje shromáždění delegátů.

Čl. 63

Shromáždění delegátů

1) Shromáždění delegátů je nejvyšším orgánem družstva, které vykonává v plném rozsahu působnost členské schůze podle zákona.

2) Do působnosti shromáždění delegátů náleží:

a) rozhodovat o změně stanov, pokud nedochází k jejich změně na základě jiné právní skutečnosti;

b) přijímat a měnit jednací řád a volební řád;

c) volit a odvolávat členy a náhradníky členů představenstva, členy a náhradníky členů kontrolní komise, členy a náhradníky dalších orgánů družstva podle stanov a stanovit pořadí, podle kterého náhradníci nastupují na uvolněná místa v těchto orgánech;

d) rozhodovat o objemu finančních prostředků určených na odměny volených orgánů družstva;

e) rozhodovat o zásadních otázkách koncepce rozvoje družstva, schvalovat řádnou, mimořádnou nebo mezitímní účetní závěrku;

f) schvalovat smlouvu o výkonu funkce;

g) rozhodovat o námitkách člena proti rozhodnutí o jeho vyloučení;

h) schvalovat jednání učiněná za družstvo do jeho vzniku;

i) rozhodovat o rozdělení zisku nebo úhradě ztráty;

j) rozhodovat o uhrazovací povinnosti členů družstva;

k) rozhodovat o přeměně družstva;

l) rozhodovat o zrušení družstva s likvidací;

m) volit a odvolávat likvidátora a rozhodovat o jeho odměně;

n) schvalovat zprávu likvidátora a o naložení s likvidačním zůstatkem;

o) rozhodovat o zvýšení nebo snížení základního členského vkladu;

p) schvalovat zásady hospodaření, zásady pro stanovení výše dalších členských vkladů, zásady pro stanovení nájemného za užívání družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) a úhrad za plnění spojená s užíváním bytu a pro tvorbu a použití dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice;
q) schvalovat zásady pro stanovení jednorázových a registračních příspěvků na úkony družstva prováděné z podnětu nebo ve prospěch jednotlivého člena družstva;
r) projednávat a schvalovat zprávy představenstva a kontrolní komise o činnosti družstva;
s) rozhodovat o dalších otázkách, které tyto stanovy a zákon svěřují do působnosti shromáždění delegátů.
3) Shromáždění delegátů si může vyhradit do své působnosti rozhodování i o dalších otázkách, které výslovně do působnosti shromáždění delegátů tyto stanovy ani zákon nesvěřují; to neplatí, pokud se jedná o záležitosti svěřené zákonem do působnosti představenstva nebo do působnosti kontrolní komise družstva.
4) Pokud si shromáždění delegátů vyhradí rozhodování o určité záležitosti do své působnosti, nemůže být o této záležitosti rozhodováno na témže shromáždění delegátů, na němž si shromáždění delegátů rozhodování o určité záležitosti vyhradilo.
5) Shromáždění delegátů svolává představenstvo podle potřeby, nejméně však jedenkrát ročně. Představenstvo svolá shromáždění delegátů vždy, pokud jej o to požádá kontrolní komise nebo deset procent zvolených delegátů, jejichž výkon funkce ke dni doručení žádosti představenstvu nezanikl. Pokud představenstvo nesvolá shromáždění delegátů bez zbytečného odkladu, na žádost kontrolní komise nebo na žádost deseti procent zvolených delegátů, nebo v důležitém zájmu družstva, může svolat shromáždění delegátů jedna třetina členů představenstva, nebo kontrolní komise družstva, nebo likvidátor družstva.
6) Na žádost kontrolní komise nebo na žádost deseti procent zvolených delegátů je představenstvo povinno svolat shromáždění delegátů tak, aby se konalo do třiceti dnů po doručení žádosti. Není-li shromáždění delegátů v těchto případech svoláno tak, aby se konalo do třiceti dnů po doručení žádosti, jsou povinni je svolat kontrolní komise, likvidátor nebo jedna třetina členů představenstva. Pokud by tak neučinili do deseti dnů poté, kdy uplynula lhůta pro svolání shromáždění delegátů představenstvem, může svolat shromáždění delegátů a učinit všechny úkony s tím spojené osoba zmocněná k tomu písemně všemi delegáty, kteří o svolání shromáždění delegátů požádali.

7) Pokud není shromáždění delegátů svolané na žádost kontrolní komise nebo na žádost deseti procent volených delegátů usnášení schopné, je jeho svolavatel povinen svolat náhradní shromáždění delegátů. To neplatí, pokud kontrolní komise nebo deset procent zvolených delegátů vzalo zpět svoji žádost o svolání shromáždění delegátů.
8) Představenstvo je povinno svolat shromáždění delegátů vždy, pokud je to v důležitém zájmu družstva. Představenstvo je také povinno svolat shromáždění delegátů, pokud jej o to požádalo alespoň deset procent členů družstva, kteří mají nejméně jednu pětinu všech hlasů. Představenstvo je povinno svolat shromáždění bez zbytečného odkladu také poté, kdy zjistí, že ztráta družstva dosáhla takové výše, že při jejím uhrazení ze zdrojů družstva by neuhrazená ztráta dosáhla výše základního kapitálu nebo to lze s ohledem na všechny okolnosti předpokládat, nebo družstvo se dostalo do úpadku nebo do hrozícího úpadku a navrhne shromáždění delegátů přijetí potřebných opatření k nápravě.
9) Představenstvo svolává shromáždění delegátů, na němž se má projednat řádná účetní závěrka tak, aby se toto shromáždění konalo nejpozději do šesti měsíců po skončení účetního období, za které je řádná účetní závěrka sestavena.
10) Svolání shromáždění delegátů se oznamuje písemnou pozvánkou zaslanou všem delegátům na adresu bydliště delegáta uvedenou v seznamu delegátů, popřípadě na jinou doručovací adresu oznámenou delegátem, a to nejpozději patnáct dnů před dnem konání shromáždění delegátů. Zároveň se pozvánka uveřejní na informační desce družstva. Za písemnou pozvánku se považuje i pozvánka zaslaná prostřednictvím prostředků elektronické komunikace.
11) Pozvánka na shromáždění delegátů musí obsahovat alespoň:
a) firmu a sídlo družstva;
b) místo a dobu zahájení shromáždění delegátů; místo a doba shromáždění delegátů musí být určeny tak, aby co nejméně omezovaly možnost delegáta se shromáždění zúčastnit;
c) označení, zda je svoláváno shromáždění delegátů nebo náhradní shromáždění delegátů;
d) program shromáždění delegátů.
12) K pozvánce se přikládají veškeré doklady k jednotlivým bodům programu shromáždění delegátů. Má-li dojít ke změně stanov nebo k přijetí usnesení, jehož důsledkem je změna stanov, musí být k pozvánce přiložen též návrh těchto změn nebo návrh usnesení.
13) Družstvo je povinno informovat vhodným způsobem své členy o možnosti seznámit se se všemi podklady k jednotlivým bodům programu shromáždění delegátů, zejména uveřejněním

způsobu a místa seznámení se s podklady na internetových stránkách družstva.

14) Na žádost deseti procent zvolených delegátů nebo kontrolní komise je představenstvo povinno zařadit jimi určenou záležitost do programu jednání shromáždění delegátů. Pokud je taková žádost doručena představenstvu až po odeslání pozvánky, je představenstvo povinno informovat delegáty přítomné na svolaném shromáždění delegátů o této žádosti. Tím však není dotčena povinnost představenstva svolat nové shromáždění delegátů. Program shromáždění delegátů nelze po odeslání pozvánek delegátům měnit.

Čl. 64

1)Shromáždění delegátů je schopno se usnášet, pokud je přítomna nadpoloviční většina delegátů nevyžaduje-li zákon nebo stanovy vyšší počet hlasů.

2)Právo hlasovat na shromáždění delegátů mají pouze delegáti a náhradníci delegátů, pokud zastupují nepřítomné delegáty.

3)Každý delegát má jeden hlas.

4)Pro posouzení schopnosti shromáždění se usnášet a stanovení počtu hlasů potřebných k přijetí usnesení se započítávají pouze hlasy delegátů, jejichž výkon funkce ke dni konání shromáždění delegátů trvá. Na schopnost shromáždění delegátů se usnášet nemá vliv skutečnost, že v jednom nebo více volebních obvodech není ke dni konání shromáždění delegátů zvolen delegát.

5)Shromáždění delegátů se usnáší většinou hlasů přítomných delegátů, pokud donucující ustanovení jiného právního předpisu nebo těchto stanov nevyžadují vyšší počet potřebných hlasů.

6) V případě rozhodování o:

a) uhrazovací povinnosti;

b) zrušení družstva s likvidací; nebo

c) přeměně družstva

je shromáždění delegátů schopno se usnášet, pokud jsou přítomni delegáti, kteří zastupují alespoň dvě třetiny členů družstva a usnesení musí být přijato delegáty, kteří zastupují alespoň dvě třetiny členů zastoupených na shromáždění delegátů.

7)Není-li shromáždění delegátů schopno se usnášet, svolá svolavatel, je-li to stále potřebné, bez zbytečného odkladu náhradní shromáždění delegátů se stejným programem, a to stejným způsobem jako původní shromáždění delegátů a samostatnou pozvánkou.

8)Náhradní shromáždění delegátů je schopno se usnášet, je-li přítomno alespoň deset procent všech zvolených delegátů, nejméně však pět delegátů.

9)Každý člen družstva má právo na vydání elektronické kopie zápisu o průběhu shromáždění delegátů, včetně jeho příloh a podkladů poskytnutých delegátům, a to za úhradu jednorázového příspěvku ve výši stanovené směrnicí družstva.

10)Ten, kdo svolal shromáždění delegátů, je povinen pořídit o jeho průběhu zápis, a tento zápis podepsat, a to do třiceti dnů ode dne konání shromáždění delegátů. Pokud sepsala tento zápis jiná osoba, podepíše jej i ona. Z jednání shromáždění delegátů je vždy pořizován také audio nebo audio – vizuální záznam.

11)Usnesení shromáždění delegátů se osvědčuje veřejnou listinou, pokud se jedná o

a) změnu stanov nebo rozhodnutí, jehož důsledkem je změna stanov;

b) zrušení družstva s likvidací;

c) přeměnu družstva;

d) schválení převodu nebo zastavení závodu nebo takové části jmění, která by znamenala podstatnou změnu skutečného předmětu podnikání nebo činnosti družstva.

12)Právo zúčastnit se shromáždění delegátů mají členové kontrolní komise, členové představenstva, likvidátor družstva, zaměstnanci družstva a další osoby, o nichž to stanoví zákon. Pokud požádá některá z těchto osob o slovo, udělí se jí před zahájením hlasování.

13)Pokud má shromáždění delegátů rozhodovat o otázce, která se dotýká přímo oprávněných zájmů člena, zejména má-li být rozhodováno o jeho námitkách proti rozhodnutí o jeho vyloučení, tento člen musí být pozván na shromáždění delegátů písemnou pozvánkou zaslanou mu na adresu bydliště nebo sídla uvedeného v seznamu členů a má právo zúčastnit se shromáždění delegátů v části, která se ho týká. Pokud tento člen požádá před hlasováním delegátů o záležitosti, která se ho týká, o slovo, musí mu být umožněna obrana proti návrhu na zamítnutí námitek a potvrzení rozhodnutí o vyloučení.

Čl. 65

1) Do volebního obvodu je zařazeno od 100 do 300 členů. Za každý volební obvod je volen jeden delegát z řad členů - nájemců družstevních bytů zařazených do volebního obvodu, který získá nejvíce platných odevzdaných hlasů. Volební obvody vytváří a zrušuje představenstvo. Na stanovený volební obvod je volen též jeden náhradník delegáta. Každý člen družstva je zařazen do některého z volebních obvodů, žádný člen družstva nesmí být zařazen do více volebních obvodů. Zánikem volebního obvodu zaniká i funkce delegáta a náhradníka delegáta. Seznam kandidátů na delegáta vypracovává a předkládá představenstvo na základě písemných návrhů

členů družstva.

2) Delegáta volí a odvolávají členové zařazení do volebního obvodu, při volbě nebo odvolání delegáta má každý člen družstva jeden hlas. Právo volit má i člen družstva, který je v prodlení se splněním vkladové povinnosti. O zvolení delegáta nebo jeho odvolání musí být vyhotoven zápis. Zápis je dokladem o řádné volbě delegáta nebo o řádném rozhodnutí o jeho odvolání.

3) Změna počtu členů zařazených do jednotlivých volebních obvodů nemá za následek zánik funkce dosavadních delegátů, ani konání nových voleb delegátů.

4) Volby delegátů zajišťuje a organizuje představenstvo. Delegát a jeho náhradník je volen na funkční období pěti let. Jeho funkce zaniká volbou nového delegáta, nejpozději však posledním dnem jeho funkčního období.

5) Delegát může ze své funkce odstoupit, a to písemným prohlášením doručeným do sídla družstva. Delegáta lze rozhodnutím členů volebního obvodu, kde byl zvolen, kdykoli z funkce odvolat.

6) Družstvo vede seznam delegátů. Do seznamu delegátů je zapisováno jméno a bydliště delegáta, popřípadě jím určená jiná adresa pro doručování, den vzniku, den a důvod zániku jeho funkce. Údaje v seznamu delegátů včetně jejich změn družstvo uchovává po dobu deseti let ode dne zániku funkce delegáta, jehož se údaje týkají.

7) Každý člen družstva má právo nahlížet do seznamu delegátů a pořizovat si z něj opisy a výpisy.

8) Delegát je povinen vykonávat svoji funkci osobně, jednat v souladu se zájmy členů zařazených do volebního obvodu, v němž byl zvolen, informovat členy volebního obvodu, který zastupuje, o svolání shromáždění delegátů, o navrženém programu shromáždění delegátů a vyžádat si jejich pokyny a jednat v souladu s většinovým názorem členů volebního obvodu, informovat o průběhu a výsledcích shromáždění delegátů i o přijatých rozhodnutích. Na požádání výboru samosprávy je povinen se účastnit členské schůze samosprávy, kterou zastupuje.

9) Delegát je povinen zúčastnit se shromáždění delegátů. Delegát, který se nemůže zúčastnit shromáždění delegátů, informuje neprodleně o této skutečnosti svého náhradníka a vyrozumí jej o svolání shromáždění delegátů a předá mu veškeré podklady a informace.

10) Za každého delegáta může být zvolen pouze jeden náhradník delegáta. Pokud se delegát nemůže zúčastnit shromáždění delegátů, je oprávněn se jej zúčastnit a na něm hlasovat náhradník delegáta. Při výkonu funkce má náhradník delegáta stejná práva a povinnosti jako delegát, ustanovení těchto stanov a jiných právních předpisů o delegátech se pro náhradníka

delegáta použijí obdobně.

11) Dnem zániku funkce delegáta se jeho náhradník stává delegátem na zbytek funkčního období, na které byl delegát, jehož funkce zanikla, zvolen. Funkce delegáta i náhradníka zaniká dnem, k němuž tyto osoby přestaly být členy družstva.

Čl. 66

1) Každý člen družstva, likvidátor, člen představenstva nebo člen kontrolní komise se může dovolávat neplatnosti usnesení shromáždění delegátů podle ustanovení občanského zákoníku upravujících neplatnost usnesení členské schůze spolku pro rozpor se zákonem a jinými právními předpisy nebo stanovami družstva. Právo dovolat se neplatnosti rozhodnutí zaniká do tří měsíců ode dne, kdy se příslušná osoba dozvěděla nebo mohla dozvědět o rozhodnutí, nejpozději však do jednoho roku od přijetí rozhodnutí. Podmínkou pro dovolání se neplatnosti usnesení o shromáždění delegátů je zájem hodný právní ochrany, pokud se neplatnosti nelze dovolat u orgánů družstva. Důvodem neplatnosti usnesení delegátů je i jeho rozpor s dobrými mravy.

2) Usnesení shromáždění delegátů není neplatné jen z toho důvodu, že

a) zařazení členů do volebních obvodů bylo provedeno v rozporu se stanovami družstva nebo zákonem;

b) v jednom nebo více volebních obvodech ke dni konání shromáždění není zvolen delegát ani jeho náhradník;

c) náhradník delegáta se nemohl zúčastnit shromáždění delegátů proto, že ho delegát, který se shromáždění delegátů nezúčastnil, o jeho svolání neinformoval;

d) delegát jedná v rozporu s usnesením členů zařazených do volebního obvodu, za který byl zvolen.

3) Soud nevysloví neplatnost, došlo-li k porušení stanov, nebo obecně závazného právního předpisu, aniž to mělo závažné právní následky, a je-li v zájmu družstva hodném právní ochrany neplatnost rozhodnutí nevyslovit. Soud neplatnost rozhodnutí nevysloví ani tehdy, bylo-li tím podstatně zasaženo do práva třetí osoby nabytého v dobré víře. Nebylo-li právo podle odst.1 uplatněno v zákonné lhůtě, případně nebylo-li návrhu na vyslovení neplatnosti vyhověno, nelze platnost usnesení shromáždění delegátů již přezkoumávat.

Čl. 67

Představenstvo

1) Statutárním a výkonným orgánem družstva je představenstvo.

2) Představenstvo je oprávněno jednat za družstvo navenek ve všech věcech. Jménem představenstva jedná předseda a v době jeho nepřítomnosti nebo zaneprázdnění místopředseda nebo jiný člen představenstva.

3) Právní jednání představenstva, pro které je předepsána písemná forma, podepisuje za družstvo předseda (popř. místopředseda) a další člen představenstva. Podepisuje-li předseda spolu s místopředsedou, je podpis místopředsedy považován za podpis dalšího člena představenstva.

4) Členové nebo pracovníci družstva jsou oprávněni činit jménem družstva právní úkony nutné ke splnění uložených pracovních úkolů pouze tehdy, kdy je to stanoveno organizačním řádem nebo je to v obchodním styku obvyklé.

5) Představenstvo může na základě písemné plné moci pověřit zastupováním družstva i jiné fyzické či právnické osoby.

6) Představenstvo jmenuje a odvolává ředitele družstva a určuje jeho hmotnou zainteresovanost.

7) Schvaluje vznik směnečných závazků i veškeré dispozice se směnkami s výjimkou depozitních směnek vystavených bankou.

8) Schvaluje sjednání půjček a bankovních úvěrů a záruk, nákup podílů nebo akcií. Dále schvaluje nákup nemovitých věcí včetně jejich zatížení zástavním právem. V rámci obchodní činnosti družstva schvaluje developerské projekty včetně jejich realizace, prodejů a nájmů. Dále schvaluje nákup hmotných movitých věcí s pořizovací hodnotou nad 40.000,- Kč a nehmotných movitých věcí s pořizovací hodnotou nad 60.000,- Kč.

9) Představenstvo schvaluje koncepce rozvoje družstva vypracované ředitelem družstva.

10) Představenstvo schvaluje výši příspěvku na odměnu správce (realitní správu jednotky) podle článku 37 odst. 4 stanov.

11) Představenstvo schvaluje prohlášení o rozdělení práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám a jeho změny.

12) Představenstvo je oprávněno v odůvodněných případech svolat členskou schůzi samosprávy. V těchto případech se neaplikuje článek 79 odst. 2 a 3 stanov.

13) Představenstvo je oprávněno přijmout mimořádné rozhodnutí směřující k zabezpečení stabilizace družstva. Toto rozhodnutí musí být následně schváleno shromážděním delegátů.

Čl.68

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

Čl. 69

1) Představenstvo má 11 členů.
2) Funkce člena představenstva zaniká volbou nového člena představenstva, ledaže z rozhodnutí shromáždění delegátů plyne něco jiného.
3) Člena představenstva může před uplynutím funkčního období shromáždění delegátů odvolat.
4) Člen představenstva může z funkce odstoupit. Jeho výkon funkce končí dnem, kdy odstoupení projednalo nebo mělo projednat představenstvo, přičemž projednání odstoupení z funkce musí být učiněno bez zbytečného odkladu, nejpozději však na nejbližším zasedání po doručení oznámení o odstoupení. Výkon funkce končí nejpozději 3 měsíce od doručení tohoto oznámení družstvu. Jestliže člen představenstva oznámí své odstoupení na zasedání představenstva, končí výkon funkce uplynutím 2 měsíců po takovém oznámení, neschválí-li představenstvo na jeho žádost jiný okamžik zániku funkce.
5) V případě smrti člena představenstva, odstoupení z funkce, odvolání nebo jiného ukončení jeho funkce zvolí nejbližší shromáždění delegátů nového člena představenstva.
6) Představenstvo, jehož počet členů neklesl pod polovinu, může jmenovat náhradní členy do příštího shromáždění delegátů.
7) Členové představenstva se volí z členů družstva tak, aby členové představenstva nebyli mezi sebou nebo se členy kontrolní komise manžely, příbuznými v řadě přímé, nebo sourozenci.
8) Představenstvo volí ze svých členů předsedu představenstva (dále jen „předseda“), popř. místopředsedu (místopředsedy).

Čl. 70

1) Schůzi představenstva svolává předseda (místopředseda), popř. pověřený člen představenstva, pozvánkou zaslanou všem členům představenstva alespoň sedm dní před konáním schůze představenstva. Pozvánka může být zaslána na adresu členů představenstva v písemné nebo elektronické podobě. V pozvánce se uvádí datum, hodina a místo konání

schůze představenstva a pořad jednání; k pozvánce se předkládají podklady, které mají být předmětem jednání schůze představenstva. Se souhlasem všech členů představenstva lze projednat podklady předložené až při zahájení schůze představenstva.

2) Představenstvo se schází podle potřeby, zpravidla jednou za měsíc. Musí se sejít do deseti dnů od doručení podnětu kontrolní komise, jestliže na její výzvu nedošlo k nápravě nedostatků. Jednání představenstva se zpravidla účastní ředitel družstva, náměstci a zástupce odborové organizace.

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

4) Představenstvo rozhoduje většinou hlasů všech svých členů.

Čl. 71

Předseda představenstva

Předsedovi přísluší:

a) organizovat a řídit jednání a práci představenstva;

b) rozhodovat o bytových otázkách v rozsahu určeném stanovami.

Čl. 72

Organizování práce představenstva

V rámci této činnosti předseda představenstva:

a) svolává a řídí schůze představenstva a navrhuje program jeho jednání;

b) organizuje přípravu schůzí představenstva, rozhoduje o přizvání dalších účastníků jednání a organizačně zajišťuje plnění usnesení představenstva;

c) jedná jménem představenstva navenek ve všech věcech družstva;

d) podepisuje s dalším členem představenstva právní jednání, pro které je předepsána písemná forma.

Čl. 73

Rozhodování o bytových otázkách

1) V rámci této činnosti předseda představenstva spolu s dalším členem představenstva uzavírá:

a) smlouvu o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) podle čl. 12 písm. e), popř. k bytové náhradě;

b) dohodu o zániku nájmu družstevního bytu podle čl. 45;

c) smlouvu o přenechání bytu (nebytového prostoru) do nájmu podle čl. 29.

2) Předseda dále:

a) uděluje výjimku ze zákazu podnájmu bytu (nebytového prostoru) nebo jeho části podle ustanovení čl. 44;

b) uděluje souhlas k dočasnému použití bytu nebo jeho části pro jiné účely než bydlení podle čl. 48 odst. 2.

3) O žádosti členů podle odst. 2 rozhoduje předseda nejdéle do třiceti dnů od jejich podání.

4) O své činnosti podle odst. 1 a 2 informuje předseda představenstvo.

Čl. 74

Kontrolní komise

1) Kontrolní komise je oprávněna kontrolovat veškerou činnost družstva a projednávat stížnosti členů družstva. Kontrolní komise odpovídá za svou činnost shromáždění delegátů a podává mu zprávy o své činnosti. Na ostatních orgánech družstva je nezávislá.

2) Kontrolní komise se vyjadřuje k řádné účetní závěrce a k návrhu na rozdělení zisku nebo na úhradu ztráty družstva.

3) Kontrolní komise je oprávněna vyžadovat od představenstva jakékoli informace o hospodaření družstva. Představenstvo je povinno bez zbytečného odkladu oznámit kontrolní komisi všechny skutečnosti, které mohou mít závažné důsledky v hospodaření nebo postavení družstva a jeho členů.

4) Na zjištěné nedostatky upozorňuje kontrolní komise představenstvo a vyžaduje zjednání nápravy.

5) K jednotlivým úkonům může kontrolní komise pověřit jednoho nebo více členů, kteří v této věci mají oprávnění žádat informace v rozsahu oprávnění kontrolní komise.

6) Neodstraní-li představenstvo zjištěné nedostatky, je kontrolní komise oprávněna požádat představenstvo o svolání shromáždění delegátů.

Čl. 75

1) Kontrolní komise má 3 členy.

2) Funkce člena kontrolní komise zaniká volbou nového jejího člena, ledaže z rozhodnutí shromáždění delegátů plyne něco jiného.

3) Člena kontrolní komise může před uplynutím funkčního období shromáždění delegátů odvolat.

4) Člen kontrolní komise může z funkce odstoupit. Jeho výkon funkce končí dnem, kdy odstoupení

projednala nebo měla projednat kontrolní komise, přičemž projednání odstoupení z funkce musí být učiněno bez zbytečného odkladu, nejpozději však na nejbližším zasedání po doručení oznámení o odstoupení. Výkon funkce končí nejpozději 3 měsíce od doručení tohoto oznámení družstvu. Jestliže člen kontrolní komise oznámí své odstoupení na zasedání kontrolní komise, končí výkon funkce uplynutím 2 měsíců po takovém oznámení, neschválí-li kontrolní komise na jeho žádost jiný okamžik zániku funkce.

5) V případě smrti člena kontrolní komise, jeho odstoupení z funkce, odvolání a nebo jiného ukončení jeho funkce zvolí nejbližší shromáždění delegátů nového člena kontrolní komise.

6) Kontrolní komise, jejíž počet členů neklesl pod polovinu, může jmenovat náhradní členy do příštího shromáždění delegátů.

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

8) Kontrolní komise volí ze svých členů předsedu a místopředsedu.

Čl. 76

1) Schůzi kontrolní komise svolává předseda (místopředseda), popř. pověřený člen kontrolní komise, pozvánkou zaslanou všem členům kontrolní komise alespoň sedm dní před konáním schůze. Pozvánka může být zaslána na adresu členů kontrolní komise v písemné nebo elektronické podobě. V pozvánce se uvádí datum, hodina a místo konání schůze a pořad jednání.

2) Kontrolní komise se schází podle potřeby, nejméně jednou za dva měsíce.

3) Podklady pro jednání schůzí, zejména zprávy o vykonaných prověrkách, kontrolách a revizích, jakož i návrhy na opatření, připravují a kontrolní komisi předkládají ve stanovených lhůtách pověření členové komise, kteří také komisi informují o průběhu prověrek a kontrol. Jednotlivé záležitosti předložené k projednání uvádí a odůvodňuje zpravidla ten, kdo je předkládá, přičemž současně předkládá i návrh usnesení.

4) Kontrolní komise rozhoduje většinou hlasů všech svých členů.

Čl. 77

Samospráva

1) Samospráva je organizační jednotkou družstva. Zřizuje se rozhodnutím představenstva, které stanoví okruh její působnosti.

2) Jednotlivé družstevní domy, rodinné domky a nebytové prostory postavené podle samostatné

projektové a rozpočtové dokumentace, jejichž výstavba byla samostatně financována, tvoří na sobě ekonomicky nezávislá střediska bytového hospodářství samosprávy.

3) Orgány družstva, zajišťující činnost samosprávy, jsou členská schůze a výbor samosprávy.

4) Pokud v okruhu působnosti samosprávy vznikne společenství vlastníků jednotek podle občanského zákoníku, ztrácí orgány samosprávy pravomoc rozhodovat o otázkách, které jsou občanským zákoníkem vyhrazeny rozhodnutí společenství vlastníků jednotek.

Čl. 78

Členská schůze samosprávy

1) Členská schůze samosprávy je orgánem družstva, ve kterém členové projednávají záležitosti v okruhu působnosti samosprávy a seznamují se s činností a celkovým stavem družstva.

2) Členská schůze samosprávy zejména:

a) rozhoduje o způsobu zajištění úkolů, které jí byly uloženy představenstvem,

b) projednává činnost příslušného střediska bytového hospodářství,

c) projednává výsledky hospodaření příslušného střediska bytového hospodářství a ukládá výboru samosprávy úkoly k odstranění zjištěných nedostatků hospodaření,

d) volí ze svého středu členy výboru samosprávy v počtu 3 - 11,

e) projednává a schvaluje zprávy výboru samosprávy o jeho činnosti,

f) volí delegáty a jejich náhradníky na shromáždění delegátů v počtu stanoveném představenstvem, přičemž vzhledem k organizačnímu uspořádání družstva může představenstvo určit, že každý z delegátů se nemusí volit stejným počtem hlasů,

g) projednává zprávy delegátů o jednání shromáždění delegátů,

h) projednává návrh výboru o příp. odchylném způsobu úhrady drobných oprav v bytě a úhrad nákladů spojených s běžnou údržbou bytů oproti čl. 32,

i) vyjadřuje se ke změně charakteru užívání společných prostor domu a k uzavření nájemní smlouvy, týkající se tohoto prostoru, stejně jako k nebytovým prostorům pronajímaným podle zvláštních předpisů,

j) schvaluje požadavek poskytnutí vnitrodružstevní půjčky.

Čl. 79

1) Členskou schůzi samosprávy svolává výbor samosprávy 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,

c) ředitel družstva.

3) Nevyhoví-li výbor samosprávy žádosti podle odst. 2 do 1 měsíce, je představenstvo oprávněno svolat členskou schůzi samosprávy samo.

4) Členskou schůzi samosprávy řídí předseda nebo pověřený člen výboru samosprávy, v případě, že členskou schůzi samosprávy svolalo představenstvo, řídí ji pověřený člen představenstva.

5) O svolání členské schůze samosprávy a o pořadu jednání musí být členové samosprávy uvědomeni nejméně 7 dnů před jejím konáním. Písemná pozvánka musí obsahovat datum, hodinu a místo konání a pořad jednání. Písemnou pozvánku může nahradit písemné oznámení vyvěšené na oznamovacích tabulích ve všech domech v okruhu působnosti samosprávy.

Čl. 80

1) Členská schůze samosprávy je způsobilá se usnášet, je-li přítomna nadpoloviční většina členů samosprávy. V případě rozhodování podle čl. 78 odst. 2 písm. h) a i) je třeba souhlasu nadpoloviční většiny všech členů samosprávy.

2) Není-li v hodinu uvedenou pro konání členské schůze samosprávy přítomna nadpoloviční většina jejích členů, může se schůze konat o čtvrt hodiny později za přítomnosti nejméně 3 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. 78 odst. 2 písm. h), i).

Čl. 80a

1) O záležitostech spadajících do působnosti členské schůze samosprávy může být rozhodováno mimo zasedání. Výbor samosprávy zašle návrh rozhodnutí členům na adresu uvedenou v seznamu členů. Pokud člen samosprávy žije v místě, doručuje se osobně proti podpisu, pokud není možno člena zastihnout, potom se doručuje vhozením návrhu usnesení do jeho poštovní schránky za přítomnosti svědka. V případě, že výbor zřídí pro samosprávu vlastní webovou stránku, na kterou budou mít přístup pouze členové samosprávy, a která umožňuje provést hlasování mimo zasedání online přímo na stránkách, je návrh usnesení doručován výhradně prostřednictvím této stránky. Pokud člen uvede e-mailovou adresu, je návrh doručován na ní. Návrh musí obsahovat návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny a údaj o lhůtě, ve které se má člen samosprávy vyjádřit. Lhůta k vyjádření činí patnáct dní od doručení návrhu členu samosprávy.

2) K platnosti hlasování se vyžaduje písemné vyjádření „souhlasím/nesouhlasím“ člena samosprávy s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo vyjádření učiněno, opatřené vlastnoručním podpisem člena samosprávy na listinu obsahující plné znění návrhu rozhodnutí.
3) Nedoručí-li člen samosprávy ve lhůtě patnácti dnů od doručení návrhu výboru samosprávy svůj souhlas s návrhem usnesení, platí, že s návrhem nesouhlasí. Většina hlasů se počítá z celkového počtu hlasů všech členů samosprávy.
4) Výbor samosprávy oznámí členům v písemné formě výsledek hlasování a v případě přijetí usnesení jim oznámí též celý obsah přijatého usnesení.
5)Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech členů samosprávy, ledaže obecně závazný právní předpis nebo tyto stanovy vyžadují vyšší počet hlasů.

Čl. 81

1) Člen družstva se zúčastňuje členské schůze samosprávy, jejímž je členem.
2) Člen - nájemce družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), které se nacházejí v okruhu působnosti různých samospráv, je členem každé z nich, zúčastňuje se jejich členských schůzí a může být zvolen do každého z jejích výborů. Pouze jednou členskou schůzí samosprávy však může být zvolen delegátem nebo náhradníkem na shromáždění delegátů.
3) Právo účasti na členských schůzích samosprávy, kterých jsou členy, mají oba manželé - společní členové. Přísluší jim společně 1 hlas. Do výboru samosprávy může být zvolen kterýkoliv z nich. V případech uvedených v odst. 2 může být kterýkoliv z manželů zvolen do výboru každé ze samospráv, kterých jsou členy. Delegátem nebo náhradníkem na shromáždění delegátů může být zvolen pouze jeden z manželů - společných členů na jedné z členských schůzí samospráv.
4) Člen, který má v družstvu samostatné členství a současně je jeho členem na základě společného členství manželů má z obou těchto členství, pokud jsou v jedné samosprávě společně s druhým manželem - společným členem, pouze 1 hlas. Pokud jeho členství samostatné a společné členství manželů, jehož je účastníkem, se nacházejí v okruhu působnosti různých samospráv, řídí se právo jeho účasti na členských schůzích a pasivní volební právo ustanoveními odst. 1 a 2.

Čl. 82

Výbor samosprávy

1) Výbor samosprávy je výkonným orgánem samosprávy.

2) Členové výboru samosprávy jsou povinni vykonávat svou působnost s péčí řádného hospodáře, s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí a zachovávat mlčenlivost o důvěrných informacích a skutečnostech, jejichž prozrazení třetím osobám by mohlo družstvu způsobit škodu, dodržovat zákon a jiné právní předpisy, stanovy a usnesení vyšších orgánů družstva, pokud nejsou v rozporu s platnou právní úpravou. Má se za to, že jedná nedbale, kdo není schopen péče řádného hospodáře, ač to musel zjistit při přijetí funkce nebo při jejím výkonu, a nevyvodí z toho pro sebe důsledky.

3) Výbor samosprávy zejména:

a) plní úkoly na úseku předmětu činnosti družstva v okruhu působnosti samosprávy, sleduje technický stav objektů příslušného střediska bytového hospodářství.

b) Upozorňuje družstvo na nutnost provedení oprav a údržby a spolupracuje při jejich zajišťování,

c) stará se o zvyšování kultury bydlení, úpravy okolí objektů příslušného střediska bytového hospodářství a o ochranu životního prostředí v okruhu působnosti samosprávy,

d) dbá na dodržování domovního řádu a zásad slušnosti mezi členy užívajícími majetek v okruhu působnosti samosprávy,

e) pečuje o správnost prvotních účetních a jiných dokladů a předává je družstvu k dalšímu zpracování,

f) kontroluje správnost vyúčtování příslušného střediska bytového hospodářství,

g) průběžně kontroluje tvorbu a čerpání dlouhodobé zálohy na opravy příslušného střediska bytového hospodářství,

h) je oprávněn použít a čerpat dlouhodobou zálohu na údržbu bytového fondu v souladu s vnitrodružstevní směrnicí,

i) seznamuje členskou schůzi samosprávy s výsledky hospodaření příslušného střediska bytového hospodářství, s ročním vyúčtováním nájemného za užívání družstevních bytů a nebytových prostor a úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu,

j) na výzvu se vyjadřuje ke smlouvám o podnájmu bytu (části bytu),

k) projednává návrhy na vyloučení člena z družstva a oznamuje své stanovisko představenstvu,

l) informuje družstvo o činnosti a stavu samosprávy,

m)podává členské schůzi samosprávy zprávy o své činnosti a stavu samosprávy a seznamuje

ji s činností a celkovým stavem družstva,

n) předkládá členské schůzi samosprávy návrhy podle čl. 78 odst. 2 písm. h), i),

o) na výzvu družstva se vyjadřuje ke smlouvám o přenechání družstevního bytu (nebytového prostoru) do nájmu, uzavíraným podle čl. 29,

p) v okruhu své působnosti plní úkoly správce podle zákona č. 89/2012 Sb. v objektech, kde jsou vedle bytů družstevních byty ve vlastnictví soukromých či právnických osob.

Čl. 83

1)Výbor samosprávy má 3 - 11 členů s výjimkou domů do 6 bytových jednotek včetně, kde může být výbor samosprávy i jednočlenný.

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

Čl. 84

1) Výbor samosprávy zvolí na ustavující schůzi ze svého středu předsedu a místopředsedu.

2) Schůze výboru samosprávy svolává jeho předseda podle potřeby, nejméně dvakrát do roka.

3) O svolání výboru samosprávy a o pořadu jednání musí být členové výboru uvědoměni obvyklým způsobem nejméně 3 dny před jejím konáním.

4) Výbor samosprávy může určit, že členská schůze samosprávy se bude konat formou dílčích schůzí samosprávy.

5) Není-li zvolen výbor samosprávy nebo neplní-li své povinnosti, zajišťuje plnění jeho úkolů představenstvo prostřednictvím pověřeného správce. Zvýšené náklady s tím spojené se hradí k tíži střediska bytového hospodářství příslušné samosprávy.

Čl. 85

Správce – náhradní orgán

1) Povinnost správce je zejména:

a) pravidelně kontrolovat technický stav domu, oznamovat zjištěné závady a přímo zajišťovat pohotové odstranění havarijních poruch, jakož i nahlašovat osoby za vznik závad odpovědné

b) podílet se na vypracování plánů oprav příslušného střediska bytového hospodářství

c) kontrolovat v součinnosti s dalšími pracovníky družstva prováděné opravy a údržbářské práce a potvrzovat jejich provedení

d) kontrolovat provádění úklidu ve společných prostorách domu a přijímat opatření k odstranění

případných nedostatků

e) sledovat četnost a kvalitu odvozu domovního odpadu

f) kontrolovat provádění povolených svépomocných prací v domě

g) zajišťovat potřebnou informovanost členů samosprávy o dění v družstvu

h) doručovat vnitrodružstevní poštu

i) svolávat 1x ročně členské schůze samospráv

j) spolupracovat s delegáty na shromáždění delegátů opatřováním podkladů, informací apod.

k) zajišťovat pravidelný styk s členy samosprávy formou pravidelných úředních hodin pro členy samosprávy, jakož i přímým osobním stykem s nimi v domě

l) plnit další úkoly uložené družstvem

2) Odměna správce, jakož i ostatní finanční výdaje spojené s jeho činností, se hradí k tíži příslušného střediska bytového hospodářství.

3) Usnesení představenstva o zrušení výboru samosprávy a zřízení funkce správce, musí být vyvěšeno ve všech vchodech do domů v obvodu samosprávy, které se týká. Činnost výboru samosprávy a členství jeho členů v tomto orgánu zaniká dnem, kterým bylo takové rozhodnutí představenstvem přijato.

4) Předseda zaniklého výboru samosprávy je povinen předat svou agendu ustanovenému správci nejpozději ve lhůtě 1 týdne, kdy zanikl výbor samosprávy.

5) Nově zvolit výbor samosprávy lze v obvodu samosprávy, o němž představenstvo vydalo rozhodnutí podle odst. 3, jen na členské schůzi samosprávy svolané představenstvem po té, co po řádném doložení předpokladů k obnovení činnosti výboru samosprávy představenstvo rozhodne o obnovení jeho činnosti.

Čl. 85a

Předseda výboru samosprávy

1) Předseda výboru samosprávy stojí v čele tohoto orgánu a řídí jeho činnost. Zejména však:

a) svolává schůze výboru samosprávy dle stanov SBD Náchod,

b) koordinuje činnost výboru samosprávy,

c) je v těsném kontaktu s delegátem na shromáždění delegátů, který zastupuje samosprávu.

2) V rámci působnosti samosprávy plní úkoly správce tam, kde jsou vedle bytů družstevních byty ve vlastnictví soukromých či právnických osob.

3) Svolává alespoň jednou ročně shromáždění vlastníků.

4) Předkládá vlastníkům jednotek zprávu o činnosti správce, především o finančním hospodaření, o stavu společných částí domu, jakož i o jiných významných skutečnostech, spojených se zajišťováním správy domu.

5) Při zabezpečování správy domu se správce řídí pravidly pro hospodaření domu uvedenými v prohlášení vlastníka.

6) Při výkonu správy je správce povinen postupovat podle většinové vůle vlastníků, popř. společenství vlastníků. Právní úkony, k nimž je třeba plné moci, může správce vykonávat jménem vlastníků na základě udělené plné moci.

7) Vlastníci jsou povinni společně a nerozdílně nahradit správci škodu vzniklou v souvislosti s výkonem správy, jestliže byla způsobena zaviněným porušením povinností vlastníků.

Čl. 86

Pomocné orgány

1) K zajištění své činnosti mohou orgány družstva vytvářet pomocné orgány, které nemají rozhodovací pravomoc a nemohou vykonávat působnost orgánu, který je ustavil.

2) Úkoly pomocných orgánů určuje orgán, který je zřídil.

3) Členové pomocných orgánů jsou voleni nebo jmenování orgánem, který je zřídil.

Čl. 87

Zastupování družstva ve společenství vlastníků

1) Ve společenství vlastníků jednotek, jehož je družstvo členem, zastupuje družstvo kterýkoliv člen představenstva, ředitel družstva, nebo obchodně-ekonomický náměstek, nebo výrobně-technický náměstek nebo představenstvem pověřený zmocněnec.

2) Osoby zastupující družstvo jednají a hlasují ve společenství vlastníků jednotek v zájmu družstva, přičemž jsou povinni se při hlasování řídit příslušným usnesením nebo pokyny příslušných orgánů družstva.

Část VI.

Řízení běžné činnosti družstva

Čl. 88

Běžnou činnost družstva řídí ředitel družstva jmenovaný představenstvem.

Čl. 89

Ředitel družstva

1) Ředitel je jmenován a odvoláván představenstvem družstva.

2) Za výkon funkce odpovídá představenstvu družstva.

3) Vypracovává návrh koncepce ekonomického rozvoje, vytváří pro ni hospodářské, organizační, personální a materiálně technické předpoklady. Po jejím schválení ji v oblasti hospodářské činnosti realizuje.

4) Přebírá od představenstva závazné úkoly, limity a orientační ukazatele, schvaluje jejich rozpracování do útvarů.

5) Rozhoduje o zásadních otázkách obchodní, technické, hospodářské a cenové politiky a vykonává taková opatření, aby nebyla připuštěna výroba a odbyt výrobků (výkonů), které by byly nehospodárné a nerentabilní a které by neodpovídaly normě a požadavkům na jejich technickou a ekonomickou úroveň, kvalitu a užitnou hodnotu.

6) Rozhoduje o použití nedělitelného fondu.

7) Rozhoduje o zásadních otázkách personální politiky.

8) Řídí platovou a mzdovou politiku tak, aby byl vytvořen účinný systém hmotné zainteresovanosti při dodržení platných předpisů, kolektivní smlouvy a podle přínosu pracovníků pro družstvo.

9) Dbá, aby byla vytvořena taková soustava ekonomických a obchodně-technických informací, která by byla aktivním nástrojem řízení.

10) Vytváří, koordinuje a stabilizuje výkonný hospodářsko-správní aparát, schvaluje jeho organizační strukturu a početní stavy pracovníků v útvarech.

11) Koordinuje a usměrňuje činnosti a vztahy odborných úseků a přímo podřízených útvarů (referátů, funkčních míst) tak, aby úkoly byly plněny efektivně a hospodárně s optimálním využitím sil a prostředků, které má družstvo k dispozici.

12) Rozhoduje o majetku a ostatních věcných a finančních prostředcích spadajících do správy podřízených útvarů podle platných předpisů. Dbá, aby byla dodržena zákonnost; smluvní, plánovací, technická, finanční, rozpočtová a evidenční disciplína.

13) Využívá soustavu komplexních rozborů, kontroly a revizí ke zkvalitnění řízení.

14) Stanovuje opatření k ochraně majetku, bezpečné a hygienicky nezávadné práci a k požární ochraně.

15) Určuje způsob vyřizování stížností, oznámení a podnětů, průběh posuzování zlepšovacích

návrhů a vynálezů.

16) Uzavírá s orgánem odborů kolektivní smlouvu a zajišťuje plnění závazků z ní vyplývajících.

17) Vyřizuje všechny náležitosti vyplývající pro organizaci ze zákoníku práce a jiných pracovně-právních předpisů.

18) Vydává vnitřní normy řízení.

19) Určuje výši nájemného a úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu včetně místností nesloužících k bydlení dle zásad schválených shromážděním delegátů a s přihlédnutím k předpokládaným nebo již vynaloženým nákladům.

20) Sestavuje hospodářský plán družstva a předkládá jej ke schválení. Schvaluje jeho změny a informuje o nich představenstvo.

21) Zpracovává řádnou účetní závěrku a hodnotí výsledky družstva a předkládá je shromáždění delegátů ke schválení spolu s návrhy na použití zisku nebo způsobu úhrady ztráty.

22) Rozhoduje ve všech věcech spadajících do jeho působnosti samostatně, pokud si rozhodnutí nevyhradilo představenstvo nebo pokud není podmíněno souhlasem odborové organizace.

23) Jedná jménem družstva ve věcech spadajících do jeho působnosti.

24) Zastupuje družstvo a jedná jeho jménem ve věcech obchodních a spolu s jedním členem představenstva podepisuje veškeré obchodní smlouvy.

Část VII.

Hospodaření družstva

Čl. 90

Financování činnosti družstva

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

2) Družstvo k zajištění svého hospodaření vytváří příslušné fondy.

Čl. 91

Bytové hospodaření

1) Základní ekonomickou jednotkou bytového hospodářství je středisko bytového hospodářství, které obvykle představuje bytový dům či domy nebo nebytový objekt, jehož výstavba byla samostatně financována, nebo dům, v němž jsou vymezeny jednotky podle jiného právního předpisu. Jednotlivá střediska bytového hospodářství jsou na sobě ekonomicky nezávislá, jejich

výnosy a náklady se v účetnictví družstva evidují odděleně.

2) Činnost střediska bytového hospodářství se financuje zejména z členských vkladů, nájemného z družstevních bytů (družstevních nebytových prostor) vyjma příspěvku na odměnu správce (realitní správu jednotky) podle čl. 37 odst. 4, z nájemného z ostatních bytů (nebytových prostor) v domě ve výši stanovené družstvem, z úhrad za plnění spojená s užíváním všech bytů a nebytových prostor v domě, z příspěvků vlastníků jednotek na správu domu a pozemku, je-li družstvo správcem domu podle jiného právního předpisu.

3) Zisk nebo ztráta střediska bytového hospodářství se každoročně vypořádá podle rozhodnutí shromáždění delegátů.

Čl. 92

Ostatní hospodaření

1) Příjmy na úhradu nákladů a výdajů středisek ostatního hospodaření (středisko správy, středisko údržby aj.) získává družstvo zejména z příspěvků na odměnu správce (realitní správu jednotky) hrazených podle čl. 37 odst. 4 členy - nájemci družstevních bytů (družstevních nebytových prostor), z odměn od vlastníků bytů a nebytových prostor a od společenství vlastníků jednotek za zajišťování správy domu a pozemku podle zvláštního zákona, ze zápisného nových členů, členských příspěvků a jiných úhrad od členů a z finančních výnosů.

2) Náklady ostatního hospodaření jsou veškeré náklady, které vznikají mimo střediska bytového hospodářství.

3) Ze zisku ostatního hospodaření hradí družstvo přednostně své zákonné povinnosti. Zbylý zisk použije podle rozhodnutí shromáždění delegátů k úhradě ztráty z minulých let, k přídělům do nedělitelného fondu a dalších zajišťovacích fondů. Zisk nelze rozdělit mezi členy.

4) Ztrátu z ostatního hospodaření hradí družstvo podle rozhodnutí shromáždění delegátů:

- z nedělitelného fondu nebo jiného zajišťovacího fondu,
- z fondu dalších členských vkladů podle čl. 16 evidovaného na středisku ostatního hospodaření (snížení základního kapitálu),
- rozvržením na členy v poměru podle rozhodnutí shromáždění delegátů (uhrazovací povinnost podle čl. 13 písm. i) lze členům uložit teprve po vyčerpání uvedených fondů),
- ze základního kapitálu snížením základních členských vkladů,
- kombinací výše uvedených způsobů.

Čl. 93

Fondy družstva

1) Družstvo vytváří kromě základního kapitálu a specifických družstevních fondů zabezpečujících zdroje družstevní výstavby další vlastní zdroje na financování činností družstva.

2) Družstvo vytváří nedělitelný fond. Dále vytváří fond dalších členských vkladů podle čl. 15 (pořizovacích) a fond dalších členských vkladů podle čl. 16 (dodatečných), které jsou součástí základního kapitálu, fond družstevní výstavby, doplňkový fond družstevní výstavby, příp. jiné kapitálové fondy, statutární fond bytového hospodářství, sociální fond, havarijní fond příp. další zajišťovací fondy. Fondy družstva se zřizují rozhodnutím představenstva.

3) Tvorba a použití fondů se řídí zákonem a jinými právními předpisy, těmito stanovami a dalšími vnitrodružstevními předpisy schválenými shromážděním delegátů.

4) Fond dalších členských vkladů podle čl. 15 (pořizovacích), fond družstevní výstavby, doplňkový fond družstevní výstavby, statutární fond bytového hospodářství a dlouhodobá záloha a v případě, že tak rozhodne představenstvo, i fond dalších členských vkladů podle čl. 16 (dodatečných), se evidují odděleně podle jednotlivých středisek bytového hospodářství.

Čl. 94

Základní kapitál

1) Základní kapitál družstva tvoří souhrn základních a dalších členských vkladů.

2) Základní kapitál se eviduje podle jednotlivých členů a dále podle jednotlivých středisek bytového hospodářství, jde-li o další členské vklady podle čl. 15 (pořizovací), příp. další členské vklady podle čl. 16 (dodatečné), o kterých tak rozhodlo představenstvo. Další členské vklady podle čl. 15 (pořizovací) se dále evidují podle bytů (nebytových prostor), jejichž pořízení bylo z těchto vkladů hrazeno.

Čl. 95

Nedělitelný fond

1) Nedělitelný fond se tvoří ze zisku středisek ostatního hospodaření nebo převodem zdrojů z jiných fondů ze zisku evidovaných na těchto střediscích.

2) Nedělitelný fond se používá na úhradu ztráty středisek ostatního hospodaření, případně k převodu do jiných zajišťovacích fondů.

3) Nedělitelný fond nelze za trvání družstva rozdělit mezi členy.

Čl. 96

Fond pořizovacích dalších členských vkladů podle čl. 15

1) Fond dalších členských vkladů podle čl. 15, který je součástí základního kapitálu, se tvoří z peněžního či nepeněžního plnění člena na další členský vklad nebo převodem zdrojů z dlouhodobé zálohy, je-li se členem, jehož vklad má být takto vytvořen, uzavřena smlouva o převzetí povinnosti k dalšímu členskému vkladu a jsou-li tyto zdroje použity na technické zhodnocení domu nebo k pořízení pozemku příslušejícího k domu, případně jiného dlouhodobého hmotného majetku evidovaného na příslušném středisku bytového hospodářství. Fond se tvoří také převodem zdrojů z fondu dodatečných dalších členských vkladů, změní-li se dodatečný další členský vklad na pořizovací další členský vklad podle čl. 16 odst. 3.

2) Fond se používá na úhradu výdajů spojených s pořízením domu, družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), s technickým zhodnocením domu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nebo s pořízením pozemku příslušejícího k domu, případně jiného dlouhodobého hmotného majetku (dále jen ´´investiční výdaje´´). Fond se použije k úhradě ztráty vzniklé převodem družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) a souvisejícího pozemku do vlastnictví člena podle jiného právního předpisu.

3) Fond se snižuje při převodu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) a souvisejícího pozemku, jsou-li tyto převody podle jiného právního předpisu povinně bezúplatné, při úplatném převodu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nebo souvisejícího pozemku, je-li na úhradu kupní ceny započítán nabyvateli další členský vklad, a dále při úhradě ztráty podle odstavce 2 nebo vrácení dalšího členského vkladu nebo jeho části členovi družstva.

Čl. 97

Fond družstevní výstavby

1) Fond družstevní výstavby je kapitálový fond, který se tvoří z poskytnutých příspěvků na družstevní výstavbu, splátkami jistiny úvěru na družstevní bytovou výstavbu, převodem z doplňkového fondu družstevní výstavby nebo z jiných fondů anebo z dlouhodobé zálohy při úhradě technického zhodnocení domu nebo pořízení pozemku příslušejícího k domu, není-li se členem uzavřena smlouva o převzetí povinnosti k dalšímu členskému vkladu podle čl. 96 odst. 1.

2) Fond se používá na úhradu výdajů spojených s družstevní výstavbou a dalších investičních výdajů. Fond se snižuje při převodu bytu podle jiného právního předpisu.

Čl. 98

Doplňkový fond družstevní výstavby

1) Doplňkový fond družstevní výstavby se tvoří převodem z fondu družstevní výstavby ve výši odpisů dlouhodobého hmotného majetku, zejména nebytových prostor pronajímaných v domě v rámci podnikání družstva, jestliže se tento majetek účetně odpisuje.

2) Fond se používá na úhradu investičních výdajů při současném převodu do fondu družstevní výstavby. Fond se dále snižuje při převodu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) podle jiného právního předpisu v těch případech, kdy se nabyvatel s převodem družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) stává současně spoluvlastníkem nebytového prostoru, z jehož odpisů byl fond tvořen.

Čl. 99

Fond dodatečných dalších členských vkladů podle čl. 16 a 17

1) Fond dalších členských vkladů podle čl. 16 a 17, který je součástí základního kapitálu, se tvoří dalšími členskými vklady podle čl. 16 a 17.

2) Fond nebo jeho část evidovaná na středisku ostatního hospodaření se používá na úhradu ztráty těchto středisek a na pořízení dlouhodobého hmotného a dlouhodobého nehmotného majetku evidovaného na těchto střediscích nebo na technické zhodnocení tohoto majetku. Fond nebo jeho část evidovaná na středisku bytového hospodářství se používá na úhradu ztráty tohoto střediska nebo na úhradu investičních výdajů tohoto střediska při současném převodu zdrojů do fondu pořizovacích dalších členských vkladů.

Čl. 100

Statutární fond bytového hospodářství

1) Statutární fond bytového hospodářství se tvoří ze zisku střediska bytového hospodářství, příp. z jiných zdrojů.

2) Fond se používá k úhradě ztráty a investičních výdajů střediska bytového hospodářství při současném převodu do fondu družstevní výstavby. Fond se dále snižuje při vypořádání nabyvatele bytu (nebytového prostoru) převedeného podle jiného právního předpisu.

Čl. 101

Dlouhodobá záloha (domu a bytu) na opravy, údržbu a dodatečné investice

1) Dlouhodobá záloha se tvoří pravidelnými i mimořádnými příspěvky z nájemného.

2) Dlouhodobá záloha se používá na úhradu oprav, údržby, příp. dalších provozních nákladů a na investiční výdaje, zejména rekonstrukce a modernizace bytového domu.

3) Způsob tvorby a použití dlouhodobé zálohy podrobně upravují směrnice družstva schválené shromážděním delegátů.

4) Není-li se členem uzavřena smlouva o dalším členském vkladu podle čl. 14 odst. 4, převádějí se při úhradě investičních výdajů zdroje z dlouhodobé zálohy do fondu družstevní výstavby. Pokud taková smlouva uzavřená je, použije se záloha na splnění dalšího členského vkladu podle čl. 15.

5) Nevyčerpaná dlouhodobá záloha se převádí do příštího roku.

6) Dlouhodobá záloha se eviduje podle jednotlivých středisek bytového hospodářství.

Čl. 102

Sociální fond

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

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

3) Fond nelze rozdělit mezi členy.

Čl. 102a

Havarijní fond

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

2) Způsob použití upravuje směrnice schválená shromážděním delegátů.

Část VIII.

Zrušení a likvidace

Čl. 103

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

Čl. 104

1) O zrušení družstva rozhoduje shromáždění delegátů.

2) Rozhodnutí shromáždění delegátů o zrušení družstva musí být osvědčeno veřejnou listinou.

3) Po zrušení družstva se vyžaduje jeho likvidace, ledaže celé jeho jmění nabývá právní nástupce.

4) Rozhodne-li shromáždění delegátů o zrušení družstva s likvidací, ustanoví likvidátora.

5) Zrušuje-li se družstvo při přeměně, zrušuje se bez likvidace dnem účinnosti přeměny. Přeměnou se rozumí fúze, rozdělení a změna právní formy. Podrobnosti upravují jiné právní předpisy.

Čl. 105

1) Soud na návrh toho, kdo osvědčí právní zájem, nebo i bez návrhu zruší družstvo a nařídí jeho likvidaci, jestliže:

a) vyvíjí nezákonnou činnost v takové míře, že to závažným způsobem narušuje veřejný pořádek;

b) nesplňuje nadále předpoklady vyžadované pro vznik družstva zákonem;

c) nemá déle než dva roky statutární orgán schopný usnášet se;

d) není schopno po dobu delší než jeden rok vykonávat svou činnost a plnit tak svůj účel;

e) nemůže vykonávat svou činnost pro nepřekonatelné rozpory mezi členy;

f) porušuje závažným způsobem ustanovení jiného právního předpisu o hospodaření se svým majetkem;

g) provozuje činnost, která je v rozporu se zákonem, zejména jde-li o takovou činnost, která může ohrozit uspokojování bytových potřeb členů družstva.

2) V případě, že soud rozhodl o zrušení družstva, jmenuje likvidátora.

Čl. 106

1) Dnem, kdy je družstvo zrušeno, vstupuje do likvidace.

2) Při likvidaci družstva se postupuje podle zákona a jiných právních předpisů.

Čl. 107

1) Dokud nejsou uspokojena práva všech věřitelů, kteří včas přihlásili své pohledávky, nelze podíl na likvidačním zůstatku ani ve formě zálohy vyplácet ani ho jinak použít.

2) Konečnou zprávu o průběhu likvidace, návrh na použití likvidačního zůstatku a účetní závěrku, které je povinen zpracovat, předloží likvidátor ke schválení shromáždění delegátů.

3) Podíl člena na likvidačním zůstatku je roven splněné vkladové povinnosti k členskému vkladu. Podíl na likvidačním zůstatku se vyplácí v penězích.

4) Nelze-li práva všech členů uspokojit zcela, uspokojí se poměrně. Pokud po uspokojení práv všech členů ohledně podílu na likvidačním zůstatku zůstanou nerozděleny nějaké prostředky z likvidačního zůstatku, rozdělí se mezi členy rovným dílem.

Část IX.

Společná ustanovení

Čl. 108

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

Čl. 109

Podněty členů

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

Čl. 110

Doručování

1) Družstvo doručuje svým členům písemnosti zpravidla elektronicky na e-mailovou adresu, uvedenou v seznamu členů družstva. V takovém případě se písemnost považuje za doručenou okamžikem odeslání členovi družstva. Dále družstvo může doručovat prostřednictvím elektronické či internetové aplikace, pokud má k ní člen družstva zřízen přístup nebo do datové schránky člena družstva, uvedené v seznamu členů. Dále poštou nebo jiným vhodným způsobem, a to na adresu, kterou člen písemně sdělil. Pokud je člen družstva nájemcem bytu, považuje se adresa tohoto bytu za adresu člena, i když se v něm člen nezdržuje, pokud člen družstvu písemně neoznámí adresu jinou.

2)Doručení písemností doporučeným dopisem nebo do vlastních rukou je nutné pouze v případech určených zákonem, těmito stanovami, jednacím řádem družstva či jiným vnitrodružstevním předpisem.

3)Povinnost družstva doručit písemnost doporučeným dopisem je splněna, jakmile pošta písemnost doručí, nebo jakmile ji vrátí družstvu z poslední známé adresy člena jako nevyzvednutou nebo nedoručitelnou. Tato povinnost je splněna i tehdy, jakmile je písemnost doručena členem orgánu nebo zaměstnancem družstva a člen její převzetí písemně potvrdí.

4) Povinnost družstva doručit písemnost do vlastních rukou je splněna:

a) při doručování písemností členem orgánu nebo zaměstnancem družstva, jakmile člen její

převzetí písemně potvrdí;

b) při doručování poštou, jakmile pošta písemnost do vlastních rukou doručí. Účinky doručení nastanou i tehdy, jestliže pošta písemnost vrátí družstvu jako nevyzvednutou nebo nedoručitelnou, nebo jestliže člen přijetí písemnosti zmařil či odmítl;

c) při doručování poštou na adresu v jiném státu, se má se za to, že došlá zásilka odeslaná s využitím provozovatele poštovních služeb došla patnáctý pracovní den po odeslání.

Čl. 111

Počítání času

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

2) Konec lhůty určené podle týdnů, měsíců nebo let připadá na den, který se pojmenováním nebo číslem shoduje se dnem, na který připadá událost, od níž lhůta počíná. Není-li takový den v měsíci, padne poslední den lhůty na jeho poslední den.

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

4) 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.

Část X.

Přechodná a závěrečná ustanovení

Čl. 112

1)Pro změnu úpravy tohoto odstavce, části I. s výjimkou článku 1 a části IV. s výjimkou článku 51 stanov se vyžaduje souhlas všech členů družstva, kteří mají s družstvem uzavřenu nájemní smlouvu na družstevní byt a kteří mají právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu.

2)Pokud dále není uvedeno jinak, řídí se ustanoveními těchto stanov i právní vztahy vzniklé mezi družstvem a jeho členy, jakož i mezi jeho členy navzájem, před nabytím platnosti těchto stanov.

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

3)Funkční období členů orgánů družstva, jimž vznikla funkce před účinností těchto stanov a ke dni účinnosti těchto stanov trvá, skončí po uplynutí doby stanovené dosavadními právními předpisy, dosavadními stanovami a vnitřními předpisy družstva.

4)O žádostech a odvolání členů, o nichž před nabytím platnosti těchto stanov družstvo s konečnou platností nerozhodlo, bude rozhodnuto podle těchto stanov.

5)Tyto stanovy jsou svým členům zpřístupněny na webové adrese: www.sbdnachod.cz.

Čl. 113

1) Dosavadní stanovy se ruší.

2) Tyto stanovy byly přijaty usnesením shromáždění delegátů SBD Náchod dne 18.6.2014 a nabývají účinnosti dne 1.7.2014. Novelizovány byly dne 17.6.2015 s účinností od 1.7.2015, dále dne 8.6.2016 s účinností od 1.7.2016, dále dne 17.6.2020 s účinností od 1.7.2020, dále dne 16.6.2021 s účinností od 1.7.2021, dne 15.6.2022 s účinností od 1.7.2022, dále dne 17.6.2026 s účinností od 1.7.2026.

Přílohy:

1) Domovní řád SBD Náchod

2) Jednací řád SBD Náchod