

# STANOVY

## Stavebního bytového družstva Náchod

### Část I.

#### Základní ustanovení

##### Čl. 1

Firma přijala název STAVEBNÍ BYTOVÉ DRUŽSTVO NÁCHOD a má sídlo v Náchodě, Parkány 311.

##### Čl. 2

1. Družstvo je společenstvím neuzavřeného počtu osob, jehož hlavním cílem je zajišťování a uspokojování bytových potřeb svých členů.
2. Družstvo je právnickou osobou, vystupuje v právních vztazích svým jménem a za porušení svých závazků odpovídá celým svým majetkem.
3. Družstvo je správcem osobních údajů, které zpracovává pro účely vedení evidence svých členů, pro převody členských práv a povinností, uzavírání smluv o podnájmu a o výměnách bytů, změn příjmení, změn počtu osob bydlících v bytě, podklady pro sdělení k dědickému řízení. Dále pak k soudnímu vymáhání pohledávek svých členů, k žalobám o vyklizení bytů, k návrhům na soudní výkony rozhodnutí. Osobní údaje jsou rovněž zpracovávány pro účely převodu bytů do vlastnictví s následným vkladem do katastru nemovitostí. Pro tyto účely družstvo jako správce osobních údajů eviduje: jméno a příjmení, bydliště, datum a místo narození, rodné číslo a stav.

### Část II.

#### Činnost 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, popřípadě převody rodinných domků do vlastnictví,
  - 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 úplaty 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; v zimních měsících u prací sezónního charakteru i 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**

Za člena družstva může být přijat zletilý občan s trvalým pobytem na území České republiky . Nezletilý občan se může stát členem družstva z důvodu dědění.

##### **Čl. 5**

1. Členství vzniká dnem, kdy představenstvo rozhodne o přijetí za člena na základě písemné přihlášky. K přihlášce musí být připojeno potvrzení o zaplacení zápisného ve výši 300 Kč a členského vkladu ve výšce 6.000 Kč.
2. Představenstvo je povinno rozhodnout o přihlášce nejpozději na první schůzi v měsíci následujícím po dni, kdy byla družstvu doručena. Toto rozhodnutí musí být členům doručeno doporučeným dopisem.

Družstvo vrátí zápisné a základní členský vklad občanu nebo právnické osobě, které nepřijalo za člena, do 30 dnů ode dne nabytí právní moci zamítavého rozhodnutí.

##### **Čl. 6**

#### **Přechod a převod členství**

1. Smrtí člena přechází jeho členství v družstvu na dědice, kterému připadl základní členský vklad nebo členský podíl. Členem družstva z titulu dědění se může stát i fyzická osoba, která nemá na území České republiky trvalý pobyt..
2. Člen může své povinnosti a práva spojená s členstvím v družstvu převést na fyzickou osobu, jsou-li splněny podmínky vzniku členství stanovené v čl. 4.
3. Členství v družstvu přechází i dnem vzniku nájmu družstevního bytu na základě dohody o výměně družstevního bytu.

##### **Čl. 7**

#### **Společné členství manželů**

1. Vznikne-li jednomu z manželů za trvání manželství právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu (nebytového prostoru), vznikne se společným nájmem bytu (nebytového prostoru) i společné členství manželů v družstvu.
2. Právo společného nájmu družstevního bytu (nebytového prostoru) manželé i společné členství manželů v družstvu vznikne také v případě převodu členství na jednoho z manželů.
3. Společné členství manželů ani společný nájem družstevního bytu manželé nevznikne v případě přechodu členství na jednoho z manželů podle čl.6.
4. Společné členství manželů podle odst. 1 a 2 nevznikne, jestliže manželé spolu trvale nežijí. Právo společného nájmu nebytových prostor a tedy ani společné členství manželů v družstvu nevznikne také v případě, kdy nebytový prostor slouží k výkonu povolání pouze jednoho z manželů.
5. Ze společného členství jsou oba manželé oprávněni a povinni společně a nerozdílně. Manželé jako společní členové mají jeden hlas.

## **Přeměna, rozdělení a zánik členství**

### **Čl. 8**

#### **Přeměna členství**

K přeměně členství dochází v těchto případech:

- a) společné členství manželů se mění na samostatné členství jednoho z bývalých manželů nebo na samostatné členství každého z nich v případě uvedeném v čl. 26,
- b) samostatné členství zůstavitele se v případě uvedeném v čl. 22 odst. 2 mění na samostatné členství (nebo společné členství) každého z dědiců jednotlivých členských podílů zůstavitele,
- c) samostatné členství jednoho z manželů, společných nájemníků družstevního bytu, se výměnou družstevního bytu mění na společné členství manželů,
- d) samostatné členství nájemníka družstevního bytu se převodem členských práv a povinností na jednoho z manželů za trvání manželství mění na společné členství manželů.

### **Čl. 9**

#### **Rozdělení členství**

K rozdělení členství dochází v případech rozdělení družstva nebo převodu části jeho majetku, jestliže člen nebo manželé - společní členové budou po jeho uskutečnění užívat nadále byt v jiném družstvu, než nebytový prostor.

### **Čl. 10**

#### **Členská práva a povinnosti**

Člen družstva má právo zejména:

- a) účastnit se osobně nebo prostřednictvím svého zákonného zástupce na jednání a rozhodování členské schůze samosprávy a prostřednictvím zvolených delegátů na jednání a rozhodování shromáždění delegátů,
- b) být volen do orgánů družstva, má-li plnou způsobilost k právním úkonům,
- c) účastnit se veškeré družstevní činnosti a požívat výhod, které družstvo svým členům poskytuje,
- d) předkládat návrhy na zlepšení činnosti družstva, obracet se s podněty, připomínkami nebo stížnostmi, týkajícími se činnosti družstva k příslušným orgánům družstva a být o jejich vyřízení informován,
- e) na přidělení konkrétně určeného bytu (nebytového prostoru), splatí-li členský podíl na výzvu družstva a ve lhůtě jím stanovené. U svépomocné výstavby vzniká členu toto právo úhradou splatné peněžní částky členského podílu a uzavřením písemné smlouvy o jiném plnění. Člen má právo na vydání rozhodnutí o přidělení bytu do 30 dnů po vzniku práva na přidělení bytu,
- f) na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu (nebytového prostoru) na základě rozhodnutí o přidělení družstevního bytu (nebytového prostoru) vydaného příslušným orgánem družstva, na základě převodu členských práv a povinností nebo jejich části a na základě dohody o výměně bytu, pokud budou splněny podmínky čl. 15 odst. 4,
- g) zrušen
- h) na roční vyúčtování zaplacených záloh nájemného a záloh na úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu a na vypořádání rozdílů z tohoto vyúčtování podle zásad schválených shromážděním delegátů.

## Čl. 11

Člen družstva je povinen zejména:

- a) dodržovat stanovy a plnit usnesení orgánů družstva,
- b) uhradit zálohový členský podíl, popř. doplatek členského podílu ve stanovené výši a lhůtě,
- c) platit nájemné a úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu anebo zálohy na ně v předepsané výši a lhůtě splatnosti,
- d) hradit příspěvky na činnost družstva a hradit jednorázové a registrační příspěvky za úkony ve výši schválené shromážděním delegátů,
- e) chránit družstevní majetek, dodržovat domovní řád, provozní řád nebytových prostor, předpisy o požární ochraně a řádně užívat a udržovat byt, jakož i společné prostory a zařízení domu a řádně užívat plnění poskytovaná s užíváním bytu (nebytového prostoru),
- f) převzít byt na základě smlouvy o nájmu bytu, který je způsobilý k užívání ve lhůtě stanovené družstvem, nebo uhradit družstvu újmu, která mu vznikne opožděným převzetím bytu,
- g) oznamovat doporučeným dopisem členské evidenci družstva a písemně příslušnému výboru samosprávy změny týkající se člena a příslušníků jeho domácnosti, které jsou podstatné pro vedení členské a bytové evidence a rozúčtování záloh úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu, zejména počet osob bydlících v bytě a datum změny, a to nejdéle do tří dnů poté, kdy dojde ke změně. To platí i o aktuálním místě pobytu člena (společných členů) pro účely zasílání korespondence.
- h) umožnit pověřeným zástupcům družstva po předchozím oznámení zjištění technického stavu bytu (nebytového prostoru),
- i) přispívat na úhradu schodku střediska bytového hospodářství,
- j) podílet se na úhradě ztráty z ostatního hospodaření a při likvidačním schodku podle rozhodnutí shromáždění delegátů,
- k) přispívat podle svých možností k plnění úkolů družstva.

## Čl. 12

### **Majetková účast člena družstva**

1. Majetkovou účast člena v družstvu tvoří základní členský vklad a členský podíl.
2. Základní členský vklad je pro všechny členy družstva stejný a je 6.000 Kč s výjimkou členů - vlastníků bytů spravovaných družstvem, pro které je základní členský vklad 500 Kč. Po dobu trvání členství nemůže majetková účast člena v družstvu klesnout pod hodnotu základních členských vkladů.

## Čl. 13

### **Členský podíl (další členský vklad)**

1. Členským podílem je majetková účast člena na družstevní výstavbě převyšující základní členský vklad. Členský podíl se neodepisuje.
2. Zálohovou výši členského podílu určí družstvo před zahájením družstevní výstavby tak, aby jeho výška kryla rozpočtem stanovené náklady připadající na byt (nebytový prostor), který byl členovi přidělen, snížené o státní příspěvek poskytnutý na výstavbu, o úvěr poskytnutý peněžním ústavem na výstavbu, případně o jiné zdroje financování družstevní výstavby.
3. Člen je povinen zaplatit zálohový členský podíl před zahájením výstavby ve výši a lhůtě stanovené družstvem. Tato část členského podílu se skládá ze základního členského vkladu a dalšího peněžitého, případně jiného plnění, ve výšce připadající na družstevní byt (nebytový prostor), který má být členovi předán do nájmu. Jiné než peněžní plnění na členský podíl spočívá v hodnotě práce, příp. v hodnotě věcného plnění při svépomocné výstavbě. Rozsah této části členského podílu je určen smlouvou o

jiném plnění na členský podíl, uzavřenou mezi družstvem a členem.

4. V případě nutnosti zvýšit zálohu na členský podíl je člen povinný zvýšení členského podílu uhradit ve výši, lhůtě a způsobem stanoveným družstvem.
5. Po dokončení výstavby vypořádá družstvo s financujícím peněžním ústavem finanční zdroje. Po finančním uzavření stavby rozdělí družstvo náklady a zdroje financování objektu na jednotlivé byty (nebytové prostory) a představenstvo rozhodne o konečné výši členského podílu.
6. S rozdělením nákladů a zdrojů financování na byty (nebytové prostory) a s rozhodnutím o konečné výši členského podílu seznámí družstvo člena nejpozději do 6 měsíců od finančního uzavření stavby. Rozhodnutí o konečné výši členského podílu musí být členovi doručeno do vlastních rukou. Proti tomuto rozhodnutí se může člen písemně odvolat. Odvolání nemá odkladný účinek. Nedoplatek členského podílu je splatný do 30 dnů od doručení rozhodnutí (pokud představenstvo nerozhodne jinak), v této lhůtě je družstvo povinné uhradit případný přeplatek členského podílu. Při svépomocné družstevní výstavbě vypořádá družstvo se členem i hodnotu jiného plnění na členský podíl.
7. Doklad o rozdělení nákladů a zdrojů financování objektu na jednotlivé byty (nebytové prostory) zašle družstvo na vědomí také výboru samosprávy.
8. Zrušen.
9. Zrušen

## Čl. 14

### Členský podíl uvolněného bytu

1. Před uzavřením nájemní smlouvy k uvolněnému bytu (nebytovému prostoru) určí představenstvo výši členského podílu následujícího nájemce částkou odpovídající hodnotě členského podílu zvýšeného o částku do té doby splacené hodnoty úmoru úvěru (všech předcházejících členů) poskytnutého na družstevní výstavbu.
2. Případný rozdíl mezi výši členského podílu určeného podle odst. 1 a výši členského podílu zhodnoceného o členem splacenou část úmoru úvěru vyplacenému dosavadnímu nájemci se zúčtuje způsobem schváleným shromážděním delegátů.

## Čl. 15

### Převod členských práv a povinností

1. Převod práv a povinností spojených s členstvím v družstvu na základě dohody nepodléhá souhlasu orgánů družstva.
2. Členská práva a povinnosti spojená s členstvím přecházejí na nabyvatele ve vztahu k družstvu předložením smlouvy o převodu členství v družstvu nebo pozdějším dnem uvedeným v této smlouvě. Tato smlouva musí být předložena členské evidenci družstva, a to nejdéle do 3 dnů po uskutečnění převodu.
3. Tytéž účinky jako předložení smlouvy o převodu členství nastávají, jakmile družstvo obdrží písemné oznámení dosavadního člena (společných členů) o převodu členství a písemný souhlas nabyvatele členství. Toto oznámení musí být předloženo nejpozději do 3 dnů po uskutečnění převodu a musí obsahovat veškeré osobní údaje nabyvatele a všech příslušníků jeho domácnosti.
4. Převod členských práv a povinností musí být uskutečněn na formulářích SBD Náchod. Současně s předložením těchto formulářů musí být uhrazen registrační příspěvek dle směrnic SBD Náchod. Oznámení musí zároveň splňovat podmínky vzniku členství podle těchto stanov. Při nesplnění některé z těchto podmínek družstvo převod nevyřídí.

## Čl. 16

### Převod části členských práv a povinností

1. Člen může převést část svých členských práv a povinností za podmínek uvedených v čl. 15 na jiného člena téhož družstva v případech:
  - a) kdy nájemce družstevního bytu z důvodu dědění, sloučení družstev nebo převodu části majetku družstva získal právo na přidělení jiného bytu v témže družstvu nebo právo takový byt užívat,
  - b) kdy nájemce družstevního bytu získal právo na přidělení jiného bytu v družstvu,
  - c) kdy nájemce družstevního bytu (nebytového prostoru) převádí část členských práv a povinností, týkající se bytu (nebytového prostoru).
2. Předseda představenstva dá souhlas ke vzájemnému převodu části členských práv a povinností mezi členy téhož družstva v případech, kdy předmětem převodu jsou práva a povinnosti týkající se bytů, z nichž alespoň u jednoho dosud nevzniklo právo na uzavření nájemní smlouvy.
3. Rozhodnutí předsedy představenstva musí být členu doručeno do vlastních rukou.

## Čl. 17

### Odstoupení ze svépomocné výstavby

1. Člen může odstoupit od smlouvy o jiném plnění na členský podíl. Odstoupením se ruší smlouva o jiném plnění na členský podíl a členovi zaniká právo na uzavření smlouvy o nájmu bytu (nebytového prostoru). Ostatní členská práva zůstávají členu zachována.
2. Družstvo může rozhodnutí předsedy představenstva na základě návrhu členské schůze samosprávy nebo na základě vlastního zjištění (s přihlédnutím k vyjádření členské schůze samosprávy) odstoupit od smlouvy o jiném plnění na členský podíl, jestliže člen:
  - a) neplní přijaté závazky ze smlouvy o jiném plnění na členský podíl,
  - b) trvale porušuje pracovní kázeň nebo vykazuje bez viny družstva neuspokojivé pracovní výsledky,
  - c) zavinił, že družstvu při svépomocné výstavbě vznikla značná škoda nebo podstatné zdržení výstavby.
3. Odstoupení družstva od smlouvy o jiném plnění na členský podíl může předseda představenstva rozhodnout:
  - a) v případě uvedených v odst. 2 písm. a) a b) jen, dal-li členu výstrahu doporučeným dopisem a člen jí v dané lhůtě nerespektoval,
  - b) v případě uvedeném v odst. 2 písm. c) jen, vyzval-li člena doporučeným dopisem k náhradě způsobené škody a člen této výzvě v dané lhůtě nevyhověl.
4. Rozhodnutí předsedy představenstva o odstoupení od smlouvy o jiném plnění na členský podíl musí být členu doručeno do vlastních rukou. Proti tomuto rozhodnutí může člen podat písemné odvolání. Odvolání má odkladný účinek.

## Čl. 18

1. V důsledku zániku smlouvy o jiném plnění na členský podíl při výstavbě svépomocí má člen nárok na vrácení peněžní části členského podílu snížené o základní členský vklad a na úhradu hodnoty jiného plnění na členský podíl.
2. Nárok člena na vrácení peněžní částky členského podílu (s výjimkou částky rovnající se základnímu členskému vkladu), jakož i nárok na úhradu věcného plnění vzniká dnem následujícím po zániku smlouvy o jiném plnění na členský podíl na základě oznámení člena nebo dnem následujícím po marném uplynutí lhůty k podání odvolání proti rozhodnutí o zániku smlouvy o jiném plnění na členský podíl anebo dnem následujícím po doručení rozhodnutí o zamítnutí odvolání.
3. Člen má nárok na vyúčtování hodnoty osobního plnění do jednoho roku po finančním vypořádání stavby a

na její úhradu do 30 dnů ode dne, kdy byl s vyúčtováním seznámen. Družstvo může tento nárok uspokojit i dříve, není-li pochyb o finančním výsledku příslušné stavby.

4. Při výplatě peněžní částky členského podílu a hodnoty jiného plnění na členský podíl má družstvo právo na započtení svých splatných pohledávek vůči členu.

## Čl. 19

### Zánik členství

Členství v družstvu zaniká:

- a) dohodou
- b) vystoupením
- c) smrtí člena, pokud jeho členství nepřejde na dědice, nebo prohlášením za mrtvého
- d) vyloučením
- e) zánikem družstva
- f) prohlášením konkursu na majetek člena
- g) zamítnutím návrhu na prohlášení konkursu pro nedostatek majetku člena
- h) pravomocným nařízením výkonu rozhodnutí postižením členských práv a povinností
- i) vydáním exekučního příkazu k postižení členských práv a povinností
- j) jiným způsobem stanoveným zákonem

## Čl. 19a

Zanikne-li právnická osoba, zaniká tím i její členství v družstvu.

## Čl. 20

### Dohoda

1. Dohodne-li se družstvo a člen na skončení členství, končí členství sjednaným dnem.
2. Dohodu o skončení členství uzavírají družstvo a člen písemně.

Jedno vyhotovení dohody o skončení členství vydá družstvo členovi.

## Čl. 21

### Vystoupení

1. Člen může z družstva vystoupit. Členství zaniká uplynutím doby 2 měsíců. Tato doba začíná prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení písemného oznámení člena o vystoupení z družstva.
2. Člen, který nesouhlasí s převodem svých členských práv a povinností na právního nástupce družstva, může z družstva vystoupit ke dni, kdy k tomuto převodu má dojít, když to oznámí představenstvu do 1 týdne po usnesení shromáždění delegátů. Nárok na vypořádací podíl je povinný hradit členovi, který z družstva vystoupil, právní nástupce družstva do 1 měsíce ode dne, kdy na něho přešlo jmění družstva.
3. Oznámení o vystoupení může člen odvolat jen písemně a se souhlasem družstva.

## Čl. 22

### Úmrtí člena

1. Zemře-li člen a nejde-li o společné členství manželů, přechází dnem jeho smrti členství v družstvu na dědice, kterému připadl základní členský vklad nebo členský podíl. S přechodem členství přechází na dědice i nájem družstevního bytu (nebytového prostoru), popř. právo na uzavření nájemní smlouvy o nájmu družstevního bytu (nebytového prostoru). Nepřešlo-li členství na dědice, zaniká smrtí člena.
2. Náležely-li zůstaviteli 2 nebo více členských podílů v jednom a též družstvu, mohou jednotlivé členské podíly připadnout různým dědicům. Tím se zůstavitelovo členství v den jeho smrti přemění na 2 nebo více samostatných členství (popř. společných členství manželů) jednotlivých dědiců.

## Čl. 23

### Vyloučení

1. Představenstvo může rozhodnout o vyloučení člena, jestliže:
  - a) závažným způsobem nebo opětovně a přes výstrahu porušuje své členské povinnosti určené zákonem nebo stanovami,
  - b) byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu, jeho majetku nebo proti členům družstva,
  - c) zrušen
  - d) zrušen
2. zrušen
3. zrušen.
4. Rozhodnutí o vyloučení z družstva musí být doručeno do vlastních rukou. V rozhodnutí o vyloučení člena z družstva musí být uveden důvod podle odst. 1, který nelze dodatečně měnit. Členství zaniká dnem, kdy bylo doručeno rozhodnutí představenstva o vyloučení členovi.
5. Proti rozhodnutí představenstva o vyloučení má právo podat člen odvolání ke shromáždění delegátů. Není-li právo na odvolání uplatněno do tří měsíců ode dne, kdy se člen dozvěděl nebo mohl dozvědět o rozhodnutí o vyloučení, zaniká. Odvolání nemá odkladný účinek.
6. Soud na návrh člena, kterého se rozhodnutí týká, prohlásí rozhodnutí shromáždění delegátů o vyloučení za neplatné, je-li v rozporu s právními předpisy nebo stanovami. Není-li právo na podání návrhu uplatněno do tří měsíců ode dne konání shromáždění delegátů, které vyloučení potvrdilo, nebo jestliže nabylo řádně svoláno, ode dne, kdy se člen mohl dovědět o konání shromáždění delegátů, které vyloučení potvrdilo, nejpozději ale do jednoho roku od jeho konání, zaniká.
7. Při vyslovení neplatnosti zániku členství podle odst. 6 vzniká poškozenému právo na náhradu způsobené škody.
8. Jestliže je důvodem návrhu podle odstavce 6, že tvrzené rozhodnutí shromáždění delegátů nepřijalo proto, že o něm nehlasovalo, anebo že obsah tvrzeného rozhodnutí neodpovídá rozhodnutí, které shromáždění delegátů přijalo, lze podat návrh do tří měsíců ode dne, kdy se člen o tvrzeném rozhodnutí dozvěděl, nejdéle však do jednoho roku ode dne konání nebo tvrzeného konání shromáždění delegátů.

## Čl. 24

Zrušen

## Čl. 25

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

## Čl. 26

### Zánik společného členství manželů

1. Společné členství manželů v družstvu zaniká:
  - a) smrtí jednoho z manželů
  - b) dohodou rozvedených manželů
  - c) rozhodnutím soudu o zrušení práva společného nájmu bytu (nebytového prostoru) rozvedenými manželi.
  - d) smrtí jednoho z bývalých manželů.
2. Zanikne-li společné členství manželů v družstvu smrtí jednoho z nich, zůstává členem družstva a nájemcem družstevního bytu (nebytového prostoru) pozůstalý manžel. Po rozvodu manželství zůstává členem družstva a nájemcem družstevního bytu (nebytového prostoru) ten z rozvedených manželů, který byl určen dohodou rozvedených manželů nebo rozhodnutím soudu.
3. Dohodnou-li se po rozvodu manželství rozvedení manželé - společní členové družstva, užívající společně družstevní byt i nebytový prostor, že jeden z nich bude jako člen družstva užívat družstevní byt a druhý nebytový prostor, nebo rozhodne-li tak soud, zaniká společné členství manželů jeho přeměnou na samostatné členství každého z nich dnem uzavření dohody nebo dnem právní moci rozhodnutí soudu.
4. Společné členství manželů v družstvu zaniká i převodem jejich členských práv a povinností, jejich písemnou dohodou s družstvem, vystoupením z družstva, vyloučením a zánikem družstva po ukončení likvidace.
5. Smrtí jednoho z bývalých manželů, kteří po rozvodu manželství do doby úmrtí jednoho z nich neuzavřeli dohodu, ani rozhodl soud o zrušení společného nájmu bytu a o tom, který z nich bude nadále byt užívat jako člen družstva, zaniká společný nájem bytu i společné členství v družstvu a nájemcem bytu a členem družstva zůstává bývalý žijící manžel.

## Čl. 27

### Majetkové vypořádání

1. Zánikem členství podle čl. 19 a 19a vzniká bývalému členu nebo jeho dědicům nárok na vypořádací podíl. Vypořádací podíl se rovná výplatě majetkové účasti dosavadního člena družstva snížené o splatné pohledávky družstva vůči bývalému členu. U nebydlícího člena se rovná výplatě základního členského vkladu sníženého o splatné pohledávky družstva vůči bývalému členu. U nájemce družstevního bytu při zániku jeho členství se vyrovnávací podíl rovná výplatě členského podílu, zhodnoceného o splacený úvěr (další členský vklad) a následně sníženého o splatné pohledávky družstva vůči bývalému členu.
2. Nárok na výplatu vypořádacího podílu vzniká uplynutím 3 měsíců po schválení řádné účetní závěrky za rok, ve kterém členství zaniklo. Pokud to hospodářská situace dovoluje, může družstvo uspokojit tento nárok nebo jeho část i dříve.
3. Výplata dalšího členského vkladu (členský podíl zvýšený o úmor úroku uhrazeného členem) je vázána vždy na uvolnění bytu (nebytového prostoru).
4. Zanikne-li nájemní poměr člena k družstvu bez zániku členství, vznikne členovi nárok na výplatu vypořádacího podílu, sníženého o základní členský vklad uplynutím 3 měsíců od schválení řádné účetní závěrky za rok, ve kterém po zániku nájmu přestal byt užívat a vyklizený jej předal družstvu.
5. Kromě nároku na výplatu vypořádacího podílu nemá bývalý člen nebo jeho dědicové z důvodu zániku členství nárok na jakoukoliv jinou část majetku družstva.

6. Zrušen.

7. Zánikem členství v důsledku převodu práv a povinností, spojených s členstvím nebo výměnou bytu nevzniká dosavadnímu členovi vůči družstvu nárok na vypořádací podíl. Vzájemné nároky si účastníci převodu nebo výměny vypořádají mezi sebou.
8. Při převodu bytu do vlastnictví nájemce nevzniká dosavadnímu členovi nárok na vypořádací podíl, tj. členský podíl a základní členský vklad. V případě, že při převodu bytu do vlastnictví zaplatí vlastník družstvu základní členský vklad a jeho členství bude trvat nadále, rovná se vypořádací podíl při zániku takového členství výplatě základního členského vkladu.

## Čl. 28

### Členská evidence

Družstvo vede seznam všech svých členů. Do seznamu se zapisuje kromě jména, bydliště a rodného čísla fyzické osoby i výše jejího základního členského vkladu a výše členského podílu, který splatila. V seznamu se bez zbytečného odkladu vyznačí všechny změny evidovaných skutečností. Představenstvo umožní každému, kdo prokáže právní zájem, aby do seznamu nahlédl. Člen družstva má právo do seznamu nahlížet a žádat vydání potvrzení o svém členství a obsahu zápisu v seznamu.

## Část IV.

### Hospodaření s byty

#### (Přidělování, nájem, prodej)

## Čl. 29

Družstvo přiděluje svým členům byty (nebytové prostory) podle délky členství, pokud dále není uvedeno jinak. U svépomocné výstavby přihlédne též k potřebám stavby.

## Čl. 30

### Délka členství

1. Za účelem přidělení bytu se členu započítává délka členství od jeho vzniku, pokud dále není uvedeno jinak.
2. Délka členství člena, jemuž splynulo členství, se započítává z toho členství, v jehož rámci dosud nebyla uspokojena jeho bytová potřeba.
3. Délka členství člena, který v témže družstvu žádá o přidělení jiného bytu, než který užívá nebo jiné místnosti nesloužící k bydlení, se počítá ode dne doručení jeho žádosti o přidělení jiného bytu.
4. Délka členství člena, který se stal nájemcem nebytového prostoru v případech uvedených v čl. 26 odst. 3 se pro účely přidělení bytu započítává ode dne přeměny členství.
5. Délka členství člena, jemuž byl převeden byt do vlastnictví, se pro účely přidělení bytu počítá ode dne registrace smlouvy o převodu vlastnictví.

## Čl. 31

### Přidělování bytů

1. Byty včetně služebních přiděluje představenstvo podle délky členství a na základě zásad a kritérií schválených shromážděním delegátů.
2. Představenstvo může dále přidělit byty bez ohledu na délku členství v případech hodných zvláštního zřetele, zejména z důvodů důležitých potřeb bytového družstva. V 1 roce lze takto přidělit nejmeně 1 byt - nejvýše 10% z celkového počtu přidělených bytů v příslušném kalendářním roce.
3. 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.
4. Představenstvo může na návrh výboru příslušné samosprávy přidělit uvolněný byt členu, který v témže družstevním domě již užívá byt nevyhovující jeho bytové potřebě, uzavřel-li člen s družstvem písemnou dohodu, že dosud užívaný byt družstvu vrátí.

## Čl. 32

1. Před přidělením bytu představenstvo vyzve písemně člena ke splacení členského podílu podle čl. 13 a při přidělení uvolněného bytu podle čl. 14, popř. k uzavření smlouvy o jiném plnění na členský podíl při výstavbě svépomocí. Lhůtu na zaplacení stanoví nejmeně 15 dnů od doručení výzvy do vlastních rukou.
2. Nesplatí-li člen ve stanovené lhůtě členský podíl podle odst. 1 nebo odmítne-li písemně přidělení bytu anebo odmítne-li u svépomocné výstavby uzavřít smlouvu o jiném plnění, představenstvo mu byt nepřidělí.

## Čl. 33

### Změna rozhodnutí o přidělení bytu

Představenstvo může po dohodě se členem změnit své pravomocné rozhodnutí o přidělení družstevního bytu, jestliže členu k přidělenému bytu nevzniklo právo na uzavření smlouvy. Nový přiděl se považuje za realizaci původního přidělu.

## Čl. 34

### **Zrušení rozhodnutí o přidělení bytu**

1. Představenstvo zruší své pravomocné rozhodnutí o přidělení bytu v případě odstoupení člena ze svépomocné výstavby podle čl.17 stanov.
2. Představenstvo může zrušit pravomocné rozhodnutí o přidělení bytu v případech, kdy:
  - a) člen na výzvu předsedy představenstva neuhradil ve stanovené lhůtě doplatek členského podílu podle čl. 13,
  - b) člen odmítl převzít byt, který je způsobilý k užívání, ve lhůtě stanovené představenstvem.
3. Rozhodnutí o zrušení právoplatného rozhodnutí o přidělení bytu musí být členovi doručeno do vlastních rukou. Proti rozhodnutí podle odst. 2 se může člen odvolat. Odvolání má odkladný účinek.
4. V případě zrušení rozhodnutí podle odst. 1 vzniká členovi nárok na majetkové vypořádání podle čl. 27.
5. V případě zrušení rozhodnutí podle odst. 2 vzniká členovi nárok na vrácení zálohového členského podílu sníženého o základní členský vklad. Tento nárok vzniká uplynutím 2 měsíců po nabytí právní moci rozhodnutí, kterým bylo zrušeno rozhodnutí o přidělení družstevního bytu.

## Čl. 35

Družstevní byt, který je uvolněn a vyklizen na základě soudního rozhodnutí, může být představenstvem družstva určen jako byt nájemní nebo byt k prodeji. Nájemní vztah i prodej do vlastnictví musí být realizován dle zásad schválených shromážděním delegátů.

## Čl. 36

### **Přidělování vestavěných garáží**

1. Garáže (garážová stání) vestavěné v bytovém domě anebo přistavěné k němu, přiděluje představenstvo podle zásad schválených shromážděním delegátů.
2. Uvolní-li se garáž (garážové stání) vestavěná v bytovém domě anebo přistavěná k němu, může ji představenstvo přidělit některému z dalších uživatelů bytů v tomto domě.

## Čl. 37

### **Přenechání družstevního bytu (nebytového prostoru) do nájmu na určitou dobu**

Představenstvo může smlouvou o nájmu přenechat družstevní byt (nebytový prostor) občanovi, popř. právnické osobě, i když nepůjde o člena družstva v případě, kdy o byt (nebytový prostor) nemá zájem žádný z členů družstva. Stejně tak může představenstvo přenechat byt (nebytový prostor) tomu, kdo zabezpečuje provoz družstevního domu. V těchto případech nevzniká povinnost ke splacení členského podílu podle čl. 13. Výše nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu (nebytového prostoru) se určí ve smlouvě.

## Část V.

### Nájem družstevního bytu (nebytového prostoru)

#### Čl. 38

#### Vznik nájmu družstevního bytu (nebytového prostoru)

1. Nájem družstevního bytu (nebytového prostoru) vzniká smlouvou, kterou družstvo (pronajímatel) přenechává svému členu (nájemci) do užívání družstevní byt (nebytový prostor). Není-li doba nájmu dohodnuta, má se za to, že smlouva o nájmu byla uzavřena na dobu neurčitou.
2. Členovi vznikne právo na uzavření nájemní smlouvy :
  - a) na základě rozhodnutí o přidělení družstevního bytu (nebytového prostoru), vydaného příslušným orgánem družstva,
  - b) převodem členských práv a povinností podle čl. 15 nebo převodem části členských práv a povinností podle čl. 16, budou-li splněny podmínky dle článku 15 těchto stanov,
  - c) na základě dohody o výměně bytu,
  - d) na základě zdědění členského podílu.
3. Nájemní smlouva musí obsahovat označení předmětu a rozsah užívání, výšku nájemného a způsob výpočtu úhrady za plnění spojené s užíváním bytu. Měla by též obsahovat i popis příslušenství a popis stavu bytu. Jestliže nebyla nájemní smlouva uzavřena písemně, vyhotoví se o jejím obsahu zápis.

#### Čl. 39

#### Práva a povinnosti z nájmu bytu

1. Se členem - nájemcem družstevního bytu a s manželi - společnými nájemci mohou na základě jejich práva v bytě bydlet jejich příbuzní v řadě přímé, sourozenci, zeť i snacha, jakož i osoby, které žijí s nájemci ve společné domácnosti. Počet těchto osob a jeho změnu je povinen člen - nájemce neprodleně oznámit družstvu i výboru samosprávy - viz čl. 11 písm. g) těchto stanov.
2. Kromě práva užívat byt má člen - nájemce družstevního bytu a na základě jeho práva i osoby, které s ním bydlí, právo užívat společné prostory a zařízení domu, jakož i požívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu.
3. Nájemci jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním nájemcům výkon jejich práv.

#### Čl. 40

1. Družstvo je povinno zajistit členu - nájemci družstevního bytu plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu.
2. Veškeré drobné opravy v bytě související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou hradí nájemce (společní nájemci).
3. Výbor samosprávy může z technických nebo estetických důvodů navrhnout odchylná pravidla upravující způsob provedení některých drobných oprav nebo běžné údržby bytu.

## Čl. 41

1. Neplní-li družstvo svoji povinnost odstranit závady, které brání řádnému užívání bytu, nebo jimiž je výkon práva člena - nájemce družstevního bytu ohrožen, má člen právo po předchozím upozornění družstva závady odstranit v nezbytné míře a požadovat od něho náhradu účelně vynaložených nákladů. Právo na náhradu musí uplatnit u družstva bez zbytečného odkladu. Právo zanikne, nebylo-li uplatněno do 6 měsíců od odstranění závad.
2. Nepostará-li se člen - nájemce družstevního bytu o včasné provedení drobných oprav a běžnou údržbu bytu, má družstvo právo učinit tak po předchozím upozornění člena na jeho náklad samo a požadovat od něj náhradu.

## Čl. 42

Člen nájemce družstevního bytu 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.

## Čl. 43

Člen - nájemce družstevního bytu je povinen odstranit závady a poškození, které způsobil v domě sám nebo ti, kdo s ním bydlí. Nestane-li se tak, má družstvo právo po předchozím upozornění člena závady a poškození odstranit a požadovat od něho náhradu.

## Čl. 44

Člen - nájemce družstevního bytu nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v bytě bez souhlasu družstva, a to ani na svůj náklad.

## Čl. 45

Družstvo je oprávněno provádět stavební úpravy bytu a jiné podstatné změny v bytě pouze se souhlasem člena - nájemce družstevního bytu. Provádí-li družstvo takové úpravy na příkaz příslušného orgánu státní správy, je člen povinen jejich provedení umožnit, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.

## Čl. 46

### **Nájemné a úhrada za plnění poskytovaná s užíváním bytu**

1. Člen - nájemce družstevního bytu je povinen platit nájemné za užívání družstevního bytu ve výši skutečných nákladů družstva, vynaložených na jeho provoz a správu.
2. Součástí nájemného jsou také částky určené financování údržby, oprav a dodatečných investic.
3. Záloha na nájemné se platí měsíčně, a to nejdéle do jeho 15. dne. Rozdíl mezi zálohou a skutečnými náklady vynaloženými družstvem na provoz a správu bytu za kalendářní rok vyúčtuje družstvo se členem nejpozději do 30. června následujícího roku. Částky tvořené na údržbu, opravy a dodatečné investice dle odst. 2 se do vyúčtování nezahrnují.
4. Záloha na úhradu za plnění poskytovaná s užíváním družstevního bytu se platí spolu se zálohou na nájemné. Rozdíl mezi zálohou a skutečnými náklady družstva na poskytnuté plnění v průběhu kalendářního roku (nebo pro zúčtování určitého druhu služeb stanoveného období) vynaloženými, vyúčtuje družstvo se členem nejpozději do 2 měsíců poté, kdy mu bude jejich výše známá.

5. Výši nájemného a úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu (nebytového prostoru) stanoví ředitel dle zásad schválených shromážděním delegátů a s přihlédnutím k předpokládaným nákladům.
6. Vyúčtováním zjištěný přeplatek podle odst. 3 a 4 družstvo členu uhradí nejpozději do šedesáti dnů po vyúčtování. V téže době je člen povinen uhradit družstvu vyúčtováním zjištěný nedoplatek. Nedoplatek může být uhrazen hromadným příkazem ze sporožirových účtů. Maximální výši této úhrady stanoví představenstvo družstva.
7. Spolu se zálohou na nájemné a zálohou za plnění poskytovaná s užíváním bytu hradí člen na jeho byt připadající částku úmoru a úroku úvěru poskytnutého družstvu na výstavbu peněžním ústavem.
8. Nezaplatí-li v předepsané výši člen - nájemce družstevního bytu zálohu na nájemné a zálohu za plnění poskytovaná s užíváním bytu spolu s částkou uvedenou v odst. 7, je povinen zaplatit družstvu poplatek z prodlení dle zásad schválených shromážděním delegátů.

#### Čl. 47

1. Člen - nájemce družstevního bytu 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 člen i tehdy, jestliže nebyla poskytována plnění spojená s užíváním bytu, nebo byla poskytována vadně a jestliže užívání bytu se v důsledku toho zhoršilo.
2. Stejně právo má člen - nájemce družstevního bytu, jestliže stavebními úpravami v domě se podstatně nebo po delší dobu zhorší podmínky užívání bytu nebo domu.
3. Člen - nájemce družstevního bytu má právo na přiměřenou slevu z úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu, pokud je družstvo řádně a včas neplní.

#### Čl. 48

Právo na slevu z nájemného nebo z úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu je třeba uplatnit u družstva bez zbytečného odkladu. Právo zanikne, nebylo-li uplatněno do 6 měsíců ode dne odstranění závad.

#### Čl. 49

### **Společný nájem družstevního bytu manželé**

1. Společný nájem družstevního bytu může vzniknout jen mezi manželé.
2. Společný nájem družstevního bytu vznikne, jestliže za trvání manželství manželé nebo jeden z nich se stanou nájemcem družstevního bytu, to neplatí v případě přechodu členství a nájmu na jednoho z manželů dle čl.6. Jestliže se stal nájemcem bytu některý z manželů před uzavřením manželství, vznikne společný nájem bytu uzavřením manželství.
3. Totéž platí, vzniklo-li před uzavřením manželství některému z manželů právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu.
4. Ustanovení odstavců 2 a 3 neplatí, jestliže manželé spolu trvale nežijí.

#### Čl. 50

Běžné záležitosti, týkající se společného nájmu družstevního bytu manželé, může vyřizovat každý z manželů. V ostatních případech je třeba souhlasu obou manželů, jinak je právní úkon neplatný. Z právních úkonů, týkajících se společného nájmu družstevního bytu, jsou oba manželé oprávněni i povinni společně a nerozdílně.

## Čl. 51

Právo společného nájmu družstevního bytu manželé zanikne:

- a) rozvodem manželství v případě, že nevzniklo společné členství manželů v družstvu,
- b) dohodou rozvedených manželů - společných členů družstva, popř. rozhodnutím soudu,
- c) smrtí jednoho z manželů,
- d) zánikem nájmu družstevního bytu,
- e) smrtí jednoho z bývalých manželů.

## Čl. 52

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, zůstává členství a právo užívat družstevní byt tomu z rozvedených manželů, který byl určen jejich dohodou. Nedohodnou-li se, rozhodne o tom na návrh jednoho z nich soud.
3. Zemře-li manžel a manželé nebyli společnými členy družstva, přechází členství v družstvu a nájem družstevního bytu na dědice, kterému připadl členský podíl. Zemře-li manžel a manželé byli společnými členy družstva, zůstává členem družstva a jediným nájemcem družstevního bytu pozůstalý manžel.
4. Smrtí jednoho z bývalých manželů, kteří po rozvodu manželství do doby úmrtí jednoho z nich neuzavřeli dohodu, ani nerozhodl soud o zrušení společného nájmu bytu a o tom, který z nich bude nadále byt užívat jako člen družstva, zaniká společný nájem bytu i společné členství v družstvu a nájemcem bytu a členem družstva zůstává bývalý žijící manžel.

## Čl. 53

### **Podnájem bytu (části bytu)**

1. Pronajatý byt nebo jeho část lze jinému přenechat do podnájmu na dobu určenou ve smlouvě o podnájmu nebo bez časového určení jen s písemným souhlasem družstva. Porušení této povinnosti se považuje za porušení povinností podle čl. 23. Smlouva o podnájmu včetně písemného souhlasu družstva musí být sepsána na formulářích SBD Náchod.
2. Po skončení podnájmu podnájemce nemá právo na náhradní podnájem.

## Čl. 54

### **Výměna bytu**

1. Člen - nájemce družstevního bytu může uzavřít se souhlasem předsedy představenstva dohodu o výměně bytu. Souhlas i dohoda musí mít písemnou formu a musí obsahovat dohodu účastníků výměny o převodu členských práv a povinností. Odepře-li družstvo bez závažných důvodů souhlas s výměnou bytu, může soud na návrh nájemce rozhodnutím nahradit projev vůle družstva.
2. Jestliže člen - nájemce družstevního bytu i nebytového prostoru vyměňuje odděleně pouze byt nebo nebytový prostor s občanem, který není členem družstva, orgán družstva dohodu neschválí, dokud se tento občan nestane členem družstva.
3. Jde-li o výměnu bytů v témže družstvu, nabývá dohoda platnosti dnem, kdy nabude právní moci rozhodnutí orgánu družstva o souhlasu s výměnou. Jde-li o výměnu bytů v různých družstvech nebo o výměnu bytu družstevního za byt nedružstevní, nabývá dohoda platnosti dnem, kdy bude dán souhlas posledním oprávněným pronajímatelem.
4. Převod členských práv a povinností na základě dohody o výměně bytů nastane dnem uskutečnění výměny bytů.

## Čl. 55

1. Právo na splnění dohody o výměně bytů musí být uplatněno u soudu do 3 měsíců ode dne, kdy byl s dohodou vysloven nesouhlas, jinak právo zanikne.
2. Nastanou-li dodatečně u některého z účastníků takové závažné okolnosti, že není možno splnění dohody na něm spravedlivě požadovat, může od dohody odstoupit. Musí však tak učinit bez zbytečného odkladu. Povinnost k náhradě škody tím není dotčena.

## Čl. 56

### **Zánik nájmu družstevního bytu**

Nájem družstevního bytu zaniká:

- a) zánikem členství nájemce družstevního bytu podle čl. 19 a 19a,
- b) písemnou dohodou mezi družstvem a členem - nájemcem družstevního bytu ke dni stanoveném v dohodě,
- c) písemnou výpovědí člena - nájemce družstevního bytu, ve které musí být uvedena lhůta, kdy má nájem skončit, a to nejméně 3 měsíce tak, aby skončila ke konci kalendářního měsíce. Není-li lhůta uvedena, skončí nájem bytu posledním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž výpověď došla družstvu,
- d) výpovědí nájmu družstevního bytu podle příslušných ustanovení občanského zákoníku,
- e) uplynutím doby v případě, že nájem družstevního bytu byl sjednán na určitou dobu,
- f) převedením bytu do vlastnictví člena podle zvláštního zákona.

## Čl. 57

### **Bytové náhrady**

1. Člen - nájemce družstevního bytu, jemuž zanikl nájem bytu, není povinen se z bytu vystěhovat, dokud mu není zajištěna odpovídající bytová náhrada. I bez zajištění bytové náhrady je povinen se z bytu vystěhovat, jestliže mu není třeba poskytnout ani náhradní byt, ani náhradní ubytování.
2. Co se rozumí v konkrétních případech bytovou náhradou stanovuje, občanský zákoník (§ 712).
3. V období mezi skončením nájemního poměru a posledním dnem lhůty k vyklizení bytu mají pronajímatel a osoba, jejíž nájemní poměr skončil, práva a povinnosti v rozsahu odpovídajícím ustanovením § 687 - 699 občanského zákoníku.

## Čl. 58

### **Nájem nebytových prostor**

1. O nájmu nebytových prostor platí přiměřeně ustanovení o nájmu bytů.
2. Jde-li o nájem nebytových prostor, které jsou určeny k výkonu povolání jen jednoho z manželů, právo společného nájmu zanikne.
3. Nájem a podnájem nebytových prostor postavených bez finanční účasti členů upravuje zvláštní předpis.

## Čl. 59

### **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. Pokud byt nespĺňuje podmínky kolaudačního rozhodnutí (není napojen přívod vody, elektřiny ne plynu), stává se nezpůsobilým k bydlení a nelze jej dále užívat.

## Čl. 60

### **Sloučení bytů**

1. Byt je možné sloučit se sousedním bytem (částí bytu) jen se souhlasem představenstva družstva.
2. Představenstvo družstva povolí sloučení zejména tehdy, jestliže se tím dosáhne účelnějšího využití bytového prostoru členy domácnosti.

## Čl.61

### **Rozdělení bytu**

1. Byt je možné rozdělit na dva nebo více samostatných bytů jen se souhlasem představenstva družstva.
2. Představenstvo družstva povolí rozdělení bytu zejména tehdy, jestliže se tím dosáhne účelnějšího využití bytového prostoru. Byt získaný rozdělením družstvo přiděluje podle pořadníku. Mimo pořadník přiděluje představenstvo družstva tento byt, jestliže k rozdělení bytu dojde na návrh člena - nájemce družstevního bytu ve prospěch příbuzného v přímé řadě, sourozence nebo jiných osob, žijících s nájemcem ve společné domácnosti po dobu nejméně 3 let, za předpokladu, že jsou členy družstva.

## Čl. 62

1. Souhlas představenstva družstva se sloučením nebo rozdělením bytu nenahrazuje povolení stavebního úřadu, které je nutné podle zvláštních předpisů.
2. V souvislosti se sloučením nebo rozdělením bytu představenstvo družstva současně přerozdělí náklady a zdroje financování sloučených nebo rozdělených bytů a určí výšku členských podílů a zůstatek nesplaceného investičního úvěru připadajících na příslušné byty.

## Čl. 63

### **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 V. 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. 10 a 11 je člen - vlastník 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 čtvrtinu, zajišťuje správu všech bytů stávající družstvo. Jeho povinnosti vyplývají ze zákona č. 72/1994 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 11 odst. g) stanov SBD Náchod.

## **Část VI. Orgány družstva**

### **Článek 64**

Orgány družstva jsou:

- a) shromáždění delegátů
- b) představenstvo
- c) kontrolní komise
- d) členská schůze samosprávy
- e) výbor samosprávy.

### **Čl. 65**

Do orgánů družstva mohou být voleni jen členové družstva starší 18 let, jejichž ZČV činí nejméně Kč 3.000,-. Toto ustanovení neplatí u výborů samospráv.

### **Čl. 66**

1. Orgány družstva mohou jednat jen o záležitostech, které podle stanov družstva a zákona spadají do jejich působnosti.
2. Kolektivní orgány družstva rozhodují na základě řádného svolání všech členů orgánu.
3. Kolektivní orgány družstva jsou způsobilé se usnášet, jen je-li přítomna nadpoloviční většina jejich členů. Usnesení je přijato, hlasovala-li pro něj nadpoloviční většina přítomných, pokud stanovy a zákon neurčují jinak.

### **Čl. 67**

1. Funkční období členů orgánů družstva činí 5 let.
2. Členové orgánu družstva mohou být voleni opětovně.

## Čl. 68

Členové orgánů družstva jsou povinni vykonávat své funkce svědomitě, plnit svěřené úkoly a dodržovat obecně závazné právní předpisy a stanovy. Pokud při výkonu funkce způsobí družstvu škodu, odpovídají za ni v rozsahu stanoveném zákonem.

## Čl. 69

1. Neplní-li člen voleného orgánu řádně svoji funkci, může jej před uplynutím funkčního období odvolat orgán, který jej zvolil.
2. Člen družstva, který je do své funkce zvolen, může z funkce odstoupit, je však povinen oznámit to orgánu, jehož je členem. Jeho funkce končí dnem, kdy odstoupení projednal orgán, jehož funkci vykonává. Příslušný orgán musí projednat odstoupení na svém nejbližším zasedání poté, kdy se o odstoupení dověděl, nejdéle však do 3 měsíců. Po marném uplynutí této lhůty se odstoupení pokládá za projednané.
3. Zvolení náhradníci členů orgánů družstva nastupují na místo odstoupivšího nebo odvolaného člena.
4. Není-li náhradník zvolen, může orgán povolat zastupujícího člena až do doby, kdy může být provedena řádná volba nového člena. Zastupující člen má práva a povinnosti řádného člena.
5. Ustanovení odst. 2, 3, 4 platí i v případě, že členství v orgánu zanikne smrtí.
6. Členům orgánů družstva může být za výkon funkce přiznána odměna podle zásad stanovených shromážděním delegátů popř. i poskytnuta náhrada ušlé mzdy a nákladů spojených s výkonem funkce.

## Čl. 70

1. Funkce člena představenstva a člena kontrolní komise jsou vzájemně neslučitelné.
2. Členové představenstva a kontrolní komise družstva, prokuristé a ředitel nesmějí být podnikateli ani členy statutárních a dozorčích orgánů právnických osob s obdobným předmětem činnosti.

## Čl. 71

1. Každému členu družstva i každému členu orgánu družstva náleží jeden hlas.
2. V orgánech družstva se hlasuje veřejně. V jednotlivých případech se může jednající orgán usnést na hlasování tajně.
3. V představenstvu a kontrolní komisi lze usnesení přijmout hlasováním uskutečněným písemně nebo pomocí prostředků sdělovací techniky, jestliže s tímto způsobem hlasování projeví souhlas všichni členové orgánu. Pro tento případ se hlasující pokládají za přítomné.

## Čl. 72

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 spočívá v přednesení podnětu k jednání, v rozpravě a zpravidla je zakončeno usnesením. Jednání je třeba vést tak, aby byl zjištěn skutečný stav věci.
3. Jednání orgánů jsou neveřejná. Předsedové jednotlivých orgánů mohou rozhodnout o přizvání dalších osob k jednotlivým projednávaným záležitostem.

## Čl. 73

1. O průběhu jednání všech orgánů družstva se pořizuje zápis, který musí obsahovat:
  - a) datum a místo konání schůze
  - b) přijatá usnesení
  - c) výsledky hlasování
  - d) nepřijaté námítky členů orgánu, kteří požádali o jejich zaprotokolování.
2. Přílohu zápisu tvoří seznam účastníků jednání, pozvánka na něj a podklady, které byly předloženy k projednávaným bodům.
3. Každý člen orgánu má právo vyžádat si zápis a jeho přílohy k nahlédnutí.
4. Podrobnosti o postupu orgánů družstva při volbách a odvolávání, o jednání a rozhodování a ověřování zápisu upravují volební a jednací řád, které schvaluje shromáždění delegátů.

## Čl. 74

### Shromáždění delegátů

1. Shromáždění delegátů je nejvyšším orgánem družstva, kde uplatňují členové své právo řídit záležitosti družstva, kontrolovat činnost družstva a jeho orgánů. Shromáždění delegátů plní v plném rozsahu působnost členské schůze.
2. Do výlučné působnosti shromáždění delegátů patří:
  - a) přijímat a měnit stanovy a jednací řád,
  - b) volit a odvolávat členy představenstva a kontrolní komise v počtu a způsobem, který sám určí,
  - c) volit náhradníky členů představenstva a kontrolní komise a stanovit pořadí, podle kterého náhradníci nastupují na místa odstoupivších nebo odvolaných členů představenstva a kontrolní komise,
  - d) projednávat a schvalovat zprávy představenstva a kontrolní komise o činnosti družstva,
  - e) rozhodovat o základních otázkách koncepce rozvoje, schvalovat zásady hospodaření, řádnou závěrku a rozhodovat o tom, jak se naloží se ziskem a uhradí případná ztráta,
  - f) schvalovat statuty fondů,
  - g) rozhodovat o zvýšení nebo snížení zapisovaného základního kapitálu,
  - h) rozhodovat o odvoláních proti usnesení představenstva,
  - i) rozhodovat o splnutí, sloučení, rozdělení a o jiném zrušení družstva nebo o změně právní formy,
  - j) stanovit zásady pro určování výše nájemného za užívání bytu (nebytového prostoru) a za plnění poskytovaná s užíváním bytu, způsob jejich vyúčtování a způsob placení,
  - k) volit delegáty na sjezd SČMBD,
  - l) rozhodovat o významných majetkových dispozicích,
  - m) rozhodovat o prodeji nebo jiných majetkových dispozicích s nemovitostmi, ve kterých jsou byty, nebo s byty v souladu s § 239 odst. 4 písm. i) obchodního zákoníku.
3. Do působnosti shromáždění delegátů patří i rozhodování, týkající se družstva a jeho činnosti, pokud si rozhodování o některé věci vyhradil.
4. Shromáždění delegátů může na návrh kontrolní komise změnit nebo zrušit pravomocné rozhodnutí představenstva nebo předsedy představenstva, kterým byly porušeny obecně závazné právní předpisy nebo stanovy družstva, jestliže od nabytí právní moci rozhodnutí do podání návrhu neuplynuly více než 2 roky.

## Čl. 75

1. Jednání shromáždění delegátů družstva svolává představenstvo podle potřeby, nejméně jednou ročně.
2. Shromáždění delegátů musí být svoláno do 40 dnů, požádá-li o to písemně
  - a) jedna třetina členů družstva
  - b) jedna třetina delegátů
  - c) kontrolní komise.
3. Pořad jednání musí být oznámen na pozvánkách zaslaných nejpozději 8 dnů před zasedáním shromáždění delegátů. Písemné pozvánky dále obsahují datum, hodinu a místo jednání. Spolu s pozvánkou se zpravidla zasílají i písemné podkladové materiály.
4. Na shromáždění delegátů musí být pozváni všichni zvolení delegáti. Členové představenstva a kontrolní komise se shromáždění delegátů účastní z titulu své funkce a mají poradní hlas.
5. Při hlasování má každý delegát jeden hlas.

## Čl. 76

Není-li shromáždění delegátů schopno se usnášet, svolá představenstvo náhradní shromáždění delegátů tak, aby se konalo do tří týdnů ode dne, kdy se mělo konat shromáždění delegátů původně svolané. Náhradní shromáždění delegátů musí být svoláno novou pozvánkou s nezměněným pořadem jednání. Pozvánka musí být odeslána nejpozději do patnácti dnů ode dne, na který bylo svoláno původní shromáždění delegátů, nejpozději však deset dnů před konáním náhradního shromáždění delegátů. Náhradní shromáždění delegátů je schopno se usnášet, je-li přítomna alespoň 1/4 delegátů. Usnesení je přijato, hlasovala-li pro ně nadpoloviční většina přítomných delegátů.

## Čl. 77

- 1.. Na návrh člena vysloví soud neplatnost usnesení shromáždění delegátů, pokud usnesení je v rozporu s právními předpisy nebo stanovami družstva. Návrh soudu může člen podat, požádal-li o zaprotokolování námítky na shromáždění delegátů, které usnesení přijalo, nebo jestliže námítku oznámil představenstvu do 1 měsíce od konání tohoto shromáždění a nebylo-li svoláno řádně do jednoho měsíce ode dne, kdy se o jeho konání dověděl, nejdéle však do jednoho roku od konání shromáždění delegátů. Návrh soudu lze podat jen do 1 měsíce ode dne, kdy člen požádal o zaprotokolování námítky nebo od oznámení námítky představenstvu.
2. Jestliže je důvodem návrhu podle odst. 1, že tvrzené rozhodnutí shromáždění delegátů nepřijalo proto, že o něm nehlasovalo, anebo že obsah rozhodnutí neodpovídá rozhodnutí, které shromáždění delegátů přijalo, lze podat žalobu do jednoho měsíce ode dne, kdy se člen o tvrzeném rozhodnutí dozvěděl, nejdéle však do jednoho roku ode dne konání shromáždění delegátů. V ostatním se použijí ustanovení § 131 zákona obchodního zákoníku a obdobně.

## Čl. 78

### **Představenstvo**

1. Představenstvo je výkonným a statutárním orgánem družstva, řídí činnost družstva a rozhoduje o všech záležitostech, pokud nejsou zákonem, stanovami nebo rozhodnutím shromáždění delegátů vyhrazeny jinému orgánu. Za svou činnost odpovídá shromáždění delegátů. Představenstvo je oprávněno přijmout mimořádné rozhodnutí směřující k zabezpečení stabilizace družstva. Toto rozhodnutí musí být následně schváleno shromážděním delegátů.
2. Představenstvo zabezpečuje a kontroluje plnění usnesení shromáždění delegátů, pravidelně mu podává zprávy o své činnosti a o činnosti družstva, svolává a připravuje jeho jednání.
3. Představenstvo má 11 členů.
4. Představenstvo se volí z členů družstva tak, aby členové představenstva nebyli mezi sebou nebo se členy kontrolní komise manžely, příbuznými v řadě přímé, nebo sourozenci.

5. Představenstvo volí ze svých členů předsedu (dále jen "předseda"), popř. místopředsedu (místopředsedy).
6. Představenstvo se schází podle potřeby, zpravidla jednou za měsíc. Musí se sejít do 10 dnů od doručení podnětu kontrolní komise, jestliže na její výzvu nedošlo k nápravě nedostatků.
7. Schůzi představenstva se mohou zúčastnit s hlasem poradním pověření členové kontrolní komise a zástupci odborové organizace pracovníků družstva.

#### Čl.79

1. Představenstvo je oprávněno jednat jménem družstva navenek ve všech věcech. Jménem představenstva jedná předseda a v době jeho nepřítomnosti nebo zaneprázdnění místopředseda nebo jiný člen představenstva v pořadí stanoveném představenstvem.
2. Právní úkony představenstva, pro které je předepsána písemná forma, podepisuje za družstvo předseda (popř. místopředseda) a další člen představenstva.
3. 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.
4. Představenstvo může na základě písemné plné moci pověřit zastupováním družstva i jiné občany a organizace.
5. Představenstvo jmenuje a odvolává ředitele družstva a určuje jeho hmotnou zainteresovanost.
6. zrušen.
7. Schvaluje vznik směnečných závazků i veškeré dispozice se směnkami s výjimkou depozitních směnek vystavených bankou.
8. Schvaluje sjednání půjček a bankovních úvěrů, nákup podílů nebo akcií.

#### Čl. 80

1. Schůzi představenstva svolává a řídí předseda (místopředseda), popř. pověřený člen představenstva.
2. Jednotlivé záležitosti předložené k projednání uvádí a odůvodňuje zpravidla ten, kdo je předkládá, přičemž současně předkládá i návrh usnesení.

#### Čl. 81

##### **Předseda představenstva**

1. Předseda je prvním členem představenstva. Jemu přísluší:
  - a) organizovat a řídit jednání a práci představenstva,
  - b) rozhodovat o bytových otázkách v rozsahu určeném ve stanovách.
2. Za výkon funkce odpovídá předseda představenstvu.

#### Čl. 82

##### **Organizování práce představenstva**

V 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,

- c) jedná jménem představenstva navenek ve všech věcech družstva,
- d) podepisuje s dalším členem představenstva právní úkony, pro které je předepsána písemná forma.

## Čl. 83

### **Rozhodování o bytových otázkách**

1. V této činnosti předseda představenstva:
  - a) uzavírá se členy – účastníky svépomocné výstavby družstevních bytů (nebytových prostor) smlouvy o jiném plnění na členský podíl. Ve spolupráci s výborem samosprávy vyhodnocuje celkové splnění smluv o jiném plnění členský podíl jednotlivých členů,
  - b) dává souhlas ke smlouvě o podnájmu bytu (části bytu) podle ustanovení čl. 53,
  - c) dává souhlas k dohodám o výměně bytu podle čl. 54,
  - d) uzavírá se členem - nájemcem družstevního bytu (nebytového prostoru) dohodu o zániku nájmu družstevního bytu podle ustanovení čl. 56,
  - e) uděluje souhlas s dočasným použitím bytu nebo jeho části pro jiné účely než bydlení .
2. O žádosti členů rozhoduje předseda představenstva nejdéle do 30 dnů od jejich podání.

## Čl. 84

### **Řízení běžné činnosti družstva**

Běžnou činnost družstva řídí ředitel družstva jmenovaný představenstvem.

## Čl. 85

### **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 přípustěna výroba a odbyt výrobků (výkonů), které by byly neekonomické a nerentabilní a které by neodpovídaly normě a požadavkům na jejich technickou a ekonomickou úroveň, kvalitu a užitnou hodnotu.
6. Rozhoduje o zásadních otázkách personální politiky.
7. 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.
8. Dbá, aby byla vytvořena taková soustava ekonomických a obchodně-technických informací, která by byla aktivním nástrojem řízení.
9. Vytváří, koordinuje a stabilizuje výkonný hospodářsko-správní aparát, schvaluje jeho organizační strukturu a početní stavy pracovníků v útvech.
10. 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.

11. 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.
12. Využívá soustavu komplexních rozborů, kontroly a revizí ke zkvalitnění řízení.
13. Stanovuje opatření k ochraně majetku, bezpečné a hygienicky nezávadné práci a k požární ochraně.
14. Určuje způsob vyřizování stížností, oznámení a podnětů pracujících, průběh posuzování zlepšovacích návrhů a vynálezů.
15. Uzavírá s orgánem odborů kolektivní smlouvu a zajišťuje plnění závazků z ní vyplývajících.
16. Vyřizuje všechny náležitosti vyplývající pro organizaci ze zákoníku práce a jiných pracovně-právních předpisů.
17. Vydává vnitřní normy řízení.
18. Určuje výši nájemného a úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu včetně místností nesloužících k bydlení dle zásad schválených shromážděním delegátů.
19. Sestavuje hospodářský plán družstva a předkládá ho shromáždění delegátů ke schválení. Schvaluje jeho změny a informuje o nich shromáždění delegátů.
20. 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.
21. Rozhoduje ve všech věcech spadajících do jeho působnosti samostatně, pokud si rozhodnutí nevyhradilo představenstvo nebo pokud není podmíněno souhlasem odborové organizace.
22. Jedná jménem družstva ve věcech spadajících do jeho působnosti.
23. Zastupuje družstvo a jedná jeho jménem ve věcech obchodních a spolu s jedním členem představenstva podepisuje veškeré obchodní smlouvy.

## Čl. 86

### **Kontrolní komise**

1. Kontrolní komise je oprávněna kontrolovat veškerou činnost družstva a projednávat stížnosti členů družstva.
2. Kontrolní komise se vyjadřuje k řádné účetní závěrce a k návrhu na rozdělení zisku nebo úhrady ztráty družstva.
3. Kontrolní komise je oprávněna vyžadovat od představenstva jakékoliv 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. Pověření členové kontrolní komise jsou oprávněni se zúčastnit zasedání všech orgánů družstva.
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. 87

1. Kontrolní komise má 5 členů.
2. Kontrolní komise se volí ze členů družstva tak, aby její členové nebyli mezi sebou nebo se členy představenstva manžely, příbuznými v řadě přímé nebo sourozenci. Členy kontrolní komise nemohou být členové představenstva a pracovníci družstva.
3. Kontrolní komise volí ze svých členů předsedu a místopředsedu, o způsobu volby rozhoduje komise.

4. Kontrolní komise odpovídá za svou činnost shromáždění delegátů a podává mu zprávy o své činnosti. Na ostatních orgánech družstva je nezávislá.

## Čl. 88

1. Kontrolní komise se schází podle potřeby, nejméně jednou za 3 měsíce.
2. Schůzi svolává a řídí předseda (místopředseda), popř. pověřený člen kontrolní komise.
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 pověřeni členové komise, kteří také komisi informují o průběhu prověrek a kontrol.

## Čl. 89

### 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. zrušen.
4. Orgány družstva, zajišťující činnost samosprávy, jsou členská schůze a výbor samosprávy.

## Čl. 90

### 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 plán činnosti příslušného střediska bytového hospodářství včetně návrhu rozpočtu,
  - 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 na shromáždění delegátů,
  - h) rozhoduje o příp. odchylném způsobu úhrady drobných oprav v bytě a úhrad nákladů spojených s běžnou údržbou bytů proti čl. 40,
  - 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.
3. Členské schůzi samosprávy členů - účastníků svépomocné výstavby družstevních bytů (nebytových prostor) přísluší pravomoci uvedené v odst. 2 přiměřeně k rozsahu okruhu působnosti samosprávy a kromě toho jí přísluší:
  - a) pravidelně projednávat zprávy výboru samosprávy o dodržování organizačního řádu svépomocné

výstavby a stanovit vhodná opatření v případě jeho porušení,

- b) pravidelně projednávat zprávy výboru samospráv o plnění harmonogramu výstavby, hodnotit přiměřenost čerpání na výstavbu určených finančních zdrojů a činit opatření k odstranění případných nedostatků,
- c) projednávat zprávy výboru samosprávy o osobním a věcném plnění členů - účastníků výstavby svépomocí a činit opatření v případech neplnění závazků člena - účastníka výstavby svépomocí, stanovených ve smlouvě o jiném plnění na členský podíl,
- d) navrhnout odstoupení od smlouvy o jiném plnění na členský podíl při výstavbě svépomocí v případech, kdy člen - účastník výstavby svépomocí narušuje výstavbu způsobem uvedeným v čl. 17, popř. na výzvu předsedy představenstva se vyjadřovat k jeho návrhu na takové opatření,
- e) projednat zprávu výboru samosprávy o závěrečném vyúčtování stavby, o vyhodnocení osobního i věcného plnění členů - účastníků výstavby svépomocí a o konečné výši členských podílů.

## Čl. 91

1. Členskou schůzi samosprávy svolává výbor samosprávy podle potřeby, nejméně však jednou do roka.
2. Členskou schůzi samosprávy členů - účastníků výstavby svépomocí svolává výbor samosprávy rovněž podle potřeby, nejméně však jednou za 3 měsíce.
3. Výbor samosprávy musí svolat členskou schůzi samosprávy, požádá-li o to:
  - a) jedna třetina všech členů samosprávy,
  - b) představenstvo družstva.
4. Nevyhoví-li výbor samosprávy žádosti podle odst. 3 do 1 měsíce, je představenstvo oprávněno svolat členskou schůzi samosprávy samo.
5. Členskou schůzi samosprávy řídí předseda nebo pověřený člen výboru samosprávy, v případě, že členskou schůzi samosprávy svolalo představenstvo, řídí ji pověřený člen představenstva.
6. O svolání členské schůze samosprávy a o pořadu jednání musí být členové samosprávy uvědoměni nejméně 15 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. 92

1. Členská schůze samosprávy je způsobilá se usnášet, je-li přítomna nadpoloviční většina členů samosprávy. V případě rozhodování podle čl. 90 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. 90 odst. 2 písm. h), i).
3. V případech, kdy je nutný souhlas všech členů samosprávy (společenství vlastníků), může být tento souhlas vyjádřen jednotlivými členy samosprávy také mimo členskou schůzi (shromáždění vlastníků) této samosprávy písemně na jedné či na více listinách, které obsahují označení záležitosti, k níž je souhlas vydáván, datum a podpisy členů samosprávy.

## Čl. 93

1. Člen se zúčastňuje členské schůze samosprávy, jejímž je členem.
2. Člen, uživatel družstevního bytu a 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 jejich 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 jednom a totéž 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.
5. Zásada účasti člena (manželů - společných členů) na členských schůzích samospráv, jakož i zásada 1 hlasu a pasivního volebního práva uvedená v odst. 1 - 4 platí pro všechny druhy okruhů působnosti samospráv.

## Čl. 94

### Výbor samosprávy

1. Výbor samosprávy je výkonným orgánem samosprávy.
2. Výbor samosprávy zejména:
  - a) plní úkoly na úseku předmětu činnosti družstva v okruhu působnosti samosprávy,
  - b) sleduje technický stav objektů příslušného střediska bytového hospodářství. 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 představenstvo 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. 90 odst. 2 písm. h), i),
  - o) na výzvu družstva se vyjadřuje ke smlouvám o přenechání družstevního bytu (nebytového prostoru) do nájmu na určitou dobu, uzavíraným podle čl. 37,
  - p) v okruhu své působnosti plní úkoly správce podle zákona č. 72/94 Sb. v objektech, kde jsou vedle bytů družstevních bytů ve vlastnictví soukromých či právnických osob.

**3.** Výboru samosprávy členů - účastníků svépomocné výstavby družstevních bytů (nebytových prostor) přísluší činnosti uvedené v odst. 2 přiměřeně k rozsahu okruhu působnosti samosprávy a kromě toho výbor samosprávy:

- a) zúčastňuje se se svými zástupci vypracování harmonogramu výstavby jako součásti projektu organizace výstavby,
- b) sleduje plnění harmonogramu výstavby a kvalitu provedených prací a navrhuje družstvu i členské schůzi samosprávy opatření k dodržení stanovené doby výstavby a její kvality,
- c) zúčastňuje se se svými zástupci vypracování smluv o jiném plnění na členský podíl mezi družstvem a členem - účastníkem výstavby svépomocí,
- d) pravidelně odsouhlasuje s vedením stavby evidenci osobního a věcného plnění členů - účastníků výstavby svépomocí, hodnotí rozsah a kvalitu jejich prací a v případě potřeby působí na zvýšení jejich pracovní morálky. O svých zjištěních a opatřeních podává zprávu členské schůzi samosprávy,
- e) kontroluje dodržování organizačního řádu svépomocné výstavby a o svých zjištěních podává zprávy členské schůzi samosprávy,
- f) vyjadřuje se k žádostem členů - účastníků výstavby svépomocí stavební úpravu nebo změnu dispozičního řešení anebo o zlepšení vybavenosti jim přidělených družstevních bytů a nebytových prostor a předkládá je představenstvu,
- g) zúčastňuje se se svými zástupci závěrečného vyúčtování stavby, vyhodnocení celkového osobního i věcného plnění členů - účastníků výstavby svépomocí a stanovení konečné výše členských podílů. O výsledku podává zprávu členské schůzi samosprávy,
- h) činnost výboru samosprávy uvedená v bodech a) až e) a v bodě g) se přiměřeně vztahuje i na provádění výstavby základní technické vybavenosti, uskutečňované v souvislosti s výstavbou družstevního domu.

## Čl. 95

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 nebo se členy kontrolní komise manžely, příbuznými v řadě přímé nebo sourozenci.

## Čl. 96

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. Schůze výboru samosprávy členů - účastníků výstavby svépomocí svolává jeho předseda, rovněž podle potřeby, nejméně však jednou za měsíc.
4. O svolání výboru samosprávy a o pořadu jednání musí být členové výboru uvědoměni obvyklým způsobem nejméně 3 dny před jejím konáním.
5. Výbor samosprávy může určit, že členská schůze samosprávy se bude konat formou dílčích schůzí samosprávy.
6. Není-li zvolen výbor samosprávy nebo nesplní-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. 96a

### 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 delegáty na shromáždění delegátů, kteří zastupují 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, a to ke konci 1. kalendářního čtvrtletí následujícího roku.
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 vlastníků, popř. společenství vlastníků. Právní úkony, k nimž je třeba plné moci, může správce vykonávat jménem vlastníků na základě udělené plné moci.
7. Jestliže vznikne správci v souvislosti s výkonem správy škoda, která nebyla zcela nebo zčásti správcem zaviněna, jsou vlastníci povinni mu tuto škodu nahradit.

## Čl. 96b

### Správce

- 1) Povinnost správce je zejména:
  - a) pravidelně kontrolovat technický stav domu, oznamovat zjištěné závady a přímo zajišťovat pohotovostní 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. 1, 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. 97

### **Pomocné orgány**

1. K zajištění své činnosti mohou orgány družstva vytvářet pomocné orgány, které nemají rozhodovací pravomoc a nemohou nahrazovat orgán, který je ustavil.
2. Úkoly pomocných orgánů určuje orgán, který je zřídil.
3. Členové pomocných orgánů jsou jmenováni a odvoláváni orgánem, který je zřídil.
4. Zrušen

## Část VII.

### **Hospodaření družstva**

## Čl. 98

### **Financování činnosti družstva**

1. Družstvo hradí náklady a výdaje své činnosti z příjmů získaných z bytového hospodářství a z ostatní hospodářské činnosti, případně z jiných zdrojů
2. Družstvo k zajištění svého hospodaření vytváří příslušné fondy.

## Čl. 99

### **Bytové hospodářství**

1. Základním ekonomickým střediskem bytového hospodářství je objekt, k jehož výstavbě byla uzavřena samostatná úvěrová smlouva. Jednotlivá střediska bytového hospodářství jsou na sobě ekonomicky nezávislá.
2. Činnost střediska bytového hospodářství se financuje z nájemného a z úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytů (nebytových prostor).
3. Zálohové platby za plnění poskytovaná s užíváním bytu (nebytových prostor) družstvo vyúčtuje podle zásad stanovených shromážděním delegátů.
4. Přebytek nebo schodek z hospodaření střediska bytového hospodářství se každoročně vypořádá podle čl. 106.

## Čl. 100

### **Ostatní hospodaření**

1. Příjmy na úhradu nákladů a výdajů ostatního hospodaření získává družstvo zejména z tržeb z realizace jeho výkonů, z příspěvků na správu, ze zápisného a jiných poplatků nebo jednorázových příspěvků, případně dalších zdrojů.
2. Náklady ostatního hospodaření jsou veškeré náklady, které vznikají mimo střediska bytového hospodářství, případně mimo střediska svépomocné družstevní výstavby.
3. Ze zisku ostatního hospodaření hradí družstvo přednostně své povinnosti vůči státu. Zbylý zisk použije podle rozhodnutí shromáždění delegátů k přidělení do nedělitelného fondu, případně dalších zajišťovacích fondů a k rozdělení členům družstva.
4. Ztrátu z ostatního hospodaření hradí družstvo podle rozhodnutí shromáždění delegátů:
  - z nedělitelného fondu
  - rozvržením na členy do výše základního členského vkladu
  - kombinací výše uvedených způsobů.
5. Při vykázané ztrátě z ostatního hospodaření družstva a při likvidačním schodku rozhodne shromáždění delegátů o výši uhrazovací povinnosti členů, přesahující základní členský vklad. Uhrazovací povinnost člena nemůže však přesáhnout trojnásobek členského vkladu.

## Čl. 101

### **Základní kapitál**

1. Základní kapitál tvoří souhrn základních členských vkladů, k jejichž splacení se zavázali členové při vstupu do družstva.
2. Výše základního kapitálu nesmí klesnout pod částku 50.000 Kč.
3. Zapisovaný základní kapitál činí 1.000.000 Kč.
4. Základní kapitál se zvyšuje, resp. snižuje přijetím nových členů, resp. skončením členství v družstvu.
5. Základní kapitál se eviduje podle jednotlivých členů.

## Čl. 102

### **Fondy a rezervy na opravy a údržbu bytového fondu**

1. Družstvo vytváří kromě základního kapitálu a specifických družstevních fondů zabezpečujících zdroje družstevní výstavby další vlastní zdroje na financování své činnosti, zejména rezervy na opravy a údržbu bytového fondu.
2. Družstvo povinně vytváří nedělitelný fond. Dále vytváří tyto zajišťovací fondy: fond členských podílů, fond družstevní výstavby, fond družstevních investic, sociální fond, havarijní fond popřípadě další fondy.
3. Tvorba a použití fondů a rezerv na opravy a údržbu bytového fondu se řídí zvláštními předpisy, těmito stanovami a dalšími vnitropodnikovými předpisy, schválenými nejvyšším orgánem družstva.

## Čl. 103

### **Nedělitelný fond**

1. Nedělitelný fond se tvoří ze zisku středisek ostatního hospodaření. Družstvo doplňuje nedělitelný fond nejméně 10% ročního čistého zisku až do doby, kdy výše nedělitelného fondu dosáhne částky rovnající se minimálně polovině zapisovaného základního kapitálu družstva.
2. Prostředky nedělitelného fondu jsou volně k použití.
3. Zdroje nedělitelného fondu se používají na úhradu ztráty středisek ostatního hospodaření.

## Čl. 104

### **Fond členských podílů**

1. Fond členských podílů se tvoří z peněžního, osobního nebo věcného plnění na členský podíl, příp. aktivací splaceného investičního úvěru poskytnutého na družstevní výstavbu.
2. Prostředky fondu členských podílů se použijí na úhradu nákladů spojených s družstevní výstavbou, k vrácení členského podílu při zániku členství, resp. po uvolnění bytu.
3. Zdroje fondu členských podílů se snižují ve výši případných odpisů členských podílů a dále ve výši zůstatkové hodnoty členských podílů na byty převáděné do vlastnictví člena - nájemce podle platných předpisů.
4. Fond členských podílů se eviduje podle jednotlivých středisek bytového hospodářství (bytových objektů) a v rámci nich podle jednotlivých členů.

## Čl. 105

### **Fond družstevní výstavby**

1. Fond družstevní výstavby se tvoří z poskytnutých státních příspěvků na družstevní výstavbu. Dále se tvoří z příspěvků jiných právnických, příp. fyzických osob, které se sdružují na družstevní výstavbu za účelem vybudování nebytových vestavěných zařízení. Fond družstevní výstavby se zvyšuje převodem zdrojů z fondu členských podílů ve výši případných odpisů členských podílů.
2. Prostředky fondu družstevní výstavby se použijí na úhradu nákladů spojených s družstevní výstavbou.
3. Zdroje fondu družstevní výstavby se snižují při převodu družstevních bytů do vlastnictví člena - nájemce podle platných předpisů.
4. Fond družstevní výstavby se eviduje podle jednotlivých středisek bytového hospodářství (bytových objektů).

## Čl. 106

### **Dlouhodobá záloha na financování údržby, oprav a dodatečných investic v domech ve správě SBD Náchod (dále jen "DZ")**

1. Záloha se vytváří dlouhodobě ve prospěch účtu 475 středisek bytového hospodářství pravidelným příspěvkem, který je součástí nájemného nebo příspěvky vlastníků jednotek ve správě družstva, popř. se tvoří z jiných zdrojů.
2. DZ se rozpouští čerpáním účtovaných externích a vnitropodnikových nákladů na opravy a údržbu bytového domu, financováním investičních výdajů zejména rekonstrukcí a modernizací bytového domu, popř. čerpáním jiných výdajů..
3. Nevyčerpaná DZ se převádí do příštího roku.
4. DZ se eviduje podle jednotlivých středisek bytového hospodářství.
5. Způsob hospodaření s DZ upravují vnitrodružstevní směrnice.

## Část VIII.

### **Zrušení a likvidace družstva**

## Čl. 107

1. Družstvo se ruší:
  - a) usnesením shromáždění delegátů
  - b) zrušením konkursu po splnění rozvrhového usnesení nebo zrušením konkursu z důvodu, že majetek dlužníka je zcela nepostačující
  - c) rozhodnutím soudu.
2. O rozhodnutí shromáždění delegátů o zrušení družstva musí být pořízen notářský zápis.
3. Družstvo zaniká výmazem z obchodního rejstříku.

## Čl. 108

### **Sloučení, splynutí a rozdělení**

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

## Čl. 109

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

## Čl. 110

### Převod části majetku družstva

Převádí-li družstvo jednotlivé obytné domy nebo objekty s nebytovými prostory jinému bytovému družstvu, musí s přejímajícím družstvem dohodnout i převod členství nájemců družstevních bytů a nebytových prostor v těchto domech nebo objektech. K takovému převodu není třeba souhlasu členů - nájemců těchto bytů (nebytových prostor). Souhlasu nájemců je však třeba v případě, má-li být družstevní objekt odprodán jinému právnímu subjektu než družstvu.

Současně s převodem jednotlivých obytných domů nebo objektů s nebytovými prostory převede družstvo převádějící družstvu přejímajícímu:

- a) zůstatky všech fondů, příslušných k objektu
- b) zůstatek půjčky poskytnuté peněžním ústavem na výstavbu převáděného objektu
- c) veškerá ostatní práva a závazky, týkající se převáděného majetku.

## Čl. 111

1. Soud může na návrh státního orgánu, orgánu nebo člena družstva nebo osoby, která osvědčí právní zájem, rozhodnout o zrušení družstva a jeho likvidaci, jestliže:

- a) počet členů družstva klesl pod 5 členů,
  - b) souhrn členských vkladů klesl pod částku 50.000 Kč,
  - c) uplynuly 2 roky ode dne, kdy skončilo funkční období orgánů družstva a nebyly zvoleny nové orgány, nebo byla porušena povinnost svolat shromáždění delegátů, anebo družstvo po dobu delší než 2 roky neprovozuje žádnou činnost,
  - d) družstvo porušilo povinnost vytvářet nedělitelný fond,
  - e) družstvo porušuje ustanovení o předmětu činnosti,
  - f) založením, splynutím nebo sloučením družstva byl porušen zákon.
2. Soud může před rozhodnutím o zrušení družstva stanovit lhůtu k odstranění důvodu, pro který bylo zrušení navrženo.

## Čl. 112

### Likvidace družstva

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

## **Část IX.**

### **Společná ustanovení**

#### **Čl. 113**

1. Rozhodnutí orgánů družstva dotýkající se jednotlivých členů družstva nebo jednotlivých orgánů družstva, se oznamují těmto členům nebo orgánům.
2. Lhůta k podání odvolání činí 15 dnů a počíná běžet dnem následujícím po doručení rozhodnutí.
3. Za včas podané se považuje i odvolání, které bylo podáno po uplynutí stanovené lhůty, nejpozději však do 3 měsíců od doručení rozhodnutí, jestliže se člen řídil nesprávným poučením orgánu družstva o odvolání nebo jestliže poučení o odvolání nebylo dáno.
4. O odvolání proti rozhodnutí představenstva rozhoduje shromáždění delegátů, jehož rozhodnutí je konečné, pokud stanovy neurčují jinak.
5. O odvolání proti rozhodnutí předsedy rozhoduje představenstvo.
6. Představenstvo, popř. předseda může rozhodnout o odvolání sám, jestliže odvolání v plném rozsahu vyhoví.

#### **Čl. 114**

##### **Podněty členů**

O podnětech členů k rozhodnutím a činnosti orgánů družstva rozhodují orgány družstva nejdéle do 60 dnů od jejich podání. O jejich vyřízení informuje příslušný orgán družstva člena doporučeným dopisem.

#### **Čl. 115**

##### **Doručování**

1. Družstvo doručuje svým členům písemnosti zpravidla poštou nebo jiným vhodným způsobem, a to na adresu, kterou člen sdělil.
2. Doručení písemností doporučeným dopisem nebo do vlastních rukou je nutné pouze v případech určených těmito stanovami nebo jednacím řádem družstva.
3. Povinnost družstva doručit písemnost doporučeným dopisem je splněna, jakmile pošta písemnost doručí nebo jakmile ji vrátí družstvu z poslední známé adresy člena jako nedoručitelnou. Tato povinnost je splněna i tehdy, jakmile je písemnost doručena funkcionářem nebo pracovníkem družstva a člen její převzetí písemně potvrdí nebo převzetí odmítne.
4. Povinnost družstva doručit písemnost do vlastních rukou je splněna:
  - a) při doručování písemností funkcionářem nebo pracovníkem družstva, jakmile člen její převzetí písemně potvrdí,
  - b) při doručování poštou, jakmile pošta písemnost do vlastních rukou doručí na poslední známou adresu (viz čl. 11 písm. g) těchto stanov. Účinky doručení nastanou i tehdy, jestliže pošta písemnost vrátí družstvu jako nedoručitelnou a člen svým jednáním doručení zmařil (viz čl. 11 písm. g) těchto stanov), nebo jestliže člen přijetí písemnosti odmítl.

#### **Čl. 116**

##### **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 se lhůta počítá. Není-li takový den v měsíci, padne poslední den lhůty na jeho poslední den.

3. Byla-li lhůta prodloužena, má se v pochybnostech za to, že nová lhůta počíná dnem, který následuje po uplynutí lhůty původní.
4. Případně-li poslední den lhůty na sobotu, neděli nebo svátek, je posledním dnem lhůty 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 15 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 1 rok.

## **Část X.**

### **Přechodná a závěrečná ustanovení**

#### **Čl. 117**

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.

#### **Čl. 118**

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

#### **Čl. 119**

1. Dosavadní stanovy družstva se ruší.
2. Tyto stanovy byly přijaty shromážděním delegátů SBD Náchod dne 22. 4. 1998 a nabyly účinnosti dne 1. 5. 1998. Novelizovány byly dne 28. 4. 1999 s účinností od 1. 5. 1999, dne 26. 4. 2000 s účinností od 1. 5. 2000, dne 20.6.2001 s účinností od 1. 7. 2001, dne 19.6.2002 s účinností od 19.6.2002, dne 16.6.2004 s účinností od 16.6.2004, dne 20. 6. 2006 s účinností od 1. 7. 2006, novelizovány dne 18. 6. 2008 s účinností od 1. 7. 2008, dne 15. 6. 2011 s účinností od 1. 7. 2011.