
POZVÁNKA NA SHROMÁŽDĚNÍ DELEGÁTŮ

Stavebního bytového družstva Mladá Boleslav,
se sídlem Na Radouči 1221, Mladá Boleslav, IČ 00036234,
zapsaného ve veřejném rejstříku u Městského soudu v Praze pod sp. zn. DrXCVIII 311

Představenstvo družstva svolává ve smyslu § 636 zák. č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích, ve spojení s čl. 66 Stanov družstva, shromáždění delegátů, které se bude konat:

**ve středu 4. března 2020 od 17 hodin
v kavárně Felicie Plzeňského šenku Domu kultury na adrese Dukelská 1093,
Mladá Boleslav.**

PROGRAM SHROMÁŽDĚNÍ DELEGÁTŮ:

1. Zahájení, seznámení s programem jednání
2. Volba mandátové komise a návrhové komise
3. Volba ověřovatelů zápisu
4. Zpráva mandátové komise
5. Schválení jednacího řádu
6. Zpráva o činnosti představenstva
7. Zpráva kontrolní komise
8. Změna stanov
9. Zrušení pravidel pro přidělování bytů
10. Schválení nového limitu pro rozhodování představenstva
11. Pořízení nového softwaru INTEGRI
12. Zasedací místnost
13. Diskuze
14. Závěr

Pavel Vomáčka v.r.

Předseda představenstva

V Mladé Boleslavi dne 27. 1. 2020

JEDNACÍ ŘÁD SHROMÁŽDĚNÍ DELEGÁTŮ STAVEBNÍHO BYTOVÉHO DRUŽSTVA MLADÁ BOLESLAV

Čl. 1

Základní ustanovení

Tento Jednací řád vymezuje způsob jednání Shromáždění delegátů Stavebního bytového družstva Mladá Boleslav, a to schvalování programu, ustavení komisí, projednání zpráv a návrhů, projednávání návrhů komisí, zásady hlasování a vyhotovení zápisů z jednání včetně projednání přihlášek předložených do diskuse.

Čl. 2

Účastníci jednání

1. Shromáždění delegátů mají právo se zúčastnit s hlasem rozhodujícím delegáti zvolení ve volebních obvodech, které vytváří a zrušuje představenstvo (čl. 68 odst. 1 stanov družstva). Každému delegátovi náleží jeden hlas (čl. 67 odst. 3 stanov družstva).
2. Shromáždění delegátů se dále účastní s poradním hlasem členové představenstva a kontrolní komise.
3. Shromáždění delegátů se také mohou zúčastnit písemně pozvaní hosté.

Čl. 3

Jednání Shromáždění delegátů

1. Shromáždění delegátů řídí představenstvo družstva
2. Předsedajícího shromáždění delegátů navrhuje a schvaluje představenstvo SBD Mladá Boleslav (předsedající Shromáždění delegátů si může k lepší organizaci Shromáždění delegátů určit odpovídající počet pořadatelů – mohou být využiti např. sčítatelé hlasů).
3. Shromáždění delegátů zahajuje pověřený člen představenstva družstva, který uvede první bod programu a řídí volbu orgánů Shromáždění delegátů.
4. Program Shromáždění delegátů navrhuje představenstvo družstva a je uveden v pozvánce
5. Přítomní delegáti schvalují navržený program jednání.
6. Po schválení programu jednání předsedající Shromáždění delegátů na základě návrhu představenstva družstva jmenuje zapisovatele zápisu a sčítatele hlasů.

Čl. 4

Usnášeníschopnost Shromáždění delegátů a hlasování

1. Shromáždění delegátů rozhoduje veřejným hlasováním, nerozhodne-li na základě návrhů delegátů, představenstva nebo komisí o hlasování tajném a není-li dále stanoveno jinak, volby členů orgánů družstva jsou vždy tajné.
2. Shromáždění delegátů je způsobilé jednat a usnášet se, je-li přítomna nadpoloviční většina pozvaných delegátů. Není-li shromáždění usnášeníschopné, může být svoláno náhradní Shromáždění delegátů dle čl. 67 odst. 7 stanov družstva.
3. Usnesení je přijato, hlasovala-li pro ně nadpoloviční většina přítomných delegátů.
4. Hlasovací právo má každý delegát s rozhodujícím hlasem, jehož mandát byl ověřen při prezenci. Každý delegát musí hlasovat osobně mandátovým lístkem, který obdrží při prezenci.
5. Pro posouzení způsobilosti k usnášeníschopnosti Shromáždění delegátů je rozhodující stav v okamžiku "každého hlasování".
6. Při rovnosti hlasů není návrh přijat a předsedající může nechat o návrhu opětovně hlasovat.

-
7. Hlasuje se zvednutím mandátového lístku. Jmenovaní sčítatelé hlásí sečtené hlasy delegátů předsedovi mandátové komise Shromáždění delegátů.

Čl. 5

Volba komisí

1. Shromáždění delegátů volí dle potřeby komise, zejména
 - mandátovou komisi
 - návrhovou komisi
 - volební komisi
2. Komise se po svém zvolení na výzvu předsedajícího ujímají ihned své funkce. Každá ze zvolených komisí si ze svého středu určí předsedu, který v průběhu jednání Shromáždění delegátů předkládá výsledky činnosti komise a předkládá k projednání návrhy. O jednání pořizují zápis.
3. Komise musí mít minimálně 3 členy.
4. Komise jsou usnášeníschopné nadpoloviční většinou svých členů.
5. Komise zpracovávají diskusní příspěvky, písemně předložené náměty, sdělení a připomínky, tyto vyhodnocují a předkládají ke schválení Shromáždění delegátů.

Čl. 6

Mandátová komise

1. Mandátová komise prověřuje mandáty přítomných delegátů na jednání Shromáždění delegátů.
2. Podává zprávu o počtu přítomných delegátů a hostů a osvědčuje usnášeníschopnost Shromáždění delegátů.
3. Komise sleduje průběh jednání a zajišťuje správnost hlasování.

Čl. 7

Volební komise (pokud se ustanovuje)

1. Volební komise se ve své činnosti a úkolech řídí Volebním řádem. Zajišťuje řádný průběh voleb, řídí volby, provádí sčítání za pomoci sčítatelů a zajišťuje výsledek voleb. Způsob sčítání určí předseda komise dle dané situace. O výsledku voleb sepisuje zápis, který předává k zápisu ze Shromáždění delegátů.
2. Volební komise předkládá návrhy pro volbu (změnu) členů představenstva, kontrolní komise a náhradníků do obou orgánů.

Čl. 8

Návrhová komise a ověřovatelé zápisu

1. Návrhová komise připravuje návrh usnesení Shromáždění delegátů, vycházející z obsahu jednání, návrhů delegátů a z diskusních příspěvků. Na závěr shromáždění delegátů předseda návrhové komise shrne na schůzi přijatá usnesení.
2. Návrhová komise sestavuje návrh usnesení dle jednotlivých předložených návrhů.
3. Jmenovaní ověřovatelé zápisu stvrdí jeho platnost a úplnost.

Čl. 9

Diskuse

1. Diskusi řídí předsedající Shromáždění delegátů.
2. Diskuse se může zúčastnit každý delegát Shromáždění delegátů, člen představenstva, člen kontrolní komise a se souhlasem Shromáždění delegátů také přítomní hosté.

3. Přihlášky do diskuse se předkládají písemně před i po zahájení diskuse prostřednictvím pořadatelů s uvedením jména, příjmení a tématu diskusního příspěvku. Předsedající shromáždění delegátů za pomoci pořadatelů vede seznam přihlášených delegátů do diskuse a zároveň vede diskusi tak, aby připomínky uvedené v diskusním příspěvku, mohly být, dle možnosti vedením SBD Mladá Boleslav, na místě zodpovězeny.
4. Diskuse končí vyčerpáním písemných přihlášek do diskuse za předpokladu, že diskusní příspěvky budou uvedeny v nezměněné podobě v zápise z jednání Shromáždění delegátů. Diskuse může být prodloužena o faktické připomínky delegátů z místa. Doba příspěvku však nesmí překročit 5 minut.

Čl. 10

Doplňující ustanovení

1. Každý delegát s hlasem rozhodujícím má právo přednést k předkládaným návrhům doplněk nebo protinávrh.
 - a. Za doplněk se považuje upřesnění znění předkládaného návrhu, nesmí však vlastní obsah návrhu nahrazovat.
 - b. Za protinávrh se považuje formulace, která plně vylučuje původní návrh a nahrazuje jej obsahově novým zněním.
2. O přednesených doplňcích se hlasuje samostatně v pořadí, v jakém byly předneseny.
3. O přednesených protinávrzích se hlasuje samostatně. Hlasuje se o nich v pořadí, v jakém byly předloženy a rozhoduje o nich většina hlasů.
4. Doplňky a protinávry jsou zapisovány do zpráv volební, mandátové a návrhové komise, které vyhodnocují skutečnosti, které se jich týkají.
5. Každý předkladatel doplňku či návrhu, který nebyl pojat do usnesení má právo požádat, aby jeho rozdílné stanovisko bylo uvedeno v zápisu ze Shromáždění delegátů.

Čl. 11

Zápis z jednání

1. Za zápis z jednání jsou zodpovědní zapisovatel a ověřovatelé zápisu.
2. Zápis z jednání musí obsahovat všechny skutečnosti, které byly v průběhu Shromáždění delegátů předneseny, tzn. že přílohou jsou všechny hlavní zprávy programu, diskusní příspěvky (vč. nepřednesených diskusních příspěvků, ale písemně předaných), zápisy komisí, zápisy o volbách a usnesení Shromáždění delegátů. K zápisu se přikládají magnetofonové záznamy a videozáznamy, pokud byly za souhlasu delegátů pořízeny. Magnetofonové záznamy a videozáznamy se archivují jeden rok.
3. Zápis z jednání musí být vypracován a potvrzen zvolenými ověřovateli zápisu tak, aby mohl být zápis z jednání nejpozději do 30 dnů zveřejněn na webových stránkách družstva.

Čl. 12

Závěrečné ustanovení

1. Všichni delegáti jsou povinni být přítomni jednání Shromáždění delegátů až do jeho ukončení.
2. Organizační otázky vyřizuje pořadatelská služba ve spolupráci s předsedajícím Shromáždění delegátů.
3. Pokud není v tomto jednacím řádu stanoveno jinak, platí příslušná ustanovení stanov družstva a zákona o obchodních korporacích č.90/2012 Sb.

Tento Jednací řád byl schválen Shromážděním delegátů Stavebního bytového družstva Mladá Boleslav dne 4. března 2020. Tímto dnem nabyt tento Jednací řád platnosti i účinnosti.

ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA O ČINNOSTI

Vážení delegáti,

v květnu 2019 jste nás zvolili jako členy představenstva SBD Mladá Boleslav. Tímto Vám ještě jednou děkujeme za projevenou důvěru a dovolu, abychom Vás seznámili s kroky, které jsme během půl roku provedli. Nebylo jich málo, nicméně věříme, že byly pro Stavební bytové družstvo Mladá Boleslav zásadní, důležité a prospěšné.

VOLBA PŘEDSEDY A MÍSTOPŘEDSEDY, SCHŮZKA SE ZAMĚSTNANCI

První schůze představenstva se konala koncem května 2019, kde byl zvolen předsedou Pavel Vomáčka a místopředsedou Ing. Jaroslav Musil. Začátkem června se všichni členové představenstva sešli se zaměstnanci a celý den jsme diskutovali o chodu družstva, vyslechli jsme si jejich názory, návrhy na vylepšení a požadavky. Celá tato schůzka byla pro nás jako členy představenstva velmi přínosná a na základě požadavků zaměstnanců jsme i mnohé kroky uskutečnili.

REVIZE SMLUV

Vzhledem k velmi diskutovanému a kontroverznímu pronájmu nebytového prostoru (garáže) bývalému předsedovi představenstva Ing. Borovičkovi, který byl ve střetu zájmů, jelikož jeho pronájem byl na nejnižší úrovni, na což více než rok upozorňovala předchozí kontrolní komise a delegáti (nájem 25 Kč/m²/měsíc, nehradil elektřinu ani vodu, pouze minimální částku za topení), byla ihned provedena revize smluv na pronájem nebytových prostor.

Ing. Borovičkovi byla vypovězena smlouva o nájmu z nebytového prostoru. Výpověď dle zákona byla šestiměsíční do 31. 12. 2019. Prostor nám byl předán a nyní jednáme s novým nájemcem o pronájmu, nicméně je nutné zrenovovat podlahu, která je ve velmi špatném stavu. V dalším jednom případě byla doplněna inflace.

NOVÉ VOZY

V červenci jsme zakoupili dva nové vozy Citroen C3, na které mělo mandát již minulé představenstvo z roku 2018. Nové vozy bylo nutné zakoupit, jízdní vlastnosti starých vozů byly již nepříjemné. Staré vozy byly prodány.

STÁŽISTI

Již v průběhu léta jsme oslovili všechny střední školy s nabídkou výkonu stáže či studijní praxe studentům v našem družstvu. Od září spolupracujeme se Střední integrovanou školou Na Karmeli a každé pondělí k nám dochází dva stálí studenti, kteří nám pomáhají s administrativní činností. Dále jsme spolupracovali se Střední zemědělskou školou, 14 dní u nás student vykonával studijní praxi, pomáhal na prodejně. Tyto studijní praxe jsou bezplatné. Dále jednáme s dalšími školami, chceme zapojit mladé lidi a osvětlit jim problematiku SVJ a bydlení.

UKONČENÍ PRACOVNÍHO POMĚRU

Dalším, avšak nepříjemným krokem, který bylo nutné provést, bylo ukončení pracovního poměru ředitele Ing. Lukeše za hrubé porušení pracovní kázně a neplnění úkolů. S Ing. Lukešem byla uzavřena dohoda o okamžitém ukončení pracovního poměru ke dni 25. 9. 2019 a vyplaceno odstupné. Poté představenstvo pověřilo předsedu představenstva vedením zaměstnanců družstva.

ZABEZPEČENÍ, ZÁLOHOVÁNÍ, TELEFONNÍ ÚSTŘEDNA

Dále jsme zjistili, že družstvo nemělo nijak řešeno zálohování dat mimo budovu, zastaralý server a zabezpečení objektu družstva bylo z větší části nefunkční. Po tomto zjištění byly ihned učiněny kroky k nápravě. Objednali jsme nový server se zálohováním mimo budovu, nové zabezpečení a nový obsáhlejší kamerový systém. Ukončili jsme spolupráci se stávajícím externím IT technikem, jelikož cena a služby, které nám poskytoval oproti konkurenční místní firmě, byly nevýhodné. Družstvo také mělo nevyhovující a zastaralou telefonní ústřednu, hovory byly buď špatně slyšet, nebo se často přerušovaly. Pořídili jsme novou ústřednu a nové moderní telefony.

MARKETING

Zaměřili jsme se i na marketing, který je důležitý pro rozvoj firmy a informovanost mezi našimi klienty a obyvateli. Zřídili jsme nové moderní webové stránky, v rádiu jsme uveřejnili reklamní spot, abychom se dostali do podvědomí veřejnosti, jelikož ve městě díky konkurenčním firmám kolovaly různé fámy o existenci družstva. Zmodernizovali jsme stávající logo. Na všechny domy, které máme ve správě, jsme nechali nalepit informační cedulky, aby lidé z domu věděli, kdo je jejich správce. Zakoupili jsme reklamní předměty – tužky, bloky, zaměstnancům jsme nechali natisknout vizitky.

HALA, POPLATKY

V areálu družstva byla nevyužitá hala, která zela prázdnotou, část používala prodejna a část družstvo jako sklad. Halu jsme rozdělili na čtyři části, tři části pronajímáme, čímž zvýšíme zisk družstva. Zvýšili jsme poplatky za potvrzení a další administrativní úkony, které zaměstnanci vyhotovují, jelikož nebyly velmi dlouho navýšeny a neodpovídaly současným cenám.

INTERIÉR DRUŽSTVA

Zaměřili jsme se také na interiér družstva. Sami jistě víte, jak interiér družstva vypadá. Nábytek ve většině kanceláří mimo technického oddělení, které nechalo minulé představenstvo vyměnit, je naprosto nevyhovující a nereprezentativní. Navíc chybí úložné prostory, které jsou nutné, jelikož administrativy a papírů přibývá. Prozatím jsme vyměnili nábytek v kanceláři předsedy a na sekretariátu, chystáme výměnu oddělení nájmu a pokladny. Více nám bohužel limit, který nám svazuje ruce, nedovolí. Rádi bychom obnovili nábytek ve všech zbývajících kancelářích, aby se u nás klienti a zaměstnanci cítili dobře. Dále bychom rádi upravili vestibul v přízemí a schodiště.

DRUŽSTEVNÍ PRODEJNA

Další velké změny proběhly v naší družstevní prodejně. Družstevní prodejna, která byla vždy odstrkována, a byla na pokraji zrušení, dnes vydělává 300.000,- ročně. Nicméně po našem zvolení jsme zjistili naprosto zdrcující informace, na které upozornila vedoucí prodejny a které bývalé vedení vůbec neřešilo.

Na prodejně více jak rok nefungovala kamera, pokladna na peníze byl volně ležící plechový box, který se dal vzít a odnést – nebyl pevně přidělán k nábytku.

Prodejna zajišťuje výdejní místo Pickup DPD, kdy od firmy přebírá balíky a konečným zákazníkům je předává, u většiny na dobírku. Z toho plyne držení většího obnosu peněz (cca mezi 80-150.000,- Kč), neboť DPD tyto peníze chce na účet až po týdenním zúčtování. Prodejna neměla trezor, do kterého by mohla peníze uložit a při zavírání prodejny již v budově správy není pokladní, aby mohly být peníze uloženy do trezoru. Při pondělním ukládání peněz na účet DPD v pobočce České spořitelny a.s., Jana Palacha 1297 v Mladé Boleslavi nebylo zaměstnancům prodejny umožněno tyto peníze ukládat v rámci pracovní doby, nosili je do spořitelny po své pracovní době pěšky nebo svým soukromým autem. Peníze ukládali v kabelce nebo batohu. Po tomto zjištění jsme ihned pořídili trezor, který je pevně přišroubován, zajistili jsme nové zabezpečení a nový kamerový systém, vyřešili jsme ukládání peněz na účet DPD bezhotovostním převodem, aby odpadlo převážení finančních prostředků do České spořitelny.

Prodejna byla nově vymalována, upraven interiér, aby byl co nejpřehlednější a nejútulnější pro zákazníky. Vstup do prodejny byl také upraven, polepen poutači pro lepší orientaci zákazníků. Mezi sklad a prodejnu jsme umístili dveře, aby zaměstnanci prodejny nemuseli v zimním období trávit pracovní dobu v zimní bundě. Také snižujeme stav zásob, které není nutné držet skladem, tudíž více jak polovina skladu je volná a nevyužitá. Vyměnili jsme osvětlení ve skladu, které bylo v havarijním stavu a kterým snížíme náklady za elektřinu.

NOVÉ SVJ

Během našeho půlročního působení k nám přišla do správy nová SVJ, celkem 163 jednotek. Jedná se o tři domy v Mladé Boleslavi, jeden dům v Mnichově Hradišti a jeden dům v Poděbradech. Je vidět, že družstvo je úspěšné, má dobré jméno, což je samozřejmě hlavně kvůli zaměstnancům, kteří zde pracují. Samozřejmě rezervy určitě máme, je co zlepšovat a musíme se snažit nabízet stále kvalitnější a profesionálnější služby, které domy vyžadují.

NAŠE VIZE

ZASEDACÍ MÍSTNOST

Snažíme se co nejvíce usnadnit práci předsedům a výborům SVJ. V současné době máme problém zajistit důstojnou místnost pro konání schůzí SVJ. Bohužel spolupráce se školní jídelnou a pečovatelským domem není možná, jak bývala a není možné uspokojit potřeby SVJ, aby mohli svolávat schůze. Rádi bychom vybudovali novou zasedací místnost v části skladu prodejny. Tato část je prázdná a naprosto nevyužitá. Kapacita zasedací místnosti by byla cca 100 lidí, takže by pokryla problém velkých domů a družstva, které by mohlo svolávat shromáždění delegátů ve svém prostředí. Místnost by byla pronajata za úplat, čímž by se zvýšil zisk družstva.

NOVÝ SOFTWARE

Současný software, který naše družstvo užívá je naprosto nevyhovující a dražší než systém, který používají velká moderní družstva. Rádi bychom zakoupili nový software, který je v podstatě nezbytný, jelikož počet domů se zvyšuje a i SVJ nejsou spokojena se sestavami, které jim předkládáme. Mnoho dokumentů musí zaměstnanci upravovat ručně v excelu a wordu, což jim velmi přiděluje práci. Tento nový systém umožňuje i krásný online přehled pro výbory i pro bydlící o zálohách, vyúčtování a další podklady, které se týkají domu. Zároveň tento software obsahuje i databázi smluv, která je nezbytná. V současné době družstvo vede databázi smluv v excelu, což je již také nepřijatelné.

Zasedací místnost a nový software Vám konkrétněji představíme v dalších bodech programu shromáždění.

O všech našich krocích jsme obeznámili kontrolní komisi, se kterou úzce spolupracujeme a zajímá nás její názor. Kontrolní komise je přítomna na všech jednáních představenstva, důležité kroky řešíme i v průběhu měsíce. Kontrolní komise podepisuje zápisy z představenstva. Jednáme otevřeně, nechceme žádné tajnosti. Radíme se s daňovým poradcem a klademe důraz na vzdělávání a školení zaměstnanců.

Na družstvu nám záleží. Chceme, aby se u nás klienti cítili dobře a aby zaměstnanci práce naplňovali a byli spokojeni. Jsme rádi za každého nového klienta. Společně budeme pracovat na tom, aby jméno Stavební bytové družstvo Mladá Boleslav bylo věhlasné a byla čest u nás pracovat nebo mít svůj dům u nás ve správě.

Těšíme se na shledání a v případě dotazů nebo upřesnění nás neváhejte kontaktovat na sekretariátu, vše můžeme projednat osobně.

S pozdravem

Pavel Vomáčka v.r.
Předseda představenstva

Ing. Jaroslav Musil v.r.
místopředseda představenstva

Jindřich Bajer v.r.
člen představenstva

Petra Horáková v.r.
člen představenstva

Zdeněk Purm v.r.
člen představenstva

V Mladé Boleslavi dne 27. 1. 2020

ZPRÁVA KONTROLNÍ KOMISE

Vážení delegáti,

děkujeme, že jste nám vyslovili důvěru a zvolili jste nás do funkcí členů kontrolní komise. Na první schůzi kontrolní komise jsme zvolili předsedu kontrolní komise paní Dagmar Pavlíčkovou, místopředsedu Tomáše Röslera a členem kontrolní komise je paní Lenka Kupcová.

Schůze kontrolní komise se konají minimálně jednou měsíčně a pravidelně se účastníme i jednání členů představenstva, kteří před námi probírají veškeré projednávané body a my na ně můžeme ihned vlastním názorem reagovat.

Za půl roku působení nového představenstva se na SBD uskutečnily nutné investiční akce, jako je výměna telefonní ústředny, výměna serveru se zálohováním dat a nákup nových služebních vozů. Dále byla rozdělena a pronajata nevyužitá hala, která přinese družstvu další zisk. Představenstvo se začalo zabývat i marketingem (reklamou a novými webovými stránkami), díky kterým k nám přišla nová SVJ.

Intenzivně jsme se zabývali návrhem představenstva, a to vybudováním nové zasedací místnosti a zavedením nového softwaru. Tyto velké investiční akce jsme spolu s představenstvem projednali i s daňovým poradcem, který nám upřesnil financování těchto akcí. Tyto velké investiční akce nebudou účtovány do nákladů a neovlivní hospodaření družstva, bude se jednat o zhodnocení nebo pořízení majetku, což je důležité vědět.

Kontrolní komise podporuje rozhodnutí a jednání představenstva a vnímáme změny, které byly provedeny jako správné a pozitivní pro SBD Mladá Boleslav. Podporujeme navržený záměr vybudování zasedací místnosti a pořízení nového softwaru, čímž se zhodnotí majetek družstva a budeme moci nabídnout více služeb pro SVJ. Dále souhlasíme se změnou limitu pro rozhodování představenstva, který je v dnešní době neodpovídající. Nadále budeme kontrolovat a sledovat hospodaření družstva a provedení investičních prací.

Věříme, že společně s představenstvem SBD Mladá Boleslav, Vámi a zaměstnanci se nám podaří, aby družstvo mělo stále více spokojených klientů.

Dagmar Pavlíčková v.r.
předseda kontrolní komise

Tomáš Rösler v.r.
místopředseda kontrolní komise

Lenka Kupcová v.r.
člen kontrolní komise

V Mladé Boleslavi dne 3. 2. 2020

ZMĚNA STANOV

Níže Vám předkládáme návrh změny stanov. Jedná se především o kosmetické úpravy. Jedinou podstatnou změnou je, že ve stanovách již nebude zmínka o řediteli a družstvo bude řídit předseda představenstva, který může být zároveň zaměstnancem, což je v běžné v mnoha družstvech. Červeně máte vyznačen text, který navrhujeme zrušit, zeleně je vyznačen doplňující text. Žluté označení je komentář advokátky JUDr. Milady Kačerové pro vysvětlení.

Kompletní znění navrhovaných stanov:

STANOVY

Stavebního bytového družstva Mladá Boleslav

Část I.

Základní ustanovení

Čl. 1

- 1) Firma: Stavební bytové družstvo Mladá Boleslav
- 2) Sídlo: Na Radouči 1221, 293 01 Mladá Boleslav
- 3) Bytové družstvo (dále jen družstvo) je zapsáno ve veřejném rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, v oddílu Dr. XCVIII, č. vložky 311 a má přiděleno identifikační číslo 00036234. Právní poměry družstva upravuje zákon a tyto stanovy.

Čl. 2

- 1) Družstvo je společenstvím neuzavřeného počtu osob, které je založeno za účelem zajišťování bytových potřeb svých členů. Může spravovat domy s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví jiných osob a provozovat za podmínek stanovených zákonem č. 90/2012 Sb. (dále jen "zákon") i jinou činnost, pokud tím neohrozí uspokojování bytových potřeb svých členů.
- 2) Družstvo je právnickou osobou, vystupuje v právních vztazích svým jménem a za porušení svých závazků odpovídá celým svým majetkem.
- 3) Členové družstva neručí za závazky družstva.
- 4) Družstvo je obchodní korporací.

Část II.

Činnosti družstva

Čl. 3

Činnost družstva

- 1) Činnost družstva je založena na družstevním vlastnictví domů, bytů a objektů s nebytovými prostory, na správě a provozu bytů a na ostatním majetku družstva.
- 2) Předmětem činnosti družstva je provoz bytových a nebytových objektů a zabezpečování plnění poskytovaných s užíváním bytů a nebytových prostor.

Družstvo zejména:

- a) přiděluje družstevní a nájemní byty (dle pravidla SBD Mladá Boleslav pro přidělování uvolněných družstevních či nájemních bytů, nebytových prostor a pravidla pro stanovení výše dodatečného členského vkladu), přičemž nájemním bytem se rozumí byt v družstevním vlastnictví určený k nájmu i pro nečleny družstva na základě nájemní smlouvy, dále nebytové prostory a uzavírá smlouvy o nájmu
- b) provádí, popř. zabezpečuje správu, údržbu, opravy, rekonstrukci a modernizaci bytových a nebytových objektů, a to jak pro své členy, tak i pro vlastníky a společenství vlastníků jednotek
- c) poskytuje, popř. zabezpečuje plnění spojené s bydlením pro své členy, vlastníky, společenství vlastníků jednotek a nájemníků dle nájemní smlouvy
- d) činnost za účelem podnikání spočívající ve správě a údržbě nemovitostí ve vlastnictví družstva
- e) pronájem nebytových prostor
- f) obchodní činnost spojenou především s nákupem a prodejem zboží

Část III.

Členství v družstvu

Čl. 4

Vznik členství

- 1) Členem družstva může být pouze svéprávná fyzická osoba, která se zaváže k dodržování stanov a má na území České republiky trvalý pobyt.
- 2) Jako dědic družstevního podílu se může stát členem družstva i nezletilá fyzická osoba, nebo též fyzická osoba, která nemá na území České republiky trvalý pobyt.
- 3) Členství vzniká při splnění všech podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami, a to:
 - a) dnem vzniku družstva při založení družstva;
 - b) dnem rozhodnutí představenstva družstva o přijetí za člena nebo pozdějším dnem uvedeným v tomto rozhodnutí;
 - c) převodem nebo přechodem družstevního podílu.
- 4) Členství právnických osob je vyloučeno.

Čl. 5

- 1) Rozhodnutím představenstva členství vzniká dnem, kdy představenstvo rozhodne o přijetí za člena na základě písemné přihlášky. K přihlášce musí být připojeno potvrzení o zaplacení zápisného ve výši 1.000,- Kč a základního členského vkladu ve výši 200,- Kč. Přihláška uchazeče o členství i rozhodnutí družstva o přijetí musí mít písemnou formu a musí obsahovat firmu družstva, jméno a bydliště uchazeče o členství a vymezení jeho družstevního podílu.
- 2) Představenstvo je povinno rozhodnout o přihlášce nejpozději na první schůzi v měsíci následujícím po dni, kdy byla družstvu přihláška doručena. Rozhodnutí představenstva musí být doručeno a proti zamítavému rozhodnutí může uchazeč podat ve lhůtě 15 dnů ode dne doručení rozhodnutí odvolání ke shromáždění delegátů, která je projedná při nejbližším zasedání.
- 3) Družstvo vrátí zápisné a základní členský vklad uchazeči o členství, kterého nepřijalo za člena, do třiceti dnů ode dne nabytí účinnosti rozhodnutí o nepřijetí uchazeče za člena družstva.
- 4) Členy družstva jsou jednak členové, kteří jsou současně nájemci družstevního bytu, členové, kteří jsou vlastníky bytů a členové nebydlící, kteří nájemci družstevního bytu nejsou.

Čl. 6

Družstevní podíl

- 1) Družstevní podíl představuje práva a povinnosti člena plynoucí z členství v družstvu.
- 2) Spoluvlastnictví družstevního podílu je vyloučeno.
- 3) Zastavení družstevního podílu je vyloučeno.

Čl. 7

Společné členství manželů

- 1) Společné členství manželů v družstvu vzniká, jestliže je družstevní podíl součástí společného jmění manželů. Ze společného členství jsou oba manželé oprávněni a povinni společně a nerozdílně. Jako společní členové mají jeden hlas.
- 2) Je-li s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, spojeno právo na uzavření nájemní smlouvy k družstevnímu bytu, jde o právo na uzavření smlouvy o společném nájmu manželů.
- 3) Je-li s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, spojen nájem družstevního bytu, jde o společný nájem manželů.
- 4) Je-li jeden z manželů výlučným členem družstva, mají oba manželé společné nájemní právo podle občanského zákoníku odvozené od práva nájmu manžela, který je výlučným členem družstva. V případě zániku členství manžela, od jehož nájemního práva bylo společné nájemní právo odvozeno, zaniká také nájemní právo druhého manžela.
- 5) Společné členství manželů zaniká:
 - a) vypořádáním společného jmění manželů;
 - b) marným uplynutím lhůty pro jeho vypořádání podle občanského zákoníku;
 - c) rozhodnutím soudu;
 - d) písemnou dohodou rozvedených manželů;
 - e) smrtí jednoho z bývalých manželů; nebo
 - f) vyloučením jednoho z manželů z družstva z důvodů spočívajících výhradně na straně tohoto manžela.

Čl. 8

- 1) Vznikem společného členství manželů nezaniká to samostatné členství kteréhokoliv z nich, které se nepřeměnilo na jejich členství společné.
- 2) Existence společného členství manželů nevylučuje vznik samostatného členství kteréhokoliv z nich v tomtéž nebo jiném bytovém družstvu.

Čl. 9

Splynutí družstevních podílů

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

Čl. 10

Přeměna členství

K přeměně členství dochází v případech, kdy se společné členství manželů mění na samostatné členství jednoho z manželů nebo se samostatné členství jednoho z manželů mění na společné členství manželů, a to buď dohodou manželů, která v případě zrušení společného členství musí mít formu veřejné listiny nebo bývalých manželů, na které musí být podpisy úředně ověřeny nebo rozhodnutím soudu.

Čl. 11

Rozdělení družstevního podílu

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

Čl. 12

Členská práva

Člen družstva má právo zejména:

- a) účastnit se osobně nebo prostřednictvím svého zástupce na jednání a rozhodování členské schůze samosprávy nebo prostřednictvím zvolených delegátů na jednání a rozhodování shromáždění delegátů. Schůze představenstva družstva nebo schůze kontrolní komise družstva se člen má právo zúčastnit jen tehdy, pokud o jeho účasti představenstvo družstva nebo kontrolní komise rozhodne;
- b) volit a být volen do orgánů družstva, pokud je svéprávný;
- c) obracet se s návrhy, stížnostmi a náměty týkajícími se činnosti družstva na orgány družstva a být informován o jejich vyřízení;
- d) nahlížet do seznamu členů družstva;
- e) uzavřít s družstvem smlouvu o budoucí smlouvě o nájmu družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru do třiceti dnů po vzniku tohoto práva, splatí-li další členský vklad na výzvu družstva a ve lhůtě jím stanovené;
- f) uzavřít smlouvu o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), a to na základě uzavřené smlouvy podle písm. e) s příslušným orgánem družstva, nebo jako nabyvatel na základě smlouvy o převodu družstevního podílu, zanikne-li se zánikem členství převodce v bytovém družstvu i jeho nájem bytu, a splní-li další podmínky určené stanovami;
- g) obdržet vypořádací podíl podle stanov v případě zániku členství;
- h) platit nájemné spojené s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) v rozsahu pouze účelně vynaložených nákladů vzniklých družstvu při jeho správě, včetně nákladů na opravy, modernizace a rekonstrukce domů, ve kterých se nacházejí, a příspěvků na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice do těchto družstevních bytů (družstevních nebytových prostor);
- i) obdržet kopii zápisu z jednání shromáždění delegátů, včetně jeho příloh a podkladů poskytnutých delegátům, zápisů z jednání představenstva a kontrolní komise, za úhradu účelně vynaložených nákladů spojených s jejich pořízením;
- j) vyžádat si k nahlédnutí zápis z členské schůze samosprávy, jejímž je členem;
- k) obdržet roční vyúčtování zaplacených záloh na nájemné a záloh na úhrady za plnění spojená s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) a na vypořádání přeplatků z tohoto vyúčtování podle jiných právních předpisů, těchto stanov a zásad schválených shromážděním delegátů;
- l) účastnit se veškeré družstevní činnosti a podílet se na výhodách, které družstvo svým členům poskytuje.

Čl. 13

Členské povinnosti

Člen družstva je povinen zejména:

- a) dodržovat zákon, jiné právní předpisy a stanovy a plnit rozhodnutí orgánů družstva;
- b) splnit další členský vklad podle čl. 15, popř. čl. 16 ve stanovené výši a lhůtě podle těchto stanov a smlouvy o dalším členském vkladu;
- c) uzavřít nájemní smlouvu, platit nájemné (včetně mimořádného příspěvku do dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice podle čl. 40) a úhradu za plnění spojená s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nebo zálohy na ně ve stanovené výši a lhůtě splatnosti, uhradit nedoplatek z vyúčtování těchto záloh;
- d) hradit příspěvky na činnost družstva a platit úhradu za úkony družstva prováděné z podnětu nebo ve prospěch člena družstva, hradit poskytnuté služby přímo nesouvisející s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), a to zejména ve spojení s povolením stavebních úprav v bytě, povolením podnájmu, vypracováním prohlášení vlastníka a smlouvy o převodu bytu do vlastnictví člena, nebo s dražbou družstevního podílu, a to ve výši schválené příslušným orgánem družstva;
- e) dodržovat domovní řád, dodržovat předpisy o požární ochraně, řádně užívat a udržovat družstevní byt nebo družstevní nebytový prostor včetně společných prostor a zařízení domu, udržovat v domě náležitý pořádek, dodržovat pravidla obvyklá pro chování v domě a chránit majetek družstva před ohrožením, poškozením, zničením nebo ztrátou;
- f) na základě uzavřené smlouvy o nájmu ve lhůtě stanovené družstvem převzít družstevní byt nebo družstevní nebytový prostor, v případě opožděného převzetí družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru nahradit bytovému družstvu škodu, která takto vznikne, jakož i nahradit bytovému družstvu škodu, která vznikne opožděným oznámením o tom, že daný byt člen nepřevzme;
- g) oznamovat a doložit družstvu každou změnu údajů evidovaných v seznamu členů bez zbytečného odkladu poté, co tato skutečnost nastala, jakož i oznamovat družstvu veškeré změny podstatné pro vedení bytové evidence, včetně včasného oznamování změn týkajících se člena a příslušníků jeho domácnosti, které jsou podstatné pro vedení členské a bytové evidence, rozúčtování cen za plnění spojená s užíváním bytu a doručováním písemností;
- h) umožnit osobám pověřeným družstvem, aby po předchozím oznámení zjišťovaly technický stav družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru a stavy měřidel, prováděly revize, opravy, údržbu i instalaci měřidel a další práce nutné k řádnému provozu domů a bytů;
- i) podílet se na základě rozhodnutí shromáždění delegátů na úhradě ztráty družstva maximálně ve výši trojnásobku základního členského vkladu, když uhrazovací povinnost nesmí být uložena ve větším rozsahu, než kolik činí skutečná výše ztráty družstva. Uhrazovací povinnost lze uložit, pokud ztráta družstva byla zjištěna řádnou nebo mimořádnou účetní závěrkou, která byla projednána shromážděním delegátů a k úhradě ztráty byl již přednostně použit nerozdělený zisk z minulých let a nedělitelný a jiné fondy, které lze k úhradě ztráty použít, a rozhodnutí členské schůze o uhrazovací povinnosti bylo přijato do jednoho roku ode dne skončení účetního období, v němž ztráta hrazená uhrazovací povinností vznikla;
- j) vlastník bytu, který je současně členem družstva, je při převodu vlastnictví k bytu povinen tuto skutečnost bezodkladně sdělit družstvu;
- k) přispívat podle svých možností k úspěšné činnosti družstva.

Čl. 14

Členský vklad

- 1) Členský vklad v družstvu je tvořen základním členským vkladem a dalším členským vkladem podle čl. 15 a čl. 16.
- 2) Základní členský vklad je pro všechny členy družstva stejný a činí 200,- Kč. Po dobu trvání členství v družstvu nesmí výše členského vkladu člena v družstvu klesnout pod hodnotu základního členského vkladu.
- 3) V případě zvýšení základního členského vkladu nebo snížení základního členského vkladu se postupuje podle zákona.
- 4) O převzetí povinnosti k dalšímu členskému vkladu uzavře představenstvo se členem písemnou smlouvu, která obsahuje údaje o výši peněžitého vkladu, lhůtu pro splnění vkladové povinnosti a podmínky pro vypořádání dalšího členského vkladu nebo jeho části za trvání členství. Smlouvu o dalším členském vkladu, ani její změnu nebo zrušení již neschvaluje shromáždění delegátů ani jiný organ družstva.
- 5) Další členský vklad nemůže mít formu nepeněžitého vkladu.
- 6) V případě prodeje bytu vlastníkem, který získal byt převodem od bytového družstva, a tento původní vlastník má nadále zájem zůstat členem družstva, je povinen uhradit další členský vklad ve výši 4.800,- Kč. Tuto povinnost mají i členové - vlastníci bytů, kteří jsou členy SVJ, pro které bytové družstvo nevykonává funkci správce.

Čl. 15

Požizovací další členský vklad

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

Čl. 16

Dodatečný další členský vklad

- 1) Uzavření smlouvy o nájmu uvolněného družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) lze vedle úhrady dalšího členského vkladu pořizovacího podle předchozího článku 15 podmínit splacením dalšího členského vkladu podle tohoto článku. Tuto výši dodatečného dalšího členského vkladu stanoví představenstvo podle pravidel schválených shromážděním delegátů.
- 2) Obdobně lze postupovat i při povolení rozšíření stávajícího družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), pokud by se týkalo společných prostor v domě, pořízení družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) formou nástavby, přístavby či vestavby v domě nebo při přijetí nájemce bytu (družstevního nebytového prostoru) za člena družstva.

Čl. 17

Převod družstevního podílu

- 1) Právní účinky převodu družstevního podílu nastávají vůči družstvu dnem doručení účinné smlouvy o převodu družstevního podílu družstvu, ledaže smlouva určí účinky později. Tytéž účinky jako doručení smlouvy má doručení prohlášení převodce a nabyvatele o uzavření takovéto smlouvy. Při převodu musí být splněny podmínky členství podle čl. 4.
- 2) Převodce družstevního podílu ručí za dluhy, které jsou s družstevním podílem spojeny.

Čl. 18

Převod části družstevního podílu

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

Čl. 19

Zánik členství

Členství v družstvu zaniká:

- a) dohodou uzavřenou mezi družstvem a členem družstva;
- b) vystoupením člena;
- c) vyloučením člena;
- d) převodem družstevního podílu;
- e) přechodem družstevního podílu;
- f) smrtí člena družstva;
- g) prohlášením konkurzu na majetek člena družstva;
- h) zamítnutím insolvenčního návrhu pro nedostatek majetku člena;
- i) doručením vyrozumění o neúspěšné opakované dražbě v řízení o výkonu rozhodnutí nebo v exekuci nebo, nejsou-li členská práva a povinnosti převoditelné, pravomocným nařízením výkonu rozhodnutí postižením členských práv a povinností, nebo právní mocí exekučního příkazu k postižení členských práv a povinností po uplynutí lhůty uvedené ve výzvě ke splnění vymáhané povinnosti podle jiného právního předpisu, byl-li v této lhůtě podán návrh na zastavení exekuce, po právní moci rozhodnutí o tomto návrhu;
- j) zánikem družstva bez právního nástupce.

Čl. 20

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

Čl. 21

Vystoupení

- 1) Člen může z družstva vystoupit. Členství zaniká uplynutím výpovědní doby dvou měsíců; běh této lhůty začíná prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení písemného oznámení člena o vystoupení družstvu.
- 2) Člen, který nesouhlasí s přeměnou družstva, může z družstva vystoupit, členství vystupujícího člena zaniká uplynutím kalendářního měsíce, v němž bylo oznámení o vystoupení družstvu doručeno.
- 3) Člen, který vystupuje z družstva proto, že nesouhlasí se změnou stanov, je povinen v písemném oznámení o vystoupení uvést tento důvod svého vystoupení, doručit oznámení o vystoupení družstvu ve lhůtě 1 měsíce ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět o této změně, nejdéle však do 3 měsíců poté, kdy shromáždění delegátů o změně stanov rozhodlo, jinak se k právu člena vystoupit z družstva z důvodu nesouhlasu se změnou stanov nepřihlíží. Změna stanov není pro vystupujícího člena účinná a vztah mezi bytovým družstvem a členem se řídí dosavadními stanovami. Členství vystupujícího člena zaniká uplynutím kalendářního měsíce, v němž bylo oznámení o vystoupení družstvu doručeno.
- 4) Oznámení o vystoupení může člen odvolat jen písemně a se souhlasem družstva.

Čl. 22

Přechod družstevního podílu

- 1) Na dědice družstevního podílu přechází nájem družstevního bytu nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu, včetně práv a povinností s tím spojených.
- 2) Družstevní podíl, který byl ve společném jmění manželů, přechází na pozůstalého manžela, k tomu se přihlédne při vypořádání dědictví.

Čl. 23

Vyloučení člena z družstva

- 1) Člen může být z družstva vyloučen rozhodnutím představenstva družstva, zejména pokud závažným způsobem nebo opakovaně porušuje svoje členské povinnosti nebo přestal splňovat podmínky pro vznik členství, nebo zavrženíhodným způsobem zasáhl do práv nebo oprávněných zájmů družstva nebo jeho členů, nebo po dobu alespoň jednoho roku neoznámil změnu své adresy evidované v seznamu členů a jeho pobyt se stal pro družstvo neznámým, nebo zneužil seznam členů nebo byl-li pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu nebo jeho členovi, nebo pokud nesplnil vkladovou povinnost k dalšímu členskému vkladu, ke které se zavázal.
- 2) Člena, s jehož družstevním podílem je spojen nájem družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru, nebo vlastníka bytu lze z družstva vyloučit i tehdy, pokud:
 - a) poruší jako nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu, zejména když výše dluhu na nájmem a službách souvisejících s užíváním bytu přesahuje trojnásobek nájemného, nebo vlastník porušuje svoji povinnost hradit úhrady spojené s užíváním bytu a výše dluhu přesahuje trojnásobek předpisů této úhrady;
 - b) byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt nebo nebytový prostor, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází.
- 3) Před rozhodnutím o vyloučení je družstvo povinno udělit členovi písemnou výstrahu. Vyloučit člena družstva bez udělení této předchozí písemné výstrahy lze v případě, že porušení členských povinností nebo jiné důležité důvody uvedené ve stanovách měly následky, které nelze odstranit. Vyloučit člena družstva bez předcházející písemné výstrahy lze vždy v případě, pokud byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu anebo proti členovi družstva.
- 4) Rozhodnutí o vyloučení se vyhotoví písemně. Proti rozhodnutí představenstva o vyloučení může člen podat odůvodněné námitky ke shromáždění delegátů ve lhůtě třiceti dnů ode dne doručení oznámení o vyloučení, k námitkám podaným v rozporu s tím se nepřihlíží. Rozhodnutí musí obsahovat poučení o právu vylučovaného člena podat odůvodněné námitky ke shromáždění delegátů. V případě vylučování společných členů (manželů), má každý z manželů právo vznést námitky proti rozhodnutí o vyloučení bez ohledu na vůli druhého manžela.
- 5) Proti rozhodnutí shromáždění delegátů o zamítnutí námitek může vylučovaný člen podat ve lhůtě tří měsíců ode dne doručení tohoto rozhodnutí návrh k soudu na prohlášení rozhodnutí o vyloučení za neplatné. Do doby uplynutí lhůty pro podání návrhu u soudu nebo do doby pravomocného skončení soudního řízení družstvo nemůže vůči tomuto členovi uplatnit žádná práva plynoucí ze zániku jeho členství.
- 6) Rozhodnutí představenstva o vyloučení člena a rozhodnutí shromáždění delegátů o potvrzení rozhodnutí o vyloučení se vylučovanému členovi doručí do vlastních rukou na jeho adresu uvedenou v seznamu členů. Rozhodnutí o vyloučení společných členů (manželů) se samostatně doručuje každému z manželů.

- 7) Členství vylučované osoby zanikne marným uplynutím lhůty pro podání námitek, nebo dnem, kdy vylučovanému členovi bylo doručeno rozhodnutí shromáždění delegátů o zamítnutí jeho námitek.
- 8) Družstvo je oprávněno rozhodnutí o vyloučení zrušit. O zrušení rozhodnutí o vyloučení rozhoduje představenstvo. Se zrušením vyloučení musí vyloučený člen vyslovit písemný souhlas. Pokud neudělí tento souhlas do jednoho měsíce ode dne, kdy bylo této osobě rozhodnutí o zrušení vyloučení doručeno, k rozhodnutí o zrušení vyloučení se nepřihlíží. Toto neplatí, pokud vyloučená osoba o zrušení rozhodnutí o vyloučení již dříve písemně požádala. Představenstvo je oprávněno zrušit rozhodnutí o vyloučení v případech, v nichž probíhá řízení o prohlášení neplatnosti vyloučení člena z družstva. Pokud bylo rozhodnutí o vyloučení zrušeno, nebo bylo-li rozhodnuto shromážděním delegátů nebo soudem o tom, že námitky člena proti rozhodnutí o vyloučení jsou důvodné, členství člena v družstvu nezaniklo.

Čl. 24

Zánik družstva

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

Čl. 25

Vypořádací podíl

- 1) Zánikem členství vzniká bývalému členovi nebo jeho dědicům nárok na vypořádací podíl. Vypořádací podíl je roven výši splněného vkladu ke dni zániku členství, a to:
 - a) u nebydlícího člena, kterému dosud nevzniklo právo na uzavření nájemní smlouvy k bytu nebo nebytovému prostoru, se rovná základnímu členskému vkladu a zaplacenému dalšímu členskému vkladu;
 - b) u nájemce družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru se rovná základnímu členskému vkladu a dalšímu členskému vkladu;
 - c) u vlastníka bytu se rovná základnímu členskému vkladu

Čl. 26

Splatnost vypořádacího podílu

- 1) Nárok na výplatu vypořádacího podílu vzniká uplynutím tří měsíců od projednání řádné účetní závěrky za rok, ve kterém členství zaniklo, není-li dále stanoveno jinak. Pokud to hospodářská situace dovoluje, může družstvo uspokojit tento nárok nebo jeho část i dříve.
- 2) Pokud byl člen z bytového družstva vyloučen, počítá se lhůta tří měsíců až ode dne marného uplynutí lhůty pro podání návrhu na prohlášení neplatnosti vyloučení nebo ode dne, v němž nabylo právní moci rozhodnutí soudu, kterým bylo řízení ve věci určení neplatnosti rozhodnutí o vyloučení skončeno.
- 3) Vypořádací podíl podle čl. 25 písm. b) je splatný uplynutím 3 měsíců ode dne vyklizení družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), jehož byl bývalý člen nájemcem, nebo uplynutím 3 měsíců od projednání řádné účetní závěrky za rok, ve kterém členství zaniklo, a to tím dnem, který nastane později. Kromě nároku na výplatu vypořádacího podílu nemá bývalý člen nebo jeho dědicové z důvodu zániku členství nárok na jakoukoliv jinou část majetku družstva. Při výplatě vypořádacího podílu započte družstvo své splatné pohledávky vůči bývalému členovi.

Čl. 27

Seznam členů

- 1) Družstvo vede seznam všech svých členů. Do seznamu členů se zapisuje:
 - a) jméno a bydliště nebo sídlo, případně také jiná členem určená adresa pro doručování;

- b) den a způsob vzniku a zápisu členství v družstvu, výše členského vkladu a rozsah splnění vkladové povinnosti k členskému vkladu.
- 2) Člen je povinen oznámit a doložit družstvu každou změnu údajů evidovaných v seznamu členů bez zbytečného odkladu poté, kdy tato skutečnost nastala. Družstvo je povinno provést zápis zapisované skutečnosti bez zbytečného odkladu poté, co mu bude změna prokázána.
 - 3) Do seznamu členů má právo nahlížet a žádat bezplatné vydání potvrzení o svém členství a obsahu svého zápisu v seznamu členů každý člen družstva. Pokud člen požaduje vydání tohoto potvrzení častěji nežli 1x za rok, je povinen uhradit družstvu odůvodněné náklady s tím spojené.
 - 4) Představenstvo je povinno umožnit nahlédnout do příslušné části seznamu každému, jestliže osvědčí právní zájem na tomto nahlédnutí nebo doloží písemný souhlas člena, kterého se zápis týká, podpis člena musí být úředně ověřen.
 - 5) Údaje, které jsou zapsány v seznamu členů, je družstvo oprávněno používat pouze pro své potřeby ve vztahu k členům družstva. Za jiným účelem mohou být tyto údaje použity jen se souhlasem členů, kterých se týkají.
 - 6) Přestane-li být člen družstva jeho členem, družstvo vyznačí tuto skutečnost v seznamu členů bez zbytečného odkladu. Do této části seznamu představenstvo umožní nahlédnout pouze bývalému členovi, jehož se zápis týká, a jeho právnímu nástupci. Jiné osobě poskytne družstvo údaje zapsané v seznamu pouze za podmínek stanovených zákonem upravujícím podnikání na kapitálovém trhu pro poskytování údajů osobou vedoucí evidenci investičních nástrojů nebo jinými právními předpisy.

Část IV.

Pořadníky a vznik práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru)

Čl. 28

Sestavování pořadníků

Pořadníky sestavuje představenstvo s přihlédnutím k délce členství spolu se schopností člena podílet se svými členskými vklady na výstavbě či jiném způsobu pořízení bytu.

Čl. 29

- 1) Návrh pořadníku předloží představenstvo k připomínkám členům nejpozději dva měsíce před jeho předložením ke schválení. O zveřejnění vyrozumí družstvo členy družstva způsobem v družstvu obvyklým. Návrh pořadníku musí být přístupný členům družstva nejméně po dobu třiceti dnů. V této době mohou členové podávat své připomínky.
- 2) Pořadník schvaluje představenstvo družstva.
- 3) Schválený pořadník musí být po dobu jeho platnosti zveřejněn způsobem v družstvu obvyklým.

Čl. 30

Vznik práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru)

- 1) Při splnění podmínek určených ve stanovách uzavírá budoucí smlouvu o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) představenstvo družstva se členy podle jejich pořadí v pořadníku.
- 2) Mimo pořadník může představenstvo uzavřít budoucí smlouvu o nájmu družstevního bytu (čl. 12 písm. e)) se členem družstva v případech:
 - a) uzavření smlouvy o zajištění výstavby bytů;
 - b) hodných zvláštního zřetele, zejména z důvodů důležitých potřeb bytového družstva;

- c) kdy byt, který člen v družstvu užívá, se stal neobyvatelným, nebo byl-li člen družstva zbaven práva na uzavření budoucí smlouvy o nájmu družstevního bytu nebo práva nájmu nesprávným postupem družstva;
 - d) návrhu obecního úřadu, kdy užívaný družstevní byt byl uvolněn vyklizením dosavadního nájemce do náhradního bytu (ubytování) poskytnutého tímto obecním úřadem.
- 3) Mimo pořadník může představenstvo uzavřít smlouvu o nájmu družstevního bytu (čl. 12 písm. f)) se členem družstva v případech:
- a) návrhu výboru příslušné samosprávy v případě uvolnění bytu člena, 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;
 - b) uvolnění bytu, kdy družstvo nesestavilo pořadník nebo členové v něm zařazení byli již uspokojeni, popř. nemají o nájem bytu zájem;
 - c) kdy členům, kterým dříve zaniklo právo nájmu vyloučením nebo výpovědí s přivolením soudu, tento byt stále užívají a skýtají záruky řádného plnění povinností člena družstva;
 - d) kdy členům, kterým dříve zaniklo členství postižením družstevního podílu v případě, že exekuce nebo výkon rozhodnutí byl pravomocně zastaven.

Čl. 31

- 1) Před postupem podle čl. 30 družstvo vyzve písemně člena ke splacení dalšího členského vkladu podle čl. 15; lhůtu na zaplacení stanoví nejméně na 15 dnů od doručení výzvy do vlastních rukou.
- 2) Nesplatí-li člen ve stanovené lhůtě další členský vklad podle odst. 1, nebo odmítne-li písemně uzavření smlouvy podle čl. 30, právo na uzavření smlouvy zaniká.

Čl. 32

Přenechání bytu (nebytového prostoru) do nájmu na určitou dobu

Družstvo může smlouvou o nájmu přenechat byt (nebytový prostor) fyzické popř. právnické osobě, i když nepůjde o člena družstva v případě, kdy o byt (nebytový prostor) nemá zájem žádný z členů družstva. Stejně může družstvo přenechat byt (nebytový prostor) tomu, kdo zabezpečuje provoz družstevního domu. V těchto případech nevzniká povinnost ke splacení dalšího členského vkladu podle čl. 15 a čl. 16. Výše nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu (družstevního nebytového prostoru) se určí ve smlouvě.

Část V.

Nájem družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru)

Čl. 33

Vznik nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru)

- 1) Nájem družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) vzniká smlouvou, kterou družstvo (pronajímatel) přenechává svému členu (nájemci) do užívání družstevní byt (družstevní nebytový prostor). Není-li doba nájmu dohodnuta, má se za to, že smlouva o nájmu byla uzavřena na dobu neurčitou.
- 2) Nájemní smlouva musí obsahovat označení bytu (nebytového prostoru), jeho příslušenství, rozsah jejich užívání a způsob výpočtu nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu (nebytového prostoru) nebo jejich výši. Nájemní smlouva musí mít písemnou formu.

Práva a povinnosti z nájmu družstevního bytu

Čl. 34

- 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 a snacha, jakož i osoby, které žijí s nájemci ve společné domácnosti. Počet těchto osob a jeho změnu je povinen člen – nájemce neprodleně oznámit družstvu. Pokud nájemce nesplní tuto povinnost, považuje se to za hrubé porušení povinností vyplývajících z nájmu.
- 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.
- Nájemci jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním nájemcům výkon jejich práv.
- Pokud ví nájemce předem o své nepřítomnosti, která má být delší než dva měsíce, i o tom, že byt nebo nebytový prostor bude po tuto dobu obtížně dostupný, oznámí to včas družstvu. Současně označí osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu nebo nebytového prostoru v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí, nemá-li nájemce takovou osobu po ruce, je takovou osobou družstvo. Pokud nesplní nájemce tuto povinnost, považuje se to za hrubé porušení povinností nájemce.
- Družstvo má právo požadovat, aby v domácnosti nájemce žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných podmínkách.

Čl. 35

- 1) Družstvo je povinno zajistit členu – nájemci družstevního bytu plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu.
- 2) Veškeré opravy v bytě související s jeho užíváním, včetně výměn zařizovacích předmětů a náklady spojené s běžnou údržbou bytu hradí nájemce (společní nájemci), není-li dále stanoveno jinak nebo se člen s družstvem nedohodne jinak.
- 3) Z dlouhodobé zálohy na opravu a údržbu bytového fondu, za předpokladu, že oprava nebo výměna je prováděna v celém domě se hradí :
 - rozvody ústředního topení a těles mimo uzávěrů spojového materiálu
 - stoupačky studené a teplé vody vč. T kusu pro napojení odbočky pro byt
 - stoupačky kanalizace vč. hrdla odbočky pro byt
 - rozvod plynu až ke spotřebiči
 - přívod energie k hlavnímu bytovému jističi vč.
 - výměna oken, vnější nátěr oken vč. parapet a balkonového zábradlí
 - povinné revise
 - opravy stavebních vad (např. plísňe, opadávání omítky, drobení podlah)
 - rozvody a zásuvky STA
 - rozvody slaboproudu mimo domácí telefon
 - další opravy a výměny dle usnesení členské schůze jednotlivých samospráv.

Výše uvedené výjimky neplatí v případě, že práce nebo výměny bylo nutno provést v důsledku zavinění nájemce nebo uživatele bytu.

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

Čl. 36

- 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 něj náhradu účelně vynaložených nákladů. Právo na náhradu musí uplatnit u družstva bez zbytečného odkladu. Právo zanikne, nebylo-li uplatněno do šesti měsíců od odstranění závad.
- 2) Nepostará-li se člen - nájemce družstevního bytu o včasné provedení oprav a běžnou údržbu bytu, má družstvo právo učinit tak po předchozím upozornění člena na jeho náklad samo a požadovat od něj náhradu.
- 3) Člen je povinen po předchozí písemné výzvě umožnit družstvu nebo jím pověřené osobě, aby k zajištění řádné údržby bytu nebo vyžadují-li to nezbytně úpravy, provoz a opravy ostatních bytů nebo domu jako celku, byla provedena kontrola stavu bytu nebo provedena instalace a údržba zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočet naměřených hodnot. Stejně je povinen umožnit přístup k provedení udržovacích prací, rekonstrukcí a oprav realizovaných přímo družstvem a také umožnit přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu a patří družstvu.
- 4) Člen má právo chovat v bytě zvíře, nepůsobí-li jeho chov družstvu nebo ostatním nájemcům obtíže nepřiměřené poměrům v domě. Pokud vyvolá chov zvířete potřebu zvýšených nákladů na údržbu společných částí domu, nahradí nájemce tyto náklady družstvu.
- 5) Člen odevzdá byt družstvu v den, kdy nájem končí. Byt je odevzdán, obdrží-li družstvo klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do bytu a v jeho užívání. Nájemce je povinen odevzdat byt ve stavu, v němž jej převzal, odstranit v bytě změny, které provedl bez souhlasu družstva, pokud nesdělí družstvo nájemci, že odstranění změn nežádá. Změny provedené se souhlasem družstva odstraní nájemce, pokud si strany ujednaly, že při skončení nájmu nájemce uvede byt do původního stavu. Zařízení a předměty upevněné na zdech, podlaze a stropu bytu nebo nebytového prostoru, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo poškození bytu, nebytového prostoru nebo domu, přecházejí upevněním do vlastnictví družstva.

Čl. 37

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. 38

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. 39

Stavební úpravy

- 1) Člen – nájemce družstevního bytu nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v bytě bez souhlasu družstva, a to ani na svůj náklad. V případě porušení této povinnosti je družstvo oprávněno požadovat, aby člen – nájemce provedené úpravy a změny bez odkladu odstranil.
- 2) Družstvo je oprávněno provádět stavební úpravy bytu a jiné podstatné změny v bytě především v dohodě se členem – nájemcem družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru). 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. V případě realizace střešní nástavby je člen povinen zpřístupnit byt pro provedení nezbytných prací.

Čl. 40

**Nájemné a úhrada za plnění spojená s užíváním družstevního bytu
(družstevního nebytového prostoru)**

- 1) Člen - nájemce družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) je povinen platit nájemné za užívání družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) v poměrné výši nákladů a výdajů na správu a provoz objektu za stanovené období, včetně tvorby dlouhodobé zálohy podle odst. 3 a úhradu za plnění spojená s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru).
- 2) Celkovou výši nájemného a úhrad za poskytovaná plnění stanoví představenstvo s přihlédnutím k předpokládaným nákladům.
- 3) Součástí nájemného je také pravidelný nebo jednorázový příspěvek na tvorbu dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice. Jeho výši stanoví představenstvo na návrh samosprávy, v souladu s předpokládanými náklady na opravy nebo výdaji na dodatečné investice v domě. Zůstatek dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice se převádí do příštího roku a nevypořádává se s členem - nájemcem družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) ani při ukončení nájmu.
- 4) Nájemné spolu s úhradou za plnění spojená s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) se platí zálohově, vyjma poplatku na správu družstva určeného na financování nákladů středisek ostatního hospodaření vytvořených podle čl. 92, který je stanoven pevnou částkou, a to měsíčně nejpozději do **patnáctého posledního** dne příslušného měsíce.

Upravuje ust. § 2251 o.z., ohledně splatnosti nájemného a záloh na služby je možná dohoda

- 5) Vyúčtování zálohy na nájemné za kalendářní rok provede družstvo s členem - nájemcem družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nejpozději do konce dubna následujícího roku. O způsobu vypořádání rozdílů z vyúčtování rozhodne členská schůze samosprávy v příslušném středisku bytového hospodářství. Dlouhodobá záloha tvořená podle odst. 3 se do vyúčtování nezahrnuje.
- 6) Vyúčtování záloh na plnění spojená s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) se provádí odděleně pro každý druh zálohy, a to nejpozději do čtyř měsíců po uplynutí zúčtovacího období, nestanoví-li jiný právní předpis jinak.
- 7) Přeplatek nebo nedoplatek z vyúčtování záloh podle odst. 5 a 6 je splatný nejpozději do dvou měsíců po vyúčtování, nestanoví-li jiný právní předpis jinak. Při výplatě přeplatku z nájemného nebo úhrad za plnění spojená s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) má družstvo právo započíst své splatné pohledávky vůči nájemci družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru).
- 8) Nezaplátí-li člen - nájemce družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nájemné a zálohu na plnění spojená s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) do pěti dnů po jejich splatnosti, je povinen zaplatit družstvu úrok z prodlení ve výši 1 promile z dlužné částky za každý den prodlení, neméně však 10,- Kč za každý započatý měsíc prodlení.
- 9) Družstvo je oprávněno uplatňovat vůči členu - nájemci svá práva vyplývající z nezaplaceného dluhu včetně vyloučení z družstva, a to i v případě, že člen - nájemce složí dlužnou částku do notářské nebo advokátní úschovy a vyrozumí o tom družstvo.

Čl. 41

- 1) Člen - nájemce družstevního bytu má právo na přiměřenou slevu z nájemného, pokud družstvo přes jeho písemné 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 z důvodů spočívajících na straně družstva 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 spojená s užíváním bytu, pokud je družstvo řádně a včas neplní. Výše slevy z nájemného se stanoví s ohledem na to, do jaké míry je znemočněno nebo ztíženo užívání družstevního bytu nebo jeho části.

Čl. 42

Právo na slevu z nájemného nebo z úhrady za plnění spojená s užíváním bytu je třeba uplatnit u družstva bez zbytečného odkladu. Právo zanikne, nebylo-li uplatněno do šesti měsíců ode dne, kdy člen – nájemce závadu zjistil nebo závadu zjistit mohl. Sleva se poskytne za období od písemného oznámení závady v byte družstvu do jejího odstranění.

Čl. 43

Společný nájem družstevního bytu manžely

- 1) Společný nájem družstevního bytu může vzniknout jen mezi manžely.
- 2) Společný nájem družstevního bytu vznikne, jestliže je s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, spojen nájem družstevního bytu. Totéž platí, je-li s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, spojeno právo na uzavření nájemní smlouvy.
- 3) Přeměnilo-li se společné členství manželů na výlučné členství jen jednoho z manželů, nemá tato skutečnost vliv na společné nájemní právo.
- 4) Je-li jeden z manželů výlučným členem bytového družstva, mají oba manželé společné nájemní právo odvozené od práva nájmu manžela, který je výlučným členem družstva. Zanikne-li členství manžela, od jehož nájemního práva bylo společné nájemní právo odvozeno, zaniká také nájemní právo druhého manžela.

Čl. 44

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

Čl. 45

Právo společného nájmu družstevního bytu manžely zanikne:

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

Čl. 46

- 1) Nevzniklo-li společné členství manželů v družstvu, má právo užívat družstevní byt po rozvodu ten z manželů, který je členem družstva.
- 2) Vzniklo-li manželům společné členství v družstvu, stává se po rozvodu manželství výlučným členem s právem užívat družstevní byt ten z rozvedených manželů, který byl určen jejich dohodou nebo rozhodnutím soudu.
- 3) Zemře-li manžel a manželé nebyli společnými členy družstva, stává se členem družstva a nájemcem družstevního bytu ten dědic, který zdědil členský podíl. Zemře-li manžel a manželé byli společnými členy družstva, přechází družstevní podíl na pozůstalého manžela, který se stává výlučným členem družstva a výlučným nájemcem družstevního bytu.

Čl. 47

Podnájem bytu (části bytu)

- 1) Pronajatý byt nebo jeho část lze jinému přenechat do podnájmu na dobu určenou ve smlouvě o podnájmu, nejdéle na dobu tří let, pokud nájemce sám v tomto bytě nebydlí, jen s písemným souhlasem družstva. Porušení této povinnosti se považuje za důvod pro vyloučení člena družstva podle čl. 23.
- 2) Představenstvo družstva může souhlas podnájmu bytu na žádost samosprávy zrušit v případě, že chováním podnájemce bytu jsou narušována práva ostatních nájemců a narušovány dobré mravy v domě a není dodržována uzavřená dohoda o podnájmu bytu. Rozhodnutí o zrušení souhlasu k podnájmu musí mít písemnou formu a doručuje se nájemci bytu.
- 3) Nájemce odpovídá družstvu za jednání podnájemce stejně, jako kdyby užíval byt nebo nebytový prostor sám.
- 4) Po skončení podnájmu nemá podnájemce právo na bytovou náhradu.

Čl. 48

Výměna bytu

- 1) Člen – nájemce družstevního bytu může uzavřít dohodu o výměně bytu, tato dohoda musí být písemná. Souhlas s touto dohodou je zapotřebí, pokud dochází k výměně družstevního bytu za byt náležející jinému bytovému družstvu nebo za byt nedružstevní.
- 2) Jestliže člen-nájemce družstevního bytu i nebytového prostoru hodlá vyměnit byt nebo nebytový prostor s osobou, která není členem družstva, orgán družstva výměnu neschválí, dokud tato dohoda není schválena pronajímatelem nikoli družstevního bytu a dokud se tato osoba nestane členem družstva.

Čl. 49

Za účelem výměny družstevních bytů v témže družstvu si členové - nájemci vzájemně převedou své družstevní podíly. Dohoda o výměně bytů je v tomto případě účinná dnem doručení dohody družstvu.

Čl. 50

Zánik nájmu družstevního bytu

Nájem družstevního bytu zaniká:

- a) zánikem členství člena - nájemce družstevního bytu podle čl. 19;
- b) písemnou dohodou mezi družstvem a členem – nájemcem družstevního bytu ke dni stanoveném v dohodě;
- c) písemnou výpovědí člena – nájemce družstevního bytu, když délka výpovědní doby činí tři měsíce a její běh se počíná 1. dnem měsíce následujícím po měsíci, v němž výpověď byla doručena družstvu;
- d) písemnou výpovědí ze strany družstva, s výpovědní dobou shodnout jako v bode c);
- e) uplynutím doby v případě, že nájem družstevního bytu byl sjednán na určitou dobu, nedohodne-li se družstvo s členem - nájemcem jinak;
- f) vznikem vlastnictví člena - nájemce k družstevnímu bytu podle jiného právního předpisu.

Čl. 51

- 1) Člen-nájemce, jemuž zanikl nájem družstevního bytu, je povinen byt vyklidit, bez nároku na jakoukoliv bytovou náhradu. Další užívání bytu je možné pouze na základě písemné nájemní smlouvy uzavřené s družstvem.

2) Po skončení nájmu není nájemce v dobré víře, že byt užívá a nájem bytu se nemůže obnovit ani v případě, že by jej užíval po dobu tří let.

3) Družstvo má na úhradu pohledávky vůči členu – nájemci právo zadržet movité věci, které má člen – nájemce v bytě.

Čl. 52

Nájem družstevních nebytových prostor

O nájmu družstevních nebytových prostor platí přiměřeně ustanovení občanského zákoníku o nájmu a zvláštní ustanovení o nájmu prostoru sloužícího k podnikání.

Čl. 53

Zajištění řádného využití bytů

- 1) Družstvo dbá, aby družstevní byty, se kterými hospodaří, byly v souladu s jejich stavebním určením využívány k bytovým účelům.
- 2) Byt nebo jeho část může člen – nájemce družstevního bytu nebo členové jeho domácnosti dočasně používat i k jiným účelům než k bydlení jen se souhlasem družstva. Družstvo před udělením tohoto souhlasu si vyžádá stanovisko samosprávy.

Čl. 54

Sloučení a rozdělení bytu

- 1) Byt je možné sloučit se sousedním bytem (částí bytu) a rozdělit na dva nebo více samostatných bytů jen s předchozím souhlasem představenstva družstva, které si vyžádá stanovisko samosprávy.
- 2) Představenstvo družstva povolí sloučení nebo rozdělení bytu zejména tehdy, jestliže se tím dosáhne účelnějšího využití bytového prostoru členy domácnosti.

Čl. 55

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

Část VI.

Orgány družstva

Čl. 56

Orgány družstva jsou:

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

Čl. 57

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

Čl. 58

Členem představenstva nebo členem kontrolní komise může být pouze člen družstva - fyzická osoba starší 18 ti let, která je svéprávná, a je bezúhonná ve smyslu zákona o živnostenském podnikání a u níž nenastala skutečnost, jež je překážkou provozování živnosti podle zákona o živnostenském podnikání. **Členem představenstva nemůže být zaměstnanec správy družstva.**

Toto ustanovení zbytečně omezuje družstvo, NOZ ani ZOK toto ustanovení nenařizuje, je tedy namístě jej ze stanov vypustit.

Čl. 59

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

Čl. 60

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

Čl. 61

Členové orgánů družstva jsou povinni vykonávat svou působnost s péčí řádného hospodáře, s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí a zachovávat mlčenlivost o důvěrných informacích a skutečnostech, jejichž prozrazení třetím osobám by mohlo družstvu způsobit škodu, dodržovat zákon a jiné právní předpisy, stanovy a usnesení vyšších orgánů družstva, pokud nejsou v rozporu s platnou právní úpravou.

Čl. 62

- 1) Funkce člena představenstva a člena kontrolní komise jsou vzájemně neslučitelné.
- 2) Členové představenstva a kontrolní komise družstva a ředitel nesmějí být podnikateli ani členy statutárních a dozorčích orgánů právnických osob se shodným předmětem činnosti nebo osoby v obdobném postavení, ledaže se jedná o koncern, společenství vlastníků jednotek nebo družstvo, jehož členy jsou pouze jiná družstva. Pro případ, že dojde k porušení zákazu konkurence u člena představenstva, je povinen člen představenstva předem informovat družstvo o těchto okolnostech. Pokud bylo shromáždění delegátů v okamžiku zvolení člena představenstva členem představenstva na některou z těchto okolností výslovně upozorněno, nebo vznikla-li později a člen představenstva na ni písemně upozornil, má se zato, že tento člen představenstva činnost, které se zákaz týká, nemá zakázáno. To však neplatí, pokud shromáždění delegátů vysloví nesouhlas s takovou činností do jednoho měsíce, kdy došlo k upozornění podle výše uvedeného ustanovení.

Čl. 63

- 1) V orgánech družstva se hlasuje veřejně. V jednotlivých případech se může jednající orgán usnést na hlasování tajném.
- 2) Každému členu družstva (společným členům) i každému členu orgánu družstva náleží jeden hlas.

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

Čl. 64

- 1) Orgány družstva jednají o záležitostech, které byly uvedeny na schváleném pořadu jednání, popř. o záležitostech, o jejichž projednávání se orgán dodatečně usnesl.
- 2) Jednání orgánů jsou neveřejná. Předsedové jednotlivých orgánů mohou rozhodnout o přizvání dalších osob k jednotlivým projednávaným záležitostem.
- 3) Jednání orgánů spočívá v přednesení podnětu k jednání, v rozpravě a zpravidla je zakončeno usnesením. Jednání je třeba vést tak, aby byl zjištěn skutečný stav věci.

Čl. 65

- 1) O průběhu jednání všech orgánů družstva se pořizuje zápis podepsaný předsedajícím a zapisovatelem, který musí obsahovat:
 - a) datum a místo konání schůze;
 - b) přijatá usnesení;
 - c) výsledky hlasování;
 - d) nepřijaté námítky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování.
- 2) Přílohu zápisu tvoří seznam přítomných osob, pozvánka na něj a podklady, které byly předloženy k projednáváním bodům.
- 3) V zápise se jmenovitě uvedou členové orgánu, kteří hlasovali proti jednotlivým usnesením nebo se zdrželi hlasování, u neuvedených členů se má za to, že hlasovali pro přijetí usnesení
- 4) Každý člen družstva má právo vyžádat si zápis a jeho přílohy k nahlédnutí, každý člen daného orgánu má právo na vydání kopie zápisu
- 5) Výsledky jednání a přijatá usnesení shromáždění delegátů v úplném znění bez zbytečného odkladu představenstvo uveřejní oznámením vyvěšeným na informační desce družstva podobu nejméně 60 dnů ode dne konání shromáždění. Informační deska družstva se zpřístupní členům družstva prostřednictvím internetových stránek.
- 6) Podrobnosti o postupu orgánů družstva při volbách a odvolání, o jednání a rozhodování a ověřování zápisu upravuje volební a jednací řád, které schvaluje shromáždění delegátů.

Čl. 66

Shromáždění delegátů

- 1) Shromáždění delegátů je nejvyšším orgánem družstva, které vykonává v plném rozsahu působnost členské schůze.
- 2) Do působnosti shromáždění delegátů náleží:
 - a) rozhodovat o změně stanov, pokud nedochází k jejich změně na základě jiné právní skutečnosti;
 - b) přijímat a měnit jednací řád a volební řád;
 - c) volit a odvolávat členy a náhradníky členů představenstva, členy a náhradníky členů kontrolní komise, členy a náhradníky dalších orgánů družstva podle stanov a stanovit pořadí, podle kterého náhradníci nastupují na uvolněná místa v těchto orgánech;
 - d) rozhodovat o určení odměny členů představenstva, kontrolní komise a členů jiných orgánů družstva zřízených stanovami, pokud je oprávněno tyto orgány nebo jejich členy volit a odvolávat;
 - e) rozhodovat o základních otázkách koncepce rozvoje, schvalovat řádnou, mimořádnou nebo konsolidovanou účetní závěrku a mezitímní účetní závěrku;

-
- f) schvalovat smlouvu o výkonu funkce;
 - g) rozhodovat o námitkách člena proti rozhodnutí o jeho vyloučení;
 - h) schvalovat jednání učiněná za družstvo do jeho vzniku;
 - i) rozhodovat o rozdělení zisku nebo úhradě ztráty;
 - j) rozhodovat o uhrazovací povinnosti členů družstva;
 - k) rozhodovat o použití nedělitelného fondu;
 - l) rozhodovat o přeměně družstva;
 - m) rozhodovat o zrušení družstva s likvidací;
 - n) volit a odvolávat likvidátora a rozhodovat o jeho odměně;
 - o) schvalovat zprávu likvidátora a o naložení s likvidačním zůstatkem;
 - p) rozhodovat o zvýšení nebo snížení základního členského vkladu;
 - q) schvalovat zásady hospodaření, zásady pro stanovení výše dalších členských vkladů, zásady pro stanovení nájemného za užívání družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) a úhrad za plnění spojená s užíváním bytu a pro tvorbu a použití dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice, rozhodovat o pravidlech pro sestavování evidence pořadí uchazečů o družstevní byt nebo družstevní nebytový prostor, schvalovat výši poplatku na správu družstva podle čl. 40 odst. 4;
 - r) schvalovat zásady pro stanovení úhrad za úkony družstva prováděné z podnětu nebo ve prospěch jednotlivého člena družstva;
 - s) schvalovat statuty fondů;
 - t) projednávat ~~a schvalovat~~ zprávy představenstva a kontrolní komise o činnosti družstva;
 - u) rozhodovat o dalších otázkách, které tyto stanovy a zákon svěřují do působnosti shromáždění delegátů.
- 3) Shromáždění delegátů si může vyhradit do své působnosti rozhodování i o dalších otázkách, které výslovně do působnosti shromáždění delegátů tyto stanovy ani zákon nesvěřují; to neplatí, pokud se jedná o záležitosti svěřené zákonem do působnosti představenstva nebo do působnosti kontrolní komise družstva.
- 4) Pokud si shromáždění delegátů vyhradí rozhodování o určité záležitosti do své působnosti, nemůže být o této záležitosti rozhodováno na též shromáždění delegátů, na němž si shromáždění delegátů rozhodování o určité záležitosti vyhradilo.
- 5) Shromáždění delegátů svolává představenstvo podle potřeby, nejméně však jedenkrát ročně, svolá jej vždy, pokud jej o to požádá kontrolní komise nebo deset procent zvolených delegátů, jejichž výkon funkce ke dni doručení žádosti představenstvu nezanikl. Pokud představenstvo nesvolá shromáždění delegátů bez zbytečného odkladu, na žádost kontrolní komise nebo na žádost deseti procent zvolených delegátů, nebo v důležitém zájmu družstva, může svolat shromáždění delegátů jedna třetina členů představenstva, nebo kontrolní komise družstva, nebo likvidátor družstva.
- 6) Na žádost kontrolní komise nebo na žádost deseti procent zvolených delegátů je představenstvo povinno svolat shromáždění delegátů tak, aby se konalo do třiceti dnů po doručení žádosti. Není-li shromáždění delegátů v těchto případech svoláno tak, aby se konalo do třiceti dnů po doručení žádosti, jsou povinni je svolat kontrolní komise, likvidátor nebo jedna třetina členů představenstva. Pokud by tak neučinili do deseti dnů poté, kdy uplynula lhůta pro svolání shromáždění delegátů představenstvem, může svolat shromáždění delegátů a učinit všechny úkony s tím spojené osoba zmocněná k tomu písemně všemi delegáty, kteří o svolání shromáždění delegátů požádali.
- 7) Pokud není shromáždění delegátů svolané na žádost kontrolní komise nebo na žádost deseti procent zvolených delegátů usnášení schopné, je jeho svolavatel povinen svolat náhradní shromáždění delegátů. To neplatí, pokud kontrolní komise nebo deset procent zvolených delegátů vzalo zpět svoji žádost o svolání shromáždění delegátů.

- 8) Představenstvo je povinno svolat shromáždění delegátů vždy, pokud je to v důležitém zájmu družstva. Představenstvo je také povinno svolat shromáždění delegátů, pokud jej o to požádalo alespoň deset procent členů družstva. Představenstvo je povinno svolat shromáždění bez zbytečného odkladu také poté, kdy zjistí, že ztráta družstva dosáhla takové výše, že při jejím uhrazení ze zdrojů družstva by neuhrazená ztráta dosáhla výše základního kapitálu nebo to lze s ohledem na všechny okolnosti předpokládat, nebo družstvo se dostalo do úpadku nebo do hrozícího úpadku a navrhne členské schůzi přijetí potřebných opatření k nápravě.
- 9) Představenstvo svolává shromáždění delegátů, na němž se má projednat řádná účetní závěrka tak, aby se toto shromáždění konalo nejpozději do šesti měsíců po skončení účetního období, za které je řádná účetní závěrka sestavena.
- 10) Svolání shromáždění delegátů se oznamuje písemnou pozvánkou zaslanou všem delegátům na adresu bydliště delegáta uvedenou v seznamu delegátů, popřípadě na jinou doručovací adresu oznámenou delegátem, a to nejpozději 21 (dvacet jedna) dnů před dnem konání shromáždění delegátů. Zároveň se pozvánka uveřejní na internetových stránkách družstva.
- 11) Pozvánka na shromáždění delegátů musí obsahovat alespoň:
- a) firmu a sídlo družstva;
 - b) místo a dobu zahájení shromáždění delegátů; místo a doba shromáždění delegátů musí být určeny tak, aby co nejméně omezovaly možnost delegáta se shromáždění zúčastnit;
 - c) označení, zda je svoláváno shromáždění delegátů nebo náhradní shromáždění delegátů;
 - d) program shromáždění delegátů.
- 12) K pozvánce se přikládají veškeré doklady k jednotlivým záležitostem programu shromáždění delegátů. Má-li dojít ke změně stanov nebo k přijetí usnesení, jehož důsledkem je změna stanov, musí být k pozvánce přiložen též návrh těchto změn nebo návrh usnesení.
- 13) Družstvo je povinno informovat vhodným způsobem své členy o možnosti seznámit se se všemi podklady k jednotlivým záležitostem programu shromáždění delegátů, zejména uveřejněním způsobu a místa seznámení se s podklady na internetových stránkách družstva.
- 14) Na žádost deseti procent zvolených delegátů nebo kontrolní komise je představenstvo povinno zařadit jimi určenou záležitost do programu jednání shromáždění delegátů. Pokud je taková žádost doručena představenstvu až po odeslání pozvánky, je představenstvo povinno informovat delegáty přítomné na svolaném shromáždění o této žádosti. ~~Shromáždění delegátů může záležitost zařadit do programu jen v případě, že s tím souhlasí nadpoloviční většina přítomných delegátů. Pokud o dodatečném zařazení záležitosti do programu jednání nebylo rozhodnuto, není tím~~
Tím však není dotčena povinnost představenstva svolat nové shromáždění delegátů. Program SD nelze po odeslání pozvánek delegátům měnit.

Toto ustanovení odporuje ust. 690/1 ZOK, proto navrhuji jej vypustit ze Stanov.ZOK totiž souhlas nadpoloviční většiny přítomných delegátů k doplnění program nevyžaduje.

§690

Doplnění programu shromáždění delegátů

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

Čl. 67

- 1) Shromáždění delegátů je schopno se usnášet, pokud je přítomna nadpoloviční většina delegátů nevyžaduje-li zákon nebo stanovy vyšší počet potřebných hlasů.
- 2) Právo hlasovat na shromáždění delegátů mají pouze delegáti a náhradníci delegátů, pokud zastupují delegáty.
- 3) Každý delegát má jeden hlas.
- 4) Pro posouzení schopnosti shromáždění se usnášet a stanovení počtu hlasů potřebných k přijetí usnesení se započítávají pouze hlasy delegátů, jejichž výkon funkce ke dni konání shromáždění delegátů trvá. Na schopnost shromáždění delegátů se usnášet nemá vliv skutečnost, že v jednom nebo více volebních obvodech není ke dni konání shromáždění delegátů zvolen delegát; to neplatí, pokud představenstvo vědělo, že v jednom nebo více volebních obvodech není delegát zvolen, a neinformovalo členy zařazené do těchto obvodů o této skutečnosti.
- 5) Shromáždění delegátů se usnáší většinou hlasů přítomných delegátů, pokud jiný právní předpis nevyžaduje vyšší počet potřebných hlasů.
- 6) V případě rozhodování o
 - a) uhrazovací povinnosti;
 - b) zrušení družstva s likvidací;
 - c) o přeměně družstvaje shromáždění delegátů schopno se usnášet, pokud jsou přítomni delegáti, kteří zastupují alespoň dvě třetiny členů družstva a usnesení musí být přijato delegáty, kteří zastupují alespoň dvě třetiny členů zastoupených na shromáždění delegátů, pokud obecný právní předpis nestanoví jinak.
- 7) Není-li shromáždění delegátů schopno se usnášet, svolá svolavatel, je-li to stále potřebné, bez zbytečného odkladu náhradní shromáždění delegátů se stejným programem, a to stejným způsobem jako původní shromáždění delegátů a samostatnou pozvánkou. Náhradní shromáždění delegátů se musí konat nejpozději do jednoho měsíce ode dne, kdy se mělo konat původní shromáždění delegátů.
- 8) Náhradní shromáždění delegátů je schopno se usnášet, je-li přítomno alespoň třicet procent všech zvolených delegátů, nejméně však dvacet delegátů.
- 9) Každý člen družstva má právo na vydání kopie zápisu o průběhu shromáždění delegátů, včetně jeho příloh a podkladů poskytnutých delegátům, a to za úhradu nákladů účelně vynaložených spojených s jejím pořízením.
- 10) Ten, kdo svolal shromáždění delegátů, je povinen pořídit o jeho průběhu zápis, a tento zápis podepsat, a to do patnácti dnů ode dne konání shromáždění delegátů. Pokud sepsala tento zápis jiná osoba, podepíše jej i ona.
- 11) Usnesení shromáždění delegátů se osvědčuje veřejnou listinou, pokud se jedná o
 - a) změnu stanov;
 - b) zrušení družstva s likvidací;
 - c) přeměnu družstva;
 - d) schválení převodu nebo zastavení provozovny nebo takové jeho části, která by znamenala podstatnou změnu dosavadní struktury provozovny nebo podstatnou změnu v předmětu podnikání nebo činnosti družstva.
- 12) Právo zúčastnit se shromáždění delegátů mají členové kontrolní komise, členové představenstva, likvidátor družstva a další osoby, o nichž to stanoví zákon. Pokud požádá některá z těchto osob o slovo, udělí se jí před zahájením hlasování.
- 13) Pokud má shromáždění delegátů rozhodovat o otázce, která se dotýká přímo oprávněných zájmů člena, zejména má-li být rozhodováno o jeho námitkách proti rozhodnutí o jeho vyloučení, tento člen musí být pozván na shromáždění delegátů písemnou pozvánkou zaslanou mu na adresu bydliště nebo

sídla uvedeného v seznamu členů a má právo zúčastnit se shromáždění delegátů v části, která se ho týká. Pokud tento člen požádá před hlasováním delegátů o záležitosti, která se ho týká, o slovo, musí mu být umožněna obrana proti návrhu na zamítnutí námitek a potvrzení rozhodnutí o vyloučení.

Čl. 68

- 1) Volební obvody vytváří a zrušuje představenstvo. Volebním obvodem je vždy jedna samospráva, v tomto obvodu se volí jeden delegát na každých i započatých 50 členů. Z členů nájemců v domech, kde nejsou vytvořeny samosprávy, se vytváří volební obvody o počtu 50ti členů, ze členů vlastníků se vytváří volební obvody o počtu 100 členů, v těchto obvodech se volí vždy jeden delegát. Na každý vytvořený volební obvod je volen též jeden náhradník delegáta. Každý člen družstva je zařazen do některého z volebních obvodů, žádný člen družstva nesmí být zařazen do více volebních obvodů. Zánikem volebního obvodu zaniká i funkce delegáta a náhradníka delegáta.
- 2) Delegátem nemůže být zvolen člen představenstva a kontrolní komise. Delegáta volí a odvolávají členové zařazení do volebního obvodu, při volbě nebo odvolání delegáta má každý člen družstva jeden hlas. Právo volit má i člen družstva, který je v prodlení se splněním vkladové povinnosti. O zvolení delegáta nebo jeho odvolání musí být vyhotoven zápis ze schůze volebního obvodu. Zápis je dokladem o řádné volbě delegáta nebo o řádném rozhodnutí o jeho odvolání.
- 3) Změna počtu členů zařazených do jednotlivých volebních obvodů nemá za následek zánik funkce dosavadních delegátů, ani konání nových voleb delegátů.
- 4) Volby delegátů zajišťuje a organizuje představenstvo. Delegát a jeho náhradník je volen na funkční období pěti let. Jeho funkce zaniká volbou nového delegáta, nejpozději však posledním dnem jeho funkčního období.
- 5) Delegát může ze své funkce odstoupit, a to písemným prohlášením doručeným do sídla družstva. Delegáta lze rozhodnutím členů volebního obvodu, kde byl zvolen, kdykoli z funkce odvolat.
- 6) Družstvo vede seznam delegátů. Do seznamu delegátů je zapisováno jméno a bydliště delegáta, popřípadě jím jiná určená adresa pro doručování, den vzniku, den a důvod zániku jeho funkce. Údaje v seznamu delegátů včetně jejich změn družstvo uchovává po dobu deseti let ode dne zániku funkce delegáta, jehož se údaje týkají.
- 7) Každý člen družstva má právo nahlížet do seznamu delegátů a pořizovat si z něj opisy a výpisy.
- 8) Delegát je povinen vykonávat svoji funkci osobně, jednat v souladu se zájmy členů zařazených do volebního obvodu, v němž byl zvolen, informovat členy volebního obvodu, který zastupuje, o svolání shromáždění delegátů, o navrženém programu shromáždění delegátů a vyžádat si jejich pokyny a jednat v souladu s většinovým názorem členů volebního obvodu, informovat o průběhu a výsledcích shromáždění delegátů i o přijatých rozhodnutích.
- 9) Delegát je povinen zúčastnit se shromáždění delegátů. Delegát, který se nemůže zúčastnit shromáždění delegátů, informuje neprodleně o této skutečnosti svého náhradníka a vyrozumí jej o svolání shromáždění delegátů a předá mu veškeré podklady a informace.
- 10) Za každého delegáta může být zvolen pouze jeden náhradník delegáta. Pokud se delegát nemůže zúčastnit shromáždění delegátů, je oprávněn se jej zúčastnit a na něm hlasovat náhradník delegáta. Při výkonu funkce má náhradník delegáta stejná práva a povinnosti jako delegát, ustanovení těchto stanov a jiných právních předpisů o delegátech se pro náhradníka delegáta použijí obdobně.
- 11) Dnem zániku funkce delegáta se jeho náhradník stává delegátem na zbytek funkčního období, na které byl delegát, jehož funkce zanikla, zvolen.

Čl. 69

- 1) Každý člen, likvidátor, člen představenstva nebo člen kontrolní komise se může dovolávat neplatnosti usnesení shromáždění delegátů podle ustanovení občanského zákoníku upravujících neplatnost usnesení členské schůze spolku pro rozpor se zákonem a jinými právními předpisy nebo stanovami družstva. Právo dovolat se neplatnosti rozhodnutí zaniká do tří měsíců ode dne, kdy se příslušná osoba dozvěděla nebo mohla dozvědět o rozhodnutí, nejpozději však do jednoho roku od přijetí rozhodnutí. Podmínkou pro dovolání se neplatnosti usnesení o shromáždění delegátů je zájem hodný právní ochrany, pokud se neplatnosti nelze dovolat u orgánů družstva. Důvodem neplatnosti usnesení delegátů je i jeho rozpor s dobrými mravy.
- 2) Usnesení shromáždění delegátů není neplatné jen z toho důvodu, že
 - a) zařazení členů do volebních obvodů bylo provedeno v rozporu se stanovami družstva nebo zákonem;
 - b) v jednom nebo více volebních obvodech ke dni konání shromáždění není zvolen delegát ani jeho náhradník;
 - c) náhradník delegáta se nemohl zúčastnit shromáždění delegátů proto, že ho delegát, který se shromáždění delegátů nezúčastnil, o jeho svolání neinformoval;
 - d) delegát jedná v rozporu s usnesením členů zařazených do volebního obvodu, za který byl zvolen.
- 3) Soud nevysloví neplatnost, došlo-li k porušení stanov, nebo obecně závazného právního předpisu, aniž to mělo závažné právní následky, a je-li v zájmu družstva hodném právní ochrany neplatnost rozhodnutí nevyslovit. Soud neplatnost rozhodnutí nevysloví ani tehdy, bylo-li tím podstatně zasaženo do práva třetí osoby nabytého v dobré víře. Nebylo-li právo podle odst. 1 uplatněno v zákonné lhůtě, případně nebylo-li návrhu na vyslovení neplatnosti vyhověno, nelze platnost usnesení shromáždění delegátů již přezkoumávat.

Čl. 70

Představenstvo

- 1) Statutárním orgánem družstva je představenstvo.
- 2) 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.
- 3) Právní úkony představenstva, pro které je předepsána písemná forma, podepisuje za družstvo předseda (popř. místopředseda) a další člen představenstva. Podepisuje-li předseda spolu s místopředsedou, je podpis místopředsedy považován za podpis dalšího člena představenstva. Představenstvo může na základě písemné plné moci pověřit zastupováním družstva i jiné fyzické či právnické osoby.

Čl. 71

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

Čl. 72

- 1) Představenstvo má 5 členů a 2 náhradníky. Náhradníci nastupují na uvolněné místo člena představenstva podle při jejich volbě určeného pořadí, vyjádřeného jejich číslem náhradníka.
- 2) Funkce člena představenstva zaniká volbou nového člena představenstva, ledaže z rozhodnutí shromáždění delegátů plyne něco jiného.
- 3) Člena představenstva může před uplynutím funkčního období shromáždění delegátů odvolat.

- 4) Člen představenstva může z funkce odstoupit. Nesmí tak však učinit v době, která je pro družstvo nevhodná. Jeho výkon funkce končí uplynutím jednoho měsíce od doručení tohoto oznámení, neschválí-li představenstvo na jeho žádost jiný okamžik zániku funkce.
- 5) V případě smrti člena představenstva, odstoupení z funkce, odvolání anebo jiného ukončení jeho funkce nastupuje na jeho místo náhradník, podle pořadí v jakém byli náhradníci zvoleni shromážděním delegátů.
- 6) Představenstvo, jehož počet členů neklesl pod polovinu, může jmenovat náhradní členy do příštího shromáždění delegátů, pokud není zvolených náhradníků, kteří by nastoupili na uvolněné místo člena představenstva podle stanoveného pořadí.
- 7) Členové představenstva a jeho náhradníci se volí z členů družstva tak, aby členové představenstva nebyli mezi sebou nebo se členy kontrolní komise manžely, příbuznými v řadě přímé, nebo sourozenci.
- 8) Představenstvo volí ze svých členů předsedu družstva (představenstva), (dále jen „předseda“) popř. místopředsedu (místopředsedy).

Čl. 73

- 1) Schůzi představenstva svolává předseda (místopředseda), popř. pověřený člen představenstva, písemnou pozvánkou zaslou všem členům představenstva alespoň sedm dní před konáním schůze představenstva poštou, popř. elektronickou poštou, pokud se tak usnese představenstvo hlasy všech svých členů. V pozvánce se uvádí datum, hodina a místo konání schůze představenstva a pořad jednání; k pozvánce se předkládají písemné podklady, které mají být předmětem jednání schůze představenstva. Se souhlasem všech členů představenstva lze projednat písemné podklady předložené až při zahájení schůze představenstva.
- 2) Představenstvo se schází podle potřeby, zpravidla jednou za měsíc. Musí se sejít do deseti dnů od doručení podnětu kontrolní komise, jestliže na její výzvu nedošlo k nápravě nedostatků.
- 3) Jednotlivé záležitosti předložené k projednání uvádí a odůvodňuje zpravidla ten, kdo je předkládá, přičemž současně předkládá i návrh usnesení.

Čl. 74

Předseda

Předsedovi přísluší:

- a) organizovat a řídit jednání a práci představenstva;
- b) rozhodovat o bytových otázkách v rozsahu určeném stanovami;
- c) řídit běžnou činnost družstva

Toto ustanovení je vloženo z praktických důvodů, zákonu neodporuje a je praktikováno, navrhuji tedy jej do Stanov doplnit.

Čl. 75

Organizování práce představenstva

V rámci této činnosti předseda družstva:

- a) svolává a řídí schůze představenstva a navrhuje program jeho jednání;
- b) organizuje přípravu schůzí představenstva, rozhoduje o přizvání dalších účastníků jednání a organizačně zajišťuje plnění usnesení představenstva;
- c) jedná jménem představenstva navenek ve všech věcech družstva;
- d) podepisuje s dalším členem představenstva právní jednání, pro které je předepsána písemná forma.

Čl. 76

Rozhodování o bytových otázkách

- 1) V rámci této činnosti předseda představenstva spolu s dalším členem představenstva uzavírá:
 - a) budoucí smlouvu o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) podle čl. 12 písm. e);
 - b) smlouvu o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) podle čl. 12 písm. f), popř. k bytové náhradě;
 - c) dohodu o zániku nájmu družstevního bytu podle čl. 50;
 - d) smlouvu o přenechání bytu (nebytového prostoru) do nájmu na určitou dobu podle čl. 32.
- 2) Předseda dále:
 - a) rozhoduje o rozsahu příslušenství družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru);
 - b) dává souhlas ke smlouvě o podnájmu bytu (části bytu) podle ustanovení čl. 47;
 - c) uděluje souhlas k dočasnému použití bytu nebo jeho části pro jiné účely než bydlení podle čl. 53 odst. 2.
- 3) O žádosti členů podle odst. 2 rozhoduje předseda nejdéle do třiceti dnů od jejich podání.
- 4) O své činnosti podle odst. 1 a 2 informuje předseda představenstvo.

Čl. 77

Kontrolní komise

- 1) Kontrolní komise je oprávněna kontrolovat veškerou činnost družstva a projednávat stížnosti členů družstva. Kontrolní komise odpovídá za svou činnost shromáždění delegátů a podává mu zprávy o své činnosti. Na ostatních orgánech družstva je nezávislá.
- 2) Kontrolní komise se vyjadřuje k řádné účetní závěrce a k návrhu na rozdělení zisku nebo na úhradu ztráty družstva.
- 3) Kontrolní komise je oprávněna vyžadovat od představenstva jakékoli informace o hospodaření družstva. Představenstvo je povinno bez zbytečného odkladu oznámit kontrolní komisi všechny skutečnosti, které mohou mít závažné důsledky v hospodaření nebo postavení družstva a jeho členů.
- 4) Na zjištěné nedostatky upozorňuje kontrolní komise představenstvo a vyžaduje zjednání nápravy.
- 5) K jednotlivým úkonům může kontrolní komise pověřit jednoho nebo více členů, kteří v této věci mají oprávnění žádat informace v rozsahu oprávnění kontrolní komise.
- 6) Neodstraní-li představenstvo zjištěné nedostatky, je kontrolní komise oprávněna požádat představenstvo o svolání shromáždění delegátů.

Čl. 78

- 1) Kontrolní komise má 3 členy a 1 náhradníka. Náhradník nastupuje na uvolněné místo člena kontrolní komise.
- 2) Funkce člena kontrolní komise zaniká volbou nového jejího člena, ledaže z rozhodnutí shromáždění delegátů plyne něco jiného.
- 3) Člena kontrolní komise může před uplynutím funkčního období shromáždění delegátů odvolat.
- 4) Člen kontrolní komise může z funkce odstoupit. Nesmí tak však učinit v době, která je pro družstvo nevhodná. Jeho výkon funkce končí uplynutím jednoho měsíce od doručení tohoto oznámení, neschválí-li kontrolní komise na jeho žádost jiný okamžik zániku funkce.
- 5) V případě smrti člena kontrolní komise, jeho odstoupení z funkce, odvolání anebo jiného ukončení jeho funkce, nastupuje na jeho místo zvolený náhradník.

- 6) Kontrolní komise, jejíž počet členů neklesl pod polovinu, může jmenovat náhradní členy do příštího shromáždění delegátů, pokud není zvolených náhradníků, kteří by nastoupili na uvolněné místo člena kontrolní komise podle stanoveného pořadí.
- 7) Členové kontrolní komise a jejich náhradníci se volí z členů družstva tak, aby členové kontrolní komise nebyli mezi sebou nebo se členy představenstva manžely, příbuznými v řadě přímé, nebo sourozenci.
- 8) Kontrolní komise volí ze svých členů předsedu a místopředsedu.

Čl. 79

- 1) Schůzi kontrolní komise svolává předseda (místopředseda), popř. pověřený člen kontrolní komise, písemnou pozvánkou zaslanou všem členům kontrolní komise alespoň sedm dní před konáním schůze poštou, popř. elektronickou poštou, pokud se tak usnese kontrolní komise hlasy všech svých členů. V pozvánce se uvádí datum, hodina a místo konání schůze a pořad jednání; k pozvánce se předkládají písemné podklady, které mají být předmětem jednání schůze kontrolní komise. Se souhlasem všech členů kontrolní komise lze projednat písemné podklady předložené až při zahájení schůze.
- 2) Kontrolní komise se schází podle potřeby, nejméně jednou za tři měsíce.
- 3) Podklady pro jednání schůzí, zejména zprávy o vykonaných prověrkách, kontrolách a revizích, jakož i návrhy na opatření, připravují a kontrolní komisi předkládají ve stanovených lhůtách pověření členové komise, kteří také komisi informují o průběhu prověrek a kontrol. Jednotlivé záležitosti předložené k projednání uvádí a odůvodňuje zpravidla ten, kdo je předkládá, přičemž současně předkládá i návrh usnesení.

Čl. 80

Samospráva

- 1) Samospráva je organizační jednotkou družstva. Je volebním obvodem pro volbu delegáta, pokud představenstvo družstva neurčí jinak. Samospráva se zřizuje a ruší rozhodnutím představenstva, které stanoví počet a okruh její působnosti, jímž je obvykle středisko bytového hospodářství vymezené v čl. 91.
- 2) Orgány družstva, zajišťující činnost samosprávy, jsou členská schůze a výbor samosprávy.
- 3) Pokud v okruhu působnosti samosprávy vznikne společenství vlastníků jednotek podle občanského zákoníku, ztrácí orgány samosprávy pravomoc rozhodovat o otázkách, které jsou občanským zákoníkem vyhrazeny rozhodnutí společenství vlastníků jednotek.

Čl. 81

Členská schůze samosprávy

- 1) Členská schůze samosprávy je orgánem družstva, ve kterém členové projednávají záležitosti okruhu působnosti samosprávy a seznamují se s činností a celkovým stavem družstva. Členy samosprávy jsou všichni členové – nájemci či členové - vlastníci bytů a nebytových prostor.
- 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, rozhoduje o způsobu vypořádání rozdílů z vyúčtování záloh na nájemné a ukládá výboru samosprávy úkoly k odstranění zjištěných nedostatků hospodaření;
 - d) volí ze svého středu členy výboru samosprávy v počtu, který samo určí;
 - 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) navrhuje odchylný způsob úhrady oprav v bytě a úhrad nákladů spojených s běžnou údržbou bytů oproti čl. 35;
- i) vyjadřuje se ke změně charakteru užívání společných prostor domu a k uzavření nájemní smlouvy, týkající se tohoto prostoru, stejně jako k nebytovým prostorům pronajímaných podle jiných předpisů.

Čl. 82

- 1) Členskou schůzi samosprávy svolává výbor samosprávy podle potřeby, nejméně však jednou do roka.
- 2) Výbor samosprávy musí svolávat členskou schůzi samosprávy, požádá-li o to:
 - a) jedna třetina všech členů samosprávy;
 - b) představenstvo družstva;
 - c) delegát samosprávy.
- 3) Nevyhoví-li výbor samosprávy žádosti podle odst. 2 do jednoho měsíce, je představenstvo oprávněno svolat členskou schůzi samosprávy samo.
- 4) Členskou schůzi samosprávy řídí předseda nebo pověřený člen výboru samosprávy, v případě, že členskou schůzi samosprávy svolalo představenstvo, řídí ji pověřený člen představenstva.
- 5) O svolání členské schůze samosprávy a o pořadu jednání musí být členové samosprávy uvědoměni nejméně pět dnů před jejím konáním. Písemná pozvánka musí obsahovat datum, hodinu a místo jejího konání a pořad jednání. Písemnou pozvánku může nahradit písemné oznámení vyvěšené na oznamovacích tabulích ve všech domech v okruhu působnosti samosprávy.

Čl. 83

- 1) Členská schůze samosprávy je způsobilá se usnášet, je-li přítomna nadpoloviční většina členů samosprávy.
- 2) Není-li v hodinu uvedenou pro konání členské schůze samosprávy přítomna nadpoloviční většina jejich členů, může se schůze konat o čtvrt hodiny později za přítomnosti nejméně tří členů samosprávy. Může však jednat a rozhodovat pouze o těch záležitostech, které byly uvedeny na pořadu jednání. K platnosti usnesení v takovém případě se vyžaduje souhlas dvou třetin přítomných členů.

Čl. 84

- 1) Člen se zúčastňuje členské schůze samosprávy, jejímž je členem.
- 2) Člen - nájemce družstevního bytu a družstevního nebytového prostoru nebo člen - vlastník bytu, který se nachází 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 jeden 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 též družstvu samostatné členství a současně má další členské právo na základě společného členství manželů, má z obou těchto práv, pokud jsou v jedné samosprávě společně s druhým manželem – společným členem, pouze jeden hlas. Pokud jeho samostatné členství a společné členství manželů se nacházejí v okruhu působnosti různých samospráv, řídí se právo jeho účasti na členských schůzích a pasivní volební právo ustanoveními odst. 1 a 2.

Čl. 85

Výbor samosprávy

- 1) Výbor samosprávy je výkonným orgánem samosprávy. Za svou činnost odpovídá členské schůzi samosprávy a je povinen řídit se jejími usneseními.
- 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 a 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 družstevní majetek v okruhu působnosti samosprávy;
 - e) podle pokynů představenstva sestavuje návrh rozpočtu příslušného střediska bytového hospodářství a po jeho projednání členskou schůzí samosprávy jej předkládá představenstvu;
 - f) zajišťuje plnění rozpočtu příslušného střediska bytového hospodářství, pečuje o správnost prvotních účetních a jiných dokladů a předává je družstvu k dalšímu zpracování;
 - g) podle místních podmínek kontroluje správnost vyúčtování nákladů vynaložených družstvem na plnění spojená s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru);
 - h) průběžně kontroluje tvorbu a čerpání dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice;
 - i) seznamuje členskou schůzi samosprávy s výsledky hospodaření příslušného střediska bytového hospodářství, s ročním vyúčtováním nájemného za užívání družstevních bytů a družstevních nebytových prostor a úhrad za plnění spojená s užíváním bytu;
 - j) navrhuje představenstvu uzavření smlouvy o nájmu bytu mimo pořadník v případech uvedených v čl. 30 odst. 3 písm. a);
 - k) na výzvu se vyjadřuje ke smlouvám o podnájmu bytu (části bytu);
 - l) projednává návrhy představenstva na vyloučení člena z družstva a oznamuje mu své stanovisko;
 - m) informuje představenstvo o činnosti a stavu samosprávy;
 - n) podává členské schůzi samosprávy zprávy o své činnosti a stavu samosprávy a seznamuje ji s činností a celkovým stavem družstva;
 - o) předkládá členské schůzi samosprávy návrhy podle čl. 81 odst. 2, písm. h) a i);
 - p) na výzvu družstva se vyjadřuje ke smlouvám o přenechání bytu (nebytového prostoru) do nájmu na určitou dobu, uzavíraných podle čl. 32.

Čl. 86

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

Čl. 87

- 1) Výbor samosprávy zvolí na ustavující schůzi ze svého středu předsedu a místopředsedu.
- 2) Schůze výboru samosprávy svolává jeho předseda podle potřeby, nejméně však jednou za tři měsíce.
- 3) O svolání výboru samosprávy a o pořadu jednání musí být členové výboru informováni obvyklým způsobem nejméně tři dny před jejím konáním.
- 4) Výbor samosprávy může určit, že členské schůze samosprávy se budou konat formou dílčích schůzí samosprávy.
- 5) Není-li zvolen výbor samosprávy nebo neplní-li své povinnosti, zajišťuje plnění jeho úkolů představenstvo prostřednictvím pověřeného pracovníka. Zvýšené náklady s tím spojené se hradí k tíži střediska bytového hospodářství příslušné samosprávy.

Čl. 88

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 voleni nebo jmenováni orgánem, který je zřídil.
- 4) Je-li pomocný orgán jmenován, může být jeho členem i nečlen družstva.

~~Čl. 88a~~

~~**Správa družstva**~~

- ~~1) Řízení a výkon běžné činnosti družstva zajišťuje správa družstva, kterou tvoří zaměstnanci družstva.~~
- ~~2) Činnost správy družstva ve smyslu pracovněprávních a ostatních obecně závazných předpisů řídí ředitel správy družstva.~~
- ~~3) Pracovní poměr ředitele vzniká jmenováním. Ředitele jmenuje a odvolává představenstvo družstva.~~

ZOK ani NOZ správu družstva neobsahují, navrhuji ze Stanov vypustit.

Čl. 89

Zastupování družstva ve společenství vlastníků

- 1) Ve společenství vlastníků jednotek, jehož je družstvo členem, zastupuje družstvo předseda družstva nebo představenstvem pověřený zmocněnec.
- 2) Předseda nebo pověřený zmocněnec jedná a hlasuje ve společenství vlastníků jednotek v zájmu družstva, přičemž je povinen se při hlasování řídit příslušným usnesením nebo pokyny příslušných orgánů družstva.

Část VII.

Hospodaření družstva

Čl. 90

Financování činnosti družstva

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

Čl. 91

Bytové hospodaření

- 1) Základní ekonomickou jednotkou bytového hospodářství je středisko bytového hospodářství, které obvykle představuje bytový dům či domy nebo nebytový objekt, jehož výstavba byla samostatně financována, nebo dům, v němž jsou vymezeny jednotky podle jiného právního předpisu. Jednotlivá střediska bytového hospodářství jsou na sobě ekonomicky nezávislá, jejich výnosy a náklady se v účetnictví družstva evidují odděleně.
- 2) Činnost střediska bytového hospodářství se financuje z nájemného z družstevních bytů (družstevních nebytových prostor) vyjma poplatku na správu družstva podle čl. 40 odst. 4, z nájemného z ostatních bytů a nebytových prostor v domě ve výši stanovené představenstvem družstva, z úhrad za plnění spojená s užíváním všech bytů a nebytových prostor v domě, z příspěvků vlastníků jednotek na správu

domu a pozemku, je-li družstvo správcem domu podle jiného právního předpisu.

- 3) Zisk nebo ztráta střediska bytového hospodářství se každoročně vypořádá podle rozhodnutí shromáždění delegátů. Zisk nelze rozdělit mezi členy, ledaže je jejich podíl na zisku převeden do dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice a použit podle čl. ~~101~~ 100 odst. 2.

Čl. 92

Ostatní hospodaření

- 1) Příjmy na úhradu nákladů a výdajů středisek ostatního hospodaření (středisko správy), získává družstvo zejména z poplatků na správu družstva hrazených podle čl. 40 odst. 4 nájemci družstevních bytů (nebytových prostor), z příjmu od vlastníků bytů, z nájmu nebytových prostor a z příjmu od společenství vlastníků jednotek za zajišťování správy domu podle zvláštního zákona, ze zápisného nových členů, členských vkladů a jiných úhrad od členů a z finančních výnosů.
- 2) Náklady ostatního hospodaření jsou veškeré náklady, které vznikají mimo střediska bytového hospodářství.
- 3) Ze zisku ostatního hospodaření hradí družstvo přednostně své povinnosti vůči státu. Zbýlý zisk použije podle rozhodnutí shromáždění delegátů k přidělení do nedělitelného fondu a dalších zajišťovacích fondů. Zisk nelze rozdělit mezi členy, ledaže je jejich podíl na zisku převeden do dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice a použit podle čl. 101 odst. 2.
- 4) Ztrátu z ostatního hospodaření hradí družstvo podle rozhodnutí shromáždění delegátů:
 - z nedělitelného fondu nebo jiného zajišťovacího fondu,
 - z fondu dalších členských vkladů uhrazených podle čl. 16 evidovaného na středisku ostatního hospodaření (snížení základního kapitálu),
 - rozvržením na členy v poměru podle rozhodnutí shromáždění delegátů (uhrazovací povinnost podle čl. 13 písm. i) lze členům uložit teprve po vyčerpání uvedených fondů),
 - ze základního kapitálu snížením základních členských vkladů,
 - kombinací výše uvedených způsobů.

Čl. 93

Fondy družstva

- 1) Družstvo vytváří kromě základního kapitálu a specifických družstevních fondů zabezpečujících zdroje družstevní výstavby další vlastní zdroje na financování činností družstva.
- 2) Družstvo vytváří nedělitelný fond. Dále vytváří fond dalších členských vkladů podle čl. 15 (pořizovacích) a fond dalších členských vkladů podle čl. 16 (dodatečných), které jsou součástí základního kapitálu, fond družstevní výstavby, příp. jiné kapitálové fondy, statutární fond, sociální fond, příp. další zajišťovací fondy.
- 3) Tvorba a použití fondů se řídí zákonem a jinými právními předpisy, těmito stanovami a dalšími vnitrodružstevními předpisy schválenými shromážděním delegátů.
- 4) Fond dalších členských vkladů podle čl. 15 (pořizovacích), fond družstevní výstavby, doplňkový fond družstevní výstavby, statutární fond bytového hospodářství a dlouhodobá záloha na opravy a dodatečné investice, případně fond dalších členských vkladů podle čl. 16 (dodatečných), pokud tak rozhodne představenstvo, se evidují odděleně podle jednotlivých středisek bytového hospodářství.

Čl. 94

Základní kapitál

- 1) Základní kapitál družstva tvoří souhrn základních a dalších členských vkladů.
- 2) Základní kapitál se eviduje podle jednotlivých členů a dále podle jednotlivých středisek bytového

hospodářství, jde-li o další členské vklady podle čl. 15 (pořizovací), příp. další členské vklady podle čl. 16 (dodatečné), o kterých tak rozhodlo představenstvo.

Čl. 95

Nedělitelný fond

- 1) Nedělitelný fond se tvoří ze zisku středisek ostatního hospodaření nebo převodem zdrojů z jiných fondů ze zisku. Fond se doplňuje na základě rozhodnutí shromáždění delegátů.
- 2) Nedělitelný fond se používá na úhradu ztráty středisek ostatního hospodaření, případně k převodu do jiných zajišťovacích fondů.
- 3) Nedělitelný fond nelze za trvání družstva rozdělit mezi členy

Čl. 96

Fond pořizovacích dalších členských vkladů podle čl. 15

- 1) Fond dalších členských vkladů podle čl. 15, který je součástí základního kapitálu, se tvoří z peněžního plnění člena na další členský vklad nebo převodem zdrojů z dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice, jsou-li tyto zdroje použity na financování technického zhodnocení domu nebo k pořízení pozemku příslušejícího k domu.
- 2) Fond se používá na financování investičních výdajů spojených s pořízením domu, družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), technickým zhodnocením domu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nebo s pořízením pozemku příslušejícího k domu.
- 3) Fond se snižuje při převodu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) a souvisejícího pozemku, jsou-li tyto převody podle jiného právního předpisu¹ povinně bezúplatné, při úplatném převodu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nebo souvisejícího pozemku, je-li na úhradu kupní ceny započítán nabyvateli další členský vklad nebo vrácení dalšího členského vkladu nebo jeho části členovi družstva.

Čl. 97

Fond družstevní výstavby

- 1) Fond družstevní výstavby je kapitálový fond, který se tvoří z poskytnutých příspěvků na družstevní výstavbu, splátkami úmoru investičního úvěru na družstevní bytovou výstavbu nebo z jiných fondů anebo z dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice při financování technického zhodnocení domu nebo pořízení pozemku příslušejícího k domu.
- 2) Fond se používá na financování investičních výdajů spojených s družstevní výstavbou, technickým zhodnocením domu nebo s pořízením pozemku příslušejícího k domu. Fond se snižuje při převodu bytu z družstevního vlastnictví podle jiného právního předpisu.

Čl. 98

Fond dodatečných dalších členských vkladů podle čl. 16

- 1) Fond dalších členských vkladů podle čl. 16, který je součástí základního kapitálu, se tvoří dalšími členskými vklady uhrazenými podle čl. 16.
- 2) Fond evidovaný na středisku ostatního hospodaření se používá na financování investičních výdajů tohoto střediska. Fond evidovaný na středisku bytového hospodářství se používá k vrácení dalšího členského vkladu po uvolnění bytu, na který byl tento vklad složen.

Čl. 99

~~Statutární fond~~ **Investiční fond**

- 1) ~~Statutární fond (havarijní a~~ Investiční fond se tvoří ze zisku střediska ostatního hospodářství, příp. z jiných zdrojů na základě usnesení shromáždění delegátů.
- 2) Fond se používá na základě usnesení shromáždění delegátů k úhradě ztráty střediska ostatního hospodaření a k financování investičních výdajů na opravy a údržbu družstevního majetku.

Čl. 100

Dlouhodobá záloha na opravy a dodatečné investice

- 1) Záloha se tvoří pravidelnými i mimořádnými příspěvky z nájemného a z příspěvků vlastníků jednotek podle jiného právního předpisu, jestliže v domě nevzniklo společenství vlastníků jednotek a družstvo je správcem domu.
- 2) Záloha se používá na financování oprav, údržby, příp. dalších provozních nákladů a na financování investičních výdajů, zejména rekonstrukcí a modernizací bytového domu.
- 3) Způsob tvorby a použití zálohy podrobně upravují směrnice družstva schválené shromážděním delegátů.

Čl. 101

Sociální fond

- 1) Sociální fond se tvoří ze zisku středisek ostatního hospodaření po zdanění ve výši podle rozhodnutí shromáždění delegátů.
- 2) Fond se používá na financování sociálních potřeb zaměstnanců družstva v souladu s pracovní smlouvou, kolektivní smlouvou nebo směrnicemi družstva.

Část VIII.

Zrušení a likvidace

Čl. 102

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

Čl. 103

- 1) O zrušení družstva rozhoduje shromáždění delegátů.
- 2) Toto rozhodnutí shromáždění delegátů o zrušení družstva musí být osvědčeno veřejnou listinou.
- 3) Po zrušení družstva se vyžaduje jeho likvidace, ledaže celé jeho jmění nabývá právní nástupce.
- 4) Rozhodne-li shromáždění delegátů o zrušení družstva s likvidací, ustanoví likvidátora.
- 5) Zrušuje-li se družstvo při přeměně, zrušuje se bez likvidace dnem účinnosti přeměny. Přeměnou se rozumí fúze, rozdělení a změna právní formy. Podrobnosti upravují jiné právní předpisy.

Čl. 104

- 1) Soud na návrh toho, kdo osvědčí právní zájem, nebo i bez návrhu zruší družstvo a nařídí jeho likvidaci jestliže:
 - a) vyvíjí nezákonnou činnost v takové míře, že to závažným způsobem narušuje veřejný pořádek;
 - b) nesplňuje nadále předpoklady vyžadované pro vznik družstva zákonem;
 - c) nemá déle než dva roky statutární orgán schopný usnášet se;
 - d) není schopno po dobu delší než jeden rok vykonávat svou činnost a plnit tak svůj účel;
 - e) nemůže vykonávat svou činnost pro nepřekonatelné rozpory mezi členy;
 - f) porušuje závažným způsobem ustanovení jiného právního předpisu o hospodaření se svým majetkem;

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

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

Čl. 105

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

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

Čl. 106

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

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

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

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

Část IX.

Společná ustanovení

Čl. 107

Rozhodnutí orgánů družstva týkající se členů

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, pokud zákon nebo statuty neurčují jinak. Odvolání se považuje za včas podané v případě, že se člen řídil nesprávným poučením o odvolání nebo jestliže poučení o odvolání nebylo dáno. V tomto případě činí lhůta pro odvolání tři měsíce od doručení rozhodnutí.

3) O odvolání proti rozhodnutí předsedy rozhoduje představenstvo, jehož rozhodnutí je konečné.

4) O odvolání proti rozhodnutí představenstva rozhoduje shromáždění delegate, jehož rozhodnutí je konečné.

5) Předseda nebo představenstvo mohou rozhodnout o odvolání sami, jestliže tomuto odvolání v plném rozsahu vyhoví a nebudou tím dotčeny zájmy třetích osob.

Čl. 108

Podněty členů

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

Čl. 109

Doručování

1) Družstvo doručuje svým členům písemnosti zpravidla poštou nebo jiným vhodným způsobem, např. prostřednictvím veřejné datové sítě, a to na adresu, uvedenou v seznamu členů nebo kterou člen sdělil,

nebo do místa, které je družstvu známé.

- 2) Doručení písemností doporučeným dopisem nebo do vlastních rukou je nutné pouze v případech určených obecným právním předpisem, těmito stanovami nebo jednacím řádem družstva či jiným vnitrodružstevním předpisem.
- 3) Povinnost družstva doručit písemnost doporučeným dopisem je splněna, jakmile pošta písemnost doručí, nebo jakmile ji vrátí družstvu z poslední známé adresy člena jako nedoručitelnou. Tato povinnost je splněna i tehdy, jakmile je písemnost doručena funkcionářem nebo zaměstnancem 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 zaměstnancem družstva, jakmile člen její převzetí písemně potvrdí nebo přijetí písemnosti odmítí;
 - b) při doručování poštou, jakmile pošta písemnost do vlastních rukou doručí. Účinky doručení nastanou i tehdy, jestliže pošta písemnost vrátí družstvu jako nedoručitelnou, nebo jestliže člen přijetí písemnosti odmítí;
 - c) nebyl-li člen družstva při doručování písemnosti zastižen v místě doručení a jiné místo pro doručení písemností družstvu neoznámil, písemnost se uloží a člen se vhodným způsobem vyzve, aby si písemnost vyzvedl. Nevyzvedne-li si člen družstva písemnost do pěti dnů od jejího uložení, považuje se poslední den této lhůty za den doručení, i když se člen o uložení písemnosti nedozvěděl. Písemnost se ukládá u pošty, jestliže se doručuje jejím prostřednictvím, nebo v sídle družstva, jestliže se doručuje funkcionářem nebo zaměstnancem družstva.

Čl. 110

Počítání času

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

~~Část X.~~

~~Přechodná a závěrečná ustanovení~~

~~Čl. 111~~

~~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. 112~~

~~1) O žádostech a odvolání členů, o nichž před nabytím platnosti těchto stanov družstvo s konečnou platností nerozhodlo, bude rozhodnuto podle těchto stanov.~~

~~2) Funkční období členů orgánů družstva, jímž vznikla funkce před účinností těchto Stanov a ke dni účinnosti těchto Stanov trvá, skončí podle pravidel stanovených dosavadními právními předpisy, dosavadními stanovami a jinými vnitřními předpisy družstva.~~

~~3) Nebude-li určeno jinak ve smlouvě o výkonu funkce, vnitřním předpisem družstva nebo nerozhodne-li jinak shromáždění delegátů, mají členové orgánů družstva nárok na odměnu ve výši, v jaké byla tato odměna poskytnuta členům orgánů v minulém účetním období.~~

~~Čl. 113~~

~~Stanovy se mění tímto novým zněním přijatým shromážděním delegátů dne 20.11.2013 a nabývají účinnosti dnem 1. 1. 2014 za předpokladu, že k tomuto dni nabyde účinnosti zák. č. 89/2012 Sb. občanský zákoník a zákon č. 90/2012 Sb. zákon o obchodních korporacích. V případě, že tyto zákonné předpisy nabudou účinnosti k pozdějšímu datu, nabudou tyto Stanovy účinnosti ke stejnému dni, pokud budou tyto zákonné předpisy nejpozději ke dni 31.12.2013 zrušeny, tyto Stanovy účinnosti nenabudou.~~

Část X.

Závěrečná ustanovení

Stanovy se mění tímto novým zněním přijatým shromážděním delegátů dne 4.3.2020 a nabývají účinnosti dnem schválení.

OBSAH:

Část I.	Základní ustanovení
Čl. 1-2	Název a sídlo družstva
Část II.	Činnosti družstva
Čl. 3	Činnost družstva
Část III.	Členství v družstvu
Čl. 4-5	Vznik členství
Čl. 6	Družstevní podíl
Čl. 7-8	Společné členství manželů
Čl. 9	Splynutí družstevních podílů
Čl. 10	Přeměna členství
Čl. 11	Rozdělení družstevního podílu
Čl. 12	Členská práva
Čl. 13	Členské povinnosti
Čl. 14	Členský vklad
Čl. 15	Požizovací další členský vklad
Čl. 16	Dodatečný další členský vklad
Čl. 17	Převod družstevního podílu
Čl. 18	Převod části družstevního podílu

-
- | | |
|-----------|-------------------------------|
| Čl. 19-20 | Zánik členství |
| Čl. 21 | Vystoupení |
| Čl. 22 | Přechod družstevního podílu |
| Čl. 23 | Vyloučení člena z družstva |
| Čl. 24 | Zánik družstva |
| Čl. 25 | Vypořádací podíl |
| Čl. 26 | Splatnost vypořádacího podílu |
| Čl. 27 | Seznam členů |

Část IV. Pořadníky a vznik práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru)

- | | |
|-----------|--|
| Čl. 28-29 | Sestavování pořadníků |
| Čl. 30-31 | Vznik práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) |
| Čl. 32 | Přenechání bytu (nebytového prostoru) do nájmu na určitou dobu |

Část V. Nájem družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru)

- | | |
|-----------|--|
| Čl. 33 | Vznik nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) |
| Čl. 34-38 | Práva a povinnosti z nájmu družstevního bytu |
| Čl. 39 | Stavební úpravy |
| Čl. 40-42 | Nájemné a úhrada za plnění spojená s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) |
| Čl. 43-46 | Společný nájem družstevního bytu manžely |
| Čl. 47 | Podnájem bytu (části bytu) |
| Čl. 48-49 | Výměna bytu |
| Čl. 50-51 | Zánik nájmu družstevního bytu |
| Čl. 52 | Nájem družstevních nebytových prostor |
| Čl. 53 | Zajištění řádného využití bytů |
| Čl. 54-55 | Sloučení a rozdělení bytu |

Část VI. Orgány družstva

- | | |
|--------------------|--|
| Čl. 56-65 | Orgány družstva |
| Čl. 66-69 | Shromáždění delegátů |
| Čl. 70-73 | Představenstvo |
| Čl. 74 | Předseda |
| Čl. 75 | Organizování práce představenstva |
| Čl. 76 | Rozhodování o bytových otázkách |
| Čl. 77-79 | Kontrolní komise |
| Čl. 80 | Samospráva |
| Čl. 81-84 | Členská schůze samosprávy |
| Čl. 85-87 | Výbor samosprávy |
| Čl. 88 | Pomocné orgány |
| Čl. 88a | Správa družstva |
| Čl. 89 | Zastupování družstva ve společenství vlastníků |

Část VII.	Hospodaření družstva
Čl. 90	Financování činnosti družstva
Čl. 91	Bytové hospodaření
Čl. 92	Ostatní hospodaření
Čl. 93	Fondy družstva
Čl. 94	Základní kapitál
Čl. 95	Nedělitelný fond
Čl. 96	Fond pořizovacích dalších členských vkladů podle čl. 15
Čl. 97	Fond družstevní výstavby
Čl. 98	Fond dodatečných dalších členských vkladů podle čl. 16
Čl. 99	Statutární fond
Čl. 100	Dlouhodobá záloha na opravy a dodatečné investice
Čl. 101	Sociální fond

Část VIII.	Zrušení likvidace
Čl. 102-106	Zrušení a likvidace

Část IX.	Společná ustanovení
Čl. 107	Rozhodnutí orgánů družstva týkajících se členů
Čl. 108	Podněty členů
Čl. 109	Doručování
Čl. 110	Počítání času

Část X.	Závěrečná ustanovení
----------------	-----------------------------

ZRUŠENÍ PRAVIDEL PRO PŘIDĚLOVÁNÍ BYTŮ

Předkládáme Vám k posouzení a zrušení pravidla pro přidělení bytu při úhradě dalšího členského vkladu, která byla schválena jako Směrnice č. 4/2010 na shromáždění delegátů dne 9. 6. 2010. Dle těchto pravidel se cena za byt ve formě dalšího členského vkladu odvíjí od aktuální situace na trhu s byty v Mladé Boleslavi a je vyjádřena 70% z tržní hodnoty bytu. Tržní hodnota je stanovena na základě obvyklých cen v inzerci a v nabídce realitních kanceláří.

Rozsudkem Nejvyššího soudu České republiky č. j. 27 Cdo 5168/2017 ze dne 29.3.2018 bylo rozhodnuto, že bytové družstvo při určení výše vypořádacího podílu musí zásadně přihlídnout ke skutečné (tržní) hodnotě členského podílu bývalého člena družstva tak, aby mezi touto tržní hodnotou a výší vypořádacího podílu nebyly neodůvodněné rozdíly.

Družstvo se tak dostalo do situace, že by bývalému členu družstva – neplatiči při vystěhování bytu mělo dle výše uvedeného rozsudku vyplatit vypořádací podíl ve výši skutečné tržní hodnotě členského podílu a tento byt by poté nabízel dle schválených pravidel pouze za 70 % tržní hodnoty bytu. Tímto by družstvo přišlo o statisíce korun, a toto si vzhledem k péči řádného hospodáře nemůže dovolit.

V současné době má družstvo dva uvolněné byty po neplatičích, které by rádo nabídlo k prodeji, ale nelze tak učinit dříve, než budou pravidla pro přidělení bytu při úhradě dalšího členského vkladu zrušena. V obou případech musíme při výplatě vypořádacího podílu postupovat dle výše zmíněného judikátu a naše pravidla jsou s tímto judikátem v rozporu.

Současná směrnice, kterou navrhujeme zrušit:

S M Ě R N I C E č. 4/2010

Pravidla pro přidělení bytu při úhradě dalšího členského vkladu

Úhrada **dalšího členského vkladu** se provádí při přidělení bytu po tzv. **odúmrti**, nebo v případě **vystěhování uživatele** (např. neplatič).

Byt je nabídnut nebydlícím členům dle aktuálního pořadníku. V případě, že není zájem z řad nebydlících, je byt nabízen volně k prodeji formou zveřejnění nabídky prostřednictvím inzerce, internetu, případně realitních kanceláří.

Cena za byt ve formě dalšího členského vkladu se odvíjí od aktuální situace na trhu s byty v Mladé Boleslavi a je vyjádřena 70% z tržní hodnoty bytu. Tržní hodnota bytu je stanovena na základě obvyklých cen v inzerci a v nabídce realitních kanceláří.

Další členský vklad je součástí členského vkladu, který dále tvoří ještě základní členský vklad a členský vklad (majetková účast člena na výstavbě), a to po dobu, po kterou má byt status družstevního bytu.

V případě převodu bytu do vlastnictví je převeden do fondu dalších členských vkladů.

V případě převodu členských práv a povinností zůstává součástí členského vkladu.

V případě vrácení bytu družstvu je vyplacen zpět vracejícímu uživateli bytu.

Schváleno Shromážděním delegátů dne 9. června 2010

NAVÝŠENÍ LIMITU PRO ROZHODOVÁNÍ PŘEDSTAVENSTVA

V současné době může představenstvo SBD Mladá Boleslav rozhodnout o jakékoliv investici do výše 150.000 Kč. Dovolte, abychom Vás požádali o navýšení tohoto limitu, který je na dnešní dobu nedostatečný. Musíme podotknout, že i většina výborů SVJ, které máme ve správě, mají limit mnohem vyšší a spravují pouze jeden dům.

Družstvo spravuje mnoho budov a rozsáhlý majetek. Majetek družstva činí více jak 444 mil. Kč (budovy, pozemky, movité věci, fondy, zboží, základní kapitál). Přicházíme na mnohé investice, které jsou nutné provést, a jsou nutné řešit okamžitě a nečekat na souhlas shromáždění delegátů.

V současné době nás opouští nájemce nebytového prostoru v areálu družstva (opravna těžké techniky) a víme, že je nutné provést výměnu podlah. Bez této rekonstrukce není možné prostory dále pronajmout. Předběžná cena je prozatím 380.000 Kč. Jsou tu i další opravy jako jsou výměny hliníkových dveří, výloh, kanalizace, elektroinstalací atd. Bohužel představenstvo je tímto limitem velice omezené a nemůže o opravě rozhodnout, což může mít za následek ztrátu zisku z nájmu nebytových prostor, jelikož prostory nebudeme moci pronajmout. Opravy se netýkají pouze nebytových prostor ale i různých investic v budově družstva.

Žádáme Vás proto o schválení nového limitu, a to ve výši 500.000 Kč bez DPH na jednotlivý případ. O všech schválených investičních akcích se můžete informovat v zápisech z jednání představenstva, samozřejmě vše kontroluje kontrolní komise. Věříme, že tento limit nám pomůže jednat rychleji a flexibilněji.

SOFTWARE INTEGRI

PROČ ZMĚNA?

Při první schůzce s jednotlivými zaměstnanci nám většina zaměstnanců dala požadavek na pořízení nového softwaru. Současný software Braun na správu domů, který používáme, se dohromady skládá z 13 různých programů, které jsou propojeny pouze částečně. Dále máme externě program na mzdy a další program využívá prodejna pro stav skladových zásob. To znamená, že na družstvu je 15 různých programů. Tím vzniká mnoho zbytečných chyb, jelikož se zrovna některý ze zaměstnanců zapomněl do některého z programu podívat.

Nemyslitelné je, aby oddělení nájmu a bytový úsek měli dvojí evidenci, kde se neshodují adresy, čísla telefonu a další podstatné informace. Pokud např. některý vlastník změní číslo telefonu, musí tuto změnu nahlásit na oddělení nájmu i na bytovém úseku. Současný software Braun, který používáme, zajišťuje pouze jeden programátor, nemá za sebe generační náhradu.

Mnoho předsedů (členů) SVJ není spokojeno se sestavami, které jim ze současného systému poskytujeme. Většina zaměstnanců si musí vést různé seznamy v excelu a vše ručně upravovat, což při správě 125 SVJ je velmi náročné a může snadno dojít k chybě. Také současné domy-online, kde by měla být online informace o domě, jsou již na dnešní dobu naprosto nevyhovující.

Začali jsme se zajímat o nový software, který používají velká moderní bytová družstva, a to je software INTEGRI. Pozvali jsme si pány programátory k nám na družstvo, aby nám svůj software předvedli. Prezentace programu probíhala téměř celý den. Musíme konstatovat, že většina zaměstnanců byla z tohoto programu naprosto nadšená.

CO VŠECHNO MÁ INTEGRI NAVÍC?

- jednotnou bytovou evidenci
- jednotnou technickou správu
- sledování organizačních záležitostí správy
- evidenci pohledávek včetně dopočítávání úroků
- hromadné zpracování SVJ
- univerzální platební bránu
- jednodušší a rychlejší účtování SVJ
- zpracování mezd
- evidenci smluv
- evidenci pošty
- vlastníci mohou mít přístup k následujícím informacím online: informace o prostoru, předpisy, vyúčtování prostor, pohledávky a úhrady, přehled plateb, anuity, hypotéky, půjčky, měřiče, kontakty, dokumenty, schůze
- výbory mohou mít přístup k následujícím informacím online: informace o domě, saldo domu, předpisy domu, vyúčtování domu, anuity domu, půjčky domu, výkaz domu, měřiče domu, revize domu, osoby v bytech, bankovní výpisy, dokumenty
- + dalších mnoho jiných bonusů

NÁKLADY, FINANCOVÁNÍ

Cena za pořízení informačního systému INTEGRI

Licence	420 000 Kč
Databázový systém	91 000 Kč
Vývojové prostředí	51 145 Kč
Převod dat (150 hodin)	0 Kč
Implementace (350 hodin)	381 500 Kč
Celkem	943 645 Kč

Současný software - celkové náklady za rok 2019

Braun - software, správa	272 109 Kč
Datacentrum - mzdy	30 652 Kč
Celkem	302 761 Kč

Nový software INTEGRI - celkové budoucí náklady

Údržba	77 520 Kč
Servisní podpora	81 600 Kč
Domy online	40 080 Kč
Celkem	199 200 Kč

CELKEM ROČNĚ UŠETŘÍME ZA MODERNĚJŠÍ SOFTWARE 103.561,- Kč!!!

Financování jsme opět projednali s finančním poradcem. Prostředky na financování bychom opět použili z Investičního fondu, náklady by ovlivnily pouze odpisy po dobu tří let.

RECENZE

Stavební bytové družstvo Krušnohor – Most - 24 000 spravovaných jednotek (největší družstvo v České republice, které je průkopníkem a spolupodílelo se na nastavení tohoto programu)

SBD Pokrok Praha - 22 000 spravovaných jednotek

DRUŽBA, stavební bytové družstvo - Brno - 17 500 spravovaných jednotek

OSBD Česká Lípa - 12 000 spravovaných jednotek

INTERMA BYTY a.s. - 3 500 spravovaných jednotek

+ dalších 35 jiných bytových družstev

ZÁVĚR

Jsme si jisti, že pořízení nového softwaru bude prospěšné pro všechny, zaměstnancům ušetří práci, a budou mít více času na jiné požadavky výborů a vedení SVJ obdrží přehlednější sestavy a mnoho informací zjistí z pohodlí domova. V případě podrobnějších informací, neváhejte a domluvte si u sekretářky družstva schůzku, vše můžeme osobně projednat nebo vysvětlit.

ZASEDACÍ MÍSTNOST

Dovolte nám seznámit Vás s naším záměrem, a to s vybudováním vlastní zasedací místnosti.

DŮVOD

Myšlenkou vzniku zasedací místnosti jsme se začali zabývat z podnětu předsedů SVJ a právního oddělení, které zajišťuje pro SVJ místnosti určené pro schůze.

Několik let jsme spolupracovali se školní jídelnou 7. a 8. ZŠ a s Domem pečovatelské služby, kde nám bylo umožněno schůze pořádat. V obou institucích došlo k personálním změnám a v současné době nemůžeme zajistit pro všechna SVJ důstojné prostory pro konání schůzí.

Po tomto zjištění jsme začali hledat další prostory k dlouhodobému pronájmu na severním sídlišti. Tyto prostory se nám však nepodařilo najít.

Nejdříve jsme začali uvažovat o možnosti, vytvořit zasedací místnost přímo v budově družstva a vypovědět některému stávajícímu nájemci smlouvu. Od této možnosti jsme ustoupili, z důvodu ztráty trvalého příjmu, který nám nájemci v budově družstva zajišťují a podílí se s námi na úhradě energií. Po prozkoumání celého areálu družstva jsme se zaměřili na prostor naší prodejny, která má více než polovinu skladu prázdného, zcela nevyužitého.

VIZE

Naše představa je taková, že zasedací místnost bude mít kapacitu cca 100 míst, její součástí bude kuchyňská linka a sociální zařízení. Uživatelé budou mít k dispozici počítač s internetem, což je velmi praktické při schůzi SVJ, pokud je nutné něco dohledat nebo ověřit.

Zasedací místnost bychom vybavili dvěma bezdrátovými mikrofony s možností pořízení audiozáznamu a samozřejmě projektorem včetně plátna. Vstup do zasedací bychom situovali z ulice Na Radouči, vedle vstupu do prodejny.

VYUŽITÍ

V současné době spravujeme více jak 125 SVJ, v severním sídlišti 60 SVJ. Každý měsíc se koná 5-6 schůzí, v jarních měsících se konají schůze od pondělí do čtvrtka každý den. Některá SVJ svolávají schůze několikrát za rok.

Předpokládáme, že v zasedací místnosti by se konalo minimálně 60 schůzí ročně. Poplatek bychom stanovili paušálně za konání schůze 2.000 Kč. Zasedací místnost by nebyla k dispozici pouze pro naše domy ale i pro veřejnost, pro domy, které nemáme ve správě, pro firmy, které ji využijí pro svá školení.

Využití bude samozřejmě i pro nás. Shromáždění delegátů budeme moci svolat do našeho prostoru, kde si vše v klidu připravíme a přizpůsobíme na naše podmínky. Zároveň můžeme prostor využít na svolávání předsedů (členů) výborů na různá hromadná školení.

FINANCOVÁNÍ

Podstatnou věcí je samozřejmě financování celého tohoto záměru. Tuto záležitost jsme konzultovali s naším finančním poradcem, kterému se náš záměr líbil, oproti plánovaného vybudování parkoviště za

minulého vedení. Prostředky na financování bychom použili z Investičního fondu, kde má družstvo k dispozici více než 15 mil. Kč, do kterého se každý rok přesouval zisk družstva. Toto financování z Investičního fondu neovlivní výrazně hospodaření družstva, do nákladů půjdou pouze odpisy.

CENA ZA VYBUDOVÁNÍ ZASEDACÍ MÍSTNOSTI

náklady	cena
projektová dokumentace	150 000 Kč
stavební úpravy	2 500 000 Kč
nábytek	90 000 Kč
IT vybavení, zvukotechnika	200 000 Kč
kuchyň vybavení	20 000 Kč
rezerva stavební práce 10%	250 000 Kč
předpokládané náklady celkem	3 210 000 Kč

NÁKLADY

Samozřejmě musíme také počítat s náklady, které během roku na zasedací místnost vzniknou, jako je spotřeba vody, topení, elektřiny a úklid. Tyto náklady odhadujeme na 30.000,- Kč ročně, které by při paušální částce 2.000,- Kč za schůzi při konání 15 schůzí byly uhrazeny.

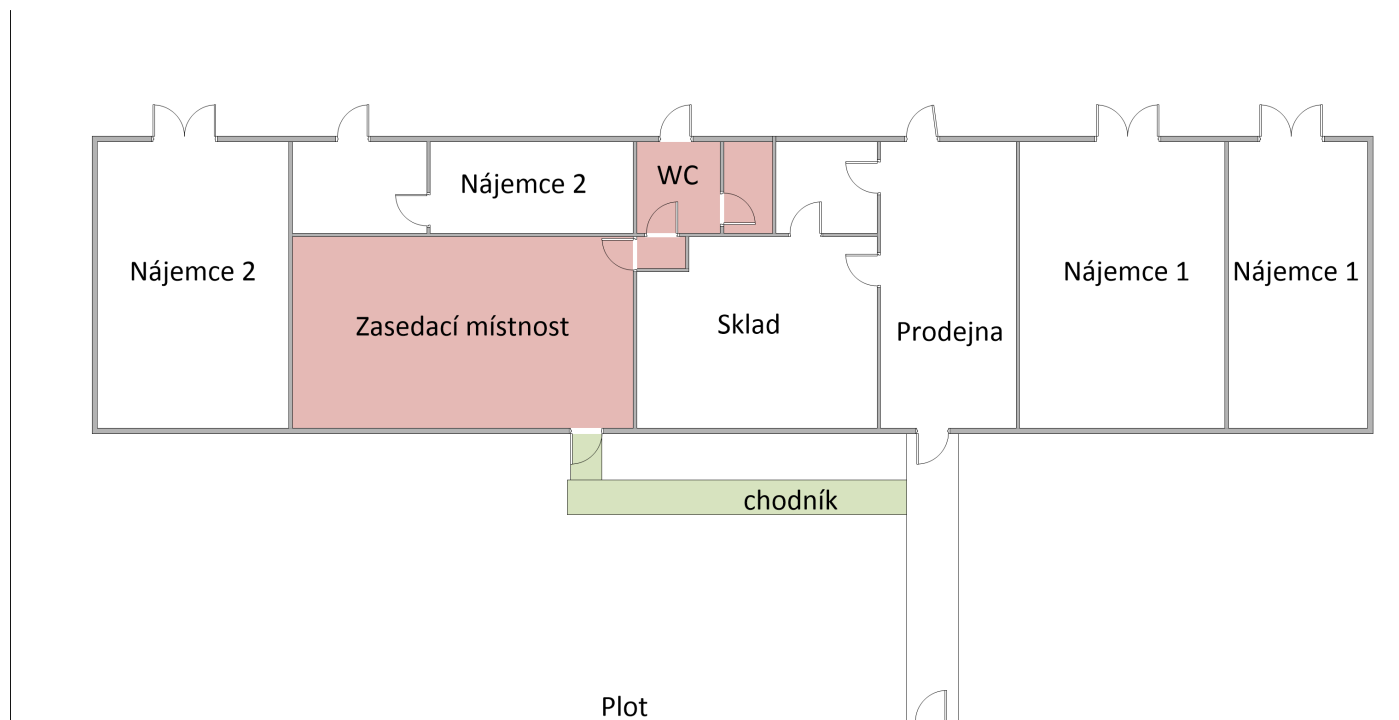
ZÁVĚR

Možná si mnoho z vás řekne, že je tato akce velice nákladná a návratnost této akce je na mnoho let, nicméně rádi bychom rozšířili služby pro SVJ, nabídli něco víc, než má konkurence, a to vlastní moderní zasedací místnost, kde se uživatelé budou cítit dobře a výborům usnadní práci s chodem domu.

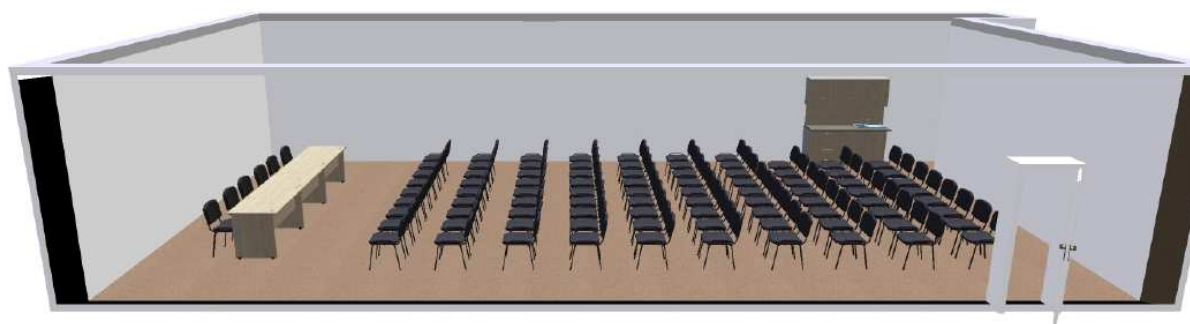
V případě, že byste měli zájem o osobní prohlídku prostor nebo další informace, můžete navštívit technické oddělení, nebo přímo prodejnu (8-16 hodin), kde Vás naši zaměstnanci ochotně provedou. V případě zájmu účasti členů představenstva, kontaktujte sekretářku družstva, která nám domluví vhodný termín.

PŘÍLOHY

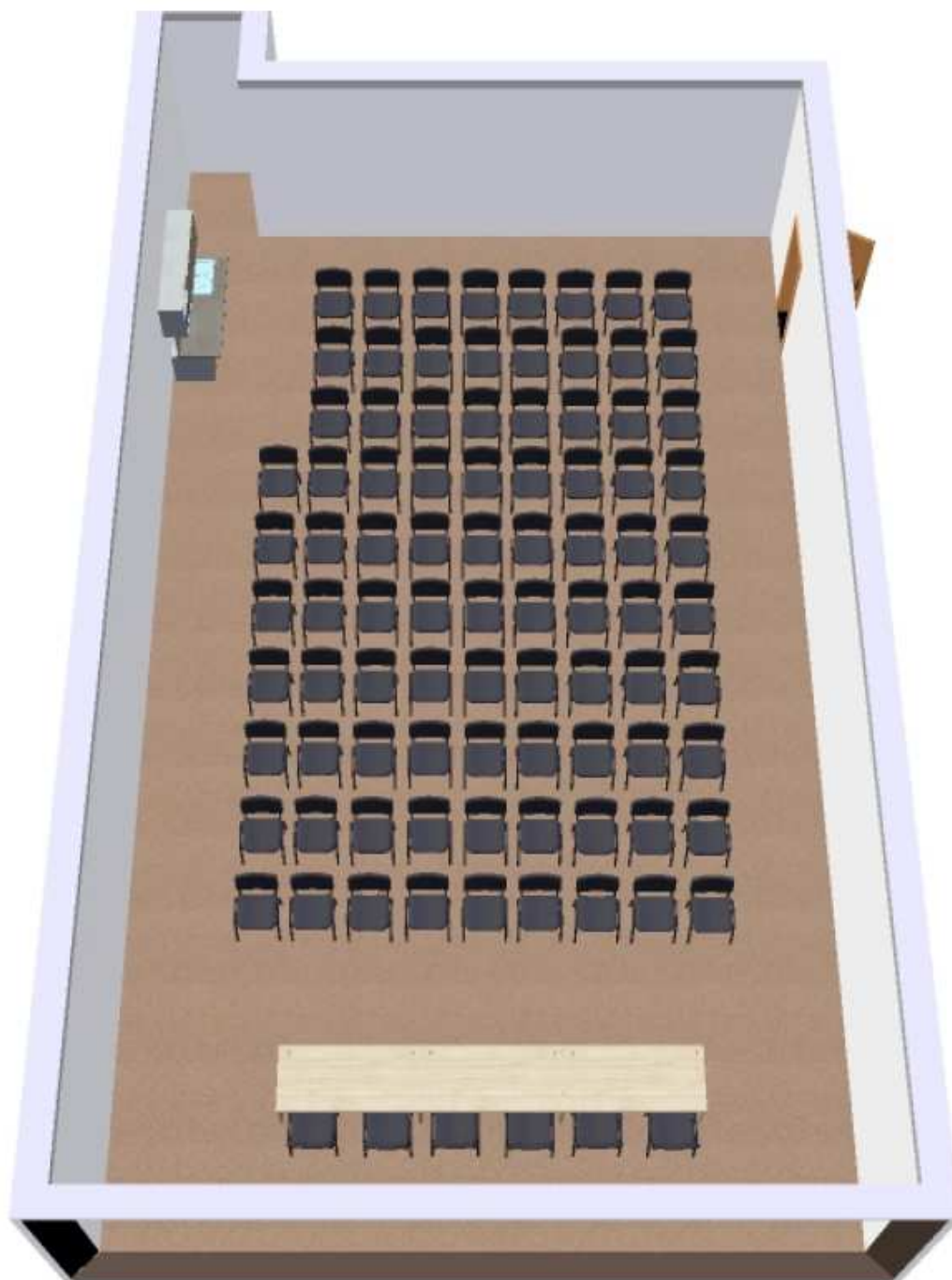
SCHÉMA BUDOVY



VIZUALIZACE I.



VIZUALIZACE II.



USNESENÍ - SD 2020

**ze shromáždění delegátů SBD MLADÁ BOLESLAV, konaného dne 4. března 2020
v kavárně Felicie Plzeňského šenku Domu kultury v Mladé Boleslavi**

Shromáždění delegátů SBD Mladá Boleslav po projednání programu své schůze a po provedené diskusi se usneslo:

A. Shromáždění delegátů SBD Mladá Boleslav bere na vědomí:

1. Zprávu mandátové komise o schopnosti usnášení se z dnešního shromáždění delegátů.
Z pozvaných **38** delegátů s hlasem rozhodujícím se dostavilo delegátů, což činí.%
pozvaných delegátů. Shromáždění delegátů SBD Mladá Boleslav **je usnášení schopné.**
2. Zprávu představenstva o činnosti
3. Zprávu kontrolní komise

B. Shromáždění delegátů SBD Mladá Boleslav schvaluje:

1. Jednací řád
2. Změnu stanov
3. Zrušení pravidel pro přidělování bytů
4. Nový limit pro rozhodování představenstva
5. Pořízení nového softwaru INTEGRI
6. Vybudování zasedací místnosti

Navrhovatelé usnesení :

Jméno: Podpis:

Jméno: Podpis:

Jméno: Podpis: