



Stanovy

Stavebního bytového družstva Ústí nad Orlicí

Obsah

<u>Část první</u>	1	Úmrtí člena	10
Základní ustanovení	1	Vyloučení	11
<u>Část druhá</u>	1	Vystoupení člena	12
Činnost družstva	1	Majetkové vypořádání	12
<u>Část třetí</u>	1	Zánik nájmu družstevního bytu nebo nebytového	
Členství v družstvu	1	prostoru	12
Vznik členství	1	<u>Část sedmá</u>	12
Základní členský vklad	2	Orgány družstva	12
Společné členství manželů, členství jednoho		Členská schůze a shromáždění delegátů	14
z manželů	2	Svolání shromáždění delegátů, náhradní	
Splynutí a přeměna členství	2	shromáždění delegátů	15
Členský vklad	2	Představenstvo	15
Členská práva	3	Předseda představenstva	16
Členské povinnosti	3	Ředitel družstva	16
Evidence členů, seznam členů	3	Kontrolní komise	16
Délka členství	4	Volební obvod	17
<u>Část čtvrtá</u>	4	Delegát	18
Právo nájmu	4	Domovník	18
Podrobnější úprava práv a povinností člena		<u>Část osmá</u>	18
spojených s právem na uzavření smlouvy o nájmu		Hospodaření družstva	18
družstevního bytu a práv a povinností člena		Bytové hospodářství	18
bytového družstva spojených s užíváním		Hospodaření družstva	18
družstevního bytu, a podmínky, za kterých vznikne		Základní kapitál	19
členovi právo na uzavření smlouvy o nájmu		Fondy	19
družstevního bytu	4	Nedělitelný fond	19
Podrobnější úprava práv a povinností člena		Fond členských vkladů	19
spojených s právem na uzavření smlouvy o nájmu		Dlouhodobá záloha na financování údržby, oprav	
družstevního nebytového prostoru a práv		a dodatečných investic	19
a povinností člena bytového družstva spojených		Fond družstevní výstavby	19
s užíváním družstevního nebytového prostoru		Sociální fond	19
a podmínky, za kterých vznikne členovi právo na		<u>Část devátá</u>	19
uzavření smlouvy o nájmu družstevního		Zrušení družstva	19
nebytového prostoru	7	Převod části majetku družstva	19
Uhrazovací povinnost	9	Likvidace družstva	20
<u>Část pátá</u>	10	<u>Část desátá</u>	20
Dispozice s družstevním podílem	10	Společná ustanovení	20
Podnájem bytu (části bytu)	10	Doručování členům družstva	20
Převod družstevního podílu	10	<u>Část jedenáctá</u>	20
<u>Část šestá</u>	10	Povinnosti člena v souvislosti s převodem	
Zánik členství, majetkové vypořádání, zánik		družstevního bytu do vlastnictví	20
nájmu bytu	10	<u>Část dvanáctá</u>	20
Zánik členství	10	Přechodná a závěrečná ustanovení	20

ČÁST PRVNÍ

Základní ustanovení

Čl. 1

Firma družstva je Stavební bytové družstvo Ústí nad Orlicí a má sídlo v Ústí nad Orlicí, Letohradská 1359, PSČ 562 06.

Čl. 2

(1) Družstvo je společenstvím neuzavřeného počtu osob, jehož hlavním posláním je společnou činností a společnými prostředky naplňovat a uspokojovat potřeby bydlení svých členů a prostřednictvím svojí firmy Stavební bytové družstvo Ústí nad Orlicí poskytovat služby spojené s bydlením a v oblasti bydlení nejen členům družstva, ale i jiným občanům.

(2) Družstvo je právnickou osobou, vystupuje v právních vztazích svým jménem a za porušení svých závazků nese odpovědnost.

(3) Družstvo bude dále označováno dle významu také jako „**pronajímatel**“. Členové družstva budou dále označováni dle významu také jako „**nájemci**“.

ČÁST DRUHÁ

Činnost družstva

Čl. 3

(1) Předmětem činnosti družstva je zejména:

a) správa obytných domů ve vlastnictví družstva a zajišťování provozu družstevních bytů nebo družstevních nebytových prostorů (dále jen „**družstevní byt**“ nebo „**byt**“ dle významu, pokud není výslovně určeno, že se týká jen jednoho typu prostoru) v těchto domech;

b) správa ostatního nemovitého majetku družstva;

c) výstavba obytných domů, bytů a místností nesloužících k bydlení;

d) správa obytných domů v podílovém spoluvlastnictví družstva a vlastníků jednotek a zajišťování provozu družstevních bytů a bytů v osobním vlastnictví v těchto domech;

e) správa domů ve vlastnictví společenství vlastníků jednotek právnických osob na základě smlouvy.

(2) V rámci předmětu činnosti družstvo zabezpečuje zejména:

a) poskytování služeb a zajišťování plnění spojených s bydlením;

b) činnosti spojené s bydlením vyplývající z právních předpisů;

c) údržbu, opravy, rekonstrukci a modernizaci obytných domů, bytů a místností nebo objektů nesloužících k bydlení;

d) výstavbu obytných domů, bytů a místností nesloužících k bydlení;

e) přidělování bytů a místností nesloužících k bydlení ve vlastnictví družstva do užívání svým členům, eventuálně i jiným občanům;

f) dopravu pro výkon své činnosti;

f) činnosti spojené s převody družstevních bytů do osobního

vlastnictví nájemců ve smyslu příslušných předpisů;

g) další činnosti schválené představenstvem družstva, členskou schůzí nebo shromážděním delegátů v souladu s platnou právní úpravou.

(3) Předmětem podnikání družstva je:

a) Činnost účetních poradců, vedení účetnictví, vedení daňové evidence;

b) Poskytování služeb pro zemědělství, zahradnictví, rybníkářství, lesnictví a myslivost;

c) Přípravné a dokončovací stavební práce, specializované stavební činnosti;

d) Zprostředkování obchodu a služeb;

e) Velkoobchod a maloobchod;

f) Ubytovací služby;

g) Nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí;

h) Pronájem a půjčování věcí movitých;

i) Poradenská a konzultační činnost, zpracování odborných studií a posudků;

j) Příprava a vypracování technických návrhů, grafické a kresličské práce;

k) Testování, měření, analýzy a kontroly;

l) Služby v oblasti administrativní správy a služby organizačně hospodářské povahy;

m) Poskytování technických služeb;

n) Poskytování služeb pro rodinu a domácnost;

o) Výroba, obchod a služby jinde nezařazené.

(4) Bytové družstvo může provozovat i jinou činnost než zajišťování bytových potřeb svých členů a spravování domů s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví jiných osob, pokud tím neohrozí uspokojování bytových potřeb svých členů a tato činnost má pouze doplňkový nebo vedlejší charakter. Živnosti budou provozovány pro třetí subjekty za úplatu.

ČÁST TŘETÍ

Členství v družstvu

Čl. 4

Vznik členství

(1) Za člena družstva může být rozhodnutím představenstva přijat pouze zletilý občan (fyzická osoba) s trvalým pobytem na území České republiky. Přihláška uchazeče o členství i rozhodnutí družstva o přijetí musí mít písemnou formu a vždy obsahují firmu družstva, jméno a bydliště uchazeče o členství a vymezení jeho členského vkladu.

(2) Nezletilý občan se může stát členem družstva jen z důvodu dědění. Členem družstva z titulu dědictví se může stát i fyzická osoba, která nemá na území České republiky trvalý pobyt.

(3) Vznik členství z důvodu dědění a dále vznik členství na základě převodu družstevního podílu na základě dohody podle příslušného ustanovení zákona o obchodních korporacích nepodléhá souhlasu představenstva, pokud neodporuje těmto stanovám.

- (4) O přijetí do družstva rozhoduje představenstvo.
- (5) Členství v družstvu vzniká na dobu neurčitou jen při splnění všech podmínek stanovených právními předpisy a stanovami, a to
- a) při založení družstva dnem vzniku družstva,
 - b) dnem rozhodnutí příslušného orgánu družstva o přijetí za člena nebo pozdějším dnem uvedeným v tomto rozhodnutí, nebo
 - c) převodem nebo přechodem družstevního podílu.
- (6) Je vyloučeno, aby byl družstevní podíl ve spoluvlastnictví, a to ani v souvislosti s děděním družstevního podílu.
- (7) Členství právnické osoby v družstvu se vylučuje.
- (8) Zastavení družstevního podílu se vylučuje.

Čl. 5

Základní členský vklad

- (1) Členství ve smyslu čl. 4 odst. 1 vzniká dnem, kdy představenstvo rozhodlo o přijetí občana za člena na základě jeho písemné přihlášky. K přihlášce občan přiloží doklad o zaplacení základního členského vkladu.
- (2) Způsob splacení základního členského vkladu přístupujícího člena je na účet družstva, nebo jiným způsobem určeným představenstvem. Lhůta splacení základního členského vkladu přístupujícího člena je před podáním písemné přihlášky.
- (3) Podmínkou vzniku členství u přístupujícího člena je převzetí, nebo splnění vkladové povinnosti k dalšímu členskému vkladu. Je třeba také uzavřít smlouvu o dalším členském vkladu.
- (4) Představenstvo je povinno rozhodnout o přihlášce nejpozději na své první schůzi následující po dni, kdy byla přihláška družstvu doručena. Rozhodnutí představenstva musí být odesláno doporučeným dopisem.
- (5) Proti rozhodnutí je možno podat písemné námitky k představenstvu družstva ve lhůtě do patnácti dnů. Námitky mají odkladný účinek. Doručené rozhodnutí, které již nelze napadnout námitkami, je v právní moci.
- (6) Družstvo vrátí základní členský vklad občanovi, kterého nepřijalo za člena, do třiceti dnů ode dne nabytí právní moci zamítavého rozhodnutí představenstva družstva.

Čl. 6

Společné členství manželů, členství jednoho z manželů

- (1) Společné členství manželů v družstvu vzniká, jestliže je družstevní podíl součástí společného jmění manželů. Z tohoto členství jsou oba manželé oprávněni a povinni společně a nerozdílně a jako společní členové mají jeden hlas.
- (2) Členství jednoho z manželů v družstvu nezakládá členství druhého z manželů.
- (3) 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.

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

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

(6) Je-li jeden z manželů výlučným členem bytového družstva, mají oba manželé společné nájemní právo podle občanského zákoníku odvozené od práva nájmu manžela, který je výlučným členem družstva.

(7) Zanikne-li členství manžela, od jehož nájemního práva bylo společné nájemní právo odvozeno, zaniká také nájemní právo druhého manžela.

(8) Společné členství manželů zaniká vypořádáním společného jmění manželů nebo marným uplynutím lhůty pro jeho vypořádání podle občanského zákoníku.

Čl. 7

Splynutí a přeměna členství

- (1) 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.
- (2) K přeměně členství dochází v následujících případech. Společné členství manželů se přemění na samostatné členství jednoho z manželů nebo samostatné členství každého.
- (3) V případě, kdy zůstaviteli náležely dva nebo více družstevních podílů, mohou jednotlivé družstevní podíly připadnout různým dědicům, a tím se zůstavitelovo samostatné členství v den jeho smrti přemění na dvě nebo více samostatných členství (popřípadě společných členství manželů) jednotlivých dědiců.
- (4) Dohodnou-li se po rozvodu manželství společní členové družstva - společní nájemci bytu a místnosti nesloužící k bydlení, že jeden z nich bude jako člen družstva užívat družstevní byt a druhý místnost nesloužící k bydlení, nebo rozhodne-li tak soud, zaniká společné členství manželů přeměnou na samostatné členství každého z bývalých manželů dnem uzavření dohody nebo dnem právní moci rozhodnutí soudu.
- (5) Případně-li hodnota družstevního podílu k místnosti nesloužící k bydlení jinému dědici než tomu, kterému připadne hodnota družstevního podílu k bytu téhož zůstavitele, přemění se zůstavitelovo členství na samostatné členství každého z dědiců dnem smrti zůstavitele.
- (6) Z důvodů uvedených v odst. 1 splynou navzájem i společná členství manželů v družstvu. Vznikem společného členství manželů nesplyne to samostatné členství kteréhokoliv z nich, které se nepřeměnilo na jejich společné členství.

Čl. 8

Členský vklad

- (1) Členský vklad představuje účast člena na nákladech družstevní výstavby domu nebo objektu nesloužícího k bydlení (dále jen „družstevní objekt“), technickém

zhodnocení družstevního objektu, dodatečné investici do zařízení využívaného družstevním objektem, popřípadě na pořízení pozemku příslušejícího k družstevnímu objektu.

(2) Členským vkladem je ta část nákladů výstavby, která není kryta státním příspěvkem a úvěrem poskytnutým podle právních předpisů.

(3) Členský vklad se skládá ze základního členského vkladu a všech dalších členských vkladů.

(4) Každý člen se podílí na základním kapitálu družstva základním členským vkladem a jedním, nebo více dalšími členskými vklady. Výše dalších členských vkladů může být pro jednotlivé členy různá.

(5) Výše základního členského vkladu je pro všechny členy družstva stejná a činí 3.000 Kč. Za trvání členství nelze základní členský vklad nebo jeho část vracet; to neplatí, jestliže došlo ke snížení základního členského vkladu. Zvýšení a snížení základního členského vkladu se řídí zákonem.

(6) O převzetí povinnosti k dalšímu členskému vkladu uzavře družstvo se členem písemnou smlouvu. Smlouva obsahuje údaje o výši peněžitého vkladu nebo o tom, jaká věc tvoří předmět nepeněžitého vkladu a jeho ocenění, způsob jeho ocenění a lhůtu pro splnění vkladové povinnosti. Není-li vypořádání dalšího členského vkladu za trvání členství dohodnuto ve smlouvě o dalším členském vkladu, nelze za trvání členství další členský vklad nebo jeho část vracet ani jinak vypořádávat. Smlouvu o dalším členském vkladu neschvaluje žádný orgán družstva.

(7) Přidělení uvolněného bytu nebo místnosti nesloužící k bydlení lze vedle úhrady členského vkladu připadajícího již na tento byt nebo místnost nesloužící k bydlení podmínit splacením dalšího členského vkladu, který družstvo může použít na pohledávky družstva vedené k uvolněnému bytu nebo k místnosti nesloužící k bydlení. Další členský vklad stanoví představenstvo.

Čl. 9

Členská práva

Člen družstva má právo zejména:

- účastnit se osobně nebo prostřednictvím svého zákonného zástupce jednání členské schůze družstva;
- účastnit se prostřednictvím zvoleného delegáta jednání a rozhodování shromáždění delegátů;
- volit a být volen do orgánů družstva, je-li plně svéprávný;
- účastnit se veškeré družstevní činnosti;
- předkládat návrhy na zlepšení činnosti družstva, obracet se s podněty, připomínkami nebo stížnostmi týkajícími se činnosti družstva k orgánům družstva nebo předsedovi představenstva a být o jejich vyřízení informován;
- na přidělení konkrétně určeného bytu nebo místnosti nesloužící k bydlení (také jako „**nebytový prostor**“) do užívání, splatí-li členský vklad (doplatek členského vkladu, další členský vklad) na výzvu družstva ve lhůtě stanovené představenstvem;
- na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu nebo

nebytového prostoru na základě rozhodnutí o přidělení družstevního bytu nebo nebytového prostoru vydaného příslušným orgánem družstva;

h) na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu nebo nebytového prostoru na základě převodu členských práv a povinností nebo jejich části, na základě dohody o výměně bytu a na základě zdědění družstevního podílu.

Čl. 10

Členské povinnosti

Člen družstva je povinen zejména:

- dodržovat stanovy, řídit se rozhodnutími orgánů družstva a plnit povinnosti vyplývající z platných směrnic a předpisů družstva (zejména domovní řád a předpisy o požární ochraně);
- uhradit členský vklad, popřípadě doplatek členského vkladu nebo další členský vklad ve výši a lhůtě stanovené představenstvem;
- získá-li právo nájmu k družstevnímu bytu nebo nebytovému prostoru, platit úhradu za užívání tohoto bytu nebo nebytového prostoru, za služby a za plnění, která jsou s jeho používáním spojena;
- je-li nájemcem družstevního bytu nebo nebytového prostoru, hradit náklad na správu družstva ve výši stanovené představenstvem družstva;
- hradit náklady za služby a úkony podle ceníku schváleného představenstvem družstva;
- chránit družstevní majetek a řádně užívat a udržovat byt, řádně užívat společné prostory a zařízení domu a řádně používat služeb, jejichž poskytování je s užíváním bytu spojeno;
- oznamovat družstvu včas změny týkající se jeho osoby, které jsou podstatné pro vedení členské evidence;
- příspěť na úhradu ztráty družstva (dále také jako „**uhrazovací povinnost**“).

Čl. 11

Evidence členů, seznam členů

(1) Družstvo vede seznam členů a udržuje jej v souladu se skutečným stavem. Základní členskou evidenci družstva tvoří kniha členů, členské spisy a údaje evidované v elektronické podobě.

(2) Do seznamu členů zapisuje družstvo:

- jméno a bydliště, případně také jinou členem určenou adresu pro doručování včetně elektronické adresy;
- den a způsob vzniku a zániku členství v družstvu;
- výše členského vkladu a rozsah splnění vkladové povinnosti k členskému vkladu;
- členské číslo.

(3) Člen oznámí a doloží družstvu každou změnu údajů evidovaných v seznamu členů bez zbytečného odkladu poté, co tato skutečnost nastala. Družstvo provede zápis zapisované skutečnosti bez zbytečného odkladu poté, co mu bude změna prokázána.

(4) Člen má právo do knihy členů (seznamu členů) nahlížet a žádat bezplatné vydání potvrzení o svém členství a obsahu

svého zápisu v seznamu členů. Člen, který požaduje vydání tohoto potvrzení častěji než jedenkrát za rok, uhradí družstvu náklad s tím spojený. Družstvo vydá každému členovi na jeho písemnou žádost a za úhradu opis nebo výpis údajů ze seznamu členů, které se ho týkají, a to bez zbytečného odkladu od doručení žádosti.

(5) Představenstvo (popř. osoba jím pověřená) vydá každému členovi na jeho písemnou žádost a za úhradu nákladů opis příslušné části seznamu, jestliže na tom osvědčí právní zájem, nebo doloží písemný souhlas člena, kterého se zápis týká, podpis člena musí být úředně ověřen.

(6) Přestane-li být člen družstva jeho členem, družstvo to v seznamu členů vyznačí 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.

(7) Členský spis tvoří soubor dokladů a korespondence se členem, vyplývající z členského vztahu.

Čl. 12

Délka členství

Délka členství se počítá od jeho vzniku dle čl. 4. odst. 5.

ČÁST ČTVRTÁ

Právo nájmu

Čl. 13

Podrobnější úprava práv a povinností člena spojených s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu a práv a povinností člena bytového družstva spojených s užíváním družstevního bytu, a podmínky, za kterých vznikne členovi právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu

(1) Nájem družstevního bytu vzniká smlouvou, kterou družstvo (pronajímatel) přenechává svému členovi (nájemci) do užívání družstevní byt. Člen družstva má nárok na uzavření nájemní smlouvy na dobu neurčitou u družstevního bytu, na jehož pořízení se on nebo jeho právní předchůdce podílel dalším členským vkladem, pokud splňuje ostatní podmínky podle zákona a stanov.

(2) Družstvo uzavře se členem, který splňuje všechny podmínky stanovené zákonem a stanovami pro členství a není vůči bytovému družstvu v prodlení s plněním svých povinností, smlouvu o nájmu družstevního bytu a umožní mu užívání družstevního bytu do 30 dnů ode dne, kdy bude příslušný byt způsobilý k uzavření nájemní smlouvy.

(3) Členovi vznikne právo na uzavření nájemní smlouvy:

a) převodem družstevního podílu;
b) přechodem družstevního podílu;
c) u přistupujícího člena po přijetí za člena, po úhradě dalšího členského vkladu k bytu, který je způsobilý k uzavření nájemní smlouvy.

(4) Člen (nájemce) má při výkonu svých práv spojených s nájmem družstevního bytu právo zejména:

a) na plný a nerušený výkon svých práv spojených s užíváním bytu. Toto právo je družstvo povinno členovi družstva zajistit. Zejména je povinno odevzdat mu byt ve stavu způsobilém pro řádné užívání, v tomto stavu jej udržovat a podle možností i zlepšovat. Neoznámí-li nájemce pronajímateli poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu poté, co je měl a mohl při řádné péči zjistit, nemá právo na náhradu nákladů; odstraní-li poškození nebo vadu sám, nemá právo ani na slevu z nájemného.

b) užívat byt spolu s příbuznými nebo i jinými osobami, které s ním žijí ve společné domácnosti.

c) využívat i výhod souvisejících s nájmem bytu, např. užívat společné prostory a zařízení domu, jakož i používat a požívat plnění, jehož poskytování je spojeno s užíváním bytu.

d) na roční vyúčtování zaplacených zálohových úhrad za užívání bytu a služeb spojených s užíváním bytu a na jejich vypořádání. Družstvo je oprávněno při vyúčtování uvedených záloh kompenzovat jejich přeplatkem své případné pohledávky vůči předmětnému bytu.

(5) Člen (nájemce) je při výkonu svých práv spojených s nájmem družstevního bytu zejména povinen:

a) dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním nájemcům bytů výkon jejich práv. Dodržovat po dobu nájmu pravidla obvyklá pro chování v domě a rozumné pokyny pronajímatele pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů.

b) umožnit družstvem zmocněné osobě po předchozím oznámení zjištění technického stavu bytu, provedení instalace a údržby zařízení pro měření tepla, teplé a studené vody, jakož i odečet naměřených hodnot. Stejně je povinen umožnit přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu a patří družstvu.

c) úhradu za užívání bytu zaplatit podle měsíčního předpisu vydaného představenstvem družstva se splatností nejpozději do dvacátého dne běžného měsíce, za který je úhrada placena.

d) hradit veškeré drobné opravy v bytě související s jeho užíváním a údržbou.

da) Pro účely stanovení této povinnosti je družstevní byt v domě vymezen následovně:

1. zahrnuje vchodové dveře k bytu;
2. zahrnuje vodovodní rozvod a vodovodní zařízení v bytě za uzavíracím ventilem studené vody, vyjma vodoměru a případně i uzavíracím ventilem teplé užitkové vody, vyjma vodoměru, pokud je jím byt vybaven;
3. zahrnuje uzávěry plynu v bytě a plynové rozvody za těmito uzávěry k plynovým spotřebičům uvedeným v pasportu bytu a tyto spotřebiče;
4. zahrnuje bytový elektrorozvaděč, elektrický rozvod v bytě a elektrická zařízení v bytě podle pasportu;
5. zahrnuje odpadové rozvody v bytě až po vtok do centrálního sběrného odpadového potrubí;
6. zahrnuje základní podlahovou krytinu podle pasportu;

7. zahrnuje vnitřní dveře v bytě;

8. zahrnuje povrchové úpravy zdí bytu.

db) Drobnými opravami v bytě nejsou:

1. opravy a výměny centrálních topných rozvodů a na nich připojených topných těles;

2. opravy centrálních odsávacích rozvodů;

3. opravy a výměny oken a balkónových dveří;

4. opravy a výměny částí zařízení domovního komunikačního systému umístěných v bytě;

5. opravy a výměny částí zařízení pro přívod modulovaných signálů (např. STA);

6. oprava a výměna vodoměrů.

e) oznámit bez zbytečného odkladu potřebu těch oprav v bytě, které má nést družstvo, a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla;

f) odstranit závady a poškození, které způsobil v družstevním objektu sám nebo které způsobili ti, kteří s ním byt sdíleli nebo jen do družstevního objektu za ním přišli. Nestane-li se tak, má družstvo právo po předchozím upozornění člena závady a poškození odstranit a požadovat od něho náhradu;

g) převzít byt na základě smlouvy o nájmu bytu, který je způsobilý k užívání ve lhůtě stanovené družstvem, nebo uhradit družstvu újmu, která mu vznikne opožděným převzetím bytu;

h) respektovat zákaz kouření ve společných prostorách domu;

i) chovat zvíře jen, nepůsobí-li chov ostatním obyvatelům domu obtíže nepřiměřené poměrům v domě. Vyvolá-li chov zvířete potřebu zvýšených nákladů na údržbu společných částí domu, nahradí nájemce tyto náklady pronajímateli;

j) dodržovat domovní řád domu a požární předpisy, dále obecně závazné hygienické a bezpečnostní předpisy a specifické bezpečnostní předpisy vydané pronajímatelem vztahující se k užívání bytu a společných prostor. Nájemce je povinen vést k této zodpovědnosti i příslušníky jeho domácnosti.

(6) Nepostará-li se člen družstva, který je nájemcem družstevního bytu, o včasné provedení drobných oprav a běžnou údržbu bytu, má družstvo právo učinit tak po předchozím upozornění člena na jeho náklad samo a požadovat od něj náhradu. Člen družstva, který je nájemcem družstevního bytu, je povinen na základě vyzvání družstva provedení nezbytných oprav v bytě umožnit.

(7) Člen (nájemce) dále hradí veškeré náklady spojené s pořízením a výměnou základního zařízení bytu zapsaného v pasportu bytu, tj. zařízením, kterým byl byt při předání nájemci do užívání vybaven (např. se jedná o sporák, ohřívač vody, vestavěné skříně, vanu, klozetovou mísu, kuchyňskou linku atd.). K výměně těchto zařízení může dojít až po souhlasu družstva vydaném na základě písemné žádosti nájemce družstevního bytu.

(8) Pronajímatel odstraní poškození nebo vadu v přiměřené době poté, co mu nájemce poškození nebo vadu oznámil. Neodstraní-li pronajímatel poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu a řádně, může poškození nebo vadu odstranit nájemce a žádat náhradu odůvodněných nákladů, popřípadě slevu z nájemného, ledaže poškození nebo vada nejsou podstatné. Neoznámí-li nájemce pronajímateli poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu poté, co je měl a mohl při řádné péči zjistit, nemá právo na náhradu nákladů; odstraní-li poškození nebo vadu sám, nemá právo ani na slevu z nájemného.

(9) Člen (nájemce) nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v bytě bez souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj náklad. V případě porušení této povinnosti je pronajímatel oprávněn požadovat, aby nájemce provedené úpravy a změny bez odkladu odstranil.

(10) Nesouhlasí-li pronajímatel se změnou, která je nezbytná vzhledem k zdravotnímu postižení nájemce, člena jeho domácnosti nebo jiné osoby, která v bytě bydlí, aniž má k odmítnutí souhlasu vážný a spravedlivý důvod, nahradí pronajímatelův souhlas na návrh nájemce soud. Při skončení nájmu (nikoliv v případě převodu bytu do vlastnictví člena – nájemce) odstraní nájemce v bytě nebo domě změnu, kterou provedl, ledaže pronajímatel navrácení v předešlý stav nežádá.

(11) Není-li ujednána doba, kdy pronajímatel zpřístupní nájemci byt způsobilý k nastěhování a obývání, zpřístupní pronajímatel nájemci byt prvního dne měsíce následujícího po dni, kdy smlouva nabyla účinnosti.

(12) Byt je zpřístupněn, obdržel-li nájemce klíče a nebrání-li mu nic v přístupu do bytu.

(13) Pronajímatel se může s nájemcem dohodnout, že k obývání bude předán byt, který není způsobilý k obývání. Takové ujednání je platné, jen jsou-li zároveň ujednána zvláštní práva a povinnosti plynoucí ze zvláštní povahy bytu, včetně výše a způsobu úhrady nákladů na provedení nutných úprav.

(14) Byt je způsobilý k nastěhování a obývání, odpovídá-li ujednáním ve smlouvě, a není-li nic ujednáno, je byt způsobilý k nastěhování a obývání, pokud je čistý a ve stavu, který se obvykle považuje za dobrý, a pokud je zajištěno poskytování nezbytných plnění spojených s užíváním bytu nebo s ním souvisejících.

(15) Není-li v ujednanou dobu byt způsobilý k nastěhování a obývání nebo je-li byt ve stavu, který neodpovídá sdělení pronajímatele, má nájemce právo odmítnout se nastěhovat. Nastěhuje-li se, má právo požadovat na pronajímateli splnění smlouvy; neučiní-li tak bez zbytečného odkladu, jeho právo zaniká.

(16) Znal-li nájemce stav bytu již při uzavření smlouvy, pak nemá právo nastěhování odmítnout. To platí i v případě, že nájemce stav bytu při uzavření smlouvy neznal, protože si jej neprohlédl, ačkoli pronajímatel včas a řádně vyzval nájemce k prohlídce.

(17) Využije-li nájemce právo nenastěhovat se do bytu, není povinen platit nájemné po dobu, co vada trvá. Nastěhuje-li se, má právo na přiměřenou slevu z nájemného, dokud pronajímatel vadu neodstraní; to platí i v případě podstatné vady v poskytování plnění spojeného nebo souvisícího s užíváním bytu.

(18) Úhrada za užívání bytu je dána aktuálním měsíčním předpisem úhrad za užívání bytu a za služby spojené s bydlením.

(19) Pronajímatel zajistí po dobu nájmu nezbytné služby, které budou specifikovány v nájemní smlouvě.

(20) Aktuální výše částek je uvedena v měsíčním předpisu úhrad za užívání bytu a za služby spojené s bydlením vydaném při uzavření nájemní smlouvy.

(21) Výše částek v jednotlivých položkách se může v dalším období nájmu měnit podle vývoje cen služeb a rozhodnutí představenstva družstva, přičemž vždy při takové změně bude nájemci vydán nový měsíční předpis úhrad za užívání bytu a za služby spojené s bydlením.

(22) Změněná měsíční záloha může být požadována nejdříve od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemného oznámení nové výše zálohy.

(23) Vyúčtování záloh služeb bude provedeno a doručeno pronajímatelem jednou ročně poté, co pronajímatel obdrží vyúčtování od dodavatelů vody, energií a dalších služeb s vypořádáním nedoplatků/přeplatků nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období.

(24) Požádá-li o to nájemce, umožní mu pronajímatel zpravidla nejpozději do čtyř měsíců po skončení zúčtovacího období nahlédnout do vyúčtování nákladů na poskytnuté služby za minulý kalendářní rok, jakož i pořídit si z vyúčtování výpisy, opisy nebo kopie; totéž platí o dokladech týkajících se účtovaných nákladů.

(25) Smluvní strany uhradí veškeré nedoplatky/přeplatky vzniklé za dobu trvání nájmu na poskytovaných službách spojených s užíváním nemovitosti, a to i v případě, že k vyúčtování dojde až po skončení nájmu.

(26) Celková měsíční výše úhrady za užívání bytu podle aktuálního měsíčního předpisu bude, s výjimkou první platby, hrazena na účet pronajímatele pod individuálně zadaným variabilním symbolem předem na každý měsíc a to nejpozději do dvacátého dne příslušného měsíce trvání nájmu.

(27) Bude-li nájemce předem vědět o své nepřítomnosti v bytě, která má být delší než dva měsíce, i o tom, že byt mu bude po tuto dobu obtížně dostupný, oznámí tento fakt včas pronajímateli. Současně označí osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí. Nemá-li nájemce takovou osobu po ruce, bude takovou osobou pronajímatel.

(28) Členové, kteří jsou nájemci družstevních bytů, hradí v nájemném družstvu pouze účelně vynaložené náklady družstva vzniklé při správě družstevních bytů, včetně nákladů na opravy, modernizace a rekonstrukce domů, ve

kterých se nacházejí, a příspěvků na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice družstevních bytů.

(29) Člen (nájemce) je povinen strpět úpravu bytu nebo domu, popřípadě jeho přestavbu nebo jinou změnu, jen nesníží-li hodnotu bydlení a lze-li ji provést bez většího nepohodlí pro nájemce, nebo provádí-li ji pronajímatel na příkaz orgánu veřejné moci, anebo hrozí-li přímo zvlášť závažná újma. V ostatních případech lze změnu provést jen se souhlasem nájemce.

(30) Nevyžaduje-li se nájemcův souhlas k provedení úpravy, přestavby nebo jiné změny bytu nebo domu vyžadující vyklizení bytu, má pronajímatel právo započít s prováděním prací až poté, co se vůči nájemci zaváže poskytnout přiměřenou náhradu účelných nákladů, které nájemci vzniknou v souvislosti s vyklizením bytu, a zaplatí nájemci na tyto náklady přiměřenou zálohu.

(31) Nevyklučí-li to okolnosti případu, sdělí pronajímatel nájemci nejméně tři měsíce před zahájením prací alespoň povahu těchto prací, předpokládaný den jejich zahájení, odhad jejich trvání, nezbytnou dobu, po kterou musí být byt vyklizen a poučení o následcích odmítnutí vyklizení; zároveň se pronajímatel zaváže k náhradě a uvede, jakou zálohu na náhradu nabízí.

(32) Neprohlásí-li nájemce pronajímateli do deseti dnů po oznámení, že byt na požadovanou dobu vyklidí, má se za to, že vyklizení bytu odmítl.

(33) Je-li nutné vyklizení bytu nejdéle na dobu jednoho týdne, postačí to oznámit nájemci alespoň deset dnů před zahájením prací. Lhůta k prohlášení nájemce se zkracuje na pět dnů.

(34) Odmítne-li nájemce byt vyklidit, může pronajímatel navrhnout soudu, aby rozhodl o vyklizení bytu; nepodá-li však návrh do deseti dnů po nájemcově odmítnutí, právo domáhat se vyklizení bytu zaniká.

(35) Prokáže-li pronajímatel účelnost úpravy, přestavby nebo jiné změny bytu nebo domu a nezbytnost vyklizení bytu, soud návrhu vyhová; přitom může stranám uložit přiměřená omezení, která na nich lze rozumně požadovat. Před rozhodnutím o vyklizení bytu nelze práce provádět, ledaže soud provádění prací povolí.

(36) Člen (nájemce) má právo přijímat ve své domácnosti kohokoli, pronajímatel má však právo požadovat, aby v nájemcově domácnosti žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách.

(37) Přijme-li nájemce nového člena své domácnosti, oznámí zvýšení počtu osob žijících v bytě bez zbytečného odkladu pronajímateli, a to nejpozději do 2 měsíců. Sníží-li se počet členů nájemcovy domácnosti, oznámí to nájemce pronajímateli bez zbytečného odkladu.

(38) Zařízení a předměty upevněné ve zdech, podlaze a stropu bytu, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo bez poškození bytu nebo domu,

přecházejí upevněním nebo vložením do vlastnictví vlastníka nemovité věci. Nájemce má právo žádat, aby se s ním pronajímatel bez zbytečného odkladu vyrovnal; to neplatí o tom, co nájemce provedl bez souhlasu pronajímatele. Vyrovnání je splatné nejpozději ke dni skončení nájmu.

(39) Pronajímatel má právo na náhradu ve výši nájemného, neodevzdá-li nájemce byt pronajímateli v den skončení nájmu až do dne, kdy nájemce pronajímateli byt skutečně odevzdá.

(40) Je-li v bytě věc, o které lze mít za to, že patří nájemci nebo členu jeho domácnosti, postará se pronajímatel o věc ve prospěch nájemce a na jeho účet. Nepřevezme-li nájemce tuto věc bez zbytečného odkladu, vzniká pronajímateli právo věc po předchozím upozornění nájemce na jeho účet vhodným způsobem prodat poté, co poskytne dodatečnou přiměřenou lhůtu k převzetí. Toto neplatí, jedná-li se o věc, kterou nájemce nebo člen jeho domácnosti zjevně opustil.

(41) Člen (nájemce) může v bytě pracovat i podnikat, pokud tím nezpůsobí zvýšené zatížení pro dům nebo byt (např. změna tarifu elektřiny, zvýšený náklad za provoz výtahu, hluk apod.).

Čl. 14

Podrobnější úprava práv a povinností člena spojených s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního nebytového prostoru a práv a povinností člena bytového družstva spojených s užíváním družstevního nebytového prostoru a podmínky, za kterých vznikne členovi právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního nebytového prostoru

(1) Nájem družstevního nebytového prostoru vzniká smlouvou, kterou družstvo (pronajímatel) přenechává svému členu (nájemci) do užívání družstevního nebytového prostoru.

(2) Člen družstva má nárok na uzavření nájemní smlouvy na dobu neurčitou u družstevního nebytového prostoru, na jehož pořízení se on nebo jeho právní předchůdce podílel dalším členským vkladem, pokud splňuje ostatní podmínky podle zákona a stanov.

(3) Družstvo uzavře se členem, který splňuje všechny podmínky stanovené zákonem a stanovami pro členství a není vůči bytovému družstvu v prodlení s plněním svých povinností, smlouvu o nájmu družstevního nebytového prostoru a umožní mu užívání tohoto prostoru do 30 dnů ode dne, kdy bude příslušný prostor způsobilý k uzavření nájemní smlouvy.

(4) Členovi vznikne právo na uzavření nájemní smlouvy:

- a) na základě uzavřené budoucí smlouvy o nájmu družstevního nebytového prostoru s družstvem,
- b) převodem družstevního podílu,
- c) přechodem družstevního podílu,
- d) u přistupujícího člena po přijetí za člena, po úhradě dalšího členského vkladu k nebytovému prostoru, který je způsobilý k uzavření nájemní smlouvy.

(5) Nebytový prostor se smí užívat jen k tomu účelu, pro který je určen.

(6) Je-li nebytovým prostorem garáž, pak

- a) je zakázáno provádět takové opravy vozidla, které znemožňují jeho okamžité vyjetí z garážového stání,
- b) v garáži a přilehlých prostorách je zakázáno mytí vozidel,
- c) garážování motorových vozidel s alternativním pohonem na propan-butan je možné pouze, pokud:

1. hlavní části zařízení umožňující tento provoz jsou na vnějším obalu řádně a zřetelně označené schvalovací zn. LPG;

2. zařízení je homologováno podle předpisů EHK č. 67;

3. vozidlo má provedený zápis na pohon LPG v technickém průkazu vozidla;

d) v prostoru jednoho garážového stání lze skladovat pohonné hmoty v nádržích motorových vozidel, popř. v uzavřených nádobách k tomu účelu homologovaných v množství max. 40 l pohonných hmot a 10 l motorových olejů.

e) únikové cesty se musí udržovat trvale volné a to i před vjezdem do garáže,

f) je zakázáno:

1. skladování tlakových nádob s propan-butanem;

2. ukládat textilní a jiný nasákový materiál nasycený olejem nebo hořlavinami;

3. instalovat a používat spotřebiče (zdroje tepla) na pevná paliva a spotřebiče s otevřeným ohněm a zářiče;

4. provádět jakékoliv zásahy do elektrických instalací a zařízení, snímat trvalé ochranné kryty z osvětlovacích těles a přenosných svítidel s výjimkou případu, kdy je ohrožen život nebo majetek;

5. uvádět vozidlo do chodu za jiným účelem, než pro bezprostřední výjezd z garáže.

g) je nájemce povinen:

1. zajistit, aby vozidlo odstavené v garáži bylo v požárně nezávadném stavu;

2. dbát, aby nedošlo k úniku ropných produktů a čisticích prostředků do kanalizace a terénu;

3. odstranit každé vzniklé znečištění;

4. nakládat s odpady vzniklými v souvislosti s užíváním garáže v souladu s právními předpisy upravujícími nakládání s odpady;

5. v případě zpozorování požáru učinit vše pro jeho uhašení. Není-li toho schopen, vyhlásí poplach voláním „**Hoří**“ a informuje hasičský záchranný sbor;

6. dodržovat povinnosti vyplývající z požárních předpisů.

(7) Člen (nájemce) má při výkonu svých práv spojených s nájmem družstevního nebytového prostoru právo zejména:

- a) na plný a nerušený výkon svých práv spojených s užíváním nebytového prostoru. Toto právo je družstvo povinno členu družstva zajistit. Zejména je povinno odevzdat mu nebytový prostor ve stavu způsobilém pro řádné užívání, v tomto stavu jej udržovat a podle možností i zlepšovat. Neoznámí-li nájemce pronajímateli poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu poté, co je měl a mohl při řádné péči zjistit, nemá právo na náhradu nákladů;

odstraní-li poškození nebo vadu sám, nemá právo ani na slevu z nájemného.

b) na roční vyúčtování zaplacených zálohových úhrad za užívání nebytového prostoru a služeb spojených s užíváním nebytového prostoru a na jejich vypořádání. Družstvo je oprávněno při vyúčtování uvedených záloh kompenzovat jejich přeplatkem své případné pohledávky vůči předmětnému nebytovému prostoru.

(8) Člen (nájemce) je při výkonu svých práv spojených s nájmem družstevního nebytového prostoru zejména povinen:

a) dbát, aby v budově bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním nájemcům výkon jejich práv. Nájemce dodržuje po dobu nájmu pravidla obvyklá pro chování v budově a rozumné pokyny pronajímatele pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů;

b) umožnit družstvem zmocněné osobě po předchozím oznámení zjištění technického stavu nebytového prostoru, provedení instalace a údržby zařízení pro měření tepla, teplé a studené vody, jakož i odečet naměřených hodnot. Stejně je povinen umožnit přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí nebytového prostoru a patří družstvu;

c) úhradu za užívání nebytového prostoru zaplatit podle měsíčního předpisu vydaného představenstvem družstva se splatností nejpozději do dvacátého dne běžného měsíce, za který je úhrada placena. Není-li úhrada zaplacená do pěti dnů po splatnosti, vzniká mu povinnost zaplatit družstvu poplatek z prodlení popřípadě úrok z prodlení dle právních předpisů;

d) hradit veškeré drobné opravy v nebytovém prostoru související s jeho užíváním a údržbou;

e) oznámit bez zbytečného odkladu potřebu těch oprav, které má nést družstvo, a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla;

f) odstranit závady a poškození, které způsobil v družstevním objektu sám nebo které způsobili ti, kteří s ním nebytový prostor sdíleli nebo jen do družstevního objektu za ním přišli. Nestane-li se tak, má družstvo právo po předchozím upozornění člena závady a poškození odstranit a požadovat od něho náhradu;

g) převzít prostor na základě smlouvy o nájmu nebytového prostoru, který je způsobilý k užívání ve lhůtě stanovené družstvem, nebo uhradit družstvu újmu, která mu vznikne opožděným převzetím nebytového prostoru;

h) respektovat zákaz kouření ve společných prostorách objektu;

i) dodržovat domovní a provozní řád domu a požární předpisy, dále obecně závazné hygienické a bezpečnostní předpisy a specifické bezpečnostní předpisy vydané pronajímatelem vztahující se k užívání nebytového prostoru a společných prostor. Nájemce je povinen vést k této zodpovědnosti i osoby užívající s ním nebytový prostor.

(9) Nepostará-li se člen družstva, který je nájemcem nebytového prostoru, o včasné provedení drobných oprav

a běžnou údržbu, má družstvo právo učinit tak po předchozím upozornění člena na jeho náklad samo a požadovat od něj náhradu. Člen družstva, který je nájemcem nebytového prostoru, je povinen na základě vyzvání družstva provedení nezbytných oprav v nebytovém prostoru umožnit.

(10) Člen (nájemce) dále hradí veškeré náklady spojené s pořízením a výměnou základního zařízení nebytového prostoru zapsaného v pasportu nebytového prostoru, tj. zařízením, kterým byl prostor při předání nájemci do užívání vybaven. K výměně těchto zařízení může dojít až po souhlasu družstva vydaném na základě písemné žádosti nájemce

(11) Pronajímatel odstraní poškození nebo vadu v přiměřené době poté, co mu nájemce poškození nebo vadu oznámil. Neodstraní-li pronajímatel poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu a řádně, může poškození nebo vadu odstranit nájemce a žádat náhradu odůvodněných nákladů, popřípadě slevu z nájemného, ledaže poškození nebo vada nejsou podstatné. Neoznámí-li nájemce pronajímateli poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu poté, co je měl a mohl při řádné péči zjistit, nemá právo na náhradu nákladů; odstraní-li poškození nebo vadu sám, nemá právo ani na slevu z nájemného.

(12) Člen (nájemce) nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v nebytovém prostoru bez souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj náklad. V případě porušení této povinnosti je pronajímatel oprávněn požadovat, aby nájemce provedené úpravy a změny bez odkladu odstranil. Při skončení nájmu, (nikoliv v případě převodu nebytového prostoru do vlastnictví člena – nájemce), odstraní nájemce v nebytovém prostoru nebo domě změnu, kterou provedl, ledaže pronajímatel navrácení v předešlý stav nežádá.

(13) Není-li ujednána doba, kdy pronajímatel zpřístupní nájemci nebytový prostor způsobilý k užívání, zpřístupní pronajímatel nájemci prostor prvního dne měsíce následujícího po dni, kdy smlouva nabyla účinnosti. Prostor je zpřístupněn, obdržel-li nájemce klíče a nebrání-li mu nic v přístupu do něj.

(14) Pronajímatel se může s nájemcem dohodnout, že bude předán nebytový prostor, který není způsobilý k užívání. Takové ujednání je platné, jen jsou-li zároveň ujednána zvláštní práva a povinnosti plynoucí ze zvláštní povahy nebytového prostoru, včetně výše a způsobu úhrady nákladů na provedení nutných úprav.

(15) Nebytový prostor je způsobilý k užívání, odpovídá-li ujednáním ve smlouvě, popř. pokud je čistý a ve stavu, který se obvykle považuje za dobrý. Není-li v ujednanou dobu nebytový prostor způsobilý k užívání nebo je-li ve stavu, který neodpovídá sdělení pronajímatele, má nájemce právo odmítnout zahájení jeho užívání.

(16) Znal-li nájemce stav nebytového prostoru již při uzavření smlouvy, pak nemá právo užívání odmítnout. To platí i v případě, že nájemce stav prostoru při uzavření

smlouvy neznal, protože si jej neprohlédl, ačkoli pronajímatel včas a řádně vyzval nájemce k prohlídce.

(17) Využije-li nájemce právo nezačít nebytový prostor užívat, není povinen platit nájemné po dobu, co vada trvá. Začne-li jej užívat, má právo na přiměřenou slevu z nájemného, dokud pronajímatel vadu neodstraní; to platí i v případě podstatné vady v poskytování plnění spojeného nebo souvisícího s užíváním nebytového prostoru.

(18) Úhrada za užívání nebytového prostoru je dána aktuálním měsíčním předpisem úhrad za užívání a za služby.

(19) Pronajímatel zajistí po dobu nájmu nezbytné služby, které budou specifikovány v nájemní smlouvě.

(20) Aktuální výše částek je uvedena v měsíčním předpisu úhrad za užívání nebytového prostoru a za služby s tím spojené.

(21) Výše částek v jednotlivých položkách se může v dalším období nájmu měnit podle vývoje cen služeb a rozhodnutí představenstva družstva, přičemž vždy při takové změně bude nájemci vydán nový měsíční předpis úhrad za užívání nebytového prostoru a za služby.

(22) Změněná měsíční záloha může být požadována nejdříve od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemného oznámení nové výše zálohy.

(23) Vyúčtování záloh služeb bude provedeno a doručeno pronajímatelem jednou ročně poté, co pronajímatel obdrží vyúčtování od dodavatelů služeb s vypořádáním nedoplatků/přeplatků nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období.

(24) Požádá-li o to nájemce, umožní mu pronajímatel zpravidla nejpozději do čtyř měsíců po skončení zúčtovacího období nahlédnout do vyúčtování nákladů na poskytnuté služby za minulý kalendářní rok, jakož i pořídit si z vyúčtování výpisy, opisy nebo kopie; totéž platí o dokladech týkajících se účtovaných nákladů.

(25) Smluvní strany uhradí veškeré nedoplatky/přeplatky vzniklé za dobu trvání nájmu na poskytovaných službách spojených s užíváním nemovitosti, a to i v případě, že k vyúčtování dojde až po skončení nájmu.

(26) Celková měsíční výše úhrady za užívání nebytového prostoru podle aktuálního měsíčního předpisu bude, s výjimkou první platby, hrazena na účet pronajímatele pod individuálně zadaným variabilním symbolem předem na každý měsíc, a to nejpozději do dvacátého dne příslušného měsíce trvání nájmu.

(27) Bude-li nájemce předem vědět o své nepřítomnosti, která má být delší než dva měsíce, i o tom, že nebytový prostor bude po tuto dobu obtížně dostupný, oznámí tento fakt včas pronajímateli. Současně označí osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do nebytového prostoru v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí. Nemá-li nájemce takovou osobu po ruce, bude takovou osobou pronajímatel.

(28) Členové, kteří jsou nájemci družstevních nebytových prostorů, hradí v nájemném družstvu pouze účelně

vynaložené náklady družstva vzniklé při správě družstevních nebytových prostorů, včetně nákladů na opravy, modernizace a rekonstrukce domů, ve kterých se nacházejí, a příspěvků na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice družstevních nebytových prostorů.

(29) Nájemce je povinen strpět úpravu nebytového prostoru nebo domu, popřípadě jeho přestavbu nebo jinou změnu.

(30) Zařízení a předměty upevněné ve zdech, podlaze a stropu bytu, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo bez poškození nebytového prostoru nebo domu, přecházejí upevněním nebo vložením do vlastnictví vlastníka nemovité věci. Nájemce má právo žádat, aby se s ním pronajímatel bez zbytečného odkladu vyrovnal; to neplatí o tom, co nájemce provedl bez souhlasu pronajímatele. Vyrovnání je splatné nejpozději ke dni skončení nájmu.

(31) Pronajímatel má právo na náhradu ve výši nájemného, neodevzdá-li nájemce nebytový prostor pronajímateli v den skončení nájmu až do dne, kdy nájemce pronajímateli nebytový prostor skutečně odevzdá.

(32) Je-li v nebytovém prostoru po skončení nájmu věc, o které lze mít za to, že patří nájemci, postará se pronajímatel o věc ve prospěch nájemce a na jeho účet. Nepřevezme-li nájemce tuto věc bez zbytečného odkladu, vzniká pronajímateli právo věc po předchozím upozornění nájemce na jeho účet vhodným způsobem prodat poté, co poskytne dodatečnou přiměřenou lhůtu k převzetí. Toto neplatí, jedná-li se o věc, kterou nájemce nebo člen jeho domácnosti zjevně opustil.

(33) Nájemce není oprávněn dát nebytový prostor do podnájmu bez souhlasu družstva. Zřídí-li nájemce třetí osobě užívací právo k věci bez souhlasu pronajímatele, považuje se to za hrubé porušení nájemcových povinností způsobující pronajímateli vážnější újmu.

Čl. 15

Uhrazovací povinnost

(1) Členská schůze může uložit členům povinnost přispět na úhradu ztráty družstva.

(2) Uhrazovací povinnost pro jednotlivého člena může být určena maximálně do výše 9.000 Kč. Uhrazovací povinnost lze ukládat i opakovaně, dosáhne-li celková výše uhrazovací povinnosti člena za trvání jeho členství v družstvu limitu 9.000 Kč, nelze již tomuto členovi další uhrazovací povinnost uložit.

(3) Uhrazovací povinnost lze uložit jen těm členům družstva, kteří ztrátu družstva způsobili nebo se na jejím vzniku podstatným způsobem podíleli.

(4) Uhrazovací povinnost lze uložit, jestliže:

a) ztráta družstva byla zjištěna řádnou nebo mimořádnou účetní závěrkou;

b) členská schůze projednala řádnou nebo mimořádnou účetní závěrku;

c) k úhradě ztráty byl použit nerozdělený zisk z minulých let a rezervní a jiné fondy, jsou-li zřízeny, které lze podle stanov k úhradě ztráty použít, a

d) rozhodnutí členské schůze o uhrazovací povinnosti členů bylo přijato do 1 roku ode dne skončení účetního období, v němž ztráta hrazená uhrazovací povinností vznikla.

(5) Uhrazovací povinnost nesmí být členům uložena ve vyšším rozsahu, než kolik činí skutečná výše ztráty družstva. Rozdíl mezi částkou, v jaké člen splnil uhrazovací povinnost, a částkou, kterou činila skutečná výše ztráty družstva (poměrně), se vrátí do 3 měsíců ode dne, kdy byla tato skutečnost zjištěna.

ČÁST PÁTÁ

Dispozice s družstevním podílem

Čl. 16

Podnájem bytu (části bytu)

(1) Nájemce družstevního bytu může přenechat třetí osobě tento byt nebo jeho část do podnájmu pouze se souhlasem družstva.

(2) Souhlas s podnájemem družstevního bytu musí mít písemnou formu.

(3) Souhlas s podnájemem družstevního bytu lze po uplynutí sjednané lhůty opakovaně prodloužit, avšak opět s písemným souhlasem družstva.

(4) Souhlas s podnájemem družstevního bytu družstvo vydá na dobu trvající nejdéle tři roky.

(5) Umožní-li nájemce družstevního bytu užívat tento byt třetí osobě, odpovídá pronajímateli za jednání této osoby stejně, jako kdyby družstevní byt užíval sám.

(6) Přenechá-li nájemce družstevního bytu tento byt nebo jeho část do podnájmu třetí osobě bez písemného souhlasu družstva, hrubě tím poruší povinnosti nájemce družstevního bytu.

(7) Pronajímatel má právo požadovat, aby v bytě žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu.

(8) Nájemce může dát třetí osobě do podnájmu část bytu, pokud v bytě sám trvale bydlí, i bez souhlasu družstva aniž tím poruší svoje povinnosti.

(9) Podnájem skončí uplynutím sjednané lhůty nebo skončením nájmu, a to bez práva na bytovou náhradu.

Čl. 17

Převod družstevního podílu

(1) Převod družstevního podílu je možný jen na osobu, která se podle ustanovení těchto stanov může stát členem družstva.

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

(3) Družstvo při splnění odst. 1 nabyvatele družstevního podílu jako nového člena zaeviduje.

(4) V případě převodu družstevního podílu, s nímž byl spojen nájem družstevního bytu nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, dochází k převodu nájmu družstevního bytu, anebo převodu práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu včetně všech práv a povinností s tím spojených, a to včetně všech dluhů převodce vůči bytovému družstvu a dluhů bytového družstva vůči převodci, které souvisejí s užíváním družstevního bytu převodcem, anebo s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu vystaví družstvo nabyvateli nájemní smlouvu.

ČÁST ŠESTÁ

Zánik členství, majetkové vypořádání, zánik nájmu bytu

Čl. 18

Zánik členství

Členství v družstvu zaniká:

a) dohodou – dohodu o zániku členství uzavírají družstvo a člen písemně. Jedno vyhotovení dohody o zániku členství vydá družstvo členovi. Dohoda musí obsahovat datum, ke kterému členství zaniká a datum vyklizení a předání bytu, nebo nebytového prostoru, pokud má člen družstevní byt nebo nebytový prostor v nájmu;

b) vystoupením člena;

c) vyloučením člena;

d) převodem družstevního podílu;

e) přechodem družstevního podílu;

f) smrtí člena družstva;

g) prohlášením konkursu na majetek člena;

h) zamítnutím insolvenčního návrhu pro nedostatek majetku člena;

i) doručením vyznění 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 zvláštního právního předpisu a byl-li v této lhůtě podán návrh na zastavení exekuce, po právní mocí rozhodnutí o tomto návrhu;

j) zánikem družstva bez právního nástupce, nebo

k) jiným způsobem stanoveným právními předpisy.

Čl. 19

Úmrtí člena

(1) Smrtí jednoho z manželů zanikne společný nájem bytu manžely. Bylo-li právo na družstevní byt nabyto za trvání manželství, tedy vzniklo společné členství manželů ve smyslu ustanovení čl. 6, zůstává členem družstva pozůstalý manžel a jemu náleží družstevní podíl.

(2) Jestliže zemřel manžel, který nabyl právo na družstevní byt před uzavřením manželství, přechází jeho smrtí členství v družstvu a nájem družstevního bytu na toho dědice, jemuž

případl družstevní podíl. Jde-li o více předmětů nájmu, může členství zůstavitele přejít na více dědiců.

(3) Pokud na základě rozhodnutí soudu je více dědiců, uzavře družstvo nájemní smlouvu k bytu (nebytovému prostoru) pouze s jedním dědicem určeným dodatečnou dohodou dědiců nebo dodatečným rozhodnutím soudu.

(4) S přechodem členství přechází na dědice i právo nájmu bytu (místnosti nesloužící k bydlení), popřípadě právo na uzavření smlouvy o nájmu bytu (místnosti nesloužící k bydlení).

(5) Nepřešlo-li členství na dědice, zaniká smrtí člena.

Čl. 20

Vyloučení

(1) Představenstvo může rozhodnout o vyloučení člena z družstva:

- a) poruší-li člen hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu,
- b) je-li nájemce odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na družstvu nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův (členův) byt, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází,
- c) pokud nájemce závažným způsobem nebo opakovaně porušil své členské povinnosti,
- d) pokud nájemce přestal splňovat podmínky pro členství,
- e) pro nečinnost člena družstva po dobu delší tří let.

(2) Za hrubé porušení povinnosti vyplývající z nájmu se zejména považuje:

- a) dá-li nájemce byt do podnájmu bez souhlasu pronajímatele tehdy, když nájemce sám v bytě nebydlí.

(3) Za závažný způsob porušování členských povinností družstva se zejména považuje:

- a) přijme-li nájemce nového člena své domácnosti a neoznámí zvýšení počtu osob žijících v bytě ani do dvou měsíců,
- b) ví-li nájemce předem o své nepřítomnosti v bytě, která má být delší než dva měsíce, i o tom, že byt mu bude po tuto dobu obtížně dostupný, a neoznámí to včas pronajímateli a nastane-li z tohoto důvodu vážná újma,
- c) nezaplatil-li nájemce nájemné a náklady na služby za dobu alespoň tří měsíců,
- d) poškozuje-li byt nebo dům závažným nebo nenapravitelným způsobem, způsobuje-li jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo osobám, které v domě bydlí,
- e) užívá-li neoprávněně byt jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno,
- f) pokud člen opakovaně neuhradil představenstvem stanovený příspěvek člena na činnost družstva.

(4) Rozhodnutí o vyloučení předchází písemná výstraha. O udělení výstrahy rozhoduje představenstvo.

(5) Ve výstraze se uvede důvod jejího udělení a člen se upozorní na možnost vyloučení a vyzve se, aby s porušováním členských povinností přestal a následky porušení členských povinností odstranil; k tomu se členovi vždy poskytne přiměřená lhůta, nejméně však 30 dnů. Toto

se nepoužije, jestliže porušení členských povinností nebo jiné důležité důvody uvedené ve stanovách měly následky, které nelze odstranit.

(6) O vyloučení člena z družstva rozhoduje představenstvo. Představenstvo může rozhodnout o vyloučení člena jen do šesti měsíců ode dne, kdy zjistilo důvod pro vyloučení, nejpozději však do jednoho roku ode dne, kdy tento důvod vznikl.

(7) Rozhodnutí o vyloučení musí mít písemnou formu. Rozhodnutí obsahuje i poučení o právu vylučovaného člena podat odůvodněné námitky. V rozhodnutí o vyloučení člena musí být uveden důvod, který nelze dodatečně měnit.

(8) Rozhodnutí o vyloučení člena a rozhodnutí o zamítnutí námitek a potvrzení rozhodnutí o vyloučení se vylučovanému členovi doručí doporučeným dopisem do vlastních rukou na adresu člena uvedenou v seznamu členů.

(9) Členství vylučované osoby zaniká marným uplynutím lhůty pro podání námitek nebo dnem, kdy bylo vylučované osobě doručeno rozhodnutí členské schůze nebo shromáždění delegátů o zamítnutí námitek.

(10) Proti rozhodnutí o vyloučení může člen podat odůvodněné námitky k členské schůzi nebo shromáždění delegátů ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení rozhodnutí, jinak právo zaniká. Námitky mají odkladný účinek.

(11) Proti rozhodnutí shromáždění delegátů o zamítnutí námitek může vylučovaná osoba podat ve lhůtě 3 měsíců ode dne doručení rozhodnutí návrh soudu na prohlášení rozhodnutí o vyloučení za neplatné, jinak toto právo zaniká. Do doby uplynutí lhůty pro podání návrhu u soudu nebo do doby pravomocného skončení soudního řízení družstvo nemůže vůči členovi uplatnit žádná práva plynoucí ze zániku jeho členství.

(12) Rozhodnutí o vyloučení společných členů se samostatně doručuje každému z manželů. Každý ze společných členů má právo proti rozhodnutí vznést námitky i bez ohledu na vůli druhého z manželů.

(13) Jestliže má shromáždění delegátů nebo členská schůze rozhodnout o otázce, která se přímo dotýká oprávněných zájmů člena, zejména má-li být rozhodováno o námitkách člena proti rozhodnutí o jeho vyloučení, pozve se tento člen na shromáždění delegátů popř. na členskou schůzi písemnou pozvánkou zaslou mu na adresu bydliště nebo sídla uvedenou v seznamu členů; tento člen má právo zúčastnit se jednání v části, která se ho týká. Požádá-li tento člen o slovo před hlasováním v záležitosti, která se ho týká, umožní se mu vyjádřit se, zejména se mu umožní obrana proti návrhu na zamítnutí námitek a potvrzení rozhodnutí o vyloučení.

(14) Člen nemůže na členské schůzi vykonávat hlasovací právo, rozhoduje-li členská schůze o námitkách tohoto člena proti rozhodnutí o jeho vyloučení z družstva.

(15) Družstvo může rozhodnutí o vyloučení zrušit; o zrušení rozhodnutí o vyloučení rozhoduje orgán družstva, který je oprávněn rozhodovat o vyloučení člena.

(16) Se zrušením vyloučení musí vyloučená osoba písemně souhlasit. Neudělí-li vyloučená osoba souhlas do 1 měsíce ode dne, kdy jí bylo rozhodnutí o zrušení vyloučení doručeno, k rozhodnutí o zrušení vyloučení se nepřihlíží; to neplatí, pokud tato osoba o zrušení rozhodnutí o vyloučení již dříve písemně požádala.

(17) Zrušit rozhodnutí o vyloučení lze i v případech, při kterých probíhá řízení o prohlášení neplatnosti vyloučení člena z družstva. Bylo-li rozhodnutí o vyloučení zrušeno nebo rozhodla-li členská schůze nebo soud, že námitky člena proti rozhodnutí o vyloučení jsou důvodné, platí, že členství v družstvu nezaniklo.

Čl. 21

Vystoupení člena

(1) Jednostranným skončením členství ze strany člena je vystoupení z družstva. Výpovědní doba pro vystoupení z družstva činí 6 měsíců.

(2) Vystupuje-li člen z družstva proto, že nesouhlasí se změnou stanov:

a) změna stanov není pro vystupujícího člena účinná a vztah mezi členem a družstvem se řídí dosavadními stanovami;

b) uvede důvod vystoupení v oznámení o vystoupení, jinak se nejedná o vystoupení z důvodu nesouhlasu se změnou stanov;

c) doručí oznámení o vystoupení družstvu ve lhůtě 30 dnů ode dne, kdy bylo usnesení o změně stanov přijato, jinak právo člena vystoupit z družstva z důvodu nesouhlasu se změnou stanov zaniká; a

d) členství vystupujícího člena zaniká uplynutím kalendářního měsíce, v němž bylo oznámení o vystoupení doručeno družstvu.

(3) Bylo-li o změně stanov, se kterou člen družstva nesouhlasí, rozhodnuto na shromáždění delegátů, může vystoupit z družstva každý člen, a to do 1 měsíce ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět o této změně, nejdéle však do 3 měsíců.

Čl. 22

Majetkové vypořádání

(1) Při zániku členství má člen právo na vypořádací podíl. Při převodu či přechodu družstevního podílu nárok na vypořádací podíl nevzniká.

(2) Vypořádací podíl je roven výši splněného členského vkladu a vyplácí se v penězích.

(3) Vypořádací podíl člena, který byl nájemcem družstevního bytu a tento nevyklidil, je splatný uplynutím 3 měsíců ode dne vyklizení družstevního bytu, jehož byl bývalý člen nájemcem, nebo uplynutím 3 měsíců poté, kdy byla nebo mohla být zjištěna výše vypořádacího podílu, a to tím dnem, který nastane později.

(4) U nebydlícího člena je vypořádací podíl splatný uplynutím 3 měsíců poté, kdy byla nebo mohla být zjištěna jeho výše.

(5) Při výplatě vypořádacího podílu započte družstvo své splatné pohledávky.

(6) Byl-li člen z bytového družstva vyloučen, počítá se lhůta splatnosti vypořádacího podílu 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.

Čl. 23

Zánik nájmu družstevního bytu nebo nebytového prostoru

(1) Nájem družstevního bytu nebo nebytového prostoru zaniká:

a) zánikem členství nájemce družstevního bytu nebo nebytového prostoru;

b) v případě nájmu družstevního bytu nebo nebytového prostoru nečlenovi zaniká dle nájemní smlouvy a právních předpisů;

c) převedením družstevního bytu nebo nebytového prostoru do vlastnictví člena družstva – nájemce družstevního bytu nebo nebytového prostoru.

(2) Nájemce je povinen byt nebo nebytový prostor v termínu ukončení nájmu vyklidit a předat pronajímateli - družstvu ve stavu, v jakém jej do nájmu převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a to nejpozději následujícího dne po dni ukončení nájmu.

ČÁST SEDMÁ

Orgány družstva

Čl. 24

(1) Orgány družstva jsou:

a) členská schůze;

b) shromáždění delegátů;

c) představenstvo;

d) kontrolní komise.

(2) Představenstvo může k lepšímu zajištění své činnosti vytvářet poradní orgány.

(3) Orgány družstva uvedené v čl. 24 odst. 1 písm. c) a d) jsou volené.

(4) Funkční období členů volených orgánů družstva a delegátů činí pět let.

(5) Členové voleného orgánu družstva mohou být voleni opětovně.

Čl. 25

(1) Orgány družstva mohou jednat jen o záležitostech, které podle stanov družstva a zákona spadají do jejich působnosti.

(2) Na členskou schůzi anebo shromáždění delegátů, jednání představenstva a kontrolní komise musí být pozváni všichni členové těchto orgánů způsobem podle ustanovení těchto stanov a jednacího řádu družstva.

(3) Orgány družstva uvedené v čl. 24 odst. 1 písm. a), c) a d) jsou způsobilé se usnášet, jen je-li přítomna nadpoloviční většina jejich členů. Usnesení je přijato, hlasovala-li pro ně nadpoloviční většina přítomných členů orgánu.

(4) Shromáždění delegátů je schopno se usnášet, je-li přítomna nadpoloviční většina delegátů majících dohromady

nejméně nadpoloviční většinu hlasů, nevyžaduje-li zákon nebo stanovy přítomnost delegátů majících vyšší počet hlasů.

(5) Pro posouzení schopnosti shromáždění delegátů se usnášet a stanovení počtu hlasů potřebných k přijetí usnesení se počítají pouze hlasy delegátů, jejichž výkon funkce ke dni konání shromáždění delegátů trvá.

(6) 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, jestliže představenstvo vědělo, že v jednom nebo více volebních obvodech není zvolen žádný delegát a členy zařazené do těchto obvodů o této skutečnosti neinformovalo.

(7) Shromáždění delegátů se usnází většinou hlasů přítomných delegátů, nevyžaduje-li zákon nebo stanovy vyšší počet potřebných hlasů. Pro změnu úpravy některých náležitostí stanov (podmínky, za kterých vznikne členovi právo na uzavření smlouvy o nájmu bytu, a podrobnější úpravu práv a povinností člena družstva spojených s právem na uzavření smlouvy o nájmu bytu a práv a povinností člena družstva spojených s užíváním bytu) se vyžaduje souhlas tří čtvrtin delegátů zastupující všechny členy družstva a zároveň souhlas všech delegátů, kteří zastupují členy družstva, kterým se při plnění podmínek pro vznik práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu mají změnit tyto podmínky.

(8) Jestliže má být přijato usnesení shromáždění delegátů o schválení poskytnutí finanční asistence, o uhrazovací povinnosti, o zrušení družstva s likvidací, o přeměně družstva, nebo o vydání dluhopisů, je shromáždění delegátů schopno se usnášet, pokud jsou přítomni delegáti, kteří zastupují alespoň dvě třetiny členů družstva, a usnesení musí být přijato delegáty, kteří zastupují alespoň dvě třetiny členů zastoupených na shromáždění.

(9) Družstvo nesmí zastavit nebo jinak zatížit družstevní byty, nebo budovy s družstevními byty nebo pozemky jimi zastavěné a s nimi věcně související, ledaže s tím předem udělí svůj souhlas alespoň dvě třetiny členů družstva, kteří jsou nájemci těchto družstevních bytů. Souhlas musí mít písemnou formu s úředně ověřeným podpisem. Udělený souhlas je závazný i pro právního nástupce osoby, která jej udělila.

(10) Zvýšení základního členského vkladu doplatkem člena je v družstvu dovoleno jen tehdy, jestliže o tom rozhodla členská schůze a souhlasí s tím všichni členové družstva, kteří jsou nájemci bytů. Souhlas člena musí mít písemnou formu s úředně ověřeným podpisem.

(11) Družstvo nesmí převést vlastnické právo k bytům nebo budovám s byty nebo pozemkům jimi zastavěným a s nimi věcně souvisejícím, ledaže s podmínkami převodu předem souhlasí všichni členové družstva, kteří jsou nájemci těchto bytů, a všichni členové družstva, kteří mají podle platného znění stanov právo na uzavření smlouvy o nájmu bytu. Souhlas musí mít písemnou formu s úředně ověřeným

podpisem. Udělený souhlas je závazný i pro právního nástupce osoby, která jej udělila. Toto se nepoužije, jestliže se jedná o převody bytů do vlastnictví členů družstva, kteří jsou jejich nájemci. Toto se nepoužije výslovně pro družstevní nebytové prostory.

Čl. 26

(1) Do voleného orgánu družstva může být volen jen zletilý člen družstva. Člen voleného orgánu popř. budoucí člen voleného orgánu je povinen informovat o překážkách, které mu brání ve výkonu funkce.

(2) Člen orgánu družstva je povinen vykonávat svou činnost svědomitě a při plnění jemu svěřených úkolů dodržovat obecně závazné právní předpisy, stanovy družstva a ostatní vnitřní předpisy družstva.

(3) Pokud při výkonu funkce člen voleného orgánu družstva způsobí družstvu škodu, odpovídá za ni v rozsahu stanoveném zákonem.

(4) Členovi voleného orgánu družstva může být za výkon funkce přiznána odměna.

(5) Nároky družstva z odpovědnosti člena voleného orgánu družstva za škodu uplatňuje představenstvo. Vůči členovi představenstva uplatňuje takové nároky družstva kontrolní komise.

(6) Tyto nároky družstva mohou být uplatněny u soudu jen s předchozím souhlasem shromáždění delegátů. Shromáždění delegátů může schválit i smír v předmětné věci.

(7) Funkční období členů voleného orgánu družstva končí všem členům stejně.

Čl. 27

(1) Člen voleného orgánu družstva, kterému důležité okolnosti trvale brání ve výkonu funkce, požádá orgán družstva, jehož je členem, o zproštění z funkce. Povinnost vykonávat funkci skončí dnem, kdy tento orgán vysloví souhlas se zproštěním z funkce.

(2) Orgán družstva je povinen projednat odstoupení svého člena na nejbližší schůzi poté, co se o odstoupení dozvěděl, nejdéle však do tří měsíců. Po uplynutí této lhůty se odstoupení pokládá za projednané se souhlasem zproštění z funkce.

(3) Neplní-li člen voleného orgánu družstva řádně svoji funkci, může jej před uplynutím funkčního období odvolat orgán, který ho zvolil.

(4) Členství v orgánu družstva dále zanikne smrtí či zánikem bez právního nástupce.

(5) Funkce člena představenstva a člena kontrolní komise jsou vzájemně neslučitelné.

(6) Člen představenstva a kontrolní komise nesmí být podnikatelem ani členem statutárních a dozorčích orgánů právnických osob s obdobným předmětem činnosti vykonávané družstvem ve smyslu čl. 3.

(7) Každému členovi voleného orgánu družstva náleží jeden hlas.

(8) Každému delegátovi náleží jeden hlas.

(9) V orgánech družstva se hlasuje veřejně. Volby představenstva a kontrolní komise jsou tajné, nerozhodne-li členská schůze, popř. shromáždění delegátů, že se konají veřejným hlasováním.

(10) V orgánech družstva lze usnesení přijmout též hlasováním uskutečněným písemně nebo pomocí prostředků sdělovací techniky, jestliže s tímto způsobem hlasování projeví souhlas všichni členové orgánu družstva, nebo pokud to zákon dovoluje. Pro tento případ se hlasující pokládají za přítomné.

Čl. 28

(1) O každém jednání orgánu družstva se pořizuje zápis, který musí obsahovat datum a místo konání, program, přijatá usnesení, výsledky hlasování, nepřijaté námítky členů orgánu družstva, kteří požádali o jejich zaprotokolování.

(2) Přílohu zápisu tvoří jmenný seznam členů orgánu družstva s podpisy zúčastněných členů tohoto orgánu, pozvánka na jednání s programem jednání a podklady, které byly předloženy k projednáváním bodům.

(3) Nesouhlasí-li člen orgánu družstva s některým usnesením tohoto orgánu, má právo, aby jeho odlišný názor byl v zápise poznamenán. Tím se však nezabývá povinnosti přijaté usnesení plnit, nestanoví-li zákon či tyto stanovy jinak.

(4) Zápisy orgánu družstva podepisuje člen tohoto orgánu, který jednání řídil a ten, který zápis prováděl, případně i zvolený ověřovatel zápisu.

(5) Zápisy ze schůze členů družstva nebo z jednání shromáždění delegátů podepisují alespoň dva zvolení ověřovatelé a ten, který zápis prováděl.

(6) Každý člen orgánu družstva má právo vyžádat si zápis a jeho přílohy k nahlédnutí.

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

Čl. 29

Členská schůze a shromáždění delegátů

(1) Nejvyšším orgánem družstva je členská schůze, na niž jsou zváni všichni členové družstva. Působnost členské schůze plní zcela shromáždění delegátů. Členská schůze se nesvolává.

(2) Prostřednictvím členské schůze nebo shromáždění delegátů uplatňují členové družstva své právo řídit záležitosti družstva a kontrolovat jeho činnost.

(3) Delegát na shromáždění delegátů rozhoduje (hlasuje) jedním hlasem.

(4) Do působnosti členské schůze nebo shromáždění delegátů patří:

- přijímat a měnit stanovy, jednací a volební řád;
- volit pět členů představenstva a tři členy kontrolní komise a určit výši jejich odměny;
- odvolávat jednotlivé členy představenstva a kontrolní komise před uplynutím funkčního období, neplní-li úkoly uvedené ve stanovách;
- projednávat a schvalovat zprávy představenstva

a kontrolní komise o činnosti družstva;

e) schvalovat roční účetní závěrku a rozhodovat o tom, jak se naloží se ziskem, jak se uhradí případná ztráta, a rozhodovat o zvýšení nebo snížení zapisovaného základního kapitálu;

f) rozhodovat o námitkách členů družstva proti usnesení představenstva;

g) schvalovat přijetí konsolidačního programu družstva;

h) rozhodovat o rozdělení, sloučení, splynutí a o jiném zrušení družstva nebo změně právní formy;

i) rozhodovat o předmětu činnosti družstva a jeho změnách;

j) plnit další úkoly podle těchto stanov;

k) schvalovat statuty fondů;

l) rozhodovat o významných majetkových dispozicích;

m) rozhodovat o prodeji nebo jiných majetkových dispozicích s nemovitostmi družstva s výjimkou těch, ve kterých jsou byty. Takové rozhodnutí může být přijato jen po předchozím písemném souhlasu většiny členů bytového družstva, kteří jsou nájemci v nemovitosti, které se rozhodování týká;

n) schvalovat smlouvu o výkonu funkce;

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

p) rozhodovat o uhrazovací povinnosti;

q) plnit další úkoly, stanoví-li tak zákon.

(5) Shromáždění delegátů může na návrh kontrolní komise změnit nebo zrušit pravomocné rozhodnutí představenstva nebo předsedy představenstva, kterým byly porušeny obecně závazné právní předpisy nebo stanovy družstva, jestliže od nabytí právní moci rozhodnutí do podání návrhu neuplynuly více než dva roky.

(6) Shromáždění delegátů může rozhodovat o kterékoliv věci týkající se družstva a jeho činnosti.

(7) Výsledky jednání a všechna přijatá usnesení v úplném znění bez zbytečného odkladu uveřejní představenstvo oznámením vyvěšeným po dobu nejméně 60 dnů ode dne konání shromáždění delegátů na informační desce¹ družstva. Informační deska je zpřístupněna členům družstva i prostřednictvím webových stránek družstva.²

(8) Každý člen, likvidátor nebo člen představenstva nebo kontrolní komise se může dovolávat neplatnosti usnesení shromáždění delegátů podle ustanovení občanského zákoníku upravujících neplatnost usnesení členské schůze spolku pro rozpor s právními předpisy nebo stanovami. Nebylo-li právo podle předchozí věty uplatněno v zákonné lhůtě, případně nebylo-li návrhu na vyslovení neplatnosti vyhověno, nelze platnost usnesení shromáždění delegátů již přezkoumávat, ledaže jiný právní předpis stanoví jinak.

(9) Důvodem neplatnosti usnesení delegátů může být i jeho rozpor s dobrými mravy.

¹ § 562 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), v platném znění (dále jen „zákon o obchodních korporacích“)

² <https://sbduo.cz/index.php?stranka=1315949508.php>

(10) Usnesení shromáždění delegátů není neplatné jen z toho důvodu, že zařazení členů do volebních obvodů bylo provedeno v rozporu se zákonem nebo stanovami družstva, v jednom nebo více volebních obvodech není ke dni konání shromáždění delegátů zvolen delegát, nebo delegát jedná v rozporu s usneseními členů zařazených do volebního obvodu, za který byl zvolen.

(11) Každý člen má právo na vydání kopie zápisu o průběhu shromáždění delegátů, všech jeho příloh a podkladů poskytnutých delegátům po uhrazení účelně vynaložených nákladů spojených s jejím pořízením.

Čl. 30

Svolání shromáždění delegátů, náhradní shromáždění delegátů

(1) Představenstvo svolá shromáždění delegátů nejmenší jedenkrát za účetní období.

(2) Shromáždění delegátů musí být svoláno nejpozději do třiceti dnů, požádá-li o to písemně:

- a) kontrolní komise,
- b) 10 % delegátů, jejichž výkon funkce ke dni doručení žádosti představenstvu nezanikl.

(3) Svolání shromáždění delegátů se oznamuje písemnou pozvánkou zaslou všem delegátům na adresu bydliště delegáta uvedenou v seznamu delegátů, popřípadě na jinou doručovací adresu oznámenou delegátem, a to nejpozději patnáct dnů před dnem konání shromáždění delegátů.

Se souhlasem delegáta mu může být pozvánka zasílána pouze elektronicky na adresu uvedenou v seznamu delegátů. Souhlas lze dát jakýmkoliv způsobem, z něhož plyne tato vůle delegáta.

Zároveň se pozvánka uveřejní na informační desce družstva.

(4) Pozvánka na shromáždění delegátů musí obsahovat³ alespoň:

- a) firmu a sídlo družstva,
- b) místo a dobu zahájení shromáždění delegátů,
- c) označení, zda je svoláváno shromáždění delegátů nebo náhradní shromáždění delegátů,
- d) program shromáždění delegátů.

(5) K pozvánce se přikládají veškeré podklady k jednotlivým záležitostem programu shromáždění delegátů.

(6) Družstvo je povinno informovat své členy o možnosti seznámit se se všemi podklady k jednotlivým záležitostem programu shromáždění delegátů.

(7) Program shromáždění delegátů nelze po odeslání pozvánek delegátům měnit.

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

(9) Náhradní shromáždění delegátů je schopné se usnášet, je-li přítomno alespoň 10 % všech zvolených delegátů, nejméně však 5 delegátů.

Představenstvo

Čl. 31

(1) Představenstvo je statutárním orgánem družstva.

(2) Představenstvo je oprávněno jednat jménem družstva ve všech věcech. Zabezpečuje a kontroluje plnění usnesení členské schůze nebo shromáždění delegátů. O své činnosti a činnosti družstva, za kterou odpovídá, podává členské schůzi nebo shromáždění delegátů zprávy.

(3) Počet členů představenstva je 5.

(4) Pokud počet členů představenstva neklesl pod polovinu, může představenstvo jmenovat náhradní členy do příští členské schůze nebo shromáždění delegátů.

(5) Členům představenstva náleží za výkon funkce a vykonávané činnosti odměna.

(6) Představenstvo je oprávněno rozhodovat o všech věcech, které nejsou vyhrazeny jiným orgánům družstva, zejména:

- a) rozhoduje o hlavních směrech činnosti družstva;
- b) rozhoduje o zařazení členů do volebních obvodů;
- c) určuje výši měsíční úhrady za užívání bytu (místnosti nesloužící k bydlení) a za poskytované služby;
- d) schvaluje rozpočet družstva;
- e) projednává roční účetní závěrky a hodnotí výsledky činnosti družstva a předkládá je členské schůzi nebo shromáždění delegátů ke schválení spolu s návrhy na použití zisku nebo způsobu úhrady ztráty;
- f) projednává zprávy kontrolní komise, zprávy z kontrol provedených jinými orgány a schvaluje a zajišťuje opatření k odstranění nedostatků;
- g) rozhoduje o přijetí člena družstva;
- h) určuje výši a splatnost členských vkladů a stanovuje další členský vklad dle čl. 8;
- i) může smlouvou o nájmu na dobu určitou přenechat družstevní byt (nebytový prostor) občanovi, případně i právnické osobě, i když nepůjde o člena družstva, pokud o tento družstevní byt (nebytový prostor) neprojeví zájem žádný z členů a neuhradí ve stanovené době další členský vklad. V tomto případě nevzniká povinnost ke splacení členského vkladu. Výše nájemného a úhrady za plnění s nájmem bytu (nebytového prostoru) se určí ve smlouvě;
- j) vydává organizační řád družstva, směrnice družstva, jakož i jiné závazné vnitrodružstevní předpisy;
- k) rozhoduje o udělení písemné výstrahy členovi k odstranění závadného stavu s upozorněním na možnost jeho vyloučení z družstva a v případě trvání důvodu výstrahy rozhoduje o vyloučení člena;
- l) uděluje souhlas s dočasným použitím bytu nebo jeho části pro jiné účely než bydlení;
- m) určuje výši příspěvků členů na činnost družstva;
- n) určuje výši nákladů za úkony prováděné družstvem z podnětu či ve prospěch jednotlivého člena družstva nebo klienta správy družstva;

³ § 636 odst. 2 zákona o obchodních korporacích

- o) jmenuje ředitele družstva, který odpovídá za vymezenou činnost družstva;
- p) zajišťuje řádné vedení účetnictví, nebo jeho provedení;
- q) může na základě písemné plné moci pověřit zastupováním družstva i jiné fyzické a právnické osoby.

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

Čl. 32

- (1) Představenstvo volí ze svých členů předsedu představenstva a místopředsedu představenstva.
- (2) Představenstvo se schází podle potřeby, nejméně však jednou za měsíc.
- (3) V případech, kdy usnesení představenstva nesnese odkladu, rozhodují o věci členové představenstva per rollam. Předseda představenstva zašle ostatním členům návrh rozhodnutí. Návrh rozhodnutí obsahuje text navrhovaného rozhodnutí, odůvodnění, lhůtu pro vyjádření, podklady potřebné pro přijetí rozhodnutí, datum a podpis. Nedoručí-li člen představenstva vyjádření ve lhůtě 5 dnů, platí, že nesouhlasí. Rozhodnutí je přijato, souhlasí-li nadpoloviční většina všech členů představenstva. Výsledek rozhodování oznámí předseda představenstva členům bez zbytečného odkladu.
- (4) O každém jednání představenstva musí představenstvo kontrolní komisi předem informovat.
- (5) Člen kontrolní komise k tomu pověřený má právo zúčastnit se jednání představenstva. Není-li žádný člen kontrolní komise pověřen, má právo zúčastnit se jednání představenstva její předseda.
- (6) Schůze představenstva se mohou, s hlasem poradním, zúčastnit předsedou představenstva pozvaní pracovníci družstva, ředitel družstva, členové družstva nebo i jiné osoby.

Čl. 33

- (1) Představenstvo je oprávněno jednat jménem družstva navenek ve všech věcech. Jménem představenstva jedná předseda představenstva a v době jeho nepřítomnosti nebo zaneprázdnění místopředseda nebo jiný člen představenstva.
- (2) Pracovníci družstva jsou oprávněni činit jménem družstva právní úkony nutné ke splnění uložených pracovních úkolů v souladu s podpisovým řádem.

Čl. 34

Předseda představenstva

- (1) Předseda představenstva zejména:
 - a) organizuje a řídí jednání představenstva;
 - b) svolává schůze představenstva;
 - c) zve na schůze představenstva pověřené členy kontrolní komise, ředitele družstva a zástupce pracovníků družstva, případně další osoby;
 - d) plní další úkoly vyplývající z činnosti družstva, k nimž byl zmocněn představenstvem a které vyplývají z organizačního řádu;
 - e) dává souhlas ke smlouvě o podnájmu bytu nebo jeho části.

- (2) O žádosti členů rozhoduje předseda nejdéle do třiceti dnů od podání žádosti.
- (3) O své činnosti podle odst. 1 informuje předseda představenstvo.
- (4) Za výkon funkce odpovídá předseda představenstvu.

Čl. 35

Ředitel družstva

- (1) Ředitel družstva za svou činnost odpovídá představenstvu družstva a zabezpečuje plnění rozhodnutí představenstva.
- (2) Ředitel družstva může zaměstnávat pracovníky na základě pracovní smlouvy nebo dohod o pracích konaných mimo pracovní poměr, pokud je to nezbytné pro činnost družstva.
- (3) Ředitel družstva řídí pracovníky družstva podle pracovních předpisů, vypracovává organizační předpisy pro plnění pracovních úkolů kanceláře ve stavebně-technické oblasti, ekonomicko-hospodářské oblasti a v oblasti úkonů pro vedení členské a bytové evidence při výkonu správy družstva a provádění dalších činností družstva ve smyslu čl. 3 stanov. S pracovníky uzavírá pracovní smlouvy.

Kontrolní komise

Čl. 36

- (1) Kontrolní komise je kontrolním orgánem družstva.
- (2) Kontrolní komise kontroluje dodržování obecně závazných právních předpisů v činnosti družstva, dodržování stanov, plnění usnesení členské schůze, shromáždění delegátů, představenstva družstva a správnost hospodaření družstva. Vyjadřuje se k roční účetní závěrce a k návrhu na rozdělení zisku nebo na úhradu ztráty.
- (3) Kontrolní komise je oprávněna požadovat od funkcionářů a pracovníků družstva předložení všech dokladů a poskytnutí informací, jež považuje za potřebné.
- (4) Pověření členové kontrolní komise jsou oprávněni se zúčastnit zasedání všech orgánů družstva.
- (5) Představenstvo je povinno bez zbytečného odkladu oznámit kontrolní komisi všechny skutečnosti, které mohou mít závažné důsledky v hospodaření nebo postavení družstva a jeho členů.
- (6) Není-li žádný člen kontrolní komise pověřen, má právo zúčastnit se jednání představenstva nebo jiného orgánu družstva zřízeného stanovami předseda kontrolní komise.
- (7) Zprávy o výsledku provedených kontrol předkládá kontrolní komise představenstvu a v případě potřeby navrhuje opatření k odstranění zjištěných nedostatků a ke zlepšení činnosti družstva.
- (8) Neodstraní-li představenstvo zjištěné nedostatky, je kontrolní komise oprávněna požádat představenstvo o svolání členské schůze nebo shromáždění delegátů.

Čl. 37

- (1) Kontrolní komise se volí z členů družstva tak, aby její členové nebyli mezi sebou nebo se členy představenstva manžely, příbuznými v řadě přímé nebo sourozenci.
- (2) Členy kontrolní komise nemohou být členové

představenstva, delegáti a pracovníci družstva.

(3) Počet členů kontrolní komise je 3.

(4) Pokud počet členů kontrolní komise neklesl pod polovinu, může kontrolní komise jmenovat náhradní členy do příští členské schůze nebo shromáždění delegátů.

(5) Členům kontrolní komise náleží za výkon funkce a vykonávané činnosti odměna.

(6) Kontrolní komise volí ze svých členů předsedu a místopředsedu.

(7) Kontrolní komise odpovídá za svou činnost členské schůzi nebo shromáždění delegátů. Těmto orgánům podává zprávy o své činnosti.

(8) Kontrolní komise není závislá na žádných orgánech družstva.

(9) Kontrolní komise určí v případě potřeby svého člena, který zastupuje družstvo v řízení před soudy a jinými orgány proti členovi představenstva.

Čl. 38

(1) Schůzi kontrolní komise svolává a řídí její předseda, popř. v době jeho zaneprázdnění místopředseda.

(2) Schůze kontrolní komise se koná podle potřeby, nejméně však jednou za tři měsíce.

(3) Podklady pro jednání schůzí kontrolní komise, zejména zprávy o vykonaných prověrkách, kontrolách a revizích, jakož i návrhy na opatření, připravují a předkládají kontrolní komisi pověřením členové komise, kteří také komisi informují o průběhu prověrek a kontrol.

Čl. 39

Volební obvod

(1) Každý člen družstva musí být zařazen do některého volebního obvodu pro volbu delegáta.

(2) Volební obvody vytváří a zrušuje představenstvo podle dále uvedených pravidel, přičemž nikdo z členů družstva nesmí být zařazen do více volebních obvodů.

(3) Volební obvod tvoří nejméně 31 a nejvíce 49 členů družstva. Spojení členů družstva do příslušného volebního obvodu se snaží respektovat vzájemnou blízkost jejich bydlení nebo užívání nebytového prostoru (např. garáže) a dále potom společnou charakteristiku důvodu jejich členství (např. nebydlící členy družstva). Představenstvo oznámí členům zařazení do jiného volebního obvodu stejně jako oznamuje pozvánku na schůzi volebního obvodu, pokud nevyužije společného oznámení.

(4) Každý volební obvod volí jednoho delegáta.

(5) Představenstvo volební obvod zruší resp. spojí s jiným ve zřeteli hodných případech týkajících se vyvstálé prakticky obtížné procedury spojení členů družstva do příslušného volebního obvodu. Zánikem volebního obvodu zaniká funkce delegáta, který byl zvolen členy družstva zařazenými do zaniklého volebního obvodu. Změna počtu členů družstva zařazených do jednotlivých volebních obvodů nemá za

následek zánik funkce dosavadních delegátů ani konání nových voleb delegátů.⁴

(6) Schůzi volebního obvodu svolává představenstvo pozvánkou vyvěšenou v příslušném volebním obvodu na místě obvyklém. V odůvodněných případech (zejména, když členové nemají společné místo vhodné k vyvěšení) i zasláním pozvánky na družstvem evidovanou kontaktní adresu člena družstva, nebo na členem sdělenou emailovou adresu. Termín konání schůze volebního obvodu musí být pozvánkou oznámen všem členům družstva zařazeným do volebního obvodu alespoň patnáct dnů předem. V pozvánce na schůzi volebního obvodu musí být uveden kromě data konání schůze i čas začátku jednání a místo konání schůze.

(7) Volbu delegáta volebním obvodem zajišťuje a organizuje představenstvo. Schůze volebního obvodu pro volbu delegáta na řádné volební období se musí konat nejméně 1× za pět let. Schůze volebního obvodu je však svolána vždy, když nastane situace potřeby volby nového delegáta, odvolání delegáta pro neplnění jeho funkce anebo když o svolání volebního obvodu požádají alespoň 2/3 členů družstva zařazených do volebního obvodu. Funkční období nově voleného delegáta v průběhu volebního období končí v termínu, v němž končí řádné volební období delegátů.

(8) Schůze volebního obvodu je způsobilá volit delegáta je-li na ní přítomna nadpoloviční většina členů družstva zařazených do tohoto volebního obvodu. K platnosti volby delegáta se vyžaduje nadpoloviční souhlas na usnášení-schopné schůzi volebního obvodu přítomných členů družstva zařazených do volebního obvodu.

(9) Schůze volebního obvodu je způsobilá se usnášet o odvolání delegáta, je-li na ní přítomna nadpoloviční většina členů družstva zařazených do tohoto volebního obvodu. K platnosti usnesení o odvolání delegáta se vyžaduje souhlas nadpoloviční většiny na schůzi přítomných členů volebního obvodu.

(10) Není-li schůze volebního obvodu způsobilá se usnášet, představenstvo svolá novou pozvánkou ve lhůtě patnácti dnů od předchozí schůze volebního obvodu na náhradní schůzi volebního obvodu. Z pozvánky musí být zřejmé, že se jedná o náhradní schůzi volebního obvodu. Náhradní schůze volebního obvodu se musí konat nejpozději do šesti týdnů ode dne, na který byla schůze volebního obvodu předtím svolána. Náhradní schůze volebního obvodu je způsobilá se usnášet za účasti libovolného počtu členů volebního obvodu, nejméně však tří členů tohoto volebního obvodu.

(11) O jednání schůze volebního obvodu je svolavatelem vypracován zápis analogicky podle pravidel uvedených v čl. 28 těchto stanov. Zápisy z jednání schůze volebního obvodu jsou družstvem archivovány.

⁴ § 676 zákona o obchodních korporacích

Čl. 40

Delegát

- (1) Delegát je volen členy družstva zařazenými do příslušného volebního obvodu. Zvolený delegát disponuje jedním hlasem.
- (2) Funkční období delegáta je 5 let.
- (3) Delegát může být před uplynutím funkčního období odvolán pro neplnění své funkce, jejíž hlavní charakteristika je uvedena v odstavci 5 tohoto článku.
- (4) Delegát může ze své funkce odstoupit písemným prohlášením. Funkce delegáta zaniká doručením prohlášení do sídla družstva.
- (5) Delegát vykonává svoji funkci osobně. K bodům programu shromáždění delegátů stanoveným jednacím řádem družstva se delegát vyjadřuje podle vlastního uvážení s odpovědností vyplývající z jeho funkce. Nad rámec programu jednání shromáždění delegátů, stanoveného jednacím řádem družstva, jedná delegát v souladu se zapsaným většinovým názorem členů volebního obvodu, který delegát zastupuje. Delegát vhodnou formou odpovídající jeho možnostem informuje členy družstva zařazené do volebního obvodu, který jej volil o konání shromáždění delegátů, navrženém programu shromáždění delegátů a vyžádá si jejich pokyny. Informaci členům družstva zařazeným do volebního obvodu lze i provést písemnou formou umístěnou na obvyklém místě v domě, popř. domech volebního obvodu, nebo rozesláním na elektronické adresy členů. Delegát obdobně informuje členy družstva zařazené do volebního obvodu, který jej volil, o průběhu a přijatých usneseních každého shromáždění delegátů a poskytne jim k nahlédnutí veškeré s tím související podklady a informace pokud o to bude kterýmkoli členem příslušného volebního obvodu požádán.
- (6) Družstvo vede seznam delegátů. Do seznamu delegátů se zapisuje jméno a bydliště delegáta, nebo jiná jím určená adresa pro doručování, den vzniku a den a důvod zániku jeho funkce. Člen družstva má právo do seznamu delegátů nahlížet a porizovat si z něj opisy a výpisy.

Čl. 41

Domovník

- (1) Družstvo může uzavřít dohodu o práci konané mimo pracovní poměr pro výkon práce domovník se specificky stanovenými úkoly zaměřenými na zabezpečení dennodenního provozu domu ve správě družstva s osobou bydlící v tomto domě nebo i mimo tento dům. Domovník není orgánem družstva.
- (2) Domovník zejména zabezpečuje:
 - a) organizaci užívání společných prostor bydlícími v domě, do nichž není, z důvodu povahy jejich užívání, volný přístup;
 - b) průběžné sledování stavu společných prostor včetně centrálních technických zařízení domu v těchto prostorách a bezodkladné nahlášení případně zjištěných zjevných vad technickému úseku družstva;

c) průběžné udržování funkčnosti ze společných prostor domu přístupných regulačních a uzavíracích prvků v horizontálním a vertikálním rozvodu studené vody, případně i rozvodu teplé vody a tepla pokud je tímto rozvodem dům vybaven;

d) zajišťování informovanosti bydlících v domě o záležitostech týkajících se správy domu formou přímého styku, s bydlícími v domě, formou vyvěšování podstatných informací na obvyklých místech v domě;

e) organizaci shromáždění vlastníků jednotek v domě ve spoluvlastnictví družstva a vlastníků jednotek v domě a v případě zmocnění družstvem i zastupování družstva na tomto shromáždění;

f) další technickoorganizační úkoly specificky zaměřené na daný dům ve správě družstva stanovené kanceláří družstva.

ČÁST OSMÁ

Hospodaření družstva

Čl. 42

Bytové hospodářství

(1) Základním ekonomickým střediskem bytového hospodářství je dům (případně jiný objekt) ve správě družstva. Jednotlivé domy ve správě družstva, kde nevzniklo registrované společenství vlastníků jednotek, tvoří na sobě ekonomicky nezávislá hospodářská střediska (dále jen „HS“).

(2) Provoz HS je financován z úhrad za užívání bytů a nebytových prostor a za plnění poskytovaná s užíváním bytů a nebytových prostor.

(3) Představenstvo s přihlédnutím k předpokládaným nákladům předepisuje výši plateb za užívání bytů a nebytových prostor a zálohových plateb za plnění poskytovaná s užíváním bytů a nebytových prostor, které družstvo jednou za rok vyúčtuje dle platných předpisů.

(4) Schodek a přebytek z vyúčtování služeb HS se každoročně vypořádá.

Čl. 43

Hospodaření družstva

(1) Příjmy na úhradu nákladů hospodaření družstva získává družstvo zejména z příspěvků klientů na správu, z činnosti a podnikání ve smyslu čl. 3, ze zápisného, z jiných příjmů a dalších zdrojů.

(2) Náklady hospodaření družstva jsou veškeré náklady družstva, které vznikají mimo HS.

(3) Ze zisku hospodaření družstva hradí družstvo přednostně své povinnosti vůči státu a obci. Zbylý zisk použije podle rozhodnutí členské schůze nebo shromáždění delegátů k přidělení do nedělitelného, eventuálně dalších fondů družstva.

(4) Ztrátu hospodaření družstva hradí družstvo z nedělitelného fondu.

Čl. 44

Základní kapitál

(1) Základní kapitál tvoří souhrn členských vkladů, které členové splatili nebo k jejichž splacení se zavázali při vstupu do družstva.

(2) Základní kapitál se zvyšuje, resp. snižuje, přijetím nových členů, resp. skončením členství v družstvu.

Čl. 45

Fondy

(1) Družstvo vytváří kromě základního kapitálu další fondy na financování své činnosti.

(2) Družstvo vytváří fond členských vkladů, fond dlouhodobé zálohy na financování údržby, oprav a dodatečných investic, fond družstevní výstavby, sociální fond, popřípadě i další fondy a rezervy.

Čl. 46

Nedělitelný fond

(1) Nedělitelný fond se tvoří ze zisku hospodaření družstva.

(2) O použití a výši nedělitelného fondu rozhoduje představenstvo.

(3) Nedělitelný fond se nesmí použít za trvání družstva k trvalému rozdělení mezi členy družstva, lze jej však využít způsobem, který zaručuje vrácení částky zpět do fondu v přiměřené době.

(4) Nedělitelný fond se v případě likvidace družstva použije na úhradu případných ztrát, a pokud by nebyly, stane se součástí likvidačního zůstatku a podle návrhu se rozdělí mezi členy družstva.

Čl. 47

Fond členských vkladů

(1) Fond členských vkladů se tvoří z peněžního plnění na členský vklad.

(2) Prostředky fondu členských vkladů se použijí na úhradu nákladů spojených s družstevní výstavbou, k vrácení členských vkladů při zániku členství, resp. po uvolnění bytu.

(3) Zdroje fondu členských vkladů se snižují ve výši hodnoty členských vkladů připadajících na byty převáděné do vlastnictví podle platných předpisů.

(4) Fond členských vkladů se eviduje podle jednotlivých hospodářských středisek a v rámci nich podle jednotlivých členů.

Čl. 48

Dlouhodobá záloha na financování údržby, oprav a dodatečných investic

(1) Dlouhodobá záloha na opravy a dodatečné investice (dále jen „příspěvek na opravy domu“) se tvoří pravidelnými i mimořádnými částkami z úhrad nájemců a z úhrad vlastníků jednotek.

(2) Příspěvek na opravy domu se používá na financování oprav, údržby a na financování investičních výdajů týkajících se zejména rekonstrukcí a modernizací objektů.

(3) Nevyčerpaný příspěvek na opravy domu se převádí do následujícího roku.

(4) Příspěvek na opravy domu se eviduje podle jednotlivých HS a jednotek v individuálním vlastnictví.

(5) Použití fondu se řídí stanovami a usneseními představenstva, popř. usneseními shromáždění vlastníků jednotek ve smyslu zákona.

Čl. 49

Fond družstevní výstavby

(1) Fond družstevní výstavby byl vytvořen z poskytnutých státních příspěvků na družstevní výstavbu.

(2) Zdroje fondu družstevní výstavby se snižují při převodu družstevních bytů do vlastnictví člena - nájemce podle platných předpisů.

(3) Fond družstevní výstavby se eviduje podle jednotlivých HS a v rámci nich podle jednotlivých bytů.

Čl. 50

Sociální fond

(1) Sociální fond se tvoří ze zisku hospodaření družstva ve výši podle rozhodnutí členské schůze nebo shromáždění delegátů na návrh představenstva.

(2) Prostředky sociálního fondu se v daném roce použijí na financování sociálních potřeb zaměstnanců družstva v souladu s vnitřním předpisem družstva na základě usnesení představenstva.

ČÁST DEVÁTÁ

Čl. 51

Zrušení družstva

(1) Družstvo se zrušuje:

a) rozhodnutím minimálně dvou třetin všech členů družstva. Pokud rozhoduje shromáždění delegátů, rozhodují mandáty představující minimálně dvě třetiny všech členů družstva;

b) zrušením konkursu po splnění rozvrhového usnesení nebo zrušením konkursu z důvodu, že majetek dlužníka je zcela nepostačující;

c) rozhodnutím soudu.

(2) O rozhodnutí o zrušení družstva musí být pořízen notářský zápis.

(3) Družstvo zaniká výmazem z obchodního rejstříku.

Čl. 52

Převod části majetku družstva

(1) Bytové družstvo nesmí převést vlastnické právo k družstevním bytům nebo budovám s družstevními byty nebo pozemkům jimi zastavěným a s nimi věcně souvisejícím, ledaže s podmínkami převodu předem souhlasí všichni členové bytového družstva, kteří jsou nájemci těchto družstevních bytů, a všichni členové družstva, kteří mají podle platného znění stanov právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu.

(2) Současně s převodem jednotlivých obytných domů nebo objektů s nebytovými prostory převede družstvo přejímajícímu:

a) zůstatky všech fondů příslušejících k objektu;

b) zůstatek půjčky poskytnuté peněžním ústavem na výstavbu převáděného objektu;

c) veškerá ostatní práva a závazky týkající se převáděného majetku.

Čl. 53

Likvidace družstva

- (1) Zrušené družstvo vstupuje do likvidace. Likvidátory jmenuje členská schůze nebo shromáždění delegátů.
- (2) Likvidátoři jsou povinni vypracovat před rozdělením likvidačního zůstatku návrh na jeho rozdělení, který projednává schůze členů družstva nebo shromáždění delegátů. Návrh na rozdělení musí být na požádání předložen každému členovi družstva.
- (3) Ust. § 37 a § 38 odst. 1 zákona č. 90/2012 Sb. se nepoužijí. Likvidační zůstatek se rozdělí mezi členy rovným dílem.
- (4) Při likvidaci družstva se použijí přiměřeně ustanovení občanského zákoníku.

ČÁST DESÁTÁ

Společná ustanovení

Čl. 54

- (1) Rozhodnutí orgánu družstva dotýkající se jednotlivých členů družstva nebo jednotlivých orgánů družstva se oznamují těmto členům nebo orgánům.
- (2) Lhůta k podání námitek činí patnácti dnů a počíná běžet dnem následujícím po doručení rozhodnutí, není-li ve stanovách pro konkrétní případ uvedeno jinak.
- (3) Zavčas podané námitky se považují i námitky, které byly podány po uplynutí stanovené lhůty, nejpozději však do tří měsíců od doručení rozhodnutí, jestliže se člen řídil nesprávným poučením orgánu družstva o námitkách nebo jestliže poučení o námitkách nebylo dáno, ač dáno být mělo.
- (4) O námitkách proti rozhodnutí představenstva rozhoduje členská schůze nebo shromáždění delegátů, toto rozhodnutí je konečné, pokud stanovy neurčují jinak.
- (5) O námitkách proti rozhodnutí předsedy představenstva rozhoduje představenstvo, jehož rozhodnutí je konečné.
- (6) Představenstvo, popř. předseda představenstva, může rozhodnout o námitkách, jestliže těmto námitkám v plném rozsahu vyhoví.

Čl. 55

Doručování členům družstva

- (1) Družstvo doručuje písemnosti zpravidla poštou nebo jiným vhodným způsobem (například elektronicky), a to na adresu/el. adresu, kterou člen družstvu sdělil.
- (2) Doručení písemností doporučeným dopisem nebo do vlastních rukou je nutné:
 - a) při oznámení udělení výstrahy pro neplnění povinnosti člena;
 - b) při oznámení o vyloučení člena družstva;
 - c) při oznámení ukončení společného členství manželů;
 - d) při upomenutí nájemce družstevního bytu na jeho povinnost uhradit částku podle měsíčního předpisu za užívání bytu, která nebyla uhrazena ani po lhůtě splatnosti nebo při upomenutí jiné vůči nájemci družstevního bytu

vedené pohledávce družstva, např. se jedná o neuhrazený nedoplatek ročního vyúčtování služeb spojených s bydlením po lhůtě splatnosti, neuhrazenou fakturu za provedenou službu na základě požadavku nájemce družstevního bytu a to ani po výzvě družstva k její úhradě a další případy finančních pohledávek družstva vůči nájemci družstevního bytu;

e) v dalších případech hodných zřetele.

(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 osobou pověřenou družstvem a člen její převzetí písemně potvrdí.

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

a) při doručování písemností funkcionářem družstva nebo osobou pověřenou družstvem, jakmile člen její převzetí písemně potvrdí;

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

c) nevyzvedne-li si člen písemnost ve lhůtě patnácti dnů ode dne, kdy mu bylo družstvem písemně oznámeno, že je připravena k vyzvednutí. Písemnost se považuje za doručenu posledním dnem uvedené lhůty, i když se adresát o jejím uložení nedozvěděl.

ČÁST JEDENÁCTÁ

Povinnosti člena v souvislosti s převodem družstevního bytu do vlastnictví

Čl. 56

Před uzavřením smlouvy o převodu družstevního bytu (jednotky) do vlastnictví člena je člen povinen splnit podmínky stanovené představenstvem.

ČÁST DVANÁCTÁ

Přechodná a závěrečná ustanovení

Čl. 57

(1) Ustanovením těchto stanov se řídí i právní vztahy mezi družstvem a jeho členy, jakož i mezi členy navzájem. Právní vztahy, jakož i nároky z nich vzniklé před nabytím platnosti těchto stanov, se však posuzují podle stanov platných v době vzniku těchto právních vztahů.

(2) Jednotka, jejíž součástí je družstevní byt, v bytovém domě, jehož původním vlastníkem bylo Stavební bytové družstvo Ústí nad Orlicí (dále jen „SBD“), vymezená Prohlášením vlastníka podle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, nebo Prohlášením rozdělení práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám podle § 1166 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, registrovaná v katastru nemovitostí, může být z vlastnictví SBD bezúplatně převedena do osobního vlastnictví

oprávněné osoby i po zákonem stanoveném termínu, tj. po 31.12.2020, za podmínek stanovených představenstvem na základě žádosti oprávněné osoby podané bez časového omezení. Oprávněnou osobou je člen SBD a nájemce družstevního bytu, tvořícího součást jednotky/jednotku, o jejíž převod z vlastnictví SBD do svého osobního vlastnictví tato osoba žádá.

Čl. 58

O žádostech a námitkách členů bude rozhodnuto podle stanov, které jsou účinné v době jejich podání.

Čl. 59

- (1) Tyto stanovy byly přijaty shromážděním delegátů dne 8. prosince. 1992 a nabývají účinnosti dnem 1. ledna 1993.
- (2) První změna stanov schválena shromážděním delegátů dne 22. listopadu. 1993 s účinností od 1. ledna 1994.
- (3) Druhá změna stanov schválena shromážděním delegátů dne 15. dubna. 1997 s účinností od 16. dubna 1997.
- (4) Třetí změna stanov schválena usnesením shromáždění delegátů dne 26. dubna 2000 s účinností od 27. dubna 2000.
- (5) Čtvrtá změna stanov schválena usnesením shromáždění delegátů dne 15. května 2001 s účinností od 16. května 2001.
- (6) Pátá změna stanov schválena usnesením shromáždění delegátů dne 27. května 2003 s účinností od 28. května 2003.

(7) Šestá změna stanov schválena usnesením shromáždění delegátů dne 27. dubna 2006 s účinností od 28. dubna 2006.

(8) Sedmá změna stanov schválena usnesením shromáždění delegátů dne 17. června 2010 s účinností od 1. července 2010, s výjimkou čl. 48 odst. 1. 2. a 3, jehož účinnost nastane od 1. ledna 2011, přičemž do doby účinnosti zmíněného článku platí čl. 48 původních stanov a dále s výjimkou čl. 40 odst. 3, jehož účinnost nastane poprvé při volbách delegátů družstva na volební období od 2013 do 2018.

(9) Osmá změna stanov schválena usnesením shromáždění delegátů dne 21. června 2012 s účinností od 1. července 2012.

(10) Devátá změna stanov schválena usnesením shromáždění delegátů dne 22. května 2014 s účinností od 23. května 2014.

(11) Desátá změna stanov schválena usnesením shromáždění delegátů dne 23. 11. 2017 s účinností od 24. 11. 2017.

(12) Jedenáctá změna stanov schválena usnesením shromáždění delegátů dne 22. listopadu 2022 s účinností od 23. listopadu 2022.

(13) Dvanáctá změna stanov schválena usnesením shromáždění delegátů dne 10. května 2023 s účinností od 11. května 2023.