

JUDr. Petr Bílek, notář v Praze
148 00 Praha 4 - Kunratice,
Golčova 1/2, tel.: 244 911 066
fax: 244 910 738, IČO: 25800116
DIČ: CZ520531337

STEJNOPIS

Strana první
N 505/2013
NZ 469/2013

Notářský zápis

sepsaný dne **9.12.2013** (slovy dne devátého prosince roku dva tisíce třináct) JUDr. Petrem Bílkem-notářem v Praze, v jeho kanceláři na adrese Praha 4 - Kunratice, Golčova 1/2, -----
na žádost družstva **Správní bytové družstvo Nový domov**, se sídlem **Praha 4, Maroldova 1449/8, PSČ 140 00, IČ 000 33 456**, (dále jen „družstvo“), obsahující
osvědčení dle § 80a not. řádu, tj. osvědčení požadovaných formalit a právních jednání
družstva či jeho orgánů a osvědčení obsahu: -----

----- r o z h o d n u t í -----

----- schůze shromáždění delegátů družstva -----

----- **Správní bytové družstvo Nový domov** -----

přijatého v průběhu jejího jednání, které se konalo dne **26.11.2013** (slovy dne dvacátého šestého listopadu roku dva tisíce třináct) ve velkém sále Domu odborových svazů Praha 3 - Žižkov, -----

I.

---V úvodu jednání konstatoval předseda představenstva družstva Ing. Štěpán Marounek, nar. 7.10.1944, bytem Praha 10-Vršovice, Na Křivce 1077/3, že jsou splněny všechny formální předpoklady konání schůze shromáždění delegátů, neboť schůze byla řádně a včas svolána v souladu s ustanovením článku 74 odst. 3 stanov, a na schůzi je přítomen dostatečný počet delegátů. -----

---Dále zrekapituloval program jednání dle pozvánky a konstatoval, že rozhodnutí o změnách stanov družstva bude osvědčeno notářským zápisem, zatímco o ostatních bodech programu notářský zápis pořizován nebude. -----

---Pan Ing. Štěpán Marounek shora, který řídil schůzi jako její předsedající ve smyslu čl. 74 odst. 7 stanov, prohlásil, že schůze shromáždění delegátů je způsobilá přijímat rozhodnutí. -----

II.

Na základě mně předložených listin v rámci přípravy této schůze shromáždění delegátů a na základě mé přítomnosti při jejím jednání osvědčuji níže uvedené formality a právní jednání orgánů družstva související s přijetím předmětného rozhodnutí: -----

- o změnách stanov družstva. -----

a) Existence družstva byla ověřena z výpisu z vložky č. 262 oddílu DrXCVIII obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze ze dne 26.11.2013, o němž předseda představenstva družstva Ing. Štěpán Marounek prohlásil, že obsahuje aktuální stav údajů o družstvu zapisovaných do obchodního rejstříku. -----

b) Působnost shromáždění delegátů k přijetí předmětného rozhodnutí byla zjištěna z čl. 73 odst. 2 písm. c) předložených stanov v úplném znění ke dni 24.6.2010, o němž předseda představenstva družstva Ing. Štěpán Marounek prohlásil, že odráží aktuální právní stav družstva, a z ust. § 239 odst. 4 písm. a) obch. zák. -----

c) Způsobilost schůze shromáždění delegátů k přijetí předmětného rozhodnutí byla zjištěna : -----

- z pozvánky na schůzi shromáždění delegátů, o které Ing. Štěpán Marounek prohlásil, že byla všem delegátům doručena v souladu s ustanovením čl. 74 odst. 3 stanov, -----
- z předložené prezenční listiny dnešní schůze shromáždění delegátů a z prohlášení Ing. Marounka, ze kterých vyplývá, že na schůzi bylo v době přijímání předmětného rozhodnutí přítomno 86 delegátů z celkového počtu 127 delegátů, -----
- z ustanovení čl. 65 odst. 4 stanov, § 238 odst. 3 a § 239 odst. 7 obch. zák., podle kterých je schůze shromáždění delegátů schopná usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina všech delegátů, -----
- z čl. 66 odst. 2 stanov a z ustanovení § 240 odst. 1 obch. zák., podle kterých každý delegát disponuje na schůzi shromáždění jedním hlasem. -----

d) Způsobilost schůze shromáždění delegátů k přijetí předmětného rozhodnutí byla rovněž potvrzena prohlášením výše uvedeného předsedy představenstva Ing. Štěpána Marounka, nar. 7.10.1944, bytem Praha 10-Vršovice, Na Křivce 1077/3, mně osobně známého, který na základě čl. 74 odst. 7 stanov vedl jednání schůze jako její předsedající. Proti tomuto prohlášení nebyl vznesen žádný protest či námitka, -----

Na základě shora uvedených zjištění prohlašuji, že formality a právní jednání, k nimž bylo družstvo či jeho orgány povinny před přijetím následujícího rozhodnutí shromáždění delegátů, byly učiněny a jsou v souladu se zákonem i stanovami družstva. -----

III.

Na základě své přítomnosti při jednání dále osvědčuji, že v rámci projednávání jednacího bodu týkajícího se změn stanov družstva: -----

- a) předsedající schůze prohlásil, že všichni delegáti měli písemný návrh změn stanov předem k dispozici, zrekapituloval dílčí změny návrhu přijaté na dnešním jednání, které budou zapracovány do celkového návrhu změn stanov předkládaného představenstvem a konstatoval, že ke schválení se tedy předkládá návrh, který je všem přítomným delegátům znám. Proti těmto prohlášením nebyl na schůzi shromáždění delegátů vznesen žádný protest či námitka, -----

- b) shromáždění delegátů přijalo k výsledné změně stanov družstva usnesení následujícího obsahu: -----

Schůze shromáždění delegátů ode dne účinnosti zákona č. 90/2012 Sb. o obchodních společnostech a družstvech mění stanovy družstva dle návrhu předloženého představenstvem ve znění schválených změn - takto:-----

Dosavadní text článků 1 až 132 se v plném rozsahu nahrazuje tímto novým zněním článků 1 až 103 :-----

Část I.

ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ

Čl. 1

Obchodní firma a sídlo

Právní forma obchodní korporace je družstvo. Obchodní firma družstva zní "Správní bytové družstvo Nový domov" (dále jen družstvo). Družstvo má sídlo v Praze 4, Maroldova 1449/8.

Čl. 2

Poslání družstva

Družstvo je společenstvím neuzavřeného počtu osob, které je založeno za účelem vzájemné podpory svých členů nebo třetích osob, jehož hlavním posláním je zajišťování bytových potřeb svých členů a dále zejména provádění správy bytů, bytových objektů a objektů s nebytovými prostorami.

Čl. 3

Právní statut družstva

1) Družstvo je právnickou osobou; vystupuje v právních vztazích svým jménem a nese odpovědnost z těchto vztahů vyplývajících. Družstvo je zapsáno do obchodního rejstříku vedeného u Krajského obchodního soudu v Praze.

2) Členové*) neručí za závazky družstva. Ručební povinnost členů je omezena výší základního členského vkladu a týká se pouze krytí ztrát družstva. Ručební povinnost (úhrada ztráty družstva) je upravena v čl. 26 těchto stanov.

Čl. 4

Předmět činnosti družstva

1) Předmětem činnosti družstva je:

- a) zajišťování správy a provozu bytů a nebytových prostor, jakož i bytových a nebytových objektů,

*) Pokud se v textu těchto stanov vyskytuje termín "člen", rozumí se tím také "členka"; obdobně "občan", "manžel", "uživatel", "zástupce", "předseda" atd. znamená též "občanka", "manželka", "zástupkyně", "předsedkyně" atd.

- b) zabezpečování služeb spojených s bydlením,
- c) rozhodování o právních vztazích spojených s přidělováním a užíváním družstevních bytů a nebytových prostor,
- d) vedení účetnictví.

2) V rámci tohoto předmětu činnosti družstvo zabezpečuje:

- a) správu jednotlivých bytů v majetku družstva i ve vlastnictví jiných osob,
- b) provoz spravovaných nemovitostí,
- c) zajišťování služeb spojených s bydlením a užíváním bytů a nebytových prostor,
- d) údržbu, opravy, rekonstrukce a modernizaci spravovaného bytového majetku a nebytových prostor, jakož i technické a občanské vybavenosti,
- e) poskytování služeb, které jsou potřebné pro správu, provoz, údržbu a ostatní činnosti, jako např. zajišťování údržby a úklidu společných prostor, obsluhy společných zařízení, zajištění efektivity při plnění daňových odvodových povinností, zajišťování a provádění předepsaných revizních zkoušek atd.,
- f) pronájem bytů i nebytových prostor, též nájemcům, kteří nejsou členy družstva,
- g) poskytování reprografických služeb a služeb výpočetní techniky.

3) V zájmu využití svých kapacit, prostředků, zařízení a pracovních sil provádí družstvo činnosti uvedené v předchozích odstavcích pro občany i pro tuzemské a zahraniční právnické osoby.

4) Družstvo může provádět výstavbu bytů, nebytových prostor nebo rodinných domků pro vlastní účely.

5) Družstvo může byty nebo nebytové prostory, jejichž družstevní podíly jsou ve vlastnictví družstva (viz čl. 75 stanov) prodávat.

6) Družstvo může zabezpečovat svým nebydlícím členům nabídku bytů.

Čl. 5

Stanovy družstva

1) Stanovy družstva mimo jiné zejména obsahují:

- a) firmu družstva,
- b) předmět podnikání nebo činnosti,
- c) výši základního členského vkladu,
- d) způsob a lhůtu jejich splacení přistupujícím členem
- e) způsob svolání shromáždění delegátů a pravidla jeho rozhodování,
- f) počet členů představenstva a kontrolní komise a délku jejich funkčního období,
- g) podmínky vzniku členství v družstvu,
- h) práva a povinnosti člena družstva a družstva,
- ch) podmínky, za kterých vznikne členovi bytového družstva právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, a
- i) podrobnější úpravu práv a povinností člena bytového družstva spojených s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu a práv a povinností člena bytového družstva spojených s užíváním družstevního bytu. Tato práva a povinnosti se stávají dnem jejich vzniku právy a povinnostmi člena plynoucími z členství v bytovém družstvu.

2) Změny stanov nabývají účinnosti dnem, kdy je shromáždění delegátů schválilo, ledaže vyplýne z usnesení shromáždění delegátů, že nabývají účinnosti později.

3) Dojde-li ke změně stanov na základě právní skutečnosti, představenstvo družstva vyhotoví úplné znění stanov bez zbytečného odkladu poté, co se některý z členů představenstva o této skutečnosti dozví.

4) Pro změnu úpravy náležitostí stanov týkajících se podmínek za kterých vznikne členovi bytového družstva právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, a práv a povinností člena bytového družstva spojených s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu a práv a povinností člena bytového družstva spojených s užíváním družstevního bytu, tj. změny ustanovení článků 13, 14, 76, 77, 78, 79 a 82 stanov, se vyžaduje souhlas všech členů družstva, kteří mají s družstvem uzavřenu nájemní smlouvu na družstevní byt a kteří mají dle stávajícího znění stanov právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu (viz § 731 zákona č. 90/2012 Sb.).

Čl. 6

Informační deska

1) V sídle družstva je zřízena informační deska. Informační deska je přístupná každý pracovní den v běžnou pracovní dobu všem členům v sídle družstva.

Část II.

ČLENSKÉ VKLADY A PŘÍSPĚVKY

Čl. 7

Základní členský vklad

1) Každý člen se podílí na majetku družstva základním členským vkladem. Jde o povinný peněžitý vklad každého člena, pokud není vlastníkem družstevního podílu. Výše tohoto vkladu je stejná pro všechny členy družstva a činí 1000 Kč. Zaplacení základního členského vkladu je podmínkou vzniku členství.

2) Člen se může podílet na základním kapitálu jedním nebo více dalšími členskými vklady. Výši dalších členských vkladů určuje představenstvo družstva a může být pro jednotlivé členy různá.

3) Členský vklad je tvořen součtem základního členského vkladu a všech dalších členských vkladů.

4) Za trvání členství nelze základní členský vklad nebo jeho část vrátit; to neplatí, jestliže došlo ke snížení základního členského vkladu.

Čl. 8

Zvýšení základního členského vkladu

1) Zvýšení základního členského vkladu doplatky členů je možné na základě rozhodnutí shromáždění delegátů. Základní členský vklad lze zvýšit doplatky členů pouze jednou za 3 roky a nejvýše na trojnásobek stávající výše.

2) Mezi přijetím rozhodnutí o změně stanov, kterým se umožní zvýšení základního členského vkladu doplatkem člena, a přijetím rozhodnutí o zvýšení základního členského vkladu musí uplynout lhůta alespoň 90 dnů.

3) Shromáždění delegátů družstva může rozhodnout, že se základní členský vklad poměrně zvýší všem členům z vlastních zdrojů družstva.

4) Zvýšení základního členského vkladu z vlastních zdrojů je možné pouze tehdy, je-li účetní závěrka, na základě které shromáždění delegátů o zvýšení rozhoduje, ověřena auditorem s výrokem bez výhrad.

5) Ke zvýšení základního členského vkladu nelze použít rezervní fond, pokud se podle jiného právního předpisu nebo stanov zřizuje, jiné fondy, které jsou vytvořeny k jiným účelům než ke zvýšení základního členského vkladu, ani vlastní zdroje, které jsou účelově vázány a jejichž účel není družstvo oprávněno měnit.

Čl. 9

Snížení základního členského vkladu

1) Představenstvo družstva zveřejní rozhodnutí shromáždění delegátů družstva o snížení základního členského vkladu a jeho výši do 15 dnů ode dne jeho přijetí dvakrát po sobě s časovým odstupem 30 dnů.

2) Představenstvo družstva zároveň se zveřejněním písemně vyzve všechny známé věřitele družstva, jejichž pohledávky vůči družstvu vznikly před přijetím usnesení delegátů družstva o snížení základního členského vkladu, aby přihlásili své pohledávky vůči družstvu ve lhůtě do 90 dnů po zveřejnění posledního oznámení, ledaže jde o snížení základního členského vkladu za účelem úhrady ztráty.

3) Družstvo poskytne věřiteli, který včas přihlásí svou pohledávku vůči družstvu, přiměřené zajištění této pohledávky nebo ji uspokojí, ledaže se s věřitelem dohodne jinak. Uzavření dohody družstvo doloží při podání návrhu na zápis snížení základního členského vkladu do obchodního rejstříku.

4) Povinnost podle odstavce 1 neplatí, nezhorsí-li se snížením základního členského vkladu dobytnost pohledávek za družstvem.

Čl. 10

Další členský vklad

1) Další členský vklad je zpravidla záloha na družstevní podíl, kterou skládá člen, který žádá o přidělení družstevního bytu. Výši tohoto vkladu stanovuje představenstvo družstva.

2) 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.

3) 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 vrátit ani jinak vypořádávat.

Čl. 11

Členský příspěvek

1) Členský příspěvek hradí každý člen družstva.

2) Členský příspěvek slouží ke krytí nákladů na činnost orgánů družstva a organizačních složek správy družstva zajišťujících členské záležitosti.

3) Měsíční výši členského příspěvku stanovuje představenstvo.

4) Manželé-společní členové, nebo spoluvlastníci jednotky, kteří jsou členy družstva, hradí společně jeden členský příspěvek.

5) Členský příspěvek hradí

- a) bydlící člen družstva měsíčně v úhradách za bydlení
- b) nebydlící člen družstva jednou ročně, v 7. měsíci daného roku na základě zaslání předpisu úhrad.

6) Nezaplacení členského příspěvku za dobu delší než 3 měsíce se pokládá za závažné porušení členských povinností (viz čl. 36).

Čl. 12

Mimořádný členský příspěvek

1) Výši mimořádného členského příspěvku stanoví představenstvo.

2) Splacením účetní hodnoty družstevního podílu k bytu a mimořádného členského příspěvku, nebo dalšího členského vkladu, se člen stává vlastníkem družstevního podílu tohoto bytu a po jeho přidělení i bydlícím členem družstva.

3) Mimořádný členský příspěvek se stává součástí základního kapitálu družstva. Není vkladem člena a při uvolnění bytu se nevrací.

Část III.

PRÁVA A POVINNOSTI ČLENA DRUŽSTVA, VZNIK ČLENSTVÍ, SEZNAM ČLENŮ, ČLENSKÁ ŽALOBA

Čl. 13

Práva člena družstva

1) Člen má v souladu se zákonem a stanovami právo zejména

- a) volit a být volen do orgánů družstva,
- b) účastnit se řízení a rozhodování v družstvu,
- c) podílet se na výhodách poskytovaných družstvem.

Čl. 14

Povinnosti člena družstva

1) Člen družstva je povinen zejména:

- a) dodržovat stanovy a řídit se rozhodnutím orgánů družstva,
- b) platit členský příspěvek (viz čl. 11) ve výši stanovené představenstvem družstva,
- c) podílet se na úhradě případné ztráty z hospodaření správních středisek družstva způsobem uvedeným v čl. 26 stanov.

2) Člen družstva, který je nájemcem družstevního bytu (nebytového prostoru) je vedle povinností uvedených v odst. 1 povinen zejména:

- a) platit v předepsané výši úhrady za bydlení, tj. úhradu za užívání bytu a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu (čl. 80), a to způsobem stanoveným ředitelem družstva (čl. 66, odst. 4, písm. ch),
- b) chránit družstevní majetek, dodržovat domovní řád, provozní řád nebytových prostor, předpisy o požární ochraně a řádně užívat a udržovat družstevní byt (nebytový prostor) jakož i společné prostory a zařízení domu a řádně používat plnění, jejichž poskytování je s užíváním bytu (nebytového prostoru) spojeno tak, aby družstvu nevznikla škoda,
- c) jako nájemce zpřístupnit po předchozím oznámení byt, nebo i uvolnit nebytový prostor (garáž), za účelem opravy, modernizace a údržby společných částí, nebo technického vybavení domu,
- d) sdělit družstvu jméno, příjmení, datum narození a státní příslušnost všech osob užívajících byt a oznamovat družstvu písemně podstatné změny týkající se člena a příslušníků jeho domácnosti, a to ve lhůtě do 30 dnů od rozhodné události,
- e) umožnit pověřeným zástupcům družstva po předchozím oznámení zjištění technického stavu bytu (nebytového prostoru), odečet bytových měřidel a provedení či doplnění pasportizace bytu,
- f) v případě, že člen v bytě nebydlí, oznámit družstvu do 30 dnů zaslací adresu, případně adresu na níž může být zastížen,

3) Přijetím za člena družstva se člen vůči němu zavazuje chovat se čestně a zachovávat jeho vnitřní řád (§ 212 Občanského zákoníku).

4) Právy a povinnosti člena bytového družstva plynoucími z členství v tomto družstvu jsou také právo na uzavření

smlouvy o nájmu družstevního bytu za podmínek určených stanovami a práva a povinnosti z této smlouvy vzniklá,

Čl. 15

Vznik členství

1) Členství v družstvu vzniká jen při splnění všech podmínek stanovených zákonem č. 90/2012 Sb. „Zákon o obchodních korporacích“ a stanovami, a to

- a) dnem rozhodnutí představenstvem družstva o přijetí za člena nebo pozdějším dnem uvedeným v tomto rozhodnutí, nebo
- b) převodem nebo přechodem družstevního podílu.

2) Členem družstva může být pouze fyzická osoba, která má na území České republiky trvalý pobyt. Na základě dědění družstevního podílu však může členství v družstvu vzniknout i osobě, která trvalý pobyt na území České republiky nemá.

3) Podmínkou vzniku členství je podání písemné přihlášky, zaplacení zápisného a základního členského vkladu. Přihláška uchazeče o členství i rozhodnutí družstva o přijetí musí mít písemnou formu a vždy obsahují firmu družstva, jméno a bydliště nebo sídlo uchazeče o členství a vymezení jeho družstevního podílu.

4) Členství v družstvu může vzniknout též převodem družstevního podílu (čl. 30), přechodem družstevního podílu (děděním družstevního podílu - čl. 31), nebo jiným způsobem stanoveným zákonem.

5) V případě převodu družstevního podílu na nezletilce, podepíše smlouvu o převodu jeho zákonní zástupci.

6) Při vzniku členství fyzická osoba dává družstvu souhlas ke zpracování jejích osobních údajů ve smyslu § 5, odst. 2 zák. č. 101/2000 Sb., v rozsahu nezbytném pro naplnění stanoveného účelu.

7) Členství v družstvu vzniká na dobu neurčitou.

Čl. 16

Členství v družstvu při převodu vlastnictví bytu

1) Převodem jednotky z vlastnictví družstva do vlastnictví člena zaniká jeho členství v družstvu. Členství v družstvu však nezaniká, složí-li člen družstva nejpozději ke dni podání návrhu na vklad vlastnického práva katastrálnímu úřadu základní členský vklad ve výši podle čl. 7, odst. 1.

Čl. 17

Podmínky členství právnické osoby

1) Právnická osoba se může stát členem družstva za předpokladu, že má sídlo v České republice.

2) Členství právnické osoby v družstvu vznikne dnem předložení smlouvy o převodu družstevního podílu družstvu, nebo pozdějším dnem uvedeným v této smlouvě.

3) Právnická osoba nesmí být využívána k jiným účelům, než k bydlení.

Čl. 18

Rozhodnutí o vzniku členství

1) Představenstvo je povinno rozhodnout o přihlášce nejpozději na první schůzi v měsíci následujícím po dni, kdy přihláška družstvu došla. O tomto rozhodnutí vyrozumí družstvo uchazeče o členství doporučeným dopisem.

2) Členství fyzické osoby vznikne také dnem předložení smlouvy o převodu družstevního podílu družstvu, nebo pozdějším dnem uvedeným v této smlouvě.

Čl. 19

Zamítnutí přijetí za člena družstva

1) Představenstvo může zamítnout přijetí uchazeče za člena družstva. Zamítavé rozhodnutí musí obsahovat odůvodnění a poučení o právu podat odvolání. Proti zamítavému rozhodnutí se lze písemně odvolat do patnácti dnů od jeho doručení ke shromáždění delegátů družstva. Odvolání má odkladný účinek. Představenstvo může odvolání samo vyhovět.

- 2) Představenstvo může odmítnout přijetí uchazeče za člena družstva zejména v těchto případech:
- a) nesplňuje podmínky vzniku členství uvedené v těchto stanovách,
 - b) byl z družstva vyloučen a dosud užívá družstevní byt nebo nebytový prostor,
 - c) s družstvem uzavřel smlouvu o pronájmu družstevního bytu (nebytového prostoru), ke kterému nevlastní družstevní podíl,
 - d) byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu, jeho majetku nebo proti členům družstva.
- 3) Členství v jiném bytovém družstvu není důvodem pro odmítnutí přijetí za člena družstva.
- 4) Uchazeči, kterého družstvo nepřijalo za člena, vrátí základní členský vklad do třiceti dnů ode dne nabytí právní moci zamítavého rozhodnutí. Zápisné se nevrací.

Čl. 20

Společné členství manželů

- 1) Společné členství manželů v bytovém družstvu vzniká, jestliže je družstevní podíl součástí společného jmění manželů (§ 739 zákona č. 90/2012 Sb.).
- 2) Ze společného členství jsou oba manželé oprávněni a povinni společně a nerozdílně. Manželé jako společní členové mají jen jeden hlas.
- 3) Společné členství manželů zaniká vypořádáním společného jmění manželů nebo marným uplynutím lhůty pro jeho vypořádání podle občanského zákoníku.

Čl. 21

Druhy členství

- 1) Bydlicím členem družstva je:

a) člen, který vlastní (nebo spoluvlastní při společném členství manželů) družstevní podíl k družstevnímu bytu (nebytovému prostoru), který byl jemu, nebo jeho právnímu předchůdci, družstvem přidělen a který také zpravidla užívá,

b) člen, který je vlastníkem bytu (nebytového prostoru) v objektu, který je ve správě družstva a vlastnictví tohoto bytu (nebytového prostoru) mu bylo (nebo jeho právnímu předchůdci) převedeno z družstva podle zákona č. 72/1994 Sb., při čemž nedošlo k přerušení členství.

- 2) Všichni ostatní členové družstva jsou nebydlicí nebo je jejich členství za takové považováno.

Čl. 22

Změna členství při změně správce

- 1) Jestliže skončí výkon správní činnosti SBD Nový domov pro společenství vlastníků jednotek-právníckou osobu, pak ve smyslu čl. 2 stanov u všech vlastníků jednotek v tomto společenství, kteří jsou členy družstva, se členství bydlicího člena mění na členství nebydlicí.

Čl. 23

Seznam členů

- 1) Družstvo vede seznam členů.
- 2) Do seznamu členů se zapisují
 - a) jméno a bydliště nebo sídlo, případně také jiná členem určená adresa pro doručování,
 - b) den a způsob vzniku a zániku členství v družstvu a
 - c) výše členského vkladu a rozsah splnění vkladové povinnosti k členskému vkladu.
- 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 seznamu členů nahlížet a žádat bezplatné vydání potvrzení o svém členství a obsahu svého zápisu v seznamu členů. Pokud člen požaduje vydání tohoto potvrzení častěji než jedenkrát za rok, uhradí hotově družstvu odůvodněné náklady s tím spojené.
- 5) Údaje zapsané v seznamu členů může družstvo používat pouze pro své potřeby ve vztahu ke členům družstva. Za jiným účelem mohou být tyto údaje použity jen se souhlasem členů, kterých se týkají.
- 6) Družstvo vydá každému členovi na jeho písemnou žádost a za úhradu nákladů v hotovosti opis seznamu všech členů nebo požadované části seznamu, a to bez zbytečného odkladu od doručení žádosti.
- 7) Představenstvo umožní každému nahlédnout do příslušné části seznamu, jestliže osvědčí právní zájem na tomto nahlédnutí nebo doloží písemný souhlas člena, kterého se zápis týká; podpis člena musí být úředně ověřen.
- 8) 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.

Čl. 24

Členská žaloba

- 1) Každý člen je oprávněn domáhat se za družstvo náhrady újmy proti členovi orgánu družstva nebo splnění jejich případné povinnosti plynoucí z dohody podle § 53 odst. 3 zákona č. 90/2012 Sb.; to platí obdobně pro následný výkon rozhodnutí.
- 2) Člen nemá právo domáhat se náhrady újmy podle odstavce 1, bylo-li o ní rozhodnuto podle § 53 odst. 3 zákona č. 90/2012 Sb.
- 3) Před uplatněním práva podle § 584 odst. 1 zákona č. 90/2012 Sb. proti členovi představenstva informuje člen kontrolní komisi, byla-li zřízena; směřuje-li uplatnění práva proti členovi jiného orgánu družstva, informuje o této skutečnosti představenstvo.
- 4) Informovaný orgán uplatní právo na náhradu újmy bez zbytečného odkladu po doručení informace podle odstavce 1, jinak může člen toto právo uplatnit podle § 584 odst. 1 zákona č. 90/2012 Sb. za družstvo sám.

Část IV.

PODÍL ČLENA NA ZISKU, ÚHRADA ZTRÁTY, DRUŽSTEVNÍ PODÍL

Čl. 25

Podíl člena na zisku

1) Zisk bytového družstva může být použit pouze k uspokojování bytových potřeb členů a k dalšímu rozvoji bytového družstva (§ 750 zákona č. 90/2012 Sb.).

2) Člen nemá právo na podíl na zisku.

Čl. 26

Úhrada ztráty družstva

1) Shromáždění delegátů může uložit členům povinnost přispět na úhradu ztráty družstva (dále jen „uhrazovací povinnost“).

2) Uhrazovací povinnost pro jednotlivé členy je ve stejné výši a nesmí být vyšší, než kolik představuje trojnásobek základního členského vkladu dle čl. 7, odst.1.

3) Uhrazovací povinnost lze ukládat i opakovaně. Dosáhne-li celková výše uhrazovací povinnosti člena za trvání jeho členství v družstvu limitu trojnásobku základního členského vkladu, nelze již tomuto členovi další uhrazovací povinnost uložit.

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

5) Osoba, která byla členem družstva pouze po určité část účetního období, ve kterém vznikla ztráta družstva, plní pouze poměrnou část uhrazovací povinnosti za tuto část účetního období.

6) Uhrazovací povinnost lze uložit, jestliže

- a) ztráta družstva byla zjištěna řádnou nebo mimořádnou účetní závěrkou,
- b) shromáždění delegátů projednalo 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 shromáždění delegátů o uhrazovací povinnosti členů bylo přijato do 1 roku ode dne skončení účetního období, v němž ztráta hrazená uhrazovací povinností vznikla.

7) Uhrazovací povinnost nesmí být členům uložena ve vyšším rozsahu, než kolik činí skutečná výše ztráty družstva.

8) Rozdíl mezi částkou, v jaké člen splnil uhrazovací povinnost, a částkou, která měla být zaplacená podle odstavce 1, se vrátí do 3 měsíců ode dne, kdy byla tato skutečnost zjištěna.

Čl. 27

Družstevní podíl

- 1) Družstevní podíl představuje práva a povinnosti člena plynoucí z členství v družstvu.
- 2) Každý člen může mít pouze 1 družstevní podíl (viz. čl. 28 - Splynutí družstevních podílů)
- 3) Družstevní podíl je majetková účast člena na družstevní výstavbě. Je vždy vázán na konkrétní družstevní byt (nebytový prostor). Při převodu bytu (nebytového prostoru) do osobního vlastnictví členu družstva je družstevní podíl vypořádán dnem, kdy tento člen nabyl jednotku do vlastnictví.
- 4) Vlastníkem družstevního podílu může být pouze člen družstva. Právo na družstevní podíl nemůže být jeho vlastníku odňato za trvání jeho členství v družstvu. Vyloučením z družstva částka družstevního podílu ztrácí charakter majetkové účasti v družstvu, zůstává však vlastnictvím bývalého člena, který má nárok na vrácení této částky ve vypořádacím podílu (viz čl. 40, odst. 3).
- 5) Družstevní podíl se odepisuje tak, aby jeho výše uplynutím plánované životnosti objektu (75 let) dosáhla nulu.
- 6) Družstvo nemůže po 1.1. 2014 nabýt vlastní družstevní podíl, ledaže se jedná o přeměnu podle jiného právního předpisu.
- 7) Družstevní podíl nemůže být ve spoluvlastnictví. To neplatí v případě společného jmění manželů.

Čl. 28

Splynutí družstevních podílů

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

Čl. 29

Rozdělení družstevního podílu

- 1) Rozdělení družstevního podílu v bytovém družstvu nemohou stanovy bytového družstva omezit ani vyloučit.
- 2) Rozdělení družstevního podílu v bytovém družstvu je možné jen tehdy, je-li člen nájemcem nejméně dvou družstevních bytů, nebo bytu a nebytového prostoru (ustanovení § 601 zákona č. 90/2012 Sb. se použije obdobně). K účinnosti rozdělení družstevního podílu dojde nejdříve splněním vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu nabyvatelem rozděleného družstevního podílu.
- 3) Při rozdělení družstevního podílu a při převodu nebo přechodu družstevních podílů vzniklých rozdělením podle odstavce 2 se určí, se kterým z nových družstevních podílů bude spojen nájem kterého družstevního bytu (nebytového prostoru).

Čl. 30

Převod družstevního podílu

- 1) Převoditelnost družstevního podílu člena bytového družstva nelze omezit ani vyloučit, pokud má být nabyvatelem osoba, která splňuje podmínky stanov pro přijetí za člena bytového družstva (§ 736, odst. 1 zákona č. 90/2012 Sb.).

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 za podmínek určených stanovami.

3) Právní účinky převodu družstevního podílu, nastávají vůči družstvu dnem doručení účinné smlouvy o převodu družstevního podílu družstvu, ledaže smlouva určí účinky později. Tytéž účinky jako doručení smlouvy má doručení prohlášení převodce a nabyvatele o uzavření takové smlouvy.

Čl. 31

Přechod družstevního podílu

1) Družstevní podíl přechází na právního nástupce člena za podmínek stanovených stanovami družstva nebo zákonem č. 90/2012 Sb.

2) Na dědice družstevního podílu přechází nájem družstevního bytu nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu, včetně práv a povinností s tím spojených.

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

4) Při přechodu družstevního podílu se hledí na dědice, jako by byl členem družstva ode dne nabytí dědictví.

5) Zánikem právnické osoby, která je členem družstva, přechází její družstevní podíl na jejího právního nástupce, pokud o to právnická osoba před svým zánikem požádala a představenstvo s přechodem družstevního podílu před zánikem právnické osoby souhlasilo.

Část V.

ZÁNİK ČLENSTVÍ, VYPOŘÁDACÍ PODÍL ČLENA

Čl. 32

Způsoby zániku členství

1) Členství v družstvu zaniká

- a) dohodou,
- b) vystoupením člena,
- c) vyloučením člena,
- d) převodem družstevního podílu,
- e) přechodem družstevního podílu,

- f) smrtí člena družstva,
- g) zánikem právnické osoby, která je členem družstva,
- h) prohlášením konkursu na majetek člena,
- ch) 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 moci 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 moci rozhodnutí o tomto návrhu,
- j) zánikem družstva bez právního nástupce,
- k) převodem jednotky do osobního vlastnictví, pokud člen včas nesložil základní členský vklad (čl. 7),

2) Zánikem členství v bytovém družstvu zaniká také právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, nebo nájem družstevního bytu. Zánikem členství zaniká právo bytového družstva na splnění vkladové povinnosti; právo na úroky z prodlení tím není dotčeno. To neplatí při převodu nebo přechodu družstevního podílu (§ 734, odst. 3. Zákona č. 90/2012 Sb.).

Čl. 33

Důsledky zániku členství

- 1) Zánikem členství za trvání družstva má bývalý člen nárok na:
 - a) vrácení vypořádací částky své majetkové účasti (viz čl. 40, odst. 1),
 - b) vyúčtování pohledávek.
- 2) Zánikem členství v družstvu má:
 - a) nebydlící člen právo na vyplacení vypořádacího podílu dle čl. 40, odst. 2 stanov,
 - b) má bydlící člen právo na vyplacení vypořádacího podílu dle čl. 40, odst. 3 stanov.

Vyplacení vypořádacích podílů se řídí podle čl. 40, odst. 5 stanov.

Čl. 34

Dohoda

- 1) Dohodnou-li se družstvo a člen na skončení členství, toto skončí sjednaným dnem.
- 2) Dohodu o skončení členství uzavírají družstvo a člen písemně. Jedno vyhotovení dohody o skončení členství vydá družstvo členovi.
- 3) Majetkové vypořádání při zániku členství dohodou se řídí podle ustanovení čl. 40 stanov.

Čl. 35

Vystoupení

1) Člen může z družstva vystoupit tím, že své vystoupení písemně oznámí představenstvu družstva. Členství zaniká uplynutím doby dvou měsíců. Tato doba začíná prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení písemného oznámení člena družstva.

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 shromáždění delegátů o

změně stanov přijato, jinak se k právu člena vystoupit z družstva z důvodu nesouhlasu se změnou stanov

nepřihlíží, 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.

4) Oznámení o vystoupení může být členem v průběhu doby vystoupení odvoláno jen písemně a se souhlasem představenstva družstva.

Čl. 36

Vyloučení člena z družstva

1) Rozhodnutím představenstva může být z družstva vyloučen člen, který

a) závažným způsobem nebo opětovně a přes písemnou výstrahu porušuje své členské povinnosti určené zákonem nebo stanovami nebo rozhodnutím orgánu družstva, povinnosti vyplývající z nájmu, zejména v případech, kdy:

- neplatí úhradu za bydlení po dobu delší než tři měsíce, nebo jeho dluh na úhradě za bydlení je větší než

trojnásobek měsíční platby (§ 2291, odst. 2, Občan. z.),

- neplatí členské příspěvky po dobu delší než 6 měsíců,

- užívá družstevní majetek tak, že družstvu vzniká škoda nikoli nepatrná, nebo trpí, aby se majetku družstva

tak užívalo,

- buď sám, nebo ti, kdo s ním bydlí, nebo ti, kteří byt užívají v podnájmu, porušují opětovně hrubě domovní

řád nebo dobré mravy v domě (§ 2291, odst. 2, Občan. z.),

- přenechal pronajatý družstevní byt nebo jeho část do podnájmu jinému bez písemného souhlasu pronajímatele, tj. družstva,

b) byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na družstvu, nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází (§ 734 zákona č. 90/2012 Sb.).

2) Rozhodnutí o vyloučení předchází písemná výstraha. O udělení výstrahy rozhoduje představenstvo. Ve výstraze musí být uveden 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 lhůta v délce 60 dnů.

3) O vyloučení nelze rozhodnout později než ve lhůtě 6 měsíců ode dne, kdy se družstvo dozvědělo o důvodu vyloučení, nejpozději však ve lhůtě 1 roku ode dne, kdy důvod vyloučení nastal.

4) V rozhodnutí o vyloučení člena z družstva musí být uveden důvod podle odst. 1, který nemůže být dodatečně měněn. Má-li člen v družstvu vícenásobné členství, v rozhodnutí o vyloučení musí být uvedeno, kterého (kterých) členství se vyloučení týká, pokud to není zřejmé z uvedeného důvodu vyloučení.

5) Rozhodnutí představenstva o vyloučení a rozhodnutí shromáždění delegátů družstva o zamítnutí námitek a potvrzení rozhodnutí o vyloučení se vylučovanému členovi doručí doporučeným dopisem do vlastních rukou na adresu člena uvedenou v seznamu členů. Rozhodnutí musí obsahovat poučení o právu podat odůvodněné námitky ke shromáždění delegátů (§ 618 zákona č. 90/2012 Sb.).

6) 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.

7) Proti rozhodnutí představenstva o vyloučení má člen právo podat odvolání (námitky) ke shromáždění delegátů. Toto odvolání nemá odkladný účinek. Odvolání se podává prostřednictvím představenstva družstva. Není-li právo na odvolání uplatněno do 30 dnů ode dne, kdy se člen dověděl nebo mohl dovědět o rozhodnutí o vyloučení, toto právo zaniká. Pokud shromáždění delegátů vyloučení potvrdí, má člen právo obrátit se k soudu (§ 620, odst. 1, písm. b) zákona č. 90/2012 Sb.). Není-li právo na podání návrhu k soudu vylučovanou osobou uplatněno do 3 měsíců ode dne doručení rozhodnutí shromáždění delegátů, které vyloučení potvrdilo, pak právo zaniká.

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

9) 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.

10) Družstvo může rozhodnutí o vyloučení zrušit; o zrušení rozhodnutí o vyloučení rozhoduje představenstvo družstva. 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.
Zrušit rozhodnutí o vyloučení lze i v případech, při kterých probíhá řízení o prohlášení neplatnosti vyloučení člena z družstva.

11) 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. 37

Obnovení členství

1) Jestliže byl zrušen konkurs na majetek člena (viz čl. 32, odst. 1, písm. 1) z jiných důvodů než po splnění rozvrhového usnesení, nebo pro nedostatek majetku, jeho členství se obnovuje; jestliže již družstvo vyplatilo jeho vypořádací podíl, musí jej do 2 měsíců od zrušení konkursu člen družstvu nahradit. To platí obdobně i v případě, že byl pravomocně zastaven výkon rozhodnutí postižením členských práv a povinností člena v družstvu nebo pravomocně zastavena exekuce podle zvláštního právního předpisu.

Čl. 38

Úmrtí člena družstva

1) Zemře-li člen družstva, který je nájemcem bytu družstva a nejde-li o společné členství manželů, přechází jeho smrtí členství v družstvu na dědice, kterému připadl družstevní podíl (viz čl. 31, odst. 1). Nepřešlo-li členství na dědice, zaniká smrtí člena. Tím zaniká také jeho nájem družstevního bytu (nebytového prostoru).

2) Pokud náležely zůstaviteli dva nebo více družstevních podílů v družstvu, mohou jednotlivé podíly připadnout různým dědicům. Tím se zůstavitelovo členství v den jeho smrti přemění na dvě nebo více samostatných členství jednotlivých dědiců.

3) Zemře-li člen, který je vlastníkem bytu a nejde-li o společné členství manželů, jeho smrtí jeho členství v družstvu přechází na dědice základního členského vkladu, a nebo zaniká.

4) Zemře-li nebydlící člen, jeho smrtí jeho členství v družstvu přechází na dědice základního členského vkladu nebo dalšího členského vkladu, nebo zaniká. Dědic se může stát členem družstva za podmínek uvedených v čl. 15, odst. 3.

Čl. 39

Zánik společného členství manželů

1) Společné členství manželů v družstvu zaniká:

- a) smrtí jednoho z manželů (odst. 2),
- b) dohodou rozvedených manželů (odst. 3),
- c) rozhodnutím soudu o zrušení práva společného nájmu bytu rozvedenými manžely (odst. 3),
- d) zánikem členství podle některého z důvodů uvedených v čl. 32, odst. 1 stanov,
- e) zúžením společného jmění manželů (odst. 4).

2) Zanikne-li společné členství manželů v družstvu smrtí jednoho z nich, zůstává členem družstva a nájemcem družstevního bytu pozůstalý manžel (viz též čl. 31, odst. 3).

3) Po rozvodu manželství zůstává členem družstva ten z rozvedených manželů, který byl určen dohodou rozvedených manželů, nebo rozhodnutím soudu,

4) Po zúžení společného jmění manželů smlouvou ve formě notářského zápisu dle zůstává členem družstva ten z manželů, který byl určen smlouvou jako výlučný vlastník družstevního podílu, nebo výlučný vlastník bytu.

Čl. 40

Vypořádací podíl člena

1) Zánikem členství v družstvu podle čl. 32, odst. 1 vzniká bývalému členu, jeho dědicům nebo právním nástupcům nárok na vrácení jeho majetkové účasti ve výši její zůstatkové hodnoty (vypořádací podíl). Vypořádací podíl se uhrazuje v penězích.

2) Vypořádací podíl u bývalého nebydlicího člena je rovný jeho základnímu členskému vkladu a dalšímu členskému vkladu (pokud tento další vklad složil).

3) Vypořádací podíl bývalého bydlicího člena družstva, který byl nájemcem bytu, je rovný zůstatkové hodnotě jeho družstevního podílu. Nárok na vyplacení vypořádacího podílu má bývalý bydlicí člen družstva za podmínek uvedených v odst. 5, pokud mu tato majetková účast nebyla předána při převodu vlastnictví bytu (nebytového prostoru) podle zákona č. 72/1994 Sb.

4) Vypořádací podíl bývalého bydlicího člena, který je vlastníkem bytu, je rovný jeho základnímu členskému vkladu.

5) Vypořádací podíl člena, který byl nájemcem družstevního bytu a tento nevyklidil, je splatný uplynutím 3 měsíců ode dne vyklizení družstevního bytu. U nebydlicího člena je vypořádací podíl splatný uplynutím 3 měsíců.

6) Byl-li člen z bytového družstva vyloučen, počítá se lhůta podle odstavce 5 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.

7) Jestliže byl zrušen konkurs na majetek člena, jeho členství v družstvu se obnovuje; to neplatí, jestliže byl konkurs zrušen po splnění rozvrhového usnesení nebo proto, že majetek dlužníka je zcela nepostačující.

Insolvenční správce vrátí do 30 dnů ode dne právní moci rozhodnutí soudu o zrušení konkursu vyplacený vypořádací podíl úpadce družstvu (§ 627 zákona č. 90/2012 Sb.).

8) Jestliže byl pravomocně zastaven výkon rozhodnutí nebo exekuce postižením družstevního podílu, členství povinného v družstvu se obnovuje.

Ten, kdo přijal vyplacený vypořádací podíl povinného, vrátí do 30 dnů ode dne právní moci rozhodnutí soudu o zastavení výkonu rozhodnutí nebo exekuce vyplacený vypořádací podíl povinného družstvu (§ 628 zákona č. 90/2012 Sb.).

Část VI. ORGÁNY DRUŽSTVA

Čl. 41

Obecná ustanovení

1) Orgány družstva jsou;

- a) shromáždění delegátů,
- b) představenstvo,
- c) kontrolní komise,
- d) volební obvod.

2) Všechny orgány družstva, s výjimkou volebního obvodu jsou volenými orgány.

3) Členem orgánu družstva může být jen člen družstva.

4) Každý člen družstva má při hlasování v orgánu družstva 1 hlas.

5) Funkční období nesmí být delší než 5 let. Funkční období členů voleného orgánu končí všem jeho členům stejně; to platí i pro delegáty.

6) O průběhu jednání každého orgánu družstva pořídí ten, kdo jednání orgánu družstva svolal, zápis, který obsahuje alespoň údaj o datu, místě a programu jednání orgánu, přijatá usnesení, výsledky hlasování a námítky členů.

7) Přílohu zápisu tvoří seznam členů orgánu s uvedením, kdo ze členů nebyl přítomen, pozvánka na jednání a další podklady, které byly předloženy k projednávaným záležitostem.

Čl. 42

Jednání orgánů družstva

1) Orgány družstva mohou rozhodovat jen o záležitostech, které podle stanov družstva spadají do jejich působnosti.

2) Orgány družstva rozhodují usnesením na schůzích, na které se musí zvat všichni jejich členové.

3) Orgány družstva jednají o záležitostech, které byly uvedeny na schváleném pořadu jednání.

4) Orgány družstva jsou způsobilé se usnášet, jen je-li přítomna nadpoloviční většina jejich členů. To neplatí při zjišťování způsobilosti usnášení náhradního shromáždění delegátů (čl. 55, odst. 3) nebo náhradní členské schůze volebního obvodu (čl. 73, odst. 2). Usnesení je přijato, hlasovala-li pro ně nadpoloviční většina přítomných, pokud nejde o hlasování v záležitostech dle čl. 54, odst. 6 stanov. Při rovnosti hlasů je rozhodující hlas předsedajícího.

Čl. 43

Hlasování

1) V orgánech družstva se hlasuje veřejně, pokud pro určitý případ orgán nerozhodne jinak. Volby představenstva a kontrolní komise jsou tajné, nerozhodne-li shromáždění delegátů že se konají veřejným hlasováním.

2) Člen orgánu musí hlasovat osobně, zastupování při hlasování je nepřipustné. To neplatí, hlasuje-li;

- a) na shromáždění delegátů za nepřítomného delegáta náhradní delegát (čl. 49, odst. 1),
- b) na členské schůzi volebního obvodu družstva za člena jeho zástupce písemně pověřený tímto členem (čl. 71, odst. 7); to neplatí na náhradní členské schůzi volebního obvodu dle čl. 73 stanov.

3) Pořadí, ve kterém se hlasuje o přednesených návrzích, se řídí podle pořadí přednesení těchto návrhů.

Čl. 44

Členové volených orgánů

- 1) Do orgánů družstva mohou být voleni jen členové družstva starší 18 let. Stejná podmínka platí pro zástupce právnických osob, které jsou členy družstva (viz odst. 2, poslední věta).
- 2) Členové orgánů družstva vykonávají svou funkci osobně a nezastupitelně (s výjimkou případů uvedených v čl. 64, odst. 3). Je-li členem družstva právnická osoba, jedná za ni statutární orgán, nebo zástupce na základě plné moci.
- 3) Členové orgánů družstva jsou povinni vykonávat své funkce svědomitě, plnit svěřené úkoly a dodržovat obecně závazné právní předpisy a stanovy.
- 4) Neplní-li člen voleného orgánu družstva řádně svoji funkci, může jej před uplynutím funkčního období odvolat orgán, který jej zvolil a na zbytek funkčního období zvolit místo něj nového člena. Totéž platí i o současném odvolání všech členů voleného orgánu.

Čl. 45

Delegáti na shromáždění delegátů družstva, vznik a zánik funkce delegáta

- 1) Za každý volební obvod se volí 1 delegát z řad členů zařazených do tohoto volebního obvodu.
- 2) Delegáta volí a odvolávají členové zařazení do příslušného volebního obvodu. Při volbě a odvolání delegáta má každý člen 1 hlas; právo volit delegáta má i člen družstva, který je v prodlení se splněním vkladové povinnosti.
- 3) Zánikem volebního obvodu zaniká funkce delegáta, který byl zvolen členy zařazenými do zaniklého volebního obvodu.
- 4) Volby delegátů zajišťuje a organizuje představenstvo.
- 5) Funkční období delegáta je 5 let.
- 6) Funkce delegáta zaniká volbou nového delegáta, nejpozději však posledním dnem jeho funkčního období.
- 7) Delegát může být kdykoliv ze své funkce odvolán.
- 8) Delegát může ze své funkce odstoupit písemným prohlášením. Funkce delegáta zaniká doručením prohlášení do sídla družstva.

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

Čl. 46

Práva a povinnosti delegáta

- 1) Delegát vykonává svoji funkci osobně.
- 2) Delegát má povinnost zúčastnit se shromáždění delegátů; tuto povinnost mají i náhradníci delegáta, pokud zastupují nepřítomné delegáty.
- 3) Delegát jedná v souladu se zájmy členů zařazených do volebního obvodu, v němž byl zvolen.
- 4) Delegát informuje členy o svolání shromáždění delegátů a o navrženém programu shromáždění delegátů odkazem na informační tabuli v sídle družstva. Dle pokynů, jedná v souladu s většinovým názorem členů.
- 5) Delegát odkazem na informační tabuli informuje členy o průběhu a přijatých usneseních každého shromáždění delegátů a poskytne jim k nahlédnutí veškeré s tím související podklady a informace.

Čl. 47

Seznam delegátů

- 1) Družstvo vede seznam delegátů.
- 2) 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.
- 3) Člen má právo do seznamu delegátů nahlížet a pořizovat si z něj opisy a výpisy.
- 4) Delegát má právo do seznamu nahlížet a žádat bezplatné vydání potvrzení o své funkci a obsahu svého zápisu v seznamu členů. Delegát, který požaduje vydání tohoto potvrzení častěji než jedenkrát za rok, uhradí hotově družstvu odůvodněné náklady s tím spojené.
- 5) Údaje zapsané v seznamu delegátů může družstvo používat pouze pro své potřeby ve vztahu ke členům družstva. Za jiným účelem mohou být tyto údaje použity jen se souhlasem delegátů, kterých se údaje týkají.
- 6) Družstvo vydá každému svému členovi na jeho písemnou žádost a za úhradu nákladů opis seznamu všech delegátů nebo požadované části seznamu, a to bez zbytečného odkladu od doručení žádosti.
- 7) Představenstvo umožní každému nahlédnout do příslušné části seznamu, jestliže osvědčí právní zájem na tomto nahlédnutí nebo doloží písemný souhlas delegáta, kterého se zápis týká; podpis delegáta musí být úředně ověřen.
- 8) Údaje v seznamu delegátů včetně všech jejich změn družstvo uchovává po dobu 10 let ode dne zániku funkce osoby, již se údaje týkají.

Čl. 48

Účast dalších osob na shromáždění delegátů

- 1) Právo zúčastnit se shromáždění delegátů mají dále členové představenstva a kontrolní komise, likvidátor, zapisovatel a osoby, o nichž tak stanoví jiný právní předpis.
- 2) Požádá-li některá z osob uvedených v odstavci 1 o slovo, udělí se jí před zahájením hlasování.
- 3) Jestliže má shromáždění delegátů 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 písemnou pozvánkou zaslanou mu na adresu bydliště nebo sídla uvedenou v seznamu členů; tento člen má právo zúčastnit se shromáždění delegátů v části, která se ho týká.
- 4) Požádá-li člen uvedený v odstavci 3 o slovo před hlasováním delegátů 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.

Čl. 49

Hlasovací právo na shromáždění delegátů

- 1) Právo hlasovat na shromáždění delegátů mají pouze delegáti a náhradníci těchto delegátů, zastupují-li nepřítomné delegáty.
- 2) Každý delegát má jeden hlas.

Čl. 50

Svolání shromáždění delegátů

- 1) Schůzi shromáždění delegátů svolává představenstvo podle potřeby, nejméně jednou ročně.
- 2) Shromáždění delegátů, na kterém se má projednat řádná účetní závěrka, se musí konat nejpozději do 6 měsíců po skončení účetního období, za které je řádná účetní závěrka sestavena.
- 3) Představenstvo svolá shromáždění delegátů vždy, je-li to v důležitém zájmu družstva.
- 4) Představenstvo svolá shromáždění delegátů bez zbytečného odkladu také poté, co zjistí, že:
 - a) ztráta družstva dosáhla takové výše, že při jejím uhrazení ze zdrojů družstva by neuhrazená ztráta dosáhla výše základního kapitálu nebo to lze s ohledem na všechny okolnosti předpokládat, nebo
 - b) družstvo se dostalo do úpadku nebo do hrozícího úpadku podle jiného právního předpisu a navrhne shromáždění delegátů přijetí potřebných opatření k nápravě.
- 5) Představenstvo svolá shromáždění delegátů, jestliže jej o to požádala kontrolní komise nebo 10% zvolených delegátů, jejichž výkon funkce ke dni doručení žádosti představenstvu nezanikl.
- 6) Na žádost kontrolní komise nebo delegátů uvedených v odstavci 5 nebo v důležitém zájmu družstva může shromáždění delegátů svolat nejméně jedna třetina členů představenstva, likvidátor nebo kontrolní komise, jestliže ji mělo svolat představenstvo a neučinilo tak bez zbytečného odkladu poté, co tato povinnost vznikla.
- 7) Není-li shromáždění delegátů svoláno na žádost kontrolní komise nebo delegátů podle odst. 5 představenstvem tak, aby se konalo do 30 dnů po doručení žádosti, musí je svolat osoby nebo orgán uvedené v odst. 6.
- 8) Jestliže tak osoby nebo orgán uvedené v odst. 6 neučiní do 10 dnů poté, co uplynula lhůta pro svolání shromáždění delegátů představenstvem, může shromáždění delegátů svolat a všechny úkony s tím spojené činit osoba k tomu písemně zmocněná všemi delegáty, kteří o svolání shromáždění delegátů požádali.
- 9) Není-li shromáždění delegátů svolané na žádost kontrolní komise nebo delegátů podle odst. 5 usnášeníschopné, je ten, kdo je svolal, povinen svolat náhradní shromáždění delegátů; to neplatí, vzali-li kontrolní komise nebo delegáti uvedení v odst. 5 žádost zpět.

Čl. 51

Pozvánka na shromáždění delegátů

- 1) Příslušná osoba nebo orgán oznámí svolání shromáždění delegátů písemnou pozvánkou zaslanou všem delegátům na adresu bydliště delegáta, uvedenou v seznamu delegátů.
- 2) Pokud delegát písemně oznámil jinou doručovací adresu, zasílá se mu pozvánka na tuto doručovací adresu.
- 3) Pozvánka na shromáždění delegátů se dále uveřejní na informační desce družstva a internetových stránkách družstva.
- 4) Pozvánka obsahuje alespoň:
 - a) firmu a sídlo družstva,
 - b) místo a dobu zahájení shromáždění delegátů; místo a doba shromáždění delegátů musí být určeny tak, aby co nejméně omezovaly možnost delegáta se jej zúčastnit,
 - c) označení, zda se svolává shromáždění delegátů nebo náhradní shromáždění delegátů, a
 - d) program shromáždění delegátů.
- 5) K pozvánce se přikládají veškeré podklady k jednotlivým záležitostem programu shromáždění delegátů.
- 6) Členové družstva mají možnost se seznámit se všemi podklady k jednotlivým záležitostem programu shromáždění delegátů na informační tabuli v sídle družstva.

Čl. 52

Doplnění programu shromáždění delegátů

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

Čl. 53

Shromáždění delegátů

- 1) Nejvyšším orgánem družstva je shromáždění delegátů. Prostřednictvím delegátů na shromáždění delegátů družstva uplatňují členové své právo rozhodovat o záležitostech družstva a kontrolovat jeho činnost. Shromáždění delegátů plní v plném rozsahu působnost členské schůze.
- 2) Shromáždění delegátů
 - a) rozhoduje o koncepci družstva a základních otázkách jeho rozvoje,
 - b) stanovuje hlavní směry činnosti družstva,
 - c) schvaluje změny stanov a jednacího řádu, nedochází-li k jejich změně na základě jiné právní skutečnosti,
 - d) volí a odvolává členy a náhradníky členů představenstva a kontrolní komise,
 - e) schvaluje výši odměny představenstva, kontrolní komise
 - f) schvaluje řádnou, mimořádnou nebo konsolidovanou účetní závěrku, popřípadě mezitímní účetní závěrku,
 - g) schvaluje hospodářský rozpočet správního střediska družstva
 - h) volí a odvolává členy představenstva a kontrolní komise způsobem, který samo určí,
 - ch) schvaluje smlouvu o výkonu funkce podle § 59 zákona č. 90/2012 Šh.,
 - i) schvaluje poskytnutí finanční asistence (to neplatí pro bytové objekty ve správě družstva),
 - j) rozhoduje o námitkách člena proti rozhodnutí o jeho vyloučení,
 - k) rozhoduje o rozdělení zisku nebo úhradě ztráty,

- l) rozhoduje o uhrazovací povinnosti,
- m) rozhoduje o zvýšení základního členského vkladu,
- n) rozhoduje o použití rezervního fondu,
- o) rozhoduje o vydání dluhopisů,
- p) schvaluje podstatné změny v předmětu podnikání nebo činnosti družstva,
- q) projednává a schvaluje zprávy představenstva a kontrolní komise o činnosti družstva,
- r) rozhodovat o odvoláních a stížnostech proti usnesením představenstva,
- s) rozhoduje o přeměně družstva (splnutí, sloučení, rozdělení a o jiném zrušení družstva nebo o změně právní formy),
- t) schvaluje smlouvu o tichém společenství a její změnu a zrušení,
- u) rozhoduje o zrušení družstva s likvidací,
- v) volí a odvolává likvidátora a rozhoduje o jeho odměně,
- w) schvaluje zprávu likvidátora o naložení s likvidačním zůstatkem,
- z) rozhoduje o dalších otázkách, které zákon nebo stanovy svěřují do jeho působnosti.

3) Shromáždění delegátů si může vyhradit do své působnosti rozhodování i o dalších otázkách, které zákon č. 90/2012 Sb. ani stanovy do jeho působnosti nesvěřují; to neplatí, jestliže se jedná o záležitosti svěřené tímto zákonem do působnosti představenstva nebo kontrolní komise družstva.

4) Jestliže si shromáždění delegátů vyhradí rozhodování o určité záležitosti do své působnosti, nemůže být o této záležitosti rozhodováno na téže shromáždění delegátů, na kterém si shromáždění delegátů rozhodování o určité záležitosti vyhradilo, ledaže jsou na shromáždění delegátů přítomni všichni delegáti družstva a všichni souhlasí s tím, že se bude tato věc projednávat na tomto shromáždění delegátů.

5) Ten, kdo svolal shromáždění delegátů, pořídí o jeho průběhu zápis do 15 dnů ode dne konání shromáždění delegátů. Každý delegát má právo na vydání kopie zápisu; delegát uhradí družstvu účelně vynaložené náklady spojené s jejím pořízením. Zápis podepíše ten, kdo členskou schůzi svolal, a pokud jej sepsala jiná osoba, pak jej podepíše i ona.

6) Usnesení shromáždění delegátů se osvědčuje veřejnou listinou, jedná-li se o

- a) změnu stanov,
- b) zrušení družstva s likvidací,
- c) přeměnu družstva,
- d) schválení podstatné změny v předmětu podnikání nebo činnosti družstva.

Čl. 54

Jednání schůze shromáždění delegátů

1) 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.

2) 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.

3) Shromáždění delegátů je schopno se usnášet, je-li přítomna nadpoloviční většina delegátů, nevyžaduje-li tento zákon nebo stanovy přítomnost vyššího počtu delegátů.

4) Shromáždění delegátů se usnáší většinou hlasů přítomných delegátů, nevyžaduje-li tento zákon nebo stanovy vyšší počet potřebných hlasů

5) Schůzi shromáždění delegátů řídí předseda představenstva nebo jiný představenstvem pověřený člen představenstva.

6) V případě, že má být přijato usnesení shromáždění delegátů o některé ze záležitostí:

- a) schválení poskytnutí finanční asistence (to neplatí pro bytové objekty ve správě družstva)
- b) uhrazovací povinnosti,
- c) zrušení družstva s likvidací,
- d) přeměně družstva,
- e) vydání dluhopisů.

je shromáždění delegátů schopno se usnášet, pokud jsou přítomni alespoň dvě třetiny všech delegátů. Usnesení shromáždění delegátů je přijato hlasují-li pro usnesení dvě třetiny ze všech delegátů, kdy každý delegát má 1 hlas.

7) Rozhodování per rollam nelze použít při rozhodování delegátů.

Čl. 55

Náhradní shromáždění delegátů

- 1) Není-li shromáždění delegátů schopno se usnášet, nebo během jednání ztratilo schopnost 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.
- 2) Pozvánka na náhradní shromáždění delegátů musí být odeslána nejpozději do 15 dnů ode dne, na který bylo svoláno původní shromáždění delegátů, nejpozději však 10 dnů před konáním náhradního shromáždění delegátů.
- 3) Náhradní shromáždění delegátů je schopné se usnášet, je-li přítomno alespoň 10 % všech zvolených delegátů, nejméně však 5 delegátů.

Čl. 56

Zápis ze shromáždění delegátů, usnesení

- 1) Každý delegát má právo na vydání kopie zápisu o průběhu shromáždění delegátů, všech jeho příloh a podkladů poskytnutých delegátům; za vyžádané kopie uhradí hotově družstvu účelně vynaložené náklady spojené s jejich pořízením.
- 2) 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 desce družstva, viz čl. 51, odst. 6 stanov.

Čl. 57

Náhradník delegáta

- 1) Na schůzi volebního obvodu se kromě delegáta volí též náhradník delegáta. Za každého delegáta může být zvolen pouze 1 náhradník delegáta.
- 2) Při výkonu funkce má náhradník delegáta stejná práva a povinnosti jako delegát. Pokud se nemůže delegát zúčastnit shromáždění delegátů, může se jej zúčastnit a hlasovat na něm jeho náhradník. Ustanovení tohoto zákona o delegátech se použijí pro náhradníky delegátů obdobně.
- 3) Delegát, který se nemůže zúčastnit shromáždění delegátů, informuje svého náhradníka o svolání shromáždění delegátů.
- 4) Dnem zániku funkce delegáta se jeho náhradník stává delegátem na zbytek funkčního období, na které byl delegát, jehož funkce zanikla, zvolen.

Čl. 58

Neplatnost usnesení shromáždění delegátů

- 1) Každý delegát, 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.

2) Nebylo-li právo podle odstavce 1 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.

3) Důvodem neplatnosti usnesení delegátů je i jeho rozpor s dobrými mravy.

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

a) zařazení členů do volebních obvodů bylo provedeno v rozporu s tímto zákonem nebo stanovami družstva,

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

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

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

Čl. 59

Představenstvo družstva

1) Statutárním orgánem družstva je představenstvo; je oprávněno jednat navenek jménem družstva ve všech věcech.

2) Představenstvu přísluší obchodní vedení družstva.

3) Představenstvo plní usnesení shromáždění delegátů družstva, není-li v rozporu s právními předpisy.

4) Představenstvo zajišťuje řádné vedení účetnictví, předkládá shromáždění delegátů družstva ke schválení účetní závěrku a v souladu se stanovami také návrh na rozdělení zisku nebo úhradu ztráty.

5) Představenstvo řídí činnost družstva. Je oprávněno rozhodovat o všech věcech, které nejsou zákonem, těmito stanovami nebo rozhodnutím shromáždění delegátů vyhrazeny jiným orgánům družstva. Představenstvo zejména:

a) realizuje hlavní směry činnosti družstva,

b) sestavuje hospodářský rozpočet správního střediska družstva a předkládá ho ke schválení shromáždění delegátů,

c) hodnotí výsledky činnosti družstva,

d) jmenuje a odvolává ředitele družstva

e) svolává shromáždění delegátů a připravuje jeho jednání,

f) projednává sdělení a podněty kontrolní komise,

g) schvaluje a vydává organizační řád, domovní řád (vyjma jednacího řádu - čl. 53, odst.

2, písm. e) a vnitrodružstevní předpisy, jejichž schválení si vyhradí,

h) rozhoduje o zřízení nebo zrušení volebního obvodu,

ch) rozhoduje ve všech právních úkonech v souvislosti se vznikem a zánikem členství (viz čl. 15 a 32),

i) přiděluje členům družstevní byty a nebytové prostory a rozhoduje ve všech právních úkonech s tím souvisejících,

j) ve sporných případech schvaluje výši úhrad za užívání bytů (nebytových prostor),

způsob jejich účtování a způsob placení,

k) schvaluje výši poplatku za správu bytu (nebytového prostoru) pro nájemce družstevních bytů,

l) schvaluje výši poplatků za úkony,

m) rozhoduje o členství družstva v zájmových organizacích a jmenuje zmocněné zástupce družstva v těchto organizacích,

n) rozhoduje o přidělení bytu v případech stanovených v čl. 4, odst. 1, písm. e a čl. 75, odst. 2 stanov,

o) rozhoduje ve všech dalších záležitostech družstva, pokud nespádají do pravomoci shromáždění delegátů nebo kontrolní komise, a to především v těch záležitostech, ve kterých si představenstvo rozhodování vyhradilo.

6) Představenstvo je povinno podávat kontrolní komisi písemnou zprávu o hospodářských výsledcích a hlavních potřebách a činnosti družstva v termínech hodnocení hospodářských výsledků, pokud o to předseda kontrolní komise požádá.

7) Představenstvo má 6 členů.

8) Představenstvo volí svého předsedu a popřípadě i jednoho nebo více místopředsedů. O způsobu jejich volby rozhoduje představenstvo.

9) Představenstvo rozhoduje většinou hlasů všech svých členů.

Čl. 60

Zápis o jednání představenstva

1) O průběhu jednání představenstva a o jeho rozhodnutích se pořizuje zápis podepsaný předsedajícím a zapisovatelem; přílohou zápisu je seznam přítomných osob.

2) V zápisu se jmenovitě uvedou členové představenstva, kteří hlasovali proti jednotlivým usnesením nebo se zdrželi hlasování; u neuvedených členů se má za to, že hlasovali pro přijetí usnesení.

3) Každý člen představenstva má právo na vydání kopie zápisu.

Čl. 61

Zákaz konkurence člena představenstva

1) Člen představenstva nesmí podnikat v předmětu činnosti družstva, a to ani ve prospěch jiných osob, ani zprostředkovávat obchody družstva pro jiného.

2) Člen představenstva nesmí být členem statutárního orgánu jiné právnické osoby se shodným předmětem činnosti nebo osoby v obdobném postavení, ledaže se jedná o koncern, společenství vlastníků jednotek nebo družstvo, jehož členy jsou pouze jiná družstva.

3) Člen představenstva nesmí být současně členem kontrolní komise družstva nebo jinou osobou oprávněnou podle zápisu v obchodním rejstříku jednat za družstvo.

4) Člen představenstva informuje předem družstvo o okolnostech podle odst. 2 (§ 710 zákona č. 90/2012 Sb.).

Čl. 62

Zánik funkce člena představenstva

1) Funkce člena představenstva zaniká také volbou nového člena představenstva, ledaže z rozhodnutí shromáždění delegátů plyne něco jiného.

2) V případě smrti člena představenstva, odstoupení z funkce, odvolání anebo jiného ukončení jeho funkce, zvolí nejbližší shromáždění delegátů družstva nového člena představenstva. Nebude-li z důvodu uvedeného ve větě první představenstvo schopné plnit své funkce, jmenuje chybějící členy soud na návrh osoby, která na tom osvědčí právní zájem, a to na dobu, než bude řádně zvolen chybějící člen nebo členové, jinak může soud i bez návrhu družstvo zrušit a nařídít jeho likvidaci.

3) Představenstvo, jehož počet členů neklesl pod polovinu, může jmenovat náhradní členy do příštího shromáždění delegátů, nebo navrhnout shromáždění delegátů družstva volbu náhradníků, kteří nastupují na uvolněné místo člena představenstva podle stanoveného pořadí.

Čl. 63

Schůze představenstva

- 1) Představenstvo se schází podle potřeby, zpravidla jednou za měsíc. Představenstvo se však musí sejít do 10 dnů od doručení písemného podnětu kontrolní komise, jestliže na její výzvu nedošlo k nápravě nedostatků.
- 2) Schůze představenstva se mohou, s hlasem poradním, zúčastnit pověření členové kontrolní komise, ředitel družstva a se souhlasem předsedy představenstva další zaměstnanci družstva.
- 3) Schůzi představenstva svolává a řídí předseda (místopředseda), popřípadě pověřený člen představenstva.
- 4) Jednotlivé záležitosti předložené k projednání na schůzi představenstva uvádí a odůvodňuje zpravidla ten, kdo je předkládá, přičemž současně předkládá i návrh usnesení.

Čl. 64

Právní úkony představenstva

- 1) Jménem představenstva jedná předseda a v době jeho nepřítomnosti nebo zaneprázdnění pověřený místopředseda nebo jiný pověřený člen představenstva.
- 2) Právní úkony představenstva, pro které je předepsána písemná forma, podepisuje předseda (popřípadě místopředseda) a další člen představenstva.
- 3) Představenstvo může pověřit výkonem běžných a nesporných právních úkonů, o kterých je oprávněno rozhodovat podle čl. 59, odst. 5, buď člena představenstva, nebo zvláštní komisi představenstva, nebo odpovědného pracovníka profesní složky družstva (viz odst. 6 tohoto článku).
- 4) Členové nebo zaměstnanci družstva jsou oprávněni činit jménem družstva právní úkony nutné ke splnění uložených pracovních úkolů pouze tehdy, kdy je to stanoveno v organizačních předpisech nebo je to v hospodářském styku obvyklé.
- 5) Představenstvo může písemnou plnou mocí pověřit zastupováním družstva i jiné fyzické nebo právnické osoby.
- 6) Při delegování pověření podle odst. 3 tohoto článku je vždy pověření provedeno písemnou formou s určením rozsahu delegované pravomoci a doby platnosti tohoto pověření.

Čl. 65

Předseda představenstva

- 1) Předseda představenstva družstva zejména:
 - a) organizuje a řídí činnost představenstva,
 - b) plní úkoly, jimiž ho představenstvo pověřilo.
- 2) Předseda představenstva je oprávněn jednat navenek ve všech věcech družstva.
- 3) Za výkon funkce odpovídá předseda představenstvu.
- 4) Pracovní poměr předsedy, pokud je pro funkci uvolněn, vzniká volbou ve smyslu příslušných zákonných ustanovení.
- 5) Po dobu nepřítomnosti nebo zaneprázdnění předsedy představenstva družstva jej zastupuje místopředseda, a to v plném rozsahu. Zastupováním mohou být pověřeni i další členové představenstva v pořadí stanoveném představenstvem. Při zastupování předsedy představenstva dalšími členy představenstva je delegování pravomocí provedeno vždy písemně pro každý případ s uvedením rozsahu a platnosti doby delegované pravomoci.

Čl. 66

Ředitel

- 1) Běžnou činnost družstva organizuje a řídí ředitel.
- 2) Ředitele jmenuje a odvolává představenstvo. Ředitel odpovídá představenstvu družstva za výkon své funkce.

3) Ředitel stojí v čele pracovního aparátu družstva, který řídí jako jediný odpovědný vedoucí v rozsahu a způsobem stanoveným obecně závaznými právními předpisy. Plní též úkoly vyplývající z obecně závazných právních předpisů v rozsahu, který může omezit představenstvo.

4) S výkonem funkce ředitele jsou spojeny zejména následující povinnosti. Ředitel:

- a) zajišťuje plnění usnesení představenstva,
- b) zajišťuje plnění úkolů ve všech oblastech činnosti družstva a odpovídá za řádný stav jeho hospodaření a majetku,
- c) řídí chod pracovního aparátu družstva jako celku,
- d) odpovídá za oblast mzdové politiky,
- e) je trvale zmocněn k uzavírání smluv a k podpisovému oprávnění v oblasti přípravy, realizace staveb, financování a ostatních činností družstva podle čl. 4 těchto stanov, mimo přiděly bytů a nebytových prostor,
- f) rozhoduje o pracovněprávních otázkách všech zaměstnanců družstva,
- g) zajišťuje řádný chod ekonomického a informačního systému družstva a zpracování výkazů pro orgány mimo družstvo v souladu s jeho zákonnými povinnostmi,
- h) zajišťuje přípravu podkladů pro jednání představenstva,
- ch) schvaluje běžné úpravy výše úhrad za bydlení (čl. 80) a zajišťuje jejich provedení, určuje způsob jejich účtování a způsob placení.

5) Ve všech věcech pracovního aparátu družstva ředitel rozhoduje samostatně, pokud rozhodování není závazným právním předpisem, stanovami, jednacím řádem nebo organizačním řádem vyhrazeno představenstvu, nebo není vázáno jeho souhlasem. Přísluší mu zejména:

- a) jmenovat do funkce a uvolňovat z funkce náměstky a vedoucí pracovníky jemu přímo podřízené, a to po projednání v představenstvu družstva,
- b) zařazovat do funkce ostatní zaměstnance družstva,
- c) dát souhlas k rozvázání pracovního poměru dle zákoníku práce,
- d) předkládat ke schválení představenstvu družstva organizační normy, které nepodléhají schválení shromážděním delegátů,
- e) zřizovat, sloučovat, rozdělovat a rušit pomocné orgány řízení a útvary pracovního aparátu družstva (s výjimkou těch, které jsou ve schvalovací pravomoci představenstva),
- f) stanovit platové zařazení pracovníků družstva a podmínky pro výplatu osobního ohodnocení, mimořádných odměn a prémie,
- g) zabezpečovat kontrolní činnost v rámci vlastního kontrolního systému.

Čl. 67

Kontrolní komise

1) Kontrolní komise kontroluje veškerou činnost družstva, projednává stížnosti členů a může požadovat jakékoliv informace a doklady o hospodaření družstva.

2) Při výkonu své působnosti je kontrolní komise nezávislá na ostatních orgánech družstva.

3) Kontrolní komise má 3 členy.

4) Kontrolní komise volí svého předsedu, případně místopředsedu.

5) Kontrolní komise rozhoduje většinou hlasů všech svých členů.

6) Kontrolní komise dává písemné stanovisko ke každé účetní závěrce, k návrhu na rozdělení zisku nebo úhradě ztráty družstva a k návrhu na rozhodnutí o uhrazovací povinnosti členů (§ 716 zákona č. 90/2012 Sb.). Na zjištěné nedostatky kontrolní komise upozorní představenstvo a dohlíží na zjednání nápravy.

7) Představenstvo a ředitel oznámí bez zbytečného odkladu kontrolní komisi všechny skutečnosti, které mohou mít závažné důsledky v hospodaření nebo postavení družstva nebo jeho členů.

8) Předseda kontrolní komise, nebo pověřený člen kontrolní komise má právo zúčastnit se jednání představenstva a jakéhokoliv jiného orgánu družstva zřízeného stanovami.

9) O každém jednání představenstva musí představenstvo kontrolní komisi předem informovat.

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

Čl. 68

Schůze kontrolní komise, zápis z jednání

- 1) Kontrolní komise se schází podle potřeby, nejméně však jednou za 2 měsíce.
- 2) Schůze kontrolní komise svolává a řídí její předseda (místopředseda) nebo pověřený člen.
- 3) Podklady pro jednání schůze, zejména zprávy o vykonaných prověrkách, kontrolách a revizích, jakož i návrhy na opatření, připravují a kontrolní komisi předkládají ve stanovených lhůtách pověřeni členové komise, kteří také komisi informují o průběhu prověrek a kontrol.
- 4) O průběhu jednání kontrolní komise a o jejích rozhodnutích se pořizuje zápis podepsaný předsedajícím a zapisovatelem; přílohou zápisu je seznam přítomných osob.
- 5) V zápisu se jmenovitě uvedou členové kontrolní komise, kteří hlasovali proti jednotlivým usnesením nebo se zdrželi hlasování; u neuvedených členů se má za to, že hlasovali pro přijetí usnesení.
- 6) Každý člen kontrolní komise má právo na vydání kopie zápisu.

Čl. 69

Zákaz konkurence člena kontrolní komise

- 1) Člen kontrolní komise nesmí podnikat v předmětu činnosti družstva, a to ani ve prospěch jiných osob, ani zprostředkovávat obchody družstva pro jiného (§ 710 zákona č. 90/2012 Sb.).
- 2) Člen kontrolní komise nesmí být členem statutárního orgánu jiné právnické osoby se shodným předmětem činnosti nebo osoby v obdobném postavení, ledaže se jedná o koncern, společenství vlastníků jednotek nebo družstvo, jehož členy jsou pouze jiná družstva.
- 3) Člen kontrolní komise nesmí být současně členem představenstva družstva nebo jinou osobou oprávněnou podle zápisu v obchodním rejstříku jednat za družstvo.
- 4) Člen kontrolní komise informuje předem družstvo o okolnostech podle § 710 zákona č. 90/2012 Sb.

Čl. 70

Zánik funkce člena kontrolní komise

- 1) Funkce člena kontrolní komise zaniká také zvolením nového člena kontrolní komise shromážděním delegátů.
- 2) V případě zániku funkce člena kontrolní komise voleného shromážděním delegátů zvolí nejbližší shromáždění delegátů nového člena kontrolní komise.
- 3) Kontrolní komise, počet jejích členů klesl na 2, může jmenovat náhradního člena do příští schůze shromáždění delegátů.

Čl. 71

Volební obvod

- 1) Volební obvod je organizační jednotkou bytového družstva, ve které se organizují členové bytového družstva zejména za účelem efektivního výkonu svých členských práv a povinností.
- 2) Volební obvody, jejich okruh působnosti, vytváří a zrušuje představenstvo zejména s ohledem na umístění bytových domů v jednotlivých bytových domech a lokalitách, tak aby počet členů družstva v příslušném volebním obvodu byl přibližně stejný.
- 3) Družstvo vede seznam volebních obvodů podle okruhů působnosti a seznam členů zařazených do jednotlivých volebních obvodů.

- 4) Každý člen družstva se zařazuje do některého z volebních obvodů. Nikdo nesmí být zařazen do více volebních obvodů.
- 5) Každý člen bytového družstva má při hlasování na schůzi volebního obvodu 1 hlas. Jedná-li se o společné členy, mají dohromady 1 hlas.
- 6) Právo zúčastnit se schůze volebního obvodu mají členové družstva a osoby, o nichž tak stanoví jiný právní předpis.
- 7) Člen se zúčastňuje schůze volebního obvodu osobně nebo v zastoupení. Plná moc pro zastupování na schůzi volebního obvodu musí být písemná a musí z ní vyplývat, zda byla udělena pro zastoupení na jedné nebo na více schůzích.

Čl. 72

Svolání schůze volebního obvodu

- 1) Svolavatel nejméně 10 dnů přede dnem konání schůze volebního obvodu zašle pozvánku členům na adresu uvedenou v seznamu členů.
- (2) Pozvánka obsahuje alespoň
 - a) firmu a sídlo družstva,
 - b) místo a dobu zahájení schůze
 - c) označení, zda se svolává řádná schůze nebo náhradní schůze volebního obvodu,
 - d) program schůze volebního obvodu, případně podklady k jednotlivým záležitostem programu.

Čl. 73

Náhradní schůze volebního obvodu.

- 1) Není-li schůze volebního obvodu usnášeníschopná, bez zbytečného odkladu je po 30 minutách svolána náhradní členská schůze volebního obvodu. Podmínkou pro konání takovéto náhradní členské schůze je, že způsob jejího svolání bude uvedena na původní pozvánce. Program schůze se nemění.
- 2) Náhradní schůze volebního obvodu je schopná se usnášet, je-li přítomno alespoň 10 % členů družstva zařazených do volebního obvodu, nejméně však 5 členů.

Část VII.

DRUŽSTEVNÍ BYT A DRUŽSTEVNÍ NEBYTOVÝ PROSTOR OPRAVY, ÚDRŽBA BYTU NEBO NEBYTOVÉHO PROSTORU

Čl. 74

Družstevní byt a družstevní nebytový prostor

- 1) Družstevním bytem nebo družstevním nebytovým prostorem (dále jen „byt“) se rozumí byt nebo nebytový prostor, který je v budově ve vlastnictví nebo ve spoluvlastnictví družstva, nebo který je ve vlastnictví nebo ve spoluvlastnictví družstva, a družstvo jej poskytlo do nájmu členovi družstva, který se sám nebo jeho právní předchůdce na jeho pořízení podílel členským vkladem (§ 729 zákona č. 90/2012 Sb.).
- 2) Družstevním bytem se rozumí i byt, na jehož pořízení v nemovitosti ve vlastnictví jiné osoby se člen družstva, který je nájemcem tohoto bytu, nebo jeho právní předchůdce, podílel svým členským vkladem v družstevní bytové výstavbě podle dřívějších právních předpisů, a k němuž má družstvo právo odpovídající věcnému břemenu zajišťující jeho členovi právo byt užívat za podmínek

stanovených pro užívání družstevního bytu. Věta první se použije i v případě, že právo odpovídající věcnému břemenu přešlo na nájemce v důsledku zániku členství v družstvu.

3) 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. Souhlas musí mít písemnou formu s úředně ověřeným podpisem. Udělený souhlas je závazný i pro právního nástupce osoby, která jej udělila.

4) Ustanovení odstavce 3 se nepoužije, jestliže se jedná o převody družstevních bytů a družstevních nebytových prostorů do vlastnictví členů bytového družstva, kteří jsou jejich nájemci.

5) Bytové 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 bytového 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.

Čl. 75

Byt a nebytový prostor ve vlastnictví družstva

1) Bytem nebo nebytovým prostorem ve vlastnictví družstva se rozumí byt nebo nebytový prostor, který je v budově ve vlastnictví nebo ve spoluvlastnictví družstva a družstvem před účinností zákona č. 90/2012 Sb. byl vypořádan s bývalým členem družstva nájemcem bytu (nebytového prostoru) členský vklad a družstevní podíl.

2) Byt nebo nebytový prostor ve vlastnictví družstva (družstevní podíl je ve vlastnictví družstva) může být pronajat i nečlenu družstva. Může jít o:

- a) služební byt, který je pronajat pracovníku profesní složky družstva; tento byt může být pronajat pouze se souhlasem představenstva družstva,
- b) byt nebo nebytový prostor pronajímaný za ekonomické nájemné; smlouvu o jeho pronájmu uzavírá jménem družstva ředitel (čl. 66, odst. 4, písm. e),

3) Družstevní byt, jehož družstevní podíl je ve vlastnictví družstva, může být odprodán po souhlasu statutárního orgánu družstva (viz čl. 4, odst. 5).

Čl. 76

Vznik nájmu družstevního bytu

1) Nájem družstevního bytu vzniká nájemní smlouvou, kterou družstvo (jako pronajímatel) přenechává svému členu (jako nájemci) za úhradu (úhrada za bydlení) do užívání byt.

2) Není-li v nájemní smlouvě podle odst. 1 dohodnuta doba nájmu, má se za to, že smlouva o nájmu byla uzavřena na dobu neurčitou.

Čl. 77

Právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu

1) Právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu vzniká za podmínek, že:

- a) právo užívat byt člen získal buď přidělem bytu, nebo převodem družstevního podílu a povinností spojených s členstvím v družstvu, nebo dědictvím družstevního podílu,
- b) člen, nebo jeho právní předchůdce složil družstevní podíl k předmětnému bytu v plné výši.

Čl. 78

Nájemní smlouva

1) Nájemní smlouvu o nájmu bytu uzavírá družstvo se členem (nájemcem) písemnou formou. Nájemní smlouva musí obsahovat:

- a) předmět a rozsah práva užívat byt včetně jeho příslušenství,
- b) způsob určení výše úhrady za užívání bytu a způsob výpočtu úhrady za plnění spojená s užíváním bytu
- c) výši družstevního podílu (pokud byl byt již užíván, pak výši zůstatkové hodnoty družstevního podílu k datu nájemní smlouvy).

2) Nájemní smlouva s nájemcem, který není členem družstva (nájem bytu ve vlastnictví družstva) musí obsahovat:

- a) dobu pronájmu na dobu určitou (nejméně na 1 rok, nejdéle na 3 roky), na kterou se nájemní smlouva uzavírá s možností prodloužení, pokud nebudou porušeny podmínky smlouvy,
- b) měsíční výši nájemného určeného dle sazby za 1m² užívané plochy určené rozhodnutím představenstva SBD Nový domov,
- c) aktuální výši zálohových plateb,
- d) práva a povinnosti pronajímatele i nájemce, která musí být v souladu s obecně závaznými právními předpisy.

Čl. 79

Práva a povinnosti plynoucí z nájmu bytu

1) Družstvo je povinno zajistit členu - nájemci družstevního bytu plný a nerušený výkon jeho práv spojených s nájmem bytu. Zejména je povinno odevzdat mu byt ve stavu způsobilém pro řádné užívání, umožnit nájemci aby jej v tomto stavu udržoval (viz ustanovení čl. 84) a podle možností i zlepšoval.

Poznámka: Pokud se v této části stanov hovoří o družstevním bytě, rozumí se tím také nebytový prostor, např. garáž.

2) Se členem družstva, který je nájemcem družstevního bytu (nebo s manžely, kteří jsou společnými nájemci) mohou na základě jeho (jejich) práva v bytě bydlet jen osoby, které žijí s nájemcem ve společné domácnosti.

3) Kromě práva užívat byt má člen-nájemce družstevního bytu, a na základě jeho práva i osoby, které s ním v bytě bydlí, právo užívat společné prostory a zařízení domu, jakož i požívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu.

4) Družstvo dbá, aby družstevní byty byly využívány k bytovým účelům. Zjistí-li družstvo, že člen pronajatý byt užívá k jiným účelům než bytovým, vyzve člena, aby byt řádně užíval nebo provedl takové dispozice s bytem, které podle zákona a stanov jsou přípustné. Porušení této povinnosti se považuje za porušení členské povinnosti určené stanovami podle čl. 14, odst. 2, písm. b).

5) Nájemce je povinen užívat byt, společné prostory a zařízení domu řádně a řádně používat plnění, jejichž poskytování je spojeno s nájmem bytu.

6) Nájemci jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující všem ostatním nájemcům, resp. vlastníkům bytů výkon jejich práv, zejména užívání bytu, společných prostor a zařízení domu.

7) Členové, kteří jsou nájemci družstevních bytů hradí účelně vynaložené náklady vzniklé při správě těchto družstevních bytů, včetně nákladů na opravy, modernizace a rekonstrukce domů ve

kterých se nacházejí, a příspěvků na tvorbu dlouhodobé zálohy na opravy a investice těchto družstevních bytů, ve stanovené výši.

Čl. 80

Úhrada za bydlení

- 1) Úhrada za bydlení (dříve "nájemné" družstevního bytu) se skládá:
 - a) z úhrady za užívání bytu (viz odst. 2)
 - b) z úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu (viz odst. 3),
- 2) Úhradu za užívání družstevního bytu tvoří splátka anuity (tj. splátka investičního úvěru a úrok ke splacení úvěru), dlouhodobá záloha na opravy a údržbu bytového objektu, poplatků za správu, náklady na pojištění domu a daň z nemovitostí. Součástí úhrady za užívání bytu jsou také případné náklady spojené s užíváním pozemku. Do úhrady za užívání bytu také patří splátky družstevních půjček na opravy, případně další mimořádné platby schválené ředitelem nebo představenstvem družstva.
- 3) Úhrada za plnění poskytovaná s užíváním bytu je hrazena zálohami na vytápění, na teplou užitkovou vodu, na vodné a stočné, na spotřebu elektřiny ve společných prostorách (zejména výtah a osvětlení), na úklid společných prostor a ostatní provozní náklady, na odvoz komunálního odpadu popřípadě na další služby, na nichž se družstvo s nájemcem dohodne.
- 4) Úhrada za bydlení se platí měsíčně nejpozději do posledního dne běžného měsíce. Nezaplatí-li nájemce tuto platbu ve stanoveném platebním termínu, je povinen zaplatit družstvu poplatek z prodlení ve výši podle obecně závazných právních předpisů. Při úhradě dlužné částky se přednostně hradí poplatek z prodlení.
- 5) Nájemcům bytů v objektu, ve kterém byla provedena změna výše měsíční úhrady za bydlení, je družstvo (ve spolupráci s výborem nebo zástupci společenství vlastníků) povinno oznámit jeho novou výši s uvedením každé položky, ve které došlo ke změně a výši této změny. Zároveň sdělí termín, od kterého bude nová výše úhrad placena.

Čl. 81

Vyúčtování zálohových plateb

- 1) Rozdíl mezi celkovou sumou měsíčních úhrad záloh uhrazených nájemcem bytu za kalendářní rok a podílem ze skutečných nákladů připadajících na předmětný byt z celkových nákladů vynaložených družstvem na úhradu za poskytnutá plnění v průběhu tohoto kalendářního roku, vyúčtuje družstvo s nájemcem bytu nejpozději do čtyř měsíců od skončení účtovacího období. Do tohoto ročního vyúčtování zálohových plateb se zahrne i případný dluh nájemce či vlastníka na úhradách za bydlení.
- 2) Vyúčtováním zjištěný přeplatek družstvo nájemci nebo vlastníku bytu vrátí odečtem plateb z úhrad za bydlení počínaje od platby za červenec, nebo jednorázově v hotovosti v pokladně družstva. O vrácení přeplatku v hotovosti musí člen požádat písemně ředitele družstva nejpozději do 14. června běžného roku. Nájemce bytu je povinen uhradit družstvu vyúčtováním zjištěný nedoplatek nejpozději ve lhůtě 4 měsíců ode dne doručení vyúčtování služeb (§ 7 zákona č. 67/2013 Sb.).
- 3) Nesplnění termínů v odstavci 1 a 2 bude posuzováno jako prodlení podle obecně závazných právních předpisů (§ 13 zákona č. 67/2013 Sb.).

Čl. 82

Zánik nájmu družstevního bytu

- 1) Nájem družstevního bytu může zaniknout pouze z důvodů:

- a) převodu bytu do vlastnictví nájemce (viz odst. 2),
- b) převodu družstevního podílu spojených s členstvím v družstvu (čl. 30),
- c) zániku členství (čl. 32; viz odst. 4),
- d) písemnou dohodou mezi členem-nájemcem družstevního bytu a družstvem (viz odst. 5),
- e) zrušení nájemní smlouvy rozhodnutím představenstva v případech uvedených v odst. 6,
- f) rozhodnutím soudu,

a to v souladu s příslušnými ustanoveními zákona. Ke zrušení nájmu družstevního bytu podle bodu a), b) a d) je třeba souhlasu člena družstva, který je nájemcem bytu.

2) K zániku nájmu družstevního bytu dojde převodem jednotky do osobního vlastnictví. Člen družstva je povinen uhradit družstvu náklady, které družstvu vznikly v souvislosti s přípravou smlouvy o převodu jednotky a to před uzavřením smlouvy ve výši stanovené představenstvem družstva.

3) K zániku nájmu družstevního bytu dochází buď převodem družstevního podílu (uživacího práva) na jinou osobu, nebo je nájem ukončen a dochází k vyklizení bytu.

4) Zánikem členství osoby v bytovém družstvu (čl. 32) zanikne její nájem bytu. Bývalý člen-nájemce je povinen se z družstevního bytu vystěhovat. Lhůta k vystěhování je nejméně tříměsíční a musí skončit ke konci kalendářního měsíce.

5) Nájem bytu zanikne písemnou dohodou mezi družstvem (jako pronajímatelem) a nájemcem, nebo písemnou výpovědí nájemce. V případě, že nájem bytu byl sjednán na určitou dobu, skončí uplynutím této doby.

6) Družstvo může rozhodnutím představenstva vypovědět nájem bytu jen s přivolením soudu z důvodů uvedených v Občanském zákoníku (zejména § 2288 a § 2291).

7) V písemné výpovědi nájmu družstevního bytu podle odst. 5 musí být uvedena lhůta, kdy má nájem skončit. Tato lhůta musí být nejméně tříměsíční a musí končit tak, aby nájem skončil ke konci kalendářního měsíce.

8) Při zániku nájmu, kdy členství nájemce v družstvu nezaniká a nejde o případy uvedené v odst. 1, písm. a a b, má bývalý nájemce nárok na vrácení zůstatkové hodnoty družstevního podílu v termínu podle čl. 40, odst. 5. Tento nárok vzniká teprve po vyklizení a uvolnění bytu. Je-li třeba, družstvo tuto částku sníží o částku vynaloženou po vystěhování bývalého nájemce na nutné opravy a náklady nutné k uvedení bytu do původního stavu, tj. do stavu, v jakém byl byt nájemci předán, s přihlédnutím k běžnému opotřebení.

Čl. 83

Zánik společného nájmu bytu manžely

1) Právo společného nájmu bytu manžely zanikne:

- a) rozvodem manželství v případě, že nevzniklo společné členství manželů v družstvu,
- b) dohodou rozvedených manželů-společných členů družstva, popřípadě rozhodnutím soudu (viz též čl. 39, odst. 1, písm. b a c),
- c) smrtí jednoho z manželů (odst. 4),
- d) zánikem nájmu družstevního bytu některým z důvodů uvedených v čl. 32 stanov.

2) Nevzniklo-li společné členství manželů v družstvu má právo užívat družstevní byt po rozvodu ten z manželů, který je členem družstva (čl. 20, odst. 4).

3) Vzniklo-li manželům společné členství v družstvu, zůstává členství a právo užívat družstevní byt tomu z rozvedených manželů, který byl určen jejich dohodou (odst. 1, písm. b). Nedohodnou-li se, rozhodne o tom na návrh jednoho z nich soud.

4) Zemře-li manžel a manželé nebyli společnými členy družstva, přechází členství v družstvu a nájem družstevního bytu na dědice, kterému připadl družstevní podíl. Zemře-li jeden z manželů a manželé byli společnými členy družstva, zůstává členem družstva a jediným nájemcem družstevního bytu pozůstalý manžel (čl. 20, odst. 1).

Čl. 84

Údržba družstevního bytu, domu ve spoluvlastnictví

- 1) Nájemce družstevního bytu je povinen odstranit závady a poškození, které způsobil v domě sám, nebo ti, kdož s ním bydlí. Nestane-li se tak, má družstvo právo, po předchozím upozornění nájemce, závady a poškození odstranit a požadovat od nájemce náhradu.
- 2) Nájemce družstevního bytu je povinen oznámit družstvu bez zbytečného odkladu potřebu oprav těch společných zařízení v bytě, jejichž náklad má nést celý dům (SVJ) a umožnit jejich provedení; jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
- 3) Nájemce družstevního bytu je povinen provádět řádnou údržbu prostor, které na základě nájemní smlouvy užívá i všech zařízení, která jsou součástí bytu a jeho vybavení.
- 4) Nájemce družstevního bytu je povinen obstarat a hradit veškeré opravy (výměny) a údržbu:
 - vnitřní instalace (potrubní rozvody vody, plynu, ústředního topení, elektroinstalace a pod.) včetně uzavíracích ventilů, kromě stoupacích vedení,
 - lodžie (pokud nejde o konstrukční závady nebo vady panelové technologie),
 - podlahové krytiny,
 - nenosných příček,
 - bytového jádra s vybavením a všech zařizovacích předmětů bytu (viz odst. 3),
 - dveří a oken náležejících k bytu, včetně vstupních dveří.

Jednotka je ohraničena hlavními uzavíracími ventily přívodů teplé a studené vody, plynu a elektroměrem pro jednotku.

- 5) Nepostará-li se nájemce družstevního bytu o včasné provedení potřebných oprav a běžnou údržbu bytu, má družstvo právo učinit tak po předchozím upozornění člena samo na svůj náklad a požadovat od něj úhradu nákladů za tyto opravy a úhradu nákladů spojených s jejich zajištěním.
- 6) Nepostará-li se nájemce družstevního bytu o včasné odstranění závad zařízení bytu, které obtěžují uživatele sousedních bytů v domě a které nájemce přes upozornění neodstraní, má představenstvo družstva právo, po předchozím upozornění nájemce, učinit opatření k jejich odstranění. Náklady s tím spojené nese člen, který měl závadu odstranit na vlastní náklady.
- 7) Nesplní-li družstvo (jakožto pronajímatel) svoji povinnost odstranit závady bránící řádnému užívání družstevního bytu, nebo jimiž je výkon práva nájemce ohrožen, má nájemce právo, po předchozím upozornění družstva, závady odstranit v nezbytné míře a požadovat od družstva náhradu účelně vynaložených nákladů. Právo na náhradu musí uplatnit u družstva bez zbytečného odkladu. Právo na náhradu zanikne, nebylo-li uplatněno do šesti měsíců od odstranění závad.
- 8) K zajištění kontroly řádné údržby bytu má orgán družstva, ředitel, nebo jím písemně pověřený zaměstnanec družstva právo, po předchozím upozornění nájemce, provést technickou prohlídku družstevního bytu. S datem a účelem této prohlídky musí být nájemce bytu seznámen nejméně 5 dní předem (při hromadných technických prohlídkách stačí oznámení na vývěsce ve společných prostorách domu). O provedené prohlídce musí být pořízen zápis, ve kterém budou uvedeny zjištěné závady, způsob a termín jejich odstranění. Zápis podepisuje ředitel nebo jím pověřený zaměstnanec družstva, který technickou prohlídku provádí a nájemce bytu. Nájemce bytu má při podpisu zápisu právo na stejnopis zápisu.

Čl. 85

Stavební úpravy v bytě

- 1) Nájemce družstevního bytu nemůže provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v bytě bez souhlasu družstva, a to ani na svůj náklad.
- 2) Představenstvo družstva je oprávněno nařídit, na základě předchozího oznámení doručeného 10 dní předem, provedení stavebních úprav a jiných podstatných změn v bytě, nebo v nebytovém prostoru (garáži) ve vlastnictví družstva. Provádí-li družstvo takové stavební úpravy, nebo úpravy na příkaz příslušného úřadu nebo orgánu státní správy, je nájemce povinen jejich provedení

umožnit, jinak plně odpovídá za škodu, který nesplněním této povinnosti vznikla. V havarijních případech je nájemce povinen opravy umožnit okamžitě.

Část VIII.

HOSPODAŘENÍ DRUŽSTVA

Čl. 86

Obecné zásady hospodaření družstva

- 1) Základní ekonomickou jednotkou hospodaření družstva je středisko správy družstva.
- 2) Samostatně hospodařící ekonomickou jednotkou družstva je také bytové středisko. Bytové středisko tvoří každá budova ve smyslu zákona č. 72/1994 Sb., § 2, písm. a, která je ve vlastnictví, spoluvlastnictví nebo ve správě družstva a kde dosud nedošlo v souvislosti s převody bytů do osobního vlastnictví členům družstva ke vzniku SVJ-právnícké osoby.
- 3) Družstvo a jeho střediska hospodaří tak, aby hospodářské výsledky byly vyrovnané a dosažený zisk přiměřeně kryl potřeby tvorby příslušných fondů.

Čl. 87

Majetek družstva

- 1) Majetkem družstva se rozumí souhrn movitých, nemovitých věcí a finančních prostředků a majetkových práv.
- 2) Majetek družstva se vytváří sdružováním prostředků členů družstva a z čistého zisku družstva.
- 3) Družstvo může hospodařit též s majetkem jiných fyzických či právnických osob, a to na základě smlouvy uzavřené v souladu s obecně závaznými právními předpisy.

Čl. 88

Základní kapitál

- 1) Základní kapitál družstva tvoří souhrn základních členských vkladů. Základní kapitál se eviduje podle výše vkladů jednotlivých členů.
- 2) Základní kapitál se zvyšuje nebo snižuje přijetím nových členů nebo ukončením jejich členství.
- 3) Zapisovaný základní kapitál družstva činí 3 miliony Kč.

Čl. 89

Rozpočet

- 1) Družstvo hospodaří podle rozpočtu střediska správy, který vychází z vlastních záměrů družstva a jeho činnosti, jeho majetkových možností a potřeb, výše cen služeb a zboží na trhu a v bankovníctví, s přihlédnutím k inflační míře.

Čl. 90

Hospodaření bytových středisek

- 1) Veškeré náklady spojené s provozem a opravami budovy, pro kterou bylo bytové středisko zřízeno, jsou hrazeny z prostředků tohoto bytového střediska.

2) Finanční prostředky na úhradu nákladů jednotlivých bytových středisek získává družstvo od nájemců, resp. od vlastníků bytových jednotek střediska, a to z úhrad za bydlení (čl. 80). Další výnosy může bytové středisko získat z úhrad pronájmů nebytových prostor a dotací.

3) Pokud hrubý zisk (ztráta) z hospodaření bytového střediska v objektu ve spoluvlastnictví podle zákona č. 72/1994 Sb., kde je družstvo jedním z vlastníků, obsahuje výnosy z pronájmů, je nutno tyto výnosy od ostatního zisku oddělit. Zbylý zisk (ztráta) se vypořádá podle rozhodnutí společenství vlastníků jednotek. Výnosy z pronájmů se rozdělí podle spoluvlastnických podílů na část připadající na vlastníky – fyzické osoby a na část připadající na byty ve vlastnictví družstva. Část připadající na byty ve vlastnictví fyzických osob družstvo nedaní a rozdělí je jednotlivým těmto vlastníků podle jejich spoluvlastnických podílů. Část připadající na byty ve vlastnictví družstva se po zdanění rozdělí mezi nájemce družstevních bytů podle spoluvlastnických podílů těchto bytů.

Čl. 91

Hospodaření střediska správy družstva

1) Výnosy na úhradu nákladů střediska správy získává družstvo zejména z tržeb za poskytované služby členům a jiným právnickým a fyzickým osobám, z pronájmů, ze správních poplatků, z výnosů družstevních půjček, zaplaceného poplatku z prodlení od členů a vlastníků jednotek a z termínovaných vkladů a úložek volných finančních prostředků družstva.

2) Náklady střediska správy družstva představují náklady vzniklé z poskytování správních služeb.

3) Zdaněný zisk správního střediska bude použit podle rozhodnutí shromáždění delegátů za účelem rozvoje družstva.

4) Ztráta z hospodaření správy družstva se vypořádá podle rozhodnutí shromáždění delegátů buď:

- a) z rezervního fondu družstva (dříve nedělitelný fond), nebo
- b) ze statutárního fondu správy družstva, nebo
- c) ze zisku příštích let, nebo
- d) úhradou členů družstva, nebo
- e) kombinací výše uvedených způsobů.

Čl. 92

Fondy družstva

1) Fondy jsou finanční zdroje družstva, které slouží k zajištění jeho činnosti.

2) K zajištění své činnosti družstvo vytváří:

- a) rezervní fond (čl. 92),
- b) statutární fond správy družstva (čl. 93),
- e) sociální fond (čl. 94).

3) Tvorba a použití fondů družstva se řídí obecně závaznými právními předpisy, stanovami a směrnicemi družstva.

Čl. 93

Rezervní fond (dříve nedělitelný fond)

1) Rezervní fond se tvoří přidělem ze zdaněného zisku střediska správy družstva.

2) Družstvo doplňuje rezervní fond nejméně 10% z čistého zisku střediska správy družstva až do doby, kdy výše rezervního fondu dosáhne částku rovnající se minimálně polovině zapisovaného základního kapitálu družstva.

3) Rezervní fond lze použít k úhradě ztráty střediska správy družstva (čl. 90, odst. 4, písm. a). Použití rezervního fondu podléhá souhlasu shromáždění delegátů. Fond nelze rozdělit mezi členy za trvání družstva.

Čl. 94

Statutární fond správy družstva

- 1) Statutární fond správy družstva se tvoří ze zdaněného zisku střediska správy družstva na základě schváleného návrhu na rozdělení zisku shromážděním delegátů.
- 2) Statutární fond správy družstva lze na základě rozhodnutí ředitele družstva použít zejména na úhradu ztráty, případně ke krytí nákladů střediska správy družstva a k dalšímu rozvoji družstva.
- 3) Prostředky statutárního fondu správy družstva jsou volně k použití na běžném účtu.

Čl. 95

Sociální fond

- 1) Sociální fond se vytváří přidělem ze zdaněného zisku na základě schváleného návrhu shromážděním delegátů. Podmínky pro tvorbu a použití prostředků sociálního fondu upravuje družstevní směrnice.
- 2) O použití sociálního fondu rozhoduje ředitel družstva.

Čl. 96

Řádná účetní závěrka

- 1) Družstvo je povinno sestavit za každý kalendářní rok řádnou účetní závěrku v souladu s obecně závaznými právními předpisy.
- 2) Způsob vypořádání hospodářského výsledku správních středisek navrhuje představenstvo družstva.
- 3) Řádná účetní závěrka družstva (tj. rozvaha, výkaz zisků a ztrát a příloha účetní závěrky) se předkládá shromáždění delegátů, které ji projedná do 30. 6. následujícího kalendářního roku po roce, jehož se účetní závěrka týká.
- 4) Družstvo jako správce je povinno oznámit každému vlastníku jednotky, pro účely jeho daňového přiznání, výši příjmu z pronájmu nebytových prostor, reklamních ploch atd., který na něj připadá za uplynulý kalendářní rok (např. z pronájmu nebytových prostor ve spoluvlastnictví nebo pronájmu společných částí domu), a to do 60 dnů po termínu zpracování řádné účetní závěrky.

Část IX.

SPOLEČNÁ, PŘECHODNÁ A ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

Čl. 97

Rozhodnutí orgánů družstva a odvolání proti němu

- 1) Rozhodnutí orgánů družstva, dotýkají-li se práv a povinností jednotlivých členů družstva nebo jednotlivých orgánů družstva, se oznamují těmto členům nebo orgánům písemně.
- 2) Lhůta k podání odvolání činí 15 dnů a počíná běžet dnem následujícím po doručení rozhodnutí.
- 3) Za včas podané se považuje i odvolání, které bylo podáno po uplynutí stanovené lhůty, nejpozději však do tří měsíců od doručení rozhodnutí, jestliže se člen řídil nesprávným poučením orgánu družstva o odvolání nebo jestliže poučení o odvolání nebylo dáno.

- 4) O odvolání proti rozhodnutí představenstva družstva rozhoduje shromáždění delegátů, jehož rozhodnutí je konečné, pokud zákony neurčují jinak.
- 5) Odvolání ke shromáždění delegátů se podává prostřednictvím představenstva družstva. Představenstvo družstva může rozhodnout o odvolání samo, jestliže odvolání v plném rozsahu vyhoví.
- 6) O odvolání proti rozhodnutí předsedy představenstva rozhoduje představenstvo, jehož rozhodnutí je konečné.
- 7) Představenstvo předloží shromáždění delegátů k projednání všechna odvolání proti rozhodnutím představenstva, kterým představenstvo nevyhovělo v plném rozsahu a která byla družstvu doručena nejpozději 3 měsíce před datem konání shromáždění delegátů a která toto shromáždění dosud neprojednalo.

Čl. 98

Doručování

- 1) Družstvo doručuje svým členům písemnosti zpravidla poštou nebo jiným vhodným způsobem, a to na adresu uvedenou v seznamu členů.
- 2) Povinnost družstva doručit písemnost doporučeným dopisem je splněna, jakmile pošta písemnost doručí nebo jakmile ji vrátí družstvu z poslední známé adresy člena jako nedoručitelnou. Tato povinnost je splněna i tehdy, jakmile je písemnost doručena funkcionářem nebo pracovníkem družstva a člen její převzetí písemně potvrdí.
- 3) Účinky doručení nastanou i tehdy, jestliže pošta písemnost vrátí družstvu jako nedoručitelnou nebo člen svým jednáním doručení zmařil, nebo jestliže člen přijetí písemnosti odmítl. Tyto účinky doručení platí za podmínek uvedených v § 46 zák. č. 99/1963 Sb. - Občanský soudní řád, v platném znění.

Čl. 99

Lhůta k projednání stížností

- 1) Lhůta k projednání stížností se řídí obecně závaznými právními předpisy.
- 2) Jestliže se schůze orgánu, který má stížnost projednat, konají v intervalech delších než 1 měsíc, musí být projednání stížnosti zařazeno na pořad nejbližší schůze tohoto orgánu. Předseda orgánu je povinen na tuto okolnost stěžovatele včas upozornit.

Čl. 100

Počítání času

- 1) Lhůta určená podle dni počíná dnem, který následuje po události, jež je rozhodující pro její počátek.
- 2) Konec lhůty určené podle týdnů, měsíců nebo let připadá na den, který se pojmenováním (lhůty určené v týdnech) nebo číslem (lhůty určené v měsících nebo letech) shoduje se dnem, na který připadá událost, od níž lhůta počíná. Není-li takový den v měsíci, padne poslední den lhůty na jeho poslední den.
- 3) Případně-li poslední den lhůty na sobotu, neděli nebo svátek, je posledním dnem lhůty následující pracovní den.
- 4) Lhůta pro podání je zachována, jestliže písemnost byla v poslední den lhůty doručena určenému adresátu nebo jestliže byla podána na poštu.
- 5) Představenstvo může ze závažných důvodů prominout zmeškání lhůty, požádá-li o to člen do patnácti dnů ode dne, kdy pominula příčina zmeškání a učinil-li v téže lhůtě zmeškaný úkon.

Čl. 101

Právní vztahy vzniklé před nabytím účinnosti stanov

- 1) Pokud dále není uvedeno jinak, řídí se ustanoveními těchto stanov i právní vztahy vzniklé mezi družstvem a jeho členy, jakož i mezi jeho členy navzájem, před nabytím účinnosti těchto stanov. Vznik těchto právních vztahů, jakož i nároky z nich vzniklé před nabytím účinnosti těchto stanov se však posuzují podle stanov platných k datu vzniku těchto vztahů.
- 2) O žádostech a odvoláních členů, o nichž před nabytím účinnosti těchto stanov družstvo s konečnou platností nerozhodlo, bude rozhodnuto podle těchto stanov.

Čl. 102

Právní postavení stanov

Tyto stanovy jsou základním vnitrodružstevním předpisem. Ustanovení všech ostatních vnitrodružstevních předpisů, která jsou v rozporu s těmito stanovami, jsou od účinnosti těchto stanov neplatná.

Čl. 103

Datum nabytí účinnosti stanov

- 1) Toto znění stanov bylo přijato shromážděním delegátů družstva dne 26.11. 2013 a nabývá účinnosti dnem nabytí účinnosti zákona č. 90/2012 Sb.
- 2) Platnost dosavadního znění stanov družstva končí dnem nabytí účinnosti zákona č. 90/2012 Sb. (31. 12. 2013).

*

O tomto usnesení schůze shromáždění delegátů bylo hlasováno zvednutím ruky. Rozhodný počet hlasů pro jeho přijetí, který byl zjištěn z čl. 65 odst. 5 stanov a § 238 odst. 3 obč. zák., je nadpoloviční většina všech členů shromáždění delegátů družstva, tj. 64 hlasů. Pro přijetí usnesení hlasovalo celkem 85 hlasů, nikdo nebyl proti, 1 se hlasování zdržel. Výsledek hlasování byl zjištěn sčítateli hlasů a vyhlášen předsedajícím schůze. Proti výkonu hlasovacího práva nebyly vzneseny žádné protesty. -----

Na základě shora uvedených zjištění prohlašuji, že výše uvedené rozhodnutí bylo schůzí shromáždění delegátů přijato a jeho obsah i způsob přijetí jsou v souladu se zákonem i stanovami družstva. -----

O shora uvedeném rozhodnutí schůze shromáždění delegátů družstva Správní bytové družstvo Nový domov byl sepsán tento notářský zápis, předsedajícím schůze Ing. Štěpánem Marounkem přečten a schválen. -----

L.S.

(úřední razítko)

JUDr. Petr Bílek - notář v Praze

JUDr. Petr Bílek
notář v.r.

Ing. Štěpán Marounek v.r.

3
—Ověřuji, že tento stejnopis notářského zápisu vyhotovený dne 9.12.2013, určený
družstvu, doslovně souhlasí s jeho prvopisem sepsaným téhož dne, uloženým v kanceláři
notáře JUDr. Petra Bílka pod č. NZ 469/2013. -----

V Praze dne 9.12.2013 (slovy dne devátého prosince roku dva tisíce třináct) -----



SBV
Z

