



**STANOVY**  
**STAVEBNÍHO BYTOVÉHO DRUŽSTVA**  
**STAVBAŘ**

(úplné znění stanov)

<b><u>ČÁST I</u></b>	<b>Základní ustanovení</b>	<b>Čl. 1 - 2</b>
<b><u>ČÁST II</u></b>	<b>Předmět činnosti SBD Stavbař</b>	<b>Čl. 3</b>
<b><u>ČÁST III</u></b>	<b>Členství v SBD Stavbař</b>	<b>Čl. 4 - 30</b>
<b><u>ČÁST IV</u></b>	<b>Pořadníky a přidělování bytů</b>	<b>Čl. 31 - 39</b>
<b><u>ČÁST V</u></b>	<b>Nájem družstevního bytu (nebytového prostoru)</b>	<b>Čl. 40 - 64</b>
<b><u>ČÁST VI</u></b>	<b>Orgány SBD Stavbař</b>	<b>Čl. 65 – 96a</b>
<b><u>ČÁST VII</u></b>	<b>Hospodaření SBD Stavbař</b>	<b>Čl. 97 – 107c</b>
<b><u>ČÁST VIII</u></b>	<b>Zrušení a likvidace SBD Stavbař</b>	<b>Čl. 108 - 112</b>
<b><u>ČÁST IX</u></b>	<b>Společná ustanovení</b>	<b>Čl. 113 - 116</b>
<b><u>ČÁST X</u></b>	<b>Členství v SBD Stavbař při současném vlastnictví bytu (nebytového prostoru)</b>	<b>Čl. 117 - 119</b>
<b><u>ČÁST XI</u></b>	<b>Přechodná a závěrečná ustanovení</b>	<b>Čl. 120 - 123</b>

č e r v e n 2016



# STANOVY

## STAVEBNÍHO BYTOVÉHO DRUŽSTVA

### STAVBAŘ

[úplné znění stanov ze dne 15.12.1992, jak vyplývá ze změn, doplnění a úprav provedených usnesením shromáždění delegátů ze dne 9.6.1994, 12.12.1994, 18.12.1995, 16.12.1996, 19.6.1997, 18.6.1998, 15.12.1998 a 17.6.1999, 19.6.2001, 17.6.2002, 21.6.2005, 18.12.2012, 12.12.2013, 26.6.2014, 11.12.2014, 9.11.2015 a 16.6.2016]

#### ČÁST I

##### Základní ustanovení

##### Čl. 1

- (1) Obchodní jméno firmy je Stavební bytové družstvo STAVBAŘ, družstvo (dále jen "SBD Stavbař, nebo bytové družstvo nebo družstvo") a jeho sídlo je v Praze 4, Křesomyslova 3, čp. 229, PSČ 140 00, IČ 00033251.
- (2) SBD Stavbař je zapsáno v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, v oddíle DrXCIX, vložka 827 dne 14. března 1966.

##### Čl. 2

- (1) SBD Stavbař je společenstvím neuzavřeného počtu osob, jehož hlavním posláním je opatrovat si společnou činností a společnými prostředky byty, popřípadě nebytové prostory, hospodařit s nimi, a tak se podílet na uspokojování svých potřeb a tím i obecného zájmu.
- (2) SBD Stavbař je právnickou osobou, vystupuje v právních vztazích svým jménem a za porušení svých závazků odpovídá celým svým majetkem.
- (3) Základní kapitál SBD Stavbař, který se zapisuje do obchodního rejstříku činí 500.000,-- Kč.

## **ČÁST II**

### **Předmět činnosti SBD Stavbař**

#### **Čl. 3**

- (1) Činnost SBD Stavbař je založena na družstevním vlastnictví domů, bytů, rodinných domků, objektů s nebytovými prostory (garáže, ateliéry), na správě a provozu bytů, které jsou ve vlastnictví jiných osob než členů SBD Stavbař a na ostatním majetku SBD Stavbař.
- (2) Hlavním předmětem činnosti SBD Stavbař jsou činnosti prováděné za účelem zajišťování potřeb svých členů v rámci kterých družstvo:
  - a) staví, popřípadě zabezpečuje výstavbu družstevních domů s byty a nebytovými prostory, rodinných domků, jakož i objektů s nebytovými prostory, které pronajímá svým členům,
  - b) staví, popřípadě zabezpečuje výstavbu domů, rodinných domků a objektů s nebytovými prostory pro jiné osoby,
  - c) přiděluje do nájmu družstevní byty, včetně bytů v rodinných domcích svým členům a nebytové prostory svým členům a nebo je pronajímá jiným osobám,
  - d) provádí, popřípadě zabezpečuje správu a údržbu, opravy, rekonstrukci a modernizaci bytových a nebytových objektů, bytů, a to pro své členy i jiné osoby,
  - e) poskytuje, popřípadě zabezpečuje plnění spojené s bydlením, a to pro své členy i jiné osoby
- (3) Doplňujícím předmětem činnosti je
  - a) koupě zboží za účelem jeho dalšího prodeje a prodej,
  - b) provádění účetnictví pro jiné subjekty,
  - c) výkon činností organizačních a ekonomických poradců.
  - d) družstvo může vykonávat i další činnosti na základě rozhodnutí shromáždění delegátů, za předpokladu, že tyto činnosti bude provádět v souladu s platnou právní úpravou (zejména živnostenský zákon).

## **ČÁST III**

### **Členství v SBD Stavbař**

#### **Čl. 4**

##### **Vznik členství**

- (1) Členy SBD Stavbař mohou být jen osoby s trvalým pobytem na území České republiky, pokud tyto stanovy nestanoví jinak.
- (2) Členem SBD Stavbař se může stát i právnická osoba za předpokladu, že její oprávnění zástupci uzavřou s SBD Stavbař smlouvu o podmínkách členství.

## Čl. 5

- (1) Za trvání bytového družstva vzniká členství přijetím za člena usnesením představenstva na základě písemné členské přihlášky, jsou-li splněny podmínky vzniku členství podle zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (dále též jen „ZOK“) a těchto stanov. Členství vznikne na základě písemné členské přihlášky usnesením představenstva, a to dnem rozhodnutí o přijetí za člena nebo pozdějším dnem uvedeným v členské přihlášce, nejdříve však splněním vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu a dalšímu členskému vkladu ve smyslu ustanovení čl. 14 odst. 6 těchto stanov. K přihlášce musí být připojen doklad o úhradě zápisného ve výši 200,-- Kč, základního členského vkladu a dalšího členského vkladu podle čl. 14 odst. 4 a 6 těchto stanov.
- (2) Představenstvo rozhodne o přijetí za člena na základě podané písemné přihlášky zpravidla na své nejbližší schůzi. Rozhodnutí bytového družstva o přijetí za člena se vyznačuje na písemné přihlášce, jejíž jedno vyhotovení je určeno pro přijatého člena a jedno vyhotovení pro bytové družstvo. Členovi se toto rozhodnutí předává buď osobně nebo zasílá poštou dopisem s dodejkou. Rozhodnutí o nepřijetí za člena se písemnou formou doručuje uchazeči o členství poštou dopisem s dodejkou, není-li předáno osobně proti podpisu.
- (3) Právnícká osoba se stává členem družstva na základě smlouvy, kterou družstvo uzavře s jejím oprávněným zástupcem. Členství vzniká dnem složení základního členského vkladu poté, kdy představenstvo schválí tuto smlouvu. Ve smlouvě musí být uvedena výše zápisného, základní členský vklad, jakož i další podrobnosti rozhodné pro vznik členství.
- (4) SBD Stavbař vrátí zápisné a základní členský vklad, příp. složený další členský vklad žadateli, kterého nepřijalo za člena, do 30 dnů ode dne nabytí právní moci rozhodnutí o nepřijetí žadatele za člena.

## Čl. 6

### Přechod a převod družstevního podílu

- (1) Na dědice družstevního podílu přechází nájem družstevního bytu nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu, včetně práv a povinností s tím spojených. Dnem, kdy nastanou právní účinky přechodu družstevního podílu, zanikne členství dosavadního člena v bytovém družstvu a vznikne členství nabyvatele v bytovém družstvu, pokud přechodem nedojde k rozdělení družstevního podílu.
- (2) Družstevní podíl, který byl ve společném jmění manželů, přechází na pozůstalého manžela tak, že společné členství manželů se přeměňuje na výlučné členství pozůstalého manžela.
- (3) 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. Převod družstevního podílu podle tohoto článku stanov není možný v případech, kdy nabyvatelem družstevního podílu má být právnícká osoba, pokud tato není již členem SBD Stavbař.
- (4) Dnem, kdy nastanou právní účinky převodu družstevního podílu vůči bytovému družstvu, zanikne členství převodce v bytovém družstvu a vznikne členství nabyvatele v bytovém družstvu. Členství převodce nezanikne, jestliže při převodu družstevních podílů nově vzniklých rozdělením, zůstane jeden z družstevních podílů nově vzniklých rozdělením dosavadnímu členovi, jehož družstevní podíl byl rozdělen.

- (5) 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. Převodce družstevního podílu ručí za dluhy, které jsou s převáděným družstevním podílem spojeny.
- (6) Právní účinky převodu družstevního podílu vůči bytovému družstvu nastávají a nabyvatel družstevního podílu se stává členem bytového družstva dnem, kdy byla bytovému družstvu doručena účinná smlouva o převodu družstevního podílu, nebo pozdějším dnem určeným v této smlouvě. Stejně právní účinky vůči bytovému družstvu nastanou, je-li namísto samotné smlouvy o převodu družstevního podílu doručeno bytovému družstvu písemné prohlášení převodce a nabyvatele o uzavření smlouvy o převodu družstevního podílu.
- (7) Pravost podpisů na smlouvě o převodu družstevního podílu, nebo na prohlášení dle odstavce 6 musí být úředně ověřena.
- (8) Bytové družstvo neprodleně po doručení smlouvy nebo prohlášení podle odstavce 6 provede zápis příslušných změn v seznamu členů. Za úkony spojené s vyřízením agendy je bytové družstvo oprávněno požadovat od převodce a nabyvatele úhradu nákladů s tím spojených, případně v paušální výši určené pro tyto úkony usnesením shromáždění delegátů.
- (9) Právní důsledky týkající se nájmu družstevního bytu nebo práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, které jsou s převodem, nebo přechodem družstevního podílu spojeny, se řídí ustanovením článku 49 stanov.

## **Čl. 7**

### **Společné členství manželů v bytovém družstvu**

- (1) Společné členství manželů v bytovém družstvu vzniká, jestliže je družstevní podíl součástí společného jmění manželů. Ze společného členství jsou oba manželé oprávněni a povinni společně a nerozdílně a jako společní členové mají jeden hlas.
- (2) Jde-li o společné členství manželů v bytovém družstvu, s nímž je spojeno právo na uzavření nájemní smlouvy k družstevnímu bytu, jde o právo na uzavření smlouvy o společném nájmu manželů k družstevnímu bytu. Jde-li o společné členství manželů, s nímž je spojen nájem družstevního bytu, jde o společný nájem manželů k družstevnímu bytu.
- (3) Z právních jednání týkajících se společného nájmu manželů k družstevnímu bytu jsou oba manželé oprávněni i povinni společně a nerozdílně.
- (4) Při zániku manželství rozvodem v případě, kdy byl družstevní podíl v bytovém družstvu součástí společného jmění manželů, a bývalí manželé byli tedy společnými členy a společnými nájemci družstevního bytu, zanikne společný nájem manželů k družstevnímu bytu vypořádáním společného jmění manželů (na základě písemné dohody nebo rozhodnutím soudu) ve vztahu k družstevnímu podílu, jako součástí společného jmění manželů. Výlučným členem a nájemcem družstevního bytu se stane ten z rozvedených manželů, který byl určen jejich dohodou nebo rozhodnutím soudu.
- (5) V jiných případech než společného jmění manželů se spoluvlastnictví družstevního podílu vylučuje.

## **Čl. 8**

### **Splynutí družstevních podílů**

- (1) Ke splynutí družstevních podílů v bytovém družstvu dochází v případě, kdy člen nabude za trvání svého členství družstevní podíl jiného člena téhož bytového družstva, nebo nabude část původního družstevního podílu, představovanou družstevním podílem nově vzniklým rozdělením původního družstevního podílu tohoto jiného člena.
- (2) Družstevní podíly splývají v jeden družstevní podíl v den, kdy člen další družstevní podíl nebo jeho část nabude, vyjma případu podle odstavce 3.
- (3) Jsou-li s některým z družstevních podílů, které splývají, spojena práva třetí osoby (třetích osob), splývají družstevní podíly až dnem, kdy tato práva třetí osoby zaniknou, pokud se člen, který má nabýt splynutím další družstevní podíl podle odst. 1, nedohodne s touto třetí osobou jinak.
- (4) Právní důsledky týkající se nájmu družstevního bytu nebo práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, které jsou se splynutím družstevního podílu spojeny, se řídí ustanovením článku 49 stanov.

## **Čl. 9**

### **Rozdělení družstevního podílu**

- (1) Rozdělení družstevního podílu v bytovém družstvu na dva či více nových družstevních podílů nemohou orgány bytového družstva omezit ani vyloučit, pokud je rozdělení možné podle odstavce 2 a pokud nabyvatelé družstevních podílů nově vzniklých rozdělením se mohou stát členy bytového družstva podle ZOK a těchto stanov.
- (2) Rozdělení družstevního podílu je možné pouze v případě, že je člen nájemcem nejméně dvou předmětů nájmu a má dojít k převodu nebo přechodu družstevního podílu nově vzniklého rozdělením původního družstevního podílu, či více družstevních podílů nově vzniklých rozdělením.
- (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.
- (4) Pro převod družstevních podílů, které nově vzniknou rozdělením dosavadního družstevního podílu, se použijí analogicky ustanovení o převodu družstevního podílu, včetně ustanovení o právních účincích vůči bytovému družstvu, avšak s tím, že právní účinky nenastanou přede dnem splacení základního členského vkladu a dalšího členského vkladu (čl. 14 odst. 6 stanov) nabyvatelem bytovému družstvu ve výši určené stanovami bytového družstva.
- (5) Člen, jehož družstevní podíl byl rozdělen, ručí za dluhy, které jsou s původním družstevním podílem spojeny.
- (6) Právní důsledky týkající se nájmu družstevního bytu nebo práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, které jsou s rozdělením družstevního podílu spojeny, se řídí ustanovením článku 49 stanov.

## **Čl. 10**

### **Přeměna členství**

K přeměně členství dochází v těchto případech:

- a) společné členství manželů se mění na samostatné členství jednoho z bývalých

- b) manželů nebo na samostatné členství každého z nich v případě uvedeném v čl. 28, samostatné členství zůstavitele se v případě uvedeném v čl. 24 odst. 2 mění na samostatné členství (nebo společné členství) každého z dědiců jednotlivých členských podílů zůstavitele,
- c) zrušen
- d) zrušen

#### **Čl. 11 zrušen**

#### **Čl. 12 Práva členů SBD Stavbař**

- (1) Člen bytového družstva má práva stanovené zákonem a těmito stanovami.
- (2) zrušen
- (3) V rámci práv podle odstavce 1 má člen zejména tato základní práva:
  - a) účastnit se prostřednictvím zvolených delegátů na jednání a rozhodování shromáždění delegátů,
  - b) účastnit se osobně nebo prostřednictvím svého zástupce na jednání a rozhodování členské schůze samosprávy. Schůze představenstva družstva či schůze kontrolní komise družstva se člen má právo zúčastnit pouze tehdy, pokud o jeho účasti představenstvo družstva nebo kontrolní komise předem rozhodne,
  - c) volit a být volen do orgánů bytového družstva nebo orgánem bytového družstva pokud je svéprávný a splňuje-li další podmínky stanovené zákonem a dále určené těmito stanovami, nebrání-li tomu překážky stanovené zákonem, anebo nebrání-li tomu neslučitelnost funkcí podle ZOK a těchto stanov,
  - d) podávat podněty a návrhy či stížnosti orgánům bytového družstva a požadovat zprávu o jejich vyřízení,
  - e) obdržet kopii zápisu z jednání shromáždění delegátů, včetně jeho příloh a podkladů poskytnutých delegátům, za úhradu účelně vynaložených nákladů spojených s pořízením kopie zápisu,
  - f) podílet se na činnosti bytového družstva podle těchto stanov a podle usnesení orgánů bytového družstva,
  - g) podat návrh soudu podle ustanovení občanského zákoníku upravujících neplatnost usnesení členské schůze spolku na vyslovení neplatnosti usnesení shromáždění delegátů, pokud je v rozporu s právními předpisy nebo se stanovami bytového družstva; tato práva mohou být uplatněna vždy jen způsobem a ve lhůtách podle ustanovení zákona a těchto stanov,
  - h) uplatňovat svá práva ve vztahu k seznamu členů podle ZOK a těchto stanov, má-li k datu uplatnění tohoto práva splněnou splatnou vkladovou povinnost také k dalšímu členskému vkladu v rozsahu a způsobem podle stanov,
  - i) domáhat se za bytové družstvo náhrady újmy proti členovi orgánu bytového družstva nebo splnění jejich povinnosti plynoucí z dohody, a to postupem a způsobem podle zákona,
  - j) obdržet na svou žádost kopii zápisu z jednání členské schůze samosprávy, včetně jeho příloh a podkladů, za úhradu účelně vynaložených nákladů spojených s pořízením kopie zápisu.

### **Čl. 13**

#### **Povinnosti členů SBD Stavbař**

- (1) Člen bytového družstva má povinnosti stanovené zákonem a těmito stanovami.
- (2) V rámci povinností podle odstavce 1 má člen zejména tyto základní povinnosti:
  - a) dodržovat povinnosti člena stanovené zákonem, stanovami a dodržovat usnesení orgánů bytového družstva,
  - b) splatit vkladovou povinnost k základnímu členskému vkladu, dále splatit vkladovou povinnost k dalšímu členskému vkladu ve výši, způsobem a ve lhůtách podle smlouvy o dalším členském vkladu,
  - c) oznamovat a podle povahy údajů také doložit bytovému družstvu každou změnu údajů evidovaných v seznamu členů bez zbytečného odkladu poté, co tato skutečnost nastala, jakož i oznamovat bytovému družstvu veškeré změny podstatné pro práva a povinnosti spojené s členstvím v bytovém družstvu, včetně práv a povinností plynoucích z nájmu družstevního bytu,
  - d) plnit svou povinnost z uhrazovací povinnosti podle usnesení shromáždění delegátů přijatého v souladu s těmito stanovami.
- (3) Bytové družstvo je povinno umožnit uplatňování základních povinností člena bytového družstva podle odstavce 2 a uplatňovat ve své činnosti dodržování a plnění základních povinností člena podle čl. 13 stanov, a to zejména:
  - a) hradit příspěvky na činnost SBD Stavbař a poplatky za úkony ve výši určené představenstvem nebo shromážděním delegátů,
  - b) chránit družstevní majetek, dodržovat domovní řád, provozní řád nebytových prostor, předpisy o požární ochraně a řádně užívat a udržovat byt, jakož i společné prostory a zařízení domu a řádně užívat plnění poskytovaná s užíváním bytu (nebytového prostoru),
  - c) přispívat na úhradu schodku střediska bytového hospodářství,
  - d) podílet se na úhradě ztráty SBD Stavbař podle čl. 99,
  - e) chovat se tak, aby výkonem svých práv a povinností neohrožoval nebo neomezoval práva ostatních členů, příp. i nečlenů, nebo jinak jim ve výkonu těchto práv bránil,
  - f) hradit členský příspěvek ve výši a termínu stanoveném rozhodnutím shromáždění delegátů.

### **Čl. 14**

#### **Základní kapitál a vklady členů SBD Stavbař**

- (1) Základní kapitál bytového družstva je tvořen souhrnem všech členských vkladů.
- (2) Člen bytového družstva, s jehož družstevním podílem je spojeno právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, nebo nebytového prostoru (dále též jen „družstevní byt“) nebo nájem družstevního bytu, se podílí na základním kapitálu členským vkladem, jímž se rozumí souhrn základního členského vkladu a (nejméně) jednoho dalšího členského vkladu, jímž se podílí na pořízení bytu, jehož se jako člen bytového družstva stane nájemcem, nebo jehož je nájemcem. Člen bytového družstva se může na základním kapitálu podílet více členskými vklady, spojenými s více předměty nájmu, za podmínek podle těchto stanov.
- (3) Člen bytového družstva, s jehož družstevním podílem není spojeno právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu ani nájem družstevního bytu, se podílí na základním kapitálu bytového družstva základním členským vkladem.



- (4) Členský vklad se skládá ze
  - základního členského vkladu
  - dalšího členského vkladu
- (5) Základní členský vklad je pro všechny členy SBD Stavbař stejný a činí 100,-- Kč (slovy: sto korun českých).
- (6) Další členský vklad činí 2.900,-- Kč (slovy: dva tisíce devět set korun českých) a je určen k uspokojování bytových potřeb členů bytového družstva.
- (7) Družstevní podíl člena na družstevní výstavbě představuje splacený další členský vklad určený k výstavbě, skládaný v termínech a výši na základě rozhodnutí představenstva družstva, který bude vypořádán po dokončení stavby s ohledem na skutečně vynaložené náklady příslušné stavby.

### **Čl. 15** **Další členský vklad**

- (1) Další členský vklad představuje vklad, jímž se člen bytového družstva podílí na pořízení a financování bytu, jehož má být nájemcem. Platí to jak při pořízení nemovité věci s byty (pozemku s domem na něm postaveným nebo domu bez pozemku) koupí nebo výstavbou nového domu, tak při pořízení nových bytů změnou dokončené stavby přístavbou, vestavbou, nástavbou, apod.
- (2) Člen se může podílet na základním kapitálu bytového družstva více dalšími členskými vklady.
- (3) Dalším členským vkladem se může člen bytového družstva podílet také na pořízení jiného bytu nebo nebytového prostoru do vlastnictví bytového družstva, aniž by se stal jeho nájemcem.
- (4) Výši dalšího členského vkladu pro jednotlivého člena (uchazeče o členství) určuje představenstvo takovým způsobem, aby vyjadřovala podíl na celkové výši pořizovací ceny a dalších nákladů na pořízení nemovité věci (pozemku s domem nebo domu bez pozemku) připadající na byt, jehož bude člen nájemcem, nebo na jehož pořízení se podílí, aniž by se stal jeho nájemcem, ať jde o pořízení nemovité věci koupí nebo výstavbou.
- (5) Výši dalšího členského vkladu v případě přijetí nového člena za trvání bytového družstva na základě písemné členské přihlášky, kdy se má přijatý člen stát nájemcem uvolněného bytu, určí svým usnesením představenstva bytového družstva.
- (6) Představenstvo vždy svým usnesením současně určí, zda vkladovou povinnost k dalšímu členskému vkladu je člen povinen splatit najednou před vznikem členství, anebo zda je povinen před vznikem členství splatit pouze část dalšího členského vkladu a zbytek splatit ve splátkách, jejich výši a lhůty pro splacení současně určí představenstvo.
- (7) Podle podmínek a potřeb bytového družstva může představenstvo schválit možnost splnění vkladové povinnosti k dalšímu členskému vkladu či jeho části formou nepeněžitýho dalšího členského vkladu; může případně také svým usnesením schválit, že nepeněžitým dalším členským vkladem může být také provedení nebo provádění práce nebo poskytnutí či poskytování služeb pro bytové družstvo.
- (8) Nepeněžitý vklad ocení znalec ze seznamu znalců vedeného podle příslušného právního předpisu, na němž se dohodnou bytové družstvo a vkladatel, a to na náklady vkladatele. Nepeněžitý vklad nelze započítat na členský vklad vyšší částkou, než na jakou byl oceněn. Před jeho vložení schválí konkrétní nepeněžitý vklad shromáždění delegátů.

## **Čl. 16**

### **Smlouva o dalším členském vkladu**

- (1) Smlouva o dalším členském vkladu obsahuje, jde-li o peněžitý další členský vklad, kromě údajů o účastnících smlouvy, alespoň:
  - údaje o výši peněžitého dalšího členského vkladu, popřípadě jen údaje o způsobu jejího výpočtu podle odstavce 3,
  - ujednání v souladu s usnesením představenstva, že je uchazeč o členství povinen splatit celou výši dalšího členského vkladu před vznikem členství jako podmínku pro vznik členství, anebo
  - ujednání v souladu s usnesením představenstva, jakou část dalšího členského vkladu je povinen uchazeč o členství splatit před vznikem členství a dále, jakým způsobem, v jaké výši splátek a v jakých lhůtách se zavazuje splatit zbývající část dalšího členského vkladu s tím, že při prodlení byť jen jediné splátky na další členský vklad delším než 30 dní se stává splatným celá zbývající výše dalšího členského vkladu,
  - ujednání, ke kterému předmětu nájmu se další členský vklad vztahuje.
- (2) Smlouva o dalším členském vkladu obsahuje, jde-li o nepeněžitý další členský vklad, kromě údajů o účastnících smlouvy, alespoň
  - údaje o tom, jaká věc tvoří předmět nepeněžitého vkladu, anebo
  - má-li být nepeněžitým vkladem provedení nebo provádění práce nebo poskytnutí nebo poskytování služby členem, podrobný popis práce nebo služby, způsob a lhůty provedení nebo provádění práce či služby,
  - prohlášení obou smluvních stran o tom, že ocenění bylo provedeno soudním znalcem, na jehož osobě se dohodly obě smluvní strany a výši ocenění nepeněžitého vkladu v penězích.
- (3) V případě, že v době uzavření smlouvy o dalším členském vkladu není známa konečná výše dalšího členského vkladu, uvedou se ve smlouvě pouze údaje o způsobu výpočtu výše dalšího členského vkladu, popřípadě též s uvedením předpokládané konečné výše dalšího členského vkladu, výše a lhůty zálohových plateb na splacení dalšího členského vkladu.
- (4) Převzetí vkladové povinnosti k druhému a případně následujícímu dalšímu členskému vkladu členem za trvání členství v bytovém družstvu se sjedná dodatkem ke stávající smlouvě o dalším členském vkladu, vždy s vyznačením, ke kterému předmětu nájmu se tento druhý, případně následující další členský vklad vztahuje.
- (5) Smlouvu o dalším členském vkladu schvaluje představenstvo družstva.

## **Čl. 17**

### **Více dalších členských vkladů téhož člena**

- (1) Má-li být s družstevním podílem a tedy s právy a povinnostmi člena plynoucími z členství v bytovém družstvu spojeno právo na uzavření smlouvy o nájmu a právo nájmu k více než jednomu předmětu nájmu, uvede se ve smlouvě o dalších členských vkladech a v seznamu členů každý další členský vklad samostatně, s určením, který další členský vklad se vztahuje ke kterému předmětu nájmu.
- (2) Několik členů, popřípadě všichni členové společně se mohou podílet každý svým samostatným dalším členským vkladem ve vzájemně dojednaném poměru na celkové výši dalšího členského vkladu, který se vztahuje k předmětu nájmu, jehož nájemcem není či nebude žádný z těchto členů.

- (3) Ve smlouvě o dalším členském vkladu sjednané podle čl. 16 stanov a v seznamu členů se u každého z těchto členů uvede, ke kterému předmětu nájmu, jehož nájemcem je či bude jiná osoba, se každý jednotlivý další členský vklad vztahuje.
- (4) V případě dalších členských vkladů podle odstavce 2 se ve smlouvě o dalším členském vkladu sjedná také samostatná dohoda mezi družstvem a těmito členy o nakládání s tímto bytem či nebytovým prostorem pro případ, že se v budoucnu uvolní, anebo pro případ, že by mělo dojít k převodu vlastnického práva k tomuto bytu (nebytového prostoru) do vlastnictví, včetně ujednání o vzájemném způsobu vypořádání dalších členských vkladů mezi těmito členy, kteří se podílejí na celkové výši dalšího členského vkladu, vztahujícího se k tomuto bytu.

#### **Čl. 17a**

#### **Zrušen**

#### **Čl. 17b**

#### **Zrušen**

#### **Čl. 18**

#### **Vypořádání dalšího členského vkladu za trvání členství**

- (1) Další členský vklad nebo jeho část nelze za trvání členství vracet, ani jinak vypořádávat, vyjma případu podle odstavce 2.
- (2) V případě převodu vlastnického práva k jednotce (byt; nebytový prostor) členovi bytového družstva se další členský vklad započítává na kupní cenu za tento převod. Obdobně se postupuje v případě více dalších členských vkladů téhož člena.

#### **Čl. 19**

#### **Další členský vklad k uvolněnému bytu**

Před přidělením uvolněného družstevního bytu (nebytového prostoru) určí představenstvo výši dalšího členského vkladu vztahujícího se k tomuto bytu před uzavřením smlouvy o dalším členském vkladu s členem družstva (následujícím nájemcem).

#### **Čl. 20**

#### **Zrušen**

#### **Čl. 21**

- (1) Zánik členství  
Členství v SBD Stavbař zaniká:
  - a) dohodou,
  - b) vystoupením,
  - c) smrtí člena, pokud jeho členství nepřejde na dědice,
  - d) vyloučením,

- e) zánikem právnické osoby, pokud členství nepřejde na nástupnickou právnickou osobu,
  - f) zánikem SBD Stavbař,
  - g) prohlášením konkursu na majetek člena,
  - h) zamítnutím návrhu na prohlášení konkursu pro nedostatek majetku člena,
  - i) pravomocným nařízením výkonu rozhodnutí postižením členských práv a povinností,
  - j) vydáním exekučního příkazu k postižení členských práv a povinností,
  - k) v případě, klesne-li členu jeho majetková účast v družstvu pod hodnotu základního členského vkladu,
  - l) jiným způsobem stanoveným zákonem.
- (2) Jestliže byl zrušen konkurs na majetek člena z jiných důvodů než po splnění rozvrhového usnesení nebo pro nedostatek majetku, jeho členství se obnovuje za podmínky, že v případě, že již družstvo vyplatilo jeho vypořádací podíl, tento podíl družstvu člen nahradí ve lhůtě 2 měsíců od právní moci rozhodnutí o zrušení konkursu. 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. 22**

### **Dohoda o skončení členství**

Dohodne-li se SBD Stavbař a člen na skončení členství, skončí členství sjednaným dnem. Dohoda o skončení členství musí být písemná, jedno vyhotovení dohody o skončení členství vydá SBD Stavbař členovi.

## **Čl. 23**

### **Vystoupení z SBD Stavbař**

- (1) Člen může z SBD Stavbař vystoupit. Členství zaniká uplynutím doby dvou měsíců; tato doba začíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení písemného oznámení člena o vystoupení z SBD Stavbař. Ve stejné lhůtě je člen - nájemce družstevního bytu (nebytového prostoru) povinen vrátit byt (nebytový prostor) družstvu.
- (2) Člen, který nesouhlasí s převodem svých členských práv a povinností na právního nástupce SBD Stavbař, může z SBD Stavbař vystoupit ke dni, kdy k tomuto převodu má dojít, za předpokladu, že tuto skutečnost písemně oznámí představenstvu do jednoho týdne po rozhodnutí shromáždění delegátů o nástupnictví.
- (3) O písemné žádosti o zpětvzetí oznámení o vystoupení člena SBD Stavbař rozhoduje představenstvo na své následující schůzi, nejpozději do 60 dnů.

## **Čl. 24**

### **Úmrtí člena**

- (1) Nepřešlo-li členství na dědice, zaniká smrtí člena.
- (2) Zemřel-li člen a nejde-li o společné členství manželů, přechází dnem jeho smrti členství v SBD Stavbař na dědice, kterému připadl základní členský vklad nebo družstevní podíl. S přechodem členství přechází na dědice i nájem družstevního bytu

- (nebytového prostoru), popřípadě právo na uzavření nájemní smlouvy o nájmu družstevního bytu (nebytového prostoru).
- (3) Náležely-li zůstaviteli dva nebo více družstevních podílů v SBD Stavbař, mohou jednotlivé družstevní podíly připadnout různým dědicům. Tím se zůstavitelovo členství v den jeho smrti přemění na dvě nebo více samostatných členství (popřípadě společných členství manželů) jednotlivých dědiců.
  - (4) Děděním může vzniknout členství fyzické osobě bez ohledu na ustanovení čl. 4 odst. 1 těchto stanov.

## **Čl. 25**

### **Vyloučení člena SBD Stavbař**

- (1) Člen může být vyloučen, jestliže závažným způsobem nebo opakovaně porušil své členské povinnosti, přestal splňovat podmínky pro členství nebo z jiných dále uvedených důvodů, zejména pokud:
  - a) porušuje dobré mravy nebo svým jednáním jinak narušuje pravidla občanského soužití v rámci uplatňování svých členských práv a povinností;
  - b) porušuje povinnosti uložené mu právními předpisy, stanovami nebo rozhodnutími orgánů družstva,
  - c) užívá majetek družstva tak, že družstvu vzniká škoda, nebo způsobem, který je v rozporu s pravidly, schválenými ve vnitřních předpisech družstva, nebo v rozhodnutích některého z orgánů družstva.
- (2) Člen, nebo společní členové, s jejichž členstvím je spojen (společný) nájem družstevního bytu nebo nebytového prostoru mohou být vyloučeni z družstva, jestliže člen:
  - a) poruší hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu, zejména tím, že
    - opětovně nebo hrubě porušuje pořádek v domě nebo garáži, nebo pravidla chování v domě, nebo pokyny pronajímatele, a to buď sám, nebo to umožňuje či trpí dalším osobám, které v bytě bydlí, nebo
    - dal družstevní byt do užívání nebo do podnájmu jiné osobě bez předchozího písemného souhlasu družstva nebo jinak porušil povinnosti uložené v těchto stanovách, nebo
    - neplatí řádně nájem nebo jeho část nebo úhrady za služby včetně záloh ve stanovených lhůtách,
  - b) byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na družstvu nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je družstevní byt nebo nebytový prostor člena, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází.
- (3) člen nebo společní členové mohou být rovněž vyloučeni jestliže:
  - a) po převodu družstevního bytu do vlastnictví nezaplatí ve lhůtě stanovené představenstvem základní členský vklad podle čl. 14; zaplatí-li ve lhůtě, členství pokračuje,
  - b) přes výstrahu a v náhradním termínu stanoveném v této výstraze neuhradí členský příspěvek, nebo jeho část a poruší tím svou povinnost danou mu v čl. 13 odst. 3 písm. f) těchto stanov.
- (4) Rozhodnutí o vyloučení z SBD Stavbař musí být členu písemně oznámeno doporučeným dopisem s označením „do vlastních rukou“. Rozhodnutí o vyloučení musí obsahovat důvod vyloučení tak, že je věcně uveden a popsán důvod vyloučení, tj. jakým jednáním se člen porušení členských povinností dopustil či dále dopouští, spolu s odkazem na příslušné ustanovení zákona nebo stanov, které člen porušil

či dále porušuje. Předcházela-li rozhodnutí o vyloučení písemná výstraha, nemůže být v rozhodnutí o vyloučení měněn důvod uvedený v písemné výstraze. Rozhodnutí o vyloučení musí současně obsahovat poučení vylučovaného člena o jeho právu podat odůvodněné námitky proti rozhodnutí o vyloučení ke shromáždění delegátů ve lhůtě 30 (slovy: třiceti) dnů ode dne doručení rozhodnutí o vyloučení.

- (5) Proti rozhodnutí shromáždění o zamítnutí námitek proti vyloučení uplatněných podle odst. (4) tohoto článku může vylučovaná osoba ve lhůtě 3 měsíců ode dne doručení o rozhodnutí podat návrh soudu na prohlášení rozhodnutí o vyloučení za neplatné.
- (6) 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.
- (7) Jestliže je důvodem návrhu podle odstavce 4, že tvrzené rozhodnutí shromáždění delegátů nepřijalo proto, že o něm nehlasovalo, anebo že obsah tvrzeného rozhodnutí neodpovídá rozhodnutí, které shromáždění delegátů přijalo, lze podat návrh do tří měsíců ode dne, kdy se člen o tvrzeném rozhodnutí dozvěděl, nejdéle však do jednoho roku ode dne konání nebo tvrzeného konání shromáždění delegátů.
- (8) Při vyslovení neplatnosti zániku členství podle odstavce 4 vzniká členu právo na náhradu způsobené škody.
- (9) Představenstvo může zrušit své rozhodnutí o vyloučení člena SBD Stavbař, pominou-li důvody, které vedly k vydání rozhodnutí.

## **Čl. 26 Zánik právnické osoby**

Členství právnické osoby zaniká jejím vstupem do likvidace nebo prohlášením konkursu, popřípadě jejím zánikem.

## **Čl. 27 Likvidace SBD Stavbař**

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

## **Čl. 28 Zánik společného členství manželů**

- (1) Společné členství manželů v SBD Stavbař zaniká vypořádáním společného jmění manželů, nebo marným uplynutím lhůty pro jeho vypořádání podle nového občanského zákoníku (dále též jen NOZ) a dále též
  - a) smrtí jednoho z manželů,
  - b) dohodou rozvedených manželů,
  - c) rozhodnutím soudu o zrušení práva společného nájmu družstevního bytu (nebytového prostoru) rozvedenými manželi.
- (2) Zanikne-li společné členství manželů v SBD Stavbař smrtí jednoho z nich, zůstává členem SBD Stavbař a nájemcem družstevního bytu (nebytového prostoru) pozůstalý manžel.
- (3) Po rozvodu manželství zůstává členem SBD Stavbař a nájemcem družstevního bytu (nebytového prostoru) ten z rozvedených manželů, který byl určen dohodou

rozvedených manželů nebo rozhodnutím soudu v rámci vypořádání společného jmění manželů.

- (4) Dohodnou-li se po rozvodu manželství rozvedení manželé - společní členové SBD Stavbař společně užívající družstevní byt i nebytový prostor, že jeden z nich bude jako člen SBD Stavbař užívat družstevní byt a druhý nebytový prostor, zaniká společné členství manželů jeho přeměnou na samostatné členství každého z nich dnem uzavření dohody nebo dnem nabytí právní moci rozhodnutí soudu. Podmínkou toho je však splacení základního členského vkladu, příp. dalšího členského vkladu druhým rozvedeným manželem.
- (5) Společné členství manželů v SBD Stavbař zaniká i způsoby uvedenými v čl. 21.

## **Čl. 29**

### **Majetkové vypořádání**

- (1) Zánikem členství podle čl. 21 vzniká bývalému členu nebo jeho dědicům nárok na vypořádací podíl.
- (2) Vypořádací podíl člena bytového družstva nemůže být nižší, než kolik činí částka vyjadřující rozsah splněné vkladové povinnosti člena bytového družstva.
- (3) Nárok na výplatu vypořádacího podílu vzniká uplynutím tří měsíců po schválení roční účetní závěrky za rok, ve kterém členství zaniklo. Pokud to hospodářská situace dovoluje, může SBD Stavbař uspokojit tento nárok nebo jeho část i dříve.
- (4) Výplata vypořádacího podílu při zániku členství podle čl. 21 odst. 1 písm. a) až d) je podmíněna vyklizením a předáním družstevního bytu (nebytového prostoru) družstvu. Výplata vypořádacího podílu při zániku členství podle čl. 21 odst. 1 písm. g) až j) se řídí pravomocnými rozhodnutími, na základě kterých členství zaniklo a příslušnými právními předpisy.
- (5) Zanikne-li nájem družstevního bytu (nebytového prostoru) člena bez zániku členství, vznikne členu nárok na vrácení dodatečného členského vkladu, pokud to smlouva o dodatečném členském vkladu umožňuje
- (6) Při výplatě vypořádacího podílu započte SBD Stavbař své splatné pohledávky vůči bývalému členu.
- (7) Zánikem členství v důsledku převodu práv a povinností spojených s členstvím anebo výměny bytu, nevzniká dosavadnímu členovi vůči SBD Stavbař nárok na vypořádací podíl. Vzájemné nároky si účastníci převodu nebo výměny vypořádají mezi sebou. To neplatí, pokud se družstevní podíl převádí členovi družstva a na základě tohoto převodu u nabyvatele dojde ke splnutí členství jeho a členství převodce, pokud nabyvatel tohoto členství má uhrazen základní členský vklad a další členský vklad ve smyslu čl. 14 odst. 6 těchto stanov. V takovém případě se zaniklé členství převodce vypořádává tak, že součástí vypořádání je základní členský vklad a další členský vklad složený na základě ustanovení čl. 14 odst. 6 těchto stanov
- (8) Při převodu družstevního bytu do vlastnictví nájemce vzniká při současném zániku členství dle zákona č. 72/1994 Sb. dosavadnímu členovi nárok na vypořádací podíl, jehož výše se určí podle stanov..
- (9) Vypořádací podíl člena, který byl nájemcem družstevního bytu a tento nevyklidil, je splatný uplynutím 3 (slovy: tři) měsíců ode dne vyklizení družstevního bytu, jehož byl bývalý člen nájemcem, nebo uplynutím 3 (slovy: tři) měsíců poté, kdy byla nebo mohla být zjištěna výše vypořádacího podílu podle § 623 ZOK, a to tím dnem, který nastane později. U nebydlícího člena je vypořádací podíl splatný uplynutím 3 měsíců

poté, kdy byla nebo mohla být zjištěna jeho výše podle § 623 ZOK. Byl-li člen z bytového družstva vyloučen, počítá se lhůta podle tohoto odstavce až ode dne marného uplynutí lhůty pro podání návrhu na prohlášení neplatnosti vyloučení nebo ode dne, v němž nabylo právní moci rozhodnutí soudu, kterým bylo řízení ve věci určení neplatnosti rozhodnutí o vyloučení skončeno.

### **Čl. 30**

#### **Členská evidence**

- (1) Družstvo vede seznam členů.
- (2) Do seznamu členů se zapisují
  - jméno a bydliště nebo sídlo, případně také jiná členem určená adresa pro doručování,
  - den a způsob vzniku a zániku členství v družstvu;
  - výše základního členského vkladu a rozsah splnění vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu;
  - výše dalšího členského vkladu, rozsah splnění vkladové povinnosti k dalšímu členskému vkladu a datum uzavření smlouvy o dalším členském 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.

### **ČÁST IV**

#### **Pořadníky a přidělování bytů**

### **Čl. 31**

#### **Sestavování pořadníků**

SBD Stavbař přiděluje svým členům družstevní byty (nebytové prostory) podle pořadníku sestaveného podle délky členství, pokud není dále uvedeno jinak. U svépomocné výstavby přihledne též k potřebám stavby.

### **Čl. 32**

#### **Délka členství**

- (1) Pro účely sestavování pořadníku se členu započítává délka členství od jeho vzniku, pokud dále není uvedeno jinak.
- (2) Délka členství člena, jemuž splynula členství, se pro účely sestavování pořadníku započítává z toho členství, v jehož rámci dosud nebyla uspokojena jeho bytová potřeba.
- (3) Délka členství člena, který v SBD Stavbař žádá o přidělení jiného družstevního bytu (nebytového prostoru), než který má v nájmu, se pro účely sestavování pořadníku počítá ode dne doručení jeho žádosti o přidělení jiného družstevního bytu (nebytového prostoru).
- (4) Délka členství člena, který převodem části členských práv a povinností převedl



na jiného člena SBD Stavbař nájem družstevního bytu (nebytového prostoru), se pro účely zařazení do pořadníku počítá ode dne podání žádosti o přidělení jiného družstevního bytu (nebytového prostoru).

- (5) Délka členství člena, který se stal nájemcem nebytového prostoru v případech uvedených v čl. 28 odst. 4, se pro účely sestavování pořadníku pro přidělení družstevního bytu započítává ode dne přeměny členství.
- (6) Délka členství člena, jemuž byl převeden družstevní byt do vlastnictví podle zvl. zákona, se pro účely zařazení do pořadníku počítá ode dne nabytí právní moci rozhodnutí o povolení vkladu vlastnictví k bytu do příslušného katastru nemovitostí.

### **Čl. 33**

SBD Stavbař může sestavovat pořadníky i podle lokalit, druhů a forem výstavby.

### **Čl. 34**

- (1) Pořadník schvaluje představenstvo.
- (2) Schválený pořadník musí být po dobu jeho platnosti zveřejněn způsobem v družstvu obvyklým.

### **Čl. 35**

#### **Přidělování bytů**

- (1) Byty přiděluje členům představenstvo podle jejich pořadí v pořadníku, je-li zaplacen družstevní podíl, či záloha na něj ve výši a lhůtě stanovené představenstvem.
- (2) Mimo pořadník přiděluje představenstvo byty na základě smlouvy o zajištění výstavby bytů a spolupráci při rozdělování těchto bytů.
- (3) Představenstvo může přidělit družstevní byty mimo pořadník v případech hodných zvláštního zřetele, zejména z důvodu důležitých potřeb SBD Stavbař.
- (4) Mimo pořadník může dále představenstvo přidělit družstevní byt členu, jehož byt, který v SBD Stavbař užívá, se stal neobyvatelným nebo byl-li člen SBD Stavbař zbaven práva na přidělení družstevního bytu nebo práva na jeho užívání nesprávným postupem SBD Stavbař. Představenstvo může na základě návrhu obecního úřadu přidělit družstevní byt mimo pořadník též v případech, kdy přidělováný družstevní byt byl uvolněn vyklizením dosavadního uživatele do náhradního bytu (ubytování) poskytnutého tímto obecním úřadem.
- (5) Mimo pořadník může představenstvo na návrh výboru příslušné samosprávy přidělit uvolněný družstevní byt členu, který v témže družstevním domě již užívá družstevní byt nevyhovující jeho bytové potřebě, uzavřel-li člen s SBD Stavbař písemnou dohodu, že dosud užívaný družstevní byt SBD Stavbař vrátí.
- (6) Mimo pořadník přidělí představenstvo uvolněný družstevní byt i v případech, kdy SBD Stavbař nesestavilo pořadník nebo členové v něm zařazení byli již uspokojeni, popřípadě nemají o přidělení družstevního bytu zájem.

### **Čl. 36**

- (1) Před přidělením družstevního bytu představenstvo písemně vyzve člena ke splacení družstevního podílu podle čl. 15 a při přidělení uvolněného družstevního bytu podle

čl. 19, popřípadě k uzavření smlouvy o jiném plnění na družstevní podíl při výstavbě svépomocí; lhůtu na zaplacení stanoví nejméně na 15 dnů od doručení výzvy do vlastních rukou.

- (2) Nesplatí-li člen ve stanovené lhůtě družstevní podíl podle odstavce 1 nebo odmítne-li písemně přidělení družstevního bytu anebo odmítne-li o svépomocné výstavbě uzavřít smlouvu o jiném plnění, představenstvo mu družstevní byt nepřidělí.

### **Čl. 37**

#### **Změna rozhodnutí o přidělení družstevního bytu**

Představenstvo může po dohodě se členem změnit své pravomocné rozhodnutí o přidělení družstevního bytu, jestliže se členem nebyla k přidělenému bytu dosud uzavřena nájemní smlouva. Nový přiděl se považuje za realizaci původního pořadníku, popřípadě, šlo-li o přiděl mimo pořadník, za realizaci tohoto přidělu.

### **Čl. 38**

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

- (1) Představenstvo zruší své pravomocné rozhodnutí o přidělení družstevního bytu v případě odstoupení člena ze svépomocné výstavby.
- (2) Představenstvo může zrušit pravomocné rozhodnutí o přidělení družstevního bytu v případech, kdy:
  - a) člen na výzvu představenstva neuhradil ve stanovené lhůtě doplatek dalšího členského vkladu podle čl. 15.
  - b) člen odmítl převzít družstevní byt, který je způsobilý k užívání, ve lhůtě stanovené představenstvem.
- (3) Rozhodnutí o zrušení pravomocného rozhodnutí o přidělení družstevního bytu musí být členovi doručeno do vlastních rukou. Proti rozhodnutí podle odstavce 2 se může člen odvolat. Odvolání má odkladný účinek.
- (4) V případě zrušení rozhodnutí o přidělení družstevního bytu podle odstavce 1 vzniká členovi nárok na majetkové vypořádání podle čl. 29.
- (5) V případě zrušení rozhodnutí o přidělení družstevního bytu podle odstavce 2 vzniká členovi nárok na vrácení zálohového družstevního podílu, sníženého o základní členský vklad. Tento nárok vzniká uplynutím dvou měsíců po nabytí právní moci rozhodnutí, kterým bylo zrušeno rozhodnutí o přidělení družstevního bytu.

### **Čl. 39**

#### **Přenechání družstevního bytu (nebytového prostoru)**

Představenstvo může smlouvou o nájmu přenechat družstevní byt (nebytový prostor) na dobu určitou fyzické, popřípadě právnické osobě, i když nejsou členy SBD Stavbař, jestliže o družstevní byt (nebytový prostor) nemá zájem žádný z členů SBD Stavbař. Stejně může představenstvo přenechat družstevní byt (nebytový prostor) tomu, kdo zabezpečuje provoz družstevního domu. V těchto případech nevzniká povinnost ke splacení družstevního podílu podle čl. 15. Výše nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu (nebytového prostoru) se určí ve smlouvě se souhlasem výboru samosprávy.

## **ČÁST V**

### **Nájem družstevního bytu (nebytového prostoru)**

#### **Oddíl 1**

#### **Právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, náležitosti nájemní smlouvy**

##### **Čl. 40**

##### **Základní ustanovení**

- (1) Vznik práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu upravuje ZOK a tyto stanovy.
- (2) Základní podmínkou pro vznik práva člena bytového družstva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu je, že
  - a) člen se podílí nebo jeho právní předchůdce se podílel na pořízení bytu dalším členským vkladem způsobem a ve výši určené podle těchto stanov a
  - b) splňuje ostatní podmínky podle ZOK a těchto stanov.
- (3) Ustanovení této části stanov se podle povahy věci přiměřeně použijí také na jiný předmět nájmu.

##### **Čl. 41**

##### **Právo na uzavření nájemní smlouvy nebo právo nájmu a převod či přechod družstevního podílu**

- (1) V případech, kdy je s členstvím v bytovém družstvu spojeno právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, převádí se nebo přechází na nabyvatele spolu s převodem nebo přechodem družstevního podílu právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu v rozsahu, v jakém náleželo dosavadnímu členovi. Shodně to platí, náleželo-li dosavadnímu členovi právo na uzavření více nájemních smluv k více předmětům nájmu.
- (2) V případech, kdy je s členstvím v bytovém družstvu spojen nájem družstevního bytu, převádí se nebo přechází na nabyvatele spolu s převodem nebo přechodem družstevního podílu nájem družstevního bytu v rozsahu, v jakém právo nájmu náleželo dosavadnímu členovi. Shodně to platí, náleželo-li dosavadnímu členovi právo nájmu k více předmětům nájmu.
- (3) Ustanovení odstavců 1 a 2 platí obdobně při převodu nebo přechodu družstevního podílu nově vzniklého rozdělením dosavadního družstevního podílu, dále při převodu nebo přechodu družstevního podílu, který splyne s družstevním podílem dosavadního člena bytového družstva.

**Oddíl 2**  
**Náležitosti smlouvy o nájmu družstevního bytu,**  
**nájemné a úhrady cen služeb spojených s bydlením**

**Náležitosti smlouvy o nájmu družstevního bytu**

**Čl. 42**

Nájemní smlouvou se bytové družstvo jako pronajímatel zavazuje přenechat členovi bytového družstva jako nájemci do užívání družstevní byt k zajištění jeho bytových potřeb a bytových potřeb i členů jeho domácnosti a člen jako nájemce se zavazuje platit za to bytovému družstvu jako pronajímateli nájemné ve výši určené způsobem podle článku 44.

**Čl. 43**

- (1) Nájemní smlouva se sjednává písemně a obsahuje alespoň
  - a) označení a popis předmětu nájmu, způsob výpočtu nájemného, který byl schválen shromážděním delegátů podle čl. 44, spolu se způsobem a lhůtami placení nájemného podle téhož článku,
  - b) určení druhů služeb poskytovaných s užíváním družstevního bytu podle určení případných dalších náležitostí s tím spojených podle zvláštního zákona upravujícího poskytování služeb spojených s bydlením,
  - c) určení, které opravy a údržbu v bytě a v jakém rozsahu si zajišťuje člen bytového družstva-nájemce sám na své náklady v souladu s těmito stanovami,
  - d) ujednání o tom, že změny výše nájemného, které budou schváleny usnesením představenstva v souladu se způsobem výpočtu nájemného podle článku 44, se ode dne jejich účinnosti podle odstavce 2 stávají dodatkem k nájemní smlouvě.
  - e) nájemní smlouva může obsahovat další náležitosti podle okolností a potřeb.
- (2) V případě změny výše nájemného a jeho zálohových plateb, schválené usnesením představenstva provedené v souladu se způsobem výpočtu nájemného podle článku 44, nabyvá tato změna účinnosti prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž představenstvo oznámilo změnu členovi bytového družstva – nájemci.

**Čl. 44**  
**Nájemné**

- (1) Zásady pro stanovení nájemného určuje svým usnesením shromáždění delegátů v souladu s § 744 ZOK tak, že členové bytového družstva-nájemci hradí v nájemném bytovém družstvu pouze účelně vynaložené náklady a výdaje vzniklé bytovému družstvu při správě družstevních bytů, včetně nákladů na opravy domu, výdajů na modernizace a rekonstrukce domu, ve kterém se družstevní byty nacházejí, a příspěvků na tvorbu dlouhodobé zálohy na opravy a investice týkající se těchto družstevních bytů a domu. Při způsobu výpočtu nájemného se postupuje podle ustanovení o dlouhodobé záloze na opravy a investice čl. 106.
- (2) Při zvyšování nájemného musí bytové družstvo respektovat zásady uvedené v odstavci 1.

- (3) Na základě způsobu výpočtu nájemného podle odstavců 1 a 2 určuje představenstvo pro jednotlivé byty (či jiné předměty nájmu) výši zálohových plateb nájemného placených měsíčně, v závislosti na předpokládaných nákladech na správu, opravy a na výdajích na modernizace a rekonstrukce v domě.
- (4) Člen nájemce je povinen platit nájemné předem na každý měsíc, a to nejpozději do pátého dne příslušného měsíce, neurčí-li shromáždění delegátů jinak.

#### **Čl. 45**

#### **Plnění spojená s užíváním bytů a nebytových prostor v domě s byty (služby)**

- (1) Službami spojenými s užíváním bytů a nebytových prostorů (dále jen „bytů“) obecně jsou podle zvláštního zákona zejména dodávka tepla a centralizované poskytování teplé vody, dodávka vody a odvádění odpadních vod, provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, odvoz odpadních vod a čištění jímek, umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu, provoz a čištění komínů a odvoz komunálního odpadu. Shromáždění delegátů však svým usnesením určí podle konkrétních podmínek a potřeb v domě (v jednotlivých domech), které druhy služeb a v jakém rozsahu jsou poskytovány v rámci bytového družstva a v případě tohoto určení se nepoužije obecné vymezení druhů služeb uvedené (podle zvláštního zákona) ve větě první tohoto odstavce. Usnesení shromáždění delegátů o určení druhu a rozsahu poskytovaných služeb je závazné pro všechny nájemce v domě (v jednotlivých domech) bytového družstva.
- (2) Bytové družstvo má právo požadovat na nájemcích placení záloh na úhradu nákladů na služby poskytované s užíváním bytu. O výši záloh rozhoduje představenstvo. Zpravidla se měsíční zálohy za jednotlivé služby určují jako měsíční podíl z předpokládaných ročních nákladů na služby z uplynulého roku, nebo podle posledního zúčtovacího období, anebo z nákladů odvozených z předpokládaných cen běžného roku. Měsíční zálohy na dodávku vody a odvádění odpadních vod se zpravidla pro každé zúčtovací období vypočítají z výše maximálně jedné dvanáctiny dodávek, a to podle skutečné spotřeby vody za předchozí roční období nebo podle směrných čísel roční spotřeby vody vynásobené cenami sjednanými s dodavatelem.
- (3) Představenstvo má právo změnit v průběhu roku měsíční zálohu v míře odpovídající změně ceny služby nebo z dalších oprávněných důvodů, zejména z důvodu změny rozsahu nebo kvality služby. Změněná měsíční záloha může být požadována nejdříve od prvního dne měsíce následujícího poté, co bylo nájemcům doručeno písemné oznámení nové výše zálohy. Změna výše měsíční zálohy musí být v oznámení řádně odůvodněna, jinak ke zvýšení zálohy nedojde.
- (4) Způsob rozúčtování nákladů na služby schvaluje shromáždění delegátů, pokud toto rozhodování nesvěří svým usnesením představenstvu. Změna způsobu rozúčtování je možná vždy až po uplynutí zúčtovacího období. Pokud by způsob rozúčtování nebyl shromážděním delegátů (nebo představenstvem, svěřilo-li mu shromáždění delegátů toto rozhodování) schválen, rozúčtují se náklady na služby podle zvláštního zákona.

**Oddíl 3**  
**Práva a povinnosti bytového družstva a člena bytového družstva**  
**spojené s nájmem družstevního bytu**

**Čl. 46**  
**Základní práva a povinnosti bytového družstva**  
**jako pronajímatele družstevního bytu**

- (1) Bytové družstvo zejména
  - a) má povinnost předat družstevní byt nájemci ve stavu způsobilém k jeho užívání a udržovat po dobu nájmu byt a dům ve stavu způsobilém k užívání a udržovat v domě náležitý pořádek obvyklý podle místních poměrů,
  - b) má povinnost odstranit poškození nebo závadu v bytě v přiměřené době poté, co mu nájemce poškození nebo vadu oznámil,
  - c) je-li to nezbytné k zajištění řádné údržby družstevního bytu příslušející bytovému družstvu, nebo vyžadují-li to nezbytně úpravy, provoz a opravy ostatních bytů nebo domu jako celku, je oprávněno bytové družstvo po předchozím písemném oznámení nájemci alespoň 5 dní předem požadovat, aby nájemce umožnil za tím účelem vstup do bytu,
  - d) nepostará-li se nájemce družstevního bytu o včasné provedení drobných oprav a běžnou údržbu bytu, ke které je povinen v rozsahu podle čl. 48, má družstvo právo učinit tak po předchozím upozornění člena na jeho náklad samo v nezbytně nutném rozsahu a požadovat od něj náhradu.
- (2) Bytové družstvo má právo vyhradit si v nájemní smlouvě, nebo usnesením schváleným shromážděním delegátů, udělování předchozího písemného souhlasu s přijetím nové osoby do nájemcovy domácnosti vyjma případů, kdy se jedná o osobu blízkou, anebo další případy zvláštního zřetele hodné.
- (3) Bytové družstvo má právo požadovat na základě ustanovení v nájemní smlouvě nebo na základě usnesení shromáždění delegátů, aby v nájemcově domácnosti žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny tyto osoby mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách.

**Čl. 47**  
**Základní práva a povinnosti člena bytového družstva**  
**jako nájemce družstevního bytu**

- (1) Nájemce družstevního bytu zejména
  - a) užívá družstevní byt a spolu s bytem společné prostory v souladu s nájemní smlouvou a s těmito stanovami,
  - b) dbá, aby v domě bylo vytvořeno prostředí, které umožňuje a zajišťuje výkon práva nájmu i ostatním nájemcům, a dodržuje po dobu nájmu pravidla obvyklá pro chování v domě a pravidla stanovená usneseními orgánů bytového družstva pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů. Platí to rovněž pro členy nájemcovy domácnosti,
  - c) přijme-li nájemce nového člena své domácnosti, oznámí zvýšení počtu osob žijících v bytě bez zbytečného odkladu družstvu, spolu se jménem, příjmením a datem narození a s údajem o dosavadním bydlišti. Pokud to neučiní

ani do dvou měsíců, jde o závažné porušení povinností člena plynoucích z nájmu družstevního bytu. Určuje-li nájemní smlouva anebo usnesení shromáždění delegátů právo bytového družstva udělovat předchozí souhlas s přijetím nové osoby do nájemcovy domácnosti, je povinen si nájemce nejdříve vyžádat tento souhlas bytového družstva, jinak se přijetí další osoby do domácnosti považuje za závažné porušení členských povinností spojených s nájmem. Přitom přijetí další osoby do nájemcovy domácnosti nesmí být v rozporu s požadavkem družstva uvedeném v nájemní smlouvě nebo v usnesení shromáždění delegátů, aby v nájemcově domácnosti žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách,

- d) provádí a hradí údržbu a opravy v bytě v rozsahu určeném podle článku 48,
  - e) zjistí-li nájemce v bytě poškození nebo vadu, kterou je třeba neprodleně odstranit, a jde o poškození nebo vadu, jejíž odstranění přísluší bytovému družstvu jako pronajímateli, oznámí to nájemce ihned bytovému družstvu. Současně nájemce učiní po zjištění poškození nebo vady podle svých možností opatření k tomu, aby nevznikala další škoda a má právo na náhradu účelně vynaložených nákladů, pokud poškození nebo vada nebyla způsobena okolnostmi, za které odpovídá. Poté umožní bytovému družstvu provedení prací k odstranění poškození nebo vady, jinak odpovídá za škodu, která by nesplněním této povinnosti vznikla,
  - f) odstraní závady a poškození, které způsobil na domě či jeho zařízení sám nebo osoby žijící v jeho domácnosti nebo pobývající v bytě,
  - g) jinou vadu nebo poškození, které brání obvyklému bydlení, oznámí nájemce bytovému družstvu bez zbytečného odkladu. Neodstraní-li bytové družstvo poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu a řádně, může je nájemce odstranit a žádat náhradu odůvodněných nákladů, popřípadě slevu nájemného, jestliže vady nebo poškození jsou natolik podstatné, že brání obvyklému bydlení. Neoznámí-li však nájemce poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu poté, co ji zjistil nebo měl a mohl při řádné péči zjistit, nemá právo na úhradu vynaložených nákladů,
  - h) po předchozí písemné výzvě umožní bytovému družstvu nebo jím pověřené osobě přístup do bytu k zajištění řádné údržby a oprav bytu příslušejících bytovému družstvu jako pronajímateli, nebo vyžadují-li to nezbytně úpravy, provoz a opravy ostatních bytů nebo domu jako celku,
  - i) po předchozím písemném oznámení umožní osobám pověřeným bytovým družstvem, aby zjišťovaly technický stav měřidel, prováděly revize, opravy, údržbu i instalaci měřidel (zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, apod.), jakož i odpočet naměřených hodnot; umožní také přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu a patří bytovému družstvu.
- (2) Nájemce není oprávněn provádět v bytě jakékoliv stavební a podobné úpravy, změny, přestavby, či měnit konstrukci nebo charakter bytu, apod., a to ani na své náklady, bez předchozího písemného souhlasu bytového družstva, uděleného představenstvem, dále bez projednání podle stavebně právních předpisů, jinak by se jednalo o závažné porušení členských povinností spojených s nájmem družstevního bytu, přičemž by bytové družstvo bylo oprávněno také požadovat, aby nájemce provedené úpravy a změny bez odkladu a na svůj náklad odstranil. Pokud byl písemný souhlas udělen, dojedná nájemce s bytovým družstvem písemně postup prací tak, aby byly dodržovány příslušné právní předpisy a nebyli zatěžováni

stavebními pracemi ostatní uživatelé bytů nad míru přiměřenou. Bytové družstvo je oprávněno kontrolovat postup prací a uplatňovat dodržování právních předpisů.

- (3) Nezpůsobí-li to zvýšené zatížení pro byt nebo dům, anebo pro ostatní obyvatele domu, a vysloví-li s tím předem písemně souhlas představenstvo, může nájemce v rozsahu tohoto souhlasu v bytě i pracovat či podnikat;
- (4) Pokud ví nájemce předem o své nepřítomnosti, která má být delší než dva měsíce, i o tom, že byt bude po tuto dobu obtížně dostupný, oznámí to včas bytovému družstvu. Současně označí osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do družstevního bytu v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí; nemá-li nájemce takovou osobu, je takovou osobou bytové družstvo. Pokud nesplní nájemce tuto povinnost, považuje se to za porušení členských povinností spojených s nájmem závažným způsobem.
- (5) Družstevní byt nebo jeho část může nájemce přenechat jinému do podnájmu jedině s předchozím písemným souhlasem představenstva družstva. Souhlas se uděluje vždy nejdéle na dobu 1 (jednoho) roku ve vztahu ke konkrétní osobě podnájemce, s tím, že může být po uplynutí této doby znovu udělen vždy opět na dobu nejdéle 1 (jednoho) roku. Nájemce je povinen ve smlouvě o podnájmu zavázat podnájemce k dodržování všech předpisů týkajících se užívání družstevního bytu, včetně ustanovení stanov družstva upravujících tyto záležitosti a včetně případného domovního řádu s tím, že při neplnění této povinnosti dá podnájemci výpověď, na jejímž základě zanikne podnájem uplynutím 30 (třiceti) dnů ode dne doručení výpovědi podnájemci. Po udělení souhlasu s podnájmem je povinen nájemce poskytnout jedno vyhotovení podnájemní smlouvy představenstvu družstva. Pokud nájemce nezaváže podnájemce způsobem uvedeným v tomto odstavci, má bytové družstvo právo zrušit souhlas s podnájmem a nájemce je povinen podnájem ukončit, jinak by to bylo považováno za porušení členských povinností spojených s nájmem družstevního bytu.

Lhůta jednoho roku uvedená v tomto odstavci může být prolomena pouze na základě rozhodnutí představenstva v konkrétním případě, přičemž představenstvo při takovém rozhodnutí přihlédne vždy k důvodům hodných zvláštního zřetele.

- (6) Nájemce je povinen plnit včas a úplně povinnosti vyplývající z nájemní smlouvy, platit včas a úplně platby s nájmem spojené, oznamovat bytovému družstvu pro účely záloh na ceny služeb a pro rozúčtování cen služeb poskytovaných s bydlením pobyt dalších osob v užívaném bytě podle zvláštního zákona upravujícího poskytování služeb spojených s bydlením, chránit majetek družstva, upozorňovat družstvo na škody, které tomuto majetku hrozí nebo mohou hrozit, pokud se o tom dozví, dodržovat pravidla pro užívání bytu a společných prostor, schválená usnesením shromáždění delegátů nebo obsažená v domovním řádu schváleném usnesením shromáždění delegátů.

## **Čl. 48**

### **Opravy a údržba v bytě**

- (1) Bytové družstvo jako pronajímatel udržuje po dobu nájmu byt a dům ve stavu způsobilém k užívání a nájemce provádí nebo zajišťuje na své náklady provádění běžné údržby a běžných oprav v bytě v rozsahu podle těchto stanov a případného usnesení shromáždění delegátů.
- (2) Nájemce je ve smyslu odstavce 1 povinen provádět na své náklady běžné opravy a běžnou údržbu v bytě, v rozsahu podle tohoto ustanovení a blíže určeném



usnesením shromáždění delegátů. V tomto smyslu nájemce zajišťuje nebo provádí na své náklady v bytě opravy a údržbu

- a) spojenou s běžným užíváním bytu, včetně nákladů spojených s opravami a údržbou vnitřního vybavení bytu popřípadě s jeho výměnou,
  - b) spojenou s opravami, údržbou, popřípadě výměnou vnitřních rozvodů elektřiny a vody ke spotřebičům v bytě, odvodů splaškových vod v bytě až po připojení k hlavnímu řadu v bytě.
- (3) Za běžné opravy a běžnou údržbu, kterou na své náklady provádí či zajišťuje nájemce, se nepovažují rozvody plynu v bytě, které byly v bytě umístěny při vzniku nájmu, jde-li o centrální vytápění, celá soustava rozvodů tepla, včetně rozvodů v bytě, radiátorů, včetně termostatických ventilů a zařízení sloužícího k rozúčtování nákladů na topení, přívody společné televizní antény do bytu, opravy a výměny domácích telefonů a společných rozvodů k nim, opravy a ověřování bytových měřičů vody a tepla, vnější nátěry oken v bytě, opravy a výměny oken, nebo výměny jejich částí, opravy a výměny zábradlí, balkónů a lodžii, příslušejších k užívanému bytu, pokud shromáždění delegátů nerozhodne jinak.
- (4) Nájemce je povinen strpět stavební úpravy, přestavby nebo jiné změny v bytě prováděné pronajímatelem, jedině za podmínek stanovených v novém občanském zákoníku v ustanoveních o nájmu bytu.

#### **Čl. 49**

#### **Právní důsledky převodu, přechodu, rozdělení a splynutí družstevního podílu spojeného s právem nájmu družstevního bytu, ve vztahu k tomuto nájmu**

- (1) Převodem družstevního podílu, s nímž je spojen nájem družstevního bytu, dochází k převodu nájmu družstevního bytu, včetně všech práv a povinností s tím spojených.
- (2) Zemře-li nájemce družstevního bytu a nejde-li o byt ve společném nájmu manželů, přechází smrtí nájemce jeho členství v bytovém družstvu a nájem družstevního bytu na toho dědice, kterému připadl družstevní podíl, včetně všech práv a povinností s tím spojených. Zdělí-li družstevní podíl více dědiců, uzavře družstvo nájemní smlouvu s tím z dědiců, který byl určen dodatečnou písemnou dohodou dědiců o tom, kdo bude nájemcem družstevního bytu a nebo který byl určen rozhodnutím soudu. Podpisy na této dohodě musí být úředně ověřeny. Nájemcem a členem družstva může být pouze jeden z dědiců, nebo dva dědici, jestliže jsou manželé.
- (3) Při rozdělení družstevního podílu, s nímž je spojen nájem k více předmětům nájmu, musí být vždy určeno, se kterým z družstevních podílů nově vzniklých rozdělením je spojen nájem kterého předmětu nájmu; tyto údaje musí souhlasit s údaji v seznamu členů. Na nabyvatele družstevního podílu vzniklého rozdělením se převádí či přechází nájem, včetně všech práv a povinností s tím spojených.
- (4) Při splynutí družstevního podílu, s nímž je spojen nájem družstevního bytu s dosavadním družstevním podílem jiného člena téhož bytového družstva, stává se nabyvatel nájemcem družstevního bytu, jehož nájem byl dosud spojen s družstevním podílem, který splynul s jeho dosavadním družstevním podílem, včetně všech práv a povinností s tím spojených. Nabyvatelův dosavadní nájem družstevního bytu zůstává nedotčen. Z hlediska členství má nabyvatel dále práva a povinnosti jediného člena.
- (5) S právem nájmu k družstevnímu bytu převáděným nebo přecházejícím na nabyvatele podle odstavců 1 až 4, dochází současně k převodu či přechodu všech práv a povinností s tím spojených, a to včetně všech dluhů dosavadního člena-nájemce

vůči bytovému družstvu a dluhů bytového družstva vůči tomuto dosavadnímu členovi-nájemci, které souvisejí s užíváním družstevního bytu dosavadním nájemcem.

- (6) Ustanovení odstavců 1 až 5 platí přiměřeně také pro právní důsledky převodu, přechodu, rozdělení a splnutí družstevního podílu spojeného dosud jen s právem na uzavření nájemní smlouvy o nájmu družstevního bytu, ve vztahu k tomuto právu.

#### **Oddíl 4**

### **Manželé, společné členství, společný nájem družstevního bytu**

#### **Čl. 50**

### **Společné členství manželů v bytovém družstvu a společný nájem družstevního bytu**

- (1) Společné členství manželů v bytovém družstvu vzniká, jestliže je družstevní podíl součástí společného jmění manželů. Ze společného členství jsou oba manželé oprávněni a povinni společně a nerozdílně a jako společní členové mají jeden hlas. V ostatním se záležitosti družstevního podílu ve společném jmění manželů a právní vztahy plynoucí ze společného členství manželů řídí ve vztahu mezi manžely ustanoveními NOZ o manželském majetkovém právu.
- (2) Jde-li o společné členství manželů v bytovém družstvu, s nímž je spojeno právo na uzavření nájemní smlouvy k družstevnímu bytu, jde o právo na uzavření smlouvy o společném nájmu manželů k družstevnímu bytu. Jde-li o společné členství manželů, s nímž je spojen nájem družstevního bytu, jde o společný nájem manželů k družstevnímu bytu.
- (3) Z právních jednání týkajících se společného nájmu manželů k družstevnímu bytu jsou oba manželé oprávněni i povinni společně a nerozdílně.
- (4) Přeměnilo-li se společné členství manželů za trvání manželství na výlučné členství jen jednoho z manželů, nemá tato skutečnost vliv na společné nájemní právo k družstevnímu bytu.
- (5) Při zániku manželství rozvodem v případě, kdy byl družstevní podíl v bytovém družstvu součástí společného jmění manželů, a bývalí manželé byli tedy společnými členy a společnými nájemci družstevního bytu, zanikne společný nájem manželů k družstevnímu bytu vypořádáním společného jmění manželů (na základě písemné dohody nebo rozhodnutím soudu) ve vztahu k družstevnímu podílu, jako součástí společného jmění manželů. Výlučným členem a nájemcem družstevního bytu se stane ten z rozvedených manželů, který byl určen jejich dohodou nebo rozhodnutím soudu.
- (6) V případě zániku manželství smrtí jednoho z manželů, kteří byli společnými členy a společnými nájemci družstevního bytu, zanikne se společným členstvím manželů také společný nájem družstevního bytu a výlučným nájemcem družstevního bytu se stává pozůstalý manžel, který se stal výlučným členem bytového družstva, a jemuž náleží družstevní podíl.
- (7) V ostatním se záležitosti uvedené v odstavcích 1 až 6 řídí ustanoveními NOZ o manželském majetkovém právu a společném jmění manželů.
- (8) Pro bydlení manželů se použijí také ustanovení NOZ o manželském majetkovém právu, zahrnující některá ustanovení o bydlení manželů a dále ustanovení o bydlení po zániku manželství, která jsou zahrnuta v ustanoveních NOZ o zániku manželství.

## **Čl. 51**

### **Bydlení manželů v družstevním bytě, nejsou-li společnými členy bytového družstva**

- (1) Je-li jeden z manželů výlučným členem bytového družstva (družstevní podíl není součástí společného jmění manželů), mají oba manželé společné nájemní právo odvozené podle NOZ od práva nájmu manžela, který je výlučným členem bytového družstva. Zanikne-li členství manžela, od jehož nájemního práva bylo společné nájemní právo odvozeno, zanikne také nájemní právo druhého manžela.
- (2) V ostatním se pro bydlení manželů, kteří nejsou společnými členy bytového družstva, použijí ustanovení NOZ, včetně ustanovení o bydlení zahrnutých v ustanoveních NOZ o manželství.

## **Čl. 52**

### **Společná ustanovení k nájmu družstevního bytu**

- (1) Zánikem členství v bytovém družstvu zaniká také právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu nebo nájem družstevního bytu.
- (2) Ustanovení NOZ o výpovědi nájmu bytu se pro nájem družstevního bytu nepoužijí.
- (3) Písemnosti týkající se nájmu družstevního bytu se vzájemně doručují buď osobním předáním a převzetím nebo doporučenou poštou, popřípadě kurýrem. Člen doručuje na adresu bytového družstva, družstvo doručuje na adresu bydliště člena uvedenou v seznamu členů, resp. na jinou doručovací adresu, která je zapsaná v seznamu členů.
- (4) Podrobnosti týkající se práv a povinností spojených s nájmem družstevního bytu mohou být určeny v „Domovním řádu“, schváleném usnesením shromáždění delegátů, popřípadě také v nájemní smlouvě, zejména v případě, že se týkají nájmu konkrétního družstevního bytu. Dnem schválení se domovní řád stává závazným ve vztahu ke všem nájemcům, přičemž pro členy bytového družstva - nájemce se stává součástí členských práv a povinností spojených s nájmem družstevního bytu.
- (5) Osoba, již zanikl nájem bez právního nástupce, odevzdá družstevní byt bytovému družstvu v den, kdy nájem zanikl, popřípadě jiný pozdější den písemně dohodnutý s bytovým družstvem. Byt je odevzdán, obdrží-li bytové družstvo klíče, má možnost přístupu do bytu, byt je vyklizený a způsobilý k dalšímu užívání. O odevzdání bytu, včetně klíčů od bytu se sepíše zápis, který podepíše zástupce bytového družstva a osoba předávající byt bytovému družstvu. Byt musí být odevzdán bytovému družstvu ve stavu, v němž jej nájemce převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení. Osoba odevzdávající byt je povinna odstranit v něm změny, které byly provedeny v průběhu nájmu bez souhlasu bytového družstva, pokud nebude dohodnuto jinak. Změny provedené se souhlasem bytového družstva odstraní osoba odevzdávající byt, pokud si bytové družstvo a nájemce ujednali, že při skončení nájmu nájemce uvede družstevní byt do původního stavu. Zařízení a předměty pevně připojené na zdech, podlaze a stropu bytu, které nelze odstranit bez poškození bytu nebo jeho vybavení, se považují za vlastnictví bytového družstva.
- (6) Práva a povinnosti z nájmu družstevního bytu ve vztahu mezi bytovým družstvem a členem bytového družstva-nájemcem v případě, kdy je dům rozdělen na jednotky podle ustanovení NOZ o bytovém spoluvlastnictví, a bytové družstvo převedlo určitou část jednotek do vlastnictví členů, se řídí i nadále ustanoveními zákona a těchto

stanov týkajících se nájmu družstevního bytu; podle potřeby se úprava práv a povinností přizpůsobí skutečnosti, že bytové družstvo jako vlastník nepřevedených bytů (jednotek) a člen společenství vlastníků jednotek má práva a povinnosti stanovené ustanoveními NOZ o bytovém spoluvlastnictví.

- (7) Podrobnosti v záležitostech uvedených v odstavci 6 mohou být upraveny usnesením shromáždění delegátů, schválením změn v domovním řádu, případně v dodatcích k dosavadním smlouvám o nájmu družstevních bytů uzavřených mezi bytovým družstvem a členy-nájemci družstevních bytů.

## **Čl. 53 až 64 - zrušeny**

## **ČÁST VI Orgány SBD Stavbař**

### **Čl. 65**

Orgány SBD Stavbař jsou:

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

### **Čl. 66**

Do orgánů SBD Stavbař mohou být voleni jen jeho členové, pokud jde o fyzické osoby, musí být starší 18 let.

### **Čl. 67**

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

### **Čl. 68**

- (1) Funkční období členů orgánů SBD Stavbař, zvolených delegátů a náhradníků činí pět let.
- (2) Členové orgánů SBD Stavbař mohou být voleni opětovně.

## Čl. 69

- (1) Členové orgánů SBD Stavbař jsou povinni vykonávat své funkce svědomitě, plnit svěřené úkoly a dodržovat právní předpisy a tyto stanovy. Pokud při výkonu funkce způsobí SBD Stavbař škodu, odpovídají za ni v rozsahu stanoveném zákonem.
- (2) Nároky SBD Stavbař z odpovědnosti členů orgánů SBD Stavbař za škodu uplatňuje představenstvo. Vůči členům představenstva uplatňuje nároky SBD Stavbař kontrolní komise prostřednictvím jí určeného člena.
- (3) Nároky SBD Stavbař z odpovědnosti členů orgánů SBD Stavbař za škodu mohou být uplatněny u soudu jen s předchozím souhlasem shromáždění delegátů. Shromáždění delegátů může schválit i smír v této věci.

## Čl. 70

- (1) Neplní-li člen voleného orgánu řádně svoji funkci, může jej před uplynutím funkčního období odvolat orgán, který jej zvolil.
- (2) Člen SBD Stavbař, který je do své funkce zvolen, může z funkce odstoupit. Je však povinen oznámit to orgánu, jehož je členem. Jeho funkce končí dnem, kdy odstoupení projednal orgán, který ho zvolil. Příslušný orgán musí projednat odstoupení na svém nejbližším zasedání poté, kdy se o odstoupení dověděl, nejdéle však do tří měsíců. Po marném uplynutí této lhůty se odstoupení pokládá za projednané.
- (3) Za člena odvolaného podle odst. 1 nebo odstoupivšího podle odst. 2 povolává příslušný orgán zvoleného náhradníka, a to podle pořadí, které stanovil. Není-li takového náhradníka, musí příslušný orgán provést na svém nejbližším zasedání doplňovací volby.
- (4) Ustanovení odstavce 3 platí přiměřeně i v případě, že členství v orgánu SBD Stavbař zanikne smrtí.
- (5) Členům orgánů SBD Stavbař může být za výkon funkce přiznána odměna podle zásad stanovených shromážděním delegátů, popřípadě poskytnuta náhrada ušlé mzdy a nákladů spojených s výkonem funkce.

## Čl. 71

- (1) Funkce člena představenstva a člena kontrolní komise jsou vzájemně neslučitelné.
- (2) Členové představenstva, členové kontrolní komise a předseda nesmějí být podnikateli, ani členy statutárních a dozorčích orgánů právnických osob s obdobným předmětem činnosti jako má SBD Stavbař v takovém případě, kdy předmět činnosti konkurujícího subjektu bude obsahovat všechny činnosti vyjmenované v čl. 3 odst. 2 pod písm. a) až e). Tento zákaz konkurence neplatí v případech, kdy se bude jednat o právnickou osobu, které je SBD Stavbař členem, společníkem nebo, v níž má majetkový podíl, nebo když se jedná o koncern, společenství vlastníků jednotek nebo družstvo, jehož členy jsou pouze jiná družstva.
- (3) Člen představenstva a kontrolní komise informuje předem družstvo o okolnostech podle odst. 2 tohoto článku.

## Čl. 72

- (1) Každému členu SBD Stavbař a každému členu orgánu SBD Stavbař náleží jeden hlas, nejde-li o případ společného členství manželů v SBD Stavbař, vymezený v článku 92 těchto stanov.
- (2) V orgánech SBD Stavbař se hlasuje veřejně. V jednotlivých případech se může orgán SBD Stavbař usnést na hlasování tajném.
- (3) V představenstvu a kontrolní komisi lze usnesení přijmout hlasováním, uskutečněným písemně nebo prostřednictvím sdělovací techniky, jestliže s tímto způsobem hlasování projeví souhlas všichni členové orgánu SBD Stavbař. Pro tento případ se hlasující pokládají za přítomné.
- (4) Právníky osoby jednají v orgánech družstva prostřednictvím svého odpovědného zástupce (fyzické osoby), přičemž úkony zástupce jsou pro tuto osobu závazné.

## Čl. 73

- (1) Orgány SBD Stavbař jednají o záležitostech, které byly uvedeny na schváleném pořadu jednání, popřípadě o záležitostech, o jejichž projednávání se tento orgán dodatečně usnesl.
- (2) Jednání orgánů SBD Stavbař spočívá v přednesení podnětu k jednání, v rozpravě a zpravidla je zakončeno usnesením. Jednání je třeba vést tak, aby byl zjištěn skutečný stav věcí.

## Čl. 74

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

## Čl. 75

### Shromáždění delegátů

- (1) Shromáždění delegátů je nejvyšším orgánem SBD Stavbař, kde členové uplatňují svá práva řídit záležitosti SBD Stavbař a kontrolovat činnost SBD Stavbař a jeho orgánů. Shromáždění delegátů plní v celém rozsahu působnost členské schůze.
- (2) Delegátem může být pouze člen zvolený členskou schůzí samosprávy. Delegát členské schůze samosprávy je povinen informovat předem členy samosprávy o termínu konání shromáždění delegátů a následně vhodnou formou o usnesení shromáždění delegátů. Neplní-li delegát své povinnosti, zejména nezúčastní-li se bez předchozí omluvy shromáždění delegátů, má představenstvo družstva právo

navrhnout na členské schůzi odvolání delegáta. Po odvolání vyzve představenstvo členskou schůzi k volbě nového delegáta.

- (3) Do výlučné působnosti shromáždění delegátů patří:
- a) přijímat a měnit stanovy a jednací řád,
  - b) volit a odvolávat členy představenstva a kontrolní komise v počtu a způsobem, které samo určí,
  - c) volit náhradníky členů představenstva a kontrolní komise a stanovit pořadí, podle kterého náhradníci nastupují na místo odvolaných, popřípadě odstoupivších členů představenstva a kontrolní komise,
  - d) projednávat a schvalovat zprávy představenstva a kontrolní komise o činnosti SBD Stavbař,
  - e) rozhodovat o základních otázkách koncepce rozvoje SBD Stavbař, schvalovat zásady jeho hospodaření, řádnou, mimořádnou nebo konsolidovanou účetní závěrku, popřípadě mezitímní účetní závěrku a rozhodovat o tom, jak se naloží se ziskem, popřípadě uhradí ztráta,
  - f) schvalovat statuty fondů,
  - g) rozhodovat o zvýšení nebo snížení základního kapitálu,
  - h) rozhodovat o odvoláních proti usnesením představenstva, včetně rozhodování o námitkách člena proti rozhodnutí o jeho vyloučení ve smyslu čl. 25 odst. 4, 5, 6 a 7 těchto stanov
  - ch) rozhodovat o splynutí, sloučení, rozdělení a o jiném zrušení družstva nebo o změně právní formy,
  - i) stanovit zásady pro určování výše nájemného za nájem družstevního bytu (nebytového prostoru) a za plnění poskytovaná s užíváním družstevního bytu (nebytového prostoru), způsob jejich vyúčtování a způsob placení,
  - j) rozhodovat o nájmu/pachtu závodu
  - k) rozhodovat o významných majetkových dispozicích; takovými dispozicemi nejsou rozhodování o nájmu a podnájmu bytů, společných a nebytových prostor, příp. přiděly uvolněných bytů a nebytových prostor rozhodování o prominutí penále a jiných majetkových sankcí nebo jejich částí, hospodaření s finančními prostředky v rámci bankovních operací obdobným úločkám,
  - l) stanovit výši členského příspěvku a způsob jeho úhrady členy včetně termínu splatnosti tohoto příspěvku
  - m) určit výši odměny představenstva, kontrolní komise a členů jiných orgánů družstva zřízených stanovami, pokud je oprávněno podle stanov tyto orgány nebo jejich členy volit a odvolávat, schvalovat směrnice o odměňování členů orgánů družstva a texty smluv o výkonu funkce,
  - n) schvalovat poskytnutí finanční asistence,
  - o) rozhodovat o uhrazovací povinnosti,
  - p) rozhodovat o použití rezervního fondu,
  - q) rozhodovat o vydání dluhopisů,
  - r) schvalovat převod nebo zastavení závodu nebo takové jeho části, která by znamenala podstatnou změnu dosavadní struktury závodu nebo podstatnou změnu v předmětu podnikání nebo činnosti družstva,
  - s) schvalovat smlouvu o tichém společenství a její změnu a zrušení,
  - t) rozhodovat o zrušení družstva s likvidací,
  - u) volit a odvolávat likvidátora a rozhodovat o jeho odměně,
  - v) schvalovat zprávu likvidátora o naložení s likvidačním zůstatkem,
  - x) rozhodovat o dalších otázkách, které zákon nebo stanovy svěřují do jeho působnosti.

- (4) Do působnosti shromáždění delegátů patří i rozhodování, týkající se SBD Stavbař a jeho činnosti, pokud si rozhodování o některé věci vyhradilo. Shromáždění delegátů neschvaluje smlouvy o dalším členském vkladu a jejich změnách, když tuto pravomoc má ve smyslu čl. 16 odst. 5 stanov představenstvo.
- (5) Shromáždění delegátů na návrh kontrolní komise změní nebo zruší pravomocné rozhodnutí představenstva nebo předsedy, kterým byly porušeny právní předpisy nebo tyto stanovy, jestliže od nabytí právní moci rozhodnutí do podání návrhu neuplynulo více než dva roky.
- (6) Všichni členové družstva jsou zařazeni do volebních obvodů, které jsou tvořeny samosprávami družstva (čl. 88). Pokud je člen družstva členem více než jedné samosprávy, rozhodne představenstvo, do jakého volebního obvodu bude zařazen. Představenstvo může rozhodnout o vytvoření více volebních obvodů v rámci jedné samosprávy, pokud počet členů samosprávy přesahuje počet členů stanovený představenstvem pro jeden volební obvod (čl. 80 odst. 5). Delegátem může být pouze člen družstva, zvolený členskou schůzí samosprávy. O zvolení delegáta musí být vyhotoven zápis z řádné schůze členské samosprávy, který musí obdržet do 20 (slovy: dvaceti) dnů ode dne konání schůze členské samosprávy představenstvo družstva.

## Čl. 76

- (1) Shromáždění delegátů svolává představenstvo podle potřeby nejméně jednou ročně.
- (2) Představenstvo svolá shromáždění delegátů, jestliže jej o to požádala kontrolní komise nebo 10 % zvolených delegátů, jejichž výkon funkce ke dni doručení žádosti představenstvu nezanikl. Na žádost kontrolní komise nebo delegátů uvedených v předchozí větě nebo v důležitém zájmu družstva může shromáždění delegátů svolat nejméně jedna třetina členů představenstva, likvidátor nebo kontrolní komise, jestliže ho mělo svolat představenstvo a neučinilo tak bez zbytečného odkladu poté, co tato povinnost vznikla.
- (3) Není-li shromáždění delegátů svoláno na žádost kontrolní komise nebo delegátů podle odst. 2 tohoto článku představenstvem tak, aby se konalo do 30 dnů po doručení žádosti, musí je svolat osoby nebo orgán uvedené v odst. 2 tohoto čl. Jestliže tak osoby nebo orgán uvedené v odst. 2 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.
- (4) Pořad jednání shromáždění delegátů musí být oznámen na pozvánkách, zaslaných nejpozději osm dní před zasedáním shromáždění delegátů. Písemné pozvánky dále obsahují datum, hodinu a místo jednání. Spolu s pozvánkou se zpravidla zasílají i písemné podkladové materiály.
- (5) Na shromáždění delegátů musí být pozváni všichni zvolení delegáti. Členové představenstva a kontrolní komise se shromáždění delegátů účastní z titulu své funkce.
- (6) Při hlasování má každý delegát jeden hlas. Schválené usnesení shromáždění delegátů družstvo zveřejní způsobem v družstvu obvyklým, zpravidla prostřednictvím delegátů, nebo elektronickou cestou. Schválená usnesení uveřejní představenstvo vždy také oznámením vyvěšeným po dobu nejméně 60 dnů ode dne konání shromáždění delegátů na informační desce družstva.



- (7) Družstvo vede seznam delegátů. Do seznamu delegátů se zapisuje jméno a bydliště delegáta, nebo jiná jím určená adresa pro doručování, den vzniku a den a důvod zániku jeho funkce. Člen má právo do seznamu delegátů nahlížet a pořizovat si z něj opisy a výpisy.

### **Čl. 77**

Není-li shromáždění delegátů schopno se usnášet, svolá ten, kdo svolal původní shromáždění delegátů, je-li to stále potřebné, bez zbytečného odkladu, náhradní shromáždění delegátů se stejným programem, a to stejným způsobem jako původní shromáždění delegátů a samostatnou pozvánkou. Náhradní shromáždění delegátů je schopné se usnášet, je-li přítomno alespoň 10 % všech zvolených delegátů, nejméně však 5 delegátů.

### **Čl. 78**

- (1) Každý člen, likvidátor nebo člen představenstva nebo kontrolní komise se může dovolávat neplatnosti usnesení shromáždění delegátů a může navrhnout soudu, aby rozhodl o neplatnosti rozhodnutí shromáždění delegátů pro jeho rozpor se zákonem nebo se stanovami, pokud se neplatnosti nelze dovolat u orgánů družstva.
- (2) Právo dovolat se neplatnosti rozhodnutí zaniká do tří měsíců ode dne, kdy se návrhatele o rozhodnutí dozvěděl nebo mohl dozvědět, nejpozději však do jednoho roku od přijetí rozhodnutí.
- (3) 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.

### **Čl. 79**

#### **Představenstvo**

- (1) Představenstvo je výkonným a statutárním orgánem SBD Stavbař, řídí jeho činnost a rozhoduje o všech záležitostech, pokud nejsou zákonem, těmito stanovami nebo rozhodnutím shromáždění delegátů vyhrazeny jinému orgánu. Za svou činnost odpovídá shromáždění delegátů.
- (2) Představenstvo zabezpečuje a kontroluje plnění usnesení shromáždění delegátů, pravidelně mu podává zprávy o své činnosti a o činnosti SBD Stavbař, svolává a připravuje jeho jednání.
- (3) Představenstvo má 5 členů. Shromáždění delegátů může rozhodnout o volbě náhradníků a jejich počtu. „V případě, že není zvolen náhradník, nebo žádný ze zvolených náhradníků nenastoupí do funkce, příp. již všichni náhradníci do funkcí nastoupili, pak může představenstvo, jehož počet členů neklesl pod polovinu, jmenovat náhradní členy představenstva do příštího jednání shromáždění delegátů.“
- (4) Představenstvo se volí z členů SBD Stavbař tak, aby členové představenstva nebyli mezi sebou nebo se členy kontrolní komise manželi, příbuznými v řadě přímé nebo sourozenci.
- (5) Představenstvo volí ze svých členů předsedu představenstva (dále jen “předseda”), popřípadě místopředsedu.

- (6) Představenstvo se schází podle potřeby, zpravidla jednou za měsíc. Musí se sejít do deseti dnů od doručení podnětu kontrolní komise, jestliže na její výzvu nedošlo k nápravě nedostatků.
- (7) Schůzí představenstva se mohou zúčastnit s hlasem poradním pověření členové kontrolní komise a zástupci odborové organizace pracovníků SBD Stavbař.

### **Čl. 80**

- (1) Představenstvo je oprávněno jednat jménem SBD Stavbař navenek ve všech věcech. Jménem představenstva jedná předseda, v době jeho nepřítomnosti nebo zaneprázdnění místopředseda nebo jiný člen představenstva v pořadí stanoveném představenstvem.
- (2) Právní úkony představenstva, pro které je předepsaná písemná forma, podepisuje za SBD Stavbař předseda, popřípadě místopředseda a další člen představenstva.
- (3) Členové nebo pracovníci SBD Stavbař jsou oprávněni činit jménem SBD Stavbař právní úkony nutné ke splnění uložených pracovních úkolů pouze tehdy, kdy je to stanoveno organizačním řádem nebo je to v obchodním styku obvyklé.
- (4) Představenstvo může na základě písemné plné moci pověřit zastupováním SBD Stavbař i jiné fyzické a právnické osoby.
- (5) Představenstvo určuje volební obvody delegátů a stanoví počet delegátů a jejich náhradníků na nejbližší volební období i podmínky volby delegátů a náhradníků, přičemž platí zásada, že na jednoho delegáta může být zvolen max. 1 náhradník a zároveň za tímto účelem stanoví rozpětí počtu hlasů, kterým je volen jeden delegát.

### **Čl. 81**

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

### **Čl. 82 Předseda**

- (1) Předseda je orgánem SBD Stavbař. Jemu přísluší
  - a) organizovat a řídit jednání a práci představenstva,
  - b) řídit běžnou činnost SBD Stavbař, pokud je v postavení vedoucího organizace ve smyslu pracovních předpisů (článek č. 84 odst. 1).
- (2) Za výkon funkce odpovídá předseda představenstvu.

### **Čl. 83**

Předseda ve vztahu k činnosti představenstva:

- a) svolává a řídí schůze představenstva a navrhuje program jeho jednání,
- b) organizuje přípravu schůzí představenstva, rozhoduje o přizvání dalších účastníků jednání,
- c) jedná jménem představenstva navenek ve všech věcech SBD Stavbař,
- d) podepisuje ve všech věcech představenstva právní úkony, pro které je předepsaná

písemná forma.

#### **Čl. 84**

- (1) Pokud je předseda pracovníkem SBD Stavbař, řídí se jeho činnost v postavení vedoucího právnické osoby ve smyslu pracovně právních a ostatních právních předpisů.
- (2) Pracovní poměr předsedy SBD Stavbař vzniká volbou ve smyslu příslušných ustanovení zákoníku práce.
- (3) Představenstvo může rozhodnout, že běžnou činnost správy družstva řídí ředitel.

#### **Čl. 85**

##### **Kontrolní komise**

- (1) Kontrolní komise je oprávněna kontrolovat veškerou činnost SBD Stavbař a projednávat stížnosti členů SBD Stavbař.
- (2) Kontrolní komise se vyjadřuje k roční účetní závěrce a k návrhu na rozdělení zisku nebo na úhradu ztráty SBD Stavbař.
- (3) Kontrolní komise je oprávněna vyžadovat od představenstva jakékoliv informace o hospodaření SBD Stavbař. Představenstvo je povinno bez zbytečného odkladu oznamovat kontrolní komisi všechny skutečnosti, které by mohly mít závažné důsledky v hospodaření nebo postavení SBD Stavbař a jeho členů. Pověření členové kontrolní komise jsou oprávněni se zúčastňovat zasedání všech orgánů SBD Stavbař.
- (4) Na zjištěné nedostatky upozorňuje kontrolní komise představenstvo a vyžaduje zjednání nápravy.
- (5) K jednotlivým úkonům může kontrolní komise pověřit jednoho nebo více svých členů, kteří v této věci mají oprávnění žádat informace v rozsahu oprávnění kontrolní komise.
- (6) Neodstraní-li představenstvo zjištěné nedostatky, je kontrolní komise oprávněna požádat představenstvo o svolání shromáždění delegátů.

#### **Čl. 86**

- (1) Kontrolní komise má 3 členy. Shromáždění delegátů může rozhodnout o volbě náhradníků a jejich počtu.
- (2) Kontrolní komise se volí ze členů SBD Stavbař tak, aby její členové nebyli mezi sebou nebo se členy představenstva manželi, příbuznými v řadě přímé nebo sourozenci. Členy kontrolní komise nemohou být členové představenstva, ani členové výboru samosprávy a pracovníci družstva.
- (3) Kontrolní komise volí ze svých členů předsedu komise (místopředsedu); o způsobu volby rozhoduje komise.
- (4) Kontrolní komise odpovídá za svou činnost shromáždění delegátů a podává mu zprávy o své činnosti. Na ostatních orgánech SBD Stavbař je nezávislá.

#### **Čl. 87**

- (1) Kontrolní komise se schází podle potřeby, nejméně jednou za tři měsíce.

- (2) Schůzi svolává a řídí předseda komise (místopředseda), popřípadě jím pověřený člen kontrolní komise.
- (3) Podklady pro jednání schůzí kontrolní komise, zejména zprávy o vykonaných prověrkách, kontrolách a revizích, jakož i návrhy na opatření, připravují a předkládají ve stanovených lhůtách pověření členové komise, kteří ji také informují o průběhu prověrek a kontrol.

### **Čl. 88 Samospráva**

- (1) Samospráva je organizační jednotkou SBD Stavbař. Zřizuje se rozhodnutím představenstva, které stanoví okruh její působnosti. Představenstvo rozhoduje i o zrušení samosprávy.
- (2) Jednotlivé družstevní domy, rodinné domky a nebytové prostory postavené podle samostatné projektové a rozpočtové dokumentace, jejichž výstavba byla samostatně financována, tvoří na sobě ekonomicky nezávislá střediska bytového hospodářství samosprávy.
- (3) Úkolem samosprávy je aktivizovat členy a umožňovat jim přímou účast na společenské a hospodářské činnosti SBD Stavbař.
- (4) Orgány SBD Stavbař, zajišťující činnost samosprávy, jsou členská schůze samosprávy a výbor samosprávy.

### **Čl. 89**

- (1) Členská schůze samosprávy je orgánem SBD Stavbař, ve kterém členové projednávají záležitosti okruhu působnosti samosprávy a seznamují se s činností a celkovým stavem SBD Stavbař.
- (2) Členská schůze samosprávy zejména
  - a) rozhoduje o způsobu zajištění úkolů, které jí byly uloženy představenstvem v souladu s hlavními směry činnosti SBD Stavbař,
  - b) projednává návrh hospodářského plánu samosprávy v členění na jednotlivá střediska bytového hospodářství a projednává návrh plánu oprav,
  - c) projednává výsledky hospodaření jednotlivých středisek bytového hospodářství a ukládá výboru samosprávy úkoly k odstranění zjištěných nedostatků hospodaření,
  - d) volí ze svého středu členy výboru samosprávy v počtu nejméně tří,
  - e) projednává a schvaluje zprávy výboru samosprávy a jeho činnosti,
  - f) volí delegáty a jejich náhradníky na shromáždění delegátů v počtu stanoveném představenstvem,
  - g) projednává zprávy delegátů o výkonu jejich funkce na shromáždění delegátů.

### **Čl. 90**

- (1) Členskou schůzi samosprávy svolává výbor samosprávy podle potřeby, nejméně však jednou za rok.
- (2) Členskou schůzi samosprávy členů - účastníků výstavby svépomocí svolává výbor samosprávy rovněž podle potřeby, nejméně však jednou za tři měsíce.
- (3) Výbor samosprávy musí svolat členskou schůzi samosprávy, požádá-li o to
  - a) jedna třetina všech členů samosprávy,
  - b) představenstvo.

- (4) Nevyhoví-li výbor samosprávy žádosti podle odstavce 3 do jednoho měsíce, je představenstvo oprávněno svolat členskou schůzi samosprávy samo.
- (5) Členskou schůzi samosprávy řídí předseda nebo pověřený člen výboru samosprávy. V případě, že členskou schůzi samosprávy svolalo představenstvo, řídí jí pověřený člen představenstva.
- (6) O svolání členské schůze samosprávy a o pořadu jednání musí být členové samosprávy uvědoměni nejméně 8 dnů před jejím konáním. Písemnou pozvánku může nahradit písemné oznámení, vyvěšené na oznamovacích tabulích ve všech domech v okruhu působnosti samosprávy.

#### Čl. 91

- (1) Členská schůze samosprávy je způsobilá se usnášet, je-li přítomna nadpoloviční většina členů samosprávy.
- (2) Není-li v hodinu uvedenou pro konání členské schůze samosprávy přítomna nadpoloviční většina jejích členů, může se schůze konat o čtvrt hodiny později za přítomnosti nejméně tří členů samosprávy. Může však jednat a rozhodovat pouze o těch záležitostech, které byly uvedeny na pořadu jednání. K platnosti usnesení v takovém případě se vyžaduje souhlas dvou třetin přítomných členů.
- (3) Usnesení, které je přijato členskou schůzí ve smyslu ustanovení odst. 1 nebo 2 tohoto článku, je závazné pro všechny členy samosprávy bez ohledu na to, jak který člen hlasoval, anebo byl či nebyl přítomen jednání schůze.

#### Čl. 92

- (1) Člen se zúčastňuje členské schůze samosprávy, jejíž je členem.
- (2) Nájemce družstevního bytu a nebytového prostoru, které se nacházejí v okruhu působnosti různých samospráv, je členem každé z nich, zúčastňuje se jejich členských schůzí a může být zvolen do každého z jejich výborů. Pouze jednou členskou schůzí samosprávy však může být zvolen delegátem nebo náhradníkem na shromáždění delegátů.
- (3) Právo účasti na členských schůzích samosprávy, kterých jsou členy, mají oba manželé - společní členové. Přísluší jim společně jeden hlas. Do výboru samosprávy může být zvolen kterýkoliv z nich. V případech uvedených v odstavci 2 může být kterýkoliv z manželů zvolen do výboru každé ze samospráv, kterých jsou členy. Delegátem nebo náhradníkem na shromáždění delegátů může být zvolen pouze jeden z manželů - společných členů na jedné z členských schůzí samospráv.
- (4) Člen, který má v SBD Stavbař samostatné členství a současně je jeho členem na základě společného členství manželů, má z obou těchto členství, pokud jsou v jedné samosprávě společně s druhým manželem - společným členem, pouze jeden hlas. Pokud je jeho členství samostatné a společné členství manželů, jehož je účastníkem, se nachází v okruhu působnosti různých samospráv, řídí se právo jeho účasti na členských schůzích a pasivní volební právo ustanoveními odstavců 1 a 2.
- (5) Zásada účasti člena (manželů - společných členů) na členských schůzích samospráv, jakož i zásada jednoho hlasu a pasivního volebního práva, uvedená v odstavcích 1 až 4, platí pro všechny druhy okruhů působnosti samospráv.
- (6) Usnesení členské schůze je závazné pro všechny členy samosprávy. Proti usnesení členské schůze se může člen odvolat k představenstvu družstva, případně shromáždění delegátů. Usnesení členské schůze, které je v rozporu s obecně

platnými právními předpisy, stanovami SBD Stavbař, usnesením shromáždění delegátů a usnesením představenstva SBD Stavbař, je neplatné.

### Čl. 93

- (1) Výbor samosprávy je výkonným orgánem samosprávy. Za svou činnost odpovídá členské schůzi samosprávy a je povinen se řídit jejím usnesením.
- (2) Výbor samosprávy zejména
  - a) plní úkoly na úseku předmětu činnosti SBD Stavbař v okruhu působnosti samosprávy,
  - b) sleduje technický stav objektů středisek bytového hospodářství, upozorňuje SBD Stavbař na nutnost provedení oprav a údržby a spolupracuje při jejich zajišťování,
  - c) stará se o zvyšování kultury bydlení, úpravy okolí objektů, středisek bytového hospodářství a o ochranu životního prostředí v okruhu působnosti samosprávy,
  - d) dbá na dodržování domovního řádu a zásad slušnosti mezi členy užívajícími družstevní majetek v okruhu působnosti samosprávy,
  - e) podle pokynů představenstva sestavuje návrh hospodářského plánu v členění na jednotlivá střediska bytového hospodářství a po jeho projednání členskou schůzí samosprávy jej předkládá představenstvu,
  - f) zajišťuje plnění hospodářského plánu jednotlivých středisek bytového hospodářství,
  - g) podle místních podmínek kontroluje správnost vyúčtování nákladů, vynaložených SBD Stavbař na zajištění plnění poskytovaných s užíváním družstevního bytu (nebytového prostoru),
  - h) průběžně kontroluje tvorbu a čerpání dlouhodobé zálohy na opravu a údržbu bytového hospodářství jednotlivých středisek bytového hospodářství,
  - ch) seznamuje členskou schůzi samosprávy s výsledky hospodaření jednotlivých středisek bytového hospodářství, s ročním vyúčtováním nájemného za užívání družstevních bytů a nebytových prostor a úhrad za plnění poskytovaných s užíváním těchto bytů (nebytových prostor),
  - i) navrhuje představenstvu přidělení družstevního bytu mimo pořadník v případech uvedených v čl. 35 odst. 5,
  - j) na výzvu se vyjadřuje ke smlouvám o podnájmu družstevního bytu (části bytu); na výzvu zjišťuje okolnosti spojené s užíváním bytů v okruhu její působnosti,
  - k) dává souhlas ke změně charakteru užívání společných prostor domu a k uzavření nájemní smlouvy týkající se tohoto prostoru, stejně jako k nebytovým prostorům pronajímaným podle zvláštních předpisů,
  - l) informuje představenstvo o činnosti a stavu samosprávy,
  - m) podává členské schůzi samosprávy zprávy o své činnosti a o stavu samosprávy a seznamuje ji s činností a celkovým stavem SBD Stavbař,
  - n) na výzvu představenstva se vyjadřuje ke smlouvám o přenechání družstevního bytu (nebytového prostoru) do nájmu, uzavíraným podle čl. 39.

### Čl. 94

- (1) Výbor samosprávy má nejméně tři členy.
- (2) Výbor samosprávy se volí z členů samosprávy tak, aby členové výboru samosprávy nebyli mezi sebou nebo se členy kontrolní komise manželi, příbuznými v řadě přímé nebo sourozenci.

## **Čl. 95**

- (1) Výbor samosprávy zvolí na ustavující schůzi ze svého středu předsedu výboru samosprávy a místopředsedu.
- (2) Schůze samosprávy svolává předseda výboru samosprávy podle potřeby, nejméně však jednou za tři měsíce.
- (3) Schůze výboru samosprávy členů - účastníků výstavby svépomocí svolává jeho předseda výboru samosprávy podle potřeby, nejméně však jednou za měsíc.
- (4) O svolání výboru samosprávy a o pořadu jednání musí být členové výboru samosprávy uvědoměni nejméně 3 dny před jejím konáním.
- (5) Výbor samosprávy může určit, že členská schůze samosprávy se bude konat formou dílčích schůzí samosprávy.
- (6) Není-li zvolen výbor samosprávy nebo neplní-li své povinnosti, zajišťuje plnění jeho úkolů představenstvo prostřednictvím jím pověřeného pracovníka, a to až do té doby, než bude ustanoven správce objektu ve smyslu čl. 95a těchto stanov.

## **Čl. 95a**

Neplní-li výbor samosprávy své povinnosti, nebo není-li vůbec ustanoven, svolá představenstvo družstva členskou schůzí samosprávy, na které dá návrh na jeho odvolání, resp. zvolení. Není-li zvolen nový výbor samosprávy, ustanoví představenstvo správce objektu (administrátora) s přihlédnutím k návrhu členské schůze. Správce přebírá práva a povinnosti, které jsou těmito stanovami, případně dalšími vnitrodružstevními předpisy vyhrazeny výboru samosprávy. Náklady spojené s výkonem funkce správce objektu jdou k tíži samotného objektu.

## **Čl. 96**

### **Pomocné orgány**

- (1) K zajištění své činnosti mohou orgány SBD Stavbař vytvářet pomocné orgány, které nemají rozhodovací pravomoci a nemohou nahrazovat orgán, který je vytvořil.
- (2) Úkoly pomocných orgánů určuje orgán, který je vytvořil.
- (3) Členové pomocných orgánů jsou voleni nebo jmenováni orgánem, který je vytvořil.
- (4) Je-li pomocný orgán jmenován, může být jeho členem i nečlen SBD Stavbař.

## **Čl. 96a**

### **Zastupování SBD Stavbař ve společenství vlastníků**

- (1) Družstvo pověřuje zastupováním ve společenství vlastníků v domech, jejichž je spoluvlastníkem, zmocněnce podle §§ 441 a násl. NOZ.
- (2) Zmocněnec družstva jedná a hlasuje ve společenství vlastníků tak, aby jeho stanoviska nebyla v rozporu s přijatými usneseními členské schůze samosprávy, či jiných orgánů družstva.

## **ČÁST VII**

### **Hospodaření SBD Stavbař**

#### **Čl. 97**

#### **Financování činnosti SBD Stavbař**

- (1) SBD Stavbař hradí náklady a výdaje své činnosti z výnosů a příjmů, získaných z bytového hospodářství a z podnikání, popřípadě z jiných zdrojů a ostatní činnosti.
- (2) SBD Stavbař k zajištění svého hospodaření vytváří příslušné fondy.

#### **Čl. 98**

#### **Bytové hospodářství**

- (1) Základním ekonomickým střediskem bytového hospodářství je objekt (dům nebo budova), k jehož výstavbě byla uzavřena samostatná úvěrová smlouva, nebo byl samostatně financován.
- (2) Činnost střediska bytového hospodářství se financuje z nájemného a z úhrad za plnění poskytovaných s užíváním bytů (nebytových prostor) a z příspěvků vlastníků jednotek.
- (3) Zálohové platby za nájem a za plnění poskytovaná s užíváním bytu (nebytových prostor) SBD Stavbař vyúčtuje podle zásad stanovených shromážděním delegátů.

#### **Čl. 99**

#### **Ostatní hospodaření (hospodaření správy družstva)**

- (1) Příjmy na úhradu nákladů a výdajů ostatního hospodaření získává SBD Stavbař zejména z tržeb z realizace jeho výkonů, příspěvků na správu, ze zápisného a jiných poplatků, případně z dalších zdrojů.
- (2) Náklady ostatního hospodaření jsou veškeré náklady, které vznikají mimo střediska bytového hospodářství, popřípadě mimo střediska svépomocné družstevní výstavby.
- (3) Ze zisku ostatního hospodaření hradí SBD Stavbař přednostně své povinnosti vůči státu. Zbylý zisk použije podle rozhodnutí shromáždění delegátů k přidělení do zajišťovacích fondů.
- (4) zrušen
- (5) Ztrátu z ostatního hospodaření hradí SBD Stavbař podle rozhodnutí shromáždění delegátů rozvržením na členy ve stejném poměru, a to v poměru, který je určen výší základního členského vkladu a popřípadě dalšího členského vkladu ke vkladům ostatních členů družstva,
- (6) Při vykázané ztrátě z ostatního hospodaření SBD Stavbař a při likvidačním schodku rozhodne shromáždění delegátů o výši uhrazovacích povinností členů, přesahující základní členský vklad. Uhrazovací povinnost však nemůže přesáhnout trojnásobku základního členského vkladu.



## **Čl. 100**

### **Fondy SBD Stavbař**

- (1) SBD Stavbař vytváří kromě základního kapitálu a specifických družstevních fondů další fondy na financování svých činností.
- (2) SBD Stavbař vytváří
  - a) zrušen
  - b) fond dalších členských vkladů,
  - c) fond družstevní výstavby,
  - d) doplňkový fond družstevní výstavby,
  - e) sociální fond,
  - f) dlouhodobou zálohu na opravy a údržbu, rekonstrukce a modernizace bytového fondu.
  - g) zrušen
- (3) SBD Stavbař může vytvářet další zajišťovací fondy podle rozhodnutí shromáždění delegátů.
- (4) Tvorba a použití fondů se řídí právními předpisy, stanovami a dalšími vnitrodružstevními předpisy, schválenými shromážděním delegátů.

## **Čl. 101**

### **Základní kapitál**

- (1) Základní kapitál SBD Stavbař tvoří souhrn základních členských vkladů a příp. dalších členských vkladů.
- (2) Základní kapitál se zvyšuje, resp. snižuje přijetím nových členů, resp. skončením členství v SBD Stavbař.
- (3) Základní kapitál se eviduje podle jednotlivých členů.

## **Čl. 102**

### **Rezervní fond**

- (1) Rezervní fond se tvoří ze zisku střediska ostatního hospodaření.
- (2) Prostředky rezervního fondu jsou volně k použití.
- (3) Rezervní fond se používá na úhradu ztráty střediska ostatního hospodaření.

## **Čl. 103**

### **Fond dalších členských vkladů**

- (1) Fond dalších členských vkladů se tvoří z peněžního, osobního nebo věcného plnění na další členský vklad.
- (2) Prostředky fondu dalších členských vkladů se použijí na úhradu nákladů spojených s družstevní výstavbou, k plnění na vypořádací podíl při zániku členství, resp. po uvolnění bytu.
- (3) Fond dalších členských vkladů se snižuje ve výši zůstatkové hodnoty družstevních podílů resp. vypořádacích podílů, připadajících na byty převáděné do vlastnictví člena - nájemce, podle platných předpisů.
- (4) Fond dalších členských vkladů se eviduje podle jednotlivých středisek bytového hospodářství (bytových objektů) a v rámci nich podle jednotlivých členů.

## **Čl. 104**

### **Fond družstevní výstavby**

- (1) Fond družstevní výstavby se tvoří z poskytnutých státních příspěvků na družstevní výstavbu a převodem splaceného investičního úvěru (půjčky) na družstevní výstavbu. Dále se tvoří i z příspěvků jiných právnických, resp. fyzických osob, které se sdružují na družstevní výstavbu za účelem vybudování nebytových vestavěných zařízení.
- (2) Prostředky fondu družstevní výstavby se použijí na úhradu nákladů spojených s družstevní výstavbou.
- (3) Fond družstevní výstavby se snižuje při převodu družstevních bytů člena - nájemce podle platných předpisů.
- (4) Fond družstevní výstavby se eviduje podle jednotlivých středisek bytového hospodářství (bytových objektů).

## **Čl. 104a**

### **Sociální fond**

Sociální fond se tvoří z čistého zisku střediska ostatního hospodaření na základě rozhodnutí shromáždění delegátů a používá se podle ustanovení obecně platných právních předpisů, případně podle předpisů SBD Stavbař.

## **Čl. 104b**

### **Doplňkový fond družstevní výstavby**

- (1) Doplnkový fond družstevní výstavby se tvoří převodem z fondu družstevní výstavby ve výši odpisů nebytových prostor pronajímaných v domě v rámci podnikání družstva.
- (2) Fond se používá na financování investičních výdajů při současném převodu do fondu družstevní výstavby.

## **Čl. 105**

### **Zrušen**

## **Čl. 106**

### **Dlouhodobá záloha na opravy a dodatečné investice**

- (1) Záloha se dlouhodobě vytváří pravidelným příspěvkem, který je součástí nájemného členů, nebo příspěvků vlastníků bytů a nebytových prostor na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice, včetně nákladů na splácení investičních úvěrů na pořízení domu s byty a příp. následným modernizacím, rekonstrukcím a opravám většího rozsahu, včetně jejich splátek i všeho příslušenství (úroků a dalších nákladů i případných smluvních pokut). Výjimečně lze zálohu tvořit i jinak.
- (2) Záloha se používá na financování údržby, oprav společných částí domu a na financování investic v domě.
- (3) Záloha se eviduje podle jednotlivých středisek bytového hospodářství.

### **Čl. 107**

#### **Zajišťovací fond**

- (1) Zajišťovací fond se vytvoří ze zisku středisek ostatního hospodaření a používá se podle účelu schváleného shromážděním delegátů, přičemž SBD Stavbař může vytvářet zajišťovací fondy podle různých účelů a účetně sledované podle jednotlivých středisek .
- (2) Shromáždění delegátů schvaluje statuty jednotlivých zajišťovacích fondů zřizovaných podle tohoto článku.

### **Čl. 107a**

#### **Zrušen**

### **Čl. 107b**

#### **Základní fond**

- (1) Základní fond vzniká ze zůstatku základního fondu bytového hospodářství a tvoří se přidělem ze zisku střediska ostatního hospodaření.
- (2) Prostředky základního fondu se používají ke krytí nákladů na činnost orgánů družstva, včetně odměn jeho členům, případně k dalším účelům podle rozhodnutí shromáždění delegátů.
- (3) Čerpání prostředků základního fondu se řídí směrnicí představenstva. Informace o čerpání fondu za předchozí kalendářní rok je předkládána jarnímu shromáždění delegátů.

### **Čl. 107c**

#### **Účetní závěrka**

- (1) Družstvo je povinno sestavit za každý rok účetní závěrku. Spolu s řádnou účetní závěrkou navrhne představenstvo i způsob rozdělení a užití zisku, popřípadě způsobu úhrady ztrát.
- (2) Členové družstva si mohou vyžádat řádnou účetní závěrku a návrh na rozdělení zisku a úhrady ztrát k nahlédnutí.

## **ČÁST VIII**

### **Zrušení a likvidace SBD Stavbař**

### **Čl. 108**

- (1) SBD Stavbař se zrušuje
  - a) usnesením shromáždění delegátů,
  - b) zrušením konkursu po splnění navrhovaného usnesení nebo zrušením konkursu z důvodu, že majetek úpadce nepostačuje k úhradě nákladů konkursu, anebo zamítnutím návrhu na prohlášení konkursu pro nedostatek majetku,
  - c) rozhodnutím soudu,
  - d) zrušen
  - e) dosažením účelu, k němuž bylo družstvo zřízeno.

- (2) Rozhodnutí shromáždění delegátů o zrušení se osvědčuje notářským zápisem.
- (3) SBD Stavbař zaniká výmazem z obchodního rejstříku.
- (4) zrušen

#### **Čl. 109**

Usnesení shromáždění delegátů o sloučení, splynutí nebo rozdělení SBD Stavbař musí obsahovat určení právního nástupce a vymezení majetku a zdrojů (aktiv a pasiv), které na něj přechází. Při rozdělení SBD Stavbař shromáždění delegátů určí, jak se jeho jmění a členové rozdělí. Při tomto určení se přihledne k oprávněným zájmům jednotlivých členů.

#### **Čl. 110**

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

#### **Čl. 111**

- (1) Převádí-li SBD Stavbař jednotlivé obytné domy nebo objekty s nebytovými prostory (garážemi) jinému bytovému družstvu, musí s přejímajícím družstvem dohodnout i převod členství nájemců družstevních bytů a nebytových prostor v těchto domech nebo objektech. K takovému převodu je třeba souhlasu nejméně tří čtvrtin nájemců těchto bytů (nebytových prostor, garáží). Souhlasu všech nájemců je však třeba v případě, má-li být družstevní objekt odprodán jinému právnímu subjektu než stavebnímu družstvu.
- (2) Současně s převodem jednotlivých obytných domů nebo objektů s nebytovými prostory převede SBD Stavbař přejímajícímu družstvu:
  - a) zůstatky všech fondů příslušných k objektu,
  - b) zůstatek půjčky poskytnuté peněžním ústavem na výstavbu převáděného objektu,
  - c) veškerá ostatní práva a závazky týkající se převáděného majetku.
- (3) K převodu části majetku SBD Stavbař je třeba souhlasu shromáždění delegátů.

#### **Čl. 112**

##### **Likvidace SBD Stavbař**

- (1) Zrušené SBD Stavbař vstupuje do likvidace; likvidátory jmenuje shromáždění delegátů.
- (2) Likvidátoři jsou povinni vypracovat před rozdělením likvidačního zůstatku návrh na jeho rozdělení, který projednává shromáždění delegátů. Návrh na rozdělení musí být na požádání předložen každému členu SBD Stavbař.

- (3) Likvidační zůstatek se rozdělí postupně tak, že každému členu se uhradí částka do výše jeho základního členského vkladu, popřípadě dalšího členského vkladu. Nelze-li práva všech členů uspokojit zcela, uspokojí se poměrně.
- (4) Každý člen SBD Stavbař nebo jiná oprávněná osoba může do tří měsíců ode dne konání shromáždění delegátů navrhnout, aby soud prohlásil usnesení shromáždění delegátů o rozdělení likvidačního zůstatku za neplatné pro rozpor s právními předpisy nebo těmito stanovami. Do uplynutí lhůty tří měsíců anebo do pravomocného rozhodnutí soudu nesmí být likvidační zůstatek rozdělen.
- (5) Jestliže po uspokojení práv všech členů na podíl na likvidačním zůstatku zůstanou nerozděleny nějaké prostředky, rozdělí se mezi členy na základě rozhodnutí shromáždění delegátů. Ustanovení § 37 a § 38 odst. 1 ZOK se nepoužijí.

## **ČÁST IX**

### **Společná ustanovení**

#### **Čl. 113**

- (1) Rozhodnutí orgánu SBD Stavbař, dotýkající se jednotlivých jeho členů nebo jeho orgánů, se oznamují všem těmto členům nebo orgánům.
- (2) O odvolání proti rozhodnutí představenstva rozhoduje shromáždění delegátů, jehož rozhodnutí je konečné.
- (3) Představenstvo může rozhodnout o odvolání proti jím vydanému rozhodnutí samo, jestliže odvolání v plném rozsahu vyhoví.

#### **Čl. 114**

##### **Podněty členů**

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

#### **Čl. 115**

##### **Doručování**

- (1) SBD Stavbař doručuje svým členům písemnosti zpravidla držitelem poštovní licence ve smyslu zákona č. 29/2000 Sb. (dále jen pošta) nebo jiným vhodným způsobem, a to na adresu, kterou jim člen sdělil.
- (2) Doručení písemností doporučeným dopisem nebo do vlastních rukou je nutné pouze v případech určených těmito stanovami nebo jednacím řádem SBD Stavbař.
- (3) Povinnost SBD Stavbař doručit písemnost doporučeným dopisem (doporučeným dopisem s označením „do vlastních rukou“) je splněna jakmile pošta písemnost doručí nebo jakmile ji vrátí SBD Stavbař z poslední známé adresy člena jako nedoručitelnou.  
Účinky doručení nastanou:  
a) doručením písemnosti,

- b) dnem vrácení písemnosti družstvu
  - 1. jako nedoručitelné,
  - 2. jako odmítnuté adresátem,
  - 3. jejíž doručení adresát zmařil.
- (4) Povinnost SBD Stavbař doručit písemnost do vlastních rukou je splněna při doručování písemnosti funkcionářem družstva nebo zaměstnancem družstva, popř. pověřenou třetí osobou, jakmile člen převzetí písemnosti písemně potvrdí.
- (5) Družstvo zřídí ve svém sídle informační desku. Informační deska je přístupná každý pracovní den v běžnou pracovní dobu všem členům družstva. Na základě rozhodnutí představenstva se zpřístupní členům družstva informační deska též prostřednictvím internetových stránek bytového družstva.

### **Čl. 116**

#### **Počítání času**

- (1) Lhůta určená podle dní počíná dnem, který následuje po události, jež je rozhodující pro její počátek.
- (2) Konec lhůty určené podle týdnů, měsíců nebo let připadá na den, který se pojmenováním nebo číslem shoduje se dnem, na který připadá událost, od níž lhůta počíná. Není-li takový den v měsíci, padne poslední den lhůty na jeho poslední den.
- (3) Byla-li lhůta prodloužena, má se v pochybnostech za to, že nová lhůta počíná dnem, který následuje po uplynutí lhůty původní.
- (4) Připadne-li poslední den lhůty na sobotu, neděli nebo svátek, je posledním dnem lhůty následující pracovní den.
- (5) Lhůta pro podání je zachována, jestliže písemnost byla v poslední den lhůty doručena určenému adresátu nebo jestliže byla podána na poštu.
- (6) Představenstvo může ze závažných důvodů prominout zmeškání lhůty, požádá-li o to člen do 15 dnů ode dne, kdy pominula příčina zmeškání a učinil-li v téže lhůtě zmeškaný úkon. Zmeškání lhůty nelze prominout, jestliže ode dne, kdy měl být učiněn, uplynul jeden rok.

### **ČÁST X**

#### **Členství v SBD Stavbař při současném vlastnictví bytu (nebytového prostoru)**

### **Čl. 117**

- (1) Členové - vlastníci bytů mají stejná práva a povinnosti s výjimkou těch, které souvisí s nájmem družstevního bytu (nebytového prostoru), upraveného v části V stanov.
- (2) Pokud tyto stanovy upravují povinnost platit nájemné za nájem družstevního bytu (nebytového prostoru), rozumí se tím u člena - vlastníka povinnost nahradit náklady na správu a provoz domu, včetně nákladů na opravy, rekonstrukce a výměny společných částí a zařízení domu.

## Čl. 118

- (1) Kromě práv a povinností, vyplývajících pro člena zejména ze čl. 12 a čl. 13 je člen - vlastník povinen:
  - a) počínat si tak, aby při užívání, udržování, změnách, při nájmu bytu nebo jeho části a při jiném nakládání s bytem nerušil a neohrožoval ostatní při výkonu jejich vlastnických, spoluvlastnických, členských, popřípadě spoluuživacích práv,
  - b) udržovat byt (nebytový prostor) na svůj náklad ve stavu způsobitelném řádnému užívání, zejména včas provádět potřebnou údržbu a opravy,
  - c) odstranit závady a poškození, která na jiných bytech nebo na společných částech nebo zařízení domu způsobil sám, nebo ti, kteří s ním byt užívají,
  - d) zdržet se provádění úpravy bytů a jeho zařízení, jimiž by byl bez souhlasu ostatních vlastníků měněn vzhled domu, ohrožena statická bezpečnost konstrukcí a narušena činnost technického zařízení domu (plyn, vytápění, voda, kanalizace, elektro, vzduchotechnika, společná televizní anténa, apod.). Současně je vlastník bytu povinen zajistit předepsané revize technických zařízení v bytě ve stanovených lhůtách tak, aby neohrozil bezpečnost a zdraví ostatních vlastníků. Ustanovení zvláštních předpisů tím nejsou dotčena,
  - e) umožnit na požádání přístup do bytu, pokud to nezbytně vyžaduje údržba a obhospodařování ostatních bytů, popřípadě domu jako celku.
- (2) Člen - vlastník bytu má právo a povinnost zúčastňovat se na správě domu a jako spoluvlastník na rozhodování o společných částech a zařízení domu.

## Čl. 119

- (1) Další práva a povinnosti člena - vlastníka a SBD Stavbař při zabezpečování správy a provozu domu související s vlastnictvím bytu a spoluvlastnictvím společných prostor a zařízení domu, jsou upraveny smlouvou o převedení družstevního bytu (nebytového prostoru) do vlastnictví nájemce - člena SBD Stavbař.
- (2) Před uzavřením smlouvy o převodu družstevního bytu (nebytového prostoru) do vlastnictví člena je člen povinen nahradit SBD Stavbař náklady, které mu vznikly v souvislosti s převodem bytu, a to ve výši stanovené shromážděním delegátů.
- (3) V případě, že člen - vlastník svůj byt (nebytový prostor) pronajme, je povinen v nájemní smlouvě zabezpečit plnění všech povinností vůči SBD Stavbař, které pro něho vyplývají z těchto stanov a ze smlouvy o převedení družstevního bytu (nebytového prostoru) do vlastnictví nájemce - člena SBD Stavbař.
- (4) V případě převodu vlastnictví, popřípadě při uzavření nájemní smlouvy je člen - vlastník povinen oznámit tuto skutečnost neprodleně SBD Stavbař.
- (5) Člen - vlastník bytu uplatňuje svá členská práva a povinnosti shodně jako člen - nájemce bytu, a to v rámci vnitřní organizační struktury družstva. V případě člena - vlastníka pro zařazení v této struktuře je rozhodující umístění bytu, které má ve vlastnictví. V zásadě platí, že člen-vlastník SBD Stavbař je členem té samosprávy, v jejíž působnosti se nachází byt ve vlastnictví člena, a to se všemi právy a povinnostmi jako člen-nájemce; člen-vlastník však nemá v rámci samosprávy do které je zařazen podle tohoto článku právo hlasu rozhodujícího v těch případech, kdy se rozhoduje o věcech jejichž konečné schválení spadá do rozhodovací působnosti společenství vlastníků – v takovém případě má člen – vlastník při projednávání příslušné problematiky hlas poradní. V případě, že člen - vlastník vlastní více bytů v působnosti různých samospráv může se v plném rozsahu svých

práv a povinností účastnit jednání pouze v jedné z nich, kterou si zvolí. Takovéto rozhodnutí musí mít písemnou formu a musí být doručeno všem samosprávám v jejichž působnosti má člen - vlastník byt jinak nemůže svá práva relevantně uplatňovat. V ostatních samosprávách, než v té, kterou vlastník výslovně označí pak má hlas poradní bez pasivního volebního práva.

## **ČÁST XI** **Přechodná a závěrečná ustanovení**

### **Čl. 120**

Pokud dále není uvedeno jinak, řídí se ustanoveními těchto stanov i právní vztahy vzniklé mezi SBD Stavbař a jeho členy, jakož i mezi jeho členy navzájem, před nabytím platnosti těchto stanov. Vznik těchto právních vztahů, jakož i nároky z nich vzniklé před nabytím platnosti těchto stanov, se však posuzují podle dosavadních stanov.

### **Čl. 121**

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

### **Čl. 122**

Dosavadní stanovy ze dne 10. prosince 1990 se zrušují.

### **Čl. 123**

Tyto stanovy byly přijaty shromážděním delegátů dne 15.12.1992 a nabývají účinnosti dnem 1.1.1993 a byly pozměněny na shromáždění delegátů dne 9.6.1994, 12.12.1994, 18.12.1995, 16.12.1996, 19.6.1997, 18.6.1998, 15.12.1998 a 17.6.1999, 19.6.2001, 17.6.2002, 21.6.2005, 18.12.2012, 12.12.2013, 26.6.2014, 11.12.2014, 9.11.2015 a 16.6.2016.

Ing. Vladimír Hasal v.r  
místopředseda představenstva

Ing. František Sojka v.r.  
předseda družstva