

Změna stanov Stavebního bytového družstva Sušice

Úpravy stanov SBD Sušice reagují na novely ZOK v r. 2020, které nabývají účinnosti 1.7.2020 (novela č. 163/2020 Sb.) a 1.1.2021 (novela č. 33/2020 Sb.). Zohledňujeme zároveň vývoj výkladu jednotlivých ustanovení zákona v judikatuře a praxi od r. 2014. Do změny stanov jsou zapracovány jak změny, které je SBD Sušice povinno do 1.1. 2022 promítnout, tak nepovinná ujednání nebo ujednání, které je vhodné přizpůsobit praxi a požadavkům SBD Sušice. Změna stanov také opravuje zjištěné gramatické chyby a reaguje na změnu terminologie některých ustanovení.

Veškeré změny jsou se stejnou účinností od 1.9.2021. Pozn.: nový text je uveden takto, text je vypouštěn ~~takto~~. V případě, kdy by nebylo přehledné, je uveden i ponechávaný, neměněný text.

Stanovy byly schváleny shromážděním delegátů dne 27. listopadu 2013, změna 28. června 2021

Čl. 1 vkládá se upřesnění zákona: ... zákon č. 90/2012 Sb. (dále jen „zákon“)...

Čl. 2 odst. 1) vypouští se se upřesnění zákona: ... ~~zákonem č. 90/2012 Sb. (dále jen zákon)~~

Čl. 2 vkládá se nový odstavec 3) Členové družstva neručí za závazky družstva.

Čl. 2 vkládá se nový odstavec 4) Družstvo je obchodní korporací.

Čl. 3 odst. 2) písm. b) vkládají se podbody:

ba) vedení účetnictví, vedení daňové evidence

bb) výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona

Čl. 3 vkládá se nový odst. 3) Družstevním bytem nebo družstevním nebytovým prostorem se rozumí byt nebo nebytový prostor, který je v budově ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví bytového družstva, nebo který je ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví bytového družstva, a bytové družstvo jej poskytlo do nájmu členovi bytového družstva, který se sám nebo jeho právní předchůdce na jeho pořízení podílel členským vkladem.

Čl. 3 původní odst 3) se přečísluje na 4).

Čl. 5 odst. 1) se ~~300 Kč~~ mění na 400 Kč a vypouští se ~~a vstupního vkladu ve výši 2 000 Kč.~~

Čl. 5 odst. 3) se vypouští ~~vstupní vklad~~ a se přesouvá před slovo základní

Čl. 6 odst. 2) se doplňuje na závěr věty ... je vyloučeno, s výjimkou společného jmění manželů

Čl. 6 odst. 3) věta se rozšiřuje: Zastavení družstevního podílu a zřízení jiného věcného práva k družstevnímu podílu je vyloučeno.

Čl. 7 odst. 5) písm. b) se upravuje: marným uplynutím lhůty pro ~~jeho~~ vypořádání společného jmění manželů podle občanského zákoníku

Čl. 7 odst. 5) písm. c – f) se ruší

Čl. 10 upravuje se závěr věty: ... nebo bývalých manželů ~~nebo~~, rozhodnutím soudu nebo v důsledku zániku manželství rozvodem nebo smrtí jednoho z manželů.

Čl. 12 písm. b) ... pokud ~~je~~ svéprávný splňuje podmínky dané těmito stanovami a zákonem;

Čl. 12 písm. h) ... včetně splátek úvěru, který družstvo přijalo za účelem pořízení domu, pozemku nebo družstevního bytu, úhrady nákladů na opravy, modernizace a rekonstrukce domů domu, ve kterých se nacházejí, a družstevní byt nachází, a včetně příspěvků na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice do ~~těchto družstevních bytů (družstevních nebytových prostor); tohoto domu;~~

Čl. 13 písm. d) uhradit družstvu úrok z prodlení za prodlení delší než 5 dnů ode dne splatnosti

Čl. 13 písm. m) zní: Pokud není zajišťováno úklidovou firmou, dle rozpisu samosprávy, společenství vlastníků, případně dle prohlášení vlastníka provádět nebo si zajistit úklid společných prostor v domě.

Čl. 14 odst. 1) vypouští se: ~~-, vstupním vkladem podle čl. 5~~

Čl. 14 odst. 4) zní: V případě zrušení členství před přidělením bytu se základní ~~a vstupní členský~~ vklad odstupujícímu členu vrací.

~~Čl. 17) s názvem Převod družstevního podílu a čl. 18) s názvem Převod části družstevního podílu~~ se ruší (nově bude v článku 20) a článku 21). (Text bude uveden celý na nové pozici níže)

Čl. 19 nově jako čl. 17)

Čl. 19 nově jako čl. 17) odst. 1) písm. g), h), i) se ruší

Čl. 19 nově jako čl. 17) odst. 1) písm. j), nově jako písm. g)

Čl. 19 nově jako čl. 17) odst. 1) písm. k) se ruší,

Čl. 19 nově jako čl. 17) odst. 1) vkládá se písm. h) okamžikem, kdy nastávají účinky prohlášení konkurzu na majetek člena družstva;

Čl. 19 nově jako čl. 17) odst. 1) vkládá se písm. i) okamžikem, kdy nastávají účinky schválení oddlužení zpeněžením majetkové podstaty nebo plněním splátkového kalendáře se zpeněžením majetkové podstaty člena, jestliže v rozhodnutí o schválení oddlužení insolvenční soud uložil členu vydat družstevní podíl, který slouží jako jeho bydli, insolvenčnímu správci ke zpeněžení, anebo okamžikem, kdy o zpeněžení družstevního podílu požádal zajištěný věřitel; nebo

Čl. 19 nově jako čl. 17) odst. 1) vkládá se písm. j) doručením vyrozumění o neúspěšné opakované dražbě v řízení o výkonu rozhodnutí nebo v exekuci nebo, není-li družstevní podíl převoditelný, pravomocným nařízením výkonu rozhodnutí postižením družstevního podílu, nebo právní mocí exekučního příkazu k postižení družstevního podílu po uplynutí lhůty uvedené ve výzvě ke splnění vymáhané povinnosti podle jiného právního předpisu, byl-li v této lhůtě podán návrh na zastavení exekuce, právní mocí rozhodnutí, kterým byl návrh na zastavení exekuce odmítnut nebo zamítnut.

Čl. 19 nově jako čl. 17) odst. 2) písm. a) zrušen konkurz na majetek člena; ~~to neplatí, jestliže byl konkurz zrušen po z jiných důvodu než pro~~ splnění rozvrhového usnesení nebo proto, že jeho majetek ~~dlužníka je byl~~ zcela nepostačující;

Čl. 19 nově jako čl. 17) odst. 2) písm. b) pravomocně zastaven skončen výkon rozhodnutí nebo exekuce zanikly účinky exekučního příkazu k postižení družstevního podílu, ledaže byla vymáhaná povinnost alespoň zčásti splněna z prostředků získaných postižením družstevního podílu.

Členství podle odst. a) a b) se obnoví dnem, kdy je družstvu doručen projev vůle člena členství obnovit, pokud se tak stane do 4 měsíců ode dne právní moci příslušného rozhodnutí, jinak toto právo zaniká. Vyplatilo-li družstvo vypořádací podíl, člen ho nahradí družstvu spolu s projevem vůle členství obnovit, jinak se mu členství v družstvu

neobnoví.

Čl. 20 nově jako čl. 18) doplňuje se název článku: Dohoda

Čl. 21 nově jako čl. 19)

Čl. 21 nově jako čl. 19) odst. 3) upravuje se v prvním souvětí: ... , jinak ~~se k právu~~právo člena družstva vystoupit z družstva z důvodu nesouhlasu se změnou stanov zaniká.

Čl. 20) s názvem **Převod družstevního podílu**

Čl. 20) odst, 1) Člen může převést svůj družstevní podíl na osobu, která splňuje podmínky vzniku členství dle zákona a čl. 4 těchto stanov.

Čl. 20) odst, 2) Právní účinky převodu družstevního podílu nastávají vůči družstvu dnem doručení účinné smlouvy o převodu družstevního podílu družstvu, ledaže smlouva určí účinky později. Tytéž účinky jako doručení smlouvy má doručení prohlášení převodce a nabyvatele o uzavření takovéto smlouvy. Podpisy nabyvatele i převodce na listině, kterou se družstvu prokazuje převod družstevního podílu, musí být úředně ověřeny.

Čl. 20) odst, 3) Převodem družstevního podílu, s nímž je spojen nájem družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nebo právo na uzavření nájemní smlouvy k družstevnímu bytu (družstevnímu nebytového prostoru) dochází k převodu nájmu nebo práva na uzavření nájemní smlouvy, včetně všech práv a povinností s tím spojených, a to včetně všech dluhů převodce vůči družstvu a dluhů bytového družstva vůči převodci, které souvisejí s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), anebo s právem na uzavření nájemní smlouvy.

Čl. 20) odst, 4) Převodce družstevního podílu ručí za dluhy, které jsou s družstevním podílem spojeny.

Čl. 21) s názvem **Převod části družstevního podílu**

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

Čl. 22 odst. 1) Na dědice družstevního podílu přechází dnem smrti zůstavitele nájem družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu, včetně práv a povinností s tím spojených.

Čl. 22 odst. 3) Dědic družstevního podílu, který nechce být členem družstva, je oprávněn svou účast v družstvu vypovědět, a to bez zbytečného odkladu, nejpozději však 1 měsíc ode dne, kdy mu bylo nabytí dědictví potvrzeno, jinak toto právo zaniká. [Výpověď musí být písemná a podpis dědice musí být úředně ověřen. K výpovědi musí být připojena listina, z níž vyplývá, že nabytí dědictví je pravomocné.] Výpovědní doba činí 3 měsíce ode dne jejího doručení družstvu a po dobu jejího běhu není dědic oprávněn podílet se na činnosti družstva. Podá-li dědic výpověď, platí, že se členem družstva nestal.

Čl. 23 odst. 1) věta rozdělena – doplněno číslování písmeny: ...pokud:

Čl. 23 odst. 1) písm a) závažným způsobem nebo opakovaně porušuje svoje členské povinnosti ~~nebo~~;

Čl. 23 odst. 1) písm b) přestal splňovat podmínky pro vznik členství, ~~nebo~~;

Čl. 23 odst. 1) písm c) zavrženíhodným způsobem zasáhl do práv nebo oprávněných zájmů družstva nebo jeho členů, ~~nebo~~;

Čl. 23 odst. 1) písm d) po dobu alespoň jednoho roku neoznámil změnu své adresy evidované v seznamu členů a jeho pobyt se stal pro družstvo neznámým, ~~nebo zneužil seznam členů nebo byl-li pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu nebo jeho členovi, nebo pokud;~~

Čl. 23 odst. 1) písm e) byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu nebo jeho členovi; nebo

Čl. 23 odst. 1) písm f) nesplnil vkladovou povinnost k dalšímu členskému vkladu, ke které se zavázal.

Čl. 23 odst. 2) vypouští se ~~nebo~~

Čl. 23 odst. 2) písm a) poruší ~~jako nájemce~~ hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu;

Čl. 23 odst. 2) písm b) vypouští se ~~nebo~~

Čl. 23 odst. 4) upravuje se ~~člena družstva~~ na člena. Na závěr odst se doplňuje věta: Ve výstraže se uvede důvod jejího udělení, upozornění na možnost vyloučení a výzva členovi, aby s porušováním členských povinností přestal a vzniklé následky odstranil, k čemuž se poskytne přiměřená lhůta, nejméně však 30 dnů.

Čl. 23 odst. 5) text se upravuje: O vyloučení rozhoduje představenstvo. Rozhodnutí ~~e vyloučení~~ se vyhotoví písemně. Proti rozhodnutí představenstva o vyloučení může člen podat odůvodněné námitky ke shromáždění delegátů ve lhůtě třiceti dnů ode dne doručení ~~oznámení o vyloučení, k námitkám podaným v rozporu s tím se nepřihlíží. rozhodnutí, jinak toto právo zaniká.~~

Čl. 23 odst. 7) vkládá se: ... rozhodnutí shromáždění delegátů o zamítnutí námitek a potvrzení rozhodnutí ...

Čl. 23 odst. 9) ve čtvrté větě se upravuje ... kdy mu bylo ~~této osobě~~ rozhodnutí ...

Čl. 23 odst. 9) v šesté větě se vkládá i: ... o vyloučení i v případech ...

Čl. 25 odst. 1) písm. a) vypouští se: ~~plus vstupnímu vkladu~~

Čl. 25 odst. 1) písm. c) písm. ca) základnímu členskému vkladu, jestliže základní členský vklad nebyl ~~zdrojem financování~~ použit na pořízení družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) ze zákona povinně bezúplatně převedeného podle jiného právního předpisu, ~~a dalšímu členskému vkladu podle čl. 16 (dodatečnému), ani na jeho technické zhodnocení nebo na pořízení pozemku příslušejícího k tomuto bytu (nebytovému prostoru);~~

Čl. 25 odst. 1) písm. c) písm. cb) nule, pokud vznikl nulový rozsah splněné vkladové povinnosti tohoto člena v družstvu, protože základní členský vklad i další členský vklad podle čl. 15 (pořizovací) ze zákona povinně bezúplatným převodem družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) podle jiného právního ~~předpisu2~~ předpisu zanikly, protože byly ~~zdrojem financování~~ použity na pořízení tohoto bytu (družstevního nebytového prostoru), ~~a člen neměl v družstvu další členský vklad podle čl. 16 (dodatečný), na jeho technické zhodnocení nebo na pořízení pozemku příslušejícího k tomuto bytu (nebytovému prostoru);~~

Čl. 25 odst. 1) písm. c) písm. cc) základnímu členskému vkladu a dalšímu členskému vkladu, jestliže ~~nebyl~~ nebyly nabyvateli ~~započítán~~ započítány na úhradu kupní ceny při úplatném převodu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nebo příslušejícího pozemku

Čl. 25 odst. 1) písm. c) písm. cf) se vypouští

Vkládá se Čl. 25 odst. 2) ~~družstva~~ Bývalý člen družstva ani jeho právní nástupci nemají v případě zániku členství kromě nároku na výplatu vypořádacího podílu nárok na jakýkoli jiný podíl na majetku družstva.

Čl. 27 odst. 4) ~~Představenstvo~~ Družstvo je povinno umožnit nahlédnout do příslušné části seznamu každému, jestliže osvědčí právní zájem na tomto nahlédnutí nebo doloží písemný souhlas člena, kterého se zápis týká, ~~podpis členapísemný souhlas~~ musí být úředně ověřenpodepsán s úředním ověřením.

Čl. 27 odst. 5) druhá věta se doplňuje: „pokud povinnost poskytnout údaje nevyplývá pro družstvo ze zákona.

Čl. 27 odst. 6) vypouští se závěr třetí věty: ~~upravujícím podnikání na kapitálovém trhu pro poskytování údajů osobou vedoucí evidenci investičních nástrojů nebo jinými právními předpisy~~

Čl. 31 odst. 1) se ruší

Čl. 31 odst. 2) ruší se číslování odstavce. Text se mění takto: Nesplatí-li člen ve lhůtě stanovené lhůtě ve smlouvě o dalším členském vkladu další členský vklad podle ~~odst. 1, čl. 15.,~~ nebo odmítne-li písemně uzavření smlouvy podle čl. 30, právo na uzavření smlouvy zaniká.

Čl. 32 text v poslední závorce se mění takto: ~~(družstevního nebytového nebytového)~~ prostoru)

Čl. 33 odst. 1) vypouští se ~~(družstevní nebytový prostor)~~

Vkládá se Čl. 33 odst. 2) Při převodu nebo přechodu družstevního podílu (např. nabytím při dědění nebo nuceném prodeji na základě zákona) přechází nájem družstevního bytu na právního nástupce se všemi právy a povinnostmi s tím spojenými. Nájemní smlouva mezi družstvem a novým nájemcem v tomto případě nezakládá nájemní vztah, ale deklaruje jeho existenci a pokračování a obsahuje aktualizované osobní údaje. Družstvo při převodu nebo přechodu družstevního podílu byt novému nájemci neodevzdává, neodpovídá za stav, v němž ho zanechal právní předchůdce, ani za jeho obyvatelnost nebo způsobilost k nastěhování.

Původní odst. 2 se přečísluje na 3) vypouští se ~~(nebytového prostoru)~~

Článek 34 odst. 1) se upravuje: Se členem — nájemcem Nájemce je oprávněn a povinen řádně užívat a udržovat družstevní byt včetně společných prostor a zařízení domu a chránit majetek družstva před ohrožením, poškozením, zničením nebo ztrátou, dodržovat domovní řád, předpisy o požární ochraně a jiná pravidla stanovená pro užívání a údržbu družstevního bytu a s manželi — společnými nájemci domu družstvem nebo společenstvím vlastníků jednotek, jestliže v domě vzniklo.

Článek 34 vkládá se odst. 2) S nájemcem bytu mohou na základě jejichjeho práva v bytě bydlet jejichjeho příbuzní v řadě přímé, sourozenci, zeť a snacha, jakož i osoby, které žijí s nájemci nájemcem ve společné domácnosti. Počet těchto osob a jeho změnu je povinen ~~člen~~ — nájemce neprodleně oznámit družstvu. Pokud ~~člen~~ — nájemce nesplní tuto povinnost, považuje se to za hrubé porušení povinností vyplývajících z nájmu.

Článek 34 původní odst. 2) se přečísluje 3) a zní: ~~Kromě práva užívat byt má člen — nájemce družstevního bytu a Nájemce a~~ na základě jeho práva i osoby, které s ním bydlí, mají právo ~~užívat společné prostory a zařízení domu, jakož i~~ požívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu.

Článek 34 původní odst. 3) se přečísluje 4) a zní: ~~Členové nájemci jsou povinni~~ Nájemce je povinen při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním ~~nájemcům~~ živatelům bytů a nebytových prostor výkon jejich práv.

Článek 34 původní odst. 4) se přečísluje 5) a zní: Pokud ví ~~člen~~ — nájemce předem o své nepřítomnosti, která má být delší než dva měsíce, i o tom, že byt ~~nebo nebytový prostor~~ bude po tuto dobu obtížně dostupný, oznámí to včas družstvu. Současně označí osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu ~~nebo nebytového prostoru~~ — v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí, ~~nemá-li člen nájemce takovou osobu po ruce, je takovou osobou družstvo.~~ Pokud nesplní člen — nájemce tuto povinnost, považuje se to za hrubé porušení členských povinností ~~člena nájemce.~~

Článek 34 původní odst. 5) se přečísluje 6)

V článku 34 se vkládá nový odst. 7) Nájemce má právo chovat v bytě zvíře, nepůsobí-li jeho chov družstvu nebo ostatním nájemcům obtíže nepřiměřené poměrům v domě. Pokud vyvolá chov zvířete potřebu zvýšených nákladů na úklid a údržbu společných prostor domu, nahradí nájemce tyto náklady družstvu.

V článku 34 se vkládá nový odst. 8) Družstvo je povinno zajistit ~~členu~~ — nájemci ~~družstevního bytu~~ plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu.

Čl. 35 vkládá se název **Opravy, údržba a stavební úpravy družstevního bytu a domu**

Původní odst.1) byl přesunut do čl. 34 odst.8

Původní odst. 2) má nově č. 1) a text: Veškeré opravy v bytě související s jeho užíváním, včetně výměn zařizovacích předmětů a náklady spojené s běžnou údržbou bytu hradí ~~člen~~ nájemce (~~společní nájemci~~), není-li dále stanoveno jinak. Člen nájemce Povinnost nájemce k provádění oprav bytu, včetně jeho vybavení, k výměně jednotlivých zařizovacích předmětů a jejich součástí není finančně limitována; vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu stanovených nařízením vlády č. 308/2015 Sb. v platném znění, ani pozdějším právním předpisem, se neuplatní.

Čl. 35 odst. 2) Nájemce nehradí opravy a výměny elektrických, vodoinstalačních, kanalizačních, plynových a topných rozvodů (včetně topných těles), rozvodů společné televizní antény, opravy a výměny domácích telefonů a rozvodů k nim, opravy, výměny a ověřování bytových měřičů vody a tepla, ~~vnější~~ nátěry oken ~~v bytě~~ a jejich výměny ~~nebo výměny jejich částí~~, opravy vstupních dveří do bytu, opravy balkonů, lodžií a teras včetně dveří do těchto prostor, pokud se s družstvem nedohodne jinak. ~~Pokud je v budově již vypracováno prohlášení vlastníka řídí se opravy a úhrady za tyto opravy plně prohlášením vlastníka.~~

Čl. 35 odst. 3) O opravách, údržbě, rekonstrukci a modernizaci družstevního bytu nebo domu rozhoduje družstvo podle pravidel uvedených v těchto stanovách [a vnitrodružstevních předpisech]. O opravách, údržbě, rekonstrukci a modernizaci domu včetně společných částí domu užívaných nájemcem v domech rozdělených na jednotky rozhodují vlastníci jednotek nebo příslušný orgán společenství vlastníků.] Nájemce je povinen tyto opravy, údržbu, rekonstrukce a modernizace strpět a v případě potřeby umožnit přístup do bytu, i když o těchto pracech sám nerozhodoval nebo s nimi nevyslovil souhlas. Družstvo je povinno dbát o to, aby při provádění oprav, údržby, rekonstrukcí a modernizací v bytech, pokud možno nedošlo ke snížení hodnoty bydlení a bylo co možná nejméně porušeno pohodlí nájemce.

Čl. 35 původní odst. 3) má č. 4) a text: Výbor samosprávy může z technických nebo estetických důvodů stanovit navrhnut představenstvu odchylná pravidla, upravující způsob provedení některých ~~drobných~~ oprav nebo běžné údržby bytu: a představenstvo o nich rozhodne.

Čl. 36 odst. 1) se upravuje: Nájemce je povinen písemně oznámit bez zbytečného odkladu družstvu potřebu těch oprav v bytě, které má nést družstvo, a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla. Nájemce učiní podle svých možností opatření, aby poškozením nebo vadou, kterou je třeba bez prodlení odstranit, nevznikla další škoda. Nesplní-li družstvo svoji povinnost odstranit závady, které brání řádnému užívání bytu, nebo jimiž je výkon práva ~~člena~~ — nájemce ~~družstevního bytu~~ ohrožen, má ~~člen~~ nájemce právo po předchozím upozornění družstva závady odstranit v nezbytné míře a požadovat od něj náhradu účelně vynaložených nákladů, ~~pokud úhrada na něj nepřechází dle pravidel tvorby a čerpání finančních~~

~~prostředků v budově~~. Právo na náhradu musí uplatnit u družstva bez zbytečného odkladu. Právo zanikne, nebylo-li uplatněno do šesti měsíců od odstranění závad.

Čl. 36 odst. 2) se upravuje: Nepostará-li se ~~člen~~— nájemce ~~družstevního bytu~~ o včasné provedení oprav a běžnou údržbu bytu, má družstvo právo učinit tak po předchozím upozornění ~~členanájemce~~ na jeho náklad samo a požadovat od něj náhradu.

Čl. 36 odst. 3) se upravuje: ~~ČlenNájemce~~ je povinen po předchozí písemné výzvě umožnit družstvu, společenství vlastníků v domě nebo ~~jím~~~~osobě~~ pověřené ~~osobědružstvem~~, aby k zajištění řádné údržby bytu nebo vyžadují-li to nezbytně úpravy, provoz a opravy ostatních bytů nebo domu jako celku, byla provedena kontrola stavu bytu nebo provedena instalace a údržba zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočet naměřených hodnot. Stejně je povinen umožnit přístup k provedení udržovacích prací, rekonstrukcí a oprav realizovaných ~~přímo~~ družstvem ~~nebo společenstvím vlastníků v domě~~ a také umožnit přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu ~~a patří družstvu~~. Předchozí výzva se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení.

Čl. 36 odst. 4) se ruší.

Čl. 36 odst. 5) se upravuje a přesouvá do čl. 37 odst.2)

Čl. 37 odst. 1) ~~Nájemce~~ odevzdá byt družstvu v den, kdy nájem končí. Byt je odevzdán, obdrží-li družstvo klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do bytu a v jeho užívání. ~~Člen-nájemce~~

Čl. 37 odst. 2) ~~Nájemce~~ je povinen odevzdat byt ve stavu, v němž jej převzal, odstranit v bytě změny, které provedl ~~on nebo jeho právní předchůdce~~ bez souhlasu družstva, pokud nesdělí družstvo ~~členu~~—nájemci, že odstranění změn nežádá. Změny provedené se souhlasem družstva odstraní ~~člen~~—nájemce, pokud si strany ujednaly, že při skončení nájmu ~~člen~~—nájemce uvede byt do původního stavu. Zařízení a předměty upevněné na zdech, podlaze a stropu bytu ~~nebo nebytového prostoru~~, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo poškození bytu, ~~nebytového prostoru~~ nebo domu, přecházejí upevněním do vlastnictví družstva.

Původní text čl. 37 se ruší.

Čl 38 ~~Člen—nájemce~~ ... se opravuje na ~~Nájemce~~ ...

Čl. 39 se jako další věta doplňuje o: V domě rozděleném na jednotky musí být stavební úpravy předem oznámeny také osobě odpovědné za správu domu a pozemku.

Čl. 40 odst 1) se upravuje: ~~Člen—nájemce družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru)~~~~Nájemce~~ je povinen platit nájemné ~~bytovému družstvu~~ za užívání družstevního bytu ~~(družstevního nebytového prostoru)~~ v poměrné výši nákladů a výdajů na správu a provoz objektu za stanovené období, včetně tvorby dlouhodobé zálohy podle odst. 3 a úhradu za plnění spojená s užíváním družstevního bytu ~~(družstevního nebytového prostoru)~~.

Čl. 40 odst 2) se doplňuje druhou větou: Ustanovení občanského zákoníku o zvyšování nájemného se v případě nutnosti změny výše nájemného za užívání družstevního bytu nepoužije.

Čl. 40 odst. 3) Součástí nájemného je také pravidelný nebo jednorázový příspěvek na tvorbu dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice. Jeho výši (dále jen „dlouhodobá záloha“). Dodatečnými investicemi se pro tento účel rozumí technické zhodnocení stavby bytového domu nebo bytů vymezených v domě jako jednotky a pořízení dlouhodobého hmotného majetku souvisejícího s provozem domu, např.

pozemku. Výši příspěvku stanoví představenstvo v souladu s předpokládanými náklady na opravy nebo výdaji na dodatečné investice v domě. ~~V budovách se vzniklým společenstvím vlastníků se představenstvo podřizuje rozhodnutí shromáždění SVJ.~~ Zůstatek dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice se převádí do příštího roku a nevypovídá se s ~~členem~~ nájemcem ~~družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru)~~ ani při ukončení nájmu.

Čl. 40 odst. 4) vypouští se (~~družstevního nebytového prostoru~~), mění se financování na úhradu a mění se patnáctého na dvacátého.

Čl. 40 odst. 5) Vyúčtování zálohy na nájemné za kalendářní rok provede družstvo s ~~členem~~ nájemcem ~~družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru)~~ nejpozději do konce dubna následujícího roku. O způsobu vypořádání rozdílů z vyúčtování ~~rozhodne představenstvo na základě doporučení~~ členské schůze samosprávy, ~~případně shromáždění společenství vlastníků~~ v příslušném středisku bytového hospodářství. Dlouhodobá záloha ~~tvořená podle odst. 3~~ se do vyúčtování nezahrnuje.

Čl. 40 odst. 6) vypouští se ~~družstevního nebytového prostoru~~

Čl. 40 odst. 7) upravuje se druhá věta: Při výplatě přeplatku z nájemného nebo úhrad za plnění spojená s užíváním družstevního bytu (~~družstevního nebytového prostoru~~) má družstvo právo ~~započít~~započte své splatné pohledávky vůči ~~členu~~ nájemci ~~družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru)~~.

Čl. 40 odst. 8) se vypouští.

Čl. 40 odst. 9 se mění na odst. 8) v textu se vypuští ~~členu~~ – a ~~člen~~

Čl. 41 odst. 1) se upravuje takto: Člen – nájemce družstevního bytu Nájemce má právo na přiměřenou slevu z nájemného, pokud družstvo přes jeho upozornění neodstraní v bytě nebo v domě závadu, která podstatně nebo po delší dobu zhoršuje jejich užívání. ~~Člen – nájemce je povinen oznámit družstvu závadu písemně a bez zbytečného odkladu poté, co ji zjistil nebo zjistit mohl.~~ Právo na přiměřenou slevu z nájemného má člen - nájemce i tehdy, jestliže nebyla z důvodů spočívajících na straně družstva poskytována plnění spojená s užíváním bytu, nebo byla poskytována vadně, a jestliže užívání bytu se v důsledku toho zhoršilo. ~~Nájemné bude sníženo poměrně podle rozsahu podlahové plochy, kterou nemůže člen – nájemce užívat.~~ Výše slevy z nájemného se stanoví s ohledem na to, do jaké míry je znemožněno nebo ztíženo užívání družstevního bytu nebo jeho části.

Čl. 41 odst. 2 a odst. 3) se formulace ~~člen – nájemce družstevního bytu~~ mění na nájemce

Čl. 46 odst. 4) se ruší.

Čl. 47 odst 1) slovo Pronajatý se mění na Družstevní

Čl. 48 se upravuje: Jestliže ~~člen~~ nájemce ~~družstevního bytu nebo nebytového prostoru~~ hodlá vyměnit byt ~~nebo nebytový prostor~~ s osobou, která není členem družstva, ~~orgán družstva výměnu neschválí, dokud tato dohoda není schválena vyžaduje se schválení výměny~~ pronajímatelem nikoli družstevního bytu. Členství v družstvu a ~~dokud se tato osoba nestane členem družstva~~ nájemní právo družstevního bytu vzniká novému nájemci na základě dohody o převodu družstevního podílu.

Čl. 50 písm. a) mění se číslo článku z 19 na 17

Čl. 50 písm. b) písemnou dohodou mezi družstvem a ~~členem~~ – nájemcem ~~družstevního bytu~~ ke dni stanoveném v dohodě;

Čl. 50 písm. e) vznikem vlastnictví ~~člen~~nájemce k družstevnímu bytu ~~podle jiného právního předpisu.~~

Čl. 51 odst. 1) se upravuje začátek věty: ~~Člen – nájemce~~Nájemce,...

Čl. 51 odst. 4) zní: Družstvo má na úhradu pohledávky vůči ~~členu~~ – nájemci právo zadržet movité věci, které ~~má člen – nájemce~~má nájemce v bytě.

Čl. 52 se text upravuje takto: Ustanovení těchto stanov, která se týkají nájmu družstevního bytu, se přiměřeně použijí také na ~~vznik nájmu~~nájem družstevních nebytových prostor a na –,včetně ustanovení o poradcích, o vzniku práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního nebytového prostoru a o právech a povinnostech členů – povinnostech nájemců družstevních nebytových prostor. Jinak platí přiměřeně ustanovení občanského zákoníku o nájmu a zvláštní ustanovení o nájmu prostoru sloužícího k podnikání.

Čl. 53 odst. 3) se ruší.

Čl. 58 odst. 1) se upravuje text: ... pouze ~~člen družstva – fyzická osoba starší 18ti let~~osoba, která ...

Čl. 58 odst. 2) se doplňuje věta ... Českým ~~statistickým~~statistickým úřadem, a nebyla-li výše odměny určena, ve výši obvyklé pro činnost obdobnou činnosti, která je v rámci funkce pro BD vykonávána.

Čl. 59 odst. 1) se doplňuje o: nebo které si k rozhodování podle stanov vyhradí.

Čl. 59 odst. 2) se doplňuje takto: Kolektivní orgány družstva rozhodují na základě řádného svolání všech členů nebo na základě výzvy doručené všem členům orgánu podle těchto stanov.

Čl. 59 odst. 3) se upravuje: Kolektivní orgány družstva jsou způsobilé se usnášet, ~~jen je-li přítomna nadpoloviční většina za přítomnosti nebo jiné účasti většiny~~ jejich členů. Usnesení je přijato, hlasovala-li pro ně nadpoloviční většina ~~přítomných zúčastněných~~, pokud zákon a stanovy neurčují jinak. Při rozhodování bez osobní přítomnosti se za zúčastněné považují všichni členové orgánu.

Čl. 62 odst. 2) zní nově: Členové představenstva a kontrolní komise družstva ~~a ředitel~~ nesmějí být podnikateli ani členy statutárních a dozorčích orgánů právnických osob se shodným předmětem činnosti nebo ~~osoby~~ osobou v obdobném postavení, ledaže se jedná o ~~koncern, společenství vlastníků jednotek nebo družstvo, jehož členy jsou pouze jiná družstva..~~ Pro případ, že ~~dojde k~~ hrozí porušení zákazu konkurence u člena představenstva, je povinen člen představenstva předem informovat družstvo o těchto okolnostech. Pokud bylo shromáždění delegátů ~~v okamžiku zvolení člena představenstva~~ členem ~~představenstva~~ orgánu nebo kandidátem do funkce v orgánu na některou z těchto okolností výslovně upozorněno, nebo vznikla-li později a člen představenstva na ni písemně upozornil, má se ~~zato~~za to, že tento člen představenstva orgánu činnost, které se zákaz týká, nemá zakázáno. ~~To však neplatí, pokud shromáždění delegátů vysloví nesouhlas s takovou touto činností do jednoho měsíce, kdy došlo k upozornění podle výše uvedeného ustanovení~~vysloví souhlas.

Čl. 62 se doplňuje o odst. 3) Zákaz konkurence dle tohoto článku platí rovněž pro ředitele jakožto zaměstnance družstva a pro prokuristu, je-li jmenován.

Čl. 63 odst. 3) se mění: V představenstvu a kontrolní komisi lze usnesení přijmout hlasováním skutečněným písemně nebo pomocí prostředků sdělovací techniky, ~~jestliže s tímto způsobem hlasování projeví souhlas všichni členové orgánu..~~ Pro tento případ se hlasující pokládají za přítomné.

Čl. 63 odst. 5) se nahradí ~~může zpřístupnit~~ slovem zpřístupní.

Čl. 63 odst. 6) se upravuje formulace: ... volební a jednací řád ~~a volební, který,~~ které

schvaluje shromáždění delegátů.

Čl. 64 odst. 3) se mění: V zápisech o jednání představenstva a kontrolní komise se imenovitě uvedou členové orgánu představenstva nebo kontrolní komise, kteří hlasovali proti jednotlivým usnesením nebo se zdrželi hlasování, u neuvedených členů se má za to, že hlasovali pro přijetí usnesení o zaznamenání odchylného názoru požádali.

Čl. 66 odst. 2, písm. i) se doplňuje: rozhodovat o rozdělení zisku nebo úhradě ztráty: a o rozdělení zisku a jiných vlastních zdrojů družstva mezi členy

Čl. 66 odst. 10) Svolání shromáždění delegátů se oznamuje písemnou pozvánkou zaslanou všem delegátům v písemné nebo se souhlasem delegáta pouze v elektronické podobě na adresu bydliště delegáta uvedenou v seznamu delegátů, popřípadě na jinou doručovací adresu oznámenou delegátem, a to nejpozději patnáct dnů před dnem konání shromáždění delegátů. Zároveň se pozvánka uveřejní na informační desce družstva.

Čl. 66 odst 11, písm e) se mění na čl. 66, odst. 12).

Čl. 66 odst 12) se přečísluje na odst 13) a text se mění: Družstvo je povinno informovat vhodným způsobem své členy o možnosti seznámit se se všemi podklady k jednotlivým záležitostem bodům programu shromáždění delegátů, zejména uveřejněním způsobu a místa seznámení se s podklady na internetových stránkách družstva.

Čl. 66 odst 13) se mění na čl. 66 odst. 14)

Čl. 67 za odst. 6) se vkládá nový odst 7): V případě rozhodování o změně stanov v části, která upravuje podmínky, za nichž vznikne členovi družstva právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) se vyžaduje souhlas 3/4 všech členů družstva a souhlas těch členů družstva, kterým se při splnění podmínek pro vznik práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) mají změnit tyto podmínky. [Pokud však právní úprava podmínky pro rozhodování o této záležitosti zmírní, použije se tato právní úprava.]

Čl. 67 opravuje se číslování odstavce 7 na 8)

Čl. 67 vkládá se nový odst. 9) K rozhodnutí o změně stanov, kterým se umožní zvýšení základního členského vkladu doplatkem člena, a k rozhodnutí o zvýšení základního členského vkladu se vyžaduje souhlas delegátů, kteří zastupují alespoň 3/4 všech členů družstva.

Čl. 67 upravuje se číslování odst. 8 – 14 na odst. 10 – 16)

Čl. 67 v nově očíslovaném odst. 14) se doplňuje písm. a) změnu stanov: nebo rozhodnutí, jehož důsledkem je změna stanov;

Čl. 67 doplňuje se o nový odst. 17) Pokud zvláštní zákon připustí rozhodování shromáždění delegátů per rollam – korespondenčně nebo pomocí technických prostředků, uskuteční se takové rozhodování podle pravidel upravených zákonem pro rozhodování členské schůze per rollam. Podrobná pravidla může stanovit představenstvo družstva.

Čl. 68 odst 1) upravena druhá, třetí a čtvrtá věta: ... Pokud má samospráva méně než dvacet spravovaných jednotek 20 členů družstva, slučují se samosprávy do jednoho volebního obvodu. Takto sloučené samosprávy volební obvody mohou představovat maximálně 75 spravovaných jednotek 40 členů. Samospráva s více než 75 spravovanými jednotkami 40 členy představuje dva volební obvody. ...

Čl. 68 doplněno o čl. 12): Funkce delegáta zaniká zánikem volebního obvodu. Zaniká také ukončením členství delegáta v družstvu.

Čl. 68 doplněno o čl. 13): Pokud nastane situace, že v průběhu volebního období klesne počet členů volebního obvodu pod 20 členů, uvede představenstvo do šesti měsíců

volební obvody do souladu s odst. 1), vždy však tak, aby pravidla byla dodržena při volbě delegáta a jeho náhradníka.

Čl. 70 odst. 1) se doplňuje o druhou větu: Představenstvu náleží veškerá působnost, kterou tyto stanovy, zákon nebo rozhodnutí orgánu veřejné moci nesvěří jinému orgánu družstva.

Čl. 72 odst. 4) zní takto: Člen představenstva může z funkce odstoupit. ~~Nesmí tak však učinit v době, která je pro družstvo nevhodná...~~ Jeho výkon funkce končí uplynutím jednéhodnem, kdy odstoupení projednalo nebo mělo projednat představenstvo, přičemž projednání odstoupení z funkce musí být učiněno bez zbytečného odkladu, nejpozději však na nejbližším zasedání po doručení oznámení o odstoupení. Výkon funkce však končí nejpozději 3 měsíce od doručení tohoto oznámení družstvu. Jestliže člen představenstva oznámí své odstoupení na zasedání představenstva, končí výkon funkce uplynutím 2 měsíců po takovém oznámení, neschválí-li představenstvopříslušný orgán na jeho žádost jiný okamžik zániku funkce.

Čl. 72 odst. 8) se text upravuje takto: Představenstvo volí ze svých členů předsedu ~~družstva (představenstva),~~, (dále jen „předseda“) popř. místopředsedu (~~místopředsedy~~).

Čl. 73 odst. 1) se upravuje takto: Schůzi představenstva svolává předseda (místopředseda), popř. pověřený člen představenstva, ~~písemnou pozvánkou zaslánou všem členům~~ Pozvánka může být zaslána na adresu členů představenstva alespoň sedm dní před konáním schůze představenstva poštou, popř. elektronickou poštou, pokud se tak usnese představenstvo hlasy všech svých členů v písemné nebo elektronické podobě. V pozvánce se uvádí datum, hodina a místo konání schůze představenstva a pořad jednání; k pozvánce se předkládají podklady, které mají být předmětem jednání schůze představenstva. Se souhlasem všech členů představenstva lze projednat podklady předložené až při zahájení schůze představenstva.

čl. 74 odst. 2) písm. c) se mění ~~řídít a organizovat zaměstnance družstva~~ samostatně právně jednat za družstvo vůči zaměstnancům

Čl. 75 se upravuje takto: V rámci této činnosti předseda ~~družstva~~:

Čl. 78 odst. 1) zní takto: Kontrolní komise má 3 členy a 1 náhradníka. ~~Náhradníci nastupují~~ Náhradník nastupuje na uvolněné místo člena kontrolní komise ~~podle při jejich volbě určeného pořadí, vyjádřeného jejich číslem náhradníka.~~

Čl. 78 odst. 4) zní takto: Člen kontrolní komise může z funkce odstoupit. ~~Nesmí tak však učinit v době, která je pro družstvo nevhodná.~~ Jeho výkon funkce končí uplynutím jednéhodnem, kdy odstoupení projednala nebo měla projednat kontrolní komise, přičemž projednání odstoupení z funkce musí být učiněno bez zbytečného odkladu, nejpozději však na nejbližším zasedání po doručení oznámení o odstoupení. Výkon funkce končí nejpozději 3 měsíce od doručení tohoto oznámení družstvu. Jestliže člen kontrolní komise oznámí své odstoupení na zasedání kontrolní komise, končí výkon funkce uplynutím 2 měsíců po takovém oznámení, neschválí-li kontrolní komisepříslušný orgán na jeho žádost jiný okamžik zániku funkce.

Čl. 79 odst. 1) se upravuje takto: Schůzi kontrolní komise svolává předseda (~~místopředseda~~), popř. pověřený člen kontrolní komise, ~~písemnou~~ písemnou pozvánkou zaslánou všem členům kontrolní komise alespoň sedm dní před konáním schůze ~~poštou, popř. elektronickou poštou, pokud se tak usnese.~~ Pozvánka může být zaslána na adresu členů kontrolní komise ~~hlasy všech svých členů~~ v písemné nebo elektronické podobě. V

pozvance se uvádí datum, hodina a místo konání schůze a pořad jednání; k pozvance se předkládají písemné podklady, které mají být předmětem jednání schůze kontrolní komise. Se souhlasem všech členů kontrolní komise lze projednat písemné podklady předložené až při zahájení schůze.

Čl. 80 odst 2) se text upravuje takto: Členové družstva se zařazují do jednotlivých samospráv podle rozsahu členských práv vyplývajících z ~~jejich postavení a~~ výše členských vkladů v družstvu a okruhu působnosti samosprávy.

Čl. 80 odst 2) písm. b) se text mění: členové, kterým nesvědčí právo nájmu k družstevnímu bytu nebo družstevnímu nebytovému prostoru a ~~nejde o členy vlastníky~~ členové vlastníci bytů ve středisku bytového hospodářství bez majetkové účasti družstva (samosprávy nebydlících);

Čl. 80 odst 2) písm. c) se doplňuje druhá věta: Obvykle středisko bytového hospodářství, ve kterém má družstvo majetkovou účast.

Čl. 80 odst 5) se upravuje text: ...určený spojený volební obvod. ...

Čl. 83 se vkládá nový odst 2): Jestliže je samospráva zároveň volebním obvodem, mohou být pravidla pro volbu delegátů stanovena odchylně od odst. 1) volebním řádem.

Čl. 83 původní odst. 2) se přečísluje na 3).

Čl. 87 odst.2) se upravuje takto: Schůze výboru samosprávy svolává jeho předseda podle potřeby, nejméně však jednou za ~~tři měsíce~~ půl roku.

Čl. 89 odst. 1) se upravuje takto: Ve společenství vlastníků jednotek, jehož je družstvo členem, zastupuje družstvo předseda družstva nebo ~~představenstvem~~ pověřený zmocněnec, kterým je předseda výboru samosprávy.

Čl. 91 odst. 3) se ruší poslední věta: ~~Zisk nelze rozdělit mezi členy.~~

Čl. 91 odst. 4) vkládá se nový odstavec, který zní: Zisk lze rozdělit mezi členy samosprávy, a to stejnou částkou na každého člena, nenavrhne-li členská schůze samosprávy jinak.

Čl. 94 odst. 2) se doplňuje o druhou větu: Další členské vklady podle čl. 15 (pořizovací) se dále evidují podle bytů (nebytových prostor), jejichž pořízení nebo technické zhodnocení bylo z těchto vkladů hrazeno.

Čl. 95 název článku se upravuje takto **Nedělitelný fond ze zisku** ~~ze zisku~~

Čl. 95 odst. 1) se upravuje takto: Nedělitelný fond ~~ze zisku~~ se tvoří ze zisku středisek ostatního hospodaření nebo převodem zdrojů z jiných fondů ze zisku evidovaných na těchto střediscích.

Čl. 96 odst. 1) se doplňuje takto: ... příslušejícího k domu, příp. jiného dlouhodobého hmotného majetku evidovaného na příslušném středisku bytového hospodářství. Fond ...

Čl. 98 odst. 2) se vypouští: ~~z družstevního vlastnictví~~ a doplňuje: ... stává současně spoluvlastníkem ...

Čl. 110 odst. 1) se mění takto: Družstvo doručuje svým členům písemnosti zpravidla poštou nebo jiným vhodným způsobem, např. osobně, elektronicky nebo prostřednictvím veřejné datové sítě, a to na adresu, kterou člen ~~sdělil, nebo do místa, které je~~ družstvu známé-písemně oznámil.

Čl. 110 odst. 3) se mění takto: Povinnost družstva doručit písemnost doporučeným dopisem je splněna, jakmile pošta písemnost doručí, nebo jakmile ji vrátí družstvu z

poslední známé adresy člena jako nevyzvednutou nebo nedoručitelnou. Tato povinnost je splněna i tehdy, jakmile je písemnost doručena funkcionářem členem orgánu nebo zaměstnancem družstva a člen její převzetí písemně potvrdí nebo převzetí odmítne.

Čl. 110 odst. 4, písm. b) v závěru se vypouští: ~~nebo jestliže člen přijetí písemnosti odmítí;~~

Čl. 110 odst. 4, písm. c) se ruší

Čl. 112 odst. 2) se vypouští slovo jinými a druhá věta: ~~Stejně tak i počet členů představenstva a kontrolní komise zůstává do konce volebního období.~~

Čl. 112 Odst. 3) se ruší

Čl. 112 Odst. 4) má nově číslo 3) a zní takto: O žádostech a odvolání členů, o nichž před nabytím platnosti těchto stanov družstvo s konečnou platností nerozhodlo, bude rozhodnuto podle těchto stanov, je-li to pro členy výhodnější.

Čl. 113 se mění takto: Stanovy se mění tímto novým zněním přijatým shromážděním delegátů dne 28.6.2021 a nabývají účinnosti dnem 1. 9.2021. Účinnost těchto stanov je vázána na účinnost zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a zákona č. 90/2012 Sb., zákona o obchodních korporacích. V případě, že bude účinnost těchto právních předpisů odložena k datu pozdějšímu než 1. 1. 2014, nabývají tyto stanovy účinnosti tímto pozdějším dnem. V případě, že do 31. 12. 2013 dojde ke zrušení uvedených předpisů, tyto stanovy účinnosti nenabudou.

V Sušici dne 28. června 2021

Ing. Jiří Petrák
Předseda představenstva

Václav Cívín
místopředseda představenstva