

Stavební bytové družstvo Praha 8

P O Z V Á N K A

na řádné shromáždění delegátů Stavebního bytového družstva
Praha 8, IČ: 000 34 550, se sídlem Hornátecká 1772/19, 182 00,
Praha 8 - Kobylisy (dále jen „družstvo“),

které se koná ve čtvrtek dne 23. 9. 2021 od 17.00 hodin v prostorách
kavárny/restaurace TROJA, Trojská 2232/1, 182 00, Praha 8 - Troja

Program jednání:

1. Zahájení jednání, jmenování předsedajícího a projednání návrhu pořadu jednání.
2. Volba zapisovatele, ověřovatelů zápisu, mandátové a návrhové komise.
3. Zpráva představenstva družstva o činnosti za období od 1.11.2020 do 30.6.2021.
4. Zpráva kontrolní komise družstva o činnosti za období od 1.11.2020 do 30.6.2021.
5. Zpráva o výsledcích hospodaření družstva za rok 2020.
6. Volba kontrolní komise družstva
7. Hlasování o změně stanov družstva (z důvodu povinnosti přizpůsobit platné stanovы zákonu č. 33/2020 Sb., zákon, kterým se mění zákon č. 90/2012 Sb., zákon o obchodních společnostech a družstvech)
8. Informace o koupi pozemku parc. č. 2506 katastrální území Kobylisy a úvěru.
9. Informace o stavu převodů bytů družstva do osobního vlastnictví a schválení podmínek pro převody bytů do osobního vlastnictví na období r. 2021 – 2025.
10. Rozprava.
11. Zpráva mandátové a návrhové komise
12. Usnesení a závěr jednání.

Předpokládaná doba jednání: do 19.00 hodin.

Praha, dne 17.8. 2021

Č.j. V19/2021

Miroslav Švarc v.r.
předseda
představenstva družstva

Markéta Šimková v.r.
člen
představenstva družstva

Příložené podkladové materiály:

- a) Zpráva představenstva družstva o činnosti za období od 1.11.2020 do 30.6.2021
- b) Zpráva kontrolní komise družstva o činnosti za období od 1.11.2020 do 30.6.2021
- c) Výroční zpráva za rok 2020.
- d) Návrh stanov, přizpůsobení zákonu č. 33/2020 Sb.
- e) Seznam kandidátů do kontrolní komise Stavebního bytového družstva Praha 8
- f) Informace o koupi pozemků parc. č. 2506, k. ú. Kobylisy
- g) Informace o stavu převodů bytů družstva do osobního vlastnictví

**Pokyny a informace k úkonům před a v průběhu shromáždění delegátů
Stavebního bytového družstva Praha 8, IČ: 000 34 550
Konaného dne 23.9.2021 v prostorách kavárny/restaurace
Trojská 2232/1, 182 00 Praha 8 Troja od 17:00 h**

COVID-19

Představenstvo družstva předem žádá všechny delegáty, aby se ve svém vlastním zájmu a i v zájmu všech ostatních chovali na shromáždění delegátů družstva zodpovědně, a to především v oblasti hygienických opatření.

Důrazně žádáme, aby účastníci shromáždění delegátů družstva netvořili hloučky a aby např. i při frontách k volební místnosti dodržovali dostatečné rozestupy.

Usnesení Vlády ČR – DŮLEŽITÉ!

Na shromáždění delegátů družstva musí být dodržována aktuálně platné opatření Vlády ČR a základní hygienická pravidla. S ohledem na aktuální informace a usnesení ze strany Vlády ČR musí být dodržena následující opatření:

- 1) Všichni účastníci shromáždění delegátů družstva jsou povinni mít na shromáždění delegátů družstva respirátor s označením min. FFP2/K95/N95. V případě, že někdo zapomene respirátor bude omezený počet respirátorů k dispozici na místě.
- 2) Potvrzení o negativním výsledku antigenního testu na přítomnost viru Covid-19 nesmí být starší tří dnů nebo potvrzení o negativním výsledku PCR testu na přítomnost viru Covid-19 nesmí být starší 7 dnů. Potvrzení o negativním testu musí být potvrzeno buď zdravotnickým zařízením, nebo odbornou firmou provádějící test.
- 3) Osoba, která byla očkovaná vakcínou proti COVID-19 bude připuštěna na základě písemného potvrzení o očkování v papírové podobě. V případě vakcín podávaných ve více dávkách je připuštění osoby možné až po použití poslední dávky.
- 4) U osob, které prodělaly Covid-19 ve lhůtě do 180 dnů, před termínem konání shromáždění delegátů družstva, nebude požadován antigenní test. Tyto osoby však musí předložit lékařské potvrzení o prodělaném onemocnění, nebo zprávu či SMS o počínající lhůtě prodělaného onemocnění - NE VŠAK STARŠÍ 180 DNŮ.

Podmínky pro shromáždění delegátů mohou být změněny, podle aktuální situace a vládních opatření. O změně podmínek Vás budeme informovat.

V Praze, dne 17.8. 2021

Miroslav Švarc v.r.
předseda
představenstva družstva

Markéta Šimková v.r.
člen
představenstva družstva

Zpráva o činnosti představenstva SBD Praha 8 za rok 2020 do června 2021

Představenstvo Stavebního bytového družstva Praha 8 (dále jen „představenstvo“), předkládá delegátům družstva tuto zprávu o své činnosti.

Vzhledem k tomu, že do celkové práce představenstva, ale i celého chodu družstva velmi významně zasáhla celosvětová pandemie virového onemocnění COVID -19, představenstvo a vedení Stavebního bytového družstva Praha 8 (dále jen „družstvo“) se muselo vypořádat s výraznými opatřeními a omezeními především však s vyhlášením nouzového stavu Vládou ČR na jaře roku 2020 a následně od 5. října 2020 do 11. 4. 2021. Z důvodů vyhlášených opatření se nekonaly schůze představenstva prezenčně, dle schváleného plánu práce. V tomto období byly veškeré písemné materiály zpracovány a zasílány představenstvu a kontrolní komisi v elektronické podobě. Materiály byly následně diskutovány a odsouhlaseny telefonicky a elektronicky.

Vzhledem k epidemiologickým opatřením nebylo možné v roce 2020 svolat shromáždění delegátů. Proto představenstvo svým usnesením ze dne 4.1.2021 přijalo usnesení č. 1/2021 a rozhodlo, že shromáždění delegátů družstva se bude konat formou mimo zasedání (per rollam) tak, že k jeho vyhlášení dojde nejpozději do 31. 1. 2021.

K vyhlášení došlo 11. 1. 2021. Vzhledem k tomu, že představenstvu skončilo funkční období, byla součástí tohoto písemného hlasování i volba členů představenstva. Dne 29. 9. 2020 byli všichni delegáti písemně seznámeni s kandidáty do představenstva a své další návrhy na kandidáty měli zaslat do 9. 10. 2020. Navržené kandidáty, pak byli zařazeni do písemného hlasování vyhlášeného dne 11. 1. 2021. Na základě těchto podkladů a hlasování bylo dne 5. 2. 2021 zvoleno nové představenstvo ve složení Miroslav Švarc, Ing. Jan Polák, Ing. Iva Šourková, Mgr. Vlasta Kukrálová a Markéta Šimková.

I přes vyhlášená opatření nebyl chod družstva zastaven, ani výrazně omezen. Všechny důležité úkoly např. zpracování a předání vyúčtování služeb spojených s užíváním bytů, předání účetních závěrek jednotlivých domů, podání daňových přiznání atd. byly splněny v termínu.

Přesto muselo představenstvo přijmout v souvislosti s epidemiologickými opatřeními SBD Praha 8 řadu úkonů k zachování chodu družstva.

S o u h r n p ř i j a t ý c h o p a t ř e n í :

Vybudování podatelny Stavebního bytového družstva Praha 8 v přízemí budovy, vč. personálního obsazení.

Zřízení bezpečnostní jednací místnosti s plexisklem vedle podatelny.

Omezení volného pohybu osob po budově SBD Praha 8.

Vydání zákazu vstupu do budovy SBD Praha 8 bez ochrany nosu a úst.

Zajištění počítačového vybavení a nákup softwaru Microsoft Office 365, pro bezpečnou komunikaci (mail, telekonference) zaměstnanců a sdílení dat v rámci bytového družstva s cílem umožnit práci zaměstnanců z domova (home office).

Rozdělení zaměstnanců na týmy, zajištění minimalizace kontaktů mezi zaměstnanci, ale i klienty.

Informování všech výborů/představenstev SVJ a BD o možnosti komunikace se zaměstnanci emailem/telefonem vč. předání veškerých kontaktů.

Zajištění shromáždění SVJ způsobem per rollam, vč. veškeré přípravy těchto shromáždění.

Zajištění a zaslání vzorů pro vyhlášení hlasování per rollam vč. vzorů hlasovacích protokolů, výsledků hlasování členům výborů SVJ příp. představenstvům BD, kteří o spolupráci požádali. Přímá spolupráce zaměstnanců družstva s členy výborů SVJ a představenstva BD.

Zveřejňování aktuálních informací o provozu SBD Praha 8 na webových stránkách.

Zajištění ochranných pomůcek (roušky, respirátory, dezinfekce) pro zaměstnance družstva.

Zajištění antigenních testů, pro pravidelné testování zaměstnanců družstva.

Nákup dezinfekce ozónem a zajištění aplikace dle potřeby.

Uzavření dodatků o home office k pracovním smlouvám se zaměstnanci.

Představenstvo pracovalo v hodnocených měsících v souladu s plánem práce. Jednání představenstva se zúčastnil předseda kontrolní komise družstva JUDr. Petr Kowanda a JUDr. Marta Šmákalová, která zpracovala zápisy ze všech schůzí.

Členové představenstva nezjistili žádné nedostatky na výsledcích práce zaměstnanců družstva, a proto stejně jako v minulých letech konstatují, že v hodnoceném období neměli jediný důvod zasahovat do řízení správy družstva, nebo do práce vedoucích zaměstnanců.

Výsledky činnosti a hospodaření družstva za uplynulý hospodářský rok hodnotí podrobná „Výroční zpráva Stavebního bytového družstva Praha 8 za rok 2020“, kterou všichni delegáti obdrželi v příloze pozvánky.

Představenstvo je přesvědčeno, že výroční zpráva družstva za rok 2020 obsahuje, stejně jako v minulých letech, všechny pro delegáty podstatné informace a bude spolu s touto stručnou zprávou představenstva dobrým podkladem pro letošní jednání shromáždění delegátů.

Představenstvo na svých jednáních projednalo dokumenty, které mají přímý vztah k uzavření výsledků práce správy SBD Praha 8 za kalendářní rok 2020:

1. zpracovat výsledky hospodaření za hodnocený rok v termínech stanovených schváleným harmonogramem, současně postupně racionalizovat pořizování a zpracování dat,
2. zpracovat „Výroční zprávu SBD Praha 8 za hodnocený rok“ a další potřebné písemné podklady pro jednání shromáždění delegátů družstva,
3. zpracovat výsledky hospodaření spravovaných středisek a správy družstva za hodnocený rok v termínech stanovených schváleným harmonogramem,
4. technicky a organizačně zajistit jednání shromáždění delegátů družstva.

I když je kontrola plnění všech úkolů správy družstva obsahem výroční zprávy, považuje představenstvo za rozumné uvést své hodnocení plnění hlavních úkolů dlouhodobého charakteru.

K jednotlivým úkolům opakovaně zadávaným představenstvo uvádí:

- Systematicky sledovat vývoj legislativy a jeho dopady do činnosti družstva a jím spravovaných objektů, zjištěné poznatky promítat do činnosti správy družstva a předávat voleným orgánům spravovaných objektů.

Představenstvo stejně jako v letech minulých potvrzuje, že plně akceptuje návrh vedení družstva na další postup při uvádění nových legislativních prvků do jeho činnosti a tím i do běžné činnosti a života spravovaných objektů.

- Aktivně se podílet na činnosti Družstevního marketingového sdružení ČR (dále jen „DMS“), získané zkušenosti a ověřené poznatky přenášet do činnosti družstva.
- Svolávat a organizačně zajišťovat schůze členů družstva v jednotlivých volebních obvodech.

Představenstvo potvrzuje, že jde o plněné úkoly, jejichž realizace je odrazem zkušeností a trvalé systematické práce vedoucích zaměstnanců a všech zaměstnanců odborných útvarů SBD Praha 8.

Shromáždění delegátů na svém zasedání dne 5. června 2019 schválilo kroky vedoucí k realizaci koupě pozemků pod budovou a kolem budovy SBD Praha 8, Hornátecká 1772, Praha 8. Představenstvo ihned po schváleném usnesení zahájilo jednání s Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových (dále „ÚZSVM“). ÚZSVM byly vypracovány znalecké posudky, ke stanovení kupní ceny pozemků. Vzhledem k tomu, že tento úkol je dlouhodobý, vyžadující jasné právní kroky, uzavřelo představenstvo smlouvu s AK Urban & Hejduk k zastupování SBD Praha 8. Tento dlouhodobý úkol pokračuje i v roce 2021 a představenstvo se mu plně věnuje.

Na závěr děkuje nově zvolené představenstvo všem členům předešlého představenstva za dlouhodobou práci ve prospěch SBD Praha 8 trávající téměř třicet let.

Představenstvo děkuje všem zaměstnancům správy družstva za jejich poctivou a zodpovědnou práci, zejména pak za jejich profesionalitu a rozvahu při jednáních s klienty a řešení jejich připomínek a požadavků.

Představenstvo zároveň děkuje voleným orgánům všech spravovaných společenství vlastníků, bytových družstev a delegátům SBD Praha 8 za celoroční součinnost a spolupráci v uplynulém roce.

Miroslav Švarc v.r.
předseda
představenstva družstva

Ing. Jan Polák v.r.
místopředseda
představenstva družstva

Ing. Iva Šourková v.r.
místopředsedkyně
představenstva družstva

Zpráva o činnosti Kontrolní komise Stavebního bytového družstva Praha 8 od listopadu 2020 do června 2021

Z důvodu vyhlášených opatření v souvislosti s koronavirovou nákazou KK ve výše uvedeném období komunikovala a materiály byly předávány, diskutovány a odsouhlasovány telefonicky a elektronicky.

Obsah jednání KK je uveden v jednotlivých zápisech.

Kontrolní komise pracovala v tomto složení:

JUDr. Petr Kowanda, předseda
JUDr. Miroslav Koudela
Bc. Jan Neubert

Kontrolní komise se ve sledovaném období zabývala především:

- kontrolou pokladny SBD Praha 8 k 31.10.2020,
- kontrolou řešení pojistných událostí za období od 1.10.2019 do 30.9.2020 a připomínkami k platné smlouvě o pojištění majetku,
- kontrolou provedené inventarizace hospodářských prostředků družstva k 31.12.2020,
- KK jednala o postupu družstva ve věci koupě pozemků pod budovou a kolem budovy,
- kontrolou platební morálky nájemců v bytech družstva,
- kontrolou nájemních smluv uzavřených na prostory v budově družstva ul. Hornátecká,
- kontrolou plnění hlavních úkolů správy SBD Praha 8 za rok 2020,
- kontrolou předběžných výsledků hospodaření družstva (náklady a výnosy) za rok 2020,
- kontrolou konečného výsledku hospodaření družstva za rok 2020 a doporučením jeho vypořádání,
- kontrolou návrhu rozpočtu na rok 2021,
- kontrolou obsahu výroční zprávy SBD Praha 8 za rok 2020.

Kontrolní komise konstatuje, že veškeré její připomínky k činnosti družstva byly akceptovány a požadované podklady dodány v domluvených termínech.

V Praze dne 28. června 2021

JUDr. Petr Kowanda
předseda KK SBD Praha 8



Stavební bytové družstvo Praha 8

Hornátecká 1772/19, 182 00 Praha 8

IČO: 000 34 550

VÝROČNÍ ZPRÁVA ZA ROK 2020



DUBEN 2021

Obsah

strana

I. Ekonomická část

1. Majetek družstva – rozvaha k 31. 12. 2020	4 - 8
2. Výsledky hospodaření družstva celkem k 31. 12. 2020	9 - 10
3. Komentář k výsledkům hospodaření družstva	11 - 14
4. Pohledávky na nájemném	14 - 15
5. Úroky z bankovních vkladů a náklady na vedení bankovních účtů za rok 2020	15
6. Návrh na vypořádání výsledku hospodaření družstva za rok 2020	16

II. Technická část

1. Základní údaje o bytovém fondu	16
2. Celkový technický stav domů a plánování oprav společných částí domů	16 - 17
3. Přehled plnění revizí	17 - 18
4. Zajištění služeb poskytovaných hlavními dodavateli	18
5. Bezpečnost a ochrana zdraví při práci	18
6. Požární ochrana	19

III. Členské a bytové záležitosti

1. Počet členů družstva	19
2. Změny členské základny, změny nájmu bytů a garáží, přiděly bytů	19

IV. Převody bytů do vlastnictví

1. Organizace převodů bytů do vlastnictví	20
2. Uzavírání smluv o převodu jednotek do vlastnictví členů – nájemců	20
3. Pozemky	20
4. Přehled o stavu v převodech jednotek do vlastnictví členů ke dni 31. 12. 2020	21 - 22

V. Plnění základních úkolů v roce 2020

1. Oblast technická, BOZP a PO	23
2. Oblast výpočetní techniky	23
3. Ekonomická oblast	23 - 24
4. Oblast organizačně právní	24

VI. Základní úkoly pro rok 2021

1. Oblast technická	25
2. Oblast BOZP	25
3. Oblast požární ochrany	25
4. Oblast výpočetní techniky a ekonomická oblast	25
5. Oblast organizačně právní	26

I. EKONOMICKÁ ČÁST

1. Majetek družstva - rozvaha k 31.12.2020

AKTIVA /tis. Kč/		
		celkem
Dlouhodobý hmotný majetek		36 536
z toho: pozemky	128	
budovy - bytové objekty	11 849	
budovy nebytové	24 291	
samostatné movité věci a soubory věcí	268	
jiný dlouhodobý hmotný majetek	0	
nedokončený dlouhodobý hm. majetek	0	
Dlouhodobý nehmotný majetek		2 585
Zásoby		0
Dlouhodobé pohledávky		75
z toho: vyúčtování služeb - byty	62	
vyúčtování služeb - nebytové prostory	13	
Krátkodobé pohledávky		123 059
z toho: pohledávky z nájemného	1 051	
poskytnuté provozní zálohy	6 813	
jiné pohledávky	114 718	
náklady na služby	477	
ostatní pohledávky	0	
Pohledávky za upsaný základní kapitál		0
Peníze /pokladna a ceniny/		53
Účty v bankách		25 100
Pořizovaný krátkodobý finanční majetek		0
Náklady příštích období		0
Příjmy příštích období		0
Dohadné účty aktivní		0
AKTIVA CELKEM		187 408

Komentář k tabulkové části aktiv (údaje v tis. Kč)

V komentáři k tabulkové části jsou podrobněji rozvedeny některé položky aktiv, jejichž obsah nevyplývá z názvu a jsou svou vahou podstatné.

Dlouhodobý hmotný majetek 36 536

z toho např.:

budovy – bytové objekty 11 849

Bytové jednotky ve vlastnictví SBD Praha 8, dosud nepřevezené do vlastnictví členů družstva.

budovy nebytové 24 291

Nebytové budovy představují společný majetek družstva, jde o budovu družstva v Horňátecké ulici a budovy bývalého údržbářského střediska v Březové ulici.

Dlouhodobý nehmotný majetek 2 585

Pořizovací cena nástaveb - vestaveb ve výši 2 247 tis. Kč, jiný nehmotný dlouhodobý - majetek ve výši 338 tis. Kč.

Dlouhodobé pohledávky 75

pohledávky z vyúčtování nákladů a záloh na služby do roku 2018

z toho: - byty 62

- nebytové prostory 13

Krátkodobé pohledávky 123 059

pohledávky z předepsaných záloh od roku 2007 a vyúčtování roku 2019 1 051

z toho: - byty 429

- nebytové prostory 622

poskytnuté provozní zálohy 6 813

Zálohy dodavatelům - především tepla, el. energie a plynu a zálohy na opravy.

jiné pohledávky 114 718

(jedná se o pohledávky za společenstvími vlastníků, kde ještě nedošlo k založení bank. účtu).

náklady na služby 477

Náklady na teplo, teplou vodu, vodné a stočné a další služby dle dodav. faktur za rok 2020.

ostatní pohledávky 0

Případné zálohy na daň, pohledávky za členem, atd.

Pohledávky za upsaný základní kapitál 0

Základní členské vklady k vyplacení při ukončení členství v SBD Praha 8.

Peníze (pokladna a ceniny) 53

Bankovní účty 25 100

Běžný účet, účet základních a dalších členských vkladů, účet pro řádné a mimořádné splátky anuity a spořicí účet u ČSOB.

Náklady příštích období 0

Náklady, které budou zúčtovány v roce 2021.

PASIVA /tis. Kč/		
Krátkodobé závazky		132 948
z toho: dodavatelé	186	
přijaté zálohy na služby	5 367	
přijaté zálohy na převod bytů	27	
daňové závazky	863	
zúčtování soc. a zdr. pojištění	313	
ostatní závazky	126 192	
Dlouhodobé závazky		
z toho: dlouhodobé přijaté zálohy	2 820	3 068
dohadné účty pasivní	0	
ostatní závazky	248	
Bankovní úvěry dlouhodobé - byty		53
Běžné bankovní úvěry		0
Výnosy příštích období		0
Výdaje příštích období		0
Základní kapitál		1 178
Kapitálové fondy		27 486
z toho: fond družstevní výstavby	5 525	
fond členských podílů	6 383	
doplňkový fond družst. výstavby	3 584	
fond dodatečných investic	11 994	
Nedělitelný fond		22 340
Fond požitků zaměstnanců		212
Neuhrazená ztráta minulých let		0
Hospodářský výsledek		123
PASIVA CELKEM		187 408

Komentář k tabulkové části pasiv (údaje v tis. Kč)

V komentáři k tabulkové části jsou podrobněji rozvedeny některé položky pasiv, jejichž obsah nevyplyvá z názvu a které jsou svou vahou podstatné.

Krátkodobé závazky 132 948

dodavatelé 186

Jedná se o průběžný zůstatek účtu dodavatelů, který tvoří nezaplacené faktury ve lhůtě splatnosti k 31. 12. 2020.

přijaté zálohy 5 367

Přijaté zálohy na služby (teplo, TUV, SV atd.) z nájemného u bytů a nebytových prostor.

přijaté zálohy na převody bytů 27

Přijaté zálohy od nájemců bytů, u kterých ještě nebyl realizován převod jednotky do vlastnictví člena (záloha po 1 000,- Kč).

daňové závazky 863

Průběžné zůstatky účtů daně z příjmů právnických osob, daně z nemovitostí, silniční daně a dále daň z příjmů zaměstnanců za poslední zúčtovaný měsíc.

zúčtování sociálního a zdravotního pojištění 313

Jedná se především o závazky ze zúčtování mezd za prosinec 2020.

ostatní závazky 126 192

z toho: mzdy za 12/2020 615

zpět vrácené výplaty vypořádacích podílů 0

jiné závazky – ostatní (jedná se o závazky ke společenstvím vlastníků, kde ještě nedošlo k založení bankovního účtu) 125 577

platby vrácené zpět družstvu k rozhodnému datu neidentifikované 0

Dlouhodobé závazky 3 068

dlouhodobé přijaté zálohy 2 820

Stav dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu u středisek SBD Praha 8.

dohadné účty pasivní 0

Časové rozlišení mezd, sociálního a zdravotního pojištění.

Platba předem k výdajům a výnosům příštích období.

ostatní dlouhodobé závazky 248

Bankovní úvěry dlouhodobé – byty 53

Nesplacené části dlouhodobých úvěrů na družstevní bytovou výstavbu.

Rozdíl vzniklý proti roku 2019 – řádné pololetní splátky úvěru (anuity) a mimořádné splátky při převodech bytů do vlastnictví.

Základní kapitál	1 178
Tvoří základní členské vklady členů družstva.	
Kapitálové fondy	27 486
(Snížení o vyřazení z majetku družstva při převodech bytů do vlastnictví).	
<u>fond družstevní výstavby</u>	<u>5 525</u>
Zdroj financování družstevní výstavby - především státní příspěvek.	
<u>fond členských podílů</u>	<u>6 383</u>
Zdroj financování družstevní výstavby - podíl člena družstva na financování formou členského podílu.	
<u>doplňkový fond družstevní výstavby</u>	<u>3 584</u>
Vzniká na bytových objektech z odpisů nebytových prostor rekonstruovaných k podnikání.	
<u>fond dodatečných investic</u>	<u>11 994</u>
Zdroj financování dodatečných investic a technického zhodnocení.	
Nedělitelný fond	22 340
Souhrn tvorby dle článku 72 stanov družstva a hodnoty základních prostředků a investic družstva pořízených k 1. 1. 1993 (den transformace) a k 31. 12. 2020.	
Fond požitků zaměstnanců	212
Hospodářský výsledek SBD Praha 8 za rok 2020:	123

2. Výsledky hospodaření družstva celkem k 31. 12. 2020 /v tis. Kč/

2.1 Náklady								
č.ú.	ukazatel	skutečnost 2016	skutečnost 2017	skutečnost 2018	skutečnost 2019	plán 2020	skutečnost 2020	index* sk.20/pl.20
501	Spotřeba materiálu na opravy a údržbu	289	98	35	23	10	3	0,30
501	Spotřeba pohonných hmot	21	19	22	16	25	3	0,12
501	Spotřeba materiálu pro úklid	33	17	5	0	0	0	x
501	Spotřeba DHM a ostat. režij. materiálu	236	244	285	235	265	297	1,12
502	Spotřeba energií	268	271	324	378	392	338	0,86
511	Náklady na opravy a udržování	281	87	498	1 046	500	444	0,89
512	Cestovné	32	51	48	46	50	38	0,76
513	Náklady na reprezentaci	18	16	15	95	30	27	0,90
518	Ostatní služby	2 847	2 486	3 029	3 449	3 370	3 385	1,00
518	Pronájem pozemku	353	355	364	334	446	520	1,17
521	Mzdové náklady - zaměstnanci	9 498	9 741	8 714	8 465	8 800	8 453	0,96
521	Mzdové náklady - životní výročí	0	0	0	0	0	0	x
521	Mzdové náklady - OON	674	215	182	339	200	69	0,35
523	Odměny funkcionářů	257	257	257	257	257	257	1,00
524	Sociální a zdravotní pojištění	3 378	3 348	2 965	2 962	3 100	2 360	0,76
527	Příspěvky na stravování	289	288	275	251	250	228	0,91
531	Silniční daň	4	4	4	3	4	2	0,50
532	Daň z nemovitosti	28	28	29	28	29	57	1,97
538	Ostatní daně a poplatky	32	4	44	15	40	16	0,40
545	Smluvní pokuty a úroky z prodlení	0	0	0	0	0	0	x
546	Odpisy pohledávek	0	41	392	25	250	1 638	6,55
548	Ostatní provozní náklady	505	566	349	274	300	176	0,59
548	Zákonné pojišť. odpověd.organizace	41	44	37	37	40	35	0,88
548	Pojištění majetku	1 505	1 545	1 486	1 515	20	26	1,30
551	Odpisy DHM - budovy	0	0	0	339	340	339	1,00
551	Odpisy DNM, DHM - ostatní	69	121	289	286	290	319	1,10
593	Daň z příjmu	0	0	0	0	0	0	x
	NÁKLADY NA SPRÁVU CELKEM	20 658	19 846	19 648	20 418	19 008	19 030	1,00

* poznámka: index skutečnost 2020 / plán 2020

2.2 Výnosy

č.ú.	ukazatel	skutečnost 2016	skutečnost 2017	skutečnost 2018	skutečnost 2019	plán 2020	skutečnost 2020	index* sk.20/pl.20
602	Opravy a údržba (spravov. domy)	436	146	108	81	50	0	0,00
602	Poplatky za úkony	77	75	98	109	100	40	0,40
602	Poplatky nebydlících členů družstva	8	9	9	1	0	2	x
602	Odměna správci - bytová družstva	1 424	1 628	1 348	1 343	1 200	1 227	1,02
699	Odměna správci - SVJ a stř. SBD Praha 8	12 184	11 356	11 814	11 920	12 300	12 368	1,01
602	Převody jednotek do vlastnictví	93	76	90	542	300	347	1,16
602	Členský příspěvek					500	392	0,78
602	Pronájem nebytových prostor a bytů	2 789	2 884	3 036	3 529	3 540	3 461	0,98
602	Úhrady za užívání bytů	0	0	0	5	6	6	1,00
602	Zápisné	0	0	0	0	0	0	x
644	Poplatky a úroky z prodlení	489	189	559	90	100	32	0,32
648	Jiné provozní výnosy	901	1 072	875	1 062	1 000	914	0,91
688	Mimořádné výnosy	0	0	0	0	0	0	x
699	Opravy a údržba DBF	0	0	0	0	0	0	x
699	Správní režie	282	284	293	307	280	312	1,11
699	Pojištění	1 482	1 524	1 454	1 484	5	1	0,20
699	Úroky z bankovních vkladů	0	0	0	0	0	51	x
	VÝNOSY ZA SPRÁVU CELKEM	20 165	19 243	19 684	20 473	19 381	19 153	0,99

REKAPITULACE							
NÁKLADY NA SPRÁVU CELKEM	20 658	19 846	19 648	20 418	19 008	19 030	1,00
VÝNOSY ZA SPRÁVU CELKEM	20 165	19 243	19 684	20 473	19 381	19 153	0,99
+ ZISK - ZTRÁTA	-493	-603	36	55	373	123	

* poznámka: index skutečnost 2020 / plán 2020

3. Komentář k výsledkům hospodaření družstva

Komentář k výsledkům hospodaření družstva obsahuje podrobné rozvedení některých účtů. Podstatnější rozdíly mezi plánem a skutečností jsou rozebrány v komentáři.

Náklady

Účet 501

Spotřeba ostatního režijního materiálu

CELKEM	253.128,52 Kč
např.: materiál na drobné opravy a údržbu budovy SBD Praha 8	4.250,82 Kč
úklidové prostředky a hygienické potřeby	11.335,48 Kč
drobné komponenty k PC (myši, kabely, nabíječky atp.)	11.161,96 Kč
tonery a kancelářský papír	142.737,19 Kč
kancelářské potřeby a materiál	41.572,28 Kč
anticovid prostředky - ochranná plexiskla, dávkovače	34.955,50 Kč
a desinfekce, roušky, respirátory	

Účet 511

Náklady na opravy a udržování budovy a majetku SBD Praha 8

CELKEM	443.817,84 Kč
např.: oprava výtahu – výměna řídicí desky	15.000,00 Kč
instalátorské práce a čištění kanalizace	8.104,82 Kč
výměna a opravy radiátorů	6.213,00 Kč
výroba, dodávka a montáž vrat do garáží včetně čtečky karet (částečně hrazeno z pojistného plnění)	138.287,00 Kč
výroba a dodávka plastových oken do kanceláří a pronajatých prostor – havarijní stav	93.285,12 Kč
výroba a dodávka žaluzií	2.999,17 Kč
rekonstrukce kanceláře č. 101, budova Hornátecká pro podatelnu SBD Praha 8 (stavební, topenářské a elektroinstalační práce vč. materiálu, výmalba, úklid)	168.171,80 Kč

Účet 518

Ostatní služby

CELKEM	3.905.571,59 Kč
<u>Podrobná specifikace těchto nákladů:</u>	
nájem a servis kopírovacích strojů (sekretariát, TPÚ, EÚ)	150.614,84 Kč
požární prevence	188.076,65 Kč
poštovné, spotřeba známek	32.306,00 Kč
poplatky za telefony a internet	150.766,83 Kč
předplatné tisku	9.886,04 Kč
pronájem pozemku, bezesmluvní užívání 11/2019 - 12/2020	520.310,00 Kč
servisní činnost se zajištěním správce sítě	190.860,00 Kč
výpočetní technika – ostatní, SW poradenství k WAMS/3	521.235,27 Kč
např.: roční tech. podpora WAM S/3 a DB Oracle	167.395,00 Kč
aplikace eDomovník	40.468,00 Kč
SW poradenství k WAM S/3	218.874,00 Kč
Microsoft – virtuální kancelář (mailová a cloudová služba)	38.362,20 Kč
pevný disk 2 TB pro zálohování serveru	3.167,81 Kč
software pro virtuální server plus předplatné	8.884,00 Kč
roční licence antivirového programu ESET	11.640,00 Kč
zabezpečení serveru a sítě pro 30 uživatelů	20.206,08 Kč
disky typu SSD, 250 GB Samsung 860, 3 ks	4.176,00 Kč
školení, odborné semináře – právní, účetní, technické	8.758,53 Kč
odvoz odpadků	7.074,75 Kč

jiné služby	2.125.682,68 Kč
např.: právní služby, zastupování v soudních sporech	38.789,00 Kč
náklady exekuce – byt VS 34704008	24.500,00 Kč
AK Urban a Hejduk – právní služby	146.040,00 Kč
kontrola účetnictví 2019	21.000,00 Kč
služby daňového poradce	24.200,00 Kč
rozhlasový poplatek	3.780,00 Kč
provize - nákup stravenek a dopravné	9.075,00 Kč
úprava systému el. zabezpeč. signalizace objektu SBD8	21.800,00 Kč
ochrana objektu – Jablotron Security	15.425,60 Kč
vyřízení převodu služebního vozidla Fabia	2.500,00 Kč
licence k užití CODEXIS, právní informační systém	10.280,00 Kč
skartace dokumentů	9.921,00 Kč
poskytování pravidelných právních služeb dle smlouvy	420.000,00 Kč
úklid budovy Hornátecká	51.500,00 Kč
úklid střechy – výškové práce	21.200,00 Kč
úklid okolí budovy, odstranění plevelu, kačírek, odvoz a likvidace odpadu	29.250,00 Kč
nadstandardní úklid budovy a kanceláře 101, dovoz a stěhování nábytku	16.570,00 Kč
zpracování mezd	372.000,00 Kč
členský příspěvek DMS na rok 2020	24.000,00 Kč
stavebně technické služby a konzultace	300.528,00 Kč
parkovací oprávnění pro služební vozidlo	3.500,00 Kč
servis výtahu	9.128,64 Kč
zpracování revizního znalec. posudku na cenu pozemku	50.000,00 Kč
výroba a instalace polepky na služební auto	3.638,00 Kč
webová prezentace SBD8 na FuzePlus.cz	8.458,00 Kč
pronájem sálu pro volbu delegátů SD SBD Praha 8	1.200,00 Kč
servis čipového a kamerového systému	4.995,04 Kč
zajišťování technických služeb energetika	322.693,00 Kč
revize klimatizačních jednotek	7.500,00 Kč
zajištění činnosti havarijního dispečinku pro spravov. domy	40.240,00 Kč
zajištění služby technika objektu pro spravované domy	58.800,00 Kč

Účet 521, 523 a 524

Mzdové náklady

V položce mzdové náklady (mzdy zaměstnanců, DPČ a DPP, odměny členů představenstva a kontrolní komise SBD Praha 8, odvody na sociální a zdravotní pojištění) evidujeme úsporu proti plánu (12.356.500 Kč na rok 2020) ve výši cca 1.200.000 Kč. Z toho 476.000 Kč činí snížení odvodu na sociální pojištění za zaměstnance za měsíce červen, červenec a srpen umožněné programem Antivirus C.

Některé své služby poskytuje SBD Praha 8 dále prostřednictvím externích dodavatelů.

CELKEM

11.139.205,00 Kč

Účet 546

Odpis pohledávek

Vzhledem k příznivému výsledku hospodaření družstva mohly být v roce 2020 odepsány některé starší nevymožitelné pohledávky a inventarizační rozdíly. Hlavní položkou odpisu je pohledávka vzniklá chybným účetním postupem SBD Praha 8 v roce 2005, kdy podal tehdejší daňový poradce SBD Praha 8 opravná daňová přiznání za předešlé tři roky. Výsledkem byla vypočítaná vratka na dani z příjmu. Chybně byl do výnosů SBD Praha 8 účtován předpis přeplatku na dani a posléze i skutečná vratka.

CELKEM

1.637.936,00 Kč

Účet 548 Pojištění majetku

V prosinci 2011 družstvo uzavřelo prostřednictvím makléřské firmy I. P. trust pojistnou smlouvu s Českou pojišťovnou, a.s., platnou od 1. 1. 2012. Z důvodu cenové výhodnosti byla smlouva uzavřena na tři roky. V prosinci 2014 a 2017 byla smlouva s Českou pojišťovnou opakovaně prodloužena o další tři roky. Do smlouvy jsou podle potřeby SBD Praha 8 zapracovávána další pojistná rizika a jsou upravovány i limity plnění. Formou dodatků jsou pod pojistnou smlouvu zahrnovány další nově spravované objekty, zájem je také o pojištění odpovědnosti statutárních orgánů SVJ a BD ve správě SBD Praha 8. Na období 2018 - 2020 Česká pojišťovna poskytla SBD Praha 8 slevu za dlouhodobost ve výši 10 % z celkové výše pojistného.

Náklady a výnosy v souvislosti s pojištěním majetku a odpovědnosti jsou účtovány jinou metodou než v minulosti. Do nákladů jsou účtovány pouze částky týkající se SBD Praha 8 a garážových středisek v jeho správě (dosud bez právní subjektivity), do výnosů jen částky, které přeúčtováváme na tato střediska. Náklady na pojištění spravovaných SVJ a BD a jejich přefakturaci sledujeme na účtech zúčtovacích vztahů.

Přehled uznaných pojistných událostí roku 2020:

<u>pojistná událost</u>	<u>středisko</u>
➤ poškození fasády ptactvem	332
➤ poškození vodovodních rozvodů, vytopení	301, 304, 327, 332, 335, 356, 360, 367, 425
➤ krádež hadic a proudnic	332
➤ posprejovaná fasáda	331
➤ poškození dešťosvodů, zatečení	303, 335, 441
➤ rozbitá skleněná výplň dveří, stříšek a teras	328, 335, 422
➤ zatečení vlivem srážek	327, 367, 390, 538
➤ poškození oplocení	339
➤ pád omítky na automobil	222
➤ poškození dveří při vloupání	343, 360, 421
Celková částka vyplaceného pojistného plnění	286.342,00 Kč

Účet 548 Ostatní provozní náklady

Na tento účet jsou účtovány kompletní předpisy záloh za dobu neobsazenosti bytů a po pronájmu bytů ta část záloh, která není hrazena nájemcem (dlouhodobá záloha na opravy - fond oprav, pojistné, odměny funkcionářům, daň z nemovitosti). Předpis záloh je částka, kterou SBD Praha 8 jako vlastník bytu hradí měsíčně na účet příslušného SVJ. V roce 2020 SBD Praha 8 doplatilo zůstatek anuity, která se vázala k těmto bytům družstva v celkové výši 27.340 Kč.

CELKEM **175.913,54 Kč**

Účet 551 Odpisy hmotného a nehmotného majetku

Odpisy majetku byly uplatněny u všech kategorií majetku a jsou tvořeny následujícími položkami:

počítače a monitory	42.354,55 Kč
tiskárny, skener, záložní zdroje	35.983,03 Kč
nábytek, elektrospotřebiče, automobil	20.476,00 Kč
software včetně informačního systému WAM S/3	220.028,85 Kč
budovy nebytové (Hornátecká a Březová)	339.204,00 Kč

CELKEM **658.046,43 Kč**

Výnosy

Účet 602

Poplatky za převody jednotek do vlastnictví členů družstva – nájemců

Výnos v této položce je vyšší než v minulých letech. SBD Praha 8 v únoru 2019 informovalo své členy, nájemce družstevních jednotek o povinnosti družstva převést jednotky bezúplatně do jejich vlastnictví do 31. 12. 2020. V reakci na toto sdělení 53 členů družstva požádalo v roce 2020 o převod jednotky do svého vlastnictví a uhradilo na účet družstva převodní poplatek.

CELKEM

347.069,40 Kč

Účet 602, 699 Odměna správci

Plán v této zásadní výnosové položce rozpočtu SBD Praha 8 byl splněn. Výnosy z odměny za výkon správy v roce 2020 překročily plánovanou částku o cca 95.000 Kč. Zvýšení výnosů z odměny správci je dáno nárůstem počtu spravovaných jednotek.

CELKEM

13.594.686,80 Kč

V roce 2020 byly do správy nově přijaty tyto objekty:

Stř. 454 SVJ Na Šutce	(41 jednotek)
Stř. 455 SVJ U Kloubových domů	(18 jednotek)
Stř. 456 SVJ Jahodová	(100 jednotek)

Účet 648

Jiné provozní výnosy

Na tomto účtu jsou vedeny výnosy z fakturovaných poplatků dle ceníku poplatků za úkony prováděné družstvem, fakturovaných prací pro spravované objekty nad rámec příkazní smlouvy (např. zajištění služby – technik domu - domovník, zpracování účetnictví nových SVJ a BD za období před přijetím do správy a práce související s obstaráváním a správou úvěrů na koupi a revitalizaci domů, zajišťování převodů vlastnictví jednotek pro spravovaná BD, příprava nových stanov a zajišťování změn v rejstříku) a další výnosy.

CELKEM

913.814,76 Kč

např.: realizace převodů bytů do vlastnictví pro spravovaná BD	116.850,00 Kč
za poskytnutí sídla firmy a poštovní schránky	48.500,00 Kč
zajištění havarijní služby pro spravované domy	21.595,00 Kč
zajištění činnosti technika objektu pro spravované domy	147.600,00 Kč
za placenou inzerci na webu SBD Praha 8	15.000,00 Kč
odměna SBD Praha 8 za výkon funkce statutárního orgánu SVJ	399.145,00 Kč
zajištění uložení účetních závěrek SVJ do sbírky listin VR	25.600,00 Kč
vyfakturované kopírovací práce pro spravovaná SVJ a BD	18.396,00 Kč
pojistné plnění – garážová vrata	25.037,00 Kč
úkony pro spravované objekty nad rámec odměny správci (účetní práce, příprava nových stanov, změny v OR atp.)	115.634,00 Kč

4. Pohledávky na nájemném

4.1. Pohledávky za členy družstva – nájemci

Ke evidenci veškerých pohledávek na zálohových platbách za užívání jednotky i pohledávek z vyúčtování zálohových úhrad za plnění poskytovaná s užíváním jednotky za členy družstva – nájemci jednotek je využíván modul POHLEDÁVKY.

V zájmu docílení co nejrychlejších úhrad a právního zajištění pohledávek je ke každé pohledávce přístupováno individuálně dle jejich závažnosti. Úhrada dluhu mimosoudní cestou je řešena tak, že se dlužník písemně zaváže uhradit dluh, který uznal, ve splátkách. Plnění takové dohody je přísně sledováno. V uvedeném případě právního zajištění je promlčecí doba nároku prodloužena na 10 let.

Soudní cestou jsou pohledávky vymáhány žalobou o zaplacení nebo výpovědí z nájmu bytu dle zák. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění.

Dlouhodobé neplnění členských povinností, k nimž patří i pravidelná úhrada stanovených zálohových plateb spojených s užíváním bytu, je možno řešit i vyloučením člena z družstva. Zánikem členství v bytovém družstvu zanikne bývalému členu družstva právo nájmu bytu.

4.2. Pohledávky za vlastníky

Pohledávky na zálohách na úhradu za služby poskytované s bydlením a nedoplatky vyplývající z vyúčtování (včetně nákladů spojených se správou, údržbou a opravami domu a pozemku) za vlastníkem jednotky ve společenství vlastníků jednotek bez právní subjektivity vymáhá družstvo jako jeden ze členů společenství. Tedy v případech, kdy nedojde k úhradě pohledávky mimosoudní cestou, podává družstvo žalobu na zaplacení.

Pokud vzniknou pohledávky za vlastníkem jednotky – členem společenství vlastníků jednotek – právnické osoby zapsané v rejstříku společenství, spolupracuje družstvo jako správce se členy výboru, se kterými je sjednán způsob doručování předpisů a vyúčtování zálohových plateb. Společenství vlastníků jednotek je oprávněno vymáhat plnění od svých členů svým jménem a na svůj účet, to znamená, že společenství zpravidla uděluje plnou moc k vymáhání pohledávek advokátovi. Družstvo jako smluvní správce nemůže společenství zastupovat před soudem. Na základě smlouvy o zajišťování správy společných částí domu družstvo připravuje pro společenství vlastníků jednotek podklady pro vedení právních sporů a jednání.

Pro vedení soudních sporů je důležité, aby žalobce dostatečně prokázal doručení předpisu a vyúčtování zálohových plateb žalovanému.

4.3. Přehled vymáhacích úkonů provedených v r. 2020, srovnání s r. 2019 a r. 2018

	2018	2019	2020
<u>Počet zpracovaných upomínek celkem</u>	1399	1375	1494
z toho: nebytové prostory	243	227	334
nájemci a vlastníci střediska	108	78	52
vlastníci jednotek v SVJ	692	726	728
cizí SVJ a BD	356	344	380
<u>Upomínané pohledávky celkem</u>	9.221.563 Kč	7.601.979 Kč	10.076.159 Kč
z toho: nebytové prostory	1.743.860 Kč	1.221.095 Kč	3.259.850 Kč
nájemci a vlastníci střediska	672.389 Kč	428.427 Kč	216.737 Kč
vlastníci jednotek v SVJ	3.878.659 Kč	3.752.768 Kč	4.068.039 Kč
cizí SVJ a BD	2.926.655 Kč	2.199.689 Kč	2.531.533 Kč

5. Úroky z bankovních vkladů a náklady na vedení bankovních účtů za rok 2020

ČSOB s platností od 1.7.2019 zvýšila úrokovou sazbu na spořicíh účtech pro právnické osoby – bytová družstva, členy DMS a jimi spravované domy na 0,42 % ročně. Tato úroková sazba platila do 30. 11. 2020. Od prosince 2020 byla snížena na 0,22 % ročně. Díky zvýhodněné úrokové sazbě a zrušení poplatku za příchozí a odchozí platby po dlouhé době převýšily připsané úroky z vkladů celkové náklady na vedení bankovních účtů.

Poplatky a náklady na vedení bankovních účtů se skládají z těchto položek: poplatky SIPO, za vedení účtu, za položky, za výpisy, za dodatky k úvěrovým smlouvám.

celkové výnosy z úroků z bankovních vkladů	51.382,60 Kč
náklady na vedení bankovních účtů	<u>-28.333,82 Kč</u>
rozdíl	23.048,78 Kč

Částky výnosů z úroků a nákladů na vedení bankovních účtů byly zaúčtovány do nákladů a výnosů družstva.

6. Návrh na vypořádání výsledku hospodaření družstva za rok 2020

Hospodářský výsledek SBD Praha 8 – zisk: 123.423,58 Kč

Zisk ve výši 123.423,58 Kč navrhujeme převést do nedělitelného fondu družstva.

S návrhem souhlasí Kontrolní komise SBD Praha 8, souhlas s návrhem vyjádřila i Ekonomická komise představenstva.

II. TECHNICKÁ ČÁST

1. Základní údaje o bytovém fondu

Celkový počet jednotek ve správě SBD Praha 8 k 31. 12. 2020:

➤ 7.837 (7.356 bytů a 481 garáží)

2. Celkový technický stav domů a plánování oprav společných částí domů

Stáří většiny spravovaných domů se pohybuje mezi 30 - 60 lety. Jedná se především o domy na území obvodu Prahy 8 - Kobylisy, Libeň, Troja, Čimice, Bohnice a Střížkov. Ve správě máme i domy mimo obvod Prahy 8 (Vysočany, Letňany, Kbely, Horní Počernice - Praha 9, Holešovice - Praha 7, Podolí - Praha 4, Hlubočepy - Praha 5, Dolní Chabry, Klecany, Záběhlice - Praha 10).

Mezi spravované nemovitosti patří také byty v nástavbách a vestavbách na objektech, které nejsou ve vlastnictví SBD Praha 8. Jsou postaveny na domech jiného vlastníka a jsou rozptýleny po celém obvodu Prahy 8.

V roce 2020 se ve vzájemné spolupráci pracovníků správy družstva s představiteli společenství vlastníků jednotek a bytových družstev pokračovalo ve zlepšování technického stavu a zajišťování údržby objektů.

Opravy byly prováděny na základě průběžně aktualizovaných orientačních plánů oprav, které byly součástí finančních plánů jednotlivých spravovaných objektů, schvalovaných na shromážděních vlastníků jednotek a členských schůzích. Pracovníci správy důsledně dbali na to, aby realizace oprav probíhala dle příslušných usnesení.

Opravy a rekonstrukce nad 100.000 Kč byly dodavatelům zadávány na základě výběrových řízení, které TPÚ provádí ve spolupráci s členy technické komise představenstva SBD Praha 8 a zástupci SVJ a BD.

V roce 2020 byly provedeny tyto velké opravy a rekonstrukce:

- rekonstrukce vodovodních přípojek studené vody - stř. 456
- rekonstrukce stoupaček kanalizace, teplé a studené vody - stř. 305
- rekonstrukce střešního pláště - stř. 239
- vybudování klecového stání kontejnerů na komunální odpad - stř. 301
- očištění, desinfekce a renovační nátěr fasády spolu s výměnou parapetů - stř. 309
- výměna sklepních oken a dodávka mříží - stř. 320
- oprava západní a jižní části fasády včetně nátěrů - stř. 326
- výměna PVC a oprava omítek včetně výmalby v komorách - stř. 327
- oprava fasády východní a západní strany - stř. 331
- výměna dlažby teras - stř. 333
- oprava střechy - stř. 343
- rekonstrukce společných prostor, oprava a zabezpečení prostor pod lodžii - stř. 359
- oprava vstupů a stavební úpravy 1.PP - stř. 372

- rekonstrukce lodžii včetně dodávky zasklení - stř. 390
- provedení nového oplocení a rekonstrukce podlahy teras - stř. 393
- projektování a inženýring kompletní revitalizace objektu - stř. 397
- dodávka a montáž pomocné rampy k uličnímu vchodu do BD - stř. 398
- oprava hydroizolace teras a výměna dlažeb - stř. 422
- oprava konstrukcí podlah teras a výměna zábradlí - stř. 425
- kompletní oprava interiérů a rekonstrukce elektroinstalace společných prostor - stř. 547
- rekonstrukce lodžii a fasády - stř. 452
- provedení nové hydroizolace a skladby terasy - stř. 510 a 511.

Technický úsek SBD Praha 8 zadal různým projektovým kancelářím ve výběrových řízeních do přípravy řadu akcí k vypracování projektových dokumentací s následným provedením souvisejícího inženýringu (geodetické práce, zřízení služebnosti na výstavbou dotčené části pozemků MHMP, stavební povolení, územní rozhodnutí atd.) např. pro kontejnerová stání, revitalizace objektů, oprav oplocení, vstupních portálů atd.

Dále byly prováděny práce menšího rozsahu a běžné provozní opravy jako např. opravy/seřízení oken a dveří, drobné opravy a údržbové práce na střeše (vyspravení nebo výměna částí hydroizolace, klempířských prvků a střešních nástaveb), lokální opravy defektů na fasádě (především poškození od ptactva), drobné stavební opravy v interiérech (vyspravení nebo výměna podlahových krytin, malování vnitřních částí objektů včetně omyvatelných nátěrů). V rámci údržby byly také řešeny drobné opravy na společných vedeních elektroinstalace, vodovodu, plynu, topení a kanalizace. Dle potřeby byla prováděna deratizace, dezinfekce, zajištění vyklizení předmětů ze společných prostor. Zprostředkování požadavků na opravy a údržbu komunikací, zeleně apod. na pozemcích, které nejsou ve vlastnictví spravovaných domů. Průběžně byly zajišťovány podklady pro zpracování vyúčtování služeb.

Řešeny byly také pojistné události (poškození fasád sprejery, násilné vniknutí do objektů, zatékání atd.).

Výtahy ve spravovaných objektech již v naprosté většině prošly rekonstrukcí. Větší opravy se provádějí při zjištění provozních závad v rámci provedení odborných zkoušek výtahů. Dále je kladen důraz na odstraňování stále nových bezpečnostních rizik dle směrnic Evropské unie, které se zjišťují při pravidelných inspekčních prohlídkách výtahů.

3. Přehled plnění revizí:

3.1. Revize „ELEKTRO“ dle ČSN 331500 po 5 letech.

Zajištěny a provedeny u středisek:

309, 311, 312, 313, 315, 318, 320, 331, 332, 337, 338, 340, 343, 351, 331, 366, 368, 370, 371, 374, 391, 393, 396, 397, 398, 445, 502, 530, 537.

3.2. Revize „HROMOSVODY“ dle ČSN 343800 po 5 letech.

Zajištěny a provedeny u středisek:

222, 315, 318, 320, 335, 341, 365, 370, 373, 393, 395, 396, 397, 421, 442, 445, 450, 547.

3.3. Revize „PLYN“ dle EN 1775 po 3 letech.

Zajištěny a provedeny u středisek:

001, 294, 302, 309, 313, 317, 318, 320, 326, 327, 328, 330, 332, 342, 343, 345, 347, 348, 351, 359, 362, 365, 367, 368, 373, 374, 375, 381, 393, 395, 422, 425, 441, 456, 504, 528, 534, 538.

3.4. Roční prohlídky „PLYN“:

Byly provedeny u všech středisek, u kterých nebyla provedena revize plynu po 3 letech.

- 3.5. Inspekční prohlídky výtahů po 6 letech.
Zajištěny a provedeny u středisek:
302, 304, 305, 327, 390, 398, 544.
- 3.6. Odborné zkoušky výtahů po 3 letech.
Zajištěny a provedeny u středisek:
305, 320, 331, 332, 360, 362, 363, 375, 397, 421, 450, 534, 536, 537, 544.
- 3.7. Revize požárního zabezpečení objektu – hydranty, přenosné hasicí přístroje, EPS atd.
Každoročně zajištěno na každém objektu.

4. Zajištění služeb poskytovaných hlavními dodavateli

- 4.1. Dodávky tepla a teplé užitkové vody - Pražská teplárenská a.s.
U dodávek tepla a TUV došlo v r. 2020 k mírnému navýšení nákladů za teplo oproti roku 2019, a to zejména z důvodu navýšení jednotkových cen dodavatele a pandemie. Spotřeba byla o cca 10% vyšší. Hlavním dodavatelem tepla (Pražská teplárenská a.s.) byla zajištěna dodávka tepla pro vytápění v celkovém objemu 66,2 tis. GJ za 47,8 mil. Kč a pro ohřev TUV 32,7 tis. GJ za 28,6 mil. Kč. Stávající odběrové diagramy, uzavřené dle spotřeby roku 2014, jsou pro naše objekty stále výhodné a přinášejí úspory v řádech milionů Kč, proto se ani v roce 2020 neměnily.
Také v roce 2020 byly provedeny převody smluv s dodavateli na nově vzniklá SVJ a změny smluv v souvislosti se změnou údajů (např. nový název, účet, požadavek služeb).
Na domovních plynových kotelnách byly provedeny roční odborné prohlídky a průběžně byl dle potřeby zajišťován bezporuchový provoz.
Pravidelné výměny bytových vodoměrů byly zajišťovány dle požadavků zástupců SVJ a BD v plánovaných termínech. Téměř všechny nově vyměněné vodoměry jsou již s možností rádiového odečtu bez nutnosti zpřístupnění bytů a s přípravou na měsíční on-line odečty.
Přístup na webový portál Pražské teplárenské a.s. umožnil technickému úseku stažení elektronické fakturace za rok 2020, tedy přehled a evidenci spotřeby tepla a TUV za jednotlivá odběrná místa.
- 4.2. Dodávka studené vody - Pražské vodovody a kanalizace a.s. - byla zajišťována bez větších problémů, odstranění nahlášených závad bylo řešeno individuálně.
Stále častěji se setkáváme s nutností výměny vodovodních přípojek do objektů. Vzhledem ke skutečnosti, že jsou přípojky v majetku SVJ, rekonstrukce hradí domy ze svých finančních prostředků. Náklady jsou v některých případech ve výši několika set tisíc korun. Cena je úměrná vzdálenosti hlavního uzávěru od objektu.
Pro fakturaci za dodávky vody jsme jako každý rok využili nahlášení stavů k 31.12.2020 do systému PVK. Samoodečty dodaly všechny výbory SVJ.
- 4.3. Odvoz směsného domovního odpadu - IPODEC a.s., AVE CZ s.r.o., Pražské služby a.s. - byl dle smluv zajišťován bez větších problémů, případné nedostatky byly s dodavateli řešeny.
Od 1. 1. 2020 došlo v Praze ke zvýšení cen za svoz komunálního odpadu.

5. Bezpečnost a ochrana zdraví při práci

- v roce 2020 nebyl registrován žádný pracovní úraz;
- činnost v oblasti BOZP byla zaměřena především na prevenci a dodržování bezpečnostních předpisů na pracovištích a v bytových objektech;
- bylo provedeno periodické školení všech zaměstnanců na úseku BOZP.

6. Požární ochrana

- v roce 2020 byly provedeny technikem PO družstva v objektech spravovaných družstvem preventivní požární prohlídky dle harmonogramu, nebyla provedena žádná mimořádná prohlídka.

Nejčastější zjištěné závady:

- na trase hlavního úniku osob na schodištích a chodbách nejsou dodržovány jejich volné průchozí šířky (zúženy různými předměty např. nádobami s květinami, nábytkem, koly, kočárky apod.);
- nejsou v souladu s legislativou značeny únikové cesty z bytových domů;
- společné prostory domů (zejména chodby) - jsou využívány jako odkládiště věcí, tím je ohrožena bezpečná a včasná evakuace osob z objektů;
- další společné prostory (např. sušárny, suterénní prostory, kočárkárny apod.) jsou využívány v rozporu s kolaudačním rozhodnutím např. jako sklady, dílny apod. a zvyšují požární nebezpečí v objektu.

V roce 2020 nedošlo k žádnému požáru v objektech ve správě družstva.

V průběhu roku byly také prováděny kontroly přenosných hasicích přístrojů a požární bezpečnostních zařízení a zjištěné závady byly následně odstraňovány.

III.

Členské a bytové záležitosti

1. Počet členů družstva

Celkový	počet členů k 31. 12. 2020	2 406
Z toho:	počet bydlících členů	1 947
	počet nebydlících členů	459

2. Změny členské základny, změny nájmu bytů a garáží, přiděly bytů

V průběhu roku 2020 bylo uzavřeno 32 dohod o zániku členství podle čl. 14 stanov.

Podle čl. 15 stanov vystoupilo z družstva 1868 členů, nevzniklo žádné nové členství.

Uskutčnilo se 6 převodů družstevního podílu.

V 21 případech došlo k přechodu členství v návaznosti na dědické řízení.

Představenstvem SBD Praha 8 bylo schváleno 5 podnájmů na dobu jednoho roku.

Ze stávajícího bytového fondu nebyl dle pořadníku přidělen žádný byt.

Změny v počtu členů družstva mají přímou souvislost s postupem převodů bytů do vlastnictví.

Převodem jednotky do vlastnictví člena nájemce zaniká členství v družstvu dnem podání návrhu na vklad převodní smlouvy do katastru nemovitostí.

IV.

Převody bytů do vlastnictví

1. Organizace převodů bytů do vlastnictví

Převody bytů do vlastnictví členů – nájemců v roce 2020 zajišťovala správa družstva v plném rozsahu svými zaměstnanci.

Jako v minulém roce bylo pro zpracovávání a organizaci převodů využíváno verze počítačového programu.

Změnou zákona o vlastnictví bytů s účinností od 1. ledna 2010 došlo k prodloužení termínu na uzavření smlouvy o převodu do 31. prosince 2020.

2. Uzavírání smluv o převodu jednotek do vlastnictví členů – nájemců

2.1. Přehled podaných smluv na katastrální úřad a zapsaných do katastru nemovitostí za rok 2020

Podané převodní smlouvy

Převodní smlouvy včetně spoluvlastnického podílu na pozemku	78
Převodní smlouvy bez spoluvlast. podílu na pozemku	3
Celkem na KÚ podaných smluv	81

Zapsané převodní smlouvy

Zapsané smlouvy včetně spoluvlastnického podílu na pozemku	69
Zapsané smlouvy bez spoluvlast. podílu na pozemku	3
Celkem KÚ zapsaných smluv	72

2.2. Výhled na rok 2021 – převodní smlouvy

Žádosti o převod k 30.6.2021	2
Žádosti o převod k 31.12.2021	0

3. Pozemky

3.1. Pozemky ve vlastnictví obce hlavního města Prahy:

Majetkoprávní vypořádání pozemků ve vlastnictví hlavního města Prahy zastavěných domy, jejichž původním vlastníkem byla stavební bytová družstva, se řeší na základě usnesení Zastupitelstva hlavního města Prahy, ve spolupráci s odborem evidence, správy a využití majetku MHMP.

Na pozemky zastavěné bytovým domem **str. 328** (Štíbrova 1213 až 1221) jsou evidovány restituční podání PÚ 1657/096 a PK 1606, proti těmto rozhodnutím byly podány žaloby k obvodnímu soudu Prahy 8. V rozhodnutí č.j. PÚ 1657/96/13 jsou citované pozemky parc. č. 2364/14-19, žaloba č.j. 7 C 209/2015 – dne 18. 12. 2019 vydáno rozhodnutí. Proti tomuto rozhodnutí bylo podáno odvolání pod č.j. 29 CO 166/2020.

3.2. Pozemky ve vlastnictví státu:

SBD Praha 8 zahájilo právní jednání s Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových (dále jen „ÚZSVM“) za účelem odkupu pozemku č. 2506 (pozemek pod budovou SBD Praha 8) a pozemku 2507/1 (pozemek okolo budovy SBD Praha 8), vše katastrální pracoviště Praha, katastrální území Kobylisy - Praha 8).

Koupě obou předmětných pozemků byla schválena shromážděním delegátů v červnu 2011 a 2019. Vzhledem k tomu, že panuje mezi ÚZSVM a SBD Praha 8 neshoda ohledně kupní ceny předmětných pozemků, probíhají v této věci jednání. Z důvodu potřeby odborných znalostí za SBD Praha 8 jedná Urban & Hejduk, s.r.o., advokátní kancelář.

4. Přehled o stavu v převodech jednotek do vlastnictví členů

ke dni 31. 12. 2020

Středisko	Počet jednotek	KATASTRÁLNÍ ÚŘAD				Spoluvlastnický podíl v %	
		Ke vkladu (počet)		Plocha jednotek v m ²			
		podáno	vloženo	Vlastníků	Celková	Vlastníků	Družstva
117	12	12	12	192,8	192,8	100,00	0,00
204	8	8	8	128,8	128,8	100,00	0,00
205	10	10	10	200,00	200,00	100,00	0,00
211	17	17	17	1 096,52	1 096,52	100,00	0,00
217	55	55	55	2 968,43	2 968,43	100,00	0,00
222	24	24	24	1 221,80	1 221,80	100,00	0,00
239	28	28	28	1 645,25	1 645,25	100,00	0,00
241	20	20	20	984,38	984,38	100,00	0,00
294	23	23	23	1 523,05	1 523,05	100,00	0,00
301	90	88	88	4 694,43	4 782,51	98,16	1,84
302	90	88	88	4 683,80	4 782,51	97,94	2,06
303	90	88	88	4 684,02	4 782,79	98,63	1,37
304	90	87	87	4 618,08	4 782,51	96,56	3,44
305	90	89	89	4 749,68	4 782,51	99,32	0,68
306	146	145	145	8 488,28	8 533,73	99,47	0,53
307	97	96	96	5 640,58	5 680,43	99,30	0,70
308	138	138	138	8 211,28	8 211,28	100,00	0,00
309	97	96	96	5 452,40	5 634,40	96,77	3,23
310	138	137	137	7 982,73	8 088,80	99,52	0,48
311	17	17	17	1 085,28	1 085,28	100,00	0,00
312	56	56	56	4 096,00	4 096,00	100,00	0,00
313	38	37	37	2 048,62	2 067,77	99,97	0,03
314	49	47	47	2 618,90	2 708,60	96,69	3,31
315	12	12	12	913,20	913,20	100,00	0,00
316	32	31	31	1 441,26	1 526,25	94,43	5,57
317	28	28	28	1 805,96	1 805,96	100,00	0,00
318	55	55	55	2 696,91	2 696,91	100,00	0,00
319	25	24	24	1 177,56	1 252,14	94,04	5,96
320	49	47	47	2 575,03	2 729,30	94,04	5,96
321	24	24	24	1 389,63	1 389,63	100,00	0,00
322	28	28	28	1 313,58	1 313,58	100,00	0,00
323	14	14	14	747,26	747,26	100,00	0,00
325	30	27	26	1 058,20	1 291,90	90,83	9,17
326	38	38	38	1 813,60	1 813,60	100,00	0,00
327	186	183	183	10 906,21	11 184,31	98,70	1,30
328	279	276	276	16 448,70	16 871,10	98,95	1,05
329	273	271	271	16 476,34	16 753,78	99,16	0,84
330	186	183	182	10 793,16	11 173,74	98,39	1,61
331	273	270	270	16 116,93	16 631,80	98,85	1,15
332	278	273	273	16 132,58	16 538,38	98,28	1,72
333	342	327	327	8 390,55	8 848,45	96,12	3,88
334	403	401	400	24 227,43	24 574,88	99,58	0,42
335	279	276	274	16 436,33	16 711,81	98,96	1,04
336	331	331	331	19 939,54	19 939,54	100,00	0,00
337	146	142	142	5 781,79	6 078,78	95,90	4,10
338	50	50	50	2 934,17	2 934,17	100,00	0,00
339	160	159	157	7 055,02	7 347,97	99,77	0,23

Středisko	Počet jednotek	KATASTRÁLNÍ ÚŘAD				Spoluvlastnický podíl v %	
		Ke vkladu (počet)		Plocha jednotek v m ²		Vlastníků	Družstva
		podáno	vloženo	Vlastníků	Celková		
340	49	48	48	2 666,43	2 867,89	97,55	2,45
341	9	9	9	431,80	431,80	100,00	0,00
342	43	42	42	2 012,99	2 249,87	97,90	2,10
343	64	64	64	3 152,60	3 152,60	100,00	0,00
344	30	30	30	1 580,90	1 580,90	100,00	0,00
345	40	40	40	2 312,39	2 312,39	100,00	0,00
347	40	38	38	2 227,28	2 358,50	91,71	8,29
348	40	40	40	2 358,50	2 358,50	100,00	0,00
349	40	40	40	2 375,37	2 375,37	100,00	0,00
350	40	40	40	2 367,60	2 367,60	100,00	0,00
351	48	48	48	3 367,74	3 367,74	100,00	0,00
352	48	48	48	3 384,08	3 384,08	100,00	0,00
353	32	32	32	1 983,83	1 983,83	100,00	0,00
354	32	32	32	1 966,83	1 966,83	100,00	0,00
355	32	32	32	1 984,56	1 984,56	100,00	0,00
356	32	31	31	1 938,06	1 993,91	97,20	2,80
357	32	32	32	1 984,97	1 984,97	100,00	0,00
358	48	48	48	3 386,23	3 386,23	100,00	0,00
359	48	48	48	3 410,55	3 410,55	100,00	0,00
360	392	390	390	23 170,61	23 530,15	99,45	0,55
361	72	72	72	4 835,50	4 835,50	100,00	0,00
362	72	72	72	3 800,65	3 800,65	100,00	0,00
363	72	72	72	3 798,00	3 798,00	100,00	0,00
365	40	40	40	2 466,06	2 466,06	100,00	0,00
366	24	24	24	2 046,39	2 046,39	100,00	0,00
367	60	60	60	3 624,35	3 624,35	100,00	0,00
368	17	17	17	1 040,93	1 040,93	100,00	0,00
369	17	17	17	1 037,19	1 037,19	100,00	0,00
370	17	17	17	1 040,93	1 040,93	100,00	0,00
371	24	24	24	2 159,54	2 159,54	100,00	0,00
372	24	24	24	2 143,23	2 143,23	100,00	0,00
373	70	69	69	4 235,47	4 388,42	98,26	1,74
374	70	70	70	4 387,41	4 387,41	100,00	0,00
375	70	69	69	4 387,46	4 432,64	98,98	1,02
376	35	35	35	1 983,96	1 983,96	100,00	0,00
381	10	10	10	706,08	706,08	100,00	0,00
390	44	44	44	3 575,67	3 575,67	100,00	0,00
391	22	22	22	1 773,90	1 773,90	100,00	0,00
393	70	68	67	4 815,47	4 939,46	97,49	2,51
394	28	27	26	1 774,66	1 853,72	95,74	4,26
395	17	17	17	1 131,51	1 131,51	100,00	0,00
396	22	21	21	1 673,70	1 753,40	95,45	4,55
397	35	32	32	1 405,69	1 693,26	86,32	13,68
398	35	34	34	1 614,49	1 724,73	97,37	2,63
418	10	10	10	197,11	197,11	100,00	0,00
426	2	2	2	32,70	32,70	100,00	0,00
Celkem	7 062	6 977	6 968				

V.

Plnění základních úkolů v roce 2020

1. Oblast technická, BOZP a PO

- průběžně byla zajišťována běžná údržba objektů a odstraňování havarijních závad;
- byly zabezpečovány generální opravy a rekonstrukce podle plánu oprav, po dohodě s výbory společenství vlastníků (SVJ) a bytových družstev (BD);
- byly zajišťovány plánované revize plynu, elektrického zařízení a hromosvodů včetně následného odstranění zjištěných závad;
- byly uzavírány smlouvy na dodávky vody s Pražskými vodovody a kanalizacemi a.s. a odvoz domovního odpadu s Ipodec - Čisté město, a.s., Pražské služby, a.s., AVE CZ odpadové hospodářství s.r.o. pro nově vzniklá SVJ a nově spravované objekty;
- byly zajišťovány vstupní prohlídky a školení zaměstnanců o BOZP a PO;
- byly zajišťovány kontroly provedených revizí plynu, el. zařízení, hromosvodů, kotlen a výtahů;
- byly zabezpečovány kontroly objektů se zaměřením na dodržování předpisů BOZP, na evidenci případných úrazů a jejich vyřízení;
- byly zajišťovány preventivní požární kontroly v objektech, včetně následného odstraňování závad;
- byly zajišťovány kontroly provozuschopnosti věcných prostředků požární ochrany (přenosné hasicí přístroje) ve spravovaných objektech, vč. odstranění zjištěných závad;
- byly zajišťovány kontroly provozuschopnosti požárně bezpečnostních zařízení (např. nástěnné hydranty, vnější požární vodovod, nezavodněné požární potrubí, nouzové osvětlení, zařízení pro požární signalizaci, požární ucpávky, požární dveře apod.) ve spravovaných objektech, vč. odstranění zjištěných závad;
- byly zajišťovány potřebné podklady pro celkové revitalizace spravovaných objektů a součinnost při jejich realizaci;
- byly zajišťovány podklady pro zpracování vyúčtování služeb r. 2020.

2. Oblast výpočetní techniky

- v průběhu roku 2020 proběhl update informačního systému WAM S/3 z verze 10.22 na verzi 10.24;
- pro zaměstnance byly zakoupeny dvě nové počítačové stanice, které jsou vybaveny operačním systémem WINDOWS 10 a novým Office 2019;
- byly zakoupeny disky SSD, které výrazně zrychlují počítače, po jejich instalaci byl u starších počítačů proveden upgrade operačního systému WINDOWS 7 na WINDOWS 10;
- průběžně se aktualizují systémy firewall a poštovní server;
- aplikace eDomovník byla zpřístupněna celkem 33 spravovaným domům;
- na všech počítačových stanicích byly instalovány aktualizace a bezpečnostní záplaty, byly prováděny antivirové kontroly, všechny systémy byly pravidelně zálohovány;
- SBD Praha 8 provozuje svůj profil na sociálních sítích – Facebook a Instagram, kde informuje své členy i veřejnost o novinkách v oblasti bytového práva, techniky a ekonomiky.

3. Ekonomická oblast

- stanovený úkol – zpracovat vyúčtování služeb za rok 2019 v termínu do 30. 4. 2020 a zajistit výplatu přeplatků z vyúčtování do 30. 6. 2020 – byl splněn;
- v roce 2020 byly důsledně upomínány pohledávky na nájemném a vyúčtování služeb, úkol - snížit celkovou výši pohledávek družstva za nájemci bytových a nebytových jednotek v jeho správě – trvá;
- družstvo svými zaměstnanci sledovalo problematiku úvěrů a dotačních programů nabízených pro společenství vlastníků jednotek a bytová družstva v souvislosti s revitalizací bytových domů, podílelo se na zpracování podkladů k úvěrovým smlouvám u těch společenství a družstev, která se rozhodla řešit financování rekonstrukce domu prostřednictvím bankovního úvěru. Průběžně byla zpracována pravidelná hlášení bankám potřebná pro výplatu dotací a splnění podmínek úvěrových smluv;

- ve spolupráci s firemním bankéřem byly založeny další bankovní účty pro SVJ s právní subjektivitou, smluvně je ošetřen i elektronický přístup SBD Praha 8 na tyto účty. V roce 2020 byly zakládány hlavně spořicí účty s jednodenní výpovědní lhůtou, na kterých ČSOB nabídla zajímavější zhodnocení uložených prostředků;
- standardně nabízíme spravovaným společenstvím a bytovým družstvům napojení informačního systému SBD Praha 8 na systémy elektronického bankovnínictví tří bank – Československé obchodní banky, a.s., České spořitelny, a.s. a Komerční banky, a.s., do informačního systému SBD Praha 8 lze importovat i datové výpisy z účtů vedených u jiných bank (např. Fio banka, UniCredit Bank, Sberbank), pokud jsou dodány v odpovídajícím formátu;
- zpracováváme nabídky vedení ekonomické a účetní agendy pro výběrová řízení na správu domů ve vlastnictví bytových družstev a společenství vlastníků jednotek;
- byly obnoveny certifikáty České pošty, a.s. pro SBD Praha 8, SVJ a BD ve správě (SIPO a PKB);
- hospodářským výsledkem SBD Praha 8 (náklady zahrnují i odpisy majetku v celkové výši 658.046,43 Kč a odpis pohledávek ve výši 1.637.936,00 Kč) za rok 2020 je zisk ve výši 123.423,58 Kč (viz tabulka a komentář k výsledkům hospodaření družstva za rok 2020).

4. Oblast organizačně právní

- zajištění převodů samostatně stojících garáží do vlastnictví členů družstva – nájemců (zápis garáží do katastru nemovitostí, zpracování smluv o převodu jednotky) - plněno průběžně;
- zpracování smluv o převodu jednotek do vlastnictví - plněno průběžně dle dohod o termínu převodu;
- sledování poklesu spoluvlastnického podílu družstva na společných částech domů – plněno průběžně;
- zajišťování konstitucí společenství vlastníků jednotek s právní subjektivitou - plněno průběžně v závislosti na poklesu spoluvlastnického podílu družstva na společných částech domu;
- uzavírání příkazních smluv o správě s právníky osobami - plněno průběžně v závislosti na zápisu společenství do rejstříku společenství vlastníků;
- uzavírání příkazních smluv o funkci předsedy pro společenství vlastníků – plněno průběžně v závislosti na poptávce ze strany společenství vlastníků;
- smlouvy a práce spojené s uspořádáním majetkoprávních vztahů k pozemkům - viz část IV. bod 3.;
- součinnost s ČSOB, a.s. ve věci mimořádných splátek úvěru k převáděným jednotkám a zajištění výmazu zástavního práva k těmto jednotkám na KÚ;
- sledování legislativních změn a předpisů souvisejících s vlastnictvím bytů - plněno průběžně; aktivní účast v legislativní komisi DMS a podávání návrhů a připomínek v oblasti plánovaných či stávajících legislativních změn v oblasti bytového práva;
- provádění kontrol platnosti pověření statutárních orgánů společenství jednotek a bytových družstev a při zjištění nesouladu upozornění ke zjednaní nápravy;
- ověřování na katastru nemovitostí, zda stávající objekty nepřekročily počtem jednotek v osobním vlastnictví hranici, kdy je třeba založit společenství vlastníků ze zákona;
- kontrola nájemních smluv bytů a nebytových prostor;
- systematické plnění kontrol v oblasti GDPR a AML (evidence skutečného majitele), upozornění statutárních orgánů bytových družstev na povinnost zavést do evidence skutečného majitele údaje o skutečném majiteli;
- konzultace poskytované vlastníkům jednotek, členům družstva a statutárním orgánům družstev a společenství vlastníků v otázkách bytového spoluvlastnictví;
- snaha o mimosoudní „mediační“ řešení sporů mezi vlastníky jednotek/členy družstva a statutárními orgány společenství jednotek/ družstva nebo dalšími vlastníky jednotek/členy družstva;
- revize stanov společenství vlastníků/bytových družstev v případě nutnosti;
- revize stanov SBD Praha 8;
- sledování členské evidence bytů přidělených SBD8 Praha 8 v souvislosti s převody bytů do osobního vlastnictví.
- v souvislosti s GDPR byla provedena kontrola archivace a skartace dokumentů SBD Praha 8.

VI.

Základní úkoly pro rok 2021

1. Oblast technická

- průběžně zajišťovat běžnou údržbu objektů a odstraňování havarijních závad;
- zabezpečit podle plánu oprav, po dohodě se statutárními orgány SVJ a BD, příslušné generální opravy a rekonstrukce;
- zajistit plánované revize plynu, elektrického zařízení a hromosvodů, včetně následného odstranění zjištěných závad;
- provádět modernizaci výtahů a odstraňovat rizika dle dohod se statutárními orgány SVJ a BD, provádět inspekční prohlídky, odborné prohlídky a odborné zkoušky;
- zpracovávat potřebné podklady pro celkové revitalizace spravovaných objektů prostřednictvím úvěrů a aktuálně dostupných dotačních titulů.

2. Oblast BOZP

- zajišťovat vstupní a periodické prohlídky a školení zaměstnanců;
- zajišťovat kontrolu provedených revizí plynu, el. zařízení, hromosvodů, kotlen a výtahů;
- zajišťovat kontrolu pracoviště se zaměřením na dodržení předpisů BOZP a evidenci případných úrazů a jejich vyřízení;
- kompletní revize dokumentace BOZP (Směrnice a organizace řízení, Směrnice pracovních rizik, Směrnice OOPP, Směrnice pro zabezpečení první pomoci – „Traumatologický plán“, kategorizace prací, případně další).

3. Oblast požární ochrany

- zajišťovat preventivní požární kontroly na objektech, včetně následného odstraňování závad;
- zajišťovat vstupní a periodické školení zaměstnanců;
- zajišťovat kontrolu provozuschopnosti věcných prostředků požární ochrany (přenosné hasicí přístroje) ve spravovaných objektech, vč. odstraňování zjištěných závad;
- zajišťovat kontroly provozuschopnosti požárně bezpečnostních zařízení (např. nástěnné hydranty, vnější požární vodovod, nezavodněné požární potrubí, nouzové osvětlení, zařízení pro požární signalizaci, požární ucpávky, požární dveře apod.) ve spravovaných objektech, vč. odstranění zjištěných závad;

4. Oblast výpočetní techniky a ekonomická oblast

- zpracovat vyúčtování služeb za rok 2020 v termínu do 30. 4. 2021 a zajistit výplatu přeplatků z vyúčtování do 30. 6. 2021;
- nadále dodržovat všechny termíny předávání ekonomických výstupů (účetní závěrky, upomínky pohledávek po datu splatnosti, vyúčtování služeb apod.) dané zákonem a zakotvené ve smlouvách o správě mezi SBD Praha 8 a spravovanými objekty;
- důsledně dodržovat metodiku při upomínání pohledávek s cílem zrychlit postup vymáhání a snížit celkovou výši pohledávek družstva za nájemci bytových a nebytových jednotek v jeho vlastnictví;
- zprovoznit aplikaci informačního systému družstva – eDomovník pro další spravované domy;
- sledovat problematiku úvěrů a dotačních programů nabízených pro SVJ a BD v souvislosti s revitalizací bytových domů;
- podle potřeby zakládat bankovní účty SVJ s právní subjektivitou;
- podle potřeby nahrazovat nejstarší počítačové stanice novými;
- dosáhnout relativních i absolutních finančních úspor v hospodaření správy družstva s cílem dosáhnout vyrovnaného výsledku hospodaření.

5. Oblast organizačně právní

- příprava, konzultace a poskytnutí podpory v oblasti GDPR (obecné nařízení o ochraně osobních údajů);
- příprava, konzultace a poskytnutí podpory v oblasti aplikace zákona č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „AML“), aktivní pomoc při podávání návrhů na zápis skutečného majitele bytových družstev;
- zajištění převodu jednotek do vlastnictví členů družstva – nájemců, zpracování smluv o převodu jednotky, popřípadě zpracování kupních smluv;
- aktivní podpora při zakládání společenství jednotek, nebo při likvidaci bytového družstva;
- sledování poklesu spoluvlastnického podílu družstva na společných částech domů;
- zajišťování konstitucí společenství vlastníků jednotek s právní subjektivitou;
- uzavírání příkazních smluv o správě, plnění úkolů z těchto smluv, uzavírání smluv o výkonu funkce předsedy společenství jednotek;
- sledování výkonu funkce referenta objektů, kde vykonává SBD Praha 8 funkci předsedy společenství, za účelem zkvalitnění monitoringu a služeb na předmětných objektech;
- kontrola a pravidelné vyhodnocování stavu archivace a skartace podle zákona a postupná likvidace dokumentace starší 10 let;
- náprava v případě zjištěných uplynutí funkčního období statutárních orgánů společenství vlastníků a bytových družstev, aktivní podpora, zpracování a podání návrhů na zápis do příslušných rejstříků;
- smlouvy a práce spojené s uspořádáním majetkoprávních vztahů k pozemkům;
- sledování legislativních změn zákonů v občanskoprávní oblasti a v oblasti týkající se bydlení;
- součinnost s bankovními ústavy ve věci mimořádných splátek úvěru k převáděným jednotkám a zajištění výmazu zástavního práva k těmto jednotkám v katastru nemovitostí;
- konzultace a příprava podkladových materiálů k otázkám vzniku právnických osob a vztahu družstva ke společenství a postupů při realizaci zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění a zákona č. 90/2012 Sb., zákona o obchodních společnostech a družstvech;
- aktivní spolupráce s Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových v oblasti převodu/koupe pozemků par. č. 2506 a parc. č. 2507/1, k.ú. Kobylisy – pod budovou a okolo budovy SBD Praha 8, resp. s AK Urban & Hejduk;
- příprava podkladů pro podání žalob o zaplacení pohledávek;
- mimosoudní „mediační“ řešení sporů mezi vlastníky jednotek/členy družstva a společenstvími vlastníků/bytovými družstvy.

V Praze dne 31. května 2021

Miroslav Švarc v.r.
předseda představenstva

Markéta Šimková v.r.
člen představenstva

Informace k předloženému návrhu stanov .

Podklad k jednání Shromáždění delegátů Stavebního bytového družstva Praha 8, které se koná dne 23. 9. 2021.

Zákon č. 33/2020 Sb., kterým se mění zákon č. 90/2012 Sb. (zákon o obchodních korporacích) a dále zákon č. 163/2020 Sb., kterým se mění zákon č. 89/2012 Sb. (občanský zákoník) obsahují změny, které je Stavební bytové družstvo Praha 8 povinno zapracovat do svých stanov a to nejpozději do 31.12.2021 formou notářského zápisu.

Z těchto důvodů Vám předkládáme úpravu stanov Stavebního bytového družstva Praha 8 se změnami dle novely zákona.

V případě nejasností, podnětů, připomínek neváhejte kontaktovat právní oddělení Stavebního bytového družstva Praha 8 – Mgr. Veroniku Sluka, advokátku tel: 733 53 07 54, sluka@sbd8.cz.

Za SBD Praha 8

Miroslav Švarc v.r.

Ing. Iva Šourková v.r.

STANOVY STAVEBNÍHO BYTOVÉHO DRUŽSTVA PRAHA 8

I. ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ

Článek 1

Vznik družstva

1. Stavební bytové družstvo Praha 8 (dále jen „družstvo“) bylo zřízeno usnesením ustavující členské schůze dne 26. 3. 1963 schváleným rozhodnutím rady ONV v Praze 8 dne 4. 4. 1963 a je dnem 27. 4. 1963 zapsáno ve veřejném rejstříku vedeném Městským soudem v Praze v oddílu Dr XCVIII, vložka 254.
2. Právní poměry družstva upravují platné právní předpisy a tyto stanovy.

Článek 2

Firma a sídlo družstva

1. Firma: Stavební bytové družstvo Praha 8
2. Sídlo: Praha

Článek 3

Právní postavení

1. Družstvo je založeno na dobu neurčitou.
2. Družstvo a jeho právní poměry se řídí obecně závaznými předpisy České republiky a stanovami.
3. Družstvo je právnickou osobou, vystupuje v právních vztazích svým jménem a za porušení svých závazků odpovídá celým svým majetkem.
4. Členové neručí za závazky družstva, s výjimkou členů jeho orgánů za podmínek stanovených zákonem.
5. Družstvo je obchodní korporací.

Článek 4

Činnosti družstva

1. Činnost družstva je založena na družstevním vlastnictví domů, bytů, objektů s nebytovými prostory, na správě a provozu bytů a na ostatním majetku družstva.
2. Předmětem podnikání je organizační zajištění správy a údržby nemovitostí, poskytování služby profesionálního předsedy společenství vlastníků, pronájem nebytových prostor vč. základních služeb a další činnosti, k jejichž provozování má oprávnění.
3. V rámci předmětu podnikání družstvo zejména:
 - a) provádí a zabezpečuje správu, údržbu, opravy, rekonstrukce a modernizaci bytů, nebytových a společných prostor objektů ve vlastnictví družstva nebo ve vlastnictví členů i nečlenů družstva,
 - b) poskytuje, popř. zabezpečuje služby a plnění spojená nebo související s užíváním bytů, nebytových a společných prostor objektů ve vlastnictví družstva nebo ve vlastnictví členů i nečlenů družstva,
 - c) přiděluje byty a nebytové prostory ve vlastnictví družstva do nájmu členům i nečlenům družstva,
 - d) uzavírá příslušné smlouvy týkající se bytové i nebytové agendy družstva,
 - e) staví a zabezpečuje výstavbu bytů v družstevních domech, popř. nebytových prostor,
 - f) poskytuje fyzickým a právnickým osobám služby a práce spojené s bydlením.

- g) V rámci činnosti dle tohoto článku odst. 1 a dále v rámci činnosti, která má k výše uvedené pouze doplňkový či vedlejší charakter, jsou předmětem činnosti podnikání družstva dále:
- I. výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona,
 - II. činnost účetních poradců, vedení účetnictví, vedení daňové evidence.

II.

VZNIK A ZÁNİK ČLENSTVÍ V DRUŽSTVU

Článek 5

Členství v družstvu

1. Členem družstva může být pouze zletilá fyzická osoba, která se zaváže k dodržování stanov a má na území České republiky trvalý pobyt.
2. Jako dědic družstevního podílu se může stát členem družstva i nezletilá fyzická osoba, nebo též fyzická osoba, která nemá na území České republiky trvalý pobyt.
3. Družstvo eviduje členy družstva. Pro účely stanov se rozumí členy družstva:
 - a) **bydlící členové**, jimiž jsou nájemci družstevních bytů a nebytových prostor
 - b) **nebydlící členové**, jimiž jsou ti členové družstva, s jejichž družstevním podílem není spojeno právo nájmu k družstevnímu bytu nebo nebytovému prostoru, a to:
 - I. **žadající** o přidělení družstevního bytu nebo nebytového prostoru,
 - II. **nežadající** o přidělení družstevního bytu nebo nebytového prostoru.
4. Pro účely stanov se rozumí družstevním bytem byt nebo nebytový prostor ve vlastnictví družstva a družstvo jej poskytlo do nájmu členovi družstva, který se sám, nebo jeho právní předchůdce se sám na jeho pořízení podílel členským vkladem.

Článek 6

Vznik členství

1. Členství vzniká dnem, kdy představenstvo rozhodne o přijetí za člena na základě písemné přihlášky. K přihlášce musí být připojena potvrzení o zaplacení zápisného ve výši stanovené cenovým sazebníkem družstva a dále:
 - a) zaplacení základního členského vkladu ve výši 300,- Kč
 - b) žadatelů o přidělení družstevního bytu nebo nebytového prostoru o zaplacení dalšího členského vkladu ve výši 2.500,- Kč
2. Představenstvo je povinno rozhodnout o přihlášce nejpozději na první schůzi, která následuje po sedmém dni ode dne, kdy byla družstvu doručena. Rozhodnutí o přijetí musí být členu předáno osobně nebo doporučeným dopisem. Zamítavé rozhodnutí musí být žadateli o členství doručeno osobně nebo do vlastních rukou.
3. Družstvo vrátí zápisné a základní členský vklad žadateli o členství, kterého nepřijalo za člena, do 30 dnů ode dne nabytí právní moci zamítavého rozhodnutí.
4. Členský vklad sestává ze základního členského vkladu a případně dalšího členského vkladu či více dalších členských vkladů.
5. Každý člen družstva se podílí na základním kapitálu družstva základním členským vkladem.
6. Po dobu trvání členství nemůže členský vklad klesnout pod hodnotu základního členského vkladu
7. Za stanovených podmínek se člen družstva podílí na základním kapitálu družstva jedním nebo více dalšími členskými vklady.

Článek 7

Družstevní podíl

1. Družstevní podíl představuje práva a povinnosti člena plynoucí z členství v družstvu.
2. Spoluvlastnictví družstevního podílu je vyloučeno vyjma společného jmění manželů.
3. Zastavení družstevního podílu je vyloučeno.

Článek 8

Společné členství manželů

1. Společné členství manželů v družstvu vzniká, jestliže je družstevní podíl součástí společného jmění manželů. Ze společného členství jsou oba manželé oprávněni a povinni společně a nerozdílně, přičemž jako společní členové mají jeden hlas.
Je-li s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, spojeno právo na uzavření nájemní smlouvy k družstevnímu bytu, jde o právo na uzavření smlouvy o společném nájmu manželů. Je-li s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů spojen nájem družstevního bytu, jde o společný nájem manželů. Mají-li manželé k družstevnímu bytu společné nájemní právo, jsou zavázáni a oprávněni společně a nerozdílně. Manžel má postavení ručitele svého manžela.
2. Je-li jeden z manželů výlučným členem družstva, vznikne uzavřením manželství k družstevnímu bytu oběma manželům společné nájemní právo odvozené od práva nájmu manžela, který je výlučným členem družstva. Při pozdějším uzavření nájemní smlouvy vzniká oběma manželům společné nájemní právo účinností smlouvy. V případě zániku členství manžela, od jehož nájemního práva bylo společné nájemní právo odvozeno, zaniká také nájemní právo druhého manžela.
3. 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.
4. Při zániku manželství rozvodem v případě, kdy byl družstevní podíl v 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. Společné členství manželů zaniká vypořádáním společného jmění manželů nebo marným uplynutím lhůty pro jeho vypořádání podle platných právních předpisů.
6. Družstevní podíl, který byl ve společném jmění manželů, přechází na pozůstalého manžela; k tomu se přihlídně při vypořádání dědictví. Zaniklo-li manželství smrtí manžela a manželé měli společné nájemní právo k družstevnímu bytu, v němž se nacházela jejich rodinná domácnost, zůstane nájemcem družstevního bytu pozůstalý manžel.
7. Vznikem společného členství manželů nezaniká to samostatné členství kteréhokoliv z nich, které se nepřeměnilo na jejich členství společné. Existence společného členství manželů nevylučuje vznik samostatného členství kteréhokoliv z nich v tomtéž nebo jiném bytovém družstvu.

Článek 9

Splynutí družstevních podílů

1. Jestliže člen družstva za trvání svého členství v družstvu nabude další družstevní podíl, nebo jeho část, jeho družstevní podíly splývají v jeden družstevní podíl v den, kdy člen další družstevní podíl nebo jeho část nabude.
2. Jsou-li však s každým z družstevních podílů spojena práva třetích osob, splývají družstevní podíly až dnem, kdy tato práva třetí osoby nebo osob zaniknou, pokud dohoda takového člena s touto třetí osobou nebo osobami nestanoví jinak.

Článek 10

Přeměna členství

1. K přeměně členství dochází v případech, kdy se společné členství manželů mění na samostatné členství jednoho z manželů nebo samostatné členství jednoho z manželů mění na společné členství manželů, a to buď dohodou manželů nebo bývalých manželů nebo rozhodnutím soudu.

Článek 11

Rozdělení družstevního podílu

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

Článek 12

Přechod a převod družstevního podílu

1. Převod družstevního podílu člena družstva na jiného člena nebo na jinou právnickou či fyzickou osobu nemohou orgány družstva omezit nebo jej vyloučit, pokud má být nabyvatelem osoba, která splňuje podmínky pro členství v družstvu podle platných právních předpisů a těchto stanov. Převod se uskutečňuje smlouvou o převodu družstevního podílu, která nepodléhá souhlasu představenstva.
2. Členství přechází na nabyvatele dnem předložení účinné smlouvy o převodu družstevního podílu družstvu, ledaže smlouva určí účinky později. Tytéž účinky jako doručení smlouvy má doručení písemného oznámení dosavadního člena družstva o převodu členství a písemný souhlas nabyvatele členství, podpisy všech účastníků smlouvy o převodu členství, resp. písemného oznámení a písemného souhlasu, musí být úředně ověřeny. Při převodu musí být splněny podmínky členství podle těchto stanov.
3. V případě převodu členství, se kterým je spojeno právo nájmu družstevního bytu, nabyvatel do 30 dnů ode dne účinnosti smlouvy o převodu členství uzavřel s družstvem nájemní smlouvu a doplní údaje nutné pro seznam členů dle zákona a těchto stanov.
4. Při převodu členství mezi právnickými osobami navzájem či z osoby fyzické na osobu právnickou uzavře nabyvatel s družstvem smlouvu ve smyslu čl. 5 odst. 3 stanov, porušení této povinnosti je považováno za porušení členských povinností závažným způsobem.
5. Dnem, kdy nastanou právní účinky převodu družstevního podílu vůči družstvu, zanikne členství převodce v družstvu a vznikne členství nabyvatele v 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.
6. Převodem družstevního podílu, s nímž je spojen nájem družstevního bytu nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu či nebytového prostoru, 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 družstvu a dluhů družstva vůči převodci, které souvisejí s užíváním družstevního bytu převodcem, anebo s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu za podmínek určených stanovami a nejsou-li určeny, pak platnými právními předpisy ČR.
7. Na dědice družstevního podílu přechází nájem družstevního bytu nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu včetně práv a povinností s tím spojených. Pokud je na základě rozhodnutí soudu více dědiců, přejde družstevní podíl pouze na jednoho z nich, a to na základě dodatečné dohody dědiců nebo rozhodnutím soudu.

8. Při nabytí družstevního podílu z důvodu dědění je dědic družstevního podílu povinen sdělit družstvu údaje vyžadované družstvem v přihlášce za člena družstva, a to do 15 dnů od okamžiku, kdy je dědic ustanoven dědicem. Ke vzniku členství dědice ke dni smrti zůstavitele se souhlas představenstva nevyžaduje.

Článek 13

Zánik členství

1. Členství v družstvu zaniká:

- a) dohodou,
- b) vystoupením člena,
- c) smrtí člena družstva,
- d) vyloučením člena,
- e) převodem družstevního podílu,
- f) přechodem družstevního podílu,
- g) zánikem právnické osoby, která je členem družstva,
- h) prohlášením konkurzu na majetek člena družstva,
- i) zamítnutím insolvenčního návrhu pro nedostatek majetku člena,
- j) doručením vyrozměnění o neúspěšné opakované dražbě v řízení o výkonu rozhodnutí nebo v exekuci,
- k) zánikem družstva bez právního zástupce,
- l) jiným zákonem stanoveným způsobem.

Článek 14

Dohoda o skončení členství

1. Dohodne-li se družstvo a člen na skončení členství člena, končí jeho členství sjednaným dnem. Dohodu o skončení členství uzavírají družstvo a člen písemně.

Článek 15

Vystoupení člena

1. Člen může z družstva vystoupit. Členství zaniká uplynutím doby 2 měsíců. Tato doba začíná prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení písemného oznámení člena o vystoupení z družstva.
2. Člen, který nesouhlasí s přeměnou družstva, s převodem svého družstevního podílu na právního nástupce družstva či se změnou stanov družstva, může z družstva vystoupit. Člen je v takovém případě povinen v písemném oznámení o vystoupení uvést tento důvod svého vystoupení, doručit oznámení o vystoupení družstvu ve lhůtě jednoho měsíce ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět o této změně, nejdéle však do tří měsíců poté, kdy shromáždění delegátů o změně stanov rozhodlo, jinak se k právu člena vystoupit z družstva z důvodu nesouhlasu dle tohoto článku nepřihlíží. Změna stanov není pro vystupujícího člena z důvodu změn stanov účinná a vztah mezi družstvem a členem se řídí dosavadními stanovami. Členství vystupujícího člena zaniká uplynutím kalendářního měsíce, v němž bylo oznámení o vystoupení družstvu doručeno.
3. Oznámení o vystoupení dle tohoto článku smí člen odvolat jen písemně a se souhlasem družstva.
4. V případě, že člen vystoupí z družstva z jiného důvodu než dle čl. 15 odst. 1 a 2 těchto stanov, je jeho vypořádacím podílem částka rovna pouze základnímu členskému vkladu.

Článek 16

Vyloučení člena z družstva

1. Člen může být z družstva vyloučen rozhodnutím představenstva družstva, zejména pokud:
 - a) závažným způsobem nebo opakovaně poruší svoje členské povinnosti,
 - b) přestal splňovat podmínky pro vznik členství,
 - c) zavrženíhodným způsobem zasáhl do práv nebo oprávněných zájmů družstva nebo jeho členů,
 - d) po dobu alespoň jednoho roku neoznámil změnu své adresy evidované v seznamu členů a jeho pobyt se stal pro družstvo neznámým,
 - e) zneužil seznam členů nebo byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu nebo jeho členovi,
 - f) nesplnil vkladovou povinnost k dalšímu členskému vkladu, ke které se zavázal,
 - g) nezaplatí členský poplatek družstva ve lhůtě k tomu stanovené družstvem,
 - h) z jiných důležitých důvodů uvedených ve stanovách, zejména zasahuje-li člen družstva bez zákonného důvodu do pověsti družstva nebo porušuje-li svou povinnost vyplývající ze stanov družstva.
2. Člena, s jehož družstevním podílem je spojen nájem družstevního bytu či nebytového prostoru, lze z družstva vyloučit dále i tehdy, pokud:
 - a) poruší jako nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu, zejména je-li po dobu delší než tři měsíce v prodlení s úhradou nájemného, záloh nebo vyúčtování služeb poskytovaných v souvislosti s užíváním družstevního bytu či nebytového prostoru nebo dalších plateb, anebo poskytl družstevní byt či nebytový prostor do podnájmu jinému bez předchozího písemného souhlasu družstva,
 - b) byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův družstevní byt či nebytový prostor, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází.
3. Rozhodnutí o vyloučení společných členů (manželů) se samostatně doručuje každému z manželů.
4. Před rozhodnutím o vyloučení je družstvo povinno udělit členovi písemnou výstrahu. Vyloučit člena družstva bez udělení této předchozí písemné výstrahy lze v případě, že porušení členských povinností nebo jiné důležité důvody uvedené ve stanovách měly následky, které nelze odstranit. Vyloučit člena družstva bez předcházející písemné výstrahy lze vždy v případě, pokud byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu, anebo proti členovi družstva.
5. V písemné výstraze se uvede důvod jejího udělení, přičemž se člen upozorní na možnost vyloučení a vyzve se, aby s porušováním členských povinností přestal a následky porušení členských povinností odstranil. K tomu se členovi poskytne přiměřená lhůta, která nesmí být kratší než 30 dní ode dne doručení, přičemž platí, že jakákoli písemnost, která má být podle těchto stanov doručena členovi, bývalému členovi nebo osobě, která se domnívá, že je členem družstva, se má za doručenou 3. den po jejím odeslání. Výstraha se členovi zasílá na adresu bydliště, uvedenou v členské evidenci, a to do vlastních rukou nebo do jeho datové schránky nebo na poslední známý e-mail, pokud člen družstva sdělil družstvu, že si přeje takový způsob písemné komunikace.
6. Rozhodnutí o vyloučení se vyhotoví písemně. Proti rozhodnutí představenstva o vyloučení může člen podat odůvodněné námitky ke shromáždění delegátů ve lhůtě třiceti dnů ode dne doručení oznámení o vyloučení, k námitkám podaným v rozporu s tím se nepřihlíží. Rozhodnutí musí obsahovat poučení o právu vylučovaného člena podat odůvodněné námitky ke shromáždění delegátů. Odvolání má odkladný účinek. V případě vylučování společných členů (manželů), má každý z manželů právo vznést námitky proti rozhodnutí o vyloučení bez ohledu na vůli druhého manžela.

7. Proti rozhodnutí shromáždění delegátů o zamítnutí námitek může vylučovaný člen podat ve lhůtě tří měsíců ode dne doručení tohoto rozhodnutí návrh k soudu na prohlášení rozhodnutí o vyloučení za neplatné. Do doby uplynutí lhůty pro podání návrhu u soudu nebo do doby pravomocného skončení soudního řízení družstvo nemůže vůči tomuto členovi uplatnit žádná práva plynoucí ze zániku jeho členství.
8. Rozhodnutí představenstva o vyloučení člena a rozhodnutí shromáždění delegátů o potvrzení rozhodnutí o vyloučení se vylučovanému členovi doručí do vlastních rukou na jeho adresu uvedenou v seznamu členů, jestliže se dopis vrátí jako nedoručen, uplatní se domněnka doručení 10. den ode dne odeslání dopisu.
9. Členství vylučované osoby zanikne marným uplynutím lhůty pro podání námitek, nebo dnem, kdy vylučovanému členovi bylo doručeno rozhodnutí shromáždění delegátů o zamítnutí jeho námitek.
10. Družstvo je oprávněno rozhodnutí o vyloučení zrušit. O zrušení rozhodnutí o vyloučení rozhoduje představenstvo. Se zrušením vyloučení musí vyloučený člen vyslovit písemný souhlas. Pokud neudělí tento souhlas do jednoho měsíce ode dne, kdy bylo této osobě rozhodnutí o zrušení vyloučení doručeno, k rozhodnutí o zrušení vyloučení se nepřihlíží. Toto neplatí, pokud vyloučená osoba o zrušení rozhodnutí o vyloučení již dříve písemně požádala. Představenstvo je oprávněno zrušit rozhodnutí o vyloučení v případech, v nichž probíhá řízení o prohlášení neplatnosti vyloučení člena z družstva. Pokud bylo rozhodnutí o vyloučení zrušeno, nebo bylo-li rozhodnuto shromážděním delegátů nebo soudem o tom, že námitky člena proti rozhodnutí o vyloučení jsou důvodné, členství člena v družstvu nezaniklo.

Článek 17

Zánik členství při zániku družstva bez právního nástupce

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

Článek 18

Seznam členů a ochrana osobních údajů

1. Družstvo vede seznam členů v zákonném rozsahu.
2. V seznamu členů se bez zbytečného odkladu vyznačí všechny změny evidovaných skutečností.
3. Družstvo zpracovává osobní údaje členů družstva v rozsahu dle odst. 1 a 2 tohoto článku, a to výhradně za účelem správy bytů a nebytových prostor a v souladu s obecně závaznými předpisy.
4. Představenstvo je povinno zajistit ochranu zpracovávání osobních údajů tak, aby nemohlo dojít k neoprávněnému nebo nahodilému přístupu k osobním údajům, jejich změně, zničení, ztrátě či jinému zneužití.
5. Člen družstva má právo nahlížet, pořídit si opis, výpis či kopii údajů ze seznamu členů družstva, které se týkají pouze jeho osoby a žádat o bezplatné vydání potvrzení o svém členství a obsahu svého zápisu v seznamu členů. Člen družstva, který žádá vydání tohoto potvrzení častěji než jedenkrát za rok, uhradí družstvu odůvodněné náklady s tím spojené.

Článek 19

Vypořádací podíl

1. Zánikem členství vzniká bývalému členu nebo jeho dědicům nárok na vypořádací podíl. Vypořádací podíl odpovídá částce vyjadřující rozsah splnění vkladové povinnosti člena družstva v družstvu.
2. Vypořádací podíl je roven výši splněného vkladu ke dni zániku členství, a to:
 - a) u člena družstva, kterému dosud nevzniklo právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, se rovná základnímu členskému vkladu,
 - b) u nájemce družstevního bytu se rovná základnímu členskému vkladu a dalšímu členskému vkladu,

- c) u člena družstva, jemuž družstvo převedlo družstevní byt do vlastnictví, se rovná:
- I. nule, pokud vznikl nulový rozsah splněné vkladové povinnosti tohoto člena v družstvu, protože základní členský vklad i další členský vklad bezúplatným převodem družstevního bytu nebo nebytového prostoru podle jiného právního předpisu zanikly, protože byly zdrojem financování tohoto bytu nebo nebytového prostoru;
 - II. základnímu členskému vkladu, pokud vlastník znovu složil základní členský vklad do družstva, protože bezúplatným převodem družstevního bytu nebo nebytového prostoru podle jiného právního předpisu základní členský vklad zanikl.
3. Nárok na výplatu vypořádacího podílu vzniká uplynutím 3 měsíců po schválení roční účetní závěrky za rok, ve kterém členství zaniklo. Pokud to hospodářská situace dovoluje, může družstvo uspokojit tento nárok nebo jeho část i dříve. Lhůta pro vyplacení vypořádacího podílu je 2 roky ode dne zániku členství, není-li dále uvedeno jinak. V případě člena družstva, který užívá družstevní byt dle řádně uzavřené nájemní smlouvy s družstvem a nevyklidil jej, je vypořádací podíl splatný uplynutím 3 měsíců ode dne vyklizení družstevního bytu. Byl-li člen družstva, který užívá družstevní byt dle řádně uzavřené nájemní smlouvy s družstvem vyloučen, počítá se lhůta 3 měsíců až ode dne marného uplynutí lhůty pro podání návrhu na prohlášení neplatnosti vyloučení nebo ode dne, v němž nabylo právní moci rozhodnutí soudu, kterým bylo řízení ve věci určení neplatnosti rozhodnutí o vyloučení skončeno.
4. Kromě nároku na výplatu vypořádacího podílu nemá bývalý člen nebo jeho dědicové z důvodu zániku členství nárok na jakoukoliv jinou část majetku družstva. Jestliže v důsledku dědictví klesne členský vklad nového člena družstva pod hodnotu základního členského vkladu, vyzve družstvo písemně takového člena družstva k doplacení rozdílu ve lhůtě do 60 dnů. V případě nedoplacení rozdílu zaniká členství bez nároku na vypořádací podíl.
5. Při výplatě vypořádacího podílu započte družstvo své splatné pohledávky vůči bývalému členu. Vypořádací podíl člena, jehož členství zaniklo vyloučením, bude snížen o náklady spojené s eventuálním soudním řízením a zajištěním bytové náhrady.
6. Zánikem členství v důsledku převodu práv a povinností spojených s členstvím, anebo výměny bytu nevzniká dosavadnímu členovi vůči družstvu nárok na vypořádací podíl. Vzájemné nároky si účastníci převodu nebo výměny vypořádají mezi sebou.

III.

PRÁVA A POVINNOSTI ČLENŮ DRUŽSTVA

Článek 20

Členská práva a povinnosti

Všichni členové družstva jsou si zásadně rovni ve svých členských právech a povinnostech.

1. Člen družstva má **právo** zejména:
- a) účastnit se osobně nebo prostřednictvím svého zástupce, kterému udělí písemnou plnou moc, jednání na schůzích volebního obvodu a prostřednictvím zvolených delegátů na jednání shromáždění delegátů, pokud počet členů družstva neklesne pod 200. Svého zmocněnce označí člen písemně nebo e-mailem družstvu, popřípadě osobně kterémukoliv členovi představenstva družstva,
 - b) volit a být volen do orgánů družstva, pokud je svéprávný,
 - c) předkládat návrhy na zlepšení činnosti družstva, obracet se s podněty, připomínkami nebo stížnostmi, týkajícími se činnosti družstva, na příslušné orgány družstva a být o jejich vyřízení informován,
 - d) účastnit se veškeré družstevní činnosti a požívat výhod, které družstvo svým členům poskytuje,
 - e) na přidělení družstevního bytu (nebytového prostoru), splatí-li členský vklad na výzvu družstva a ve lhůtě jím stanovené. U svépomocné výstavby vzniká členovi toto právo úhradou zálohové peněžní částky členského vkladu a uzavřením písemné smlouvy o jiném plnění. Člen má právo na vydání rozhodnutí o přidělení bytu do 30 dnů po vzniku práva na přidělení bytu,

- f) na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu (nebytového prostoru) na základě rozhodnutí o přidělení družstevního bytu (nebytového prostoru) vydaného příslušným orgánem družstva,
- g) na přidělení bytu (nebytového prostoru) určeného do vlastnictví zaplacením stanovené peněžní částky členského vkladu a uzavřením písemné smlouvy o výstavbě,
- h) obdržet vypořádací podíl podle stanov v případě zániku členství,
- i) nahlížet do seznamu členů družstva v intencích čl. 18 odst 5 těchto stanov,
- j) obdržet roční vyúčtování zaplacených záloh na nájemné a záloh na úhrady za plnění spojená s užíváním družstevního bytu (nebytového prostoru) a na vypořádání přeplatků z tohoto vyúčtování podle jiných právních předpisů, těchto stanov a zásad schválených shromážděním delegátů,
- k) na podíl na zisku a společném majetku družstva, na likvidačním přebytku způsobem určeným v dalších člancích stanov.

2. Člen družstva je **povinen** zejména:

- a) dodržovat zákon, jiné právní předpisy a stanovy a plnit usnesení orgánů družstva,
 - b) přispívat podle svých možností k plnění úkolů družstva,
 - c) uhradit vkladovou povinnost, ke které se zavázal ve stanovené lhůtě a výši,
 - d) hradit příspěvky ve výši stanovené shromážděním delegátů, a platit úhradu za úkony družstva prováděné z podnětu nebo ve prospěch člena družstva, platit roční členský příspěvek družstvu, a to na daný rok, nejpozději vždy do 28. února příslušného kalendářního roku.
 - I. v případě, že člen družstva v průběhu roku své členství v družstvu ukončí či jestliže je družstvem vyloučen, je povinen hradit poměrnou část členského příspěvku připadajícího na příslušný kalendářní rok;
 - II. v případě ukončení členství v průběhu roku se uhrazený členský příspěvek členovi družstva nevrací.
- Každý člen družstva hradí jeden členský příspěvek.
- e) platit nájemné a úhradu za plnění spojená s užíváním družstevního bytu, nebytového prostoru nebo zálohy na ně ve stanovené výši a lhůtě splatnosti, uhradit nedoplatek z vyúčtování těchto záloh,
 - f) dodržovat domovní řád, provozní řád nebytových prostor, předpisy o požární ochraně, řádně udržovat a užívat byt, společné prostory a zařízení domu,
 - g) převzít byt na základě smlouvy o nájmu bytu ve lhůtě stanovené družstvem, nebo uhradit družstvu újmu, která mu vznikne opožděným převzetím bytu,
 - h) oznamovat družstvu včas změny týkající se osobních poměrů člena a příslušníků jeho domácnosti, které jsou podstatné pro vedení členské a bytové evidence,
 - i) podílet se na úhradě ztráty družstva z ostatního hospodaření a při likvidačním schodku podle rozhodnutí shromáždění delegátů,
 - j) oznámit družstvu změnu adresy pro doručování, email nebo jiný kontakt pro doručování písemností, a to nejpozději do 7 dní poté, kdy dojde ke změně,
 - k) sledovat web družstva www.sbd8.cz, prostřednictvím kterého se člen družstva seznamuje se změnami v příspěvcích a jinými informacemi, které se týkají činnosti družstva a práv a povinností členů družstva,
 - l) chovat se vůči družstvu čestně a nezneužít hlasovací právo k újmě družstva,
 - m) před uzavřením smlouvy o převodu družstevního bytu (nebytového prostoru) do vlastnictví člena je člen povinen uhradit družstvu náklady, které mu vznikly v souvislosti s převodem bytu, a to ve výši stanovené představenstvem,
 - n) v případě dalšího převodu vlastnictví, popř. při uzavření nájemní smlouvy, je člen družstva, které ho se taková změna týká, povinen oznámit tuto skutečnost neprodleně družstvu, pokud družstvo plní povinnosti správce.

IV.

MAJETKOVÁ ÚČAST ČLENŮ NA DRUŽSTVU

Článek 21

Základní kapitál, majetková účast členů v družstvu

1. Základní kapitál družstva tvoří souhrn základních a dalších členských vkladů.
2. Majetkovou účast člena v družstvu tvoří členský vklad, který je tvořen základním členským vkladem a dalším členským vkladem, popř. dalšími členskými vklady.
3. Základní členský vklad je pro všechny členy družstva stejný a činí 300 Kč. Po dobu trvání členství v družstvu nesmí výše členského vkladu člena v družstvu klesnout pod hodnotu základního členského vkladu.
4. V případě zvýšení nebo snížení základního členského vkladu se postupuje podle zákona.
5. V případě přijetí člena za trvání družstva na základě členské přihlášky musí být základní členský vklad splacen na účet družstva před vznikem členství v družstvu.
6. Výše dalších členských vkladů je pro jednotlivé členy různá.
7. U nebydlících členů, žadatelů o přidělení družstevního bytu nebo nebytového prostoru musí být základní členský vklad a další členský vklad splacen na účet družstva před vznikem členství.

Článek 22

Majetková účast člena na družstevní výstavbě

1. Majetkovou účast člena na družstevní výstavbě podle právních předpisů o finanční, úvěrové a jiné pomoci družstevní bytové výstavbě („právní předpisy o družstevní bytové výstavbě“) představuje:
 - a) splacený členský podíl, nebo jeho zálohová výše,
 - b) alikvotní část splaceného úvěru poskytnutého na financování výstavby objektu,
 - c) další členský vklad, resp. jeho část převedená do fondu dalších členských vkladů.
2. Majetková účast člena na družstevní výstavbě zaniká převedením přiděleného bytu nebo nebytového prostoru do vlastnictví člena.

Článek 23

Členský podíl - označení podle právních předpisů o družstevní bytové výstavbě (pořizovací další členský vklad)

1. Členským podílem je majetková účast člena na družstevní výstavbě, technickém zhodnocení domu, případně na pořízení pozemku příslušejícího k domu, převyšující základní členský vklad.
2. Členský podíl se neodpisuje.
3. Zálohovou výši členského podílu určí družstvo před zahájením družstevní výstavby tak, aby jeho výše kryla rozpočtem stanovené náklady připadající na byt (nebytový prostor), který byl členovi přidělen, snížené o státní příspěvek poskytnutý na výstavbu, o úvěr poskytnutý peněžním ústavem na výstavbu, popř. o jiné zdroje financování družstevní výstavby.
4. Člen je povinen zaplatit zálohový členský podíl před zahájením výstavby ve výši a ve lhůtě stanovené družstvem. Tato část členského podílu se skládá z dalšího členského vkladu a dalšího peněžitého popř. jiného plnění ve výši připadající na družstevní byt (nebytový prostor), který má být členovi předán do nájmu. Jiné než peněžní plnění na členský podíl spočívá v hodnotě práce, příp. v hodnotě věcného plnění, při svépomocné výstavbě. Rozsah této části členského podílu je určen smlouvou o jiném plnění na členský podíl, uzavřenou mezi družstvem a členem.
5. Členský podíl může mít formu nepeněžního vkladu, o jehož způsobu ocenění rozhodne představenstvo družstva. Jestliže v průběhu výstavby je nutné zvýšit členský podíl k pokrytí zvýšených nákladů výstavby, je člen povinen jej uhradit ve výši a ve lhůtě a způsobem stanoveným družstvem.

6. Po ukončení výstavby družstvo vypořádá s financujícím peněžním ústavem zdroje. Po finančním uzavření stavby družstvo rozdělí náklady a zdroje financování objektu na jednotlivé byty (nebytové prostory) a představenstvo rozhodne o výši konečného členského podílu.
7. Do 6 měsíců od uzavření stavby seznámí družstvo člena s rozdělením nákladů a zdrojů financování na byty (nebytové prostory) a s rozhodnutím o výši konečného členského podílu.
Rozhodnutí o výši členského podílu musí být členovi doručeno do vlastních rukou.
Proti tomuto rozhodnutí se může člen písemně odvolat do 30 dnů od doručení rozhodnutí. Odvolání nemá odkladný účinek.
Nedoplatek členského podílu je splatný do 30 dnů od doručení rozhodnutí. V této lhůtě je družstvo povinno uhradit též případný přeplatek členského podílu.
Při svépomocné výstavbě vypořádá družstvo se členem i hodnotu jiného plnění na členský podíl.
8. Členský podíl se zhodnocuje o splacenou část úvěru poskytnutého peněžním ústavem na výstavbu družstevního objektu.
9. Obdobně jako v odst. 3 - 8 se postupuje při financování technického zhodnocení domu, popřípadě při pořízení pozemku členským podílem.

Článek 24

Dodatečný další členský vklad

1. Přidělení uvolněného bytu (nebytového prostoru) podmíní představenstvo vedle úhrady členského podílu, resp. pořízení dalšího členského vkladu připadajícího na tento byt splacením dodatečného dalšího členského vkladu. Při stanovení dodatečného dalšího členského vkladu vychází představenstvo z ohodnocení práv a povinností spojených s členstvím v družstvu, resp. družstevního podílu, které odpovídá tržní ceně bytu v rozhodné době a místě.
2. Dodatečný další členský vklad se přednostně použije na úhradu nedobytných pohledávek vázoucích na uvolněném bytě. Zbývající část se převede do fondu dodatečných dalších členských vkladů.

V.

ČLENSKÁ EVIDENCE, POŘADNÍKY A PŘIDĚLOVÁNÍ BYTŮ

Článek 25

Členská evidence

1. Družstvo vede seznam všech svých členů. Do seznamu členů se zapisuje:
 - a) jméno a bydliště nebo sídlo, případně také jiná členem určená adresa pro doručování,
 - b) den a způsob vzniku a zániku členství v družstvu, výše členského vkladu v členění na základní členský vklad a další členské vklady a rozsah splnění vkladové povinnosti k členskému vkladu.
2. Člen je povinen oznámit a doložit družstvu každou změnu údajů evidovaných v seznamu členů bez zbytečného odkladu poté, kdy tato skutečnost nastala, nejpozději však do 30 dnů od takové změny. Družstvo je povinno provést zápis zapisované skutečnosti bez zbytečného odkladu poté, co mu bude změna prokázána.
3. Do seznamu členů má právo nahlížet a žádat bezplatné vydání potvrzení o svém členství a obsahu svého zápisu v seznamu členů každý člen družstva. Pokud člen požaduje vydání tohoto potvrzení častěji než jedenkrát za rok, je povinen uhradit družstvu odůvodněné náklady s tím spojené.
4. Dále mohou do seznamu členů nahlížet osoby, jestliže osvědčí právní zájem na tomto nahlédnutí, a kterým to povolí představenstvo družstva nebo doloží písemný souhlas člena, kterého se zápis týká. Podpis člena musí být úředně ověřen.
5. Přestane-li být člen družstva jeho členem, družstvo to v seznamu členů vyznačí bez zbytečného odkladu. Do této části seznamu představenstvo umožní nahlédnout pouze bývalému členovi, jehož se zápis týká, a jeho právnímu nástupci. Jiné osobě poskytne družstvo údaje zapsané v seznamu pouze za podmínek stanovených zákonem upravujícím podnikání na kapitálovém trhu pro poskytování údajů osobou vedoucí evidenci investičních nástrojů nebo jinými právními předpisy.

Článek 26

Ochrana osobních údajů

1. Družstvo zpracovává osobní údaje členů družstva výhradně za účelem správy bytů a nebytových prostor a v souladu s obecně závaznými předpisy, zejména v souladu se zákonem č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů, v platném znění.
2. Představenstvo je povinno zajistit ochranu zpracování osobních údajů tak, aby nemohlo dojít k neoprávněnému nebo nahodilému přístupu k osobním údajům, k jejich změně, zničení, ztrátě nebo jinému zneužití.

Článek 27

Informační deska

1. Družstvo má ve svém sídle zřízenou informační desku. Informační deska je přístupná každý pracovní den v běžnou pracovní dobu všem členům.
2. Informační deska je zpřístupněna členům družstva také prostřednictvím internetových stránek.

Článek 28

Sestavování pořadníku

1. Družstvo sestavuje pořadník podle délky členství.
2. Pro účely sestavování pořadníku se členovi započítává délka členství od 1. dne měsíce následujícího po datu zaplacení dalšího členského vkladu, resp. u nových členů od data přijetí za člena družstva.
3. Splynou-li dvě nebo více členství v členství jediné, platí délka členství nejstaršího.
4. Délka členství člena, jemuž splynula členství, se pro účely sestavování pořadníku započítává z toho členství, v jehož rámci dosud nebyla uspokojena jeho bytová potřeba.
5. Délka členství člena, který se stal nájemcem místnosti nesloužící k bydlení, se pro účely sestavování pořadníku pro přidělení bytu započítává ode dne přeměny členství.
6. Délka členství člena, jemuž byl byt převeden do vlastnictví, se pro účely zařazení do pořadníku počítá ode dne vkladu smlouvy o převodu bytu do katastru nemovitostí.

Článek 29

Schvalování a zveřejňování pořadníku

1. Návrh pořadníku musí být přístupný k připomínkám členům družstva po dobu 30 dnů. O zveřejnění vyrozumí družstvo své členy způsobem obvyklým.
2. Připomínky představenstvo družstva projedná a v odůvodněných případech návrh pořadníku podle nich upraví.
3. Pořadník schvaluje představenstvo družstva.
4. Schválený pořadník musí být po dobu jeho platnosti zveřejněn způsobem v družstvu obvyklým.

Článek 30

Přidělování bytů

1. Družstevní byty přiděluje představenstvo členům podle jejich pořadí v pořadníku.
2. Před přidělením bytu představenstvo vyzve písemně člena ke splacení dalšího členského vkladu, popřípadě dodatečného dalšího členského vkladu, anebo k uzavření smlouvy o jiném plnění na členský podíl při výstavbě svépomocí. Lhůtu k zaplacení stanoví nejméně na 15 dní od doručení výzvy do vlastních rukou.
3. Nesplatí-li člen ve stanovené lhůtě další členské vklady nebo odmítne-li u svépomocné výstavby uzavřít smlouvu o jiném plnění, představenstvo mu byt nepřidělí.
4. Představenstvo může po dohodě s členem změnit své pravomocné rozhodnutí o přidělení družstevního bytu, jestliže členovi k přidělenému bytu nevzniklo právo na uzavření nájemní smlouvy. Nový přiděl se považuje za realizaci původního pořadníku.

Článek 31

Přidělování bytů mimo pořadník

1. Představenstvo smí přidělit mimo pořadník:
 - a) byt (nebytový prostor) nově vytvořený členem na jeho náklady ze společných prostor nástavbou, vestavbou nebo přestavbou,
 - b) byt menší výměry a nižší kvality než je byt vyklizovaný jako bytovou náhradu pro účely soudního výkonu rozhodnutí,
 - c) byt financovaný všemi členy někdejší samosprávy,
 - d) byt uvolněný dlužníkem nájemného osobě navržené tím, kdo na základě smlouvy s družstvem zajistil pro dlužníka bytovou náhradu a vyrovnal za něj jeho závazky vůči družstvu,
 - e) v případě, kdy členové zařazení do pořadníku nemají o nájem uvolněného bytu zájem.

Článek 32

Přenechání družstevního bytu do nájmu na dobu určitou

1. Družstvo může přenechat byt na dobu určitou tomu, kdo zabezpečuje provoz daného domu. V těchto případech nevzniká povinnost ke splacení členského podílu.
2. Výše nájemného a úhrady za poskytovaná plnění spojená s užíváním bytu a další podmínky nájmu či jeho skončení se určí v písemné smlouvě.

VI.

NÁJEM DRUŽSTEVNÍHO BYTU (NEBYTOVÉHO PROSTORU)

Článek 33

Vznik nájmu družstevního bytu (nebytového prostoru)

1. Nájem družstevního bytu (nebytového prostoru) vzniká smlouvou, kterou družstvo (pronajímatel) přenechává svému členovi (nájemci) do užívání družstevní byt (nebytový prostor). Není-li doba nájmu dohodnuta, má se za to, že smlouva o nájmu byla uzavřena na dobu neurčitou.
2. Nájemní smlouva musí obsahovat označení bytu, jeho příslušenství, rozsah jeho užívání a způsob výpočtu nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu. Nájemní smlouva musí mít písemnou formu.
3. Členovi vzniká právo na uzavření nájemní smlouvy:
 - a) na základě rozhodnutí o přidělení družstevního bytu (nebytového prostoru) vydaného příslušným orgánem družstva,
 - b) převodem družstevního podílu nebo části družstevního podílu, s nímž je spojen nájem družstevního bytu,
 - c) na základě zdědění družstevního podílu,
 - d) na základě schválené a uskutečněné výměny bytu.

Článek 34

Práva a povinnosti z nájmu bytu

1. Členové družstva užívají družstevní byt dle nájemní smlouvy.
2. Členové družstva jsou povinni při výkonu svých práv dbát na to, aby v objektu bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním osobám nerušený výkon jejich práv.
3. Členové družstva jsou povinni řádně užívat družstevní byt, společné prostory a zařízení objektu a řádně užívat plnění spojená či související s užíváním družstevního bytu.
4. Počet osob bydlících v bytě a jeho změny je člen - nájemce povinen neprodleně oznámit družstvu. Změnu v počtu osob rozhodných pro rozúčtování je člen - nájemce povinen družstvu oznámit písemně, emailem či datovou schránkou bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 15. dne po dni, kdy vznikla taková povinnost, v opačném případě se jedná o hrubé porušení členské povinnosti se sankcí 50 Kč za každý den prodlení.

5. Kromě práva užívat družstevní byt má člen družstva a na základě jeho práva i osoby, které s ním bydlí, právo užívat společné prostory a zařízení objektu, jakož i používat plnění spojená nebo související s užíváním družstevního bytu.
6. Osobami rozhodnými pro rozúčtování služeb jsou, kromě nájemce bytu a osob, u kterých lze mít za to, že s členem družstva budou žít v družstevním bytě či užívat nebytový prostor družstva po dobu delší než 2 měsíce v průběhu účtovacího období, také osoby, u nichž lze mít za to, že mohou užívat byt, je-li užíván k jinému účelu než k zajištění bytových potřeb (např. ubytování) po dobu v souhrnu přesahující 2 měsíce v průběhu účtovacího období.

Článek 35

Oprava a údržba bytu

1. Člen - nájemce družstevního bytu nebo nebytového prostoru (dále jen nájemce) je povinen odstranit závady a poškození, které způsobil v domě sám nebo ti, kdo s ním bydlí.
Nesplnění této povinnosti opravňuje družstvo k tomu, aby po předchozím upozornění závady a poškození odstranilo a požadovalo náhradu od nájemce.
2. Zjistí-li nájemce v družstevním bytě poškození či vadu, které je třeba bez prodlení odstranit, oznámit tuto skutečnost ihned družstvu. Jinou vadu či poškození, které brání obvyklému bydlení, oznámí družstvu bez zbytečného odkladu. Nájemce učiní dle svých možností vše, co lze rozumně očekávat, aby poškozením nebo vadou, které je třeba bez prodlení odstranit, nevznikla další škoda.
3. Nájemce nesmí provádět stavební ani jiné podstatné změny v bytě nebo nebytovém prostoru bez souhlasu družstva, a to ani na svůj náklad.
4. Souhlasí-li s tím družstvo, může nájemce na své náklady provést úpravu, přestavbu nebo jinou změnu družstevního bytu. Nesouhlasí-li družstvo se změnou, která je nezbytná vzhledem ke zdravotnímu postižení nájemce, člena jeho domácnosti nebo jiné osoby, která v družstevním bytě bydlí, aniž má k odmítnutí souhlasu vážný či spravedlivý důvod, nahradí souhlas družstva na návrh nájemce soud. Při skončení nájmu odstraní nájemce v družstevním bytě změnu, kterou provedl, ledaže družstvo navrácení v předešlý stav nežádá.
5. Nájemce je povinen strpět, provádí-li družstvo stavební úpravy, přestavbu a jiné podstatné změny, jestliže je splněna kterákoliv z následujících podmínek:
 - a) na příkaz příslušného orgánu státní správy,
 - b) hrozí-li družstvu újma či škoda na majetku spojená s tímto bytem či objektem, ve kterém se byt nachází,
 - c) na základě stavebního povolení vydaného příslušným orgánem státní správy,
 - d) v zájmu obnovení provozuschopnosti objektu (bytu, nebytových prostor) po poruše či havárii,
 - e) jako preventivní práce v zájmu péče o objekt, je nájemce povinen jejich provedení umožnit:Při nesplnění této povinnosti nájemce odpovídá za případně vzniklou škodu.
Nájemce je povinen umožnit pověřeným zástupcům družstva po předchozím oznámení zjištění technického stavu bytu (nebytových prostorů).
6. Člen - nájemce družstevního bytu je povinen na základě ustanovení právních předpisů, nebo rozhodne-li tak představenstvo, umožnit instalaci měřidel v bytě a jejich kontrolu, odečet, opravy apod.
7. Opravy v bytě, související s jeho užíváním, náklady spojené s běžnou údržbou a náklady na výměnu bytového zařízení hradí nájemce.
8. V budovách, kde již došlo k vymezení jednotek podle § 4 zák. č. 72/1994 Sb. v platném znění, kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům člen - nájemce zajišťuje a provádí na své náklady řádnou údržbu, opravy a výměny vybavení a zařízení jednotky (bytu, garáže) v rozsahu dle vymezení příslušné jednotky v prohlášení vlastníka.
9. Náklady na opravy, údržbu či výměny bytového zařízení a v bytech, uskutečněné v důsledku úmyslného poškození, nedbalosti či nesprávného užívání hradí vždy nájemce.

10. Využít byt k podnikatelské činnosti nájemce lze pouze pro účely umístění sídla nebo místa podnikání člena – nájemce jakožto podnikatele (tj. jeho kontaktní adresy). Výjimečně lze byt využít vedle bydlení i pro účely vlastní podnikatelské činnosti, a to pouze se souhlasem družstva za podmínky, že při výkonu této činnosti neztrácí byt svůj charakter a nedochází k omezování či narušování výkonu práv spojených s užíváním bytů ostatních nájemců. O udělení souhlasu družstva rozhoduje představenstvo družstva.

Článek 36

Nájemné a úhrada za plnění poskytovaná s užíváním bytu

1. Nájemce je povinen včas a ve stanovené výši platit nájemné, úhrady za plnění poskytovaná nebo související s užíváním družstevního bytu, popřípadě úhrady za užívání dalších prostor, které nejsou započteny v podlahové ploše bytu, ale které k němu přísluší.
2. Určení výše, placení a ročního zúčtování nájemného, úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu popřípadě úhrad za užívání dalších prostor se řídí obecně závaznými právními předpisy, stanovami, případně směrnicí představenstva, dále je povinen přispívat na náklady spojené se správou objektu a pozemku.
3. Porušení této povinnosti nájemcem je považováno za závažné porušení členských povinností člena družstva ve smyslu těchto stanov.

Článek 37

Záloha na nájemné a úhrada za plnění poskytovaná s užíváním bytu

1. Nájemné spolu s úhradou za plnění poskytovaná s užíváním bytu (nebytového prostoru) a dále příspěvky na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice se platí zálohově, a to měsíčně, nejpozději do 25. dne příslušného měsíce.
2. Rozdíl mezi zálohami nájemného a skutečnými náklady za uplynulý kalendářní rok vyúčtuje družstvo spolu s vyúčtováním záloh na plnění poskytovaná s užíváním bytu.
3. Vyúčtování záloh na plnění poskytovaná s užíváním bytu (nebytového prostoru) se provádí odděleně pro každý druh zálohy.
4. Vyúčtování záloh na plnění dle odst. 2 a 3 provede družstvo s členem nejpozději do tří měsíců poté, kdy bude družstvu známa skutečná výše výdajů za příslušný kalendářní rok, nejpozději do 30.4. následujícího roku.
5. Vyúčtováním zjištěný přeplatek dle odst. 4 družstvo členovi vrátí nejpozději do 60 dnů po vyúčtování. Ve stejné době je člen družstva povinen uhradit družstvu vyúčtovaný nedoplatek.
6. Nezaplatí-li nájemce nájemné nebo úhradu za plnění spojená či související s užíváním družstevního bytu nebo zálohu na ně, popřípadě nedoplatek z vyúčtování za plnění spojená či související s užíváním družstevního bytu dle tohoto článku ve lhůtě splatnosti, je povinen zaplatit družstvu úrok z prodlení dle obecně závazných předpisů.

Článek 38

Podnájem bytu (části bytu)

1. Nájemce družstevního bytu může byt nebo jeho část přenechat do podnájmu jen s písemným souhlasem družstva. Souhlas družstva platí nejvýše na období 12 kalendářních měsíců ode dne jeho vydání. Porušení této povinnosti se považuje za závažné porušení povinnosti.
2. Po skončení podnájmu nemá družstvo povinnost zajistit podnájemci ani osobám, které byt obývají spolu s ním náhradní podnájem či jinou formu náhradního bydlení či ubytování.
3. Podnájemce není oprávněn družstevní byt, nebytový prostor ani jeho část dále pronajímat.
4. Po dobu trvání podnájmu odpovídá za plnění povinností člena družstva dle stanov nájemce.

Článek 39

Výměna bytu

1. Člen - nájemce družstevního bytu může uzavřít se souhlasem družstva dohodu o výměně bytu. Souhlas i dohoda musí mít písemnou formu, musí obsahovat dohodu účastníků výměny o přechodu družstevního podílu. Odepře-li družstvo souhlas s výměnou bytu, může soud na návrh nájemce rozhodnutím nahradit vůli družstva.
2. Jestliže člen - nájemce družstevního bytu a nebytového prostoru vyměňuje odděleně pouze byt nebo nebytový prostor s občanem, který není členem družstva, družstvo dohodu neschválí, pokud se tento občan nestane členem družstva.
3. Při výměně bytů v témž družstvu nabývá dohoda platnosti dnem, kdy nabude právní moci rozhodnutí družstva o souhlasu s výměnou. Jde-li o výměnu bytů v různých družstvech, nebo o výměnu bytu družstevního za nedružstevní, nabývá dohoda platnosti dnem, kdy bude dán souhlas posledním oprávněným pronajímatelem.
4. Přechod družstevního podílu dle dohody o výměně bytů nastane dnem uskutečnění výměny bytů.
5. Přechodem členství v důsledku výměny bytu nevzniká dosavadnímu členovi vůči družstvu nárok na majetkové vypořádání. Vzájemné nároky si vypořádají účastníci výměny mezi sebou, nedohodnou-li se s družstvem jinak.

Článek 40

Zánik nájmu družstevního bytu

1. Nájem družstevního bytu zaniká:
 - a) zánikem členství nájemce družstevního bytu,
 - b) písemnou dohodou mezi družstvem a členem - nájemcem družstevního bytu ke dni stanovenému v dohodě,
 - c) písemnou výpovědí nájemce družstevního bytu, ve které musí být uvedena lhůta, kdy má nájem skončit, a to nejméně v trvání tří měsíců tak, aby skončila ke konci kalendářního měsíce. Není-li lhůta uvedena, činí výpovědní lhůta 3 měsíce a začne běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena družstvu,
 - d) uplynutím doby v případě, že nájem družstevního bytu byl sjednán na dobu určitou,
 - e) převedením družstevního bytu do vlastnictví člena družstva,
 - f) převodem bytu do vlastnictví **podle jiného právního předpisu.**
2. Zemře-li nájemce a nejde-li o družstevní byt ve společném nájmu manželů, přechází smrtí nájemce jeho členství v družstvu a nájem družstevního bytu na dědice, kterému připadl družstevní podíl.

Článek 41

Nájem nebytových prostor

1. O nájmu nebytových prostor platí přiměřeně ustanovení o nájmu bytů.
2. Jde-li o nájem nebytových prostor, které jsou určeny k výkonu povolání jen pro jednoho z manželů, právo společného nájmu nevznikne.

Článek 42

Zajištění řádného využití družstevních bytů, sloučení a rozdělení družstevních bytů

1. Družstvo dbá, aby družstevní byty, se kterými hospodaří, byly řádně a účelně využívány k bytovým účelům.
2. Byt či jeho část může člen - nájemce družstevního bytu, nebo členové jeho domácnosti dočasně používat i k jiným účelům než k bydlení. Družstevní byt je možné sloučit se sousedním bytem nebo jeho částí či se sousedním nebytovým prostorem nebo částí nebytového prostoru nebo rozdělit na dva či více samostatných bytů či nebytových prostorů jen se souhlasem představenstva. Představenstvo povolí sloučení či rozdělení družstevních bytů zejména, jestliže se tím dosáhne účelnějšího využití bytového či nebytového prostoru. Na souhlas dle tohoto článku není nárok.

3. Souhlas družstva se sloučením či rozdělením družstevního bytu dle tohoto článku k jiným účelům užívání než k účelu, k němuž je zkolaudován, nenahrazuje povolení stavebního úřadu, které je nutné dle obecně závazných předpisů.
4. V souvislosti se sloučením či rozdělením družstevního bytu představenstvo zároveň přerozdělí náklady a zdroje financování sloučených či rozdělených družstevních bytů a určí výši členských vkladů a v případě bytu také zůstatek nesplaceného investičního úvěru, jestliže na příslušný byt připadá.

VII. ORGÁNY DRUŽSTVA

Článek 43

1. Družstvo má tyto orgány:
 - a) shromáždění delegátů,
 - b) představenstvo družstva,
 - c) kontrolní komisi družstva.
2. Všechny orgány družstva jsou volené.
3. Orgány družstva mohou jednat jen o záležitostech, které jsou jim svěřeny do působnosti zákonem a těmito stanovami.
4. Orgány družstva rozhodují na základě výsledku jejich řádného jednání v souladu s těmito stanovami.

Článek 44

Obecná ustanovení o orgánech družstva

1. Členem představenstva nebo členem kontrolní komise může být pouze člen družstva – fyzická osoba starší 18 let, která je svéprávná, a je bezúhonná ve smyslu zákona o živnostenském podnikání a u níž nenastala skutečnost, jež je překážkou provozování živnosti podle zákona o živnostenském podnikání.
2. Nebude-li určeno jinak ve smlouvě o výkonu funkce, vnitřním předpise družstva nebo nerozhodne-li jinak shromáždění delegátů, mají členové orgánů družstva nárok na odměnu ve výši, v jaké byla tato odměna poskytnuta členům orgánů v minulém účetním období, s navýšením o případnou inflaci vyhlášenou Českým statistickým úřadem.
3. Kolektivní orgány družstva rozhodují na základě řádného svolání všech svých členů a jsou způsobilé usnášet se, pokud je přítomna nadpoloviční většina jejich členů, neurčují-li stanovy jinak. Usnesení je přijato, hlasovala-li pro ně nadpoloviční většina přítomných, pokud zákon a stanovy neurčují jinak.
4. Funkční období členů orgánů družstva činí 5 let. Funkční období končí všem členům téhož orgánu družstva stejně. Funkce člena orgánu zaniká také volbou nového člena orgánu, který po něm nastupuje. Neplní-li člen voleného orgánu družstva řádně svou funkci, může jej před uplynutím funkčního období odvolat orgán, který jej zvolil.
5. Člen družstva, který je do své funkce zvolen, může z funkce odstoupit, je však povinen oznámit to orgánu družstva, jehož je členem. Jeho funkce končí 2 měsíce ode dne, kdy odstoupení projednal orgán družstva, jehož je členem, resp. kdy je odstoupení oznámeno na zasedání příslušného orgánu. Tato doba může být po dohodě s odstupujícím členem upravena. Příslušný orgán družstva musí projednat odstoupení na svém nejbližším zasedání poté, kdy se o odstoupení dozvěděl, nejpozději však do 3 měsíců ode dne, kdy své odstoupení odstupující osoba oznámila.
6. Zvolení náhradníci členů orgánů družstva nastupují místo odvolaného nebo odstoupivšího člena orgánu družstva v pořadí, v jakém se umístili ve volbách, dnem účinnosti jeho odvolání či odstoupení.
7. Není-li náhradník zvolen a počet členů představenstva či kontrolní komise neklesl pod polovinu, smí představenstvo či kontrolní komise družstva jmenovat náhradního člena příslušného orgánu družstva do následujícího shromáždění delegátů. Náhradní člen orgánu družstva má práva a povinnosti řádného člena orgánu družstva.

8. Ustanovení tohoto článku platí přiměřeně i v případě, kdy členství v orgánu družstva zanikne smrtí člena orgánu družstva.
9. Členové orgánu družstva mohou být voleni opětovně. Volby do orgánů družstva se řídí těmito stanovami a volebním řádem, který vytváří představenstvo.
10. Členové orgánu družstva jsou povinni vykonávat svou působnost s péčí řádného hospodáře, s nezbytnou loajalitou a i s potřebnými znalostmi a pečlivostí a zachovávat mlčenlivost o důvěrných informacích a skutečnostech, jejichž prozrazení třetím osobám by mohlo družstvu způsobit škodu, dodržovat zákon a jiné právní předpisy, stanovy a usnesení vyšších orgánů družstva, pokud nejsou v rozporu s platnou právní úpravou.
11. Funkce člena představenstva a člena kontrolní komise jsou vzájemně neslučitelné.
12. Členové představenstva a kontrolní komise smí podnikat v předmětu činnosti družstva, i ve prospěch jiných osob, i zprostředkovávat obchody družstva pro jiného. Člen představenstva smí být členem statutárního orgánu jiné právnické osoby se shodným předmětem činnosti nebo osobou v obdobném postavení, i jedná-li se o koncern, společenství vlastníků jednotek nebo družstvo, jehož členy jsou pouze jiná družstva. Členové představenstva či kontrolní komise se smí účastnit na podnikání jiné obchodní korporace jako společník s neomezeným ručením nebo jako ovládající osoba jiné osoby se stejným nebo obdobným předmětem činnosti.
13. V orgánech družstva se hlasuje veřejně. V jednotlivých případech se může jednající orgán usnést na hlasování tajném.
14. Každému členu družstva (společným členům) i každému členu orgánu družstva náleží jeden hlas.
15. V představenstvu a kontrolní komisi lze usnesení přijmout hlasováním uskutečněným písemně nebo pomocí prostředků sdělovací techniky, jestliže s tímto způsobem hlasování projeví souhlas všichni členové orgánu. Pro tento případ se hlasující pokládají za přítomné.
16. Orgány družstva jednají o záležitostech, které byly uvedeny na schváleném pořadu jednání, popř. o záležitostech, o jejichž projednávání se orgán dodatečně usnesl dle stanov.
17. Jednání orgánů jsou neveřejná. Předsedové jednotlivých orgánů mohou rozhodnout o přizvání dalších osob k jednotlivým projednávaným záležitostem. Jednání orgánů spočívá v přednesení podnětu k jednání, v rozpravě a zpravidla je zakončeno usnesením.
18. O průběhu jednání všech orgánů družstva se pořizuje zápis podepsaný předsedajícím a zapisovatelem, který musí obsahovat:
 - a) datum a místo a případně program jednání,
 - b) přijatá usnesení,
 - c) výsledky hlasování,
 - d) námitky členů orgánů družstva,
 - e) přílohu zápisu tvoří seznam přítomných osob, pozvánka na něj a podklady, které byly předloženy k projednávaným bodům.
19. V zápisech o jednání představenstva a kontrolní komise se jmenovitě uvedou členové představenstva nebo kontrolní komise, kteří hlasovali proti jednotlivým usnesením nebo se zdrželi hlasování, u neuvedených členů příslušného orgánu se má za to, že hlasovali pro přijetí usnesení; zápis podepisuje předsedající a zapisovatel.
20. Každý člen družstva má právo vyžádat si zápis a jeho přílohy k nahlédnutí, každý člen daného orgánu má právo na vydání kopie zápisu.
21. Výsledky jednání a přijatá usnesení shromáždění delegátů v úplném znění bez zbytečného odkladu představenstvo uveřejní oznámením vyvěšeným na informační desce družstva po dobu nejméně 60 dnů ode dne konání shromáždění delegátů. Informační deska družstva se zpřístupní členům družstva prostřednictvím internetových stránek.
22. Podrobnosti o postupu orgánů družstva při volbách a odvolání, o jednání a rozhodování a ověřování zápisu upravuje případně volební a jednací řád, které schvaluje shromáždění delegátů.

Článek 45

Shromáždění delegátů

1. Shromáždění delegátů je nejvyšším orgánem družstva, kde členové družstva uplatňují svá práva řídit záležitosti družstva, jeho orgánů a kontrolovat jejich činnost.
2. Shromáždění delegátů plní v plném rozsahu působnost členské schůze družstva.
3. Za každý volební obvod je volen jeden delegát z řad členů zařazených do volebního obvodu. Volební obvody vytváří a ruší představenstvo. Na takto stanovený volební obvod je volen též jeden náhradník delegáta. Každý člen družstva je zařazen do některého z volebních obvodů, žádný člen družstva nesmí být zařazen do více volebních obvodů. Zánikem volebního obvodu zaniká i funkce delegáta a náhradníka delegáta.
4. Delegáta volí a odvolávají členové zařazení do volebního obvodu, při volbě nebo odvolání delegáta má každý člen jeden hlas. O zvolení delegáta nebo jeho odvolání musí být vyhotoven zápis ze schůze volebního obvodu. Zápis je dokladem o řádné volbě delegáta nebo o řádném rozhodnutí o jeho odvolání.
5. Změna počtu členů zařazených do jednotlivých volebních obvodů nemá za následek zánik funkce dosavadních delegátů, ani konání nových voleb delegátů.
6. Volby delegátů zajišťuje a organizuje představenstvo. Delegát a jeho náhradník je volen na funkční období podle článku 44 odst. 4. Jeho funkce zaniká volbou nového delegáta, nejpozději však posledním dnem jeho funkčního období.
7. Delegát může ze své funkce odstoupit, a to písemným prohlášením doručeným do sídla družstva. Delegáta lze rozhodnutím členů volebního obvodu, kde byl zvolen, kdykoli z funkce odvolat.
8. Družstvo vede seznam delegátů. Do seznamu delegátů je zapisováno jméno a bydliště delegáta, popř. jím určená adresa pro doručování, den vzniku, den a důvod zániku jeho funkce. Údaje v seznamu delegátů včetně jejich změn družstvo uchovává po dobu pěti let ode dne zániku funkce delegáta, jehož se údaje týkají.
9. Každý člen družstva má právo nahlížet do seznamu delegátů a pořizovat si z něj opisy a výpisy.
10. Delegát je povinen vykonávat svoji funkci osobně, jednat v souladu se zájmy členů zařazených do volebního obvodu, v němž byl zvolen, informovat členy volebního obvodu, který zastupuje, o svolání shromáždění delegátů, o navrženém programu shromáždění delegátů a vyžádat si jejich pokyny a jednat v souladu s většinovým názorem členů volebního obvodu, informovat o průběhu a výsledcích jednání shromáždění delegátů i o přijatých rozhodnutích.
11. Delegát je povinen zúčastnit se shromáždění delegátů. Delegát, který se nemůže zúčastnit shromáždění delegátů, informuje neprodleně o této skutečnosti svého náhradníka a vyrozumí jej o svolání shromáždění delegátů a předá mu veškeré podklady a informace.
12. Za každého delegáta může být zvolen pouze jeden náhradník delegáta. Pokud se delegát nemůže zúčastnit shromáždění delegátů, je oprávněn se jej zúčastnit náhradník delegáta se stejnými právy a povinnostmi při výkonu funkce delegáta.
13. Dnem zániku funkce delegáta se jeho náhradník stává delegátem na zbytek funkčního období, na které byl delegát, jehož funkce zanikla, zvolen.

Článek 46

Funkce delegáta – vznik, zánik, práva a povinnosti, seznam delegátů

1. Delegáta a náhradníka delegáta volí a odvolávají členové volebního obvodu na schůzi volebního obvodu.
2. Funkční období delegáta činí 5 let.
3. Návrhy na kandidáty podávají členové volebního obvodu. O navržených kandidátech se hlasuje veřejně. Ke zvolení delegáta a náhradníka delegáta je zapotřebí nadpoloviční většina hlasů přítomných členů volebního obvodu.

4. Funkce delegáta zaniká jeho odvoláním, odstoupením, smrtí, volbou nového delegáta, nejpozději pak posledním dnem jeho funkčního období. Dnem zániku funkce delegáta před skončením funkčního období se jeho náhradník stává delegátem na zbytek funkčního období, na které byl delegát, jehož funkce zanikla, zvolen. Volbou nového delegáta nezaniká mandát stávajícího delegáta tehdy, pokud je nový delegát zvolen pro následné funkční období.
5. Delegát smí ze své funkce odstoupit písemným prohlášením. Funkce delegáta zaniká doručením prohlášení do sídla družstva.
6. Delegát vykonává svou funkci osobně, jedná v souladu se zájmy členů svého volebního obvodu, ve kterém byl zvolen. Družstvo vede seznam delegátů, do něhož zapisuje: jméno a bydliště delegáta, jím sdělenou adresu pro doručování, email či telefon, den vzniku a den a důvod zániku jeho funkce.
7. Člen družstva smí nahlížet do seznamu delegátů. Představenstvo umožní každému nahlédnout do příslušné části seznamu, jestliže osvědčí právní zájem na tomto nahlédnutí nebo doloží písemný souhlas delegáta, kterého se zápis týká, kdy podpis delegáta musí být úředně ověřen.
8. Údaje zapsané v seznamu delegátů smí družstvo používat pouze pro své potřeby ve vztahu ke členům družstva. Za jiným účelem smí být tyto údaje použity pouze se souhlasem delegátů, kterých se údaje týkají.

Článek 47

Působnost shromáždění delegátů

1. Do působnosti shromáždění delegátů náleží:
 - a) rozhodovat o přijetí či změně stanov, pokud nedochází k jejich změně na základě jiné právní skutečnosti,
 - b) rozhodovat o prodeji či nájmu družstva a o jiných významných majetkových dispozicích včetně majetkové účasti v jiné právnické osobě,
 - c) rozhodovat o zrušení družstva s likvidací nebo o přeměně družstva,
 - d) volit a odvolávat členy představenstva a kontrolní komise družstva,
 - e) rozhodovat o určení odměny představenstva, kontrolní komise a členů jiných orgánů družstva zřízených stanovami, pokud je oprávněno tyto orgány nebo jejich členy volit a odvolávat,
 - f) rozhodovat o základních otázkách koncepce rozvoje, schvalovat řádnou, mimořádnou nebo konsolidovanou účetní závěrku a mezitímní účetní závěrku,
 - g) rozhodovat o odvoláních proti usnesením představenstva,
 - h) rozhodovat o rozdělení a užití zisku, popřípadě způsobu úhrady ztráty z hospodaření,
 - i) schvalovat smlouvu o výkonu funkce členů představenstva či kontrolní komise,
 - j) rozhodovat o uhrazovací povinnosti členů družstva,
 - k) rozhodovat o použití nedělitelného fondu,
 - l) rozhodovat o zvýšení nebo snížení základního členského vkladu,
 - m) schvalovat zásady hospodaření, zásady pro stanovení výše dalších členských vkladů, stanovovat zásady pro určování výše nájemného za užívání bytu a nebytového prostoru, včetně plnění spojených s užíváním bytu nebo nebytového prostoru,
 - n) schvalovat statuty fondů,
 - o) projednávat a schvalovat zprávy představenstva a kontrolní komise o činnosti družstva,
 - p) schvalovat zásady pro stanovení úhrad za úkony družstva prováděné z podnětu nebo ve prospěch jednotlivého člena družstva,
 - q) rozhodovat o námitkách člena proti rozhodnutí o jeho vyloučení,
 - r) volit a odvolávat likvidátora a rozhodovat o jeho odměně,
 - s) schvalovat zprávu likvidátora a o naložení s likvidačním zůstatkem,
 - t) rozhodovat o dalších otázkách, které tyto stanovy a zákon svěřují do působnosti shromáždění delegátů.

2. Shromáždění delegátů si může vyhradit do své působnosti rozhodování i o dalších otázkách, které výslovně do působnosti shromáždění delegátů tyto stanovy ani zákon nesvěřují, to neplatí, pokud se jedná o záležitosti svěřené zákonem do působnosti představenstva nebo do působnosti kontrolní komise družstva.
3. Pokud si shromáždění delegátů vyhradí rozhodování o určité záležitosti do své působnosti, nemůže být o této záležitosti rozhodováno na téže shromáždění delegátů, na němž si shromáždění delegátů rozhodování o určité záležitosti vyhradilo.

Článek 48

Svolávání shromáždění delegátů, účast a způsob hlasování delegátů

1. Jednání shromáždění delegátů musí být svoláno nejméně jedenkrát ročně představenstvem družstva.
2. Shromáždění delegátů musí být svoláno vždy, když o to písemnou formou požádá:
 - a) kontrolní komise družstva,
 - b) deset procent zvolených delegátů, jejichž výkon funkce ke dni doručení žádosti nezanikl.
3. Pokud představenstvo nesvolá shromáždění delegátů bez zbytečného odkladu, na žádost kontrolní komise nebo na žádost deseti procent zvolených delegátů, nebo v důležitém zájmu družstva, může svolat shromáždění delegátů jedna třetina členů představenstva, nebo kontrolní komise družstva.
4. Na žádost kontrolní komise nebo na žádost deseti procent zvolených delegátů je představenstvo povinno svolat shromáždění delegátů tak, aby se konalo do třiceti dnů po doručení žádosti.
5. Není-li shromáždění delegátů v těchto případech svoláno tak, aby se konalo do třiceti dnů po doručení žádosti, jsou povinni je svolat kontrolní komise nebo jedna třetina členů představenstva. Pokud by tak neučinili do deseti dnů poté, kdy uplynula lhůta pro svolání shromáždění delegátů představenstvem, může svolat shromáždění delegátů a učinit všechny úkony s tím spojené osoba zmocněná k tomu písemně všemi delegáty, kteří o svolání shromáždění delegátů požádali.
6. Pokud není shromáždění delegátů svolané na žádost kontrolní komise nebo na žádost deseti procent zvolených delegátů usnášení schopné, je jeho svolavatel povinen svolat náhradní shromáždění delegátů. To neplatí, pokud kontrolní komise nebo deset procent zvolených delegátů vzalo zpět svoji žádost o svolání shromáždění delegátů.
7. Shromáždění delegátů je svoláváno písemnou pozvánkou nebo emailem adresovanou řádně zvoleným členům - delegátům, přičemž tato pozvánka musí být zaslána nebo předána nejpozději 15 dnů před konáním shromáždění delegátů. Pozvánka a doprovodné dokumenty ke shromáždění delegátů družstva se vyvěšují nejpozději 15 dní před konáním shromáždění delegátů družstva na webové stránky družstva www.sbd8.cz.
8. Pozvánka na jednání shromáždění delegátů obsahuje zejména:
 - a) místo, datum a hodinu konání shromáždění delegátů,
 - b) označení, zda je svoláváno řádné, mimořádné nebo náhradní jednání shromáždění delegátů,
 - c) program jednání shromáždění delegátů.

K pozvánce se připojí i písemné materiály, pokud to program jednání vyžaduje. Má-li dojít ke změně stanov nebo k přijetí usnesení, jehož důsledkem je změna stanov, musí být k pozvánce přiložen též návrh těchto změn nebo návrh usnesení.

Jestliže má dojít na jednání shromáždění delegátů družstva ke schválení účetní závěrky, musí být tato závěrka zpřístupněna alespoň 15 dní před konáním shromáždění delegátů družstva, a to v sídle družstva a na internetových stránkách družstva.

9. Družstvo je povinno informovat vhodným způsobem své členy o možnosti se seznámit se všemi podklady k jednotlivým záležitostem programu shromáždění delegátů, zejména uveřejněním způsobu a místa seznámení se s podklady na internetových stránkách družstva.

10. Program shromáždění delegátů nelze po odeslání pozvánek delegátům měnit, ledaže by s jeho změnou na samotném shromáždění delegátů souhlasili všichni delegáti.
11. Každý řádně zvolený člen-delegát nebo jeho náhradník přítomný na jednání shromáždění delegátů má při rozhodování o usnesení shromáždění delegátů jeden hlas.
12. Členové-delegáti nebo jejich náhradníci na shromáždění delegátů se zapisují do listiny přítomných. Náležitosti listiny přítomných, jakož i obsah, způsob vyhotovení a ověření zápisu ze shromáždění delegátů se řídí přiměřeně obecně závaznými právními předpisy a těmito stanovami.
13. Členové představenstva družstva a kontrolní komise družstva a osoby, o nichž to stanoví zákon, jsou povinni se zúčastnit schůze shromáždění delegátů. Rovněž ředitel družstva je povinen z titulu své funkce zúčastnit se shromáždění delegátů.
14. O účasti dalších osob (členů družstva nebo zaměstnanců družstva) na jednání shromáždění delegátů rozhoduje představenstvo družstva. Notář se smí jednání shromáždění delegátů zúčastnit vždy, jestliže zároveň osvědčuje jednání shromáždění delegátů.
15. Pokud má shromáždění delegátů rozhodovat o otázce, která se dotýká přímo oprávněných zájmů člena, zejména má-li být rozhodováno o jeho námitkách proti rozhodnutí o jeho vyloučení, tento člen musí být pozván na shromáždění delegátů písemnou pozvánkou zaslanou mu na adresu bydliště nebo sídla uvedeného v seznamu členů a má právo zúčastnit se shromáždění delegátů v části, která se ho týká. Pokud tento člen požádá před hlasováním delegátů o záležitosti, která se ho týká, o slovo, musí mu být umožněna obrana proti návrhu na zamítnutí námitek a potvrzení rozhodnutí o vyloučení.

Článek 49

Jednání a rozhodování shromáždění delegátů

1. Jednání shromáždění delegátů se řídí pravidly obsaženými v tomto článku stanov a ve schváleném jednacím řádu shromáždění delegátů.
2. Pořad jednání shromáždění delegátů je určen v písemné pozvánce, kterou představenstvo jednání shromáždění delegátů svolává.
3. Jednání shromáždění delegátů řídí předseda představenstva nebo jím pověřená osoba.
4. Shromáždění delegátů je schopné se usnášet, je-li přítomna nadpoloviční většina řádně zvolených delegátů nebo jejich náhradníků.
5. K přijetí usnesení shromáždění delegátů je potřebný souhlas nadpoloviční většiny přítomných delegátů nebo jejich náhradníků, pokud donucující ustanovení jiného právního předpisu nevyžadují vyšší počet potřebných hlasů či není-li dále stanoveno jinak. V případě rozhodování o změně stanov v části, která upravuje podmínky, za kterých vznikne členovi právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, a úpravu práv a povinností člena družstva spojených s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu a práv a povinností člena družstva spojených s užíváním družstevního bytu, se shromáždění delegátů usnáší většinou přítomných delegátů.
6. V případě rozhodování o:
 - a) uhrazovací povinnosti,
 - b) zrušení družstva s likvidací,
 - c) přeměně družstva,je shromáždění delegátů schopno se usnášet, pokud jsou přítomni delegáti nebo jejich náhradníci, kteří zastupují alespoň dvě třetiny členů družstva a usnesení musí být přijato delegáty, kteří zastupují alespoň dvě třetiny členů zastoupených na shromáždění delegátů.
7. O průběhu shromáždění delegátů se pořizuje zápis obsahující datum a místo konání shromáždění delegátů, ke kterému se spolu s textem pozvánky na jednání shromáždění delegátů přiloží i listina přítomných členů-delegátů nebo jejich náhradníků, dále text přijatého usnesení shromáždění delegátů vyhotovený návrhovou komisí a materiály, které byly v písemné podobě rozeslány k programu jednání jednotlivým členům delegátům. Tyto dokumenty se uchovávají v archivu družstva po celou dobu jeho trvání.

8. Usnesení shromáždění delegátů se osvědčuje veřejnou listinou, pokud se jedná o:
- a) zrušení družstva s likvidací,
 - b) přeměnu družstva.

Článek 50

Neplatnost usnesení

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

Článek 51

Náhradní shromáždění delegátů

1. Není-li shromáždění delegátů schopno se usnášet, svolá představenstvo družstva nebo ten, kdo svolal předchozí shromáždění delegátů, je-li to stále potřebné, náhradní shromáždění delegátů tak, aby se konalo nejpozději do 3 týdnů ode dne, kdy se mělo konat původně svolané shromáždění delegátů.
2. Náhradní shromáždění delegátů musí být svoláno pozvánkou s nezměněným pořadem jednání.
3. Náhradní shromáždění delegátů je schopno se usnášet, je-li přítomno alespoň deset procent všech zvolených delegátů, nejméně však pět delegátů.

Článek 52

Představenstvo družstva a předseda představenstva družstva

1. Představenstvo družstva je statutárním orgánem družstva.
2. Jestliže není v družstvu zřízena pozice ředitele družstva, předseda představenstva zároveň jedná jako výkonný orgán družstva a má v takovém případě postavení vedoucího organizace s tím, že řídí i běžnou činnost a zaměstnance družstva. Po dobu nepřítomnosti předsedy představenstva nebo jeho zaneprázdnění jej v této funkci zastupuje místopředseda družstva, a to v plném rozsahu, není-li, pak člen představenstva.

3. Představenstvo řídí činnost družstva, jedná jménem družstva navenek ve všech věcech a rozhoduje o všech záležitostech, které nejsou zákonem, stanovami družstva nebo rozhodnutím shromáždění delegátů vyhrazeny jinému orgánu družstva.
4. Za svou činnost odpovídá představenstvo shromáždění delegátů.
5. Představenstvu družstva přísluší zejména:
 - a) určovat volební obvody delegátů a stanovovat jejich počet na nejbližší volební období i podmínky jejich volby, přičemž nemusí vycházet z pravidla, že každý z delegátů se volí stejným počtem hlasů,
 - b) zajišťovat a kontrolovat plnění přijatých usnesení shromáždění delegátů,
 - c) zabezpečovat a kontrolovat chod a obchodní vedení družstva, včetně řádného vedení účetnictví družstva v souladu s obecně závaznými právními předpisy,
 - d) svolávat a organizačně zabezpečovat svolávání shromáždění delegátů, včetně mimořádného a náhradního jednání tohoto orgánu družstva,
 - e) podávat shromáždění delegátů zprávy o své činnosti; jakož i o činnosti družstva, včetně návrhů koncepce jeho dalšího rozvoje a zaměření,
 - f) předkládat kontrolní komisi k projednání a shromáždění delegátů ke schválení návrhy, jejichž projednání a schválení je v pravomoci shromáždění delegátů podle zákona a těchto stanov,
 - g) rozhodovat o všech zásadních otázkách týkajících se řízení, organizace a hospodaření družstva, pokud nejsou vyhrazeny do působnosti shromáždění delegátů,
 - h) schvalovat organizační řád, podpisový řád, volební řád a další vnitrodružstevní předpisy,
 - i) vstupovat do závazkových vztahů vůči třetím osobám v souladu s obecně závaznými právními předpisy, těmito stanovami a při respektování schváleného podpisového řádu družstva,
 - j) udílet prokuru,
 - k) rozhodovat ve věci disponování s majetkem družstva (koupě, prodej, pronájem, zastavení); tím nejsou zbaveni případných postihů, jestliže by jednalo v rozporu s péčí řádného hospodáře,
 - l) určit auditora pro ověřování účetních závěrek družstva,
 - m) jmenovat a odvolávat ředitele družstva, včetně stanovení rozsahu jeho působnosti, způsobu a výši odměňování a dohlížet na jeho činnost,
 - n) rozhodovat o použití účelových fondů družstva v rámci pravidel schválených shromážděním delegátů,
 - o) rozhodovat o vypuštění nadbytečných údajů, které se nepokládají za změnu stanov družstva,
 - p) rozhodovat o bytových otázkách v rozsahu určeném těmito stanovami, případně delegovat tuto rozhodovací pravomoc na předsedu nebo místopředsedu představenstva.
6. Představenstvo jedná jménem družstva způsobem upraveným těmito stanovami a při své činnosti se řídí právními předpisy, dále pak usneseními, pokyny a zásadami schválenými shromážděním delegátů, jsou-li v souladu s právními předpisy a stanovami družstva.

Článek 53

Složení, ustanovení a funkční období členů představenstva

1. Představenstvo družstva má pět členů, kteří jsou voleni a odvoláváni shromážděním delegátů. Náhradníci nastupují na uvolněné místo člena představenstva podle při jejich volbě určeného pořadí, vyjádřeného jejich číslem náhradníka.
2. V čele představenstva stojí předseda zvolený členy představenstva. Představenstvo dále volí jednoho nebo více místopředsedů, kteří zastupují předsedu v době jeho nepřítomnosti.
3. Členství v představenstvu je osobní funkcí každého člena a je nepřipustné zastupování člena na jednání představenstva jiným členem tohoto orgánu.

Článek 54

Svolávání zasedání představenstva, jednání a rozhodování představenstva

1. Představenstvo zasedá podle potřeby, nejméně však jednou za dva měsíce.
2. Představenstvo se schází podle plánu zasedání a práce představenstva schváleného jeho členy nejméně 1 měsíc dopředu. V plánu je uvedeno místo, datum, hodina a program jednání. Zasedání představenstva může být svoláno se souhlasem všech členů i v jiném termínu či místě, jestliže je to všem členům zasláno písemně alespoň 5 dní před konáním zasedání nebo elektronickou poštou alespoň 24 hodin před konáním zasedání. Zasedání lze svolat i uvedením data, místa a hodiny konání představenstva, včetně programu jeho příštího jednání přímo v zápise z předchozího zasedání.
3. Předseda představenstva je povinen svolat zasedání představenstva vždy, požádá-li o to některý člen představenstva nebo člen kontrolní komise. V takovém případě svolá zasedání nejpozději do 10 dnů ode dne doručení takové žádosti. Žádost člena orgánů společnosti musí být odůvodněna a musí obsahovat návrh programu zasedání.
4. Na zasedání představenstva mohou být na základě rozhodnutí předsedy představenstva přizváni členové kontrolní komise nebo jen její předseda, případně další zaměstnanci družstva, a to buď na celé zasedání, nebo jen k jednotlivým bodům programu. Zasedání představenstva družstva se z titulu své funkce zúčastňuje vždy ředitel družstva. Představenstvo družstva má právo pověřit důvěryhodnou osobu (zaměstnanec družstva, advokát atd.), aby se zúčastnila přípravy a vlastního jednání představenstva.
5. Zasedání představenstva řídí jeho předseda. V případě jeho nepřítomnosti řídí zasedání místopředseda nebo další určený člen představenstva.
6. Představenstvo smí dle písemné plné moci pověřit zastupováním družstva také jiné osoby.
7. Představenstvo je způsobilé se usnášet, je-li jeho zasedání přítomna nadpoloviční většina jeho členů a rozhoduje o jednotlivých otázkách nadpoloviční většinou hlasů přítomných členů představenstva.
8. V rámci rozhodování o bytových otázkách předseda představenstva rozhoduje samostatně o:
 - a) přidělení bytů (nebytových prostor) členům družstva podle schválených pořadníků,
 - b) změně nebo zrušení rozhodnutí o přidělu bytu,
 - c) rozsahu příslušenství družstevního bytu (nebytového prostoru),
 - d) výměně bytu,
 - e) uzavření se členem-nájemcem družstevního bytu (nebytového prostoru) dohody o zániku nájmu družstevního bytu,
 - f) souhlasu ke smlouvě o podnájmu družstevního bytu nebo jeho části, a dále souhlasu s dočasným užíváním družstevního bytu nebo jeho části pro jiné účely, než ke kterým jsou zkolaudovány,
 - g) podání žaloby jménem družstva.
9. O svých rozhodnutích a činnostech uvedených v tomto odstavci článku 54 je předseda povinen průběžně informovat představenstvo družstva.

Článek 55

Kontrolní komise

1. Kontrolní komise je oprávněna kontrolovat veškerou činnost družstva a projednávat stížnosti členů družstva.
2. Do působnosti kontrolní komise náleží zejména:
 - a) kontrolovat dodržování obecně závazných předpisů, stanov družstva a usnesení shromáždění delegátů a seznamovat pravidelně shromáždění delegátů s výsledky své činnosti,
 - b) vyjadřovat se k řádné účetní závěrce a návrhu na rozdělení zisku nebo způsobu úhrady ztráty družstva,

- c) vyžadovat od všech orgánů družstva, s výjimkou shromáždění delegátů, informace a podklady v rozsahu potřebném pro plnění jejich úkolů. Tomu odpovídá povinnost volených orgánů družstva a zaměstnanců družstva předávat kontrolní komisi vyžadované podklady ve stanovém rozsahu a dohodnutých termínech,
- d) upozorňovat představenstvo družstva na zjištěné nedostatky a vyžadovat zjednání jejich nápravy; tomu odpovídá povinnost představenstva družstva bez zbytečného odkladu oznamovat kontrolní komisi všechny skutečnosti, které mohou mít závažné důsledky pro hospodaření nebo postavení družstva a jeho členů,
- e) dát podnět ke svolání mimořádného shromáždění delegátů, pokud představenstvo nezjedná nápravu zjištěných nedostatků, o kterou bylo kontrolní komisí požádáno,
- f) zúčastnit se jednání shromáždění delegátů,
- g) pověřit ke svým jednotlivým úkonům jednoho či více svých členů, kteří v této věci mají oprávnění žádat veškeré informace v rozsahu oprávnění kontrolní komise,
- h) Právo být informováni předem o jednání představenstva.

Článek 56

Složení, ustanovení a funkční období členů kontrolní komise

1. Kontrolní komise družstva má tři členy. V čele kontrolní komise stojí předseda, zvolený členy kontrolní komise. V době jeho nepřítomnosti předsedu zastupuje místopředseda.
2. Členy kontrolní komise volí shromáždění delegátů.
3. Funkce člena kontrolní komise je osobní funkcí každého člena a zastupování člena na jednání komise je nepřipustné.
4. Člen kontrolní komise nesmí být zároveň členem představenstva družstva, jeho prokuristou nebo osobou oprávněnou jednat jménem družstva podle zápisu ve veřejném rejstříku.

Článek 57

Svolávání zasedání, jednání a rozhodování kontrolní komise

1. Kontrolní komise družstva se schází podle potřeby, nejméně však jednou za tři měsíce.
2. Kontrolní komise se schází podle plánu zasedání a práce kontrolní komise schváleného jeho členy nejméně 1 měsíc dopředu. V plánu je uvedeno místo, datum, hodina a program jednání. Zasedání kontrolní komise může být svoláno se souhlasem všech členů i v jiném termínu písemně nebo elektronickou poštou. Zasedání komise lze svolat i uvedením data, místa a hodiny konání kontrolní komise, včetně programu jejího příštího jednání v zápise z předchozího zasedání.
3. Kontrolní komise je oprávněna podle své úvahy přizvat na své jednání i jiné členy orgánů družstva, ředitele družstva, resp. pracovníky družstva, a to buď na celý program jednání, nebo k jeho jednotlivým bodům.
4. Zasedání kontrolní komise řídí její předseda, v případě nepřítomnosti pak jiný člen kontrolní komise.
5. K platnému přijetí usnesení ve všech projednávaných záležitostech je třeba, aby pro ně hlasovala nadpoloviční většina všech, nikoliv jen přítomných členů kontrolní komise.

Článek 58

Vymezení volebních obvodů delegátů a zařazení členů družstva

1. Volební obvody delegátů (dále jen „volební obvody“ a jeden „volební obvod“) jsou jako organizační jednotky vytvářeny za účelem zajištění volby delegátů zastupujících členy volebního obvodu v nejvyšším orgánu družstva a zajištění základní informovanosti členů volebního obvodu o činnosti družstva.
2. Volební obvody se zřizují a ruší rozhodnutím představenstva družstva, které stanoví počet a okruh jejich působnosti.

3. Volební obvody jsou vytvářeny tak, aby zohlednily specifické postavení určité skupiny členů družstva nebo jejich lokalitu.
4. Každý člen družstva je zařazen jen do jednoho volebního obvodu. V případě kolize rozhodne o jeho zařazení představenstvo.
5. Zánikem volebního obvodu zaniká funkce delegáta, který byl zvolen členy družstva zařazenými do zaniklého volebního obvodu.

Článek 59

Schůze volebního obvodu

1. Schůzi volebního obvodu svolává zvolený delegát podle potřeby, nejméně jednou za 5 let. Schůzi volebního obvodu může z důležitého důvodu také svolat představenstvo.
2. Schůze volebního obvodu musí být delegátem svolána tehdy, pokud o to písemně požádá alespoň jedna třetina členů volebního obvodu. Nesvolá-li delegát schůzi volebního obvodu ve lhůtě do 2 měsíců, nebo, není-li delegát volebního obvodu zvolen, svolá schůzi volebního obvodu na základě žádosti dle tohoto bodu představenstvo.
3. Svolání schůze volebního obvodu se oznamuje pozvánkou, která se zveřejní alespoň 15 dní předem všem členům volebního obvodu na internetové stránky družstva. Členové volebního obvodu se však nemohou dovolávat neplatnosti schůze nebo rozhodnutí jen proto, že neobdrželi pozvánku, pokud tato byla řádně vyvěšena a zveřejněna na internetových stránkách družstva alespoň 15 dní před konáním schůze volebního obvodu.
4. Schůze volebního obvodu je způsobilá se usnášet, jsou-li přítomni alespoň 3 členové daného volebního obvodu a usnesení je přijato, hlasovala-li pro něj nadpoloviční většina přítomných.
5. Člen volebního obvodu se může nechat na schůzi zastoupit, plná moc musí být písemná.
6. Každý člen volebního obvodu má při hlasování na schůzi svého volebního obvodu jeden hlas.
7. Přítomnost dalších osob na schůzi volebního obvodu je možná. Předsedající ale může tyto další osoby nebo jejich část z účasti na schůzi volebního obvodu vyloučit.
8. O průběhu schůze volebního obvodu pořídí ten, kdo schůzi svolal, zápis, který obsahuje alespoň údaj o datu, místě a programu schůze, přijatá usnesení, výsledky hlasování a námítky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování.
9. Nekona-li se volba delegáta, případného náhradníka delegáta, do jednoho roku od doby zániku mandátu delegáta či náhradníka delegáta, svolá schůzi volebního obvodu představenstvo družstva.
10. Klesne-li počet členů volebního obvodu pod 5 osob, tyto členové se podřazují pod jinou samosprávu způsobem, který určí usnesením představenstvo družstva.

VIII.

BĚŽNÁ ČINNOST DRUŽSTVA A JEJÍ ŘÍZENÍ

Článek 60

Ředitel a zaměstnanci družstva

1. Jestliže představenstvo nejmenuje do funkce ředitele, vykonává jeho funkci předseda představenstva. Ten pak řídí a organizuje běžnou činnost družstva a jeho zaměstnance.
2. Ředitel družstva, kterého jmenuje a odvolává představenstvo družstva, odpovídá představenstvu za výkon své funkce. Stojí v čele zaměstnaneckého aparátu družstva v rozsahu a způsobem stanoveným obecně závaznými právními předpisy. Plní také úkoly vyplývající z obecně závazných právních předpisů, v rozsahu, který smí omezit představenstvo.
3. Řediteli družstva přísluší zejména:
 - a) v rámci své řídicí funkce vykonávat usnesení představenstva družstva v souladu s těmito stanovami,

- b) organizovat, řídit a kontrolovat výkon jednotlivých organizačních útvarů aparátu družstva, zejména výkon ekonomicko-finančních, provozních, technických a dalších zaměstnaneckých záležitostí, a to v rozsahu, které stanoví představenstvo a vnitřní organizační normy družstva,
 - c) jednat jménem družstva a činit právní jednání v rozsahu stanoveném představenstvem, případně v rozsahu udělené prokury představenstvem.
4. Zaměstnanci družstva, kteří jsou v pracovně-právním poměru k družstvu, jsou oprávněni činit jménem družstva jen právní jednání nutné k plnění uložených pracovních úkolů, a to v rozsahu stanoveném organizačním a podpisovým řádem družstva. Toto omezení neplatí, jestliže jsou zároveň členem statutárního orgánu družstva.
 5. K právním úkonům, které družstvo zavazují vůči třetím osobám, musí být písemně zmocněni představenstvem družstva. Družstvem pověřené osoby (advokát, notář) mohou rovněž zastupovat družstvo dle obecně závazných předpisů.

IX.

JEDNÁNÍ DRUŽSTVA

Článek 61

Způsob jednání, zastupování a podepisování za družstvo

1. Jménem družstva navenek jednají:
 - a) samostatně předseda představenstva nebo místopředseda představenstva,
 - b) samostatně člen představenstva, který byl k tomu představenstvem písemně pověřen,
 - c) ředitel družstva v rozsahu své funkce a nad její rámec v rozsahu případně udělené prokury představenstvem.
2. Družstvo zastupují navenek osoby v rozsahu písemné plné moci udělené jim představenstvem.
3. Právní jednání, pro které je předepsána písemná forma, podepisuje předseda, popř. místopředseda představenstva s jakýmkoliv dalším členem představenstva, v jejich nepřítomnosti podepisuje zastupováním pověřený člen představenstva a jakýkoliv další člen představenstva. Pokud podepisuje předseda a místopředseda představenstva družstva, je podpis místopředsedy představenstva družstva považován za podpis člena představenstva družstva.

X.

HOSPODAŘENÍ DRUŽSTVA

Článek 62

Financování činnosti družstva

1. Družstvo hradí náklady a výdaje své činnosti z členských vkladů, příjmů získaných z bytového hospodářství a z ostatní hospodářské činnosti, popř. z jiných zdrojů.
2. Hospodářskou činností je hospodaření s bytovým a nebytovým fondem (bytové hospodářství) popř. ve vlastnictví členů a jiných osob a ostatní hospodářská činnost (činnost správy družstva, výkony údržby, materiálně - technické zásobování, doprava, tepelné hospodářství, pronájem nebytových prostor a další činnosti mimo bytové hospodářství směřující k uspokojení potřeb členů a k dosažení příznivých výsledků hospodaření družstva).
3. K zajištění své činnosti i mohou orgány družstva vytvářet i další orgány, které nemají rozhodovací pravomoc a nemohou nahrazovat orgán, který je ustavil. Členem poradního orgánu může být i nečlen družstva a představenstvo určí odměnu za funkci v takovém orgánu. Úkoly poradních orgánů pak určuje orgán, který je zřídil a členové poradních orgánů jsou jmenováni a odvoláváni orgánem, který je zřídil.

Článek 63

Základní kapitál

1. Základní kapitál družstva tvoří souhrn základních a dalších členských vkladů.
2. Základní kapitál se eviduje podle jednotlivých členů a dále podle jednotlivých středisek bytového hospodářství, jde-li o další členské vklady (pořizovací), příp. další členské vklady (dodatečné), o kterých tak rozhodlo představenstvo.

Článek 64

Fondy a rezervy

1. Družstvo vytváří podle svých potřeb kromě základního kapitálu fondy a rezervy.
2. Družstvo vytváří nedělitelný fond. Dále vytváří fond členských podílů - dalších členských vkladů (pořizovacích) a fond dalších členských vkladů (dodatečných), které jsou součástí základního kapitálu, fond družstevní výstavby, doplňkový fond, fond dodatečných investic a fond dalších členských vkladů.
3. Tvorba a použití fondů a rezerv na opravy a údržbu bytového fondu a financování investičních výdajů se řídí zvláštními předpisy, těmito stanovami a zásadami schválenými shromážděním delegátů, směrnicemi družstva, eventuálně rozhodnutím schůze volebního obvodu.
4. Fond členských podílů – fond dalších členských vkladů (pořizovacích), fond dalších členských vkladů (dodatečných), fond družstevní výstavby, doplňkový fond, fond dodatečných investic a dlouhodobá záloha na opravy a dodatečné investice se evidují odděleně podle jednotlivých středisek bytového hospodářství.

Článek 65

Fond členských podílů – pořizovacích dalších členských vkladů

1. Fond členských podílů se tvoří z peněžního, osobního nebo věcného plnění na členský podíl (další členský vklad pořizovací) a aktivací splaceného investičního úvěru poskytnutého na družstevní výstavbu.
2. Prostředky fondu lze použít na úhradu nákladů spojených s družstevní výstavbou, k vrácení členského podílu při zániku členství, resp. po uvolnění bytu.
3. Fond se také tvoří převodem zdrojů z fondu dodatečných dalších členských vkladů, změní-li se dodatečný další členský vklad na pořizovací další členský vklad.
4. Fond se použije k úhradě ztráty družstva vzniklé převodem družstevního bytu nebo nebytového prostoru do vlastnictví člena podle jiného právního předpisu.
5. Fond se snižuje při převodu družstevního bytu nebo nebytového prostoru, popř. souvisejícího pozemku, jde-li o převod povinně bezúplatný podle zvláštního zákona.

Článek 66

Fond dodatečných dalších členských vkladů

1. Fond se tvoří dodatečnými dalšími členskými vklady.
2. Fond se používá na financování investičních výdajů při současném převodu do fondu družstevní výstavby nebo jiného kapitálového fondu.
3. Fond se dále snižuje při zániku členství vlastníka jednotky jeho vypořádáním podle zvláštního zákona.
4. Fond evidovaný na středisku ostatního hospodaření se používá na úhradu ztráty nebo na financování investičních výdajů tohoto střediska při současném převodu zdrojů do fondu pořizovacích dalších členských vkladů.

Článek 67

Fond družstevní výstavby

1. Fond družstevní výstavby se tvoří z poskytnutých státních příspěvků na družstevní výstavbu a z příspěvků právnických osob, které se sdružují na družstevní výstavbu.
2. Zdroje fondu se použijí na úhradu nákladů družstevní výstavby.
3. Zdroje fondu družstevní výstavby se použijí na částečnou úhradu při převodu bytů do vlastnictví podle platných předpisů.

Článek 68

Dlouhodobá záloha na opravy a dodatečné investice

1. Záloha se tvoří pravidelnými i mimořádnými příspěvky z nájemného.
2. Záloha se používá na financování oprav, údržby, popřípadě dalších provozních nákladů a na financování investičních výdajů.

Článek 69

Nedělitelný fond

1. Nedělitelný fond se tvoří ze zisku střediska ostatního hospodaření nebo převodem zdrojů z jiných fondů ze zisku. Tvoří majetek družstva nekrytý majetkovou účastí členů.
2. Nedělitelný fond se používá na ztrátu střediska ostatního hospodaření.
3. Nedělitelný fond nelze za trvání družstva rozdělit mezi členy.

Článek 70

Bytové hospodářství

1. Základním ekonomickým střediskem bytového hospodářství je bytový dům (objekt).
2. Činnost střediska bytového hospodářství se financuje z nájemného a dalších příjmů střediska.
3. Přebytek nebo schodek z hospodaření střediska bytového hospodářství se každoročně vypořádá podle rozhodnutí představenstva.

Článek 71

Ostatní hospodaření

1. Příjmy na úhradu nákladů a výdajů ostatního hospodaření získává družstvo z tržeb z realizace jeho výkonů, z poplatků na správu, ze zápisného, z poplatků za úkony, případně z jiných poplatků a dalších zdrojů.
2. Náklady ostatního hospodaření jsou veškeré náklady, které vznikají mimo středisko bytového hospodářství, příp. mimo střediska svépomocné výstavby.
3. Ze zisku ostatního hospodaření hradí družstvo přednostně své povinnosti vůči státu a obci. Zbýlý zisk použije podle rozhodnutí shromáždění delegátů k přidělení do nedělitelného fondu, případně do dalších fondů družstva a k případnému rozdělení mezi členy.
4. Podíl člena na zisku, určeném k případnému rozdělení mezi členy, se stanoví v závislosti na výši majetkové účasti člena a případné další majetkové účasti člena na podnikání družstva.
5. Nárok na podíl je splatný uplynutím 3 měsíců od schválení účetní závěrky za rok, v němž členství zaniklo. Nárok na podíl na zisku vzniká jen za období trvání členství.
6. Ztrátu z ostatního hospodaření hradí družstvo podle rozhodnutí shromáždění delegátů z fondů družstva vytvořených ze zisku a z nedělitelného fondu.
7. O vypořádání likvidačního schodku rozhodne shromáždění delegátů.
8. Za úkony spojené s výkonem členských práv a povinností je družstvo oprávněno vybírat od členů poplatky ve výši stanovené shromážděním delegátů.

Článek 72

Ručební povinnost

1. Člen družstva je povinen přispívat na úhradu schodku z hospodaření střediska, v jehož působnosti užívá byt nebo místnost nesloužící k bydlení, ve výši a lhůtě stanovené představenstvem.
2. Uhrazovací povinnost člena za likvidační schodek ostatního hospodaření družstva nemůže přesáhnout trojnásobek členského vkladu.
3. Ručební povinnost členů představenstva za likvidační schodek ostatního hospodaření družstva činí pětinasobek ručební povinnosti člena.

XI.

SPRÁVCOVSKÁ ČINNOST DRUŽSTVA

Článek 73

Správa nemovitostí

1. Družstvo zajišťuje při dodržení zásad maximální hospodárnosti a kvality správu domů, kterou se rozumí zejména:
 - a) zajišťování provozu domu a pozemku včetně technických zařízení a společných částí technických sítí a to tak, aby společné části domů byly provozuschopné a sloužily k jejich řádnému užívání a k řádnému užívání bytů a nebytových prostorů v domě,
 - b) zajišťování oprav, rekonstrukcí a modernizací společných částí domu včetně havarijní údržby,
 - c) zajišťování protipožárního zabezpečení domu a jeho revize a opravy,
 - d) zajišťování revizí a oprav rozvodů plynu, elektrické energie, svislých a vodorovných rozvodů vody a odpadních vod, rozvodů tepla a teplé užitkové vody a provozu radiátorů ústředního vytápění, vzduchotechniky, výtahů, společné televizní a rozhlasové antény a ostatních systémů k příjmu a rozvodu televizního a rozhlasového signálu, elektrických sdělovacích zařízení v domě a hromosvodů,
 - e) zajišťování revizí a oprav domovní kotelny či výměňkové stanice,
 - f) zajišťování administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu a vedení příslušné technické a provozní dokumentace k domu,
 - g) vybírání příspěvků od nájemců a vlastníků bytů a nebytových prostorů na náklady spojené se správou domu a pozemku,
 - h) vedení evidence nákladů vzniklých se zajišťováním správy domu,
 - i) vedení přehledu všech ostatních nákladů vztahujících se k domu a pozemku,
 - j) vedení účetnictví domu dle zákona o účetnictví,
 - k) pojištění společných částí domu.

Zajišťování činností uvedených pod písm. f) – k) tohoto článku družstvem je blíže specifikováno v ustanoveních uzavřené smlouvy o zajišťování správy společných částí domu se společenstvím vlastníků jednotek.

2. Družstvo uchovává zápisy z jednání shromáždění delegátů družstva i s přílohami po celou dobu trvání družstva. Dochází-li ke zrušení družstva, uchovají se výše uvedené zápisy po dobu 10 let od jejího zániku.

Článek 74

Další služby správce

Družstvo jako správce zajišťuje zejména:

- a) vybírání záloh za plnění poskytovaná s užíváním bytu od nájemců a vlastníků,
- b) vedení potřebné evidence plateb nájemců a vlastníků na zálohy za plnění poskytovaná s užíváním bytu, vyúčtování zálohových plateb na úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu,

- c) navrhuje úhrn záloh na krytí předpokládaných nákladů spojených se správou domu a pozemku,
- d) rozvrhuje úhrn záloh připadajících na jednotlivé byty a nebytové prostory.

Článek 75

Správa cizích nemovitostí

1. Družstvo rovněž provádí správu cizích nemovitostí.
2. Při výkonu správy cizích nemovitostí družstvo respektuje odlišnosti dané organizační a právní formou vlastníka nemovitostí a řídí se jeho pokyny, pokud nejsou v rozporu s obecně právními předpisy.
3. Správa cizích nemovitostí je účetně oddělena od ostatního hospodaření družstva.
4. Družstvo zajišťuje správu na základě smluvního vztahu s vlastníkem nemovitosti ve stejném rozsahu jako pro vlastní bytový fond, pokud není smluvně dohodnuto jinak.
5. Družstvo nesmí použít vlastní finanční prostředky k úvěrování provozu cizích nemovitostí. Prostředky svěřené ke správě cizích nemovitostí nesmí použít k financování vlastní činnosti, to neplatí pro tu část prostředků, která je v platbách určena jako odměna za správu.

Článek 76

Družstevní byty v objektech pod cizí správou

1. Členové družstva – nájemci družstevních bytů v objektech pod cizí správou mají stejné postavení jako členové – nájemci bytů ve správě družstva.
2. Pro provoz a financování takových bytů platí stejná pravidla jako pro byty ve správě družstva s výjimkami nebo omezeními vyplývajících ze zákona nebo úkonů správce, zejména při stanovení úhrad na provoz a opravy domu, provádění oprav nebo modernizace objektu.
3. V rámci družstva správa těchto objektů spadá do bytového hospodaření družstva.
4. Nájemce bytů ve vlastnictví družstva u správce zastupuje družstvo svými statutárními zástupci, případně zaměstnanci nebo pověřenými členy – nájemci družstevních bytů v dotčených objektech. Zaměstnanec nebo člen družstva musí být k takovému zastupování zmocněn a se zmocněním musí souhlasit. Zmocnění se vztahuje pouze na úkony nezbytné pro chod objektů.
5. Družstvo je povinno při zastupování těchto členů – nájemců družstevních bytů jednat stejně jako u členů bydlících v bytech ve správě družstva.
6. Nájemci těchto bytů hradí nájemné v souladu s obecně platnými předpisy. Nájemné zahrnuje všechny položky uplatňované u ostatních družstevních bytů a je stanoveno podle stejných zásad s výjimkou těch, které uplatní správce objektu v souladu s platnými předpisy.
7. Družstvo je povinno použít nájemné přijaté od členů v těchto objektech pouze na úhradu svých závazků příslušnému správci objektu bez zbytečného odkladu.

XII.

ZRUŠENÍ A ZÁNİK DRUŽSTVA

Článek 77

Zrušení a likvidace družstva

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

1. O zrušení družstva rozhoduje shromáždění delegátů.
2. Toto rozhodnutí shromáždění delegátů se osvědčuje veřejnou listinou.
3. Po zrušení družstva se vyžaduje jeho likvidace, ledaže celé jeho jmění nabývá právní nástupce.
4. Rozhodne-li shromáždění delegátů o zrušení družstva s likvidací, ustanoví likvidátora.

5. Zrušuje-li se družstvo při přeměně, zrušuje se bez likvidace dnem účinnosti přeměny. Přeměnou se rozumí fúze, rozdělení a změna právní formy. Podrobnosti upravují jiné právní předpisy.
6. Soud na návrh toho, kdo osvědčí právní zájem, nebo i bez návrhu zruší družstvo a nařídí jeho likvidaci z důvodů uvedených v zákoně, příp. v jiných právních předpisech. V případě, že soud rozhodl o zrušení právnické osoby, jmenuje likvidátora.
7. Dnem, kdy je družstvo zrušeno, vstupuje do likvidace.
8. Při likvidaci družstva se postupuje podle zákona a jiných právních předpisů.
9. Dokud nejsou uspokojena práva všech věřitelů, kteří včas přihlásili své pohledávky, nelze podíl na likvidačním zůstatku ani ve formě zálohy vyplácet ani jinak použít.
10. Konečnou zprávu o průběhu likvidace, návrh na použití likvidačního zůstatku a účetní závěrku, které je likvidátor povinen zpracovat, předloží ke schválení shromáždění delegátů.
11. Podíl člena na likvidačním zůstatku je roven splněné vkladové povinnosti k členskému vkladu. Podíl na likvidačním zůstatku se vyplácí v penězích.
12. Nelze-li práva všech členů uspokojit zcela, uspokojí se poměrně. Pokud po uspokojení práv všech členů ohledně podílu na likvidačním zůstatku zůstanou nerozděleny nějaké prostředky z likvidačního zůstatku, rozdělí se mezi členy rovným dílem.

Článek 78

Zánik družstva

1. Družstvo zaniká výmazem z veřejného rejstříku.

Článek 79

Převod části majetku družstva

1. Družstvo převede jednotlivé obytné domy nebo objekty s nebytovými prostorami jinému právnímu subjektu se souhlasem nejméně dvou třetin členů - nájemců bytů v těchto domech.
2. Současně s převodem jednotlivých domů nebo objektů s nebytovými prostorami převede družstvo převádějící družstvu přejímajícímu:
 - a) zůstatky fondů příslušných k převáděnému objektu a zůstatky členských podílů,
 - b) zůstatek půjčky poskytnuté bankou na výstavbu převáděného objektu,
 - c) všechna práva a závazky týkající se převáděného majetku, zejména rezervy a pohledávky.
3. Při odprodeji obytných domů nebo objektů s nebytovými prostorami je nezbytné usnesení členské schůze příslušného objektu a souhlasu nejméně dvou třetin členů - nájemců těchto bytů (nebytových prostor).

XIII.

SPOLEČNÁ A PŘECHODNÁ USTANOVENÍ

Článek 80

Rozhodnutí orgánů družstva

1. Rozhodnutí orgánů družstva dotýkající se jednotlivých členů družstva nebo jednotlivých orgánů družstva se oznamují těmto členům nebo orgánům.
2. Proti rozhodnutím orgánů družstva lze podat odvolání.
Lhůta k podání odvolání činí 15 dnů a počíná dnem následujícím po doručení rozhodnutí, není-li jinde stanovami určeno jinak.
3. Za včas podané se považuje i odvolání, které bylo podáno po uplynutí stanovené lhůty, nejpozději však do tří měsíců od doručení rozhodnutí, jestliže se člen řídil nesprávným poučením orgánu družstva o odvolání, nebo jestliže poučení o odvolání nebylo dáno.
4. O odvolání proti rozhodnutí schůze volebního obvodu rozhoduje představenstvo. O odvolání proti rozhodnutí představenstva rozhoduje shromáždění delegátů, jehož rozhodnutí je konečné.
5. Představenstvo může o odvolání rozhodnout samo, jestliže odvolání v plném rozsahu vyhoví.

Článek 81

Doručování

1. Družstvo doručuje svým členům písemnosti zpravidla poštou, e-mailem, jestliže člen družstva poskytnul svůj e-mail družstvu či z něj s družstvem komunikuje nebo jiným vhodným způsobem, a to na adresu, kterou člen sdělil.
2. Doručení písemnosti doporučeným dopisem nebo do vlastních rukou je nutné pouze v případech určených těmito stanovami, jednacím řádem družstva a právními předpisy.
3. Povinnost družstva doručit písemnost doporučeným dopisem je splněna, jestliže pošta písemnost doručí, nebo jakmile ji vrátí družstvu z poslední známé adresy člena jako nedoručitelnou.
Tato povinnost je splněna i tehdy, jakmile je písemnost doručena funkcionářem nebo pracovníkem družstva a člen její převzetí písemně potvrdí nebo převzetí odmítne.
4. Povinnost družstva doručit písemnost do vlastních rukou je splněna:
 - a) při doručování písemností funkcionářem nebo pracovníkem družstva, jakmile člen její převzetí písemně potvrdí nebo odmítne,
 - b) při doručování poštou, jakmile pošta písemnost do vlastních rukou doručí. Účinky doručení nastanou i tehdy, vrátí-li pošta písemnost družstvu jako nedoručitelnou, nebo jestliže člen svým jednáním doručení zmařil, nebo odmítne-li člen přijetí písemnosti.
5. Pozvánky a vnitrodružstevní předpisy se mají za doručené členům družstva okamžikem jejich zveřejnění na internetové stránky družstva.

Článek 82

Podněty členů

1. Orgány družstva posuzují a vyřizují písemné podněty členů družstva podle obsahu podnětu, i když jsou nesprávně označeny. Při jednání o záležitostech členů postupují orgány družstva především v součinnosti s těmi členy, jichž se jednání dotýká tak, aby skutečný stav věci byl náležitě zjištěn.

Článek 83

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 se lhůta počítá. Není-li takový den v měsíci, připadne poslední den lhůty na jeho poslední den.
3. Byla-li lhůta prodloužena, má se v pochybnostech zato, že nová lhůta počíná dnem, který následuje po uplynutí lhůty původní.
4. Případně-li poslední den lhůty na sobotu, neděli nebo svátek, je posledním dnem lhůty následující pracovní den.
5. Lhůta pro podání je zachována, jestliže písemnost byla v poslední den lhůty doručena osobně určenému adresátovi, nebo jestliže byla podána na poštu.
6. Představenstvo promine ze závažných důvodů zmeškání lhůty, požádá-li o to člen do 15 dnů ode dne, kdy pominula příčina zmeškání, a učiní-li v téže lhůtě zmeškaný úkon. Představenstvo může této žádosti přiznat odkladný účinek. Zmeškání lhůty nelze prominout, jestliže ode dne, kdy měl být úkon učiněn, uplyne jeden rok.

Článek 84

Přechodná ustanovení

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

2. O žádostech a odvoláních, o nichž před nabytím platnosti těchto stanov družstvo s konečnou platností nerozhodlo, bude rozhodnuto podle dosavadních stanov.
3. Při transformaci družstva se u bydlících členů vytvoří základní členský vklad snížením stávajícího členského podílu o tuto částku.

XIV.

ČLENOVÉ DRUŽSTVA - VLASTNÍCI BYTU

Článek 85

Převod družstevního bytu do vlastnictví člena - nájemce

1. Družstvo převede svým členům do vlastnictví družstevní byt, jehož jsou nájemci včetně alikvotní účasti člena na fondech, a to v souladu s obecně závaznými právními předpisy. O převodu se sepisuje smlouva, ve které se uvedou vzájemná práva a povinnosti.
2. Převodem bytu do vlastnictví zaniká právo na vrácení členského podílu. Vzájemné majetkové vypořádání mezi stranami se dohodne ve smlouvě.

XV.

ZASTUPOVÁNÍ DRUŽSTVA VE SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK

Článek 86

Plná moc

1. Každý člen družstva – nájemce je oprávněn účastnit se jednání ve společenství vlastníků jednotek (dále jen „společenství“) v domě, v němž se nachází jím užívaný družstevní byt.
2. Představenstvo pověří písemnou plnou mocí fyzickou osobu (dále jen „zmocněnce“), aby vedle členů – nájemců jménem družstva ve společenství jednala a v rozsahu spoluvlastnického podílu družstva ve společenství hlasovala.
3. Zmocněncem může být jen člen družstva z řad členů – nájemců. Plná moc k tomuto účelu představenstvem udělená musí obsahovat určení společenství, pro něž je určena.

Článek 87

Hlasování

1. Při hlasování ve společenství je zmocněnec povinen hlasovat ve shodě s většinovým názorem přítomných členů – nájemců na jednání společenství. To neplatí, jde-li o rozhodnutí společenství o změně správce objektu.
2. Zmocněnec hlasuje jménem družstva jedním hlasem v rozsahu celého spoluvlastnického podílu družstva na společných částech domu.

XVI.

ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

Článek 88

Právní legitimita a účinnost stanov

1. Touto novelou stanov družstvo plní zákonnou povinnost uloženou dle zákona č. 33/2020 Sb., Zákon, kterým se mění zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění zákona č. 458/2016 Sb., a další související zákony a dále dle zákona č. 163/2020 Sb., Zákon, kterým se mění zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony.

2. Nabytím účinnosti těchto stanov se činnost družstva řídí těmito stanovami, v návaznosti na:
 - zákon č. 90/2012 Sb. (ZOK) v rozsahu donucujících ustanovení tohoto zákona,
 - zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (NOZ).
3. Stanovy družstva se mění tímto novým zněním, které schválilo shromáždění delegátů dne 23. září 2021 a tímto dnem nabývají účinnosti.

V Praze, dne 23. 9. 2021

Miroslav Švarc v. r.
předseda představenstva

Ing. Iva Šourková v. r.
místopředseda představenstva

Volba členů Kontrolní komise Stavebního bytového družstva Praha 8 – příloha programu Shromáždění delegátů, dne 23. 9. 2021.

Kandidátní listina :

JUDr. PETR KOWANDA

JUDr. MIROSLAV KOUDELA

Bc. JAN NEUBERT

Ing. JAROSLAV ŠÍPEK

V Praze 31. 8. 2021

Informace ke koupi pozemku č. 2506, k. ú. Kobylisy, Praha

Podklad pro jednání Shromáždění delegátů konané dne 23. 9. 2021.

Na základě usnesení Shromáždění delegátů ze dne 6. června 2019 – schválení záměru koupě pozemků par. č. 2506 (pozemek pod budovou SBD Praha 8) a par. č. 2507/1 (pozemek okolo budovy SBD Praha 8) přistoupilo představenstvo Stavebního bytového družstva Praha 8 (dále jen družstvo) k jednáním o koupi uvedených pozemků s prodávajícím – Českou republikou, zastoupenou Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových. Po zdlouhavých jednáních přistoupilo představenstvo k podpisu kupní smlouvy na pozemek č. 2506, k. ú. Kobylisy, Praha. V současné době probíhá schvalování podepsané kupní smlouvy Ministerstvem financí ČR. Finanční prostředky na úhradu kupní ceny pozemku družstvo získá přijetím úvěru od ČSOB, a.s.. Přijetí úvěru bylo schváleno Shromážděním delegátů dne 6. června 2019.

Návrh usnesení:

Shromáždění delegátů Stavebního bytového družstva Praha 8 (dále jen „Družstvo“):

Bere na vědomí informaci o koupi pozemku parc. č. 2506, k.ú. Kobylisy, obec Praha, (dále jen „Pozemek“) za cenu 12.800.000 Kč (slovy: dvanáctmilionůosmsettisíc Kč) do vlastnictví Družstva a uzavření kupní smlouvy s prodávajícím - Českou republikou - Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových, se sídlem Rašínovo nábřeží 390/42, Nové Město, 128 00 Praha 2.

Bere na vědomí přijetí úvěru ve výši max. 12.800.000 Kč (slovy: dvanáctmilionůosmsettisíc Kč) od Československé obchodní banky, a. s. se sídlem Radlická 333/150, 150 57 Praha 5, IČO: 000 01 350 (dále jen „ČSOB“) na úhradu kupní ceny Pozemku za těchto podmínek: splatnost úvěru 25 let, fixní úroková sazba na 15 let je 2,28 % p.a.

Bere na vědomí zajištění úvěru:

- blankosměnkou Družstva (po dobu než bude zastavena nemovitost),
- nakupovanou nemovitostí (pozemkem parc. č. 2506, k.ú. Kobylisy, obec Praha) a budovou v majetku Družstva stojící na Pozemku.

V Praze 30. 8. 2021

Miroslav Švarc v.r.
Předseda představenstva

Ing. Iva Šourková v.r.
Místopředsedkyně představenstva

**Informace o stavu převodů bytů družstva do osobního vlastnictví
k bodu č. 9 programu shromáždění delegátů
Stavebního bytového družstva Praha 8, IČ: 000 34 550 konaného dne 23.9.2021 od 17:00**

Zákonný nárok na převod družstevního bytu (na jehož výstavbu byla poskytována finanční, úvěrová a jiná pomoc podle zvláštních předpisů) do osobního vlastnictví měli členové družstva do 31.12.2020 a to za podmínky, že družstvo k převodu včas vyzvalo a splnilo své závazky vůči družstvu.

Družstvo samo aktivně vyzvalo dopisem členy družstva, s jejichž členským podílem je spjato právo nájmu družstevního bytu, aby si požádali o převod bytů do osobního vlastnictví a mnoho z nich této možnosti využilo. Bohužel, několik desítek bytů zůstalo do vlastnictví členů družstva nepřevedeno.

Družstva mohou převádět jednotky do vlastnictví i podle ustanovení zákona č. 311/2013 Sb., o převodu vlastnického práva k jednotkám a skupinovým rodinným domům některých bytových družstev a o změně některých zákonů. Toto rozhodnutí včetně nastavení konkrétních podmínek převodů je plně v kompetenci nejvyššího orgánu družstva. Převody tedy budou v některých družstvech pokračovat i po roce 2020. Řada družstev naopak převody ukončila.

Představenstvo družstva považuje za správné a spravedlivé členům družstva, nájemcům družstevních bytů, umožnit převod bytů do jejich vlastnictví i po 1.1.2021. Z toho důvodu navrhuje hlasovat o tom, zda družstvo (delegáti) souhlasí na svém shromáždění delegátů s tímto rozhodnutím. Aby však nedocházelo opět k tomu, že budou členové s převody otálet, navrhujeme datum ukončení převodů bytů do osobního vlastnictví stanovit konkrétně, a proto navrhuje, aby shromáždění delegátů schválilo umožnit převody bytů do osobního vlastnictví do 31.12.2025.

Do 31.12.2020 byl stanoven poplatek za převody bytů do osobního vlastnictví 4.500,- Kč bez DPH. Jelikož se nepočítalo s tím, že se bude po 1.1.2021 pokračovat s agendou družstevních bytů, jelikož tyto měly být převedeny, vznikají kvůli zachování evidence a účetnictví těchto nepřevedených bytů náklady personální, ekonomické, atd. Z toho důvodu navrhujeme, aby došlo ke zvýšení poplatku za převod družstevních bytů do osobního vlastnictví s účinností od 1.10.2021 na 20.000,- Kč (slovy: dvacet tisíc korun českých) bez DPH.

Návrh usnesení:

Shromáždění delegátů schvaluje další postup Stavebního bytového družstva Praha 8 pro převody bytů do vlastnictví členů – nájemců na období od 1. 10. 2021 do 31. 12. 2025. Stavební bytové družstvo Praha 8 bude ve stanoveném období družstevní byty do vlastnictví členů družstva, nájemců převádět a to za poplatek za převod ve výši 20 000,- Kč bez DPH.

V Praze, dne 18.8.2021

Miroslav Švarc v.r.
předseda představenstva družstva

Markéta Šimková v.r.
člen představenstva družstva

