



ORLOVAN

LEDEN 2014

BYTOVÉ DRUŽSTVO

Určeno členům a nájemcům družstva

Změna stanov

Vzhledem k tomu, že od 1. 1. 2014 dochází k rozsáhlé změně zákonů upravujících obchodní společnosti, nájemní vztahy a obdobně, bylo nutno upravit stanovy družstva tak, aby byly v souladu s novým občanským zákoníkem, zákonem o obchodních korporacích a dalšími souvisejícími předpisy. Proto shromáždění delegátů schválilo následující změnu stanov s účinností od 1. 1. 2014:

Do čl. 10 se přidává odst. 6. takto:

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

Čl. 15 písm. h) se mění takto:

h) na převod členských práv a povinností dle § 736 zákona o obchodních společnostech.

Čl. 23 se mění takto:

1. Člen může být z družstva vyloučen rozhodnutím představenstva družstva, zejména pokud závažným způsobem nebo opakovaně porušuje svoje členské povinnosti nebo přestal splňovat podmínky pro vznik členství, nebo zavržením vhodným způsobem zasáhl do práv nebo oprávněných zájmů družstva nebo jeho členů, nebo po dobu alespoň jednoho roku neoznámil změnu své adresy evidované v seznamu členů a jeho pobyt se stal pro družstvo neznámým, nebo zneužil seznam členů nebo byl-li pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu nebo jeho členovi, nebo pokud nesplnil vkladovou povinnost k dalšímu členskému vkladu, ke které se zavázal.

2. Člena, s jehož družstevním podílem je spojen nájem družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru, lze z družstva vyloučit i tehdy, pokud:

a) poruší jako nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu
b) byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt nebo nebytový prostor, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází.

3. Před rozhodnutím o vyloučení je družstvo povinno udělit členovi písemnou výstrahu. O

udělení výstrahy rozhoduje předseda družstva. 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, nebo proti členovi družstva.

4. 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. V případě vylučování společných členů (manželů), má každý z manželů právo vznést námitky proti rozhodnutí o vyloučení bez ohledu na vůli druhého manžela.

5. 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.

6. 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.

7. Členství vylučované osoby zanikne marným uplynutím lhůty pro podání námitek, nebo dnem, kdy vylučovanému členovi bylo doručeno rozhodnutí shromáždění delegátů o zamítnutí jeho námitek.

8. 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.

Do čl. 30 se přidává odst. 16. 17. a 18. takto:

16. Pokud ví nájemce předem o své nepřítomnosti, která má být delší než dva měsíce, i o tom, že byt nebo nebytový prostor bude po tuto dobu obtížně dostupný, oznámí to včas družstvu. Současně označí osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu nebo nebytového prostoru v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí, nemá-li nájemce takovou osobu po ruce, je takovou osobou družstvo. Pokud nesplní nájemce tuto povinnost, považuje se to za hrubé porušení povinností nájemce.

17. Družstvo má právo požadovat, aby v nájemcově domácnosti žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných podmínkách.

18. Člen – nájemce má právo chovat v bytě zvíře, nepůsobí-li jeho chov družstvu nebo ostatním nájemcům obtíže nepřiměřené poměrům v domě. Pokud vyvolá chov zvířete potřebu zvýšených nákladů na údržbu společných částí domu, nahradí nájemce bytu náklady družstvu.

19. Přijmout člena do nájemcovy domácnosti lze pouze se souhlasem družstva. To neplatí, jedná-li se o osobu blízkou.

V čl. 33 odst. 1. se vypouští slovo: dálkové.

V čl. 35 se nadpis a odst. 1 mění takto:

Podnájem bytu

1. Pronajatý byt lze jinému přenechat do podnájmu na dobu určenou ve smlouvě o podnájmu jen s písemným souhlasem družstva. Pronájem bytu bez souhlasu družstva se považuje za hrubé porušení povinností člena družstva.

Čl. 38 se mění takto:

Člen-nájemce, jemuž zanikl nájem družstevního bytu, je povinen byt vyklidit, bez nároku na jakoukoliv bytovou náhradu.

Čl. 41 odst. 2 se mění takto:

2. Vztah spoluvlastníků družstva se řídí příslušnými zákony.

Čl. 42 odst. 1. písm. g) se mění takto:

g) předseda samosprávy - delegát

Čl. 47 odst. 2. se mění takto:

2. Každý člen má pouze jeden hlas, rozhoduje-li členská schůze o

- a) změně stanov
- b) schválení poskytnutí finanční asistence
- c) uhrazovací povinnosti
- d) zrušení družstva a likvidaci
- e) přeměně družstva

Čl. 49 odst. 1. se mění takto:

1. Nejvyšším orgánem družstva je shromáždění delegátů, které vykonává v plném rozsahu působnost členské schůze. Delegáta volí a

odvolávají členové zařazení do příslušného volebního obvodu. Při volbě a odvolání delegáta má každý člen 1 hlas. Za každý volební obvod se volí 1 delegát z řad členů zařazených do tohoto volebního obvodu. Každý delegát má 1 hlas. Delegát za Město Orlová disponuje počtem hlasů, odpovídajícím poměru bytů, ke kterým má dosud práva a povinnosti.

Čl. 49 odst. 2. písm. n) se zrušuje.

Čl. 49 odst. 2. se doplňuje takto:

- o) rozhodovat o určení odměny představenstva, kontrolní komise a členů jiných orgánů družstva zřízených stanovami,
- p) schvalovat smlouvu o výkonu funkce,
- q) schvalovat poskytnutí finanční asistence,
- r) rozhodovat o námitkách člena proti rozhodnutí o jeho vyloučení,
- s) rozhodovat o uhrazovací povinnosti,

Čl. 50 odst. 2., odst. 3., odst. 4., odst. 5, odst. 8,

odst. 9 a odst. 10 se mění takto:

2. Shromáždění delegátů musí být svoláno, požádá-li o to:

- a) 10% členů družstva
- b) 10% delegátů
- c) kontrolní komise

3. Není-li shromáždění delegátů svoláno dle odst. 2 tak, aby se konalo do 30 dnů po doručení žádosti, musí jej svolat osoby nebo orgán, které o svolání požádaly.

4. Pořad jednání musí být oznámen na pozvánkách zasláných nejpozději 15 dnů před zasedáním shromáždění delegátů. Písemná pozvánka obsahuje dále datum, hodinu a místo jednání. Spolu s pozvánkou se zasílají i písemné podkladové materiály. Pozvánka na shromáždění delegátů se dále uveřejní na informační desce.

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

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

9. Jestliže má být přijato usnesení shromáždění delegátů o některé ze záležitostí uvedených v č. 47 odst. 2, je shromáždění delegátů schopno se usnášet, pokud jsou přítomni dvě třetiny delegátů, a usnesení musí být přijato delegáty, kteří zastupují alespoň dvě třetiny členů zastoupených na shromáždění.

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

Čl. 58 odst. 1. se mění takto:

1. Kontrolní komise je kontrolním orgánem družstva. Kontroluje veškerou činnost družstva, projednává stížnosti členů a může požadovat jakékoli informace a doklady o hospodaření družstva.

Čl. 59 odst. 3. se mění takto:

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

Čl. 61 odst. 1. se mění takto:

Samospráva je organizační jednotkou družstva. Je volebním obvodem pro volbu delegáta, pokud představenstvo družstva neurčí jinak. Zřizuje se rozhodnutím představenstva, které stanoví okruh její působnosti. Jednotlivé družstevní domy případně samosprávy tvoří ekonomicky nezávislá střediska bytového hospodářství.

Čl. 61 odst. 3, písm. b) se mění takto:

b) volí ze členů výboru předsedu samosprávy, který je zároveň delegátem a volí náhradníka na shromáždění delegátů,

Čl. 66 nadpis a odst. 2 se mění takto:

Předseda samosprávy - delegát

2. Předseda samosprávy je zároveň delegátem na shromáždění delegátů. Delegát vykonává svou funkci osobně. Delegát informuje členy o svolání shromáždění delegátů a navrženém programu. Delegát informuje členy o průběhu a přijatých usneseních shromáždění delegátů.

3. Není-li zvolen předseda samosprávy, neb neplní-li své povinnosti, zajišťuje plnění úkolů představenstvo prostřednictvím pověřené osoby. Náklady s tím spojené se hradí k tíži příslušné samosprávy.

Čl. 81 odst. 5. se mění takto:

5. Při likvidaci družstva se použijí přiměřeně ustanovení dotčených právních předpisů.

Čl. 82 odst. 2. se mění takto:

2. Lhůta k podání odvolání činí 30 dnů a počíná běžet dnem následujícím po doručení rozhodnutí.

Čl. 83 se mění takto:

O podnětech členů k rozhodnutím a činnosti orgánů družstva rozhodují orgány družstva nejdéle do šedesáti dnů od jejich podání. To neplatí, je-li podnět adresován shromáždění delegátů. Toto projedná podnět na svém nejbližším zasedání. O vyřízení podnětů informuje příslušný orgán družstva členy písemně nebo elektronickou poštou.

Tyto změny si založte k stávajícím stanovám družstva. V případě potřeby jsou stanovy v aktuálním znění k dispozici na webových stránkách družstva a v obchodním rejstříku, případně budou k vyzvednutí v kanceláři družstva.

Neprovádějte stavební úpravy bytů „na černo“!!!

V poslední době se v bytech množí stavební úpravy prováděné bez souhlasu družstva. Přitom vyřídít souhlas není složitá záležitost. Na technickém úseku obdržíte potřebné informace, také je možné dotázat se na vše potřebné elektronickou poštou. Souhlas se stavebními úpravami je vydáván písemně a stanovisko družstva obdržíte do cca 10 dnů od podání žádosti. Za jeho vydání uhradíte poplatek ve výši 250,- Kč v pokladně družstva a můžete začít s pracemi. Není již nutný souhlas stavebního úřadu.

Povolení je nutno vyřídít především na rekonstrukce bytových jader a kuchyní, na změny v el. instalaci, plynovém rozvodu, na nové dveřní otvory v panelových příčkách nebo na rozšíření stávajících dveřních otvorů v panelových příčkách, na výměnu podlah za plovoucí podlahy nebo dlažby, na zasklení lodžii, ale také na výměnu radiátorů. **Je zakázáno bez souhlasu družstva měnit radiátory nebo je dokonce demontovat bez náhrady. Nejsou povoleny nové otvory v nosných panelech ani jejich rozšiřování a vybourání celých panelových příček nebo jejich částí (výjimku tvoří příčky spížních skříní).**

Mějte na paměti, že každá nepovolená stavební úprava je dříve, či později zjištěna. V řízení o dodatečném povolení je také požadováno doložení příslušných dokladů a je účtován poplatek ve výši 2 000,- Kč, který úplně zbytečně zatíží vaši peněženku.

Proto nás před provedením zamýšlené úpravy nebo změny vždy kontaktujte!

vedoucí technického úseku

PANEL 2013+

V roce 2013 byl otevřen program nízkouřočených úvěrů na opravy a modernizace bytových domů PANEL 2013+. Družstvo podalo 18 žádostí na zateplení bytových domů a modernizace výtahů. Všem žádostem bylo vyhověno a naše družstvo ORLOVAN jako nejúspěšnější klient bude vyhlášeno klientem roku Státního fondu rozvoje bydlení.

předseda družstva

Údržba plastových oken

Od roku 2006 byla prováděna výměna oken a v mnoha případech již skončila jejich záruka. U plastových oken je třeba se zabývat jejich údržbou, kterou nájemci zpravidla neprovádějí. Jedná se o promazání kování, ošetření těsnění silikonem a případné seřízení. Uvedenou údržbou je prodloužena životnost oken.

Dohodněte se v domě, zda tuto údržbu provedete svépomocí nebo odbornou firmou ve všech bytech z fondu oprav. Cena prací činí u bytu velikosti 3+1 cca 500,- Kč vč. DPH.

technický úsek

Reklamacce

Reklamacce na provedené práce v záruční době hlaste osobně v kanceláři družstva p. Marcela Pustějovské kancelář č. 104. Na telefonické reklamacce nebude brán zřetel. Reklamační řízení bude zahájeno po vyplnění hlášenky s přesným popisem závady a jejím podpisu. Součástí hlášenky je souhlas s refakturací nákladů za marnou cestu v případě nezpřístupnění bytu.

technický úsek

Požadavky na opravy pouze do konce března!!!

Vzhledem k tomu, že se shromáždění delegátů letos uskuteční již v červnu, přijímá kancelář družstva požadavky na opravy a modernizace financované pomocí úvěru pouze do konce BŘEZNA.

předseda družstva