

## JEDNACÍ ŘÁD

### Čl. 1 Úvodní ustanovení.

1. Činnost družstva je založena na vlastnictví, správě a provozu bytových domů, bytů a nebytových prostor, budov s nebytovými prostory a na ostatním majetku družstva.
2. Jednací řád SBD upravuje postupy, jednání a rozhodování pro členy a orgány družstva.
3. Postupy, jednání a rozhodování stanovené tímto řádem mohou být měněny orgány družstva v souladu se zákonem a stanovami.

### Čl. 2 Ustanovení orgánů družstva.

1. Do orgánů družstva mohou být voleni jen členové družstva – fyzické osoby starší 18 let, kteří splňují podmínky jiných právních předpisů.
2. Nejvyšším orgánem družstva je Shromáždění delegátů. Delegáti shromáždění delegátů jsou voleni členskou schůzí samosprávy.
3. Představenstvo a kontrolní komise jsou voleni shromážděním delegátů.
4. Výbor samosprávy, nebo předseda samosprávy je volen členskou schůzí samosprávy.
5. K zajištění své činnosti mohou orgány družstva vytvářet pomocné orgány.

### Čl. 3. Volené orgány družstva.

1. Volební řád, který je schválen shromážděním delegátů, upravuje průběh voleb představenstva a kontrolní komise, působnost a činnost volební komise.
2. Samospráva je organizační jednotkou družstva. Je volebním obvodem pro volbu delegáta a náhradníka delegáta pro Shromáždění delegátů v počtu stanoveném představenstvem. Volí ze svého středu předsedu samosprávy, nebo výbor samosprávy v počtu, který si samo určí.  
Členská schůze samosprávy je orgánem družstva, ve kterém členové projednávají záležitosti okruhu působnosti samosprávy a seznamují se s činností a celkovým stavem družstva. Podrobnosti činnosti samosprávy určují stanovy v člancích 80, 81, 82 a 83. Člen se zúčastňuje členské schůze samosprávy, jejímž je členem. Právo účasti na členských schůzích samosprávy, kterých jsou členy, mají oba manželé - společní členové. Přísluší jim společně jeden hlas. Další práva a povinnosti člena, nebo společných členů upravují stanovy čl. 84.
3. Výbor samosprávy, nebo předseda samosprávy, je výkonným orgánem samosprávy. Za svou činnost odpovídá členské schůzi samosprávy a je povinen řídit se jejími usneseními. Zejména plní úkoly na úseku předmětu činnosti družstva v okruhu působnosti samosprávy. Sleduje technický stav objektu příslušného střediska bytového hospodářství a upozorňuje družstvo na nutnost provedení oprav a údržby a spolupracuje při jejich zajišťování. Dbá na dodržování domovního řádu a kultury bydlení. Zejména připravuje návrh rozpočtu příslušného střediska bytového hospodářství, který předkládá k projednání členské schůzi samosprávy a průběžně sleduje tvorbu a čerpání dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice. Seznamuje členskou schůzi s výsledky hospodaření příslušného střediska bytového hospodářství a úhrad za plnění

spojené s užíváním bytu. Vyjadřuje se k smlouvám o podnájmu bytu, nebo jeho části. Projednává návrhy představenstva na vyloučení člena z družstva. Podává členské schůzi samosprávy zprávy o své činnosti a stavu členské samosprávy a seznamuje ji s činností a stavem družstva. Činnost a povinnosti výboru, nebo předsedy členské samosprávy jsou stanoveny stanovami v čl. 82, 85, 86 a 87.

4. **Představenstvo je statutárním orgánem družstva. Je oprávněno jednat jménem družstva navenek ve všech věcech. Jménem představenstva jedná předseda a v době jeho nepřítomnosti místopředseda, nebo jiný člen představenstva v pořadí stanoveném představenstvem. Právní jednání představenstva, pro které je předepsána písemná forma, podepisuje za družstvo předseda (popř. místopředseda) a další člen představenstva. Představenstvo určuje volební obvody delegátů a stanovuje jejich počet na nejbližší volební období i podmínky jejich volby. Činnost představenstva je určena stanovami v čl. 70, 71, 72 a 73. Představenstvo má pět členů a jednoho náhradníka. O odvolání, odstoupení, nebo ukončení funkce člena představenstva z jiných důvodů je stanoven postup v čl. 72. stanov. Představenstvo volí ze svých členů předsedu a místopředsedu družstva. Předsedovi přísluší organizovat a řídit jednání a práci představenstva. Rozhodovat o otázkách a rozsahu určeném stanovami v čl. 73, 74, 75 a 76. Předseda představenstva je vždy považován za delegáta s hlasem rozhodujícím, pokud již nebyl zvolen za delegáta členskou schůzí samosprávy. Předseda představenstva (družstva) může být zaměstnancem družstva. Řídí činnost družstva v postavení vedoucího zaměstnavatele ve smyslu pracovně-právních a ostatních závazných právních předpisů. Zvolením vzniká předsedovi představenstva právo na uzavření pracovní smlouvy s družstvem podle příslušných ustanovení zákoníku práce na dobu volebního období. Představenstvo družstva odpovídá za svou činnost shromáždění delegátů.**
5. **Kontrolní komise je oprávněna kontrolovat veškerou činnost družstva a projednávat stížnosti členů družstva. Na ostatních orgánech družstva je nezávislá. Vyjadřuje se k řádné účetní závěrce a k návrhu na rozdělení zisku, nebo na úhradě ztráty družstva. Kontrolní komise je oprávněna vyžadovat od představenstva jakékoli informace o hospodaření družstva. Kontrolní komise má tři členy a jednoho náhradníka. Další povinnosti kontrolní komise určují stanovy v čl. 77. O odvolání, odstoupení, nebo ukončení funkce člena kontrolní komise pojednávají stanovy v čl. 78 a 79. Kontrolní komise odpovídá za svou činnost shromáždění delegátů.**
6. **Shromáždění delegátů je nejvyšším orgánem družstva, které vykonává v plném rozsahu působnost členské schůze. Do působnosti shromáždění delegátů náleží rozhodovat o změně stanov, pokud nedochází k jejich změně na základě jiné právní skutečnosti. Přijímat a měnit jednací řád a volební řád. Volit a odvolávat členy a náhradníky členů představenstva, členy a náhradníky členů kontrolní komise, členy a náhradníky dalších orgánů družstva podle stanov. 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. Rozhodovat o základních otázkách koncepce rozvoje, schvalovat řádnou, mimořádnou, nebo konsolidovanou účetní závěrku. Projednává a schvaluje zprávy představenstva a kontrolní komise o činnosti družstva. Rozhodovat o dalších otázkách, které tyto stanovy a zákon svěřují do působnosti shromáždění delegátů. Další pravomoci a činnosti shromáždění delegátů určují stanovy čl. 66.**
7. **K zajištění své činnosti, mohou orgány družstva vytvářet pomocné orgány, které nemají rozhodovací pravomoci a nemohou nahrazovat orgán, který je ustavil. Členové pomocných orgánů jsou voleni, nebo jmenováni.**

#### **Čl. 4. Funkční období orgánů družstva.**

- 1. Funkční období členů orgánů družstva činí pět let. Pokud však byl člen orgánu zvolen do orgánu družstva k pozdějšímu dni, než je den počátku funkčního období nejdříve zvoleného téhož orgánu družstva, končí jeho volební období současně se skončením volebního období tohoto nejdříve zvoleného člena orgánu družstva. Funkční období končí všem členům téhož orgánu družstva stejně.**
- 2. Členové orgánu družstva mohou být voleni opětovně.**
- 3. Členové orgánů družstva jsou povinni vykonávat svou působnost s péčí řádného hospodáře, s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí a zachovávat mlčenlivost o důvěrných informacích a skutečnostech, jejichž prozrazení třetím osobám by mohlo družstvu způsobit škodu. Dále dodržovat zákon a jiné právní předpisy, stanovy a usnesení vyšších orgánů družstva, pokud nejsou v rozporu s platnou právní úpravou. Funkce člena představenstva a kontrolní komise družstva jsou vzájemně neslučitelné.**
- 4. Člena volených orgánů v průběhu funkčního období může odvolat orgán, který člena zvolil.**
- 5. Člen orgánu, jehož funkce skončila je odpovědný za řádné předání funkce. Zejména je povinen odevzdat listiny, písemnosti a vyúčtovat svěřený majetek družstva. O předání funkce se pořídí písemný záznam.**

#### **Čl. 5. Jednání orgánů družstva.**

- 1. V orgánech družstva se hlasuje veřejně. V jednotlivých případech se může jednající orgán usnést na hlasování tajném.**
- 2. Každému členu družstva (společným členům) i každému členu orgánu družstva náleží jeden hlas.**
- 3. 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.**
- 4. Orgány družstva jednají o záležitostech, které byly uvedeny na schváleném pořadu jednání, popř. o záležitostech, o jejichž projednávání se orgán dodatečně usnesl.**
- 5. Jednání orgánů jsou neveřejná. Předsedové jednotlivých orgánů mohou rozhodnout o přizvání dalších osob k jednotlivým projednávaným záležitostem.**
- 6. Jednání orgánů spočívá v přednesení podnětu k jednání, v rozpravě a zpravidla je zakončeno usnesením. Jednání je třeba vést tak, aby byl zjištěn skutečný stav věci.**

#### **Čl. 6. Rozhodování orgánů družstva.**

- 1. Orgány družstva mohou jednat jen o záležitostech, které podle zákona a stanov družstva spadají do jejich působnosti.**
- 2. Kolektivní orgány družstva rozhodují na základě řádného svolání všech členů orgánu podle stanov.**
- 3. Kolektivní orgány družstva jsou způsobilé se usnášet, je-li přítomná nadpoloviční většina jejich členů. Usnesení je přijato, hlasovala-li pro ně nadpoloviční většina přítomných členů, pokud zákon a stanovy neurčí jinak.**
- 4. Odlišné rozhodování orgánů družstva je uvedeno ve stanovách u rozhodování členské schůze samosprávy, kdy není-li v hodinu uvedenou pro konání členské schůze samosprávy přítomna nadpoloviční většina jejich členů, může se schůze konat o čtvrt hodiny později za přítomnosti nejméně tří členů samosprávy. Může však jednat a rozho-**

dovat pouze o těch záležitostech, které byly uvedeny na pořadu jednání. K platnosti usnesení v takovém případě se vyžaduje souhlas dvou třetin přítomných členů. Dále u shromáždění delegátů v případě rozhodování o uhrazovací povinnosti, zrušení družstva s likvidací, nebo přeměně družstva musí být usnesení přijato delegáty, kteří zastupují dvě třetiny členů zastoupených na shromáždění delegátů. Náhradní shromáždění je schopno se usnášet je-li přítomno alespoň deset procent všech zvolených delegátů, nejméně však pět delegátů.

#### Čl. 7. Zápisy z jednání orgánů družstva.

1. O průběhu jednání všech orgánů družstva se pořizuje zápis podepsaný předsedajícím a zapisovatelem, který musí obsahovat datum a místo konání schůze, program jednání, usnášení schopnost, přijatá usnesení, výsledky hlasování a nepřijaté námítky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování. U členských schůzí samosprávy a shromáždění delegátů zápis podepisují zvolení ověřovatelé.
2. Přílohu zápisu tvoří seznam přítomných osob, pozvánka na něj a podklady, které byly předloženy k projednávaným bodům. U členské schůze a shromáždění delegátů se účast na schůzi potvrzuje podpisem.
3. V zápisech o jednání představenstva, nebo 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.
4. Každý člen družstva má právo vyžádat si zápis a jeho přílohy k nahlédnutí. Každý člen daného orgánu má právo na vydání kopie zápisu.
5. Výsledky jednání a přijatá usnesení shromáždění delegátů v úplném znění bez zbytečného odkladu představenstvo uveřejní oznámením na informační desce družstva po dobu nejméně 60 dnů ode dne konání shromáždění. Informační deska se zpřístupní členům družstva prostřednictvím internetových stránek.  
Podrobnosti o postupu orgánů družstva při volbách a odvolání, o jednání a rozhodování a ověřování zápisu upravuje volební a jednací řád, které schvaluje shromáždění delegátů.

#### Čl. 8. Svolávání orgánů družstva.

1. Členskou schůzi samosprávy svolává výbor samosprávy, nebo předseda samosprávy podle potřeby, nejméně však jednou do roka. Výbor, nebo předseda samosprávy musí svolat členskou schůzi požádá-li o to jedna třetina členů samosprávy, nebo představenstvo družstva, nebo delegát samosprávy.  
Nevyhoví-li výbor, nebo předseda samosprávy do jednoho měsíce, je představenstvo oprávněno svolat členskou schůzi samo.  
Členskou schůzi samosprávy řídí předseda, nebo pověřený člen výboru. V případě, že schůzi svolalo představenstvo, řídí ji pověřený člen představenstva.  
O svolání členské schůze samosprávy a o pořadu jednání musí být členové samosprávy uvědomeni nejméně osm dnů před jejím konáním. Písemná pozvánka musí obsahovat datum, hodinu, místo konání a pořad jednání. Písemnou pozvánku může nahradit písemné oznámení vyvěšené na oznamovacích tabulích ve všech domech v okruhu působnosti samosprávy.
2. Schůzi představenstva svolává předseda nebo místopředseda, popř. pověřený člen představenstva, písemnou pozvánkou zaslou všem členům představenstva alespoň sedm dní před konáním schůze představenstva. Představenstvo se může všemi hlasy usnést o jiném způsobu pozvání na schůzi představenstva. V pozvánce se uvádí

datum, hodina a místo konání schůze a program schůze. Se souhlasem všech členů představenstva lze projednat, že písemné podklady k jednání schůze, budou předloženy až při zahájení schůze představenstva. Předseda (místopředseda) organizuje a řídí jednání a práci představenstva. Předsedovi přísluší i další rozhodování a jednání, které jsou uvedeny ve stanovách čl. 75 a 76. Představenstvo se schází podle potřeby, zpravidla jednou za měsíc. Musí se sejít do deseti dnů od doručení podnětu kontrolní komise, jestliže na její výzvu nedošlo k nápravě nedostatků.

- Schůzi kontrolní komise svolává předseda nebo místopředseda popř. pověřený člen kontrolní komise, písemnou pozvánkou zaslánou všem členům komise alespoň sedm dní před konáním schůze kontrolní komise. Kontrolní komise se může všemi hlasy usnést o jiném způsobu pozvání na schůzi kontrolní komise. V pozvánce se uvádí datum, hodina a místo konání schůze a program schůze. Se souhlasem všech členů kontrolní komise lze projednat, že písemné podklady k jednání schůze budou předloženy až při zahájení schůze kontrolní komise. Podklady pro jednání schůzí, zprávy o vykonaných prověrkách, kontrolách a revizích předkládají členové komise. Současně je i předkládán i návrh na usnesení. Kontrolní komise se schází podle potřeby, nejméně jednou za tři měsíce.
- Shromáždění delegátů svolává představenstvo podle potřeby, nejméně však jedenkrát ročně. Představenstvo svolá shromáždění delegátů vždy, pokud jej o to požádá kontrolní komise, nebo deset procent zvolených delegátů, jejichž výkon funkce ke dni doručení žádosti představenstvu nezanikl. Podmínky pro svolání a jednání shromáždění delegátů jsou uvedeny v čl. 66 bodu 3), 4), 5), 6), 7), 8), 14). Představenstvo svolává shromáždění delegátů, na němž se má projednat řádná účetní závěrka nejpozději do šesti měsíců po skončení účetního období, za které je řádná účetní závěrka sestavena. Svolání shromáždění delegátů se oznamuje písemnou pozvánkou všem delegátům na adresu bydliště delegáta uvedenou v seznamu delegátů a oznámenou delegátem a to nejpozději patnáct dnů před dnem konání shromáždění delegátů. Zároveň se pozvánka uveřejní na internetových stránkách družstva.

Pozvánka na shromáždění delegátů musí obsahovat firmu a sídlo družstva, místo a dobu zahájení (místo a dobu určit tak, aby co nejméně omezovaly účast delegáta). Dále označení, zda je svoláváno shromáždění delegátů, nebo náhradní shromáždění delegátů a program shromáždění delegátů. K pozvánce se přikládají veškeré doklady k jednotlivým záležitostem programu shromáždění delegátů. Má-li dojít ke změně stanov, nebo přijetí usnesení, jehož důsledkem je změna stanov, musí být k pozvánce přiložen též návrh těchto změn, nebo návrh usnesení. Stanovy v čl. 67, 68 a 69 určují bližší podmínky jednání shromáždění delegátů.

Právo zúčastnit se shromáždění delegátů mají členové kontrolní komise a představenstva, likvidátor družstva a další osoby, o nichž to stanoví zákon. Delegát je povinen se zúčastnit 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.

## **Čl. 9. Stížnosti, návrhy, náměty, odvolání proti rozhodnutí orgánů.**

- Člen družstva má právo účastnit se osobně nebo prostřednictvím svého zástupce na jednání a rozhodování členské schůze, nebo prostřednictvím zvolených delegátů na jednání a rozhodování shromáždění delegátů. Schůze představenstva družstva, nebo kontrolní komise družstva se člen má právo zúčastnit jen tehdy, pokud o jeho účasti představenstvo, nebo kontrolní komise rozhodne.
- Člen družstva má právo obracet se s návrhy, stížnostmi a náměty týkající se činnosti

družstva na orgány družstva a být informován o jejich vyřízení. V případě rozhodnutí o vyloučení z družstva, má právo se člen odvolat. Postup odvolání je stanoven čl. 23, stanov družstva.

3. O podnětech členů k rozhodnutím a činnosti orgánů družstva rozhodují orgány družstva nejdéle do šedesáti dnů od jejich podání. O jejich vyřízení informuje příslušný orgán člena doporučeným dopisem.
4. Rozhodnutí orgánů družstva dotýkající se jednotlivých členů družstva, nebo jednotlivých orgánů družstva, se oznamují těmto členům, nebo orgánům.

#### Čl. 10. Hospodaření družstva.

Družstvo hradí náklady a výdaje své činnosti z členských vkladů, příjmů získaných z bytového hospodářství a z ostatní hospodářské činnosti, příp. z jiných zdrojů. Základní ekonomickou jednotkou bytového hospodářství obvykle představuje bytový dům či domy, nebo nebytový objekt, jehož výstavba byla samostatně financována, nebo dům, v němž jsou vymezeny jednotky podle jiného právního předpisu. Jednotlivá střediska bytového hospodářství jsou na sobě ekonomicky nezávislá, jejich výnosy a náklady se v účetnictví družstva evidují odděleně. Zisk, nebo ztráta střediska bytového hospodářství se každoročně vypořádá podle rozhodnutí shromáždění delegátů. Družstvo vytváří specifické fondy, které slouží pro různé činnosti družstva. Účel fondů, podmínky pro zřízení fondů, použití a rozhodování v záležitostech funkce fondů určují stanovy v Části VII. – Hospodaření družstva.

#### Čl. 11. Zastupování družstva ve společenství vlastníků.

Ve společenství vlastníků jednotek, jehož je družstvo členem, zastupuje družstvo předseda družstva, nebo představenstvem pověřený zmocněnec. Předseda, nebo pověřený zmocněnec jedná a hlasuje ve společenství vlastníků jednotek v zájmu družstva, přičemž je povinen se při hlasování řídit příslušným usnesením, nebo pokyny příslušných orgánů družstva.

#### Čl. 12. Zrušení a likvidace.

Družstvo se zrušuje právním jednáním, rozhodnutím soudu, nebo z dalších důvodů stanovených zákonem. Proces je uveden v Části VIII. stanov družstva.

#### Čl. 13. Závěrečná ustanovení.

Dosavadní jednací řád z 30. 5. 2000 se zrušuje.

Jednací řád byl přijat shromážděním delegátů dne 26. 5. 2014 a nabývá účinnosti s nabytím účinnosti změn stanov družstva. Jednací řád a stanovy jsou vázány na zákony čí. 89/2012 Sb. občanský zákoník a č. 90/2012 Sb. zákon o obchodních korporacích, které nabyly účinnosti 1. 1. 2014.

Jan Hampel v. r.  
předseda představenstva

Vojtěch Kostka v. r.  
místopředseda představen