

Úplné znění

STANOVY Bytové družstvo Ronešova 1133, 1134, 1135

Preamble

Družstvo je založeno v souladu se zákonem 90/2012 Sb. o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích) ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZOK“ nebo „zákon“) a je společenstvím neuzavřeného počtu osob, přičemž zakládající členové družstva jsou při vzniku tohoto družstva oprávněnými nájemci bytů, které se nacházejí v pozemku parcelní číslo 17, jehož součástí je budova s č. p. 1133, v pozemku parcelní číslo 16, jehož součástí je budova s č. p. 1134 a v pozemku parcelní číslo 15, jehož součástí je budova s č. p. 1135, všechny pozemky se nacházejí v katastrálním území Černý Most, obec Praha, LV: 6860 (dále jen „Nemovitosti“). Oprávnění nájemci jsou definováni v Pravidlech „družstevní“ privatizace bytů v domech ve svěřené správě městské části Praha 14, která byla schválena usnesením Zastupitelstva městské části Praha 14 dne 30. 9. 2021 a dodatku č. 1 k těmto pravidlům ze dne 29. 11. 2021 a dodatku č. 2 k těmto pravidlům ze dne 22. 8. 2022 (dále jen „Pravidla“). Oprávněným nájemcem je i městská část Praha 14, IČ: 00231312, se sídlem Bratří Venclíků 1073/8, 198 00 Praha 14- Černý Most (resp. hlavní město Praha). Družstvo je založeno za účelem zajišťování bytových potřeb svých členů, a to úplatným nabytím Nemovitostí od městské části Praha 14. Koupě Nemovitostí bude realizována na základě a dle podmínek Pravidel. Pravidla se zavazuje družstvo dodržovat.

Část I. Základní ustanovení

Čl. 1 Obchodní firma a sídlo

- 1) Obchodní firma: Bytové družstvo Ronešova 1133, 1134, 1135
- 2) Sídlo: Ronešova 1133/2, Černý Most, 198 00 Praha 9

Čl. 2 Účel, postavení a vznik družstva

- 1) Družstvo je společenstvím neuzavřeného počtu osob, které je založeno za účelem zajišťování bytových potřeb svých členů. Může spravovat domy s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví jiných osob a provozovat za podmínek stanovených zákonem i jinou činnost, pokud tím neohrozí uspokojování bytových potřeb svých členů.
- 2) Členové družstva neručí za závazky družstva.
- 3) Družstvo je právnickou osobou, vystupuje v právních vztazích svým jménem a za porušení svých závazků odpovídá celým svým majetkem.
- 4) Družstvo je založeno ustavující schůzí.
- 5) Družstvo je obchodní korporací.

Čl. 3

Předmět činnosti družstva

Předmětem činnosti družstva je:

- 1) Předmětem činnosti družstva je zajišťování bydlení svých členů, pronájem volných bytů a nebytových prostor a poskytování základních služeb spojených s užíváním bytů, nebytových a společných prostor. Dále je předmětem činnosti družstva zabezpečování provozu, správy, údržby a oprav bytového a nebytového fondu včetně pozemku ve vlastnictví družstva; účelem této činnosti není dosažení zisku.
- 2) Předmětem činnosti uvedené v předchozím odstavci se rozumí zejména:
 - a) zajišťování bydlení svých členů, pronajímání uvolněných družstevních bytů a nebytových prostor a uzavírání nájemních smluv;
 - b) poskytování základních služeb spojených s užíváním bytů a nebytových a společných prostor;
 - c) zabezpečování údržby, oprav, rekonstrukce a modernizace bytového a nebytového fondu včetně pozemku;
 - d) zabezpečování hospodaření a správy bytového a nebytového fondu včetně pozemku, resp. domu, zejména po stránce právní, finanční a účetní;
 - e) zabezpečování provozu budovy, resp. domu, a provádění kontrol jeho technického stavu.
- 3) K zajišťování provozních, technických, správních a obdobných činností spojených s předmětem činnosti podle odstavce 1 a 2 je družstvo oprávněno sjednat smlouvu s jinou právnickou nebo fyzickou osobou, jejímž předmětem podnikání je správa nemovitostí a činnosti s tím spojené; sjednání takové smlouvy nebo její změny podléhají předchozímu schválení členskou schůzí.
- 4) Ustanovení těchto stanov, které se týkají družstevních bytů, se obdobně vztahují také na družstevní nebytové prostory, neplyne-li výslovně z jednotlivých ustanovení stanov nebo z povahy věci něco jiného.
- 5) Pokud se v těchto stanovách mluví o bytech, rozumí se tím i nebytové prostory, které se nacházejí v Nemovitostech.

Část II

Členství v družstvu, práva a povinnosti

Čl. 4

Základní členský vklad, vstupní vklad

- 1) Základní členský vklad každého člena činí 10 000,- Kč (slovy: deset tisíc korun českých). Členské vklady se splácejí v hotovosti nebo převodem na bankovní účet družstva. Členské vklady mohou být pouze peněžité.
- 2) Vstupní vklad činí 100,- Kč (slovy: jedno sto korun českých) a musí být splacen při založení družstva nejpozději do 15 (slovy: patnácti) kalendářních dnů ode dne konání ustavující členské schůze družstva, v dalších případech nejpozději do 15 (slovy: patnácti) kalendářních dnů ode dne doručení přihlášky o členství v družstvu.
- 3) Doplatek základního členského vkladu (základní členský vklad minus vstupní vklad) musí být splacen při založení družstva nejpozději do 1 (slovy: jednoho) měsíce ode dne konání ustavující členské schůze družstva, v dalších případech nejpozději do 1 (slovy: jednoho) měsíce ode dne doručení přihlášky o členství v družstvu.

- 4) Nesplacení vstupního vkladu ve stanovené lhůtě má za následek, že členství nevznikne.

Čl. 5

Další členský vklad

- 1) Členové družstva jsou povinni podílet se na nákupu pořizovaných Nemovitostí dalším členským vkladem. Podmínkou vzniku členství v družstvu je převzetí závazku k dalšímu členskému vkladu.
- 2) Při založení družstva se zakládající členové družstva v přihlášce zavazují uhradit další členský vklad, který bude sloužit k financování kupní ceny Nemovitostí stanovené v kupní smlouvě uzavřené s městskou částí Praha 14. Celkový součet všech dalších členských vkladů bude odpovídat nákladům spojeným s pořízením Nemovitostí.
- 3) Členská schůze může rozhodnout, že členové mají povinnost část dalšího členského vkladu, a to až do výše 10 % (deset procent) z tohoto dalšího členského vkladu, zaplatit nejpozději ve lhůtě stanovené v rozhodnutí členské schůze. Tato povinnost nemůže být stanovena městské části Praha 14. Právo člena zaplatit další členský vklad v plném rozsahu tím není dotčeno.
- 4) Další členský vklad může být hrazen ve splátkách. Výše splátky každého člena bude odvozena z celkové výše splátky úvěru a výše podílu podlahové plochy prostor (bytu) užívaných členem družstva na celkové podlahové ploše všech bytů v Nemovitosti (resp. volného bytu v případě městské části Praha 14). Výše splátky se může měnit v závislosti na aktuální výši anuitní splátky úvěru. Součástí splátky na další členský vklad je i příspěvek do pořizovacího fondu, který je určený k úhradě nákladů spojených s pořízením a splácením úvěru. Způsob, výši splátek a termíny splácení dalšího členského vkladu jednotlivých členů stanoví členská schůze v souladu se stanovenými náklady na privatizaci Nemovitostí. Členská schůze může dále zmocnit představenstvo družstva, aby ve vztahu k jednotlivým členům družstva stanovilo konkrétní výši měsíčních splátek a počáteční a nejpozdější den splácení dalšího členského vkladu.
- 5) Způsob, výši splátek a termíny splácení dalšího členského vkladu jednotlivých členů stanoví členská schůze v souladu se stanovenými náklady na privatizaci domu. Na každý byt, k němuž členovi vznikne právo nájmu, bude rozpočtena částka jistiny, potřebná k jejímu pořízení. Člen může tuto jistinu na základě smlouvy dle § 572 odst. 2 ZOK buď složit v příslušné výši a ve lhůtě splatnosti stanovené členskou schůzí, případně se bude vypočtenými anuitními splátkami podílet na splácení úvěru, který bude na pořízení nemovitosti poskytnut, a to ve výši dle jeho podílu na výši úvěrů a jeho splátek. Výše částek bude vypočtena po vyřízení úvěru a v návaznosti na počet osob, které splatí částku na pořízení Nemovitostí v hotovosti před jejím pořízením, když se člen zavazuje předmětnou smlouvu uzavřít a zahájit splácení v souladu s danou smlouvou, která musí být v souladu s rozhodnutím členské schůze. V případě, že nedojde ve lhůtě, stanovené členskou schůzí (do 30 (slovy: třiceti) dní od konání příslušné členské schůze), k podpisu smlouvy dle § 572 odst. 2 ZOK, marným uplynutím dané lhůty zaniká členství dané osoby v družstvu a vzniká mu nárok na vrácení zaplaceného základního členského vkladu bez dalšího ve lhůtě stanovené ZOK pro zánik členství ve družstvu. Další členský vklad může být pouze peněžitý, splácí se na účet družstva a jde do pořizovacího fondu na pořízení Nemovitostí.

Čl. 6

Vznik členství

- 1) Členství v družstvu vzniká při splnění podmínek daných zákonem a těmito stanovami:
 - a) při založení družstva dnem vzniku družstva,
 - b) za trvání družstva přijetím uchazeče o členství za člena na základě jeho písemné přihlášky,
 - c) převodem nebo přechodem členství,
 - d) jiným způsobem stanoveným zákonem.
- 2) Členy družstva mohou být jen fyzické osoby - oprávnění nájemci bytů nacházejících se v Nemovitostech, kteří jsou oprávněnými nájemci dle Pravidel a splňují ke dni ustavující schůze, resp. ke dni vzniku členství tyto podmínky:
 - a) jsou nájemci bytu dle nájemní smlouvy, která je uzavřena na dobu neurčitou;
 - b) nemají vůči hlavnímu městu Praze, městské části Praha 14 nebo společnosti Správa majetku Praha 14, a.s. dluh, a to zejména dluh na nájemném či na službách souvisejících s nájmem bytu a nebyla jim dána výpověď z nájmu bytu;
 - c) nevedou s hlavním městem Prahou, městskou částí Praha 14 nebo společností Správa majetku Praha 14, a.s. žádné soudní řízení, a to zejména takové soudní řízení, které souvisí s bytem,
 - d) podali písemnou přihlášku do družstva a zaplatili základní členský vklad a přijali závazek k úhradě dalšího členského vkladu,
 - e) zavázali se k dodržování stanov, Pravidel a dalších vnitřních předpisů družstva, usnesení členských schůzí a orgánů družstva a k plnění všech finančních závazků vůči družstvu, včetně těchto stanov.

Tento odstavec se však nevztahuje na výjimky uvedené v čl. 7 odst. 1 těchto stanov.
- 3) O členství dalších uchazečů o členství v družstvu rozhodne družstvo prostřednictvím představenstva po doručení jejich písemné přihlášky.
- 4) Zakládajícím členem družstva je i městská část Praha 14 (resp. hlavní město Praha) jako právnická osoba. Městská část Praha 14 se stane nájemcem volných bytů v Nemovitostech a zaváže se v tomto rozsahu k úhradě dalších členských vkladů. Volným bytem je byt, který se nachází v Nemovitostech a není k němu uzavřen žádný nájemní vztah. Městské části Praha 14 vznikne také právo nájmu k bytům, jejichž nájemci nejsou oprávněnými nájemci nebo se nechtějí stát členy družstva. Městská část Praha 14 se zaváže i v tomto rozsahu (k těmto bytům) k úhradě dalších členských vkladů. Vypořádání nájemného, které družstvo bude inkasovat od těchto nájemců a nárok městské části Praha 14 tyto byty užívat, bude vypořádán dle pravidel o bezdůvodném obohacení.

Čl. 7

Podmínky členství

- 1) Členem družstva může být pouze fyzická osoba (s výjimkou městské části Praha 14, resp. hlavního města Prahy, jako zakládajícího člena družstva), která ke dni vzniku členství musí splňovat podmínky uvedené v čl. 6 odst. 2 těchto stanov. Podmínky uvedené v čl. 6 odst. 2 těchto stanov nemusí ke dni vzniku členství splňovat ta fyzická osoba, která družstevní podíl nabývá na základě převodu či přechodu družstevního podílu od nejbližšího rodinného příslušníka (manžel, registrovaný partner, dítě, vnuk, rodič, prarodič, sourozenec, tchýně, tchán, zeť, snacha). Taková fyzická osoba se může stát členem družstva bez splnění dalších podmínek.
- 2) Za trvání družstva vzniká členství v družstvu:

- a) přijetím za člena družstva na základě písemné členské přihlášky, o přijetí rozhoduje představenstvo družstva, členství vzniká až zaplacením základního členského vkladu, případně dalšího vkladu, který určila členská schůze svým usnesením pro vstup daného člena do družstva;
- b) převodem členství v družstvu za podmínek daných zákonem a těmito stanovami;
- c) přechodem členství.
- 3) Písemná přihláška do družstva i písemné rozhodnutí představenstva musí obsahovat:
 - a) označení, že jde o přihlášku do družstva
 - b) označení přihlašované osoby, tj.: jméno, příjmení, datum narození a bydliště
 - c) firmu družstva
 - d) vymezení členského vkladu
 - e) datum sepsání přihlášky
 - f) podpis uchazeče o členství
- 4) Družstvo může přijmout sazebník závazných poplatků za registrace a úkony prováděné za účelem vedení členské evidence, placených nad rámec základního členského vkladu.

Čl. 8

Přechod členství

- 1) Smrtí člena družstva přecházejí jeho členská práva a povinnosti na dědice, na základě pravomocného usnesení o projednání dědictví. Souhlas družstva k přechodu členství se nevyžaduje.

Čl. 9

Převod členství

- 1) Převod družstevního podílu v bytovém družstvu na základě smlouvy nepodléhá souhlasu orgánů družstva. Nabyvatelem může být pouze osoba, která splňuje podmínky pro přijetí za člena. Práva a povinnosti spojená s družstevním podílem přecházejí na nabyvatele ve vztahu k družstvu předložením smlouvy o převodu družstevního podílu příslušnému družstvu nebo pozdějším dnem uvedeným ve smlouvě.

Čl. 10

Společné členství manželů

- 1) Společné členství manželů v bytovém družstvu vzniká, jestliže je družstevní podíl součástí společného jmění manželů.
- 2) Právo společného nájmu družstevního bytu manželů i společného členství manželů v družstvu vznikne také v případě přechodu a převodu členství na jednoho z manželů.
- 3) V případě manželů se jedná vždy o jedno společné členství.

Čl. 11

Členská práva a povinnosti

- 1) Člen družstva má právo zejména:

- a) podílet se na řízení a kontrole činnosti družstva přímo nebo prostřednictvím volených orgánů, zejména účastnit se osobně nebo prostřednictvím svého zástupce na jednání a rozhodování členské schůze a veškeré další činnosti, která není vyhrazena voleným orgánům družstva;
 - b) volit a být volen do orgánů družstva, má-li plnou svéprávnost a dosáhl-li věku 18 (slovy: osmnácti) let;
 - c) účastnit se veškeré družstevní činnosti a požívat výhod, které družstvo členům poskytuje;
 - d) předkládat podnětné návrhy na zlepšení činnosti družstva, vznášet připomínky a dotazy na orgány družstva a být o jejich vyřízení informován; k tomu využívá zejména jednání orgánů družstva nebo členské schůze družstva;
 - e) být seznámen obvyklým způsobem s řádnou účetní závěrkou družstva a na požádání obdržet její písemné vyhotovení;
 - f) na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu na základě rozhodnutí o přidělení družstevního bytu vydaného příslušným orgánem družstva, případně v dalších případech dle usnesení členské schůze;
 - g) být seznámen obvyklým způsobem s ročním vyúčtováním zaplacených úhrad za užívání bytů a nebytových prostor a poskytovaných služeb spojených s jejich užíváním;
 - h) na uzavření smlouvy s družstvem o převodu vlastnictví bytu či nebytového prostoru, jehož je nájemcem, a spoluvlastnického podílu ke společným částem budovy a pozemku v dohodnuté, přiměřené lhůtě, a to za předpokladu, že podal družstvu písemnou výzvu a že jsou splněny všechny podmínky pro převod, zejména, že již uhradil celý členský podíl a uzavřel závazek a zaplatil další členský podíl (v případě úvěru uhradil v plném rozsahu částku připadající na jeho úvěr, včetně všech s tím spojených nákladů) vypočtený podle stanov a další náklady, které připadají na převáděný byt včetně poměrné části pozemku, jakož i náklady s převodem vlastnictví spojené;
 - i) právo na převod členských práv a povinností podle těchto stanov a platných právních předpisů;
 - j) užívat společné prostory domu a byt, který má v nájmu;
 - k) při zániku členství jinak než převodem členských práv a povinností na vyplacení vypořádacího podílu;
 - l) přenechat byt do podnájmu třetí osobě jen s předchozím písemným souhlasem družstva
- 2) Člen družstva je povinen zejména:
- a) dodržovat stanovy a usnesení orgánů družstva a podřídit se jim, pokud nejsou v rozporu se zákonem nebo stanovami;
 - b) užívat byt či nebytový prostor k určeným účelům, řádně a včas platit nájemné, úhrady za služby spojené s užíváním bytů a nebytových prostor a plnit další povinnosti stanovené v příslušné nájemní smlouvě. Výši a způsob úhrady nájemného a úhrad za služby spojené s užíváním bytu stanoví členská schůze. Nesplatí-li člen příslušné platby ve stanoveném termínu, mohou být proti tomuto členovi uplatněny sankce ze strany družstva, a to včetně vyloučení z družstva v případě, že prodlení přesáhne lhůtu 3 (slovy: tří) měsíců;
 - c) zaplatit členský vklad a další členský vklad (včetně přijetí závazku k dalšímu členskému vkladu a i včetně příspěvku do pořizovacího fondu) způsobem a ve lhůtách určených těmito stanovami a ustavující schůzí družstva, popř. dalšími usneseními členských schůzí, rozhodnutím představenstva a smlouvou o dalším členském vkladu. Nesplatí-li člen příslušné částky ve stanoveném termínu, mohou být proti tomuto členovi uplatněny sankce ze strany družstva, a to včetně vyloučení z družstva.

- d) chránit družstevní majetek, dodržovat domovní řád, předpisy o požární ochraně a řádně užívat a udržovat byt, jakož i společné prostory a zařízení domu a řádně užívat služeb poskytovaných v souvislosti s užíváním bytu; V případě porušení předpisů o požární ochraně členem družstva a v případě porušení domovního řádu členem družstva (zejména v případě porušení domovního řádu nedovoleným umístěním předmětů do společných prostor domu) může být proti členovi družstva uplatněna ze strany družstva peněžitá sankce až do výše 2 000,- Kč (slovy: dva tisíce korun českých), a to i opakovaně. O uplatnění peněžitých sankcí rozhodne představenstvo;
 - e) umožnit po předchozím oznámení přístup do bytu za účelem zjištění technického stavu, provedení oprav, odečtení stavu spotřeby vody, energií a tepla na měřidlech;
 - f) oznamovat družstvu bez zbytečného odkladu změny týkající se člena družstva a ostatních osob užívajících s ním byt, které jsou podstatné pro vedení členské a bytové evidence a vyúčtování ročních záloh úhrad za služby poskytované v souvislosti s užíváním bytu;
 - g) podílet se poměrnou částí na úhradě výdajů na činnost družstva, daňových a jiných poplatků ve výši určené členskou schůzí;
 - h) přispívat poměrnou částí na úhradu případné ztráty družstva, a to až do výše svého členského vkladu;
 - i) řádně a včas hradit příspěvky do fondů družstva (pořizovací fond, provozní fond, fond oprav);
 - j) hradit veškeré opravy a rekonstrukce bytu, včetně jeho vybavení, vyjma těch prací, které jsou svěřeny do správy a péče družstva;
 - k) oznámit bez zbytečného odkladu družstvu potřebu těch oprav v bytě, které se mají hradit z prostředků družstva a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikne;
 - l) oznamovat družstvu veškeré stavební činnosti a opravy prováděné v bytě, vyjma drobných oprav v bytě a běžné údržby bytu;
 - m) provádět stavební činnosti a opravy v bytě v souladu se stavebním zákonem v platném znění a po předchozím písemném souhlasu představenstva družstva;
 - n) předat družstvu veškeré podklady související se stavební činností a opravami v bytě, které podléhají stavebnímu povolení, ohlášení stavebních úprav nebo hlášení udržovacích prací do 30 (slovy: třiceti) dnů po dokončení prací nebo do 15 (slovy: patnácti) dnů od nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí;
 - o) umožnit přístup do bytu za účelem provedení oprav, odečtení stavu spotřeby vody, energií a tepla na měřidlech;
 - p) dodržovat základní pravidla občanského soužití;
 - q) hradit za některé úkony družstva provedené na žádost člena družstva poplatky stanovené přijatým sazebníkem poplatků a dále skutečně vynaložené náklady družstva za provedení tohoto úkonu.
- 3) Členská schůze může rozšířit práva a povinnosti členů podle potřeb družstva. Rozšíření však nesmí být v rozporu s obecně platnými právními předpisy a těmito stanovami a musí být stejné pro všechny členy družstva.

Čl. 12

Užívání družstevního bytu

- 1) Právo užívání družstevního bytu vzniká na základě písemné nájemní smlouvy, kterou družstvo přenechává svému členu do užívání příslušný byt.
- 2) Členovi vznikne právo na uzavření smlouvy:

- a) na základě rozhodnutí družstva o přidělení družstevního bytu,
- b) převodem družstevního podílu podle těchto stanov,
- c) přechodem družstevního podílu na základě ukončeného řízení o pozůstalosti.
- 3) U zakládajících členů družstva bude byt přidělen jednotlivým členům do 30 (slovy: třiceti) dnů od zápisu vkladu vlastnického práva k Nemovitostem do katastru nemovitostí a předání domu družstvu. Platí zásada, že družstevník má právo na přidělení bytu, kterého je nájemníkem ke dni účinnosti převodu vlastnického práva z vlastníka na družstvo a že městské části Praha 14 náleží ty byty, které jsou k uvedenému datu volné dle Pravidel (není k nim uzavřen žádný nájemní vztah) nebo ty byty, jejichž nájemce není oprávněným nájemcem nebo nemá o vstup do družstva (a o účasti v družstevní privatizaci) zájem.

Čl. 13 **Povinnosti družstva**

- 1) Družstvo vykonává správu budovy Nemovitostí nebo prostřednictvím pověřeného správce. Správou Nemovitostí se rozumí péče o společné části Nemovitostí.
- 2) Družstvo zabezpečuje a hradí údržbu a opravy, rekonstrukce a modernizace Nemovitostí a společných prostor v tomto rozsahu:
 - a) vodovodní, plynovodní, kanalizační a elektrická přípojka od veřejné části do Nemovitostí,
 - b) vodorovný a svislý přívod vody, plynu, kanalizačního odpadu, včetně rozvodu ve zdech bytů, elektro-silnoproud a elektro-slaboproud (kromě telefonního vedení) až k odbočkám rozvodů do jednotlivých bytů,
 - c) konstrukce základů, střešního pláště a fasády,
 - d) stavební úpravy a údržbu společných nebytových prostor.
- 3) Družstvo zabezpečuje údržbu a opravy i uvnitř bytů, jsou-li bezprostředně vyvolány pracemi podle předchozího odstavce. Ostatní opravy v bytech a náklady související s jejich užíváním hradí nájemce; družstvo tyto opravy a služby může za úplaty zajistit nebo zprostředkovat.
- 4) Družstvo zajišťuje služby v tomto rozsahu:
 - a) dodávku studené vody, tepla, plynu a elektrické energie,
 - b) odvod splaškových vod a odvoz pevného domovního odpadu,
 - c) úklid společných prostor,
 - d) administrativní úkony spojené se správou budovy, zejména účetnictví, včasnou úhradou daní a jiných poplatků,
 - e) výkony spojené s rekonstrukcí a stavebními změnami Nemovitostí nebo jeho části (kromě vlastních bytů a nebytových prostor),
 - f) úkony spojené s vedením technické dokumentace Nemovitostí a jeho části, včetně všech bytů,
 - g) revize technických zařízení dle platných právních předpisů.
- 5) Družstvo vykonává dozor nad činností správce Nemovitostí, pokud tuto činnost nevykonává samo.
- 6) Družstvo zřídí ve svém sídle informační desku. Informační deska je přístupná každý pracovní den v běžnou pracovní dobu všem členům. Informační deska má podobu klasické nástěnky

Čl. 14

Členská evidence

- 1) Družstvo vede evidenci všech svých členů a udržuje ji v souladu se skutečným stavem:
 - a) jméno a bydliště nebo sídlo, případně také jiná členem určená adresa pro doručování,
 - b) den a způsob vzniku a zániku členství v družstvu a
 - c) výše členského vkladu a rozsah splnění vkladové povinnosti k členskému vkladu.
- 2) Do členské evidence se zapisuje kromě jména, bydliště a rodného čísla, případně členem určené adresy pro doručování člena i den a způsob vzniku a zániku členství v družstvu a výše základního členského vkladu a rozsah splnění vkladové povinnosti k členskému vkladu. V evidenci se bez zbytečného odkladu vyznačí všechny změny evidovaných skutečností, které byly představenstvu doloženy. Členové družstva souhlasí s užitím jejich osobních údajů do této evidence družstva. Členové družstva jsou zároveň povinni bez zbytečného odkladu oznámit a doložit představenstvu jakékoliv změny údajů evidovaných v členské evidenci.
- 3) Představenstvo družstva umožní každému, kdo prokáže právní zájem, aby do evidence nahlédl.
- 4) Člen má právo do seznamu členů nahlížet a žádat bezplatné vydání potvrzení o svém členství a obsahu svého zápisu v seznamu členů. Člen, který požaduje vydání tohoto potvrzení častěji než jedenkrát za rok, uhradí družstvu odůvodněné náklady s tím spojené ve výši 100 Kč (slovy: jedno sto korun českých) za jedno potvrzení.

Čl. 15

Zánik členství

- 1) Členství v družstvu zaniká způsoby stanovenými ZOK. Podrobnější úpravu některých způsobů zániku členství stanoví následující články.

Čl. 16

Zánik členství dohodou

- 1) Dohodu o skončení členství uzavírají družstvo a člen písemně. Písemná dohoda musí obsahovat časový údaj o dni, ke kterému členství zaniká a o dni, v němž dojde k vyklizení a předání bytu. Majetkové vypořádání (vyplacení vypořádacího podílu ve výši stanovené zákonem) se provede v souhlasu se zákonem (ZOK), nikoliv však dříve, než dojde k vyklizení a řádnému předání bytu družstvu.
- 2) Členství končí sjednaným dnem. Jedno vyhotovení dohody o skončení členství vydá družstvo členovi.

Čl. 17

Zánik členství vystoupením

- 1) Člen může z družstva vystoupit.
- 2) Členství zaniká uplynutím výpovědní lhůty 2 (slovy: dvou) měsíců; tato lhůta začíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení písemného oznámení člena družstvu o jeho vystoupení z družstva. Vypořádací podíl bude vyplacen ve lhůtě a za podmínek stanovených v těchto stanovách a ZOK.

- 3) Oznámení o vystoupení může člen odvolat jen písemně a se souhlasem družstva (členské schůze).

Čl. 18

Zánik členství úmrtím člena

- 1) Zemře-li člen a nejde-li o společné členství manželů, přechází dnem jeho smrti členství v družstvu na dědice, kterému připadl členský podíl. Dědic doloží své dědické oprávnění příslušným pravomocným rozhodnutím příslušného orgánu, s vyznačenou doložkou právní moci.
- 2) S přechodem členského podílu přechází na dědice i nájem družstevního bytu, popř. právo na uzavření nájemní smlouvy o nájmu družstevního bytu, jakož i právo na převod bytu do vlastnictví člena, případně další práva stanovená těmito stanovami či ZOK.
- 3) Do skončení dědického řízení uhrazuje povinné platby za zemřelého člena dědic nebo dědicové, kteří se účastní dědického řízení. Ve sporných případech může družstvo rozhodnout, že bude povinné platby uhrazovat ze svých zdrojů do vydání pravomocného rozhodnutí v dědickém řízení, přičemž dědic je povinen dlužné částky družstvu splatit po nabytí družstevního podílu, když na něj v souladu s těmito stanovami a ZOK přecházejí všechny dluhy zemřelého vůči družstvu.

Čl. 19

Zánik členství vyloučením

- 1) Představenstvo družstva může člena bytového družstva nebo společné členy bytového družstva, s jejichž členstvím je spojen nájem družstevního bytu nebo společný nájem družstevního bytu, vyloučit z družstva:
 - a) poruší-li nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu, nebo
 - b) byl-li nájemce pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na družstvu nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází.Představenstvo družstva může člena bytového družstva nebo společné členy bytového družstva vyloučit z družstva i z dalších důvodů uvedených v ZOK.
- 2) Před rozhodnutím o vyloučení je družstvo povinno udělit členovi písemnou výstrahu. Vyloučit člena družstva bez udělení této výstrahy lze pouze v případě, že byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu nebo proti členovi družstva, nebo jestliže porušení členských povinností nebo jiné důležité důvody uvedené ve stanovách měly následky, které nelze odstranit.
- 3) Rozhodnutí o vyloučení se vyhotoví písemně. Proti rozhodnutí představenstva o vyloučení může člen podat odůvodněné námitky k členské schůzi, a to ve lhůtě třiceti dnů ode dne doručení rozhodnutí, jinak toto právo zaniká.
- 4) Rozhodnutí o vyloučení společných členů se samostatně doručuje každému z manželů. Každý ze společných členů má právo proti rozhodnutí vznést námitky i bez ohledu na vůli druhého z manželů.
- 5) Proti rozhodnutí členské schůze o zamítnutí námitek může vylučovaný člen podat ve lhůtě tří měsíců ode dne doručení rozhodnutí návrh soudu na prohlášení rozhodnutí o vyloučení za neplatné, jinak toto právo zaniká. 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 členské schůze o vyloučení člena a rozhodnutí členské schůze o zamítnutí námitek se vylučovanému členovi doručí doporučeným dopisem do vlastních rukou na jeho adresu uvedenou v seznamu členů.
- 7) Členství vylučovaného člena zanikne marným uplynutím lhůty pro podání námitek nebo dnem, kdy vylučovanému členovi bylo doručeno rozhodnutí členské schůze o zamítnutí jeho námitek.
- 8) Družstvo je oprávněno rozhodnutí o vyloučení zrušit. O zrušení rozhodnutí o vyloučení rozhoduje orgán, který je oprávněn rozhodnout o vyloučení. Se zrušením vyloučení musí vyloučený člen vyslovit písemný souhlas. Pokud neudělí tento souhlas do jednoho měsíce ode dne, kdy mu bylo rozhodnutí o zrušení vyloučení doručeno, k rozhodnutí o zrušení vyloučení se nepřihlíží. To neplatí, pokud vyloučený člen o zrušení rozhodnutí o vyloučení již dříve písemně požádal. 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 členskou schůzí nebo soudem o tom, že námitky člena proti rozhodnutí o vyloučení jsou důvodné, členství člena v družstvu nezaniklo.

Čl. 20

Další způsoby zániku členství

- 1) Členství v družstvu zaniká také:
 - a) okamžikem, kdy nastávají účinky prohlášení konkurzu na majetek člena družstva,
 - b) okamžikem, kdy nastávají účinky schválení oddlužení zpeněžením majetkové podstaty nebo plněním splátkového kalendáře se zpeněžením majetkové podstaty člena, jestliže v rozhodnutí o schválení oddlužení insolvenční soud uložil členu vydat družstevní podíl, který slouží jako jeho obydlí, insolvenčnímu správci ke zpeněžení,
 - c) okamžikem, kdy v insolvenčním řízení požádal o zpeněžení družstevního podílu zajištěný věřitel, doručením vyrozměnění o neúspěšné opakované dražbě v řízení o exekuci nebo o výkonu rozhodnutí, nebo není-li družstevní podíl převoditelný, pravomocným nařízením výkonu rozhodnutí k postižení družstevního podílu nebo právní mocí exekučního příkazu k postižení k postižení družstevního podílu po uplynutí lhůty uvedené ve výzvě ke splnění vymáhané povinnosti podle zvláštního právního předpisu a, byl-li v této lhůtě podán návrh na zastavení exekuce, právní mocí rozhodnutí, kterým bylo řízení o zastavení exekuce zastaveno, nebo kterým byl návrh na zastavení exekuce odmítnut nebo zamítnut,
 - d) zánikem a likvidací družstva bez nástupce.
- 2) Jestliže byl zrušen konkurs na majetek člena z jiných důvodů než pro splnění rozvrhového usnesení nebo proto, že jeho majetek byl zcela nepostačující, jeho členství v družstvu se obnoví dnem, kdy je družstvu doručen projev vůle člena členství obnovit; nestane-li se tak do 4 (slovy: čtyř) měsíců od právní moci takového rozhodnutí, toto právo zaniká. Vyplatilo-li družstvo vypořádací podíl, člen ho nahradí družstvu spolu s projevem vůle členství obnovit, jinak se mu členství v družstvu neobnoví.
- 3) Při likvidaci družstva se postupuje podle příslušných ustanovení ZOK. Členství zaniká dnem výmazu družstva z obchodního rejstříku.

Čl. 21

Zánik společného členství manželů

- 1) Společné členství manželů v družstvu zaniká:

- a) smrtí jednoho z manželů,
 - b) písemnou dohodou manželů o úpravě práv bydlení po rozvodu nebo marným uplynutím lhůty pro jeho vypořádání podle občanského zákoníku,
 - c) ostatními způsoby stanovenými zákonem.
- 2) Zanikne-li společné členství manželů v družstvu smrtí jednoho z nich, zůstává členem družstva pozůstalý manžel.
 - 3) Po rozvodu manželství zůstává členem družstva ten z manželů, který byl určen dohodou rozvedených manželů nebo rozhodnutím soudu.
 - 4) Společné členství manželů v družstvu zaniká i přechodem jejich členských práv a povinností, jejich písemnou dohodou s družstvem, vystoupením z družstva, vyloučením a zánikem družstva po ukončení likvidace.
 - 5) Jestliže společné členství manželů zaniklo tím, že z družstva vystoupil nebo byl vyloučen jeden z manželů, zůstává druhému z manželů členství nadále zachováno, a to jako členství individuální.

Čl. 22

Majetkové vypořádání při zániku členství

- 1) Zanikne-li členství za trvání družstva, má dosavadní člen nárok na vypořádací podíl, který se určí poměrem splněné vkladové povinnosti člena, kterému v daném účetním období zaniklo členství, k členskému vkladu vůči souhrnu splněných vkladových povinností všech členů k členským vkladům k poslednímu dni tohoto účetního období, nejméně však činí částku vyjadřující rozsah splněné vkladové povinnosti člena v bytovém družstvu (v případě vkladové povinnosti splněné anuitními platbami úvěru se, za vkladovou povinnost považuje uhrazená jistina úvěru ke dni zániku členství, k úrokům a dalším částkám spojeným s pořízením úvěru se nepřihlíží).
- 2) Pro určení vypořádacího podílu je rozhodný stav uvedený v předchozím odstavci, případně ke dni zániku členství, podle způsobu určení výše vypořádacího podílu.
- 3) Vypořádací podíl člena, který byl nájemcem družstevního bytu a tento nevyklidil, je splatný uplynutím 3 (slovy: tří) měsíců ode dne vyklizení družstevního bytu, jehož byl bývalý člen nájemcem, nebo uplynutím 3 (slovy: tří) měsíců poté, kdy byla nebo mohla být zjištěna výše vypořádacího podílu podle § 623, a to tím dnem, který nastane později. U nebydlícího člena je vypořádací podíl splatný uplynutím 3 (slovy: tří) měsíců poté, kdy byla nebo mohla být zjištěna jeho výše podle § 623 zákona.
- 4) Při výplatě vypořádacího podílu započte družstvo své splatné pohledávky vůči bývalému členu. O takovou započitatelnou částku se vypořádací podíl sníží. Vypořádací podíl bude dále snížen o náklady, které družstvu vznikly v souvislosti se zánikem členství člena družstva. Vypořádací podíl se vyplácí v penězích.
- 5) Zánikem členství v důsledku převodu družstevního podílu nevzniká dosavadnímu členovi vůči družstvu nárok na vypořádací podíl. Vzájemné nároky si účastníci převodu nebo výměny vypořádají mezi sebou. Na nabyvatele přechází všechny závazky převodce.
- 6) Při převodu bytu do vlastnictví člena - nájemce nevzniká členovi nárok na vypořádací podíl, ani na žádné jiné platby z titulu splněné vkladové povinnosti.

Část III

Orgány družstva

Čl. 23

Volené orgány družstva

- 1) Orgány družstva jsou:
 - a) členská schůze,
 - b) představenstvo,
 - c) kontrolní komise.
- 2) Do volených orgánů družstva mohou být voleni jen členové družstva starší 18 (slovy: osmnácti) let, kteří jsou členy družstva.
- 3) Členská schůze je oprávněna zřídit poradní komise, trvalé nebo dočasné.

Čl. 24

Členská schůze družstva

- 1) Nejvyšším orgánem družstva je členská schůze. Členská schůze se schází nejméně jednou ročně.
- 2) Svolavatel členské schůze nejméně patnáct dnů přede dnem konání členské schůze uveřejní pozvánku na členskou schůzi na informační desce družstva a současně ji zašle členům na adresu uvedenou v evidenci členů nebo ji členům předá osobně. Se souhlasem člena mu může být pozvánka zasílána pouze elektronicky na adresu uvedenou v evidenci členů. Souhlas lze dát jakýmkoliv způsobem, z něhož plyne tato vůle člena.
- 3) Pozvánka obsahuje alespoň:
 - a) firmu a sídlo družstva,
 - b) místo a dobu zahájení členské schůze; místo a doba zahájení členské schůze se určí tak, aby co nejméně omezovaly možnost člena se jí zúčastnit,
 - c) označení, zda se svolává členská schůze nebo náhradní členská schůze,
 - d) program členské schůze a
 - e) místo, kde se člen může seznámit s podklady k jednotlivým záležitostem programu členské schůze, pokud nejsou přiloženy k pozvánce.
- 4) Má-li dojít ke změně stanov nebo k přijetí usnesení, jehož důsledkem je změna stanov, obsahuje pozvánka v příloze též návrh těchto změn nebo návrh usnesení a uvedení konkrétních změn stanov (co se mění a zdůvodnění změn).
- 5) Představenstvo svolá členskou schůzi vždy, je-li to v důležitém zájmu družstva. Představenstvo svolá členskou schůzi bez zbytečného odkladu také poté, co zjistí, že ztráta družstva dosáhla takové výše, že při jejím uhrazení ze zdrojů družstva by neuhrazená ztráta dosáhla výše základního kapitálu nebo to lze s ohledem na všechny okolnosti předpokládat, nebo družstvo se dostalo do úpadku nebo do hrozícího úpadku podle jiného právního předpisu, a navrhne členské schůzi přijetí potřebných opatření k nápravě.
- 6) Představenstvo svolá členskou schůzi, jestliže jej o to požádalo alespoň 10 % (slovy: deset procent) členů družstva, kteří mají nejméně jednu pětinu všech hlasů, neurčují-li stanovy nižší počet oprávněných členů nebo nižší počet potřebných hlasů anebo nižší počet oprávněných členů i potřebných hlasů.

- 7) Na žádost členů družstva podle § 639 odst. 3 zákona, nebo v důležitém zájmu družstva může členskou schůzi svolat i jeden nebo někteří členové představenstva, či členové kontrolní komise nebo likvidátor, jestliže ji mělo svolat představenstvo podle tohoto zákona nebo stanov a neučinilo tak bez zbytečného odkladu poté, co tato povinnost vznikla.
- 8) Není-li členská schůze svolána na žádost členů družstva podle § 639 odst. 3 zákona představenstvem tak, aby se konala do 30 (slovy: třiceti) dnů po doručení žádosti, musí být členská schůze svolána osobami nebo orgánem podle § 640 zákona.
- 9) Jestliže tak tyto osoby nebo orgán podle § 640 zákona neučiní do 10 (slovy: deseti) dnů poté, co uplynula lhůta pro svolání členské schůze představenstvem, může členskou schůzi svolat a všechny úkony s tím spojené činit osoba k tomu písemně zmocněná všemi členy, kteří o svolání členské schůze požádali.
- 10) Není-li členská schůze svolaná na žádost členů družstva podle § 639 odst. 3 zákona usnášeníschopná, svolá ten, kdo členskou schůzi svolal, náhradní členskou schůzi; to neplatí, pokud osoby podle § 639 odst. 3 zákona vzaly svoji žádost zpět.

Čl. 25

Působnost členské schůze

- 1) Do výlučné působnosti členské schůze patří:
 - a) přijímat a měnit stanovy,
 - b) rozhodovat o prohlášení vlastníka o vymezení bytových a nebytových jednotek v domě,
 - c) volit a odvolávat členy představenstva,
 - d) volit a odvolávat členy kontrolní komise,
 - e) schvalovat řádnou účetní závěrku, rozhodovat o rozdělení a užití zisku nebo jiných vlastních zdrojů, popř. způsobu úhrady ztráty,
 - f) rozhodovat o zvýšení nebo snížení základního členského vkladu,
 - g) rozhodovat o základních otázkách koncepce rozvoje družstva,
 - h) rozhodovat o splynutí, sloučení, rozdělení a o jiném zrušení družstva nebo změně právní formy,
 - i) schvalovat usnesení družstva, provozní řád, jednací řád, volební řád a další dokumenty,
 - j) rozhodovat o tvorbě a použití fondů družstva a o jiných významných majetkových dispozicích a schvalovat hospodaření s majetkem družstva,
 - k) rozhodovat o přijetí úvěru, zřízení zástavy a jiných formách zajištění,
 - l) rozhodovat o zcizení majetku družstva včetně uzavírání dohod o smlouvách budoucích,
 - m) rozhodovat o podaných námitkách proti rozhodnutí představenstva družstva o vyloučení člena družstva,
 - n) rozhodovat o převodech bytů do osobního vlastnictví členů družstva nebo jiných osob,
 - o) schvalovat výši a způsob úhrady nájemného a úhrad za služby spojené s užíváním bytu či nebytového prostoru.
- 2) Členská schůze je dále oprávněna:
 - a) projednávat stížnosti členů,
 - b) schvalovat statuty fondů,
 - c) určovat povinnosti členů dle Čl. 11 odst. 2 stanov,
 - d) vykonávat působnost kontrolní komise, pokud není zřízena,
 - e) rozhodovat o úhradě ztráty družstva,
 - f) stanovit pravidla v souladu se stanovami, na jejichž základě bude družstvo uzavírat se členy a s ostatními nájemci nájemní smlouvy,
 - g) schvalovat odměny představenstvu a kontrolní komisi,

- h) schvalovat právní jednání družstva, na základě kterých vznikne družstvu povinnost uhradit částku přesahující 100 000,- Kč (slovy: jedno sto tisíc korun českých); tento limit neplatí v případě právních jednání, na základě kterých družstvo zajišťuje a hradí dodávku služeb uvedených v čl. 13 odst. 4 písm. a), b), c) a g) Stanov a v případě právních jednání, na jejichž základě se sjednávají havarijní opravy,
 - i) rozhodovat o zatížení majetku družstva právem třetích osob,
 - j) schvalovat smlouvy, uzavírané mezi družstvem a členem družstva nebo orgánem družstva, s výjimkou nájemních smluv,
 - k) rozhodovat o změně pravidel pro přispívání členů družstva na správu společných částí budovy a jejich údržbu,
 - l) rozhodovat o převzetí závazku, přistoupení k závazku či zajištění závazku třetí osobou družstvem.
 - m) přijmout sazebník poplatků za úkony družstva provedené na žádost člena družstva.
- 3) Členská schůze si může vyhradit rozhodování kterékoliv otázky, týkající se družstva a jeho činnosti, neuvedené v předchozích odstavcích.
- 4) Na členské schůzi se hlasuje aklamací, neusnese-li se členská schůze na hlasování hlasovacími lístky, a to třeba i v jediném bodu programu.
- 5) Členská schůze rozhoduje i o dalších záležitostech družstva a jeho činnosti, pokud tak stanoví zákon nebo si rozhodování o některé věci vyhradila.
- 6) Připouští se hlasování členské schůze mimo zasedání členské schůze (per rollam), a to korespondenčně (písemně) či elektronicky (prostřednictvím emailové zprávy).
- 7) Představenstvo může rozhodnout, že se rozhodnutí členské schůze uskuteční způsobem per rollam. Návrh rozhodnutí, které představenstvo předloží členům družstva k hlasování per rollam, musí obsahovat alespoň:
- a) text navrhovaného rozhodnutí a jeho odůvodnění,
 - b) lhůtu pro doručení vyjádření člena určenou stanovami, ne kratší než 15 (slovy: patnáct) dnů, s tím, že pro začátek jejího běhu je rozhodné doručení návrhu členovi,
 - c) podklady potřebné pro přijetí navrhovaného rozhodnutí.
- 8) Nedoručí-li člen ve stanovené lhůtě osobě oprávněné svolat členskou schůzi souhlas s návrhem rozhodnutí, platí, že s návrhem nesouhlasí.
- 9) Vyžaduje-li zákon nebo tyto stanovy, aby přijetí rozhodnutí členské schůze bylo osvědčeno veřejnou listinou, návrh rozhodnutí per rollam musí mít formu veřejné listiny; v takovém případě se členům zasílá kopie veřejné listiny o návrhu rozhodnutí. Ve vyjádření člena se uvede i obsah návrhu rozhodnutí členské schůze, jehož se vyjádření týká; podpis na vyjádření musí být úředně ověřen. Ustanovení § 659 odst. 2 zákona se použije obdobně.
- 10) Rozhodná většina se počítá z celkového počtu hlasů všech členů družstva.
- 11) Rozhodnutí přijaté postupem per rollam, včetně dne jeho přijetí, oznámí družstvo nebo osoba oprávněná svolat členskou schůzi způsobem stanoveným zákonem o obchodních korporacích a stanovami pro svolání členské schůze všem členům bez zbytečného odkladu ode dne jeho přijetí.
- 12) Rozhodnutí je přijato dnem, v němž bylo doručeno vyjádření posledního člena k návrhu, nebo marným uplynutím posledního dne lhůty stanovené pro doručení vyjádření členů, bylo-li dosaženo počtu hlasů potřebného k přijetí rozhodnutí.

Čl. 26

Usnesení členské schůze

- 1) Pro platnost usnesení členské schůze se vyžaduje její řádné svolání, přítomnost nadpoloviční většiny všech členů a souhlas většiny hlasů přítomných členů. K přijetí rozhodnutí o změně stanov, zvýšení či snížení základního členského vkladu, zatížení majetku družstva právem třetí osoby, vymezení bytových a nebytových jednotek v domě, přeměně družstva či zrušení družstva s likvidací, se vyžaduje dvoutřetinová (2/3) většina hlasů všech členů družstva.
- 2) Po dobu šesti let od vzniku družstva se vyžaduje v případě hlasování dle čl. 25 odst. 1 písm. n (rozhodování o převodech bytů do osobního vlastnictví členů družstva nebo jiných osob) a v případě rozhodování o změně čl. 6 a čl. 7 stanov souhlas všech členů družstva (100 % (slovy: jedno sto procentní) souhlas všech členů družstva). Po uplynutí této doby platí čl. 26 odst. 1 stanov.
- 3) Při hlasování má každý člen jeden hlas.
- 4) Pokud jsou manželé společnými členy družstva ke dni konání členské schůze, postačí, zúčastní-li se jí jeden z nich. Pokud se účastní oba, musí hlasovat jednotně a počítá se jen jeden hlas. Pokud hlasují rozdílně, má se za to, že se hlasování zdrželi. Obdobně se postupuje v případě, že manželství společných členů již bylo rozvedeno, ale nedošlo dosud k dohodě či vypořádání členství jiným způsobem.
- 5) Člen družstva může být na členské schůzi zastoupen jinou osobou, a to na základě plné moci, když podpisy na této plné moci není třeba ověřovat.
- 6) O průběhu jednání každého orgánu družstva pořídí ten, kdo jednání orgánu družstva svolal, zápis, který obsahuje alespoň údaj o datu, místě a programu jednání orgánu, přijatá usnesení, výsledky hlasování a námítky členů.
- 7) Přílohu zápisu tvoří seznam účastníků schůze, pozvánka na ni a podklady, které byly předloženy k projednáváním bodům.
- 8) Každý člen má právo vyžádat si zápis a jeho přílohy k nahlédnutí.
- 9) O rozhodnutí členské schůze, kterým se mění stanovy družstva, musí být pořízen notářský zápis, který musí obsahovat též schválený text změny stanov

Čl. 27

Představenstvo

- 1) Představenstvo je statutárním orgánem družstva. Představenstvo má 3 (slovy: tři) členy. Představenstvo má funkční období 4 (slovy: čtyři) roky a volí ze svých členů předsedu představenstva.
- 2) Představenstvu přísluší obchodní vedení družstva, řídí činnost družstva a rozhoduje o všech jeho záležitostech, které nejsou zákonem vyhrazeny jinému orgánu družstva.
- 3) Navenek jedná za družstvo předseda představenstva vždy společně s dalším členem představenstva.
- 4) Činnost představenstva a běžnou činnost družstva řídí a organizuje předseda. Ve své činnosti je vázán obecně závaznými právními předpisy, stanovami družstva a usneseními členské schůze a představenstva.
- 5) Představenstvo se schází podle potřeby, nejméně však jednou za tři měsíce. Schůze představenstva svolává předseda představenstva pozvánkou zaslanou nejpozději 14 (slovy: čtrnáct) dní před konáním schůze. Se souhlasem všech členů představenstva může být

schůze představenstva svolána i jiným způsobem, případně se vzdáním se práva na včasné svolání, pokud jsou přítomni všichni členové představenstva.

- 6) Z jednání představenstva musí být vyhotoven písemný zápis.
- 7) Do kompetence představenstva spadají následující činnosti:
 - a) řídí činnost družstva a rozhoduje o všech záležitostech, které podle zákona a stanov nespadají do kompetence jiného orgánu,
 - b) svolává členskou schůzi a připravuje podklady k jednání,
 - c) plní usnesení členské schůze a odpovídá jí za svou činnost,
 - d) předkládá členské schůzi zprávu o své činnosti, kterou tato schválí nebo ji vezme na vědomí; v případě, že je tato zpráva zamítnuta, musí být sděleny důvody zamítnutí,
 - e) projednává návrhy a podněty členů družstva a stížnosti jiných osob a je povinno vyjádřit se k nim do 30 (slovy: třiceti) dnů,
 - f) odpovídá za administrativu a vedení členské evidence,
 - g) provádí úkony v majetkoprávních vztazích, uzavírá všechny druhy smluv,
 - h) odpovídá za řádnou účetní závěrku a případně sestavuje výroční zprávu o hospodaření družstva, které předkládá členské schůzi a kontrolní komisi k projednání,
 - i) projednává případy porušení či nesplnění povinností členů družstva,
 - j) rozhoduje o vyloučení člena družstva,
 - k) zajišťuje zápisy změn týkající se zapisovaných skutečností do obchodního rejstříku,
 - l) rozhoduje o uplatnění peněžité sankce vůči členovi družstva dle těchto stanov,
 - m) jedná ve všech dalších věcech, ke kterým je členská schůze zmocní nebo které vycházejí z těchto stanov.

Čl. 28

Kontrolní komise

- 1) Kontrolní komise je kontrolním orgánem bytového družstva. Je oprávněna kontrolovat veškerou činnost družstva a projednávat stížnosti jeho členů. Odpovídá pouze členské schůzi a je nezávislá na ostatních orgánech družstva. Na zjištěné nedostatky upozorňuje kontrolní komise představenstvo a dohlíží na zjednání nápravy. Výkon kontrolní činnosti je zejména zaměřen na hospodaření bytového družstva a neměl by zasahovat do obchodního vedení bytového družstva zajišťovaného představenstvem družstva, které nese osobní odpovědnost za hospodaření družstva.
- 2) Kontrolní komise má 3 (slovy: tři) členy. Funkční období je čtyřleté.
- 3) Kontrolní komise volí ze svých členů předsedu, který zastupuje kontrolní komisi navenek.
- 4) Předseda svolává, organizuje a řídí jednání kontrolní komise. Podklady pro jednání schůze kontrolní komise, zejména zprávy o provedených prověrkách nebo kontrolách a návrhy na nápravná opatření připravují a předkládají pověření členové komise předsedovi kontrolní komise včas před jednáním kontrolní komise.
- 5) Kontrolní komise rozhoduje většinou hlasů všech svých členů.
- 6) Kontrolní komise dává písemné stanovisko ke každé roční nebo jiné účetní závěrce, k návrhu na rozdělení zisku nebo úhrady ztráty bytového družstva a k návrhu na rozhodnutí shromáždění delegátů o uhrazovací povinnosti členů.
- 7) Kontrolní komise je oprávněna vyžadovat u představenstva informace a doklady o hospodaření družstva. Představenstvo je povinno bez zbytečného odkladu oznámit kontrolní komisi všechny skutečnosti, které mohou mít závažné důsledky v hospodaření nebo postavení družstva nebo jeho členů.

- 8) K jednotlivým úkonům může kontrolní komise pověřit jednoho nebo více členů, kteří v této věci mají oprávnění žádat informace v rozsahu oprávnění kontrolní komise. Zahájení výkonu kontrolní činnosti se předem projedná s ředitelem správy družstva, který zajistí potřebnou součinnost podřízených zaměstnanců. Obdobně se postupuje při projednání výsledku kontroly.
- 9) Předseda kontrolní komise nebo jiný její člen pověřený k tomu usnesením kontrolní komise, má právo účastnit se jednání představenstva a jakéhokoliv jiného orgánu bytového družstva, zřízeného podle stanov.
- 10) Kontrolní komise určí v případě potřeby svého člena, který zastupuje bytové družstvo v řízení před soudy a jinými orgány, je-li vedeno řízení proti členovi představenstva v případě podle ZOK.
- 11) Kontrolní komise se schází podle potřeby, nejméně jednou za tři měsíce.

Čl. 29

Společná ustanovení o členech představenstva a kontrolní komise

- 1) Členem představenstva a kontrolní komise může být zvolen jen člen družstva starší 18 (slovy: osmnácti) let. V těchto funkcích však nemohou být osoby, které jsou mezi sebou ve vztahu příbuzenském v řadě přímé nebo sourozenci nebo manžely.
- 2) Členové orgánů mohou být voleni opětovně a ve svých funkcích setrvávají až do nové volby.
- 3) Členové orgánů mohou ze své funkce odstoupit. Člen orgánu je však povinen to oznámit členské schůzi družstva, kterou je předseda povinen za tím účelem svolat nejpozději do 14 (slovy: čtrnácti) dnů. Ve výkonu funkce končí člen orgánu až dnem, kdy členská schůze odstoupení projedná. Není-li odstoupení projednáno členskou schůzí ani do 3 (slovy: tří) měsíců, pokládá se marným uplynutím této lhůty za projednané.
- 4) Jestliže člen orgánu zemře, odstoupí z funkce, je odvolán nebo jinak skončí jeho funkční období, musí členská schůze družstva do tří měsíců zvolit nového člena orgánu družstva.

Čl. 30

Hlasování v představenstvu a kontrolní komisi, protokoly o jednání

- 1) Každému členu představenstva a kontrolní komise náleží jeden hlas.
- 2) Hlasování je zásadně veřejné, pokud se jednající orgán v jednotlivých případech neusnese na tajném hlasování.
- 3) Orgány družstva vedou o průběhu jednání a hlasování písemné protokoly. O přijatých usneseních se vyhotovují zápisy, které jsou přístupné všem členům družstva. V zápisu se jmenovitě uvedou členové představenstva, kteří hlasovali proti jednotlivým usnesením nebo se zdrželi hlasování; u neuvedených členů se má za to, že hlasovali pro přijetí usnesení.

Čl. 31

Zákaz konkurence

- 1) Členové představenstva a kontrolní komise nesmějí být podnikateli ve stejném či obdobném předmětu činnosti ani členy statutárních či dozorčích orgánů právnických osob se stejným či obdobným předmětem činnosti. Vyžaduje-li to zájem družstva, může členská schůze z tohoto ustanovení povolit výjimku.

Čl. 32

Odpovědnost členů orgánů družstva za škodu

- 1) Nároky družstva z odpovědnosti členů orgánů družstva za škodu uplatňuje představenstvo.
- 2) Vůči členům představenstva uplatňuje nároky družstva kontrolní komise prostřednictvím jí určeného člena, pokud není zřízena, tak kterýkoliv člen družstva.
- 3) Pokud by náhrada škody nebyla představenstvem vymáhána soudně, je každý člen družstva oprávněn podat jménem družstva proti členovi představenstva nebo členovi kontrolního orgánu žalobu o náhradu škody, kterou družstvu způsobil.

Část IV

Hospodaření družstva

Čl. 33

Společná ustanovení k hospodaření družstva

- 1) Družstvo hospodaří v předmětu své činnosti samostatně a na svůj účet.
- 2) Družstvo je povinno sestavit za každý rok účetní závěrku.
- 3) Členové družstva si mohou vyžádat řádnou účetní závěrku a návrh na rozdělení zisku a úhrady ztráty k nahlédnutí.

Čl. 34

Způsob použití zisku nebo jiných vlastních zdrojů a úhrada případné ztráty

- 1) Členská schůze se při projednání řádné účetní závěrky usnese na použití zisku nebo jiných vlastních zdrojů, případně na způsobu úhrady ztrát. Zisk nebo jiné vlastní zdroje bytového družstva mohou být použity pouze k uspokojování bytových potřeb členů a k dalšímu rozvoji bytového družstva.
- 2) Podíl člena na zisku nebo jiných vlastních zdrojích určených k rozdělení mezi členy se stanoví poměrem jeho splaceného vkladu ke splaceným vkladům všech členů ke dni konání členské schůze, která o podílu na zisku nebo jiných vlastních zdrojích rozhoduje. U členů, jejichž členství v rozhodném roce trvalo jen část roku, se tento podíl poměrně zkrátí.
- 3) Případná ztráta se nejdříve vypořádá prostřednictvím pro to určeného fondu, (případně dalších zajišťovacích fondů, pokud byly zřízeny). Pokud fond/y (případně další zajišťovací fondy) nebude (nebudou) stačit na úhradu vykázané ztráty družstva, členská schůze je oprávněna rozhodnout o uhrazovací povinnosti členů, a to až do výše jejich členských vkladů. Vklady členů se přitom zatíží poměrem, ve kterém se vypočte jejich podíl na zisku.

Čl. 35

Fondy družstva

- 1) Družstvo zřizuje na základě rozhodnutí členské schůze tyto fondy: fond ztrát, pořizovací fond, provozní fond a fond oprav.

Čl. 36

- 1) Fond ztrát rozhodnutím členské schůze je možné zřídit až do výše základního členského vkladu fond ztrát, do kterého je povinen přispět každý člen poměrně podle výše svého základního členského vkladu.
- 2) Družstvo doplňuje fond nejméně o 10 % (slovy: deset procent) ročního čistého zisku až do doby, kdy výše fondu dosáhne částky rovnající se součtu všech základních členských vkladů.
- 3) Zdroje fondu se používají výhradně na úhradu ztrát družstva.
- 4) Fond se smí použít za trvání družstva k rozdělení mezi členy, a to rozhodnutím členské schůze přijaté nadpolovičním počtem všech hlasů členů družstva.

Čl. 37

Fond pořizovací

- 1) Fond pořizovací se tvoří z dalších členských vkladů peněžního plnění členů družstva ("členský podíl") stanovených těchto stanovách.
- 2) Prostředky fondu se použijí výlučně na úhradu nákladů spojených s koupí Nemovitostí, ať už se jedná o zaplacení kupní ceny nebo splátky úvěru na koupi Nemovitostí včetně příslušenství.

Čl. 38

Správa domu

- 1) Správa domu se platí z pravidelných měsíčních záloh placených členy družstva, popř. nájemci bytů a nebytových prostor. Výši záloh stanovuje členská schůze. Příspěvky na správu domu se rozvrhují a platí na každý družstevní byt stejně.
- 2) Příspěvky na správu domu se používají na úhrady za běžné správní náklady a správní činnost, odměny členů orgánů družstva, vedení bankovních účtů, odečty měřidel, náklady na pořízení majetku na správní činnost atd.
- 3) Příspěvky na správu domu se vyúčtovávají ročně podle skutečných nákladů.

Čl. 39

Fond oprav

- 1) Fond je tvořen z pravidelných měsíčních příspěvků placených nájemci bytů. Výši platby stanovuje členská schůze. Příspěvky do fondu oprav se platí podle velikosti podlahové plochy přiděleného družstevního bytu.
- 2) Prostředky fondu tvoří dlouhodobý finanční zdroj na opravy a investice a používají se výhradně na opravy společných prostor a dalších částí Nemovitostí dle čl. 13 nebo na případné splátky úvěru na takové opravy.
- 3) Prostředky fondu se nevyúčtovávají.

Část V

Zrušení a likvidace družstva

Čl. 40

- 1) Družstvo se zrušuje způsoby stanovenými ZOK.
- 2) Rozhodnutí členské schůze o zrušení se osvědčuje notářským zápisem.
- 3) Družstvo zaniká výmazem z obchodního rejstříku.
- 4) Průběh likvidace družstva upravuje ZOK.
- 5) Podíl člena na likvidačním zůstatku je roven splněné vkladové povinnosti k členskému vkladu (v případě úhrady úvěrem se počítá jen jistina úvěru, k úrokům a nákladům úvěru se nepřihlíží). Podíl na likvidačním zůstatku se vyplácí v penězích. Nelze-li práva všech členů uspokojit zcela, uspokojí se poměrně.
- 6) Jestliže po uspokojení práv všech členů na podíl na likvidačním zůstatku zůstanou nerozděleny nějaké prostředky, rozdělí se mezi členy v poměru výše jejich vkladů do družstva, vůči celkovému součtu vkladů.

Část VI

Společná ustanovení

Čl. 41

- 1) Rozhodnutí týkající se jednotlivých členů družstva jim musí být doručeno nebo oznámeno.
- 2) Lhůta k podání odůvodněných námitek činí třicet dnů od doručení oznámení o vyloučení, počíná běžet dnem následujícím po dni doručení.
- 3) Má se za to, že došla zásilka odeslaná s využitím provozovatele poštovních služeb došla k adresátovi třetí pracovní den po odeslání, byla-li však odeslána na adresu v jiném státu, pak patnáctý den po odeslání.
- 4) Doručení do vlastních rukou se vyžaduje v případech stanovených zákonem, těmito stanovami nebo rozhodnutím členské schůze.

Čl. 42

- 1) Nájemní vztahy se řídí občanským zákoníkem a ZOK, jinými právními předpisy a těmito stanovami.
- 2) Vztahy mezi členy družstva a družstvem, jakož i právní postavení družstva se řídí ZOK a těmito stanovami.
- 3) Vztahy k nečlenům družstva - nájemcům se řídí občanským zákoníkem. Výše nájemného nájemců s regulovaným nájmem se stanoví v souladu s obecně závaznými právními předpisy. Způsob placení stanoví usnesením členská schůze.
- 4) Nečlen družstva - nájemce bytu bude hradit drobné opravy v bytě včetně jeho zařízení, jakož i náklady spojené s běžnou údržbou bytu v rozsahu stanoveném v nájemní smlouvě v souladu s příslušnými právními předpisy.
- 5) Všichni nájemci družstevních bytů platí úhrady za jejich užívání a zálohy za služby vždy nejpozději do 20. dne příslušného měsíce, za který je placeno. Tyto platby se provádějí způsobem stanoveným členskou schůzí. Za prodlení s placením je družstvo oprávněno požadovat úrok z prodlení ve smyslu platných právních předpisů a dále se sjednává smluvní

pokuta ve výši 0,2 % (slovy: dvě desetiny procenta) z dlužné částky za každý započatý dne prodlení.

- 6) Nedoplatky z vyúčtování úhrad za užívání (nájemného) a záloh na služby musí nájemci zaplatit do 15 (slovy: patnácti) dnů po zveřejnění vyúčtování. Vyúčtování schvaluje představenstvo družstva. Podané odvolání nemá odkladný účinek.

Část VII **Závěrečná ustanovení**

Čl. 43

Tyto stanovy byly přijaty ustavující členskou schůzí dne 10.12.2021 a nabývají platnosti stejným dnem. Účinnosti nabývají dnem zápisu družstva do obchodního rejstříku. V případech, které nejsou řešeny těmito stanovami, se postupuje podle příslušných ustanovení ZOK.

(Pozn.: v tomto úplném znění byly zapracovány změny dle rozhodnutí členské schůze družstva ze dne 12.12.2023, ze dne 8.2.2023, ze dne 1.8.2022 a ve znění opravné doložky ke stanovám přijatým ustavující členskou schůzí dne 10.12.2021)

V Praze dne 23.1.2024

Úplné znění vyhotovilo: Představenstvo družstva