

# **STANOVY Bytového družstva Zázvorkova 1995 - 1999**

(§ 221 a násl. obchodního zákoníku)

## **ČÁST PRVNÍ: ZÁKLADNÍ POJMY**

### **Článek 1. Úvodní ustanovení**

1. Družstvo je společenstvím neuzavřeného počtu fyzických i právnických osob ve smyslu § 221 obchodního zákoníku, založeným za účelem zajišťování bytových potřeb svých členů.
2. Družstvo je právnickou osobou a zapisuje se do obchodního rejstříku.
3. Družstvo za porušení svých závazků odpovídá celým svým majetkem. Členové družstva neručí za jeho závazky. Na základě rozhodnutí členské schůze může být členům družstva nebo některým z nich uložena uhrazovací povinnost přesahující členský vklad na krytí ztrát družstva. Tato uhrazovací povinnost však nemůže přesáhnout trojnásobek základního členského vkladu.

### **Článek 2. Firma a sídlo družstva**

1. Družstvo přijalo firmu: Bytové družstvo Zázvorkova 1995 - 1999
2. Sídlo družstva: Praha

### **Článek 3. Předmět činnosti**

Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb zajišťujících řádný provoz nemovitostí, bytů a nebytových prostor.

### **Článek 4. Zapisovaný základní kapitál**

1. Zapisovaný základní kapitál činí **53200,- Kč** (slovy padesát tři tisíc korun českých) a je tvořen základními členskými vklady členů družstva.
2. Jestliže souhrn základních členských vkladů zakládajících, i dále přistoupičích členů družstva, přesáhne schválenou výši základního kapitálu, bude částka převedena do rezervního fondu.
3. Zapisovaný základní kapitál družstva lze zvýšit nebo snížit pouze usnesením členské schůze, schváleným nadpoloviční většinou všech členů družstva. Zapisovaný základní kapitál nesmí klesnout pod výši stanovenou obchodním zákoníkem.

### **Článek 5. Základní členský vklad**

1. Základní členský vklad je určen podílem zapisovaného základního kapitálu k počtu zakládajících členů a činí při počtu **152** zakládajících členů **350,00** Kč (slovy tři sta padesát korun českých) na člena.
2. Základní členský vklad je povinen každý člen družstva uhradit při podání přihlášky spolu se zápisným podle článku 7 těchto Stanov.

### **Článek 6. Další členský vklad**

1. Vzhledem k tomu, že družstvo je založeno jako bytové družstvo za účelem zajišťování bytových potřeb svých členů, zavazují se členové družstva k uhrazení dalšího členského vkladu. Finanční prostředky získané tímto vkladem budou družstvem použity na úhradu kupní ceny následujících nemovitostí:

budov: č.p. 1995 č. or. 30, č.p.1996 č.or. 28, č.p. 1997 č.or. 26, č.p.1998 č.or. 24, č.p. 1999 č.or. 22 – všechny v katastrálním území Stodůlky, obec Praha, zapsaných na LV č. 1696 vydaném katastrálním úřadem pro Hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha pro katastrální území Stodůlky, obec Praha, okres Hlavní město Praha a

pozemků: parc. č. 2131/158 o výměře 257 m<sup>2</sup> (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 2131/636 o výměře 155 m<sup>2</sup> (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 2131/637 o výměře 133 m<sup>2</sup> (zastavěná plocha a nádvoří) - v katastrálním území Stodůlky, obec Praha, zapsaných na LV č. 10 699 vydaném katastrálním úřadem pro Hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha pro katastrální území Stodůlky, obec Praha, okres Hlavní město Praha a parc. č. 2131/160 o výměře 277 m<sup>2</sup> (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 2131/159 o výměře 279 m<sup>2</sup> (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 2131/638 o výměře 1 m<sup>2</sup> (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 2131/639 o výměře 9 m<sup>2</sup> (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 2131/157 o výměře 127 m<sup>2</sup> (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 2131/156 o výměře 121 m<sup>2</sup> (zastavěná plocha a nádvoří) – v katastrálním území Stodůlky, obec Praha, zapsaných na LV č. 1716 vydaném katastrálním úřadem pro Hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha pro katastrální území Stodůlky, obec Praha, okres Hlavní město Praha

2. **Další členský vklad** představuje vklad člena do družstva za účelem pořízení (zaplacení) kupní ceny nemovitosti – bytového domu a pozemku k němu příslušejícího. Výše a splácení dalšího členského vkladu je evidováno podle článku 11 těchto stanov.
3. Každý člen družstva se zavazuje splatit další členský vklad ve výši a lhůtě schválené členskou schůzí v návaznosti na kupní smlouvu o převodu nemovitostí z dosavadního majitele – Hlavní město Praha (případně Česká republika), na družstvo. Výše dalšího členského vkladu bude stanovena analogicky podle zákona 72/1994 Sb. a dle technických parametrů objektů a bytů.
4. Členové družstva jsou srozuměni a souhlasí s tím, že výše dalšího členského vkladu se liší podle velikosti bytu, k němuž má člen družstva právo nájmu.
5. **Další členský vklad může člen splácet postupně** na základě splátkového kalendáře. Systém splátkového kalendáře, tj. maximální počet splátek a minimální výše splátky, pravidla pro možnost předčasného splacení atp. určí usnesení členské schůze. Splátkový kalendář bude pro každého člena určen individuálně představenstvem. Pro případ prodlení člena s plněním jednotlivých splátek podle splátkového kalendáře družstvo zřizuje rizikový fond (článek 31 těchto stanov).
6. Člen družstva je oprávněn **splatit další členský vklad i jednorázově, pokud se k tomu písemně zaváže.** V takovém případě je však povinen tento další členský vklad uhradit v plné výši v termínu stanoveném představenstvem družstva. V případě, že člen družstva se zaváže uhradit další členský vklad jednorázově, a bude v prodlení s plněním tohoto závazku, je družstvo oprávněno po tomto členovi požadovat uhrazení smluvní pokuty ve výši 0,5 % z dlužné částky za každý den prodlení.

## ČÁST DRUHÁ: VZNIK A ZÁNİK ČLENSTVÍ

### Článek 7. Vznik členství

1. Členem družstva může být pouze fyzická osoba starší 18 let, která má nebo získá právo nájmu bytu v domě Zázvorkova č.p. 1995 č. or. 30, Zázvorkova č.p. 1996 č. or. 28, Zázvorkova č.p. 1997 č. or. 26, Zázvorkova č.p. 1998 č. or. 24, Zázvorkova č.p. 1999 č. or. 22, jehož je družstvo vlastníkem, resp. jehož vlastníkem se družstvo stane.
2. Nezletilá osoba se může stát členem družstva pouze v případě dědění po členu družstva.
3. Každý člen uhradí zápisné ve výši 615,00 Kč (slovy: šest set patnáct korun českých) splatné při podání přihlášky do družstva nebo při zápisu do Seznamu členů, jehož účelem je úhrada administrativních a ostatních nákladů spojených se vznikem členství v družstvu, které družstvu vzniknou.
4. Členství vzniká:
  - a) *při založení družstva* podáním písemné přihlášky nájemce bytu, uhrazením zápisného, zaplacením základního členského vkladu a přijetím závazku k úhradě dalšího členského vkladu ve smyslu článku 6 těchto Stanov
  - b) *za trvání družstva*
    - 1) rozhodnutím členské schůze o přijetí za člena družstva na základě písemné přihlášky, zaplacením zápisného a základního členského vkladu a přijetím závazku ke splacení dalšího členského vkladu a splacení představenstvem určené části tohoto dalšího členského vkladu;

- 2) převodem členství
  - 3) děděním.
5. Nový člen v případě uvedeném v odstavci 4. písmeno b) bod 2) tohoto článku se stává členem družstva dnem, kdy družstvu byla předložena Smlouva o převodu členských práv a povinností nebo dnem uvedeným v této Smlouvě, nebo kdy družstvo obdrží písemné oznámení dosavadního člena o převodu členství spolu s písemným souhlasem nabyvatele.  
Nový člen je v tomto případě povinen:
- a) odevzdat představenstvu vyplněnou přihlášku,
  - b) uhradit zápisné,
  - c) uzavřít s družstvem nájemní smlouvu, resp. poskytnout součinnost k úpravě nájemního vztahu na základě Nájemní smlouvy k bytu tak, aby odpovídal skutečnosti,
  - d) přijmout závazek k úhradě dosud nesplacené části dalšího členského vkladu ve výši určené představenstvem na základě evidence dle článku 11 těchto stanov, pokud tento další členský vklad již nebyl v plné výši splacen. V případě převodu členství, kdy další členský vklad není ještě splacen v plné výši, člen družstva, který členství převádí, ručí za splnění závazku uhradit dosud nesplacenou část dalšího členského vkladu členem družstva, na kterého své členství převedl.
6. Děděním přecházejí členská práva a povinnosti na dědice určeného v rozhodnutí o ukončení dědického řízení. Takovýto dědic se může rozhodnout, zda se stane členem družstva či nikoli. V případě, že se dědic rozhodne nestát se členem družstva, má nárok na vypořádací podíl člena družstva, jehož členská práva a povinnosti zdědil. Družstvo je povinno tento vypořádací podíl vyplatit v souladu s ustanovením článku 10 těchto stanov.
7. Členství v družstvu je založeno na principu dobrovolnosti a rovnosti všech členů.

#### **Článek 8. Společné členství manželů v družstvu a společný nájem družstevního bytu**

1. Společný nájem družstevního bytu může vzniknout JEN mezi manžely.
2. Vznikne-li jednomu z manželů za trvání manželství právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, vznikne se společným nájmem bytu i společné členství manželů v družstvu. Společné členství vznikne také při převodu členských práv a povinností na jednoho z manželů za doby trvání manželství. Společné členství manželů nevznikne, pokud vzájemné majetkové vztahy, práva a povinnosti společného bydlení byly za trvání manželství zrušeny, vypořádány nebo tehdy, jestliže manželé spolu trvale nežijí.
3. Stal-li se některý z manželů nájemcem družstevního bytu před uzavřením manželství, vznikne oběma manželům společný nájem bytu uzavřením manželství.
4. Manželé mají při hlasování právo jednoho hlasu. Ze společného členství v družstvu jsou oba manželé oprávněni společně a nerozdílně. Při vyřizování běžných záležitostí v souvislosti s nájmem družstevního bytu může jednat kterýkoli z manželů.
5. Jestliže jeden z rozvedených manželů nabyl právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu za trvání manželství, a rozvedení manželé se nedohodnou, soud na základě návrhu jednoho z rozvedených manželů rozhodne o zrušení práva společného nájmu družstevního bytu a o tom, kdo z rozvedených manželů bude jako člen družstva nadále nájemcem bytu. Tím zanikne i společné členství rozvedených manželů v družstvu.
6. Jestliže jeden z rozvedených manželů nabyl práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu před uzavřením manželství, zanikne právo společného nájmu družstevního bytu rozvodem manželství a právo byt užívat případně tomu z manželů, který právo nájmu družstevního bytu nabyl před uzavřením manželství.
7. Společné členství zaniká také dohodou rozvedených manželů, zrušením společných majetkových vztahů a práv a povinností společného bydlení, převodem členských práv a povinností a dalšími druhy zániku členství viz dále podle článku 9. odstavce 1.
8. Smrtí jednoho z manželů, kteří byli společnými nájemci družstevního bytu, zaniká společný nájem bytu manželé. Jestliže právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu vzniklo za trvání manželství, zůstává členem družstva a nájemcem družstevního bytu pozůstalý manžel. Jestliže

zemřel ten z manželů, který právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu nabyt před uzavřením manželství, přechází jeho smrtí právo nájmu družstevního bytu na dědice, kterému připadlo členství v družstvu.

9. Zánik společného členství musí být neprodleně oznámen představenstvu spolu s předložením kopií příslušných dokumentů.

### Článek 9. Zánik členství

1. Členství v družstvu zaniká:
- a) písemnou dohodou
  - b) vystoupením
  - c) vyloučením
  - d) prohlášením konkursu na majetek člena nebo zamítnutím návrhu na prohlášení konkursu pro nedostatek majetku člena,
  - e) pravomocným nařízením výkonu rozhodnutí postižením členských práv a povinností,
  - f) vydáním exekučního příkazu k postižení členských práv a povinností po právní moci usnesení o nařízení exekuce
  - g) smrtí fyzické osoby
  - h) zánikem družstva - likvidací
  - i) zánikem společného členství manželů v družstvu pro jednoho z manželů.
2. **Písemná dohoda** musí být podepsána členem družstva a nejméně dvěma členy představenstva. Tato dohoda musí obsahovat časový údaj o dni, ke kterému členství zaniká a o dni, v němž dojde k vyklizení a předání bytu nebo nebytového prostoru. Vyplacení vypořádacího podílu se provede v souladu s ustanovením článku 10 těchto Stanov..
3. **Vystoupením** zaniká členství uplynutím dvou měsíců. Tato lhůta počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení písemného oznámení člena družstva o vystoupení z družstva představenstvu. Oznámení lze odvolat jen písemně se souhlasem představenstva družstva. Vyplacení vypořádacího podílu se provede v souladu s ustanovením článku 10 těchto Stanov.
4. O **vyloučení** člena rozhoduje členská schůze na základě návrhu představenstva družstva. Člen družstva může být vyloučen, jestliže:
- a) opětovně a přes výstrahu porušuje povinnosti uvedené v zákoně, ve stanovách a dalších vnitrodružstevních předpisech,
  - b) byl pravomocně odsouzen za úmyslný trestný čin, který spáchal proti družstvu nebo proti členu družstva,
  - c) je v prodlení se splácením dalšího členského vkladu, k jehož úhradě se zavázal, a jeho dluh odpovídá výši trojnásobku měsíční splátky dalšího členského vkladu NEBO je v prodlení s úhradami nájemného a jiných plateb, k jejichž úhradě se zavázal, a jeho dluh odpovídá výši trojnásobku měsíční platby - nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu, příp. jiné platby, k jejíž úhradě se zavázal, a nepožádal o odklad.

Rozhodnutí o vyloučení člena je možno přijmout pouze do 3 měsíců ode dne, kdy družstvo důvod vyloučení zjistilo, nejpozději však do 1 roku ode dne, kdy tento důvod vznikl.

Vyloučením zaniká členství dnem oznámení rozhodnutí členské schůze členovi družstva. Rozhodnutí členské schůze o vyloučení člena se považuje za oznámené dnem doručení písemného rozhodnutí členské schůze na adresu člena družstva uvedenou v členské evidenci dle článku 11 či dnem odmítnutí přijetí doporučeného dopisu obsahujícího rozhodnutí členské schůze o vyloučení člena družstva či dnem vrácení tohoto dopisu z důvodu jeho nepřevzetí.

Rozhodnutí členské schůze o vyloučení člena podléhá soudnímu přezkoumání postupem, který je v souladu s příslušnými ustanoveními obchodního zákoníku.

5. Jestliže byl zrušen **konkurs** na majetek člena družstva z jiných důvodů než po splnění rozvrhového usnesení nebo pro nedostatek majetku, jeho členství se obnovuje. Pokud však

družstvo již takovému členu vyplatilo jeho vypořádací podíl či zálohu na tento podíl, musí člen jakékoli plnění které v této souvislosti od družstva přijal do 2 měsíců od zrušení konkursu družstvu nahradit. Toto platí i v případě, že byl pravomocně zastaven výkon rozhodnutí postižením členských práv a povinností člena v družstvu nebo pravomocně zastavena exekuce podle zvláštního právního předpisu.

6. **Smrtí člena družstva přecházejí** členská práva a povinnosti na dědice. Dědic, kterému připadl členský podíl se stává členem družstva. V této souvislosti je povinen analogicky splnit povinnosti uvedené v čl. 7 odst. 5 bod a), c) a d) těchto stanov. Pokud se dědic nechce stát členem družstva, má nárok na vyplacení vypořádacího podílu, který by připadl na zůstavitele způsobem uvedeným v článku 10 těchto stanov. Do skončení dědického řízení uhrazuje povinně platby za zemřelého člena dědic nebo dědicové, na které přešel nájem bytu podle § 706 nebo § 707 občanského zákoníku. Ve sporných dědických případech může družstvo rozhodnout, že bude povinné platby uhrazovat zatím ze svých zdrojů do vydání pravomocného rozhodnutí o dědickém vypořádání; po právní moci tohoto rozhodnutí je dědic povinen dlužnou částku družstvu splatit. Nestane-li se takový dědic členem, nejsou poplatky hrazeny za něho družstvem součástí vypořádacího podílu.
7. Zánik společného členství manželů je upraven v článku 8 těchto stanov.

### **Článek 10. Vypořádací podíl**

1. Nárok na vypořádací podíl vznikne členu družstva při zániku jeho členství za trvání družstva.
2. Nárok na vypořádací podíl je splatný po uplynutí tří měsíců ode dne, kdy členská schůze schválila účetní závěrku za rok, v němž členství zaniklo.
3. Vypořádací podíl se při zániku členství určuje jako podíl na zapisovaném základním kapitálu (základní členský vklad) a dosud splacená část dalšího členského vkladu (splátky na byt).
4. Vypořádací podíl se uhrazuje pouze v penězích.
5. Vypořádací podíl je vyplacen za podmínky vyklizení a řádného předání bytu, k němuž měl bývalý člen právo nájmu.
6. Pokud to finanční situace dovoluje, může družstvo uspokojit zálohově část nároku na vyplacení vypořádacího podílu i dříve, pokud je zároveň splněna podmínka uvedená v odstavci 5 tohoto článku
7. Proti výplatě vypořádacího podílu je družstvo oprávněno započíst své splatné pohledávky vůči bývalému členu.
8. Zánikem členství v důsledku převodu členských práv a povinností nevzniká nárok na vyplacení vypořádacího podílu. Vzájemné nároky si účastníci převodu vypořádají mezi sebou.

### **Článek 11. Členská evidence**

1. Představenstvo vede seznam členů družstva, do něhož se zapisuje:
  - a) jméno, datum narození, adresa člena družstva (při společném členství manželů data obou manželů) a osob žijících s ním/nimi ve společné domácnosti
  - b) datum vzniku členství v družstvu,
  - c) údaj o uhrazení zápisného,
  - d) údaj o splacení základního členského vkladu,
  - e) výše dalšího členského vkladu a údaje o jeho splácení - výše a data jednotlivých plateb,
  - f) označení bytu, jeho velikosti (rozměrů) a příslušenství, ke kterému má člen právo bydlení na základě nájemní smlouvy
  - g) datum zániku členství v družstvu a pokud na vyplacení vypořádacího podílu vznikl nárok údaj o vyplacení vypořádacího podílu (výše a datum platby).
2. Do seznamu se vyznačí bez zbytečného odkladu změny všech zapisovaných skutečností.
3. Představenstvo je povinno umožnit nahlédnutí do tohoto seznamu každému, kdo osvědčí právní

zájem. V případě člena družstva je představenstvo povinno umožnit nahlédnutí členu družstva do té části seznamu, která se ho týká kdykoli tento člen o to požádá.

4. Představenstvo je povinno vydat do 5 pracovních dnů členovi družstva potvrzení o jeho členství a o obsahu zápisu týkajícího se tohoto člena v tomto seznamu na základě jeho písemné žádosti

### **Článek 12. Práva a povinnosti členů družstva**

1. Mezi práva člena družstva patří:
  - a) právo na uzavření nájemní smlouvy k bytu, který jako zakládající člen užívá či získá k němu nájemní právo vstupem do družstva či jinak,
  - b) právo volit a být volen do orgánů družstva a podílet se na řízení a kontrole činnosti družstva prostřednictvím jeho orgánů,
  - c) právo žádat svolání mimořádné členské schůze; písemnou žádost musí podepsat nejméně třetina členů družstva,
  - d) právo na informace o činnosti orgánů družstva, o ročním vyúčtování záloh za služby, spojené s užíváním bytu, příp. nebytových prostorů, stavu hospodaření družstva atd.,
  - e) právo navrhnout soudu určení neplatnosti usnesení členské schůze pro rozpor s právními předpisy či stanovami. Návrh může člen podat, požádá-li o zaprotokolování námítky na členské schůzi, která usnesení přijala, nebo jestliže námítku oznámil představenstvu družstva do jednoho měsíce od data konání schůze. Návrh soudu lze podat do 1 měsíce od žádosti o zaprotokolování námítky nebo jejího oznámení představenstvu.
  - f) další práva, vyplývající z příslušných právních předpisů, zejména – obchodního zákoníku a těchto Stanov.
2. Mezi povinnosti člena družstva patří:
  - a) povinnost dodržovat závazky, vyplývající pro člena ze stanov a dalších vnitrodružstevních předpisů,
  - b) povinnost splácet další členský vklad (způsob a termíny splátek stanoví usnesení členské schůze, konkrétní splátkový kalendáře stanoví představenstvo – viz čl. 6)
  - c) povinnost chránit majetek družstva a v tomto směru respektovat usnesení členské schůze,
  - d) povinnost zachovávat dobré mravy a nenarušovat vzájemné vztahy s ostatními členy družstva.

### **Článek 13. Práva a povinnosti družstva**

1. Mezi práva družstva patří:
  - a) požadovat od členů uhrazení dalšího členského vkladu způsobem, ke kterému se zavázali
  - b) požadovat od členů plnění povinností člena družstva a nájemce družstevního bytu stanovených právními předpisy, těmito stanovami a usneseními členské schůze
  - c) po předchozím odsouhlasení členskou schůzí uzavřít úvěrovou smlouvu za účelem zajištění finančních prostředků na nákup nemovitostí specifikovaných v článku 6 odst. 1 těchto Stanov
  - d) po předchozím odsouhlasení členskou schůzí uzavřít zástavní smlouvu za účelem zajištění úvěru dle předchozího odstavce, kde předmětem zástavy budou nemovitosti specifikované v článku 6 odst. 1 těchto Stanov
  - e) uzavřít úvěrovou smlouvu za účelem zajištění finančních prostředků na rekonstrukci a opravy nemovitostí specifikovaných v článku 6 odst. 1 těchto Stanov a tyto nemovitosti použít jako zajištění svého závazku z této úvěrové smlouvy na základě předchozího souhlasu členské schůze
2. Mezi povinnosti družstva patří:
  - a) dodržovat a plnit povinnosti stanovené právními předpisy, zejména z hlediska daňových a účetních předpisů
  - b) dodržovat a plnit povinnosti stanovené právními předpisy vlastníka nemovitostí, zejména údržba nemovitosti a plnění daňových povinností,

- c) zaručit a zajistit včasné provedení splátek úvěru spojeného s nákupem a příp. údržbou nemovitostí specifikovaných v čl. 6 odst. 1 těchto stanov a včasnost ostatních plateb z činnosti družstva vyplývající,
  - d) provést bez zbytečných odkladů vypořádání dle článku 10. těchto stanov s bývalým členem
  - e) další povinnosti, vyplývající z příslušných právních předpisů, zejména – obchodního zákoníku a těchto Stanov.
3. Družstvo je povinno na základě usnesení členské schůze provést veškeré úkony potřebné pro **převody bytových jednotek členům družstva do osobního vlastnictví** postupem dle zákona č. 72/1994 Sb. Tuto záležitost představenstvo předloží členské schůzi k rozhodnutí bez zbytečného odkladu poté, co bude úvěr za účelem nákupu nemovitosti specifikovaných v článku 6 odst. 1 těchto Stanov plně splacen, pokud členská schůze v této souvislosti nerozhodne jinak.

### Část třetí: Nájem družstevního bytu

#### Článek 14. Obecná ustanovení

1. S členstvím v družstvu je spojeno právo nájmu družstevního bytu. Konkrétní pravidla nájemního vztahu jsou určena příslušnými ustanoveními Občanského zákoníku, těchto Stanov a usneseními členské schůze, zejména Domovního řádu schváleného členskou schůzí
2. **Společný nájem družstevního bytu.** Společný nájem družstevního bytu může vzniknout JEN mezi manželi. Pravidla v těchto případech jsou upravena v článku 8. těchto stanov.
3. Člen družstva má právo uzavřít s předchozím písemným souhlasem představenstva **podnájemní smlouvu k bytu**, k němuž má na základě členství v družstvu právo nájmu. Zásady stanoví usnesení členské schůze.

#### Článek 15. Nájemní smlouva

1. **Podmínky uzavření nájemní smlouvy** mezi bytovým družstvem a členem družstva:
  - a) S každým členem uzavře družstvo nájemní smlouvu o nájmu bytu nejpozději do 3 měsíců od provedení vkladu vlastnického práva družstva k nemovitostem specifikovaným v čl. 6 odst. 1 těchto stanov do katastru nemovitostí, resp. ode dne převzetí specifikovaných budov
  - b) V ostatních případech budou nájemní smlouvy uzavírány nejpozději do 1 měsíce ode dne, kdy skutečnost rozhodná pro uzavření nové nájemní smlouvy byla družstvu písemně oznámena a prokázána způsobem požadovaným právními předpisy.
  - c) Podmínkou uzavření nájemní smlouvy však je, že daná osoba splnila podmínky vzniku členství v družstvu stanovené těmito Stanovami.
2. **Obsahové náležitosti:** Nájemní smlouva mezi družstvem a členem bude kromě obligatorních náležitostí, tj. označení smluvních stran, bytu, jeho příslušenství, rozsah jejich užívání, ustanovení, že smlouva je uzavřena na dobu neurčitou a způsob výpočtu nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu, resp. jejich výši, také způsob úhrady splátek dalšího členského vkladu a dalších plateb a poplatků souvisejících s nájmem bytu, službami, správou, opravami domu atd.
3. **Povinnost předat a převzít byt** - Vzhledem k tomu, že družstvo je zakládáno za účelem zajišťování bytových potřeb svých členů a za účelem splnění podmínek pro koupi nemovitosti, člen družstva prohlašuje a souhlasí s tím, že v souvislosti s uzavřením nájemní smlouvy mezi ním a bytovým družstvem tento byt přebírá k užívání, a přebírá jej jako byt ve stavu způsobilém k řádnému užívání a zajištění plného a nerušeného výkonu jeho práv spojených s užíváním bytu.

#### Článek 16. Nájem a plnění poskytovaná s užíváním bytu

1. Družstvo členům zajišťuje plnění poskytovaná s užíváním bytu. Člen družstva je povinen hradit družstvu nájem a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu, a to ve lhůtách stanovených usnesením členské schůze.

2. Úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu člen družstva hradí formou měsíčních záloh, které mu jsou pravidelně, zpravidla jednou ročně, vyúčtovávány. Roční vyúčtování je družstvo jako pronajímatel povinno provést ve lhůtách stanovených právními předpisy. Podrobnosti stanoví usnesení členské schůze.
3. Neuhradí-li člen družstva nájemné nebo úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu řádně a včas, tj. v termínech stanovených usnesením členské schůze, ani v náhradní lhůtě poskytnuté a stanovené mu za tímto účelem v písemném upozornění představenstva, a nepožádal-li si včas o přiměřený odklad z vážných důvodů (nemoc atd.), družstvo má v takovém případě právo účtovat poplatek z prodlení. Bližší podrobnosti, vč. výše poplatku z prodlení, stanoví usnesení členské schůze.
4. Podmínky vzniku práva na slevu a její uplatňování, pokud plnění poskytovaná s užíváním bytu, jehož je člen družstva nájemcem, nebudou poskytovány řádně a včas, nebo budou poskytovány vadně, stanoví usnesení členské schůze.
5. **Zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody a další technická zařízení.** Družstvo zajistí instalaci a údržbu zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, provádění odpočtů naměřených hodnot.
  - a) Člen družstva je povinen družstvu jakožto pronajímateli, nebo jím pověřené osobě, po předchozí písemné výzvě umožnit, aby byla provedena instalace a údržba zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, a odpočet naměřených hodnot.
  - b) Člen družstva je rovněž povinen po předchozí písemné výzvě umožnit družstvu jakožto pronajímateli, nebo jím pověřené osobě, přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu, a je to v zájmu provedení kontroly, údržby nebo opravy takového zařízení.
  - c) Člen družstva má povinnost oznámit družstvu jakožto pronajímateli bez zbytečného odkladu potřebu oprav a údržby zařízení citovaných v předchozích odstavcích.
  - d) Člen družstva odpovídá za škodu vzniklou nesplněním povinností uvedených v předchozích odstavcích a je povinen tuto škodu nahradit v plném rozsahu.
  - e) V případě poškození těchto zařízení, jejich demontáže či neoprávněné manipulace ze strany člena družstva je člen družstva povinen uhradit družstvu náklady, které družstvo muselo vynaložit na opravu, příp. instalaci nového zařízení.

### **Článek 17. Další práva a povinnosti nájemců**

1. Člen družstva jakožto nájemce družstevního bytu a osoby s ním žijící ve společné domácnosti mají vedle práva užívat byt i právo užívat společné prostory a zařízení domu a požívat plnění jejichž poskytování je s užíváním bytu spojeno
2. Člen družstva jakož i osoby s ním žijící ve společné domácnosti jsou povinni zachovávat dobré mravy, nenarušovat vzájemné vztahy s ostatními nájemci – členy družstva jakožto i s osobami žijícími s nimi ve společné domácnosti, a dbát ustanovení domovního řádu, včetně dodržování nočního klidu.
3. Člen družstva je povinen odstranit závady a poškození, které v domě, zejména ve společných prostorách a zařízeních domu způsobil sám nebo ti, kdo s ním bydlí ve společné domácnosti. Pokud tuto povinnost nesplní ani ve lhůtě poskytnuté mu v písemném upozornění představenstva družstva, má družstvo právo závady a poškození nechat odstranit a opravit a požadovat po daném členovi náhradu.
4. **Povinnost písemně oznamovat změny v počtu osob.** Člen družstva je povinen písemně družstvu oznámit veškeré změny v počtu osob žijících s nájemcem v bytě, a to do 15 dnů ode dne, kdy ke změně došlo. Pokud člen družstva tuto povinnost nesplní ani do jednoho měsíce, považuje se toto za hrubé porušení povinnosti nájemce - člena družstva.
5. Člen družstva má právo na zajištění služeb v souvislosti se správou, provozem a údržbou domu. Zajišťování služeb v souvislosti se správou, provozem a údržbou bytu a drobných oprav, které si člen hradí sám upravuje usnesení členské schůze.



**Článek 18. Práva a povinnosti nájemce – člena družstva při opravách a údržbě družstevního bytu**

1. Člen družstva má právo na **zajištění služeb v souvislosti se správou, provozem a údržbou domu a bytu** s výjimkou drobných oprav, které si člen hradí sám.
2. Člen družstva má povinnost chránit majetek družstva, upozorňovat včas na závady a potřebu **oprav ve společných prostorách** domu.
3. Člen družstva má povinnost oznámit družstvu jakožto pronajímateli bez zbytečného odkladu potřebu těch **oprav v bytě**, jehož je nájemcem, a k nimž je družstvo jako pronajímatel povinen.
4. Pokud družstvo opravy podle odst. 1. a 2. neprovede bez zbytečného odkladu, má člen družstva právo požadovat svolání mimořádné členské schůze, která by o řešení nastalé situace rozhodla. V takovém případě bude postupováno podle článku 22 odst. 2 a 3 odst. těchto stanov. Stanovená podmínka ohledně počtu členů družstva bude považována za splněnou, pokud se k žádosti člena družstva připojí alespoň ještě další dva členové.
5. Člen družstva je povinen **na svůj náklad zajišťovat v bytě**, který užívá, drobné opravy související s jeho užíváním a běžnou údržbu tohoto bytu. Člen družstva si dále hradí náklady vzniklé v souvislosti s pořízením, opravami a výměnou zařízení vestavěných a umístěných v bytě a tvořících vybavení bytu, pokud oprava či výměna nebyla vyvolána zaviněním družstva.
6. **Mezi drobné opravy patří vše, kromě** opravy a výměny elektrických, vodoinstalačních, kanalizačních a topných rozvodů – stoupaček, vč. topných těles (tj. radiátorů) a na nich umístěných regulačních ventilů, společných TV antén.
7. **Družstvo svým členům hradí** opravy a výměny rozvodů vody až do bytové uzávěry, el. rozvodů až k bytovému elektroměru (opravy či výměny uzávěrů hradí člen družstva). Dále hradí opravy a výměny stoupajících vedení a kanalizace od bytových přípojek.
8. Družstvo rovněž zabezpečuje:
  - a) úklid a údržbu společných prostor a přilehlých chodníků k nemovitosti,
  - b) administrativní úkony spojené se správou domu,
  - c) revize a prověrky technických zařízení (mimobytových prostor), jako např. požární ochrana, hromosvody, revize elektrických zařízení rozvodů v domě, výtahy,
  - d) úkony spojené s vedením technické dokumentace domu a jeho části
  - e) opravy zejména: konstrukce základů, střešních pláštů a fasádního opláštění.
9. Další podrobnosti stanoví usnesení členské schůze.
10. Člen družstva má právo požádat družstvo o pomoc při odstranění následků nezaviněných havárií a živelných pohrom v bytě jehož je nájemcem a při nepříznivých životních situacích; podrobnosti stanoví usnesení členské schůze.
11. **Rekonstrukce a stavební úpravy v bytech**
  - a) Členové družstva jako nájemci mohou provádět v bytě jehož jsou nájemci stavební úpravy a rekonstrukce, s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Družstvo udělení souhlasu bezdůvodně neodmítne. Člen družstva je povinen si zajistit a opatřit na vlastní náklady povolení a rozhodnutí příslušných státních orgánů, pokud je k provedení stavební úpravy nebo rekonstrukce vyžadují právními předpisy. Veškeré náklady a úhrady spojené s provedením stavební úpravy či rekonstrukce ponese člen družstva. Člen družstva při provádění rekonstrukce či stavebních úprav bude dbát, aby jeho činnost v této souvislosti co nejméně narušila nebo ovlivnila výkon práv ostatních nájemců bytů a osob s nimi žijících ve společné domácnosti. Po provedení rekonstrukce či stavebních úprav je člen družstva povinen zajistit na svůj náklad úklid společných částí domu, které byly prováděním rekonstrukce či stavebními úpravami zasaženy.
  - b) Družstvo má právo provádět stavební úpravy a jiné podstatné změny v bytě pouze se souhlasem nájemce. Nájemce smí souhlas odepřít jen ze vážných důvodů. Provádí-li družstvo takové úpravy na příkaz příslušného orgánu státní správy je nájemce povinen jejich provedení umožnit, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla

12. *Provádění oprav, vč. rekonstrukcí a stavebních úprav, a údržby domu, příp. společných částí domu:*
- a) Představenstvo družstva bude členy družstva informovat o potřebě provedení takových prací, a o způsobu výběru subjektu, který tyto práce provede (zejména o podmínkách stanovených pro výběrové řízení) a o jejich splnění subjekty vybranými pro opravy a údržbu a o cenách za prováděné práce.
  - b) Družstvo je povinno důsledně kontrolovat činnost subjektů provádějících opravy, zejména průběh a kvalitu stanovených prací a soulad se stanoveným harmonogramem.
  - c) Analogicky bude postupováno v případě provádění oprav v bytech, k nimž je družstvo povinno.

### **Článek 19. Přechod a převod nájmu**

1. Smrtí nájemce družstevního bytu přechází právo nájmu družstevního bytu na dědice, kterému připadlo jeho členství v družstvu.
2. Smrtí jednoho z manželů, kteří byli společnými nájemci družstevního bytu, zaniká společný nájem bytu manželi. Postup a pravidla v tomto případě upravuje článek 8 těchto stanov.
3. Ustanovení § 708 Občanského zákoníku upravující přechod nájmu v případě, že nájemce bytu opustí trvale společnou domácnost nelze v případě nájmu družstevního použít.

### **Článek 20. Zánik práva nájmu**

1. Zánikem členství v družstvu zaniká právo nájmu družstevního bytu. Nájemce – bývalý člen družstva není povinen se z bytu vystěhovat, a byt vyklidit a předat družstvu, pokud mu není zajištěna bytová náhrada nebo přístřeší. V období mezi skončením nájmu a posledním dnem lhůty k vyklizení bytu jsou práva a povinnosti družstva jako pronajímatele a bývalého člena družstva jako nájemce nezměněna.
2. Pokud členství v družstvu zaniklo vyloučením člena družstva, stačí pokud družstvo jako pronajímatel při vyklizení bytu poskytne přístřeší.
3. Jestliže osobě členství v družstvu zaniklo z důvodu rozvodu manželství v případě, kdy právo nájmu družstevního bytu vzniklo před uzavřením manželství, tak bývalému manželovi, kterému členství v družstvu zaniklo, postačí náhradní ubytování, ale soud může rozhodnout, že v případech zvláštního zřetele hodných má rozvedený manžel právo na náhradní byt. Jestliže osobě členství v družstvu zaniklo z důvodu rozvodu manželství v případě, kdy právo nájmu družstevního bytu vzniklo za trvání manželství, má rozvedený manžel právo na náhradní byt, ale soud může v případech zvláštního zřetele hodných rozhodnout, že má právo jen na náhradní ubytování. Bytovou náhradu, tj. náhradní ubytování nebo náhradní byt, v případech uvedených v tomto odstavci zajišťuje rozvedený manžel, který zůstává členem družstva.
4. **Přístřeším** se rozumí provizorium do doby, než si nájemce – bývalý člen družstva opatří řádné ubytování a prostor k uskladnění bytového zařízení a ostatních věcí domácí a osobní potřeby. **Náhradním ubytováním** se rozumí byt o jedné místnosti nebo pokoj na svobodárně nebo podnájem v zařízené nebo nezařízené části bytu jiného nájemce. **Náhradním bytem** se rozumí byt velikostí a vybavením zajišťující lidsky důstojné ubytování bývalého člena družstva a členů jeho domácnosti.
5. Ostatní otázky v této záležitosti upraví v návaznosti na právní předpisy a tyto stanovы usnesení členské schůze.

## **ČÁST ČTVRTÁ: ORGÁNY DRUŽSTVA A JEJICH KOMPETENCE**

### **Článek 21. Obecná ustanovení**

1. Orgány družstva tvoří:
  - a) členská schůze,

- b) představenstvo,
  - c) kontrolní komise.
  - d) další orgány zvolené členskou schůzí (např. komise)
2. Do orgánů družstva mohou být voleni jen členové družstva starší 18 let.
3. Funkce členů představenstva a členů kontrolní komise jsou vzájemně neslučitelné. Členy představenstva a členy kontrolní komise nemohou být v jednom volebním období osoby blízké ve smyslu ustanovení § 116 občanského zákoníku.

## **Článek 22. Členská schůze**

1. Nejvyšším orgánem družstva je členská schůze. Schází se nejméně jedenkrát za rok, vždy však do jednoho měsíce po sestavení účetní závěrky. Členská schůze je usnášeníschopná, účastní-li se jí nadpoloviční většina členů družstva.
2. Členskou schůzi svolává představenstvo družstva. Mimořádnou členskou schůzi je představenstvo povinno svolat, nesnese-li věc podle představenstva odkladu anebo požádá-li o to písemně kontrolní komise nebo jedna třetina členů družstva.
3. Na žádost jedné třetiny členů družstva nebo kontrolní komise je představenstvo povinno zařadit jimi určenou záležitost na pořad jednání. V případě, že žádost byla doručena představenstvu po rozeslání pozvánek, uveřejní představenstvo doplnění pořadu jednání ve lhůtě do 3 dnů před konáním členské schůze písemným oznámením členům družstva. Pokud toto již není možné je možné předmětnou záležitost zařadit na program jednání pouze za účasti a se souhlasem všech členů družstva.
4. Den a místo konání členské schůze musí být členům družstva oznámeno písemnou pozvánkou s uvedením programu nejméně 21 (dvacet jedna) dnů před konáním schůze. Konání členské schůze se oznamuje jednak vyvěšením pozvánky v domě namísto k tomu určeném a jednak distribucí pozvánek do poštovních schránek náležejících k bytům jednotlivých členů.
5. Každý člen družstva má jeden hlas; to se týká i společných členů. Člen se může nechat při hlasování zastoupit jiným členem na základě písemné plné moci s ověřeným podpisem zmocnitele. Člen družstva však k svému zastupování nemůže zplnomocnit člena představenstva nebo kontrolní komise.
6. K platnosti usnesení členské schůze je třeba souhlasu *nadpoloviční většiny přítomných členů*. K rozhodnutím týkajícím se přijetí a vyloučení člena, vypořádání, změny stanov, zániku, sloučení či rozdělení družstva, zvýšení či snížení zapisovaného základního kapitálu a schválení účetní závěrky je třeba dvoutřetinové většiny hlasů všech členů.
7. Do působnosti členské schůze patří:
- a) přijímat a měnit stanovy,
  - b) volit a odvolávat členy představenstva a kontrolní komise,
  - c) schvalovat účetní závěrku, zprávu o hospodaření družstva a rozhodovat o rozdělení a užití zisku a o úhradě ztrát,
  - d) rozhodovat o zvýšení či snížení zapisovaného základního kapitálu,
  - e) přijímat a schvalovat usnesení družstva, domovní řád, jednací řád, volební řád a další dokumenty,
  - f) rozhodovat o základních otázkách koncepce rozvoje družstva,
  - g) rozhodovat o splynutí, sloučení, rozdělení a o jiném zrušení družstva nebo o změně právní formy,
  - h) rozhodovat o prodeji nebo jiných majetkových dispozicích s nemovitostmi ve kterých jsou byty, zejména rozhodnout o otázkách spojených s převodem bytů, resp. bytových jednotek, do vlastnictví členů
  - i) rozhodovat o dalších otázkách, pokud tak stanoví zákon, stanovy (zejména o záležitostech uvedených v článku 13 odst. 1 písm. c), d) a e)), anebo pokud si rozhodování o některé věci vyhradila, zejména schvalovat majetkové a finanční úkony nad 600.000,- Kč (šest set tisíc korun českých). O majetkových a finančních úkonech do 300.000,- Kč (tři sta tisíc korun českých) rozhoduje představenstvo samostatně, o majetkových a finančních úkonech od

300.000,- Kč (tři sta tisíc korun českých) do 600.000,- Kč (šest set tisíc korun českých) rozhoduje představenstvo po předchozím souhlasu Kontrolní komise. Výjimku z tohoto pravidla představuje mimořádná a neodkladná situace, např. havárie, kdy představenstvo je oprávněno rozhodnout samostatně o jakémkoli majetkovém a finančním úkonu, který je třeba bezodkladně učinit pro zabezpečení a ochranu majetku družstva a jeho členů, takovéto rozhodnutí je však povinno předložit členské schůzi, kterou v této souvislosti bez zbytečného odkladu svolá, k následnému schválení s potřebným vysvětlením a odůvodněním.

8. Není-li členská schůze usnášeníschopná, svolá představenstvo náhradní členskou schůzi tak, aby se konala do tří týdnů od termínu původní členské schůze. Náhradní členská schůze musí být svolána novou pozvánkou a musí mít nezměněný pořad jednání a je schopná se usnášet bez ohledu na ustanovení odstavce 1. Pozvánka na náhradní členskou musí být rozeslána nejpozději 10 dnů před konáním náhradní členské schůze.
9. O průběhu jednání členské schůze se pořizuje zápis, který musí obsahovat:
  - a) datum a místo konání schůze,
  - b) přijatá usnesení,
  - c) výsledky hlasování,
  - d) nepřijaté námítky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování.Přílohu zápisu tvoří seznam přítomných, pozvánka, podklady, které byly předloženy k projednávaným bodům. Každý člen má právo vyžádat si zápis a jeho přílohy k nahlédnutí. O rozhodnutí členské schůze, kterým se mění Stanovy družstva musí být pořízen notářský zápis obsahující též schválený text změny Stanov.
10. Členská schůze na počátku svého jednání zvolí předsedu schůze, zapisovatele a dva ověřovatele zápisu.
11. Členská schůze se může konat formou **tzv. „dílčích členských schůzí“**, tj. po jednotlivých domech, resp. budovách se samostatnými čísly popisnými. Dílčí členské schůze se musí konat v průběhu 1 (jednoho) kalendářního týdne. Dílčí členské schůze nemohou rozhodovat o:
  - a) přijetí a či vyloučení člena,
  - b) o vypořádání,
  - c) o změně stanov,
  - d) o zániku družstva,
  - e) o prodeji nebo jiných majetkových dispozicích s nemovitostmi ve kterých jsou byty, zejména o otázkách spojených s převodem bytů, resp. bytových jednotek, do vlastnictví členů
  - f) o záležitostech a otázkách, kde pro přijetí rozhodnutí je zákonem požadována kvalifikovaná většina a dále v případech, kdy tak rozhodne členská schůze.Dílčí členské schůze mají kompetenci členské schůze, tj. mohou rozhodovat o záležitostech svěřených do působnosti členské schůze s výjimkou citovaných záležitostí. Výsledek hlasování o určité otázce je dán součtem hlasů všech těchto dílčích schůzí. V ostatním platí pro dílčí členské schůze analogicky obecná pravidla uvedená v tomto článku, resp. v těchto Stanovách.

### **Článek 23. Představenstvo družstva**

1. Představenstvo je statutárním orgánem družstva, který:
  - a) řídí činnost družstva a rozhoduje o všech záležitostech, které nejsou zákonem nebo stanovami vyhrazeny jiným orgánům,
  - b) plní usnesení členské schůze a odpovídá jí za svou činnost,
  - c) projednává podněty a návrhy členů družstva, na něž je povinno odpovědět do 30 dnů,
  - d) svolává členské schůze a připravuje pro ně podklady,
  - e) odpovídá za řádné vedení účetnictví, zpracování účetní závěrky a sestavuje výroční zprávu o hospodaření družstva, kterou předkládá členské schůzi a kontrolní komisi k projednání,
  - f) projednává případy porušení či neplnění povinností členy družstva i nájemníky a je oprávněno vydávat písemné výstrahy,
  - g) odpovídá za provoz, správu a vedení administrativy družstva,
  - h) oznamuje obchodnímu rejstříku změnu stanov.

2. Představenstvo družstva má 5 členů.
3. Představenstvo volí ze svých členů předsedu představenstva (předsedu družstva) a jednoho místopředsedu. Funkční období představenstva jsou 3 roky.
4. Za představenstvo jedná navenek předseda družstva – předseda představenstva a v případě jeho nepřítomnosti místopředseda. Je-li pro právní úkon, který činí představenstvo, předepsána písemná forma, je třeba podpisu alespoň dvou členů představenstva. Předseda dále organizuje a řídí činnost představenstva.
5. Představenstvo se schází podle potřeby, nejméně však 1x za 3 měsíce. Je povinno se sejít do 10 dnů od doručení podnětu kontrolní komise, jestliže na její výzvu nedošlo k nápravě nedostatků.

#### **Článek 24. Kontrolní komise**

1. Kontrolní komisi tvoří pět členů, volených členskou schůzí, jíž je kontrolní komise odpovědná.
2. Kontrolní komise se schází podle potřeby, nejméně však jednou za 3 měsíce.
3. Funkční období kontrolní komise jsou 3 roky.
4. Mezi pravomoci kontrolní komise patří:
  - a) volit ze svých členů předsedu a místopředsedu,
  - b) kontrolovat veškerou činnost družstva a jeho orgánů a k tomu účelu si vyžadovat od představenstva jakékoli informace o hospodaření družstva,
  - c) uplatňovat nároky družstva z odpovědnosti členů představenstva za škodu,
  - d) projednávat stížnosti členů družstva,
  - e) vyjadřovat se k účetním závěrkám a návrhu na rozdělení zisku nebo úhrady ztráty družstva,
  - f) upozorňovat představenstvo na zjištěné nedostatky a dožadovat se zjednání nápravy.

#### **Článek 25. Odměny členům orgánů družstva**

Členská schůze za vykonávání volených funkcí stanoví finanční odměnu.

#### **Článek 26. Zákaz konkurence a odpovědnost členů orgánů za škodu**

1. Členové představenstva a kontrolní komise jsou povinni dodržovat zákaz konkurence ve smyslu příslušných ustanovení obchodního zákoníku.
2. Nároky družstva z odpovědnosti členů orgánů družstva za škodu způsobenou protiprávním jednáním vůči družstvu uplatňuje představenstvo. Vůči členům představenstva uplatňuje nároky družstva kontrolní komise prostřednictvím jím určeného člena. Tyto nároky mohou být uplatněny u soudu jen s předchozím souhlasem členské schůze, která může rozhodnout o narovnání.

#### **Článek 27. Společná ustanovení o orgánech družstva (Představenstvo, Kontrolní komise)**

1. Do orgánů družstva mohou být voleni jen členové družstva starší 18 let.
2. Zasedání orgánů svolává jeho předseda nebo v případě potřeby kterýkoli z jeho členů. O každém jednání orgánů družstva musí být pořízen zápis, vč. údaje o hlasování a jeho výsledku. Zápis podepisuje ten, kdo jednání řídil a ten kdo zápis sepsal. Každý člen orgánu má právo požadovat o zapsání jeho názoru k projednávané záležitosti. Přílohu zápisu tvoří listina přítomných.
3. Členové orgánů družstva mohou být voleni opětovně.
4. Výkon funkce člena orgánu družstva končí uplynutím funkčního období, smrtí, rezignací nebo odvoláním z funkce. Člen orgánu družstva může být z funkce odvolán pouze orgánem družstva, který ho do funkce zvolil. Rezignaci je povinen odstoupující člen doručit orgánu jehož je členem. V tomto případě končí jeho funkce dnem, kdy ji projednal orgán, který jej do funkce zvolil. Tento orgán musí projednat rezignaci na nejbližším zasedání, jinak se rezignace pokládá za projednanou uplynutím tří měsíců od jejího doručení.
5. Orgány družstva se usnášejí na základě veřejného hlasování. Každému členovi přísluší jeden hlas. V případě rovnosti hlasů je rozhodující hlas předsedy daného orgánu družstva.

6. Orgány družstva jsou usnášeníschopné pokud se jejich jednání účastní nadpoloviční většina jejich členů.
7. Orgány družstva se mohou usnášet rovněž na základě hlasování per rollam. Předseda orgánů rozeře návrh rozhodnutí jednotlivým členům k vyjádření s uvedením lhůty do níž je třeba vyjádření doručit předsedovi orgánu. V případě, že v dané lhůtě nebude vyjádření člena orgánu jeho předsedovi doručeno platí, že nesouhlasí. Předseda orgánu je povinen oznámit ostatním členům orgánu výsledek hlasování a zajistit, že předmětné rozhodnutí bude upraveno v zápise z nejbližšího zasedání daného orgánu družstva. Dokumenty ohledně hlasování per rollam tvoří jako příloha nedílnou součást zápisu z tohoto zasedání orgánu družstva.

## **ČÁST PÁTÁ: HOSPODAŘENÍ DRUŽSTVA**

### **Článek 28. Majetek družstva**

1. Družstvo hospodaří v předmětu své činnosti samostatně a na svůj účet.
2. Majetek družstva tvoří zejména souhrn základních členských vkladů podle čl. 5 a dalších členských vkladů podle článku 6 těchto Stanov. Družstvo je povinno se svým majetkem nakládat v souladu s účelem jeho nabytí.
3. Další zdroje majetku družstva tvoří zejména:
  - a) nájemné z bytů a nebytových prostor od nečlenů družstva, převáděné do fondů družstva,
  - b) úhrada obstarávaných služeb pro členy a nájemníky,
  - c) úroky z bankovních vkladů družstva
  - d) jiné příjmy z činnosti družstva

### **Článek 29. Fondy družstva**

1. Družstvo zřizuje fondy :
  - a) **nedělitelný fond** (viz článek 30)
  - b) **fond oprav a údržby** – prostředky za účelem nutných oprav a rekonstrukcí nemovitostí, jeho výši bude určovat plošná výměra bytu a sklepa, výše bude stanovena rovněž s ohledem na potřeby údržby,
  - c) **provozní fond** – provozní režie družstva, náklady spojené s činností orgánů (poštovné, správní a administrativní poplatky, náklady na poradenské služby atd.)
  - d) **fond rezervní** - jako rezerva pro mimořádné náklady (havárie, živelné pohromy atd.)
  - e) **fond rizikový** (viz článek 31).
2. Finančními zdroji fondů jsou platby členů družstva, nájemné nečlenů družstva, dotace na opravy, příp. další zdroje atp. Rozhodnutím členské schůze, v návaznosti na tyto Stanovy a ostatní právní předpisy, bude stanovena výše plateb do fondů a pravidla použití prostředků v těchto fondech. O použití prostředků v těchto fondech rozhoduje představenstvo družstva podle potřeb družstva v souladu s platnými právními předpisy a s pravidly stanovenými v rozhodnutí členské schůze.
3. Družstvo může zřídit i další fondy na základě usnesení členské schůze družstva.

### **Článek 30. Nedělitelný fond**

1. Nedělitelný fond zřízený ve smyslu § 235 obch. zákoníku při vzniku družstva ve výši 10% zapisovaného základního kapitálu, který činí 53 200,- Kč, tj. ve výši 5 320,- Kč se doplňuje nejméně o 10% z čistého ročního zisku, a to až do doby, než výše nedělitelného fondu dosáhne částky rovnající se polovině zapisovaného základního kapitálu družstva, tj. částky 26 600,-Kč.
2. Nedělitelný fond se nesmí použít za trvání družstva k rozdělení mezi členy, ani se k němu nepřihlíží při výpočtu vypořádacího podílu člena.
3. Nedělitelný fond lze použít pouze ke krytí ztrát družstva na základě rozhodnutí členské schůze na základě návrhu představenstva.

### **Článek 31. Rizikový fond**

1. Družstvo při svém vzniku, resp. v souvislosti s realizací koupě nemovitostí specifikovaných

v článku 6 odst. 1 zřizuje rizikový fond.

2. Výši příspěvku člena družstva do tohoto fondu, způsob jeho úhrady bude stanoven usnesením členské schůze.
3. Prostředky v rizikovém fondu mohou být použity pouze v následujících případech:
  - a) člen družstva neuhradil splátku dalšího členského vkladu, k jehož uhrazení se zavázal, a družstvu by se ocitlo v prodlení s uhrazením pravidelná měsíční splátka úvěru pořízeného na nákup nemovitosti, resp. by nebylo schopno splátku uhradit včas a v plné výši
  - b) člen družstva neuhradil nájemné a zálohu na úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu, případně nedoplatek v rámci vyúčtování záloh na tato plnění
4. Jestliže družstvo bylo nuceno čerpat prostředky složené členem družstva do tohoto fondu v případech uvedených v předchozím odstavci, člen družstva je povinen příspěvek doplnit do původní výše ve lhůtě stanovené představenstvem.
5. V případě, že družstvo převede členu družstva bytovou jednotku, jejímž je oprávněným nájemcem, do osobního vlastnictví, budou finanční prostředky, které člen družstva do rizikového fondu uhradil vyúčtovány způsobem a ve lhůtě stanoveným rozhodnutím členské schůze.

### **Článek 32. Měsíční platby členů družstva**

Pravidelná řádná měsíční platba člena družstva se skládá z následujících částek:

1. **Nájemné**, které se skládá z následujících položek:
  - a) Nájemné ve výši stanovené a odsouhlasené usnesením členské schůze
  - b) Fond oprav a údržby
  - c) Fond provozní
  - d) Fond rezervní
2. **Úhrada za plnění poskytovaná s užíváním bytu** (zálohově), která se skládá z následujících položek:
  - a) náklady na vodné a stočné,
  - b) náklady na vytápění a ohřev TUV,
  - c) náklady na výtah,
  - d) náklady úklid domu,
  - e) náklady na odvoz odpadků,
  - f) náklady na osvětlení domu – náklady na spotřebu elektřiny ve společných prostorách,
  - g) náklady na pojistné, daň z nemovitosti atp.
  - h) další náklady, např. rozvod TV, poplatek obstaravatelské firmě apod.
3. **Úhrada splátky dalšího členského vkladu** v případě, že člen družstva hradí další členský vklad formou splátek na základě stanoveného a odsouhlaseného splátkového kalendáře, tj. splátka hrazená v souladu se splátkovým kalendářem.

### **Článek 33. Rozdělení zisku a úhrada ztráty**

1. V případě dosažení zisku bude zisk užit k těmto účelům v tomto pořadí:
  - a) platby daní do státního rozpočtu a obcí,
  - b) doplnění nedělitelného a provozního fondu,
  - c) k dalším platbám podle rozhodnutí členské schůze.
2. Případná ztráta se nejdříve uhrazuje prostřednictvím zajišťovacích fondů. Pokud tyto nepostačují k úhradě ztráty, zatíží se vklady členů poměrem, ve kterém se vypočte jejich podíl ve ztrátě. Ustanovení článku 1 odst. 3 těchto stanov tímto pravidlem není dotčeno.

### **Článek 34. Vedení účetnictví**

1. Za hospodaření družstva odpovídá představenstvo družstva, které založí a vede účet u peněžního

ústavu.

2. Družstvo vede účetnictví v souladu s příslušnými obecně závaznými právními předpisy.

### **Článek 35. Roční účetní závěrka a výroční zpráva o hospodaření**

1. Družstvo je povinno sestavit za každý rok účetní závěrku.
2. Spolu s účetní závěrkou navrhne představenstvo i způsob rozdělení a užití zisku, případně způsob úhrady ztrát.
3. Každý člen družstva je povinen uhradit příslušnou část ztráty vykázané v roční účetní závěrce, resp. schodku zjištěného při likvidaci družstva. V případě zavinění ztráty či schodku protiprávním jednáním orgánů družstva povinnost úhrady členu nevznikne.
4. Představenstvo družstva zajišťuje vypracování výroční zprávy o hospodaření družstva a předloží ji členské schůzi ke schválení. Kopii výroční zprávy si může vyžádat každý člen družstva.

### **Článek 36. Zánik a likvidace družstva**

1. Družstvo zaniká výmazem z obchodního rejstříku.
2. Družstvo se zrušuje:
  - a) usnesením členské schůze,
  - b) zrušením konkursu po splnění rozvrhového usnesení nebo zrušením konkursu z důvodu, že majetek úpadce nepostačuje k úhradě nákladů konkursu nebo zamítnutím návrhu na prohlášení konkursu pro nedostatek majetku,
  - c) rozhodnutím soudu,
  - d) jiným způsobem stanoveným zákonem.
3. Rozhodnutí členské schůze o zrušení se osvědčuje notářským zápisem. Při zrušení družstva se provede likvidace podle platných právních předpisů.

### **Článek 37. Sloučení, splynutí a rozdělení družstva**

Schválí-li členská schůze usnesení o sloučení, splynutí nebo rozdělení družstva, řídí se další postup § 255 a násl. obchodního zákoníku.

## **ČÁST ŠESTÁ: SPOLEČNÁ A ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ**

### **Článek 38.**

1. Rozhodnutí týkající se jednotlivých členů družstva jim musí být doručeno nebo oznámeno. Doručení doporučeným dopisem nebo do vlastních rukou je nezbytné v případech stanovených zákonem, těmito stanovami či rozhodnutím členské schůze.
2. Lhůta k podání odvolání činí 15 dnů od doručení rozhodnutí a počíná běžet dnem následujícím po dni doručení rozhodnutí, není-li některým ustanovením stanov určeno jinak.

### **Článek 39.**

1. Právní vztahy neupravené těmito stanovami se řídí příslušnými ustanoveními obchodního zákoníku a ostatními právními předpisy ČR.
2. Tato verze stanov byla schválena ustavující členskou schůzí družstva dne konanou dne 15.11.2006, o jejímž průběhu byl pořízen notářský zápis č. NZ 309/2006 sepsaný notářkou Helenou Čapkovou, notářem se sídlem v Praze.