

STANOVY Bytového družstva SOPO

ČÁST PRVNÍ: ZÁKLADNÍ POJMY

Článek 1

Úvodní ustanovení

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 č.90/2012 Sb., o obchodních korporacích, (dále jen „zákon“) i jinou činnost, pokud tím neohrozí uspokojování bytových potřeb svých členů.
2. Družstvo je právnickou osobou, zapisuje se do obchodního rejstříku a zřizuje se na dobu neurčitou.
3. Družstvo vystupuje v právních vztazích svým jménem a 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 členského vkladu.

Článek 2

Firma a sídlo družstva

1. Družstvo přijalo firmu: Bytové družstvo SOPO
2. Sídlo družstva: Sokolovská 29/75, Karlín, 186 00 Praha 8
3. Bytové družstvo (dále jen „družstvo“) je zapsáno ve veřejném rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl Dr, vložka 7692 a má přiděleno identifikační číslo 01541471 Právní poměry družstva se řídí zákonem a těmito stanovami.

Článek 3

Předmět činnosti

1. Předmětem činnosti družstva je pronájem a správa bytových a nebytových prostor a zajišťování služeb souvisejících s řádným hospodařením a provozem domu, bytů, nebytových prostor a pozemků.
2. Družstevním bytem nebo družstevním nebytovým prostorem se rozumí byt nebo nebytový prostor, který je v budově ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví bytového družstva, nebo který je ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví bytového družstva, a bytové družstvo jej poskytlo do nájmu členovi bytového družstva, který se sám nebo jeho právní předchůdce na jeho pořízení podílel členským vkladem.

Článek 4

Základní kapitál

1. Základní kapitál družstva tvoří souhrn základních členských vkladů členů družstva.
2. Základní zapisovaný kapitál družstva činí 51.000 Kč (slovy: padesátjednatísíc korunčeských).

Článek 5

Základní členský vklad

1. Základní členský vklad činí 1.500 Kč (slovy jedentisícpětsetkorunčeských).

2. Základní členský vklad je povinen každý uchazeč o členství v družstvu uhradit při podání přihlášky spolu se zápisným a příspěvkem do rezervního fondu do 15 dní od konání Ustavující schůze družstva určenému členu představenstva (správci vkladu) způsobem stanoveným Ustavující členskou schůzí.

Článek 6 Další členský vklad

1. Družstvo je založeno jako bytové družstvo za účelem zajišťování bytových potřeb svých členů a k zajištění úhrady a následného právního převodu domu, bytů, nebytových prostor a pozemků do vlastnictví družstva. K realizaci této činnosti družstva se členové družstva zavazují k uhrazení dalšího členského vkladu. Finanční prostředky získané tímto vkladem budou družstvem použity na úhradu kupní ceny následujících nemovitostí:

a) budov: - č.p. 29, č. or. 75 a č.p. 29, č. or. 48 – všechny v katastrálním území Karlín, obec Praha 8, kraj – Hlavní město Praha

b) pozemků: - parc. č. 289 o výměře 898 m² (zastavěná plocha a nádvoří) – v katastrálním území Karlín, obec Praha 8, kraj – Hlavní město Praha

2. Další členský vklad představuje majetkovou účast člena družstva na koupi bytového domu a na koupi pozemku. Další členský vklad se stanoví jako podíl z kupní ceny domu a pozemku, vypočítaný podle podílu započitatelné plochy bytu člena družstva k součtu započitatelných ploch všech družstevních bytů v obytném domě. Výše a splácení dalšího členského vkladu je evidováno podle čl. 13 Stanov.

3. Každý člen družstva se zavazuje splatit další členský vklad ve výši a lhůtě schválené Ustavující členskou schůzí v návaznosti na „Zásady postupu prodeje bytových domů ve vlastnictví obce, tj. hl. města Prahy, svěřených do správy Městské části Praha 8“ (dále jen Zásady). První část dalšího členského vkladu ve výši 5.295,- Kč na jednoho člena družstva znásobená celkovým počtem členů družstva (zakládající počet členů družstva je 34, počet bytových jednotek v domě je 36 bytových jednotek) je splatná na účet družstva nejpozději do 15.3.2013. Tato částka bude zaplácena družstvem Městské části Praha 8 jako jistina požadovaná za každý byt v objektu Sokolovská 29/75 a Pobřežní 29/48 nejpozději v termínu do 10.4.2013.

4. Každý člen družstva může zaplatit na účet družstva do termínu určeného představenstvem druhou část dalšího členského vkladu, jehož výši určí představenstvo tak, aby družstvo bylo schopno zaplatit 25 % kupní ceny za objekt Sokolovská 29/75 a Pobřežní 29/48 vč. pozemků obci. Každý člen družstva může v tomto termínu zaplatit poměrnou část druhé části dalšího členského vkladu, příp. celý další členský vklad (po započtení již uhrazené první části dalšího členského vkladu – tj. jistiny). Bližší údaje budou členům družstva oznámeny a uveřejněny na internetových stránkách družstva).

5. U člena družstva, jenž nedoplatí celý další členský vklad, popř. jeho část najednou, do termínu určeném představenstvem, bude platit nevyvratitelná domněnka, že požádal družstvo o zajištění úvěru na částku rovnající se nezaplacené části jeho dalšího členského vkladu, kterou neuhradil do termínu určeného představenstvem. Družstvo zajistí u vybraného bankovního ústavu půjčku rovnající se rozdílu mezi kupní cenou a součtem jistiny zaplacené Městské části Praha 8 (5295,- Kč na jednoho člena družstva) a vybrané částky na dalších členských vkladech. Každý člen družstva, který nezaplatil v dané lhůtě další členský vklad najednou, je povinen podílet se na splácení úvěru způsobem stanoveným těmito Stanovami a Platebním řádem. Člen družstva, který zaplatil další členský vklad najednou, se na splácení úvěru nebude podílet. Mimořádnou splátku dalšího členského vkladu nebo úvěru je člen oprávněn zaplatit pouze prostřednictvím družstva v termínech daných představenstvem, jenž budou stanoveny dle podmínek úvěrové smlouvy nebo po dohodě s příslušným bankovním ústavem, který úvěr družstvu poskytne.

6. Majetkovou účast člena družstva (členský podíl) tvoří souhrn základního členského vkladu a dalšího členského vkladu.

7. Dodatečně přijatý člen družstva, který má zájem stát se nájemcem družstevního bytu, příp. nebytového prostoru v domě, je povinen se navíc podílet na činnosti družstva další majetkovou účastí. Podmínky další majetkové účasti, její výše, způsob a lhůty splácení určí členská schůze.

ČÁST DRUHÁ: VZNIK A ZÁNİK ČLENSTVÍ V DRUŽSTVU

Článek 7 Vznik členství

1. Členem družstva mohou být osoby fyzické i právnické.

2. Zakládajícím členem družstva se může stát pouze uchazeč o členství splňující tyto podmínky:

a) jedná se o fyzickou osobu, která má uzavřenu řádnou nájemní smlouvu k bytu v bytovém domě č. p. 29/75 v Sokolovské ulici anebo 29/48 v Pobřežní ulici, v Praze 8, tzn. která má platnou nájemní smlouvu k bytu v uvedeném bytovém domě, a nemá žádné závazky vůči Městské části Praha 8 z titulu dlužného nájemného, vyúčtování služeb v souvislosti s užíváním bytu včetně předepsaných zálohových plateb za služby, případně z titulu bezdůvodného obohacení nebo náhrady škody vzniklé v souvislosti s užíváním bytu, smluvních pokut a poplatků z prodlení, a to včetně příslušenství, a současně s tímto nájemcem není veden soudní spor o přivolení k výpovědi z nájmu bytu, nebo soudní spor o vyklizení bytu a není mu dána výpověď z nájmu bytu,

b) podal písemnou přihlášku do družstva,

c) zaplatil základní členský vklad ve výši 1 500,- Kč (slovy jeden tisíc pět set korun českých), zápisné ve výši 150,- Kč (slovy jedno sto padesát korun českých) a základní úhradu (příspěvek do rezervního fondu) ve výši 1 055,- Kč (slovy jeden tisíc padesát pět korun českých), a

d) zaváže se:

- k dodržování Stanov a dalších vnitřních předpisů družstva, usnesení členské schůze a orgánů družstva,

- k plnění všech finančních závazků vůči družstvu, mj. k úhradě dalšího členského vkladu.

3. V případě, že jsou společnými nájemci bytu jiné osoby než manželé (případně bývalí manželé), může se členem družstva stát jen jeden z nich. Pokud se společní nájemci nedohodnou, který z nich se členem družstva stane, není družstvo povinno přijmout do družstva žádného z nich. V případě, že se společní nájemci dodatečně dohodnou, nejdéle však do jednoho roku ode dne konání ustavující členské schůze družstva, který z nich se členem družstva stane, má družstvo povinnost přijmout tohoto nájemce dodatečně do družstva za stejných podmínek, jako zakládajícího člena družstva. Totéž platí v případě, že jeden z nájemců předloží pravomocné rozhodnutí soudu, že je oprávněn se stát členem družstva, pokud prokáže, že návrh v této věci podal soudu nejpозději do jednoho roku ode dne konání ustavující členské schůze družstva.

4. Nového člena družstva za trvání družstva, kromě výjimky dle bodu 3, lze přijmout pouze po splnění těchto podmínek:

a) podá písemnou přihlášku do družstva,

b) uhradí základní členský vklad ve výši 1 500,- Kč (slovy jeden tisíc pět set korun českých), zápisné ve výši 150,- Kč (slovy jedno sto padesát korun českých) a základní úhradu (příspěvek do rezervního fondu) ve výši 1 055,- Kč (slovy jeden tisíc padesát pět korun českých) ve lhůtě stanovené těmito stanovami,

c) zaplatí další členský vklad a další majetkovou účast ve výši stanovené členskou schůzí, a

d) zaváže se:

- k dodržování Stanov a dalších vnitřních předpisů družstva, usnesení členské schůze a orgánů družstva,

- k plnění všech finančních závazků vůči družstvu.

5. V případě nepřijetí uchazeče za člena je družstvo povinno mu vrátit splacený základní členský vklad, příspěvek na založení družstva, příp. další zaplacené platby do 15 dnů po rozhodnutí orgánu družstva o nepřijetí do družstva.

6. Náležitosti písemné přihlášky do družstva jsou:

- a) označení, že se jedná o přihlášku do Bytového družstva SOPO
- b) jméno a příjmení uchazeče, jeho datum narození a trvalé bydliště,
- c) jméno a příjmení manžela (manželky), datum narození a trvalé bydliště,
- d) prohlášení ve smyslu čl. 7, odst. 2. d) Stanov, příp. čl. 7, odst. 4. d) Stanov,
- e) datum sepsání přihlášky,
- f) podpis uchazeče o členství v družstvu.

7. Členství v družstvu vzniká:

- a) pro zakládající členy - při splnění podmínek uvedených v čl. 7, odst. 2.) - dnem vzniku družstva, kterým je den zápisu do obchodního rejstříku,
- b) pro členy přijímané za doby trvání družstva, kteří byli v době ustavující členské schůze družstva společnými nájemci bytu v objektu Sokolovská 29/75 a Pobřežní 29/48, avšak nedošlo mezi nimi v té době k dohodě, příp. nebylo soudně rozhodnuto, který z nich se stane členem družstva - při splnění podmínek uvedených v čl. 7, odst. 2) a odst. 3.) - rozhodnutím členské schůze,
- c) pro členy přijímané za doby trvání družstva - při splnění podmínek uvedených v čl. 7, odst. 4.) – rozhodnutím členské schůze o přijetí za člena družstva,
- d) převodem družstevního podílu ,
- e) přechodem družstevního podílu,
- f) jiným způsobem stanoveným zákonem.

8. Nový člen družstva v případě uvedeném v odstavci 7., písmeno d) 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) uzavřít s družstvem nájemní smlouvu, resp. poskytnout součinnost k úpravě nájemního vztahu na základě Nájemní smlouvy k bytu tak, aby odpovídal skutečnosti,
- b) pokračovat v úhradě dosud nesplacené části dalšího členského vkladu ve výši určené usnesením členské schůze na základě evidence dle čl. 13 těchto Stanov, pokud tento další členský vklad již nebyl v plné výši splacen.

9. Děděním přechází družstevní podíl 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 družstevní podíl zdědil. Družstvo je povinno tento vypořádací podíl vyplatit v souladu s ustanovením článku 12 těchto Stanov.

10. 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. Společné členství manželů v družstvu vzniká, jestliže je družstevní podíl součástí společného jmění manželů. Ze společného jmění jsou oba manželé oprávněni a povinni společně a nerozdílně. Jako společní členové mají jeden hlas.
2. Právní vztahy z družstevního podílu ve společném jmění manželů se řídí ustanoveními občanského zákoníku o manželském majetkovém právu a společném jmění manželů.
3. Je-li s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, a tedy se společným členstvím manželů v družstvu, spojeno právo na uzavření nájemní smlouvy k družstevnímu bytu, jde o právo na uzavření smlouvy o společném nájmu manželů.
4. Je-li s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, a tedy se společným členstvím manželů v družstvu spojen nájem družstevního bytu, jde o společný nájem manželů.
5. Je-li jeden z manželů výlučným členem družstva, mají oba manželé společné nájemní právo podle občanského zákona odvozené od práva nájmu manžela, který je výlučným členem družstva. V případě zániku členství manžela, od jehož nájemního práva bylo společné nájemní právo odvozeno, zaniká také nájemní právo druhého manžela.
6. Přeměnilo-li se společné členství manželů na výlučné členství jen jednoho z manželů, nemá tato skutečnost vliv na společné nájemní právo.
7. Pro bydlení manželů se použijí ustanovení občanského zákoníku o manželském majetkovém právu, zahrnující i některá ustanovení o bydlení manželů a ustanovení občanského zákoníku o bydlení po zániku manželství v rámci ustanovení o zániku manželství.
8. Společné členství manželů v družstvu zaniká:
 - smrtí jednoho z manželů,
 - dohodou manželů o vypořádání společného jmění manželů,
 - rozhodnutím soudu
 - marným uplynutím lhůty pro vypořádání společného jmění manželů podle občanského zákoníku.

Článek 9

Zánik členství

1. Členství v družstvu zaniká:

- a) písemnou dohodou,
- b) vystoupením z družstva,
- c) vyloučením z družstva,
- d) převodem nebo přechodem družstevního podílu,
- e) smrtí člena družstva,
- f) zánikem právnické osoby, která je členem družstva,

g) prohlášením konkursu na majetek člena,

h) zamítnutím insolvenčního návrhu pro nedostatek majetku člena;

ch) doručením vyrozumění o neúspěšné opakované dražbě v řízení o exekuci nebo o výkonu rozhodnutí, nebo nejsou-li členská práva a povinnosti převoditelné, pravomocným nařízením výkonu rozhodnutí k postižení členských práv a povinností nebo právní mocí exekučního příkazu k postižení členských práv a povinností, 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, po právní moci rozhodnutí o tomto návrhu

i) zánikem družstva bez právního nástupce.

ad a) Písemná dohoda musí obsahovat časový údaj o dni, ke kterému členství zanikne a časový údaj o dni, ke kterému dojde k vyklizení a předání bytu. Písemná dohoda musí být podepsána členem družstva a nejméně dvěma členy představenstva. Vyplacení vypořádacího podílu se provede v souladu s ustanovením článku 12 těchto Stanov.

ad b) Vystoupením z družstva zaniká členství v družstvu na základě písemného oznámení uplynutím doby dvou měsíců po doručení oznámení představenstvu družstva. Vystoupit z družstva může člen družstva z jakéhokoli důvodu nebo bez udání důvodu. Oznámení o vystoupení z družstva lze odvolat jen písemně se souhlasem členské schůze.

ad c) O vyloučení člena družstva rozhoduje představenstvo. Člen družstva může být vyloučen, jestliže:

1.) opětovně a přes písemnou výstrahu porušuje povinnosti uvedené v zákoně, ve Stanovách, Domovním řádu a dalších vnitrodružstevních předpisech,

2.) byl pravomocně odsouzen za úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu a jeho majetku nebo proti členu družstva,

3.) 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 i částky nižší, pokud doba prodlení úhrady byt' jednotlivé platby překročí dobu tří měsíců, 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, případně jiných plateb, k jejichž úhradě se zavázal, včetně příslušenství nebo i částky nižší, pokud doba prodlení s úhradou byt' jednotlivé platby překročí dobu tří měsíců a písemně nepožádal družstvo o odklad povinnosti k úhradě plateb nejpozději do deseti pracovních dnů poté, co součet dlužné částky dosáhl výše v tomto odstavci Stanov uvedené, popř. co uplynula mezní doba prodlení s úhradou byt' jednotlivé platby nebo jeho žádosti o odklad nebylo vyhověno.

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. 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 oznámení o vyloučení. 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. 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. 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. Rozhodnutí představenstva o vyloučení člena a rozhodnutí členské schůze o potvrzení rozhodnutí o vyloučení se vylučovanému členovi doručí do vlastních rukou na jeho adresu uvedenou v seznamu členů. Členství vylučovaného člena zanikne marným uplynutím lhůty pro podání námitek nebo dnem, kdy vylučovanému členovi bylo doručeno rozhodnutí členské

schůze o zamítnutí jeho námitek. Družstvo je oprávněno rozhodnutí o vyloučení zrušit. O zrušení rozhodnutí o vyloučení rozhoduje představenstvo. Se zrušením vyloučení musí vyloučený člen vyslovit písemný souhlas. Pokud neudělí tento souhlas do jednoho měsíce ode dne, kdy 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.

ad e) Smrtí člena družstva přecházejí členská práva a povinnosti na dědice. Dědic, kterému připadl členský podíl, může požádat o členství v družstvu. V této souvislosti je povinen analogicky splnit povinnosti uvedené v bodu a) a b), odst. 8, čl. 7 těchto Stanov. Pokud se dědic nechce stát členem družstva, má nárok na vyplacení vypořádacího podílu, který by připadl na zůstavitele způsobem uvedeným v čl. 12 těchto Stanov.

ad f) Členství v družstvu se obnovuje, jestliže byl:

- a) zrušen konkurz na majetek člena; to neplatí, jestliže byl konkurz zrušen po splnění rozvrhového usnesení nebo proto, že majetek dlužníka je zcela nepostačující;
- b) pravomocně zastaven výkon rozhodnutí nebo exekuce postižením družstevního podílu.

Pokud družstvo členovi, jehož členství se obnovilo, 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 nebo exekuce postižením družstevního podílu.

ad i) Zánik společného členství manželů je upraven v čl. 8 těchto Stanov.

Článek 10 Družstevní podíl

Družstevní podíl představuje práva a povinnosti člena plynoucí z členství v družstvu, každý člen může mít pouze jeden družstevní podíl.

Článek 11 Přechod a převod družstevního podílu

1. Převod a přechod družstevního podílu je možný jen na osobu, která splňuje podmínky stanov pro přijetí za člena družstva.
2. Na dědice družstevního podílu přechází nájem družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu, včetně práv a povinností s tím spojených. Je-li družstevní podíl ve společném jmění manželů, přechází družstevní podíl na pozůstalého manžela, k tomu se přihlídně při vypořádání dědictví.
3. Člen družstva je oprávněn převést svůj družstevní podíl na osobu, která splňuje podmínky vzniku
4. členství dle čl. 7 odst. 8 stanov. Převodem družstevního podílu, s nímž je spojen nájem družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), dochází k převodu nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) anebo k převodu práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) včetně všech práv a povinností s ním spojených, a to včetně dluhů převodce vůči družstvu a dluhů družstva vůči převodci, které souvisejí s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) převodcem anebo s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) za podmínek určených stanovami. Dohoda o převodu členských práv a povinností nepodléhá

souhlasu orgánů družstva. Členská práva a povinnosti, spojené s členstvím v družstvu, přecházejí na nabyvatele ve vztahu k družstvu předložením smlouvy o převodu členství v družstvu orgánům družstva nebo pozdějším dnem, uvedeným v této smlouvě. Tytéž účinky jako předložení smlouvy o převodu členství v družstvu nastávají, jakmile družstvo obdrží písemné oznámení dosavadního člena o převodu členství a písemný souhlas nabyvatele členství.

Článek 12

Majetkové vypořádání, vypořádací podíl

1. Zánikem členství vzniká bývalému členovi nebo jeho dědicům nárok na vypořádací podíl. Vypořádací podíl je roven výši splněného členského vkladu ke dni zániku členství a u nájemce družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) se rovná základnímu členskému vkladu a dalšímu členskému vkladu;
2. Nárok na výplatu vypořádacího podílu vzniká uplynutím tří měsíců od projednání řádné účetní závěrky za rok, ve kterém členství zaniklo, není-li dále stanoveno jinak. Pokud to hospodářská situace dovoluje, může družstvo uspokojit tento nárok nebo jeho část i dříve.
3. Pokud byl člen z družstva vyloučen, počítá se lhůta tří měsíců až ode dne marného uplynutí lhůty pro podání návrhu na prohlášení neplatnosti vyloučení nebo ode dne, v němž nabylo právní moci rozhodnutí soudu, kterým bylo řízení ve věci určení neplatnosti rozhodnutí o vyloučení skončeno.
4. Vypořádací podíl je splatný uplynutím tří měsíců ode dne vyklizení družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), jehož byl bývalý člen nájemcem, nebo uplynutím tří měsíců od projednání řádné účetní závěrky za rok, ve kterém členství zaniklo, a to tím dnem, který nastane později. Kromě nároku na výplatu vypořádacího podílu nemá bývalý člen nebo jeho dědicové z důvodu zániku členství nárok na jakoukoliv jinou část majetku družstva. Při výplatě vypořádacího podílu započte družstvo své splatné pohledávky vůči bývalému členu.
5. Zánikem členství v důsledku převodu nebo přechodu práv a povinností spojených s členstvím v družstvu nebo v důsledku výměny bytu, nevzniká dosavadnímu členovi vůči družstvu nárok na vypořádací podíl. Vzájemné nároky si účastníci převodu nebo výměny vypořádají mezi sebou.

Článek 13

Členská evidence

1. Představenstvo vede seznam členů družstva, do něhož se zapisuje:

a) jméno, příjmení, datum narození, rodné číslo (slouží pouze pro vnitřní potřebu družstva a nebude prezentováno navenek s výjimkou případného soudního řízení), adresa člena družstva (při společném členství manželů data obou manželů) a osob žijících s ním (s nimi) ve společné domácnosti,

b) datum vzniku členství v družstvu,

c) údaj o uhrazení zápisného,

d) údaj o uhrazení základního členského vkladu,

e) údaje o výši dalšího členského vkladu a údaje o jeho splácení (výše a data jednotlivých plateb),

f) číslo bytu, jeho velikosti (rozměrů) a příslušenství, ke kterému má člen družstva právo užívání na základě nájemní smlouvy,

g) datum zániku členství v družstvu, a pokud vznikl nárok na vyplacení vypořádacího podílu, údaje o vyplacení vypořádacího podílu (výše a datum platby).

2. Do seznamu členů družstva se bez zbytečného odkladu vyznačí 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 obsahu zápisu, týkajícího se tohoto člena v tomto seznamu, na základě jeho písemné žádosti.

Článek 14 Členská práva

1. Člen družstva má právo:

a) na uzavření smlouvy o nájmu bytu na dobu neurčitou, který jako člen oprávněně užívá na základě dosavadní nájemní smlouvy s Městskou částí Praha 8 nebo k jehož užívání získá nárok vznikem členství v družstvu. Se členem - nájemcem družstevního bytu a s manželi - společnými nájemci mohou na základě jejich práva v bytě bydlet jejich příbuzní v řadě přímé, sourozenci, zeť a snacha, jakož i osoby, které žijí s nájemci ve společné domácnosti,

b) účastnit se osobně nebo prostřednictvím zástupce s plnou mocí na jednání a rozhodování členské schůze,

c) žádat svolání mimořádné členské schůze; písemnou žádost musí podepsat nejméně třetina členů družstva,

d) podílet se na řízení a kontrole družstva přímo a prostřednictvím volených orgánů družstva,

e) volit a být volen do orgánů družstva,

f) předkládat návrhy na zlepšení činnosti družstva, obracet se k jeho orgánům s připomínkami, náměty a jeho stížnostmi, pokud se týkají činnosti družstva a být o jejich vyřízení informován,

g) být informován o činnosti orgánů družstva, o ročním vyúčtování záloh za služby, které jsou spojené s užíváním bytu (příp. nebytových prostorů), o stavu hospodaření družstva, o provedené roční účetní závěrce družstva atd.,

h) podílet se na rozdělení a využívání zisku družstva odpovídající jeho finanční a majetkové účasti,

ch) 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 námitku 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,

i) na vystoupení z družstva a na vypořádací podíl při zániku družstva či ukončení členství v družstvu.

j) další práva, vyplývající z příslušných právních předpisů, zejména z Obchodního zákoníku, Občanského zákoníku a těchto Stanov.

2. Právo k užívání bytu se stává nedílnou součástí členských práv. Další práva člena družstva vyplývají z příslušných právních předpisů, zejména z Obchodního zákoníku a těchto Stanov.

3. Za předpokladu, že členská schůze rozhodne o převodech bytů do vlastnictví v souladu s platnými právními předpisy a jakmile bude dokončeno Prohlášení vlastníka budovy, má právo člen družstva požádat písemně družstvo o převod družstevního bytu, včetně předmětného podílu na pozemku a souvisejících společných

prostorů do vlastnictví. Podmínkou převodu bude skutečnost, že člen družstva bude mít uhrazen celý základní a další členský vklad v plné výši, bude mít uhrazen podíl připadající na jeho byt na všech úvěrech, které bude v té době družstvo mít vůči peněžním ústavům a nebude mít vůči družstvu žádné závazky po splatnosti.

Článek 15 Členské povinnosti

1. Člen družstva má povinnost:

- a) dodržovat stanovy družstva a řídit se usnesením orgánů družstva; respektovat usnesení členské schůze,
- b) dodržovat závazky, vyplývající pro člena ze Stanov a dalších vnitrodružstevních předpisů,
- c) chránit majetek družstva, dodržovat domovní řád, provozní řád nebytových prostor, předpisy o požární ochraně a řádně udržovat byt i společné prostory a dodržovat pravidla dobrých mravů a občanského soužití v domě a při jednání s ostatními členy družstva,
- d) povinnost splácet další členský vklad (způsob a termíny splátek stanoví usnesení členské schůze), platit včas předepsané úhrady za byt a zálohy za služby spojené s bydlením, nedoplatky z vyúčtování a hradit jiné platby na základě rozhodnutí členské schůze,
- e) oznamovat včas a v písemné formě orgánům družstva změny týkající se člena a příslušníků jeho domácnosti, důležité pro vedení evidence 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 dvou měsíců ode dne, kdy ke změně došlo, považuje se toto za hrubé porušení povinností nájemce – člena družstva. V této souvislosti bere člen družstva na vědomí, že do doby doručení oznámení o případné změně údajů v evidenci osob bude družstvo oprávněno zasílat veškerou korespondenci na adresu v evidenci uvedenou, a to bez ohledu na to, zda se člen družstva na této adrese zdržuje či nikoliv, či zda má na této adrese zajištěno případné přebírání korespondence (dosílka, P.O Box atp). Důkazní břemeno prokázání doručení oznámení o změně údajů družstvu je na členu družstva, který toto oznámení zaslal;
- f) oznámit zamýšlené stavební úpravy v bytě představenstvu v písemné formě ještě v době před jejich realizací, a pokud podléhají stavebnímu řízení, doložit je stavebním povolením a umožnit pověřeným zástupcům družstva zjištění technického stavu bytu.

Článek 16 Práva a povinnosti orgánů družstva

1. Mezi práva orgánů družstva patří:

- a) požadovat od členů uhrazení dalšího členského vkladu způsobem, ke kterému se zavázali,
- b) požadovat od členů družstva plnění povinností členů družstva a nájemců družstevních bytů 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 čl. 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 čl. 6, odst. 1 těchto Stanov,

2. Mezi povinnosti orgánů družstva patří:

- a) dodržovat a plnit povinnosti stanovené právními předpisy, zejména z hlediska daňových a účetních předpisů,

b) dodržovat a plnit povinnosti vlastníka nemovitosti stanovené právními předpisy, zejména údržbu nemovitostí a plnění daňových povinností,

c) zaručit a zajistit včasné provedení splátek úvěru spojeného s pořízením nemovitostí, specifikovaných v čl. 6 odst. 1 těchto Stanov a včasnost ostatních plateb z činnosti družstva vyplývajících,

d) provést bez zbytečného odkladu vypořádání dle čl. 12 těchto Stanov s bývalým členem,

e) další povinnosti, vyplývající z příslušných právních předpisů, zejména z Obchodního zákoníku, Občanského 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 příslušných obecně závazných právních předpisů. Družstvo bez zbytečného odkladu, maximálně však do 1 roku ode dne podání žádosti, převede na základě žádosti člena družstva byt do jeho vlastnictví, pokud budou splněny podmínky uvedené v odst. 3, čl. 14 těchto Stanov.

ČÁST TŘETÍ: NÁJEM a PODNÁJEM DRUŽSTEVNÍHO BYTU

Článek 17

Obecná ustanovení

1. Člen bytového družstva má zejména právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu na dobu neurčitou, na jehož pořízení se on nebo jeho právní předchůdce podílel dalším členským vkladem, pokud splňuje ostatní podmínky podle zákona a stanov a dále na stanovení nájemného spojeného s užíváním družstevního bytu v souladu s ustanovením § 744 zákona.

2. Člen družstva má právo uzavřít s předchozím písemným souhlasem představenstva podnájemní smlouvu k bytu, k němuž má na základě členství v družstvu právo užívání.

3. Při vzniku podnájmu je člen družstva povinen písemně oznámit družstvu počet osob v bytě, jejich jména a příjmení a prostředky komunikace s podnájemníky. Člen družstva nese odpovědnost za chování podnájemníka a v případě porušování povinností stanovených těmito stanovami pro členy družstva podnájemníky, družstvo písemně vyzve člena družstva ke zjednání nápravy a za tímto účelem stanoví přiměřenou lhůtu. Pokud ke zjednání nápravy ve stanovené lhůtě nedojde, je představenstvo oprávněno odvolat souhlas s podnájemem bytu.

4. Další zásady pro udělování souhlasu s podnájemem může stanovit usnesení členské schůze.

Článek 18

Nájemní smlouva

1. Družstvo uzavře s každým členem družstva nájemní smlouvu o nájmu družstevního bytu nejpozději do 15 dní ode dne převzetí nemovitostí specifikovaných v čl. 6 odst. 1 těchto Stanov.

2. 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.

3. Podmínkou uzavření nájemní smlouvy však je, že daná osoba splnila podmínky vzniku členství v družstvu stanovené těmito Stanovami.

4. Nájemní smlouva mezi družstvem a členem družstva musí obsahovat kromě obligatorních náležitostí, tj. označení smluvních stran, označení bytu, jeho příslušenství, rozsah jejich užívání, ustanovení, že smlouva je uzavřena na dobu neurčitou, dále způsob a výši výpočtu nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu a rovněž také výši úhrady splátek dalšího členského vkladu a dalších plateb a poplatků souvisejících s nájmem bytu, službami, správou, opravami domu atd.

5. 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 způsobitelném k řádnému užívání a zajištění plného a nerušeného výkonu jeho práv spojených s užíváním bytu.

Článek 19

Nájem a plnění poskytovaná s užíváním bytu

1. Družstvo zajišťuje svým členům plnění poskytovaná s užíváním bytu. Člen družstva je povinen hradit družstvu nájem a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu, a to ve výši a ve lhůtách stanovených usnesením členské schůze.
2. Výše nájemného se stanoví v poměrné výši nákladů a výdajů za správu, provoz a technické zhodnocení družstevního domu za stanovené období včetně tvorby dlouhodobé zálohy. Součástí nájemného je také pravidelný nebo jednorázový příspěvek určený na tvorbu dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice. Její výši stanoví představenstvo podle zásad schválených členskou schůzí v souladu s předpokládanými náklady na opravy a výdaji na dodatečné investice v domě (modernizace a rekonstrukce). Zůstatek dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice se převádí do příštího roku a nevypovídá se s nájemcem družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) ani při ukončení nájmu.
3. Nájemné spolu s úhradou za poskytovaná plnění se platí zálohově, a to měsíčně nejpozději do posledního dne příslušného měsíce.
4. Úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu člen družstva hradí formou měsíčních záloh, které jsou pravidelně, jednou ročně vyúčtovávány. Roční vyúčtování je družstvo jako pronajímatel povinno provést ve lhůtách stanovených právními předpisy.
5. Nezaplatí-li nájemce družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nájemné a zálohu na poskytovaná plnění do pěti dnů po jejich splatnosti, je povinen zaplatit družstvu poplatek z prodlení, resp. úrok z prodlení stanovený jiným právním předpisem.
6. Neoznačená platba nájemného nebo úhrady za poskytovaná plnění se použije k úhradě nejstarší pohledávky družstva, kterou má z titulu nájmu tohoto družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru).

Článek 20

Zánik práva nájmu

1. Zánikem členství v družstvu zaniká právo nájmu družstevního bytu. Bližší podmínky upravuje Občanský zákoník.

Článek 21

Další práva a povinnosti členů družstva

1. Družstvo je povinno zajistit nájemci družstevního bytu plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu.
2. Veškeré opravy v bytě související s jeho užíváním včetně oprav a výměn zařizovacích předmětů a spotřebičů a náklady spojené s běžnou údržbou bytu hradí nájemce. Nájemce hradí opravy a výměny elektrických, vodoinstalačních, kanalizačních, plynových a topných rozvodů, rozvodů společné televizní antény, domácích telefonů a jejich rozvodů, pokud se tyto rozvody nacházejí v bytě a dále opravy, výměny a ověřování bytových měřičů vody a tepla, opravy, výměny a nátěry oken v bytě nebo výměny jejich částí, pokud se s družstvem nedohodne jinak. Provoz, opravy a údržbu vodorovných a svislých stoupacích zařízení do místa jejich napojení na bytové rozvody těchto zařízení hradí družstvo.

3. Družstvo může z technických nebo estetických důvodů stanovit odchýlná pravidla upravující způsob provedení některých oprav nebo běžné údržby bytu.
4. Nepostará-li se nájemce družstevního bytu o včasné provedení drobných oprav a běžnou údržbu bytu, má družstvo právo učinit tak po předchozím upozornění nájemce na jeho náklad samo a požadovat od něj náhradu.
5. Nájemce je povinen po předchozí písemné výzvě umožnit družstvu nebo jím pověřené osobě, aby k zajištění řádné údržby bytu, nebo vyžadují-li to nezbytně úpravy, provoz a opravy ostatních bytů nebo domu jako celku, byla provedena kontrola stavu bytu, nebo provedena instalace a údržba zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočet naměřených hodnot. Stejně je povinen umožnit přístup k provedení údržovacích prací, rekonstrukcí a oprav realizovaných přímo družstvem, a také umožnit přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu a patří družstvu.
6. Nájemce družstevního bytu je povinen oznámit bez zbytečného odkladu družstvu potřebu těch oprav v bytě, které má nést družstvo, a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti družstvu vznikla.
7. Nájemce družstevního bytu je povinen odstranit závady a poškození, které způsobil v domě sám nebo ti, kdo s ním bydlí. Nestane-li se tak, má družstvo právo po předchozím upozornění nájemce závady a poškození odstranit a požadovat od něho náhradu.
8. Nájemce družstevního bytu nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v bytě bez souhlasu družstva, a to ani na svůj náklad. V případě porušení této povinnosti je družstvo oprávněno požadovat, aby nájemce provedené úpravy a změny bez odkladu odstranil.
9. V případě skončení nájmu nájemce odevzdá byt družstvu v den, kdy nájem končí. Byt je odevzdán, obdrží-li družstvo klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do bytu a v jeho užívání. Nájemce je povinen odevzdat byt ve stavu, v němž jej převzal, odstranit v bytě změny, které provedl bez souhlasu družstva, pokud nesdělí družstvo nájemci, že odstranění změn nežadá. Změny provedené se souhlasem družstva odstraní nájemce, pokud si strany ujednaly, že při skončení nájmu nájemce uvede byt do původního stavu. Zařízení a předměty upevněné na zdech, podlaze a stropu bytu, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo poškození bytu nebo domu, přecházejí upevněním do vlastnictví družstva.
10. Nájemce má právo chovat v bytě zvíře, nepůsobí-li jeho chov družstvu nebo ostatním nájemcům obtíže nepřiměřené poměrům v domě. Pokud vyvolá chov zvířete potřebu zvýšených nákladů na údržbu společných částí domu, nahradí nájemce tyto náklady družstvu.

O nájmu družstevních nebytových prostorů platí přiměřeně ustanovení těchto stanov o nájmu družstevního bytu a ustanovení občanského zákoníku o nájmu prostoru sloužícího k podnikání.

Článek 22

Další práva a povinnosti družstva

1. Družstvo má právo vyžadovat od všech členů družstva řádné plnění jejich povinností, která jsou stanovena obecně závaznými právními předpisy ustanoveními těchto Stanov, usneseními orgánů družstva a dalšími interními předpisy družstva.
2. Družstvo má právo provádět stavební úpravy a jiné podstatné změny v bytě pouze se souhlasem nájemce. Nájemce smí souhlas odepřít jen z 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.
3. Družstvo je povinno informovat členy družstva o potřebě provedení stavebních úprav, oprav, rekonstrukcí v domě včetně jejich rozsahu a termínech provedení. Dále je povinno informovat členy družstva o způsobu výběru subjektu, který tyto práce provede (o zadání, podmínkách, průběhu a výsledku výběrového řízení) a dále o cenách, které bude družstvo hradit za provedené práce.

4. Družstvo je povinno důsledně kontrolovat činnost subjektů provádějících výše uvedené práce, zejména jejich průběh a kvalitu, a to zda jsou v souladu se zpracovaným harmonogramem prací. Stejným způsobem družstvo postupuje i v případě provádění oprav v bytech, k nimž je družstvo povinno.

ČÁST ČTVRTÁ: ORGÁNY DRUŽSTVA A JEJICH KOMPETENCE

Článek 23 Obecná ustanovení

1. Orgány družstva jsou:

- a) členská schůze,
- b) představenstvo,
- c) kontrolní 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 § 22 Občanského zákoníku.

Článek 24 Členská schůze

1. Členská schůze je nejvyšším orgánem družstva. Schází se nejméně jedenkrát za rok. Členská schůze je schopna se usnášet, pokud je přítomna většina všech členů majících většinu hlasů, nevyžaduje-li zákon nebo stanovy účast členů majících vyšší počet hlasů.

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. Žádost musí být doručena představenstvu alespoň tři dny přede dnem, ve kterém má představenstvo povinnost zveřejnit pozvánku na členskou schůzi.

4. Den a místo konání členské schůze musí být členům družstva oznámeno písemnou pozvánkou s uvedením programu nejméně patnáct dnů před konáním členské schůze. Konání členské schůze se oznamuje jednak vyvěšením pozvánky v domě na místě k tomu určeném a jednak uveřejněním na internetových stránkách družstva.

5. Každý člen družstva přítomný na schůzi má jeden hlas, to se týká i společných členů. Člen se může nechat při hlasování zastoupit jinou osobou na základě jím udělené a jím podepsané písemné moci. Každý zmocněný může na schůzi, na základě vydaných písemných mocí od jednotlivých zmocnitelů, zastupovat maximálně pět členů.

6. K platnosti usnesení členské schůze je třeba souhlasu většiny přítomných členů. K rozhodnutím, týkajících se přijetí a vyloučení člena, majetkového vypořádání, zvýšení nebo snížení zapisovaného kapitálu družstva, převodu bytů do vlastnictví členů družstva nebo změny výše základního a dalšího členského vkladu, změny stanov, sloučení, splnutí, rozdělení a zániku družstva je třeba dvoutřetinové většiny hlasu přítomných členů. Kvalifikovaná většina je rovněž nezbytná pro přijetí rozhodnutí v zákonem stanovených případech.

7. Do výlučné pravomoci členské schůze patří:

- a) rozhodovat o změně stanov,

b) volit a odvolávat členy představenstva a kontrolní komise, schvalovat výši jejich odměny a schvalovat smlouvy o výkonu funkce,

c) schvalovat finanční plán (rozpočet), roční účetní závěrku, zprávu o hospodaření družstva a koncepci rozvoje družstva,

d) rozhodovat o rozdělení a užití zisku a o úhradě ztrát, o zvýšení či snížení zapisovaného základního kapitálu a dalších členských vkladů,

e) rozhodovat o přijímání člena družstva a také o jeho vyloučení na základě podaného odvolání,

f) rozhodovat o zrušení družstva, splynutí, sloučení, rozdělení nebo o změně právní formy družstva,

g) rozhodovat o rozdělení a užití zisku a způsobu úhrady ztráty,

h) přijímat a schvalovat usnesení družstva, domovní řád a další vnitřní dokumenty družstva,

ch) rozhodovat o prodeji, využití nebo jiných majetkových dispozicích s nemovitostmi, ve kterých jsou byty a nebytové prostory, zejména rozhodnout o otázkách spojených s převodem bytů, resp. bytových jednotek do vlastnictví členů v souladu s obecně platnými právními předpisy,

i) schvalovat majetkové a finanční úkony (výdaje) družstva převyšujících částku 200.000 Kč vč. DPH (dvě stě tisíc korun českých včetně daně z přidané hodnoty). O majetkových a finančních úkonech do 50.000 Kč vč. DPH (padesát tisíc korun českých včetně daně z přidané hodnoty) rozhoduje představenstvo samostatně, o majetkových a finančních úkonech nad 50.000 Kč vč. DPH (padesát tisíc korun českých včetně daně z přidané hodnoty) do 200.000 Kč vč. DPH (dvě stě tisíc korun českých včetně daně z přidané hodnoty) rozhoduje představenstvo po předchozím vyjádření kontrolní komise. Výjimku z tohoto pravidla představuje úhrada služeb spojených s provozem domu a užíváním bytů dle platných předpisů, dále 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 představenstvo povinno předložit, řádně objasnit a zdůvodnit na nejbližší členské schůzi.

j) schvalovat na návrh představenstva výši mezd zaměstnanců družstva, zaměstnaných v souladu s pracovněprávními předpisy, mimo mezd vyplácených na základě jednorázových dohod o provedení práce a dohod o pracovní činnosti,

k) schvalovat výši příspěvků do jednotlivých fondů družstva a jejich čerpání,

l) rozhoduje o námitkách člena proti rozhodnutí o jeho vyloučení,

m) rozhodovat o dalších činnostech týkajících se družstva a jeho činnosti, které si svými usneseními vyhradila.

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. V tomto případě je schopná se usnášet bez ohledu na počet přítomných členů. Pozvánka na náhradní členskou schůzi 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 námitky 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 Stanov.

10. Zápis z členské schůze se vyvěšuje v domě na místě k tomu určeném a uveřejňuje na internetových stránkách družstva.

11. Každý člen družstva, člen představenstva nebo kontrolní komise nebo likvidátor se mohou dovolávat neplatnosti usnesení členské schůze podle ustanovení občanského zákoníku o neplatnosti usnesení členské schůze spolku pro jeho rozpor s právními předpisy nebo stanovami. Důvodem neplatnosti usnesení členské schůze je i její rozpor s dobrými mravy. Právo dovolat se neplatnosti rozhodnutí zaniká do tří měsíců ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět navrhovatel o usnesení členské schůze, nejpozději však do jednoho roku od přijetí rozhodnutí. Nebylo-li právo dovolat se neplatnosti usnesení členské schůze uplatněno v zákonné lhůtě, případně nebylo-li návrhu na vyslovení neplatnosti vyhověno, nelze platnost usnesení členské schůze již přezkoumávat, ledaže jiný právní předpis stanoví jinak.

12. Členská schůze na počátku svého jednání zvolí předsedajícího schůze, zapisovatele a dva ověřovatele zápisu.

Článek 25 Představenstvo družstva

1. Představenstvo je statutárním orgánem družstva, který:

- a) řídí činnost družstva a rozhoduje o všech záležitostech, které podle zákona nebo Stanov nespadají do kompetence jiných orgánů,
- b) svolává členské schůze a připravuje pro ně podklady,
- c) plní usnesení členské schůze a odpovídá za svou činnost,
- d) předkládá členské schůzi zprávu o své činnosti, kterou tato vezme na vědomí,
- e) projednává podněty, návrhy a stížnosti členů družstva a jiných osob, na něž je povinno se vyjádřit nejpozději do 60 dnů ode dne jejich doručení,
- f) odpovídá za řádné vedení účetnictví, zpracování finančního plánu (rozpočtu), zpracování roční účetní závěrky a sestavení výroční zprávy o hospodaření družstva, kterou předkládá členské schůzi a kontrolní komisi ke schválení,
- g) projednává případy porušení či nesplnění povinností členů družstva i nájemníků, je oprávněno vydávat písemné výstrahy a podávat návrhy členské schůzi na uplatnění nároků družstva z odpovědnosti všech členů družstva za škodu,
- h) odpovídá za provoz, správu a vedení administrativy družstva,
- ch) oznamuje obchodnímu rejstříku změnu stanov,
- i) rozhoduje o žádosti člena družstva o odkladu povinných plateb dle ustanovení čl. 9 odst. 1 písmeno c.) bodu 3.) Stanov,
- j) rozhoduje o vyloučení člena družstva dle ustanovení čl. 9, odst. 1 písm. c) Stanov.

2. Představenstvo má 3 členy.
3. Představenstvo volí ze svých členů předsedu představenstva.
4. Funkční období představenstva je 5 let.
5. Za představenstvo jednají navenek společně vždy alespoň dva členové představenstva. Předseda dále organizuje a řídí činnost představenstva.
6. Představenstvo se schází podle potřeby. Představenstvo je povinno se sejít do 10 dnů od doručení podnětu kontrolní komise, jestliže na základě její výzvy nedošlo k nápravě zjištěných nedostatků.

Článek 26 Kontrolní komise

1. Kontrolní komise družstva je orgán družstva, který je oprávněn kontrolovat veškerou činnost družstva a projednávat stížnosti jeho členů. Odpovídá pouze členské schůzi a je nezávislá na ostatních orgánech družstva.
2. Členové kontrolní komise v počtu 3 osob jsou voleni členskou schůzí. Funkční období kontrolní komise je 5 let.
3. Kontrolní komise volí ze svých členů předsedu a místopředsedu.
4. Kontrolní komise se schází podle potřeby, nejméně jednou za 3 měsíce. Schůzi kontrolní komise svolává její předseda nebo místopředseda pozvánkou doručenou nejpozději 14 dní před konáním schůze. Se souhlasem všech členů komise je možné svolat schůzi i jiným způsobem.

5. Mezi pravomoci kontrolní komise patří:

- a) kontrolovat veškerou činnost družstva a jeho orgánů a k tomu účelu si vyžadovat od představenstva jakékoli informace o hospodaření družstva. Představenstvo je povinno bez zbytečného odkladu oznámit kontrolní komisi všechny skutečnosti, které mohou mít závažné důsledky v hospodaření nebo postavení družstva a jeho členů,
- b) podávat návrhy členské schůzi na uplatnění nároků družstva z odpovědnosti členů představenstva za škodu,
- c) projednávat stížnosti členů družstva a nájemníků,
- d) vyjadřovat se k účetním závěrkám a návrhu na rozdělení zisku nebo úhrady ztráty družstva,
- e) upozorňovat představenstvo na zjištěné nedostatky a dožadovat se neprodleného zjednání nápravy,
- f) volit ze svých členů předsedu a místopředsedu.

Článek 27 Zákaz konkurence

1. Členové představenstva a kontrolní komise jsou povinni dodržovat zákaz konkurence v rozsahu stanoveném zákonem.

Článek 28

Společná ustanovení o orgánech družstva

1. Zasedání orgánů svolává jeho předseda či místopředseda nebo v případě jejich nepřítomnosti a naléhavé potřeby, kterýkoli z jejich členů. O každém jednání orgánů družstva musí být pořízen zápis, včetně údaje o hlasování a jeho výsledku. Zápis podepisuje ten, kdo jednání řídil a ten, kdo zápis sepsal. Každý člen orgánu má právo požadovat zapsání jeho názoru k projednávané záležitosti. Přílohu zápisu tvoří prezenční listina přítomných s jejich podpisy.

2. Pro platnost usnesení členské schůze, představenstva a kontrolní komise je vyžadováno její řádné svolání, přítomnost nadpoloviční většiny všech členů a souhlasu většiny hlasů přítomných členů, není-li zákonem nebo těmito Stanovami vyžadována kvalifikovaná většina.

3. Členové orgánů družstva mohou být voleni opětovně.

4. Výkon funkce člena orgánu družstva končí uplynutím funkčního období, smrtí, rezignací, ukončením členství v družstvu nebo odvoláním z funkce. Člen družstva může být z funkce odvolán pouze orgánem družstva, který ho do funkce zvolil. Odstupující člen je povinen rezignaci doručit orgánu, jehož je členem. V tomto případě končí výkon jeho funkce dnem, kdy ji projednal orgán, který jej do funkce zvolil. Tento orgán musí projednat rezignaci na nejbližším zasedání od doby, kdy se o odstoupení dozvěděl, nejpozději však do 3 měsíců, jinak se rezignace pokládá za projednanou uplynutím tří měsíců od jejího doručení.

5. Orgány družstva se usnášejí na základě veřejného hlasování, pokud se jednající orgán v jednotlivých případech neusnese na tajném hlasování. Každému členovi družstva přísluší jeden hlas. V případě rovnosti hlasů není návrh přijat a provádí se opakované hlasování. O průběhu jednání a hlasování vedou orgány družstva písemné protokoly. O přijatých usneseních se vyhotovují zápisy, které jsou přístupné k nahlédnutí všem členům družstva.

6. Orgány družstva se mohou usnášet rovněž na základě hlasování mimo schůzi metodou „per rollam“ (tj. na jedné či více listinách, které obsahují označení záležitosti, k níž je vyjádření nebo souhlas vydáván, datum a podpisy členů družstva).

Předseda orgánu, popř. člen orgánu, který je jinak oprávněn svolat členskou schůzi družstva (dále jen statutární orgán), předloží (rozešle) návrh rozhodnutí jednotlivým členům družstva k vyjádření s uvedením lhůty, do níž je třeba vyjádření doručit statutárnímu orgánu.

Rozeslaný návrh musí obsahovat alespoň návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny, a údaj o termínu, ve kterém se má člen družstva vyjádřit. Lhůta k vyjádření činí 30 dní. K platnosti hlasování se vyžaduje vyjádření člena družstva s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí. V případě, že v dané lhůtě nebude vyjádření člena orgánu družstva statutárnímu orgánu doručeno, platí, že nesouhlasí.

Statutární orgán je povinen oznámit členům družstva v písemné formě výsledek hlasování, a pokud bylo usnesení přijato, oznámit jim i celý obsah přijatého usnesení. Dále je povinen zajistit, že předmětné rozhodnutí bude uvedeno v zápise z nejbližší členské schůze družstva. Dokumenty ohledně hlasování „per rollam“ tvoří jako příloha nedílnou součást zápisu z tohoto zasedání orgánu družstva.

Rozhodnutí se přijímá dvou třetinovou většinou hlasů všech členů bytového družstva, dvoutřetinová většina se počítá z celkového počtu hlasů příslušejících všem členům orgánu družstva.

Při použití usnášení na základě hlasování „per rollam“ nelze rozhodovat o přijetí a vyloučení člena, majetkovém vypořádání, zvýšení nebo snížení zapisovaného kapitálu družstva, převodu bytů do vlastnictví členů družstva nebo změně výše základního a dalšího členského vkladu, změnách stanov, sloučení, splynutí, rozdělení a zániku družstva. Bližší podrobnosti stanoví Jednací řád.

ČÁST PÁTÁ: HOSPODAŘENÍ DRUŽSTVA

Článek 31 Hospodaření družstva

1. Družstvo hospodaří v předmětu své činnosti samostatně a na svůj účet.
2. Majetkové a finanční vztahy družstva k jednotlivým členům jsou založeny na neziskovém družstevním principu. Pokud tomu nebrání mimořádné okolnosti (živelné pohromy a havárie), družstvo hospodaří s vyrovnaným rozpočtem.
3. Pro každý kalendářní rok předkládá představenstvo členské schůzi návrh finančního plánu (rozpočtu), který schvaluje členská schůze.

Článek 32 Fondy družstva

1. Družstvo zřizuje následující fondy:

- a) nedělitelný fond (viz. čl. 33),
- b) fond provozu a oprav - zahrnuje prostředky vyčleněné k provádění nezbytných oprav, rekonstrukcí a běžné údržby nemovitostí družstva a dále zahrnuje běžné provozní výdaje družstva a výdaje spojené s činností orgánů družstva (poštovní, správní a administrativní poplatky, poradenské, notářské a jiné služby nezbytné k zabezpečení chodu družstva, pojistné atp.),

Článek 33

Nedělitelný fond

1. Nedělitelný fond byl zřízen při vzniku družstva ve výši 10 % zapisovaného základního kapitálu, tedy ve výši 5.100 Kč. Tato částka byla členy družstva uhrazena ze zápisného. Nedělitelný fond družstvo doplňuje nejméně o 10 % čistého ročního zisku, a to až do doby, než výše tohoto fondu dosáhne částky rovnající se polovině zapisovaného základního kapitálu družstva, tj. částky 25.500 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.

Článek 34 Rozdělení zisku a úhrada ztráty

1. V případě dosažení zisku bude zisk užit k těmto účelům v tomto pořadí:
 - a) doplnění nedělitelného fondu,
 - b) k dalším účelům podle rozhodnutí členské schůze.
2. Případná ztráta se nejdříve uhrazuje prostřednictvím zajišťovacích fondů po odsouhlasení členskou schůzí. Pokud tyto nepostačují k úhradě ztráty, rozhodne o její úhradě členská schůze. Ustanovení článku 1 odst. 3 těchto Stanov tímto pravidlem není dotčeno.

Článek 36 Vedení účetnictví, roční účetní závěrka a výroční zpráva o hospodaření

1. Družstvo vede účetnictví v souladu s příslušnými obecně závaznými právními předpisy.
2. Družstvo je povinno sestavit za každý rok účetní závěrku ke dni 31. 12. daného kalendářního roku.

3. Spolu s účetní závěrkou navrhne představenstvo i způsob rozdělení a užití zisku, případně způsob úhrady ztráty.

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 k nahlédnutí.

Článek 37

Zrušení a likvidace družstva

1. Družstvo zaniká výmazem z obchodního rejstříku.

2. Družstvo se zrušuje právním jednáním, rozhodnutím orgánu veřejné moci nebo z dalších důvodů stanovených zákonem.

3. O dobrovolném zrušení družstva rozhoduje členská schůze. Toto rozhodnutí členské schůze musí být osvědčeno veřejnou listinou. Po zrušení družstva se vyžaduje likvidace, ledaže celé jeho jmění nabývá právní nástupce. Rozhodne-li členská schůze o zrušení družstva s likvidací, ustanoví likvidátora.

4. Zrušuje-li se družstvo při přeměně, zrušuje se bez likvidace dnem účinnosti přeměny. Přeměnou se rozumí fúze, rozdělení a změna právní formy. Podrobnosti upravuje jiný právní předpis.

5. Soud na návrh toho, kdo osvědčí právní zájem, nebo i bez návrhu zruší družstvo a nařídí jeho likvidaci, pokud

- a) vyvíjí nezákonnou činnost v takové míře, že závažným způsobem narušuje veřejný pořádek;
- b) nesplňuje nadále předpoklady vyžadované pro vznik družstva zákonem;
- c) nemá déle než dva roky statutární orgán schopný usnášet se;
- d) není schopno po dobu delší než jeden rok vykonávat svou činnost a plnit tak svůj účel;
- e) nemůže vykonávat svou činnost pro nepřekonatelné rozpory mezi členy;
- f) porušuje závažným způsobem ustanovení obecně závazného právního předpisu o hospodaření se svým majetkem;
- g) provozuje činnost, která je v rozporu s jiným právním předpisem, zejména jde-li o takovou činnost, která může ohrozit uspokojování bytových potřeb členů družstva.

V případě, že soud rozhodl o zrušení právnické osoby, jmenuje likvidátora. Dnem, kdy je zrušeno, vstupuje družstvo do likvidace. Při likvidaci družstva se postupuje podle zákona a jiných právních předpisů.

ČÁST ŠESTÁ: SPOLEČNÁ A ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

Článek 38

Doručení rozhodnutí a případná odvolání

1. Rozhodnutí týkající se jednotlivých členů družstva 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

Závěrečná ustanovení

1. Právní vztahy neupravené těmito Stanovami se řídí příslušnými ustanoveními zákona a ostatními platnými právními předpisy.

2. Tato verze stanov byla schválena ustavující členskou schůzí družstva konanou dne, o jejímž průběhu byl pořízen notářský zápis č. sepsaný notářskou/notářem