

Stanovy bytového družstva Žalov

Část I. Základní ustanovení

čl. 1

1. Firma družstva zní: **Bytové družstvo Žalov.**
2. **Sídlem družstva je:** Žalovská 432, Praha 8, PSČ: 181 00
3. Družstvo bylo založeno na ustavující schůzi konané dne 23.06.1997 v souladu s platnými právními předpisy.
4. Základní členský vklad člena družstva činí **1 000,- Kč**
5. Statutárním orgánem družstva je představenstvo.
6. Za představenstvo jedná navenek předseda družstva nebo místopředseda. Je-li pro právní úkon, který činí představenstvo předepsána písemná forma, je třeba podpisu nejméně dvou členů představenstva.

čl. 2

1. Účelem založení družstva je odkoupení obytného domu v Praze 8, Žalovská 429–432 s pozemkem a po splnění podmínek daných zákonem a kupní smlouvou, převod bytů do osobního vlastnictví jednotlivých členů.
2. Předmětem činnosti družstva je zajišťování bytových potřeb svých členů, především zabezpečení správy, provozu, údržby a oprav bytových a nebytových prostor a pozemků v majetku družstva. Dále je předmětem činnosti družstva pronájem bytů nečlenům družstva a pronájem nebytových prostor.

čl.3

1. Družstvo je společenstvím fyzických osob, založeným za účelem zajišťování potřeb svých členů v oblasti bydlení.
2. Družstvo je právnickou osobou, vystupuje v právních vztazích svým jménem a za porušení svých závazků odpovídá celým svým majetkem.
3. Družstvo je bytovým družstvem.
4. Družstvo se zřizuje na dobu neurčitou. Družstvo musí mít stále 3 členy.
5. Družstvo je povinno zřídit ve svém sídle informační desku. Takto zřízená informační deska je přístupná každý pracovní den v běžnou pracovní dobu všem členům

Část II. Vznik a zánik členství

čl. 4

Vznik členství

Členství v družstvu může vzniknout po splnění podmínek daných zákonem a těmito stanovami:

- a) při založení družstva dnem vzniku družstva,
- b) přijetím za člena družstva,
- c) převodem a přechodem členství,
- d) jiným způsobem stanoveným zákonem.

čl.5

1. Za člena družstva může být přijat zletilý občan s trvalým pobytem na území České republiky. Nezletilý občan se může stát členem z důvodu dědění, převodu družstevního podílu a výměny bytu. Z titulu dědění se může stát členem družstva i fyzická osoba, která nemá na území České republiky trvalý pobyt. Členství právnických osob se vylučuje.

2. Členství vzniká dnem, kdy členská schůze rozhodne o přijetí za člena na základě písemné přihlášky. Základní členský vklad musí být splacen nejpozději do 15 dnů od konání členské schůze.
3. Družstvo vrátí základní členský vklad občanovi, kterého nepřijalo za člena do třiceti dnů od konečného rozhodnutí o zamítnutí členství.
4. Členství nevzniká před zaplacením základního členského vkladu.
5. Při převodu družstevního podílu přechází členství na nového člena dnem podpisu smlouvy o užívání družstevního bytu.
6. Členovi družstva vznikne právo na uzavření nájemní smlouvy:
 - a) na základě rozhodnutí družstva o přidělení družstevního bytu,
 - b) převodem družstevního podílu podle těchto stanov,
 - c) na základě dohody o výměně bytu,
 - d) na základě ukončeného dědického řízení.
7. Nájemní smlouva musí obsahovat označení bytu, jeho příslušenství a způsob výpočtu nájemného z bytu a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu nebo jejich výši. Nájemní smlouva musí mít písemnou formu.
8. Pro nájem družstevního bytu se použijí ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, pokud právní předpis nestanoví jinak.
9. Spoluvlastnictví družstevního podílu se vylučuje.

čl.6

Přechod členství

1. Smrtí člena přechází jeho členství v družstvu na dědice, kterému připadl družstevní podíl (základní členský vklad a další členský vklad).
2. Členství v družstvu přechází i dnem vzniku nájmu družstevního bytu na základě dohody o jeho výměně.

čl.7

Převod členství

1. Člen družstva může převést svůj družstevní podíl výlučně na fyzickou osobu, v souladu s podmínkami členství podle čl. 6 a při splnění těchto podmínek:
 - a) družstevní podíl přechází na nabyvatele ve vztahu k družstvu předložením smlouvy o převodu družstevního podílu v družstvu (přednostně na formuláři družstva s úředně ověřenými podpisy obou smluvních stran) nebo pozdějším dnem uvedeným v této smlouvě. Tytéž účinky jako předložení smlouvy o převodu družstevního podílu nastávají, jakmile družstvo obdrží písemné oznámení dosavadního člena (společných členů) o převodu členství a písemný souhlas nabyvatele členství družstvu (s úředně ověřenými podpisy obou smluvních stran),
 - b) družstevní podíl v družstvu se rovněž převádí v souvislosti se vznikem nájmu družstevního bytu, a to na základě schválené dohody o výměně družstevního bytu,
 - c) převod družstevního podílu v družstvu na základě dohody nepodléhá souhlasu orgánů představenstva.
 - d) dosavadní člen družstva je povinen předložit družstvu písemnou dohodu s nabyvatelem o způsobu vypořádání závazků vůči družstvu (především přeplatků a nedoplatků z vyúčtování služeb) a zanechat na sebe kontakt.

čl.8

Společné členství manželů

1. Společné členství manželů v bytovém družstvu vzniká, jestliže je družstevní podíl součástí společného jmění manželů. Jeli s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, spojeno právo na uzavření nájemní smlouvy k družstevnímu bytu, jde o právo na uzavření smlouvy o společném nájmu manželů. Je-li s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, spojen nájem družstevního bytu, jde o společný nájem manželů. V případě manželů se jedná vždy o jedno společenské členství v družstvu.
2. Přeměnilo-li se společenské členství manželů na výlučné členství jen jednoho z manželů, nemá tato skutečnost vliv na společné nájemní právo. Je-li jeden z manželů výlučným

členem bytového družstva, mají oba manželé společné nájemní právo podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, odvozené od práva nájmu manžela, který je výlučným členem družstva. Zanikne-li členství manžela, od jehož nájemního práva bylo společné nájemní právo odvozeno, zaniká také nájemní právo druhého manžela

čl.9

Práva a povinnosti člena družstva

1. Člen družstva má právo zejména:

- účastnit se jednání členské schůze a účastnit se řízení a rozhodování družstva,
- volit a být volen do orgánu družstva, splňuje-li požadavky zákona,
- podílet se na výhodách poskytovaných družstvem,
- nerušeně užívat byt, případně pronajatý nebytový prostor,
- být seznámen obvyklým způsobem s řádnou účetní závěrkou družstva a na požádání obdržet její písemné vyhotovení,
- na převod družstevního podílu v bytovém družstvu na základě dohody, v souladu s platnými právními předpisy a stanovami,
- na zápis ze členské schůze včetně příloh,
- uzavřít s družstvem smlouvu o nájmu družstevního bytu nebo nebytového prostoru na dobu neurčitou za předpokladu, že člen splnil nebo převzal vkladovou povinnost k dalšímu členskému vkladu dle stanov družstva,
- na stanovení nájemného spojeného s užíváním družstevního bytu ve výši, která bude odpovídat pouze účelně vynaloženým nákladům družstva vzniklým při správě těchto družstevních bytů, včetně nákladů na opravy, modernizace a rekonstrukce domů, ve kterých se nacházejí, a příspěvků na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice těchto družstevních bytů,
- užívat společné prostory družstevního domu a družstevní byt či nebytový prostor, který má v nájmu,
- seznámit se s veškerými materiály, které budou projednávány na členské schůzi sedm dnů před jejím konáním.

2. Člen družstva je povinen zejména:

- dodržovat stanovy a usnesení orgánů družstva a podřídit se jim, pokud nejsou v rozporu se zákonem nebo stanovami,
- v záležitostech neupravených stanovami se řídit příslušnými zákony a právními předpisy,
- uhradit další vklad určený členskou schůzí, zaplatit členský a jiný vklad dle stanov družstva způsobem a ve lhůtách určených stanovami,
- pravidelně platit stanovené zálohy na služby poskytované s bydlením, příspěvek na fond oprav a splátky ceny objektu. Výši a způsob úhrady nájemného a úhrady za služby spojené s užíváním družstevního bytu či nebytového prostoru stanoví členská schůze. Nesplatí-li člen příslušné platby ve stanoveném termínu, mohou být proti tomuto členovi uplatněny sankce ze strany družstva, a to včetně vyloučení z družstva v případě, to vše za podmínek dle platných právních předpisů,
- užívat družstevní byt či nebytový prostor k určeným účelům,
- dodržovat domovní řád, provozní řády nebytových prostor, předpisy o požární ochraně, zejména se zdržet všeho, čím by on sám, členové jeho domácnosti nebo osoby jsoucí v bytě na návštěvě či v podnájemním vztahu omezovali práva ostatních členů družstva,
- chránit a nepoškozovat majetek družstva, upozorňovat na možný vznik škod,
- umožnit pověřeným zástupcům družstva po předchozím písemném oznámení zjištění technického stavu bytu včetně prohlídky nepoškozenosti měřících zařízení v bytě,
- písemně bez prodlení oznamovat družstvu změny týkající se člena a příslušníků jeho domácnosti, podstatné pro bytovou evidenci a rozúčtování záloh za poskytované služby (na formuláři družstva),
- přispívat na úhradu ztráty družstva na základě rozhodnutí členské schůze.

3. Členská schůze může rozšířit práva a povinnosti členů podle potřeb družstva. Toto rozšíření však nesmí být v rozporu s právními předpisy a těmito stanovami a musí být stejné pro všechny členy družstva.

čl.10

Majetková účast člena družstva

- 1.** Majetkovou účast člena v družstvu (družstevní podíl) tvoří základní členský vklad a další členský vklad tvořící celkový podíl člena na kupní ceně domu.
- 2.** Základní členský vklad je pro všechny členy družstva stejný. Po dobu trvání členství nemůže majetková účast člena v družstvu klesnout pod hodnotu základního členského vkladu.
- 3.** Zakládající členové družstva jsou povinni zaplatit základní členský vklad do 15. dne od konání ustavující schůze a další členský vklad tvořící podíl člena na kupní ceně domu ve výši a lhůtě stanovené členskou schůzí družstva.
- 4.** O převzetí povinnosti k dalšímu členskému vkladu uzavře družstvo se členem písemnou smlouvu. Smlouva obsahuje vždy výši dalšího členského vkladu a lhůtu pro jeho splacení, které nesmí být delší než 6 (šest) měsíců.

čl.11

Evidence členů družstva (seznam členů družstva)

Družstvo vede evidenci všech svých členů a udržuje ji v souladu se skutečným stavem. Do Evidence členů družstva (seznamu členů družstva) se zapisuje kromě jména, bydliště a dat. narození člena i výše základního členského vkladu a dalšího členského vkladu (podílu), datum jeho zaplacení, a další skutečnosti stanovené zákonem. Člen pověřený členskou schůzí umožní každému, kdo prokáže právní zájem, aby do evidence nahlédl. Člen družstva má právo nahlížet do té části evidence, která se týká jeho členství, žádat o vydání potvrzení o svém členství a obsahu jeho zápisu v evidenci a doložit družstvu každou změnu údajů evidovaných v seznamu členů, a to bez zbytečného odkladu poté, co tato skutečnost nastala. Družstvo provede zápis zapisované skutečnosti bez zbytečného odkladu poté, co mu byla změna prokázána.

čl.12

Zánik členství

Členství v družstvu zaniká:

- 1.** písemnou dohodou,
- 2.** vystoupením člena,
- 3.** vyloučením člena
- 4.** převodem družstevního podílu
- 5.** přechodem družstevního podílu,
- 6.** smrtí člena družstva
- 7.** okamžikem, kdy nastávají účinky prohlášením konkurzu na majetek člena
- 8.** okamžikem, kdy nastávají účinky schválení oddlužení zpeněžením majetkové podstaty nebo plněním splátkového kalendáře se zpeněžením majetkové podstaty člena, jestliže v rozhodnutí o schválení oddlužení insolvenční soud uložil členu vydat družstevní podíl, který slouží jako jeho bydli, insolvenčnímu správci ke zpeněžení, anebo okamžikem, kdy o zpeněžení družstevního podílu požádal zajištěný věřitel;
- 9.** doručením vyznění o neúspěšné opakované dražbě v řízení o výkonu rozhodnutí nebo v exekuci nebo, není-li družstevní podíl převoditelný, pravomocným nařízením výkonu rozhodnutí postižením družstevního podílu, nebo právní mocí exekučního příkazu k postižení členských práv a povinností po uplynutí lhůty uvedené ve výzvě ke splnění vymáhané povinnosti podle zvláštního právního předpisu a, byl-li v této lhůtě podán návrh na zastavení exekuce, právní mocí rozhodnutí, kterým bylo řízení o zastavení exekuce zastaveno, nebo kterým byl návrh na zastavení exekuce odmítnut nebo zamítnut.
- 10.** jiným způsobem stanoveným zákonem.

čl.13

Dohoda

Dohodu o ukončení členství uzavírají družstvo a člen písemně. Členství končí sjednaným dnem. Jedno vyhotovení o skončení členství vydá družstvo členovi.

čl.14

Vystoupení

1. Vystoupením zaniká členství k poslednímu dni v měsíci, ve kterém člen písemně oznámil své vystoupení družstvu. Dnem oznámení je den, kdy bylo písemné oznámení družstvu doručeno. Oznámení lze odvolat jen písemně a se souhlasem družstva. Vypořádací podíl bude vyplacen po uplynutí 3 měsíců od schválení účetní závěrky za rok, v němž členství zaniklo a po vyklizení a řádném předání bytu.

2. Vystupuje-li člen z družstva proto, že nesouhlasí se změnou stanov,

a) změna stanov není pro vystupujícího člena účinná a vztah mezi členem a družstvem se řídí dosavadními stanovami,

b) uvede důvod vystoupení v oznámení o vystoupení, jinak se nejedná o vystoupení z důvodu nesouhlasu se změnou stanov,

c) doručí oznámení o vystoupení družstvu ve lhůtě 30 dnů ode dne, kdy bylo usnesení členské schůze o změně stanov přijato, jinak *právo* člena vystoupit z družstva z důvodu nesouhlasu se změnou stanov zaniká a

d) členství vystupujícího člena zaniká uplynutím kalendářního měsíce, v němž bylo oznámení o vystoupení doručeno družstvu.

Tímto postupem může vystoupit z družstva každý člen, který na členské schůzi nehlasoval pro změnu stanov; tajné hlasování se zakazuje.

čl.15

Úmrtí člena

Zemře-li člen a nejde o společné členství manželů, přechází dnem jeho smrti členství v družstvu na dědice, kterému připadl družstevní podíl. S přechodem členství přechází na dědice i nájem družstevního bytu, popř. právo na uzavření nájemní smlouvy o nájmu družstevního bytu. Nepřešlo-li členství na dědice, zaniká smrtí člena.

čl.16

Vyloučení

1. O vyloučení rozhoduje představenstvo družstva. Člen může být vyloučen, jestliže:

- opětovně a přes výstrahu porušuje členské povinnosti uvedené v zákoně, ve stanovách a dalších vnitrodružstevních předpisech.

2. Rozhodnutí o vyloučení předchází písemná výstraha. O udělení výstrahy rozhoduje představenstvo. Ve výstraze musí být uveden důvod jejího udělení a člen se upozorní na možnost vyloučení a vyzve se, aby s porušováním členských povinností přestal a následky porušení členských povinností odstranil. K tomu se členovi vždy poskytne přiměřená lhůta, nejméně však 30 dnů. Toto ustanovení se nepoužije v tom případě, když porušení členských povinností mají následky, které nelze odstranit. O vyloučení nelze rozhodnout později než ve lhůtě 6 měsíců ode dne, kdy se družstvo dozvědělo o důvodu vyloučení, nejpozději však ve lhůtě 1 roku ode dne, kdy důvod vyloučení nastal. Rozhodnutí o vyloučení musí mít písemnou formu. Rozhodnutí obsahuje i poučení o právu vylučovaného člena podle § 618 ZOK. Proti rozhodnutí představenstva o vyloučení může člen podat odůvodněné námitky k členské schůzi ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení rozhodnutí, jinak právo zaniká. Proti rozhodnutí členské schůze o zamítnutí námitek, může člen družstva podat ve lhůtě tří měsíců ode dne, kdy bylo uvedené rozhodnutí členu družstva doručeno, návrh soudu na prohlášení rozhodnutí o vyloučení za neplatné, jinak toto právo zaniká. Do doby uplynutí lhůty pro podání návrhu u soudu nebo do doby pravomocného skončení soudního řízení družstvo nemůže vůči členovi uplatnit žádná práva plynoucí ze zániku jeho členství

čl.17

Likvidace družstva

Členství zaniká po zrušení družstva a ukončení jeho likvidace dnem výmazu družstva z obchodního rejstříku.

čl.18

Zánik společného členství manželů

1. Společné členství manželů v družstvu zaniká vypořádáním společného jmění manželů nebo marným uplynutím lhůty pro jeho vypořádání podle občanského zákoníku (zák. č. 89/2012 Sb. v platném znění).

čl.19

Majetkové vypořádání

1. Zánikem členství za trvání družstva vzniká bývalému členovi nebo jeho dědicům nárok na vypořádací podíl. Vypořádací podíl nesmí být nižší, než kolik činí částka vyjadřující rozsah splněné vkladové povinnosti člena v bytovém družstvu.

2. Vypořádací podíl člena bytového družstva bude vždy určen s ohledem na skutečnou, tj. tržní hodnotu družstevního podílu bývalého člena družstva. Tato hodnota bude určena ke dni zániku členství tak, aby mezi touto tržní hodnotou a výší vypořádacího podílu nebyly neodůvodněné rozdíly.

3. Vypořádací podíl člena, který byl nájemcem družstevního bytu a tento nevyklidil, je splatný uplynutím 3 měsíců ode dne vyklizení družstevního bytu, jehož byl bývalý člen nájemcem, nebo uplynutím 3 měsíců poté, kdy byla nebo mohla být zjištěna výše vypořádacího podílu podle § 623 zákona č. 90/2012 Sb. v platném znění, a to tím dnem, který nastane později. U nebydlícího člena je vypořádací podíl splatný uplynutím 3 měsíců poté, kdy byla nebo mohla být zjištěna jeho výše podle § 623 zákona č. 90/2012 Sb.

4. Byl-li člen z bytového družstva vyloučen, počítá se lhůta podle předchozí věty 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.

5. Při výplatě vypořádacího podílu započte družstvo své splatné pohledávky vůči bývalému členovi.

6. Zánikem členství v důsledku převodu družstevního podílu nebo výměny bytu nevzniká dosavadnímu členovi vůči družstvu nárok na vypořádací podíl. Vzájemné nároky si účastníci převodu nebo výměny vypořádají mezi sebou.

čl. 19a

Práva a povinnosti spojená s nájmem družstevního bytu Družstevní byt

1. Družstevním bytem se rozumí byt, který je v budovách ve vlastnictví družstva, a to v domech č.p. 429–432, ul. Žalovská v Praze 8 (dále též jen „družstevní domy“), a družstvo ho poskytlo do nájmu členovi družstva, který se sám, nebo jeho právní předchůdce, na jeho pořízení podílel dalším členským vkladem.

2. Nachází-li se v družstevních domech byt, k němuž nemá právo nájmu žádný člen družstva, může představenstvo uzavřít k tomuto bytu smlouvu o jeho nájmu, ale pouze na dobu určitou ne delší než 6 měsíců. Nachází-li se v družstevních domech nebytový prostor, může ho představenstvo pronajmout i na dobu neurčitou, a to především členům družstva, kteří o užívání nebytového prostoru projeví zájem.

3. Družstvo jako pronajímatel udržuje družstevní domy a byty v nich ve stavu způsobilém k užívání. Člen jako nájemce družstevního bytu (dále též jen „nájemce“) provádí nebo zajišťuje na své náklady běžnou údržbu a běžné opravy v jím užívaném družstevním bytě v rozsahu podle těchto stanov, a případného usnesení členské schůze.

4. Nájemce oznámí družstvu poškození nebo vady družstevního bytu, jejichž odstranění přísluší družstvu, a umožní jejich opravu, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti družstvu vznikla.

5. Nájemce je povinen strpět stavební úpravy, přestavby nebo jiné změny v družstevních domech a v družstevních bytech prováděné družstvem, za podmínek stanovených usnesením členské schůze.

6. Nájemce je povinen po předchozí výzvě umožnit družstvu, nebo jím pověřené osobě, přístup do bytu k zajištění řádné údržby a oprav bytu příslušejících družstvu jako pronajímateli, nebo vyžadují-li to nezbytně úpravy, provoz a opravy ostatních bytů nebo domu jako celku, a dále osobám pověřeným družstvem, aby zjišťovaly technický stav měřidel, prováděly revize, opravy, údržbu i instalaci měřidel (zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody apod.), jakož i odpočet naměřených hodnot; a umožnit přístup k dalším technickým zařízením, jsou-li součástí bytu a patří družstvu.

7. Nájemce je povinen zajišťovat a provádět na své náklady údržbu jím užívaného družstevního bytu, a všechny opravy v družstevním bytě včetně oprav zařizovacích předmětů s výjimkou oprav, které podle těchto stanov, nebo podle rozhodnutí členské schůze zajišťuje a provádí družstvo. V tomto rozsahu nájemce zejména zajišťuje nebo provádí na své náklady v bytě opravy a údržbu:

a) spojenou s běžným užíváním bytu, včetně nákladů spojených s opravami a údržbou vnitřního vybavení bytu, popřípadě s jeho výměnou,

b) spojenou s opravami, údržbou, popřípadě výměnou vnitřních rozvodů elektřiny a vody ke spotřebičům v bytě, odvodů splaškových vod v bytě až po připojení k hlavnímu řádu v bytě, a připojení plynových spotřebičů od uzávěru plynu v družstevním bytě.

8. Nezajistí-li nájemce družstevního bytu včasné provedení oprav v jím užívaném družstevním bytě, je družstvo oprávněno po předchozím upozornění nájemce družstevního bytu na jeho náklad opravy v družstevním bytě zajistit samo, a požadovat od nájemce náhradu vynaložených nákladů.

9. Družstvo na svůj náklad zajišťuje a provádí v družstevních bytech opravy a údržbu rozvodů plynu v bytě (s výjimkou připojení plynových spotřebičů), centrálního vytápění, opravy a údržba soustavy rozvodů tepla, včetně rozvodů v bytě, radiátorů, včetně termostatických ventilů a zařízení sloužícího k rozúčtování nákladů na topení, přívodů společné televizní antény do bytu, opravy a výměny domácích telefonů a společných rozvodů k nim, opravy a ověřování bytových měřičů vody a tepla, vnější nátěry oken v bytě, opravy a výměny oken, nebo výměny jejich částí, pokud členská schůze nerozhodne jinak.

10. Nájemce není oprávněn provádět v družstevním bytě jakékoliv stavební a podobné úpravy, změny, přestavby, či měnit konstrukci nebo charakter bytu, apod., a to ani na své náklady, bez předchozího písemného souhlasu představenstva družstva, a dále bez projednání podle stavebně právních předpisů s příslušným stavebním úřadem, je-li podle charakteru prací takovéto projednání třeba (dále též jen „úpravy“). O souhlas k provedení těchto úprav musí nájemce před jejich započítím písemně požádat představenstvo družstva.

11. Představenstvo v uděleném souhlasu stanoví podmínky pro provádění úprav tak, aby byly dodržovány příslušné právní předpisy a stavebními pracemi nebyli zatěžováni ostatní uživatelé bytů nad nezbytně nutnou míru. Představenstvo je oprávněno kontrolovat postup prací a uplatňovat dodržování stanovených podmínek.

12. Provádění úprav v družstevním bytě bez předchozího souhlasu představenstva, nebo v rozporu s udělenými podmínkami se považuje za závažné porušení povinností spojených s nájmem družstevního bytu.

Část III.

čl.20

Orgány družstva

1. Orgány družstva tvoří:

- a) členská schůze
- b) představenstvo
- c) kontrolní komise

- 2.** Členem orgánu družstva může být jen člen družstva – fyzická osoba starší 18 let, svéprávná, bezúhonná ve smyslu zákona o živnostenském podnikání a u níž nenastala skutečnost, jež je překážkou provozování živnosti podle zákona o živnostenském podnikání.
- 3.** Funkční období členů představenstva a kontrolní komise je 4 roky ode dne účinků zvolení.
- 4.** Členové orgánů družstva mohou být zvoleni opětovně.
- 5.** Člen družstva, který je do své funkce zvolen, může z funkce odstoupit – je však povinen oznámit tuto skutečnost orgánu, jehož je členem. Příslušný orgán musí projednat odstoupení člena na svém nejbližším zasedání poté, kdy se o tom dověděl, nejpozději však do 3 měsíců. Po marném uplynutí této lhůty se odstoupení považuje za projednané. Výkon funkce člena orgánu končí dnem, kdy příslušný orgán odstoupení projednal, a pokud tak příslušný orgán neučinil, pak výkon funkce končí dnem, kdy se odstoupení považuje za projednané. Jestliže odstupující člen oznámí své odstoupení na zasedání příslušného orgánu, končí výkon funkce uplynutím 2 měsíců po takovém oznámení, neschválí-li příslušný orgán na jeho žádost jiný okamžik zániku funkce.
- 6.** Hlasování se provádí zásadně veřejně.
- 7.** Platnost usnesení všech orgánů vyžaduje jejich řádné svolání, přítomnost nadpoloviční většiny členů a souhlas většiny hlasů přítomných členů, není-li stanovami a zákonem stanoveno jinak.
- 8.** O průběhu jednání všech orgánů družstva se pořizuje zápis, který musí obsahovat:
 - datum a místo konání jednání příslušného orgánu,
 - program jednání
 - přijatá usnesení,
 - výsledky hlasování,
 - námítky členů. Zápis vyhotovuje ten, kdo jednání orgánu družstva svolal. Přílohu zápisu tvoří: seznam členů orgánů s uvedením, kdo ze členů nebyl přítomen, pozvánka na jednání, předložené podklady k projednávaným bodům.
- 9.** Kdo přijme funkci člena voleného orgánu, zavazuje se, že ji bude vykonávat s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí. Má se za to, že jedná nedbale, kdo není této péče řádného hospodáře schopen, ač to musel zjistit při přijetí funkce nebo při jejím výkonu, a nevyvodí z toho pro sebe důsledky.
- 10.** Člen kontrolní komise a člen představenstva nesmí podnikat v předmětu činnosti družstva, a to ani ve prospěch jiných osob, ani zprostředkovávat obchody družstva pro jiného. Člen kontrolní komise a člen představenstva dále nesmí být členem statutárního orgánu jiné právnické osoby se shodným předmětem činnosti nebo osoby v obdobném postavení, ledaže se jedná o koncern, společenství vlastníků jednotek nebo družstvo, jehož členy jsou pouze jiná družstva. Vyžaduje-li to zájem družstva, může členská schůze z tohoto ustanovení povolit výjimku.

čl.21

Členská schůze

- 1.** Členská schůze je nejvyšším orgánem družstva.
- 2.** Do působnosti členské schůze patří:
 - a) přijímat a měnit stanovy družstva, domovní řád, rozhodovat o významných majetkových dispozicích, základních otázkách hospodaření s majetkem družstva, zejména o převodu nebo omezení vlastnického práva k nemovitostem v majetku družstva
 - b) volit a odvolávat členy představenstva a kontrolní komise, určovat výši odměn členů představenstva a členů kontrolní komise, schvalovat smlouvu o výkonu jejich funkce,
 - c) schvalovat řádnou, mimořádnou a konsolidovanou účetní závěrku, popř. mezitímní účetní závěrku a výroční zprávu, schvalovat poskytování finanční asistence
 - d) rozhodovat o rozdělení a užití zisku a způsobu úhrady ztrát, schvalovat statuty fondů,
 - e) určovat výši nájemného pro jednotlivé nájemníky bytů,
 - f) rozhodovat o základních koncepčních otázkách a o předmětu činnosti družstva,
 - g) rozhodovat o splynutí, sloučení, přeměně, rozdělení a jiném zrušení družstva,
 - h) schvalovat výši příspěvků na činnost družstva,
 - i) rozhodovat o přijetí nových členů družstva a o uzavírání nájemních smluv,

- j) rozhodovat o *námitkách* proti vyloučení člena družstva,
- k) jmenovat likvidátora a rozhodovat o likvidačním zůstatku, schvaluje zprávu likvidátora, a návrh na použití likvidačního zůstatku,
- l) rozhodovat o převodu nemovitého majetku družstva nebo zřizování věcných břemen,
- m) rozhodovat o dalších otázkách, které si vyhradí.
- n) rozhodovat o jednotlivých investičních akcích nad 300.000,- Kč,
- o) schvalovat jednou ročně mimořádné odměny členům představenstva a kontrolní komise navržené předsedou představenstva a odsouhlasené kontrolní komisí,
- p) volit jednoho náhradníka představenstva,
- q) rozhoduje o vydání dluhopisů,
- r) schvaluje převod nebo zastavení takové jeho části, která by znamenala podstatnou změnu dosavadní struktury nebo podstatnou změnu v předmětu podnikání nebo činnosti družstva.

čl.22

- 1.** Jednání členské schůze svolává předseda podle potřeby, nejméně jedenkrát ročně.
- 2.** O termínu konání členské schůze včetně jejího programu musí být každý člen družstva vyzooměn nejméně 15 dní před termínem konání členské schůze, a to jejím uveřejněním na informační desce a současně písemnou pozvánkou zaslanou členům doporučeným dopisem na adresu uvedenou v seznamu členů nebo předanou osobně předsedou nebo členem pověřeným členskou schůzí oproti podpisu. Členskou schůzí řídí do zvolení předsedajícího svolavatel. Má-li družstvo zřízené své internetové stránky, svolavatel nejméně 15 dnů přede dnem konání členské schůze uveřejní pozvánku na členskou schůzi i na internetových stránkách družstva a současně ji zašle členům na adresu uvedenou v seznamu členů. Pozvánka musí být na informační desce a internetových stránkách uveřejněna až do okamžiku konání členské schůze.
- 3.** Pozvánka obsahuje alespoň:
 - firmu a sídlo družstva,
 - místo a dobu zahájení členské schůze; místo a doba zahájení členské schůze se určí tak, aby co nejméně omezovaly možnost člena se jí zúčastnit,
 - označení, zda se svolává členská schůze nebo náhradní členská schůze,
 - program členské schůze a
 - místo, kde se člen může seznámit s podklady k jednotlivým záležitostem programu členské schůze, pokud nejsou přiloženy k pozvánce.Má-li dojít ke změně stanov nebo k přijetí usnesení, jehož důsledkem je změna stanov, obsahuje pozvánka v příloze též návrh těchto změn nebo návrh usnesení.
- 4.** Členská schůze musí být svolána vždy, požádá-li o to písemně kontrolní komise nebo alespoň 10 % všech členů družstva, kteří mají nejméně jednu pětinu všech hlasů, a to tak, aby se konala do 30 dnů od doručení žádosti. Nesplní-li představenstvo tuto povinnost, je oprávněn svolat členskou schůzi orgán nebo osoba písemně pověřená osobami, které svolání členské schůze požadovali.
- 5.** Není-li členská schůze schopna se usnášet, svolá představenstvo náhradní členskou schůzi, je-li to stále potřebné, bez zbytečného odkladu, se stejným programem, a to stejným způsobem jako původně svolanou členskou schůzí a samostatnou pozvánkou. Náhradní členská schůze je usnášeníschopná bez ohledu na počet přítomných členů. Záležitosti, které nebyly zařazeny do navrhovaného programu řádné členské schůze, lze na náhradní členské schůzi rozhodnout jen tehdy, jsou-li přítomni a projeví-li s tím souhlas všichni členové družstva.
- 6.** Jednání členské schůze řídí předseda představenstva nebo člen představenstva pověřený řízením členské schůze.
- 7.** Při hlasování má každý člen jeden hlas, manželé jako společní členové mají jeden hlas. Člen družstva může písemně zmocnit jiného člena družstva nebo jinou osobu, aby jej na členské schůzi zastupovala. Plná moc pro zastupování na členské schůzi musí být písemná a musí z ní vyplývat, zda byla udělena pro zastoupení na jedné nebo na více členských schůzích. Nikdo nesmí být na jednání členské schůze zmocněncem více než jedné třetiny všech členů družstva, jinak platí, že nemá pro jednání na členské schůzi udělenou žádnou plnou moc.

8. Členská schůze je způsobilá se usnášet, jestliže je přítomna nadpoloviční většina členů mající většinu všech hlasů, nevyžaduje-li zákon nebo této stanovy účast členů majících větší počet hlasů. Pro přijetí usnesení je třeba souhlasu většiny přítomných členů, nestanoví-li stanovy nebo zákon v daných věcech jinak.

9. Jestliže má být přijato usnesení členské schůze o některé z následujících záležitostí:

- a) schválení poskytnutí finanční asistence,
- b) o uhrazovací povinnosti,
- c) zrušení družstva s likvidací,
- d) přeměně družstva,
- e) vydání dluhopisů.,

je členská schůze schopna se usnášet, pokud jsou přítomny alespoň dvě třetiny všech členů, a usnesení musí být přijato alespoň dvěma třetinami přítomných členů.

10. Pro přijetí a změnu stanov družstva a pro přijetí usnesení o přeměně družstva nebo o zrušení družstva s likvidací a o schválení převodu nebo zastavení takové jeho části, která by znamenala podstatnou změnu dosavadní struktury nebo podstatnou změnu v předmětu podnikání nebo činnosti družstva, je vždy zapotřebí souhlasu alespoň dvoutřetinové většiny všech členů družstva za současného pořízení notářského zápisu (veřejné listiny).

11. Člen nemůže na členské schůzi vykonávat hlasovací právo,

- a) je-li v prodlení se splněním vkladové povinnosti k členskému vkladu,
- b) rozhoduje-li členská schůze o námitkách tohoto člena proti rozhodnutí o jeho vyloučení z družstva,
- c) rozhoduje-li členská schůze o jeho odvolání z funkce člena orgánu družstva,
- d) rozhoduje-li členská schůze o schválení poskytnutí finanční asistence ve vztahu k němu.

12. Členská schůze může rozhodovat rovněž formou per rollam. V takovém případě zašle družstvo nebo osoba oprávněná ke svolání členské schůze všem členům návrh rozhodnutí. Návrh rozhodnutí obsahuje:

- a) text navrhovaného rozhodnutí a jeho odůvodnění,
- b) 15denní lhůtu pro doručení vyjádření člena; pro začátek jejího běhu je rozhodné doručení návrhu členovi,
- c) podklady potřebné pro jeho přijetí.

Nedoručí-li člen ve výše uvedené 15denní lhůtě od doručení návrhu družstvu souhlas s návrhem usnesení, platí, že s návrhem nesouhlasí. Vyžaduje-li tento zákon, aby přijetí rozhodnutí členské schůze bylo osvědčeno veřejnou listinou, návrh rozhodnutí per rollam musí mít formu veřejné listiny a členům se zasílá kopie veřejné listiny o návrhu rozhodnutí. Ve vyjádření člena se uvede i obsah návrhu rozhodnutí členské schůze, jehož se vyjádření týká. Podpis na vyjádření musí být úředně ověřen. Ustanovení § 659 odst. 2 se použije obdobně.

Rozhodná většina se počítá z celkového počtu hlasů všech členů družstva. Výsledek rozhodování per rollam, včetně dne jeho přijetí, oznámí představenstvo všem členům bez zbytečného odkladu ode dne jeho přijetí.

13. Člen družstva se může obrátit na soud s návrhem na vyslovení neplatnosti usnesení členské schůze, pokud je usnesení v rozporu s právními předpisy nebo stanovami družstva. Právo dovolat se neplatnosti usnesení členské schůze zaniká do 3 měsíců ode dne, kdy se člen družstva dozvěděl, nebo mohl dozvědět, nejpozději však do 1 roku od přijetí rozhodnutí. Bylo-li rozhodnuto mimo členskou schůzi, právo podat návrh zanikne uplynutím 3 měsíců ode dne, kdy se navrhovatel dozvěděl nebo mohl dozvědět o přijetí rozhodnutí per rollam. Nebylo-li právo podle tohoto odstavce 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.

čl.23

1. O každé členské schůzi se pořizuje zápis, který musí obsahovat:

- a) datum a místo konání členské schůze,
- b) program členské schůze,
- c) přijatá usnesení,
- d) výsledky hlasování,
- e) námitky členů.

2. Přílohu zápisu tvoří seznam účastníků schůze, pozvánka na ni a podklady, které byly předloženy k projednávaným bodům.

čl.24

Představenstvo

1. Představenstvo družstva je statutární orgán, jemuž přísluší:

- a) obchodní vedení družstva a řízení činnosti družstva,
- b) rozhodovat o vyloučení člena z družstva,
- d) rozhodovat o dalších záležitostech, které nejsou zákonem nebo stanovami vyhrazeny jinému orgánu družstva.

2. Představenstvo plní usnesení členské schůze a odpovídá ji za svou činnost.

3. Představenstvo má 3 členy. Funkční období představenstva jsou 4 (čtyři) roky.

4. Představenstvo se schází podle potřeby. K platnosti usnesení představenstva je třeba souhlasu nadpoloviční většiny členů představenstva a v případě rovnosti hlasů rozhoduje hlas předsedy.

5. Představenstvo volí ze svých členů předsedu a dva místopředsedy družstva.

6. Představenstvo plní usnesení členské schůze družstva.

7. Představenstvo zajišťuje řádné vedení účetnictví, předkládá členské schůzi ke schválení účetní závěrku v souladu se stanovami a také návrh na rozdělení zisku nebo úhradu ztráty.

8. Funkce člena představenstva zaniká také volbou nového člena představenstva, ledaže z rozhodnutí členské schůze plyne něco jiného. V případě smrti člena představenstva, odstoupení z funkce, odvolání anebo jiného ukončení jeho funkce, zvolí nejbližší členská schůze nového člena představenstva. Nebude-li z důvodu uvedeného v předcházející větě představenstvo schopné plnit své funkce, jmenuje chybějící členy soud na návrh osoby, která na tom osvědčí právní zájem, a to na dobu, než bude řádně zvolen chybějící člen nebo členové, jinak může soud i bez návrhu družstvo zrušit a nařídit jeho likvidaci.

9. O každém jednání představenstva musí představenstvo kontrolní komisi předem informovat.

čl.25

Předseda

1. Předseda družstva organizuje a řídí jednání představenstva a běžnou činnost družstva.

2. Nepřítomného předsedu zastupuje místopředseda.

čl.26

Kontrolní komise

1. Kontrolní komise je kontrolním orgánem družstva a kontroluje veškerou činnost družstva a projednává stížnosti členů družstva. Při výkonu své působnosti je kontrolní komise nezávislá na ostatních orgánech družstva.

2. Kontrolní komise se vyjadřuje k roční uzávěrce a k návrhu na rozdělení zisku nebo uhrazení ztráty před jejich předložením členské schůzi.

3. Kontrolní komise upozorňuje představenstvo na zjištěné nedostatky a požaduje zjednání nápravy.

4. Kontrolní komise je oprávněna vyžadovat si u představenstva jakékoliv informace o hospodaření družstva.

5. Kontrolní komise má 3 členy. Její volební období jsou 4 roky.

6. Kontrolní komise volí ze svých členů předsedu a místopředsedu.

7. Kontrolní komise se schází podle své potřeby nejméně dvakrát za pololetí.

8. Funkce člena kontrolní komise zaniká také zvolením nového člena kontrolní komise. V případě zániku funkce člena kontrolní komise voleného členskou schůzí zvolí nejbližší členská schůze nového člena kontrolní komise.

Část IV.
Hospodaření družstva
čl.27

Základní kapitál

1. Základní kapitál tvoří souhrn základních členských vkladů a další členských vkladů členů družstva.
2. Základní kapitál se zvyšuje, resp. snižuje přijetím nových členů, resp. skončením členství v družstvu.

čl.28

Nedělitelný fond (fond ze zisku)

1. Družstvo tvoří nedělitelný fond ze zisku.
2. Nedělitelný fond se používá na úhradu ztráty nebo k převodu do kapitálového fondu.
3. Nedělitelný fond se nesmí použít za trvání družstva k rozdělení mezi členy.

čl.29

Fond členských podílů (kapitálový fond)

1. Fond členských podílů se tvoří z peněžního, osobního nebo věcného plnění ve formě dalšího členského vkladu.
2. Prostředky fondu členských podílů se používají na úhradu nákladů spojených s modernizací a rekonstrukcí bytového fondu, k vrácení členských podílů při zániku členství, resp. po uvolnění bytu.
3. Fond členských podílů se eviduje podle jednotlivých členů.

čl. 30

Použití zisku

Zisk družstva se použije především pro doplňování nedělitelného fondu. Zbýlý zisk bude převeden do kapitálového fondu.

čl.31

Náklady na opravy, údržbu a správu bytového fondu

1. Výši roční úhrady nájemného družstvo stanoví zálohově tak, aby v průběhu zúčtovacího období (zpravidla kalendářního roku) kryla předpokládané náklady a výdaje spojené se správou a provozem bytového domu, a to formou rozpisu věcně usměrňovaného nájemného dle příslušných právních předpisů.
2. Náklady družstvo plánuje s výhledem jednoho roku, pouze náklady na opravy, údržbu a rekonstrukci jsou v případě potřeby kalkulovány ve výši reálně rozpočtových nákladů na tyto účely v budoucích letech.

Část V.

Čl. 32

Zánik a likvidace družstva

1. Družstvo zaniká ke dni výmazu z obchodního rejstříku. Zániku družstva předchází jeho zrušení a likvidace. Likvidace se nevyžaduje, je-li zamítnut návrh na prohlášení konkurzu pro nedostatek majetku nebo v případě, že po ukončení konkurzního řízení nezůstane žádný majetek.
2. Družstvo se zrušuje:
 - usnesením členské schůze o zrušení družstva s likvidací, a to dnem uvedeným v příslušném usnesení, popř. dnem, kdy bylo toto usnesení přijato; rozhodnutí členské schůze o zrušení družstva vyžaduje osvědčení notářským zápisem,
 - rozhodnutím soudu o zrušení družstva, a to dnem uvedeným v tomto rozhodnutí; jinak dnem kdy rozhodnutí nabude právní moci,
 - usnesením členské schůze o přeměně družstva za podmínky, že družstvo po přeměně nebude nástupnickou společností, a to dnem účinnosti přeměny,

- zrušením konkurzu po splnění rozvrhového usnesení nebo zrušení konkurzu z důvodu, že majetek dlužníka nepostačuje k úhradě nákladů konkurzu.

Část VI.
Společná ustanovení
čl. 33

- 1.** O změně stanov rozhoduje členská schůze. Představenstvo je povinno do 30 dnů od schválení změny stanov uvědomit o této skutečnosti příslušný rejstříkový soud. O rozhodnutí členské schůze, jímž se mění stanovy družstva, musí být pořízen notářský zápis, který musí obsahovat též schválený text změny stanov.
- 2.** Právní vztahy družstva se řídí stanovami družstva, pokud obecně závazné právní předpisy nestanoví jinak. Pokud v těchto stanovách není určena zvláštní úprava, řídí se právní vztahy družstva příslušnými ustanoveními zákona o obchodních korporacích, občanského zákoníku a souvisejících právních předpisů.
- 3.** Pokud by tyto stanovy v některém svém ustanovení odporovaly platným obecně závazným právním předpisům (zejména v důsledku pozdější změny těchto právních předpisů), jsou neplatné pouze v tomto odporujícím ustanovení a jejich celková platnost tím není dotčena.

Tyto stanovy byly schváleny na členské schůzi dne 25. května 2022