

**Stanovy
Bytového družstva
MALENICKÁ
1785, 1786 a 1787**

Upravené znění ze dne 6.6.2013

ČÁST I. ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ

Článek 1 Obchodní firma a sídlo družstva

1. Obchodní firma je: Bytové družstvo MALENICKÁ 1785-7
2. Sídlem družstva je Malenická 1786, 148 00 Praha 4

Článek 2 Charakteristika družstva

1. Družstvo je společenstvím neuzavřeného počtu osob, jehož základním posláním je správa obytných domů, pozemků a jiného majetku ve vlastnictví nebo v užívání družstva. Družstvo je založeno na dobu neurčitou.
2. Družstvo je právnickou osobou zapsanou v obchodním rejstříku a vystupuje v právních vztazích svým jménem a za porušení svých závazků odpovídá celým svým majetkem. Členové neručí za závazky družstva. Případná uhrazovací povinnost člena nemůže přesáhnout trojnásobek členského vkladu.

Článek 3 Vznik družstva

Družstvo zakládají nájemci bytů za účelem privatizace domů č. p. 1785, 1786 a 1787 a stavebních pozemků parc. č. 397/30, 397/31 a 397/32 k. ú. Chodov, to znamená za účelem koupě těchto nemovitostí, za účelem jejich správy a za účelem bezplatného převodu na členy družstva v souladu se Zásadami pro privatizaci bytového fondu Městské části Prahy 11, které byly schváleny usnesením Místního zastupitelstva č. 11/28/Z na 28. zasedání dne 29. 9. 1994, ve znění pozdějších změn a doplňků (dále jen „Zásady pro privatizaci“).

Článek 4 Předmět činnosti družstva

1. Družstvo zajišťuje správu nemovitostí, které má ve svém vlastnictví, zejména:
 - a) nájem a pronájem bytových a nebytových prostorů v nemovitostech ve vlastnictví družstva a zajišťování základních služeb spojených s jejich užíváním,
 - b) zabezpečování modernizace a investic do bytového a nebytového fondu a pozemků,
 - c) zabezpečování hospodaření s nemovitostmi ve vlastnictví družstva po stránce právní, finanční, účetní apod.,
2. Předmětem činnosti mohou být i jiné činnosti, pokud o nich rozhodne členská schůze.

ČÁST II. ČLENSTVÍ

Článek 5 Vznik členství

- 1.** Členstvím se rozumí soubor práv a povinností člena k družstvu a družstva k členu.
- 2.** Zakládajícími členy družstva mohou být pouze fyzické osoby - nájemci bytů v domech č. p. 1785, 1786, 1787 v Praze 4-Chodově, Malenické ul. za podmínek daných stanovami.
- 3.** Za zakládajícího člena družstva může být přijata osoba na základě písemné členské přihlášky a za podmínek daných stanovami.
- 4.** Členství v družstvu může vzniknout též převodem nebo přechodem členství nebo jiným způsobem stanoveným zákonem.
- 5.** Členství zakládajícího člena vznikne, pokud vyhoví podmínkám stanovených pro koupi domu Městskou částí Praha 11 a podá písemnou přihlášku do družstva v předepsané formě, osobně se účastní ustanovující schůze družstva a v den konání ustavující členské schůze předloží potvrzení o zaplacení základního členského vkladu a zápisného. Základní členský vklad je pro členy družstva stanoven částkou 1.000,- Kč a zápisné 800,- Kč.
- 6.** Členství v družstvu může vzniknout také fyzické osobě, která je nájemcem bytu ve vlastnictví družstva na základě již dříve uzavřené platné nájemní smlouvy. Žádost o přijetí musí mít písemnou formu. Ke vzniku členství je nutný písemný souhlas nadpoloviční většiny všech členů družstva a následný souhlas členské schůze.
- 7.** S rozhodnutím členské schůze o žádosti musí být uchazeč seznámen nejpozději do 15 dnů po jejím konání. Rozhodnutí musí být žadateli doručeno do vlastních rukou nebo předáno proti jeho podpisu. Zamítavé rozhodnutí musí být odůvodněno.
- 8.** Za člena družstva může být přijata pouze zletilá fyzická osoba s trvalým pobytem na území ČR. Nezletilá fyzická osoba se může stát členem družstva pouze z důvodu dědění nebo v důsledku převodu členských práv a povinností. Z titulu dědění se může stát členem družstva i fyzická osoba, která nemá na území České republiky trvalý pobyt. Při založení družstva vzniká členství dnem vzniku družstva.
- 9.** Členství vzniká dnem, kdy členská schůze rozhodne o přijetí uchazeče za člena. K přihlášce musí být připojeno potvrzení o zaplacení základního členského vkladu a zápisného.
- 10.** Družstvo vrátí základní členský vklad a zápisné uchazeči o členství, kterého nepřijalo za člena, do 30 dnů od vydání rozhodnutí o zamítnutí členství.
- 11.** Členství nevzniká před zaplacením vstupního vkladu.

Článek 6 Přechod členství

1. Smrtí člena přechází jeho členství v družstvu na dědice, na kterého přešla členská práva a povinnosti, a který požádal družstvo o členství.
2. Členství v družstvu přechází i dnem vzniku nájmu družstevního bytu na základě dohody o výměně družstevního bytu, která podléhá souhlasu družstva (pronajímatele).
3. Člen, který požádal představenstvo o souhlas s výměnou družstevního bytu, má povinnost za vydání souhlasu uhradit družstvu poplatek za náklady, které družstvu s výměnou bytu vzniknou. Výši poplatku stanoví členská schůze.

Článek 7 Převod členství

1. Převod práv a povinností spojených s členstvím v bytovém družstvu na základě dohody nepodléhá souhlasu orgánů družstva.
2. Dohoda o převodu pouze části členských práv a povinností je neplatná a nezakládá převod práv a povinností člena družstva na jinou osobu.
3. Dohodu o převodu členských práv a povinností musí obě smluvní strany vlastnoručně podepsat a jejich podpisy musí být úředně ověřeny. Tuto dohodu musí smluvní strany doručit do sídla družstva.
4. Nový člen družstva je povinen uhradit družstvu poplatek za náklady, které družstvu s převodem členství vzniknou. Výši poplatku stanoví členská schůze.

Článek 8 Společné členství manželů

1. Stane-li se jeden z manželů za trvání manželství členem družstva, vzniká společné členství manželů v družstvu. V tomto členství vystupují oba manželé společně a nerozdílně a jako společní členové mají jen jeden hlas. Družstevní byt mají společní členové - manželé - ve společném nájmu manželů.
2. Právo společného nájmu družstevního bytu manželů i společného členství manželů v družstvu vznikne také v případě převodu členství na jednoho z manželů podle článku 7 stanov.
3. Společné členství manželů podle odst. 1 a 2 nevznikne, jestliže manželé spolu trvale nežijí. Členství vzniká pouze tomu z manželů, který je nájemcem bytu.
4. V případě, že dojde k zániku nebo zúžení společného jmění manželů, a to jak za trvání manželství, tak po rozvodu manželství, jsou dosud společní členové družstva povinni oznámit družstvu, kdo se stal výlučným členem družstva.

5. Existence společného členství manželů nevyklučuje vznik samostatného členství kteréhokoliv z nich v tomtěz nebo jiném družstvu.

Článek 9 Splynutí členství

1. Jestliže člen získá v témže družstvu další členství např. z důvodu dědění, převodem členských práv a povinností, sloučením družstev a převodu části majetku, vyzve družstvo člena, aby provedl převod členských práv a povinností. Jestliže člen nevykoná tuto dispoziční do tří měsíců od výzvy družstva, splyne takto získané členství s členstvím původním v členství jediné.

2. Z důvodů uvedených v odst. 1 splynou navzájem společná členství manželů. Vznikem společného členství manželů nesplyne to samotné členství kteréhokoliv z nich, které se nepřeměnilo na jejich společné členství.

3. Při splynutí členství podle odst. 1 a 2 platí délka nejstaršího členství. Členská práva a povinnosti z takto splynulého členství zůstávají zachovány.

Článek 10 Členská práva a povinnosti

1. Člen družstva má právo zejména:

- a) účastnit se osobně nebo prostřednictvím svého zákonného zástupce na jednání a rozhodování členské schůze,
- b) volit a být volen do orgánů družstva, má-li plnou způsobilost k právním úkonům,
- c) účastnit se veškeré družstevní činnosti a požívat výhod, které družstvo členům poskytuje,
- d) předkládat návrhy na zlepšení činnosti družstva, obracet se s podněty, připomínkami nebo stížnostmi, týkajícími se činnosti družstva k příslušným orgánům a být o jejich vyřízení informován, v závažných případech i písemnou formou,
- e) na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu (nebytového prostoru) na základě rozhodnutí o přidělení družstevního bytu (nebytového prostoru) vydaného příslušným orgánem družstva, na základě převodu nebo přechodu členských práv a povinností nebo jejich části, anebo na základě dohody o výměně bytu,
- f) na roční vyúčtování zaplacených záloh úhrad za služby poskytované v souvislosti s užíváním bytu (nebytového prostoru),
- g) na majetkové vypořádání při zániku členství,
- h) na převod bytu (jehož je nájemcem) do vlastnictví a spoluvlastnického podílu ke společným částem budovy v dohodnuté přiměřené lhůtě, a to za předpokladu, že podal družstvu písemnou výzvu a že jsou splněny všechny podmínky pro převod, zejména, že již uhradil cenu (event. úvěr) a další náklady, které připadají na převáděný byt (nebytový prostor) včetně pozemku, jakož i náklady s převodem vlastnictví spojené.

2. Člen družstva je oprávněn s předchozím souhlasem představenstva pronajmout byt nebo jeho část jiné osobě. Představenstvo je oprávněno odmítnout souhlas k pronájmu tehdy, jestliže osoba podnájemce neskýtá záruky plnění povinností vyplývajících z podnájmu. Souhlasu představenstva není třeba k pronájmu kratšímu než jeden měsíc.

Souhlas představenstva platí na požadovanou dobu, nejdéle však na 12 měsíců. Představenstvo může souhlas zrušit tehdy, jestliže podnájemce hrubým nebo opakovaným způsobem poruší povinnosti vyplývající z podnájmu. Člen družstva je povinen uhradit družstvu za vydání souhlasu s pronájmem bytu nebo jeho části další osobě poplatků za náklady, které družstvu s povolením pronájmu vzniknou. Výši poplatku stanoví členská schůze.

3. Člen družstva je povinen zejména:

- a) dodržovat stanovy a plnit usnesení orgánů družstva,
- b) platit včas a předepsaným způsobem úhrady za užívání bytu a za služby poskytované v souvislosti s užíváním bytu, jakož i zálohy na ně a nedoplatky z vyúčtování,
- c) dodržovat pravidla občanského soužití a dobré mravy při užívání bytu, nebytového prostoru a společných částí domu, chránit družstevní majetek, dodržovat domovní řád a předpisy o požární ochraně,
- d) uhradit zálohový členský podíl na splacení ceny nemovitosti a platit další splátky členského podílu ve stanovené výši a lhůtách,
- e) řádně užívat a udržovat byt, jakož i společné prostory a zařízení domu a řádně užívat služeb poskytovaných v souvislosti s užíváním bytu,
- f) umožnit pověřeným zástupcům družstva, po předchozím oznámení, zjištění technického stavu bytu (nebytového prostoru),
- g) písemně oznamovat družstvu ve lhůtě do 8 dnů změny týkající se člena družstva, příslušníků jeho domácnosti a ostatních osob užívajících družstevní byt, které jsou podstatné pro vedení členské a bytové evidence a vyúčtování ročních záloh úhrad za služby poskytované v souvislosti s užíváním bytu,
- h) přispívat na úhradu případné ztráty družstva za kalendářní rok na základě rozhodnutí členské schůze až do výše základního členského vkladu, a to ve výši a termínech určených členskou schůzí,
- i) vyžádat si od družstva souhlas ke stavebním úpravám v bytě či nebytovém prostoru, které jsou v rozsahu spadajícím pod ohlašovací povinnost či povolení stavebního úřadu. Tento souhlas družstva nenahrazuje úkony vyplývající ze zákona o stavebním řádu. K odsouhlaseným stavebním úpravám je člen družstva povinen umožnit družstvu nahlédnout do technické, popř. projektové dokumentace a pořídit její kopii,
- j) odstranit bez průtahů závady a škody na majetku družstva, které byly způsobeny jím, nebo osobami jemu blízkými.
- k) bez předchozího souhlasu představenstva nesmí člen družstva vydat souhlas se změnou místa trvalého pobytu do družstevního bytu osobě, která s ním trvale nežije ve společné domácnosti.

Člen družstva je povinen nejpozději do 8 dnů představenstvu písemně oznámit každou změnu v počtu osob užívajících družstevní byt, pokud změna trvá déle než 1 měsíc.

4. Právům a povinnostem člena odpovídají povinnosti a práva družstva.

5. Veškeré peněžité povinnosti vůči družstvu je člen povinen plnit bezhotovostními platbami na běžný účet družstva nebo poštovní složenkou prostřednictvím služby SIPO. Představenstvo může rozhodnout, že z důvodu nebezpečí z prodlení může být členům uložena povinnost splnit jednorázovou peněžitou povinnost do výše 1.000,- Kč platbou v hotovosti.

6. Opravy a údržbu bytu a jeho zařízení si zajišťuje a hradí ze svého člen. resp. nájemce či uživatel družstevního bytu, popř. nebytového prostoru, a to v souladu s platnými právními předpisy.

Článek 11

Sankce za porušení členských povinností

1. Poruší-li člen své členské povinnosti, může představenstvo rozhodnout o uložení sankce:

- a) písemné napomenutí
- b) pokutu ve výši stanovené členskou schůzí
- c) zkrácení podílu člena na výhodách, které družstvo poskytuje
- d) vyloučení člena z družstva

2. Před rozhodnutím o uložení sankce musí být dána členu možnost, aby se k věci vyjádřil na nejbližší členské schůzi. To neplatí, je-li ukládáno písemné napomenutí podle odst. 1 písm. a) tohoto článku stanov.

3. Rozhodnutí o uložení sankce musí být členovi oznámeno písemnou formou. Rozhodnutí o vyloučení člena nebo rozhodnutí uložení pokuty musí být doručeno do vlastních rukou nebo proti podpisu. Rozhodnutí musí obsahovat důvod, který nemůže být dodatečně měněn.

4. Proti rozhodnutí o uložení sankce lze podat písemnou formou odvolání k členské schůzi, a to do 15 dnů od jeho oznámení nebo doručení. Představenstvo může odvolání vyhovět do 30 dnů ode dne doručení. Nevyhoví-li představenstvo odvolání, rozhodne o něm členská schůze na nejbližším zasedání, nejpозději do 3 měsíců.

Článek 12

Majetková účast člena v družstvu

1. Majetkovou účast člena v družstvu tvoří základní členský vklad, členský podíl a případně další majetková účast člena na podnikání družstva. Základní členský vklad je pro všechny členy stejný a činí 1.000,- Kč.

2. Po dobu trvání členství nemůže majetková účast člena v družstvu klesnout pod hodnotu základního členského vkladu.

3. Zakládající členové družstva se zavazují zaplatit:

- a) před zápisem družstva do obchodního rejstříku základní členský vklad a zápisné,
- b) po zápisu družstva do obchodního rejstříku první část členského podílu po uzavření kupní smlouvy mezi Městskou částí Praha 11 a družstvem a to ve lhůtě stanovené družstvem,
- c) část dalšího členského podílu, tj. zbytek kupní ceny nemovitosti, a to ve splátkách stanovených členskou schůzí družstva s přihlédnutím k podmínkám kupní smlouvy,
- d) členové družstva budou současně se splácením kupní ceny domu, tj. dalšího členského podílu, platit zálohy na opravy a údržbu domu, správu družstva, na vodné,

stočné, osvětlení, odvoz odpadu a další náklady na poskytování služeb spojených s právem bydlení v bytě. Těmito platbami se nezvyšuje majetková účast člena v družstvu.

e) při přechodu nebo převodu členství přechází povinnosti uvedené pod písm. c) a d) na nového člena v rozsahu, ve kterém nebyly splněny předchozím členem.

Článek 13 Členská evidence

- 1.** Družstvo vede evidenci všech svých členů, jejich rodinných příslušníků a dalších osob, užívajících družstevní byt a udržuje ji v souladu se skutečným stavem.
- 2.** Do členské evidence se zapisuje kromě jména, bydliště a rodného čísla člena i výše zápisného, základního členského vkladu a členského podílu, datum jejich zaplacení, popř. další rozhodné skutečnosti. V evidenci se bez zbytečného odkladu vyznačí všechny změny evidovaných skutečností.
- 3.** Družstvo umožní každému, kdo prokáže právní zájem, aby do evidence nahlédl. V případě nejasností, zda právní zájem existuje či nikoli, rozhodne představenstvo. Proti takovému rozhodnutí se může člen družstva odvolat k členské schůzi.
- 4.** Člen družstva má právo nahlížet do té části, která se týká jeho členství, žádat o vydání potvrzení o svém členství a obsahu jeho zápisu v evidenci.
- 5.** Stejnou evidenci vede družstvo o nájemnících - nečlenech družstva.
- 6.** Člen družstva je povinen v případě, že nebude přítomen v místě užívání bytu nebo nebytového prostoru po souvislou dobu delší než 90 dnů, písemně sdělit představenstvu místo, kde jej bude možno kontaktovat, anebo si na tuto dobu určit zmocněnce pro styk s družstvem.

Článek 14 Zánik členství

Členství v družstvu zaniká:

- a) písemnou dohodou,
- b) vystoupením,
- c) úmrtím člena, pokud jeho členství nepřejde na dědice,
- d) vyloučením,
- e) zánikem družstva v důsledku likvidace,
- f) prohlášením konkurzu na majetek člena,
- g) zamítnutím návrhu na prohlášení konkurzu pro nedostatek majetku člena,
- h) pravomocným nařízením výkonu rozhodnutí postižením členských práv a povinností,
- i) vydáním exekučního příkazu k postižení členských práv a povinností po právní moci usnesení o nařízení exekuce,
- j) jiným způsobem stanoveným zákonem.

Článek 15 Dohoda

Dohodu o skončení členství uzavírají družstvo a člen písemně. Členství končí sjednaným dnem.

Jedno vyhotovení dohody o skončení členství vydá družstvo členovi.

Článek 16 Vystoupení

1. Člen může z družstva vystoupit. Členství zaniká uplynutím doby 3 měsíců, tato doba začíná prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení písemného oznámení člena představenstvu o jeho vystoupení z družstva.

2. Oznámení o vystoupení může člen odvolat jen písemně a se souhlasem představenstva družstva.

Článek 17 Úmrtí člena

1. Zemře-li člen a nejde-li o společné členství manželů, přechází dnem jeho smrti členství v družstvu na dědice, kterému připadl základní členský vklad nebo členský podíl a který požádal o členství. Dědic doloží dědictví příslušnou veřejnou listinou.

2. S přechodem členství přechází na dědice i nájem družstevního bytu (nebytových prostor), popř. právo na uzavření nájemní smlouvy o nájmu družstevního bytu (nebytových prostor), jakož i právo na převod bytu do vlastnictví člena.

3. Nepřešlo-li členství na dědice, zaniká dnem smrti člena.

Článek 18 Vyloučení člena

1. Družstvo může rozhodnout o vyloučení člena, jestliže:

a) závažným způsobem nebo opětovně a přes písemnou výstrahu porušuje své členské povinnosti určené zákonem nebo stanovami, zejména:

- užívá družstevní majetek tak, že družstvu vzniká značná škoda, nebo trpí, aby se majetek družstva takto užíval,

- buď sám, nebo ti, kdo s ním bydlí, hrubým způsobem porušují zásady občanského soužití v domě, zejména porušují opětovně hrubě pořádek v domě nebo takové porušování umožňují,

- je v prodlení se zaplacením tří splátek do pořizovacího fondu,

- neplatí úhrady za užívání nebo úhrady za služby po dobu delší než tři měsíce;

b) byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu, jeho majetku nebo proti členu (členům) družstva.

2. Rozhodnutí o vyloučení člena je možno přijmout jen do šesti měsíců ode dne, kdy družstvo zjistilo důvod pro vyloučení, nejpozději však do jednoho roku ode dne, kdy tento důvod vznikl. Tato lhůta se neuplatní, je-li důvodem pokračující či trvající porušování členských povinností.

3. Výstraha a rozhodnutí o vyloučení z družstva musí být členovi doručeno do vlastních rukou. V případě, že rozhodnutí nelze opakovaně doručit poštou adresátovi do vlastních rukou, považuje se za den doručení do vlastních rukou 15. den poté, co bylo rozhodnutí vyvěšeno na informační desku v domě. Rozhodnutí musí obsahovat důvod podle odst. 1, který nelze dodatečně měnit. Členství zaniká dnem, kdy rozhodnutí o vyloučení bylo doručeno členovi, pokud člen nepodá odvolání.

4. Nesouhlasí-li člen s rozhodnutím o vyloučení, může do 15 dnů od doručení písemného rozhodnutí podat odvolání ke členské schůzi. Odvolání má odkladný účinek.

5. Právomocným vyloučením zaniká nájem družstevního bytu, jakož i právo bydlení všech osob, které v bytě na základě tohoto vztahu bydlí.

Článek 19 Likvidace družstva

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

Článek 20 Zánik společného členství manželů

1. Společné členství manželů v družstvu zaniká:

- a) smrtí jednoho z manželů,
- b) dohodou rozvedených manželů,
- c) dohodou o zúžení či zrušení společného jmění manželů,
- d) rozhodnutím soudu o zrušení práva společného nájmu bytu rozvedených manželů.

2. Společné členství manželů v družstvu zaniká i přechodem jejich členských práv a povinností, jejich písemnou dohodou s družstvem, vystoupením z družstva, vyloučením a zánikem družstva po ukončení likvidace.

3. Zanikne-li společné členství manželů v družstvu smrtí jednoho z nich, zůstává členem družstva a nájemcem družstevního bytu pozůstalý manžel. Po rozvodu manželství zůstává členem družstva a nájemcem ten z rozvedených manželů, který byl určen dohodou rozvedených manželů nebo rozhodnutím soudu.

Článek 21 Majetkové vypořádání

1. Zánikem členství za trvání družstva vzniká bývalému členu nárok na vypořádací podíl ve výši jeho majetkové účasti (tj. členský vklad + členský podíl ve splacené výši).

2. Nárok na výplatu vypořádacího podílu vznikne uplynutím 3 měsíců po schválení řádné účetní závěrky za rok, ve kterém členství zaniklo. Pokud to hospodářská situace družstva dovoluje, může uspokojit tento nárok nebo jeho část i dříve.
3. Výplata vypořádacího podílu je vázána vždy na uvolnění družstevního bytu (nebytového prostoru), ve stavu odpovídajícím jeho obvyklému opotřebení při řádném užívání.
4. Při výplatě vypořádacího podílu započte družstvo své splatné pohledávky vůči bývalému členovi, zvýšené o úrok z prodlení. O takovou započitatelnou částku se vypořádací podíl sníží.
5. Zánikem členství v důsledku převodu práv a povinností spojených s členstvím nebo výměnou bytu nevzniká dosavadnímu členovi vůči družstvu nárok na vypořádací podíl. Vzájemné nároky si účastníci převodu nebo výměny vypořádají mezi sebou.
6. Při převodu bytu do vlastnictví člena - nájemce - nevzniká členovi nárok na vypořádací podíl.

ČÁST III. ORGÁNY DRUŽSTVA

Článek 22 Orgány družstva

Orgány družstva jsou:

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

Článek 23 Členská schůze družstva

1. Členská schůze je nejvyšším orgánem družstva.
2. Členskou schůzi svolává představenstvo podle potřeby, nejméně však jednou ročně. Na schůzi musí být pozváni všichni členové písemnou pozvánkou, nejméně 14 dní před jejím konáním. Pozvánka musí obsahovat datum, místo konání a program jednání.
3. Členská schůze musí být svolána, požádá-li o to písemně alespoň jedna třetina všech členů družstva nebo kontrolní komise. Jestliže představenstvo nesvolá členskou schůzi tak, aby se konala do 40 dnů od doručení žádosti, je osoba písemně pověřená osobami nebo orgánem, který požádal o svolání členské schůze, oprávněna svolat členskou schůzi sama. Členové představenstva jsou společně a nerozdílně povinni vydat této osobě na její žádost seznam členů, popřípadě delegátů družstva.
4. Do působnosti členské schůze patří:
 - a) přijímat a měnit stanovy,
 - b) volit a odvolávat členy představenstva a kontrolní komise a jejich náhradníky,

- c) členská schůze je oprávněna zřizovat další komise buď trvalé, nebo dočasné,
- d) schvalovat řádnou účetní závěrku, rozhodovat o zvýšení nebo snížení zapisovaného kapitálu,
- e) rozhodovat o základních otázkách koncepce rozvoje družstva, schvalovat zásady hospodaření,
- f) rozhodovat o rozdělení a užití přebytku, popř. o způsobu úhrady ztráty z hospodaření družstva,
- g) rozhodovat o tvorbě a použití fondů družstva,
- h) projednávat a schvalovat zprávy představenstva a kontrolní komise o činnosti družstva,
- i) rozhodovat o splnutí, sloučení, přeměně, rozdělení a o jiném zrušení družstva nebo o změně právní formy družstva,
- j) schvalovat smluvní a jiné závazky družstva nad 50 000,- Kč (vyjma havarijních situací, které musí být na nejbližší členské schůzi zdůvodněny a odsouhlaseny),
- k) schvalovat jakékoli nakládání s nemovitým majetkem družstva, zejména jeho nabývání, zcizení nebo zatížení ručením, popř. jinými závazky,
- l) rozhodovat o nakládání s uvolněnými byty, popř. s nebytovými prostory,
- m) schvalovat odměny za vykonanou práci pro družstvo,
- n) stanovit zásady pro určování výše nájemného za užívání bytu (nebytového prostoru),
- o) schvalovat domovní řád a provozní řád nebytových prostor.

5. Členská schůze rozhoduje i o dalších záležitostech družstva a jeho činnosti, pokud tak stanoví zákon nebo si rozhodování o některé věci vyhradila.

6. Členská schůze je usnášeníschopná, je-li přítomna nadpoloviční většina členů. Usnesení je přijato, hlasovala-li pro ně většina přítomných.

7. Není-li členská schůze schopna usnášení ani po uplynutí 30 minut od jejího začátku, svolá předseda náhradní členskou schůzi tak, aby se konala do tří týdnů ode dne, kdy se měla konat členská schůze původně svolaná. Náhradní členská schůze musí být svolána novou pozvánkou s nezměněným pořadem jednání. Pozvánka musí být odeslána nejpozději do 15 dnů ode dne, na který byla svolána původní členská schůze, nejpozději však 10 dnů před konáním náhradní členské schůze.

8. O prodeji nebo jiných majetkových dispozicích s nemovitostmi může členská schůze rozhodovat pouze po předchozím písemném souhlasu většiny členů družstva, kteří jsou nájemci družstevních bytů. To neplatí, jestliže družstvu vznikne povinnost převést byt a další související majetkové podíly v domě do vlastnictví člena podle článku 29 odst. 2 stanov.

Článek 24

Hlasování na členské schůzi

1. Při hlasování má každý člen jeden hlas, manželé jako společní členové rovněž jeden. Člen družstva může písemně zmocnit jiného člena družstva nebo jinou osobu, aby jej na členské schůzi zastupovala. Podpis na plné moci musí být úředně ověřen.

2. Na čl. schůzi se hlasuje veřejně, ledaže se členská schůze usnese, že o některé otázky bude hlasovat tajně.

Článek 25 **Zápis z členské schůze**

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

- datum a místo konání schůze,
- přijatá usnesení,
- výsledky hlasování,
- nepřijaté námítky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování.

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

3. Každý člen má právo si vyžádat zápis a jeho přílohy k nahlédnutí.

Článek 26 **Neplatnost usnesení**

1. Na návrh člena vysloví soud neplatnost usnesení členské schůze, pokud je usnesení v rozporu s právními předpisy nebo stanovami družstva. Návrh soudu může člen podat, požádal-li o zaprotokolování námítky na členské schůzi, která usnesení přijala, nebo jestliže námítku oznámil představenstvu do 1 měsíce od konání této schůze, a nebyla-li svolána řádně do 1 měsíce ode dne, kdy se o jejím konání dověděl, nejdéle však do jednoho roku od konání členské schůze. Návrh soudu lze podat jen do jednoho měsíce ode dne, kdy člen požádal o zaprotokolování námítky, nebo od oznámení námítky představenstvu.

2. Jestliže je důvodem návrhu podle odst. 1, že tvrzené rozhodnutí členská schůze nepřijala proto, že o něm nehlasovala, anebo že obsah tvrzeného rozhodnutí neodpovídá rozhodnutí, které členská schůze přijala, lze podat žalobu do jednoho měsíce ode dne, kdy se člen o tvrzeném rozhodnutí dozvěděl, nejdéle však do jednoho roku ode dne konání nebo tvrzeného konání členské schůze.

Článek 27 **Představenstvo**

1. Představenstvo družstva je statutárním orgánem družstva.

2. Představenstvo řídí činnost družstva a rozhoduje o všech záležitostech družstva, které nejsou těmito stanovami vyhrazeny jinému orgánu družstva.

3. Představenstvo plní usnesení členské schůze a odpovídá jí za svojí činnost.

4. Představenstvo má **3 členy**. Z nich si zvolí svého předsedu a místopředsedu. Členové představenstva a jejich náhradníci se volí z členů tak, aby členové

představenstva nebyli mezi sebou nebo mezi členy kontrolní komise manžely, příbuznými v řadě přímé nebo sourozenci.

5. Funkční období předsedy, místopředsedy a pověřených členů je 3 roky. Zvolení předseda, místopředseda a pověření členové však setrvávají ve svých funkcích do zvolení nových funkcionářů a jejich zápisu do obchodního rejstříku.

6. Zvolený předseda a místopředseda může z funkce odstoupit, je však povinen oznámit to písemně členské schůzi. V tomto případě jeho funkce končí dnem, kdy odstoupení projedná členská schůze na svém nejbližším zasedání poté, kdy se o odstoupení dozvěděla, nejdéle však do 6 týdnů. Po marném uplynutí této lhůty se odstoupení pokládá za projednané.

7. Neplní-li člen představenstva řádně svoji funkci, může jej orgán, který jej zvolil odvolat před uplynutím funkčního období. V tomto případě končí jeho funkce dnem rozhodnutí o jeho odvolání.

8. Za družstvo jedná navenek předseda nebo místopředseda. Při písemných úkonech, které činí představenstvo, je zapotřebí podpisy:

- a) předsedy a místopředsedy družstva, nebo
- b) předsedy družstva a jednoho dalšího člena představenstva, nebo
- c) místopředsedy a jednoho dalšího člena představenstva.

9. Představenstvo se schází nejméně 1x za tři měsíce. Představenstvo svolává předseda nebo místopředseda nejméně 10 kalendářních dnů před jeho konáním. Termín konání může být určen i zápisem z předchozího zasedání. Představenstvo je způsobilé jednat a přijímat usnesení za přítomnosti nejméně tří členů a většinou hlasů tří členů. O zasedáních představenstva se pořizují zápisy neprodleně po jejich konání.

10. Představenstvo se musí dále sejít do deseti dnů od doručení podnětu jedné třetiny členů družstva nebo kontrolní komise, pokud na jejich výzvu nedošlo k nápravě nedostatků.

11. Představenstvo svolává členskou schůzi a připravuje její program.

12. Představenstvo má právo operativně rozhodovat o finančních otázkách souvisejících s provozem, údržbou a provozní režii **ve vlastnictví bytového družstva** do výše 50.000,- Kč a o havarijních případech bez souhlasu členské schůze do výše 100.000,- Kč.

13. Představenstvo navrhuje členské schůzi vyloučení člena z družstva.

14. Představenstvo zabezpečuje veškerou evidenci družstva včetně účetnictví.

15. Představenstvo zabezpečuje řádnou roční závěrku a daňová přiznání.

16. Představenstvo předkládá veškeré doklady a informace kontrolní komisi.

17. Při hlasování představenstva má každý člen jeden rovný hlas.
18. Předsedu zastupuje v nepřítomnosti místopředseda.
19. Předseda popř. místopředseda družstva organizuje a řídí jednání představenstva, organizuje a řídí činnost družstva.
20. Předseda popř. místopředseda organizuje a řídí běžnou činnost družstva.
21. Členům představenstva náleží odměny ve výši stanovené členskou schůzí, přičemž bude vždy přihlédnuto k výsledku hospodaření družstva v uplynulém roce.

Článek 28 **Kontrolní komise**

1. Kontrolní komise je oprávněna kontrolovat veškerou činnost družstva a projednávat stížnosti členů družstva.
2. Kontrolní komise má 3 členy, kteří zároveň nejsou členy představenstva nebo jejich příbuzní. Z nich si zvolí svého předsedu a místopředsedu. Do kontrolní komise nemůže být zvolen člen, který vykonával v období jednoho roku bezprostředně předcházejícímu zvolení funkci člena představenstva.
3. Kontrolní komise se schází dle potřeby, nejméně 1x za tři měsíce.
4. Kontrolní komisi svolává předseda komise nebo místopředseda nejméně 10 kalendářních dnů před jeho konáním. Termín konání může být určen i zápisem z předchozího zasedání. Kontrolní komise je způsobilá jednat a přijímat usnesení za přítomnosti nejméně dvou členů a většinou hlasů dvou členů. O zasedáních kontrolní komise se pořizují zápisy neprodleně po jejich konání.
5. Kontrolní komise se vyjadřuje k řádné účetní závěrce a návrhu na rozdělení zisku nebo na úhradě ztráty družstva.
6. Kontrolní komise upozorňuje na zjištěné nedostatky představenstvo a vyžaduje zjednání nápravy.
7. Kontrolní komise je oprávněna vyžadovat od představenstva jakékoliv informace o hospodaření družstva.
8. Představenstvo je povinno bez zbytečného odkladu oznamovat kontrolní komisi všechny skutečnosti, které by mohly mít závažné důsledky pro hospodaření nebo postavení družstva, anebo by mohly mít dopad (finanční nebo jiný) na jeho členy.
9. Kontrolní komise se zodpovídá pouze členské schůzi.

10. Funkční období kontrolní komise je tři roky.

11. Člen kontrolní komise může ze své funkce odstoupit, v tom případě je povinen informovat členskou schůzi. Pro rezignaci na funkci platí obdobné ustanovení jako v čl. 27, bod 6.

12. Neplní-li člen kontrolní komise řádně svoji funkci, může jej orgán, který jej zvolil odvolat před uplynutím funkčního období. Dnem rozhodnutí o odvolání funkce člena končí.

13. Členům kontrolní komise náleží odměny ve výši stanovené členskou schůzí.

ČÁST IV HOSPODAŘENÍ DRUŽSTVA

Článek 29 Majetek družstva

1. Majetkem družstva je souhrn majetkových hodnot (nemovitých a movitých věcí, pohledávek a jiných práv a penězi ocenitelných hodnot), které patří družstvu.

2. V případě, že budou členům družstva převáděny bytové jednotky do jejich vlastnictví ve smyslu zákona č. 72/1994 Sb., ve znění pozdějších předpisů, dojde k úpravě těchto stanov tak, aby vyhovovaly měnícím se vlastnickým vztahům, jakož i zákonu č. 72/1994 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Článek 30 Základní kapitál

1. Základní kapitál družstva tvoří souhrn základních členských vkladů, popř. další majetkové účasti členů.

2. Základní kapitál se eviduje podle jednotlivých členů. Používá se rovněž k vrácení základního členského vkladu při zániku členství.

3. Zapisovaný základní kapitál činí 55 000,- Kč; jeho výše nesmí za trvání družstva klesnout pod částku 55 000,- Kč.

Článek 31 Financování činnosti družstva.

1. Družstvo je povinno sestavit za každý rok účetní závěrku.

2. Spolu s řádnou účetní závěrkou navrhne představenstvo i způsob rozdělení a užití zisku, případně způsob úhrady ztrát.

3. Členové družstva si mohou vyžádat řádnou účetní závěrku a návrh na rozdělení zisku a úhrady ztrát k nahlédnutí.

ČÁST V FONDY

Družstvo vytváří povinně nedělitelný fond, fond členských podílů, popřípadě další fondy. Tvorba a použití fondů se řídí zvláštními předpisy a těmito stanovami.

Článek 32 Nedělitelný fond

1. Družstvo je povinno při svém vzniku zřídit nedělitelný fond ve výši nejméně 10 % zapisovaného základního kapitálu. Nedělitelný fond se tvoří ze zisku ostatního hospodaření. **Existence nedělitelného fondu je nezbytná pouze v závislosti na zákonné povinnosti.**

2. Tento fond družstvo doplňuje nejméně o 10 % ročního čistého zisku až do doby, kdy výše nedělitelného fondu dosáhne částky rovnající se polovině zapisovaného základního kapitálu družstva.

3. Nedělitelný fond se nesmí použít za trvání družstva k rozdělení mezi členy.

Článek 33 Fond členských podílů

1. Fond se tvoří z dalších členských podílů členů družstva.

2. Prostředky fondu se použijí výlučně na úhradu nákladů spojených s koupí obytné budovy, popř. pozemku, včetně zaplacení kupní ceny, popř. na technické zhodnocení domu.

3. Fond je tvořen prostředky poskytovanými členy družstva na koupi obytné budovy, popř. pozemku, resp. k úhradám splátek kupní ceny podle splátkového kalendáře, a to ve výši stanovené členskou schůzí.

Článek 34 Fond rezervy na opravu a údržbu

1. Fond se tvoří pravidelnými i mimořádnými příspěvky, které jsou součástí úhrad nájemců bytů a nebytových prostor.

2. Fond se používá na financování oprav a údržby, modernizace a rekonstrukce příp. dalších provozních nákladů

3. Představenstvo zpracovává na každý rok plán oprav a údržby s vyčíslením předpokládaných cenových nákladů. Jeho součástí jsou i akce většího rozsahu (např.

hromadná výměna oken či zateplení fasády), s jejichž provedením se počítá v dalším období. Roční plány oprav a údržby podléhají schválení členskou schůzí.

4. Prostředky z fondu na opravy a údržbu jsou volně k použití za podmínek vymezených článkem 27 odst. 12 stanov.

ČÁST VI. ZRUŠENÍ, ZÁNÍK A LIKVIDACE DRUŽSTVA

Článek 35 Zrušení a zánik družstva

1. Družstvo se ruší:

- usnesením členské schůze,
- prohlášením konkurzu nebo zamítnutím návrhu na prohlášení konkurzu pro nedostatek majetku,
- zrušením konkurzu po splnění rozvrhového usnesení nebo zrušením konkurzu z důvodu, že majetek úpadce nepostačuje k úhradě nákladů konkurzu, anebo zamítnutím návrhu na prohlášení konkurzu pro nedostatek majetku,
- rozhodnutím soudu.

2. O rozhodnutí členské schůze o zrušení družstva musí být pořizen notářský zápis.

3. Družstvo zaniká výmazem z obchodního rejstříku.

4. Družstvo může změnit právní formu na obchodní společnost. Po změně právní formy nezaniká právnícká osoba.

5. Soud stanoví před rozhodnutím o zrušení družstva lhůtu k odstranění důvodu, pro který bylo zrušení navrženo, jestliže je jeho odstranění možné.

Článek 36 Likvidace družstva

Při zrušení družstva bez právního nástupce vstupuje družstvo do likvidace. Průběh likvidace družstva upravuje obchodní zákoník. Likvidátora jmenuje a odvolává členská schůze.

ČÁST VII. NÁJEMCI – NEČLENOVÉ DRUŽSTVA

Článek 37 Nájemci – nečlenové družstva

1. S nečlenem družstva – nájemcem uzavírá družstvo nájemní smlouvu. Práva nájemců – nečlenů družstva jsou určena zněním Občanského zákoníku a dalšími obecně závaznými předpisy, které z Obč. zákoníku vycházejí.

2. Představenstvo družstva po schválení členskou schůzí vyměřuje nájemcům výši nájemného a ostatních poplatků za užívání bytu (nebytového prostoru).
3. Nečlen družstva – nájemce nemůže s pronajatým bytem (nebytovým prostorem) volně disponovat.
4. Výpovědní lhůta nájemní smlouvy ze strany nájemníka je tři měsíce. Výpověď nájemníkovi ze strany družstva se řídí Občanským zákoníkem.
5. Přihlašování dalších osob, které nejsou rodinnými příslušníky nájemníka nebo další pronájem bytu (jeho části) nejsou bez souhlasu družstva možné a porušení této zásady bude předmětem soudní žaloby.
6. O možnosti pronájmu bytu či nebytového prostoru musí představenstvo neprodleně informovat členy družstva vývěskou ve smyslu článku 39 odst. 4 stanov. Nájemce je vybírán představenstvem veřejně na základě hledisek dosažení přiměřeného finančního přínosu pro družstvo, přijatelnosti nájemce z hlediska platební kázně, pořádku a klidu v domě a případně podle dalších kritérií.
7. Smlouva s novým nájemcem se uzavírá vždy na dobu určitou, maximálně na dobu jednoho roku. Nájemci tím nevzniká nárok na členství v družstvu a budoucí členství mu v souvislosti s pronájmem nesmí být ani přislíbeno. O uzavření nové nájemní smlouvy musí být informováni členové vývěskou a na nejbližší členské schůzi.

ČÁST VIII. SPOLEČNÁ USTANOVENÍ

Článek 38

1. Rozhodnutí týkající se jednotlivých členů družstva jim musí být písemně oznámeno a doručeno na adresu člena nahlášenou v evidenci družstva.
2. Pokud se opakovaně nepodaří členu družstva rozhodnutí doručit poštou na nahlášenou adresu, považuje se za den doručení 15. den poté, co bude rozhodnutí vyvěšeno na informační desce v domě. Stejně se postupuje i v případě písemnosti týkající se jednotlivého člena družstva.
3. Lhůta k podání odvolání činí 15 dnů ode dne doručení; počíná běžet dnem následujícím po dni doručení rozhodnutí. Odvolání má odkladný účinek pokud stanovy neurčují jinak.
4. Rozhodnutí, které se týká více členů družstva event. uživatelů, jakož i svolání členské schůze se oznamuje zveřejněním, tj. vyvěšením na určeném místě v domě.
5. K doručování dokumentů, stížností, námětů apod. ze strany členů družstva či jiných osob je možné využívat schránku družstva umístěnou v přízemí domu č.p. 1786.

Dokumenty, které považuje podávající za závažné, lze předat osobně kterémukoliv z členů představenstva oproti jeho podpisu a datu převzetí na kopii dokumentu.

6. Všechna došlá pošta i osobně doručená korespondence adresovaná družstvu se zapisuje do knihy došlé pošty.

Článek 39

1. Nájemní vztahy se řídí občanským zákoníkem a těmito stanovami.

2. Vztahy mezi členy družstva a družstvem, jakož i právní postavení družstva se řídí obchodním zákoníkem a těmito stanovami.

3. Všichni nájemci družstevních bytů platí úhrady za užívání (nájemné) a zálohy na služby vždy nejpozději do 20. dne toho měsíce, za který je placeno. Tyto platby se provádějí způsobem stanoveným členskou schůzí. Za prodlení s placením je družstvo oprávněno účtovat poplatek z prodlení podle platných právních předpisů.

4. Nedoplatky z vyúčtování úhrad za užívání (nájemného) a záloh na služby musí nájemci zaplatit do 15 dnů po zveřejnění vyúčtování, resp. v případě přeplatku má tuto povinnost družstvo v téže lhůtě. Vyúčtování bude zveřejněno do 30. 6. následujícího roku po schválení členskou schůzí.

Podané odvolání nemá odkladný účinek.

ČÁST IX. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

Článek 40

1. Tyto stanovy byly přijaty ustavující členskou schůzí dne 12. 12. 2001 a nabývají platnosti stejným dnem.

2. Stanovy byly změněny a doplněny **Dodatkem č. 1, jehož text byl schválen členskou schůzí dne 10. 2. 2004 a dále změněny a schváleny na členské schůzi dne 6.6.2013 v návaznosti na vznik a souběh bytového družstva se společenstvím vlastníků jednotek.** Tímto dnem nabyly změny a doplňky stanov účinnosti.

3. V případech, které nejsou řešeny těmito stanovami, se postupuje podle příslušných ustanovení obchodního zákoníku (č. 513/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů), občanského zákoníku (č. 40/1964 Sb., ve znění pozdějších předpisů), zákona o vlastnictví bytů č. 72/1994 Sb. ve znění pozdějších předpisů, a podle ostatních obecně závazných právních předpisů.