

## STANOVY

bytového družstva

### Bytové družstvo MALENICKÁ 1785-7

#### OBSAH

ČÁST PRVNÍ: ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ .....	2
1. Obchodní firma, sídlo, čas ustavení, internetové stránky a informační deska .....	2
2. Právní postavení a účel Družstva .....	2
3. Předmět činnosti Družstva .....	3
ČÁST DRUHÁ: ČLENSTVÍ V DRUŽSTVU .....	3
4. Družstevní podíly .....	3
5. Rozdělení družstevního podílu .....	4
6. Členský Vklad .....	4
7. Podmínky vzniku členství v Družstvu .....	5
8. Seznam členů a seznam Nájemců .....	6
9. Práva a povinnosti Člena .....	6
10. Zánik členství v Družstvu a vypořádací podíl .....	7
11. Převod družstevního podílu .....	8
12. Přechem družstevního podílu .....	9
13. Vyloučení Člena .....	9
ČÁST TŘETÍ: PRÁVA A POVINNOSTI DRUŽSTVA, ORGÁNY DRUŽSTVA .....	10
14. Práva a povinnosti Družstva .....	10
15. Struktura orgánů Družstva .....	11
16. Členská schůze .....	11
17. Představenstvo .....	14
18. Kontrolní komise .....	16
19. Určení prvních členů statutárního orgánu .....	18
ČÁST ČTVRTÁ: HOSPODAŘENÍ DRUŽSTVA A JEHO OMEZENÍ .....	18
20. Hospodaření Družstva a jeho omezení .....	18
ČÁST PÁTÁ: NÁJEM DRUŽSTEVNÍCH BYTŮ .....	19
21. Podmínky, za kterých vznikne Členovi právo na uzavření smlouvy o nájmu Družstevního bytu .....	19
22. Podrobnější úprava práv a povinností Člena spojených s právem na uzavření smlouvy o nájmu Družstevního bytu .....	19
23. Podrobnější úprava práv a povinností Člena-nájemce spojených s užíváním Družstevního bytu .....	20
ČÁST ŠESTÁ: PODŘÍZENÍ DRUŽSTVA A OSTATNÍ USTANOVENÍ .....	22
24. Přistoupení k nové právní úpravě .....	22
25. Ostatní ustanovení .....	22

## ČÁST PRVNÍ: ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ

### 1. OBCHODNÍ FIRMA, SÍDLO, ČAS USTAVENÍ, INTERNETOVÉ STRÁNKY A INFORMAČNÍ DESKA

- 1.1 Obchodní firma: Bytové družstvo MALENICKÁ 1785-7  
(dále jen „**Družstvo**“)
- 1.2 Sídlo: Praha 4, Malenická 1786/3, PSČ 148 00
- 1.3 Družstvo je založeno na dobu neurčitou.
- 1.4 Informační deska Družstva se nachází ve vchodech do objektů Malenická 1785-7 a je přístupná všem členům Družstva (dále jen „**Člen**“).
- 1.5 Internetové stránky Družstva se nacházejí na adrese, jež je uveřejněna na informační desce Družstva.

Field Code Changed

### 2. PRÁVNÍ POSTAVENÍ A ÚČEL DRUŽSTVA

- 2.1 Družstvo je právnickou osobou ve smyslu zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále také „**OZ**“). Družstvo je rovněž obchodní korporací ve smyslu zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**ZOK**“).
- 2.2 Družstvo je společenství neuzavřeného počtu osob, které bylo založeno za účelem zajištění bytových potřeb svých Členů, zejména za účelem privatizace domů s byty č.p. 1785, 1786 a 1787 (dále jen „**Domy**“), nacházejících se na pozemcích parc. č. 397/30, o výměře 274 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří, parc. č. 397/31, o výměře 271 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří a parc. č. 397/32, o výměře 280 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří (dále jen „**Pozemky**“), vše zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrálním pracovištěm Praha, pro katastrální území Chodov, obec Praha, na LV č. 6211.
- 2.3 V Domě vznikly na základě prohlášení vlastníka budovy ze dne [5.11.2012] byty a nebytové prostory jako prostorově vymezené části Domů (dále jen „**Jednotka**“) ve smyslu zákona č. 72/1994 Sb., kterým se do 31. 12. 2013 upravovaly některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňovaly některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**ZVB**“).
- 2.4 ZVB vymezuje pojmy byt a nebytový prostor, neplyne-li z těchto stanov, povahy věci nebo právních předpisů něco jiného.
- 2.5 Veškeré Jednotky byly převedeny do vlastnictví Členů podle ZVB, s výjimkou 2 (dvou) Jednotek, které má Družstvo nadále ve vlastnictví zejména za účelem jejich pronájmu a možného převodu do vlastnictví jiných osob. Vlastník Jednotky je zároveň podílovým spoluvlastníkem společných částí Domů a Pozemků.

2.6 Je-li Jednotka ve vlastnictví Družstva pronajata Členovi (dále jen „**Člen-nájemce**“), jedná se o družstevní byt ve smyslu ZOK (dále jen „**Družstevní byt**“). Je-li Jednotka ve vlastnictví Družstva pronajata osobě, která není Členem (dále jen „**Nájemce**“), nejedná se o nájem družstevního bytu ve smyslu ZOK.

### **3. PŘEDMĚT ČINNOSTI DRUŽSTVA**

3.1 Předmětem činnosti Družstva je:

- (i) zajišťování bytových potřeb jeho Členů;
- (ii) pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor .

3.2 V rámci předmětu své činnosti Družstvo vykonává zejména:

- (i) práva a povinnosti, které mu přísluší jako vlastníku Jednotek nebo jiných nemovitostí ve vlastnictví Družstva, včetně provozu a správy Jednotek či jiných nemovitostí ve vlastnictví Družstva, tedy zejména: (a) údržbu a opravy, s výjimkou běžné údržby a oprav, které jsou podle smluv o nájmu Jednotek povinni zajišťovat Nájemci, případně podle jiných smluv třetí osoby, (b) zajištění stavebních změn, modernizace a/nebo rekonstrukce a činnosti s tím bezprostředně související, (c) hospodaření s majetkem Družstva pro tyto účely;
- (ii) práva a povinnosti, které mu přísluší jako pronajímateli Jednotek (Družstevních bytů), tedy zejména: (a) uzavírá a mění smlouvy o nájmu Jednotek (Družstevních bytů) za podmínek uvedených v těchto stanovách, ZOK a jiných právních předpisech a (b) zajišťuje služby spojené s užíváním Jednotek (Družstevních bytů) specifikované v článku 23. odstavci 23.5 těchto stanov (dále jen „**Služby**“).

## **ČÁST DRUHÁ: ČLENSTVÍ V DRUŽSTVU**

### **4. DRUŽSTEVNÍ PODÍLY**

4.1 Družstevní podíl představuje účast Člena v Družstvu a práva a povinnosti z této účasti plynoucí.

4.2 Každý Člen může vlastnit pouze 1 (jeden) družstevní podíl.

4.3 Nabude-li Člen za trvání svého členství v Družstvu další družstevní podíl, jeho původní a nový družstevní podíl splývají v jediný družstevní podíl ke dni nabytí nového družstevního podílu Členem. Jsou-li však s družstevním podílem spojena práva třetích osob, družstevní podíly splývají až dnem, kdy tato práva třetích osob zaniknou, ledaže dohoda Člena s takovou třetí osobou určí jinak.

4.4 Zastavení družstevního podílu je podmíněno souhlasem členské schůze.

## **5. ROZDĚLENÍ DRUŽSTEVNÍHO PODÍLU**

- 5.1 Družstevní podíl lze rozdělit za podmínek stanovených ZOK a těmito stanovami.
- 5.2 Rozdělit družstevní podíl nelze, pokud by v důsledku jeho rozdělení klesla majetková účast převodce nebo nabyvatele družstevního podílu v Družstvu pod výši základního členského vkladu.
- 5.3 Rozdělit družstevní podíl lze pouze tehdy, je-li Člen-nájemce nájemcem nejméně dvou Družstevních bytů.
- 5.4 Při rozdělení družstevního podílu a při převodu nebo přechodu družstevních podílů vzniklých rozdělením se určí, se kterým z nových družstevních podílů bude spojen nájem kterého Družstevního bytu.
- 5.5 K účinnosti rozdělení družstevního podílu dojde nejdříve splněním vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu nabyvatelem rozděleného družstevního podílu.
- 5.6 Člen, jehož družstevní podíl byl rozdělen, ručí za dluhy, které jsou s původním rozděleným družstevním podílem spojeny.
- 5.7 Právní účinky převodu rozděleného družstevního podílu nastávají vůči Družstvu dnem doručení účinné smlouvy o převodu rozděleného družstevního podílu Družstvu, ledaže tato smlouva určí účinky pozdější. Tytéž účinky má doručení společného prohlášení převodce a nabyvatele o uzavření smlouvy dle věty první tohoto odstavce. Podpisy na smlouvě dle věty první tohoto odstavce a na prohlášení dle věty druhé tohoto odstavce musejí být úředně ověřeny.
- 5.8 Rozdělení družstevního podílu není podmíněno souhlasem žádného orgánu Družstva.

## **6. ČLENSKÝ VKLAD**

- 6.1 Členský vklad vyjadřuje majetkovou účast Člena v Družstvu a je tvořen součtem základního členského vkladu a dalšího členského vkladu.
- 6.2 Základní členský vklad
  - (i) Každý Člen se podílí na základním kapitálu Družstva základním členským vkladem. Základní členský vklad je pro všechny Členy stejný a činí **1.000,- Kč** (jeden tisíc korun českých).
  - (ii) Postup pro zvýšení anebo snížení základního členského vkladu upravuje ZOK.
  - (iii) Základní členský vklad ani jeho část nelze za trvání členství v Družstvu vracet, ledaže dochází ke snížení základního kapitálu Družstva v souladu se ZOK.

### 6.3 Další členský vklad

- (i) Další členský vklad představuje vklad, jehož prostřednictvím se Člen a/nebo jeho právní předchůdce podílí (podílel) na pořízení Družstevního bytu, který má Člen v nájmu nebo ohledně něhož mu vzniklo právo na uzavření smlouvy o nájmu.
- (ii) Výše dalšího členského vkladu je pro jednotlivé Členy různá. O výši dalšího členského vkladu rozhoduje členská schůze, přičemž při stanovení výše dalšího členského vkladu musí být zohledněna tržní cena 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy Domů a rovněž podlahová plocha Družstevního bytu, který má Člen v nájmu nebo ohledně něhož mu vzniklo právo na uzavření smlouvy o nájmu.
- (iii) Další členský vklad je splatný v penězích, a to ve splátkách, o jejichž výši, splatnosti a způsobu úhrady rozhoduje členská schůze. O převzetí povinnosti k dalšímu členskému vkladu uzavře Družstvo se členem písemnou smlouvu. Smlouva obsahuje údaje o výši peněžitého vkladu, způsobu jeho ocenění a lhůtu pro splnění vkladové povinnosti.
- (iv) Další členský vklad, ani jeho část, nelze za trvání členství v Družstvu vracet ani jinak vypořádávat, ledaže jde o převod vlastnického práva k Družstevnímu bytu jakožto k jednotce ve smyslu OZ Členovi, kdy se další členský vklad započte na úhradu ceny Družstevního bytu.

## 7. **PODMÍNKY VZNIKU ČLENSTVÍ V DRUŽSTVU**

- 7.1 Členství v Družstvu vzniká jen při splnění všech podmínek stanovených ZOK a těmito stanovami, a to:
  - (i) při založení Družstva dnem vzniku Družstva;
  - (ii) dnem rozhodnutí členské schůze o přijetí za Člena nebo pozdějším dnem uvedeným v rozhodnutí, nejdříve však dnem, kdy bude splněna vkladová povinnost k základnímu členskému vkladu; nebo
  - (iii) převodem nebo přechodem družstevního podílu.
- 7.2 Členem může být pouze zletilá fyzická osoba s trvalým pobytem na území České republiky. V důsledku přechodu družstevního podílu může Členem být i nezletilá fyzická osoba a/nebo fyzická osoba, která nemá trvalý pobyt na území České republiky.
- 7.3 Členem nemůže být právnická osoba.
- 7.4 O přijetí za Člena rozhoduje členská schůze na základě písemné přihlášky uchazeče o členství v Družstvu alespoň s náležitostmi uvedenými v ZOK.
- 7.5 Členství jednoho z manželů v Družstvu nezakládá členství druhého z manželů. Společné členství manželů v Družstvu vzniká, jestliže je družstevní podíl součástí jejich společného jmění.
- 7.6 Přistupující Člen je povinen splnit vkladovou povinnost k základnímu členskému vkladu ve lhůtě do 15 (patnácti) dnů ode dne rozhodnutí příslušného orgánu Družstva

o přijetí za Člena, a to bezhotovostním převodem na bankovní účet Družstva uvedený v rozhodnutí o přijetí za Člena, ledaže je v tomto rozhodnutí v souladu s těmito stanovami uveden jiný způsob splnění vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu.

## **8. SEZNAM ČLENŮ A SEZNAM NÁJEMCŮ**

- 8.1 Družstvo vede seznam svých Členů (dále jen „**Seznam členů**“).
- 8.2 Seznam členů obsahuje tyto údaje o členu: (i) jméno, příjmení, datum narození a titul (ii) telefonní číslo a/nebo emailovou adresu, (iii) adresu místa trvalého pobytu, (iv) doručovací adresu, není-li shodná s adresou místa trvalého pobytu, (v) den a způsob vzniku a zániku členství v Družstvu, (vi) výši členského vkladu a rozsah splnění vkladové povinnosti k členskému vkladu, (vii) údaje o správci společné věci, a to v rozsahu písmen (i) až (iv) tohoto odstavce.
- 8.3 Zápisy a výmazy údajů zapsaných v Seznamu členů provádí představenstvo zejména: (i) na základě oznámení Člena, (ii) na základě oznámení osoby, která na takovém zápisu či výmazu osvědčí svůj zájem hodný právní ochrany nebo (iii) poté, co se Družstvo dozví o existenci nesouladu mezi stavem skutečným a stavem zapsaným v Seznamu členů nebo Seznamu nájemců.
- 8.4 Údaje zapsané v Seznamu členů může Družstvo používat pouze pro své potřeby ve vztahu ke Členům. Za jiným účelem mohou být tyto údaje použity jen s předchozím souhlasem osob, kterých se týkají.
- 8.5 Družstvo vydá každému Členovi na jeho písemnou žádost bezplatně:
- (i) potvrzení o jeho členství a obsahu jeho zápisu v Seznamu členů;
  - (ii) opis ze Seznamu členů nebo požadované části Seznamu členů.
- 8.6 Představenstvo umožní každému nahlédnout do příslušné části Seznamu členů, jestliže osvědčí právní zájem na tomto nahlédnutí nebo doloží písemný souhlas Člena, kterého se zápis týká, s úředně ověřeným podpisem.

## **9. PRÁVA A POVINNOSTI ČLENA**

- 9.1 Člen má práva a povinnosti člena Družstva, které mu vyplývají ze ZOK, jiných právních předpisů a dále z těchto stanov.
- 9.2 Člen má v souladu se zákonem a těmito stanovami zejména právo:
- (i) volit a být volen do orgánů Družstva;
  - (ii) účastnit se řízení a rozhodování v Družstvu, zejména svou účastí a hlasováním na členské schůzi a dalšími činnostmi, které nejsou vyhrazeny jiným orgánům Družstva;
  - (iii) vznášet připomínky nebo stížnosti a předkládat návrhy představenstvu a/nebo kontrolní komisi a/nebo členské schůzi;
  - (iv) právo nahlížet do ročního přehledu hospodaření Družstva;
  - (v) právo nahlížet do zápisu z každé členské schůze Družstva včetně jeho příloh a podkladů;

- (vi) 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 ZOK a těchto stanov;
- (vii) nahlížet do Seznamu členů a obdržet bezplatně potvrzení o svém členství a obsahu svého zápisu v Seznamu členů, případně za úhradu nákladů opis ze Seznamu členů nebo požadované části Seznamu členů;
- (viii) podílet se na veškerých výhodách poskytovaných Družstvem.

9.3 Člen má v souladu se zákonem a těmito stanovami zejména povinnost:

- (i) dodržovat tyto stanovy, ZOK, OZ, jiné právní předpisy a plnit usnesení orgánů Družstva přijatá v souladu s právními předpisy a těmito stanovami;
- (ii) splnit vkladovou povinnost k základnímu členskému vkladu;
- (iii) splnit vkladovou povinnost k dalšímu členskému vkladu za podmínek a způsobem uvedeným ve smlouvě o převzetí vkladové povinnosti k dalšímu členskému vkladu;
- (iv) chránit majetek Družstva;
- (v) oznámit neprodleně závady a nutnost oprav Domů a Pozemků či Družstevního bytu;
- (vi) přispět na úhradu ztráty Družstva, a to na základě usnesení členské schůze o uložení povinnosti k takovému příspěvku;
- (vii) odstranit na svůj náklad závady a poškození Domů, Pozemků nebo kteréhokoli Družstevního bytu (Jednotky), které způsobil sám nebo ti, jimž umožnil přístup na Pozemky, do Domů nebo Družstevního bytu (Jednotky);
- (viii) písemně oznámit a doložit Družstvu každou změnu údajů evidovaných v Seznamu členů bez zbytečného odkladu poté, co nastala skutečnost tuto změnu zakládající, nejdéle však do 30 (třiceti) dnů.

9.4 Právy a povinnostmi Člena plynoucími z členství v Družstvu jsou také právo na uzavření smlouvy o nájmu Družstevního bytu za podmínek určených v ZOK a těchto stanovách a práva a povinnosti z této smlouvy vzniklá.

9.5 Člen neručí za závazky Družstva, nestanoví-li ZOK, OZ nebo jiný právní předpis jinak.

## 10. ZÁNİK ČLENSTVÍ V DRUŽSTVU A VYPOŘÁDACÍ PODÍL

10.1 Členství v Družstvu zaniká:

- (i) převodem družstevního podílu;
- (ii) přechodem družstevního podílu;
- (iii) písemnou dohodou;
- (iv) vystoupením Člena;
- (v) vyloučením Člena;
- (vi) úmrtím Člena, nepřechází-li družstevní podíl na dědice;
- (vii) zánikem Družstva;
- (viii) z jiných důvodů uvedených v ZOK.

10.2 Zánikem členství v Družstvu, které bylo spojeno s právem na uzavření smlouvy o nájmu Družstevního bytu nebo s právem nájmu Družstevního bytu, zaniká také toto právo. Zánikem členství zaniká právo Družstva na splnění vkladové povinnosti; právo na úroky z prodlení tím není dotčeno.

- 10.3 Ustanovení odstavce 10.2 tohoto článku se nepoužije při zániku členství převodem nebo přechodem družstevního podílu.
- 10.4 Dojde-li k zániku členství Člena-nájemce z důvodů uvedených v odstavci 10.1 písm. (iii) až (v), je Člen-nájemce povinen Družstevní byt vyklidit a vyklizený předat Družstvu nejpozději do 3 (tří) měsíců od zániku členství.
- 10.5 Společné členství manželů zaniká vypořádáním jejich společného jmění nebo marným uplynutím lhůty pro jeho vypořádání podle OZ.
- 10.6 Výpovědní doba pro vystoupení Člena činí 3 měsíce a počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, kdy bylo písemné oznámení Člena o vystoupení z Družstva Družstvu doručeno. Vystoupení může Člen odvolat pouze písemně a se souhlasem představenstva.
- 10.7 Výše vypořádacího podílu Člena se určuje podle ZOK.
- 10.8 Proti pohledávce bývalého Člena (včetně Člena-nájemce), jehož členství v Družstvu zaniklo, vůči Družstvu na vyplacení vypořádacího podílu, je Družstvo oprávněno si započíst své splatné pohledávky, které za tímto bývalým Členem má.
- 10.9 Vypořádací podíl je splatný ve lhůtách stanovených v ZOK.

## **11. PŘEVOD DRUŽSTEVNÍHO PODÍLU**

- 11.1 Družstevní podíl lze převést na kteroukoli osobu, která splňuje podmínky těchto stanov pro přijetí za Člena.
- 11.2 Převodem družstevního podílu, s nímž byl spojen nájem Družstevního bytu nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu Družstevního bytu, dochází k převodu nájmu Družstevního bytu, anebo převodu práva na uzavření smlouvy o nájmu Družstevního bytu včetně všech práv a povinností s tím spojených, a to včetně všech dluhů převodce vůči Družstvu a dluhu Družstva vůči převodci, které souvisejí s užíváním Družstevního bytu převodcem, anebo s právem na uzavření smlouvy o nájmu Družstevního bytu za podmínek určených těmito stanovami.
- 11.3 Převodce družstevního podílu ručí za dluhy, které jsou s převáděným družstevním podílem spojeny.
- 11.4 Právní účinky převodu družstevního podílu nastávají vůči Družstvu dnem doručení účinné smlouvy o převodu družstevního podílu Družstvu, ledaže tato smlouva určí účinky pozdější. Tytéž účinky má doručení společného prohlášení převodce a nabyvatele o uzavření smlouvy dle věty první tohoto odstavce. Podpisy na smlouvě dle věty první tohoto odstavce a/nebo na prohlášení dle věty druhé tohoto odstavce nemusejí být úředně ověřeny.
- 11.5 Převod družstevního podílu není podmíněn souhlasem žádného orgánu Družstva.
- 11.6 Majetkové vypořádání provádějí účastníci smlouvy o převodu družstevního podílu pouze mezi sebou; vypořádání prostřednictvím Družstva se nepřipouští.



## **12. PŘECHOD DRUŽSTEVNÍHO PODÍLU**

- 12.1 Družstevní podíl se dědí.
- 12.2 Na dědice družstevního podílu, s nímž je spojen nájem Družstevního bytu nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu Družstevního bytu, přechází nájem Družstevního bytu nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu Družstevního bytu včetně práv a povinností s tím spojených.
- 12.3 Družstevní podíl, který byl ve společném jmění manželů, přechází na pozůstalého manžela.
- 12.4 Vznik členství dědice v Družstvu není podmíněn souhlasem žádného orgánu Družstva.
- 12.5 Dědic je povinen bez zbytečného odkladu prokázat nabytí Družstevního podílu pravomocným usnesením o nabytí dědictví.

## **13. VYLOUČENÍ ČLENA**

- 13.1 Člen (společní Členové), s jehož členstvím není spojen (společný) nájem Družstevního bytu, může být z Družstva vyloučen, jestliže:
- (i) závažným způsobem nebo opakovaně porušil své členské povinnosti, zejména neuhradil-li podle smlouvy o převzetí vkladové povinnosti k dalšímu členskému vkladu další členský vklad jednorázovou platbou nebo nezaplatil-li 3 (tři) měsíční splátky dalšího členského vkladu;
  - (ii) závažným způsobem nebo opakovaně porušil pravidla občanského soužití nebo omezil práva ostatních Členů Družstva;
  - (iii) byl pravomocně uznán vinným z přestupku nebo trestného činu proti jinému Členovi;
  - (iv) poškodil nebo zničil majetek Družstva, čímž Družstvu vznikla škoda nikoli nepatrná;
  - (v) přestal splňovat podmínky pro členství v Družstvu.
- 13.2 Člen-nájemce (společní Členové-nájemci) může být z Družstva vyloučen, jestliže:
- (i) poruší hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu Družstevního bytu. Hrubým porušením povinnosti vyplývající z nájmu Družstevního bytu se rozumí mimo jiné: (a) nezaplatil-li Člen-nájemce nájemné a/nebo zálohy na Služby za dobu alespoň 3 (tři) měsíců a/nebo (b) neuhradil-li další členský vklad podle smlouvy o převzetí vkladové povinnosti k dalšímu členskému vkladu jednorázovou platbou nebo nezaplatil-li 3 (tři) měsíční splátky dalšího členského vkladu a/nebo (c) poškozuje-li Dům závažným a/nebo nenapravitelným způsobem a/nebo (d) způsobuje-li jinak závažné škody a/nebo obtíže Družstvu jako pronajímateli a/nebo osobám, které v Domě bydlí a/nebo (e) užívá-li neoprávněně Družstevní byt jiným způsobem a/nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno ve smlouvě o nájmu Družstevního bytu a/nebo (f) zřídí-li třetí osobě užívací právo k Družstevnímu bytu v rozporu s těmito stanovami bez předchozího písemného souhlasu představenstva;

- (ii) byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na Družstvu a/nebo na osobě, která bydlí v Domě a/nebo proti cizímu majetku, který se v Domě nachází.

13.3 Postup a lhůty pro vyloučení Člena z Družstva se řídí ZOK. O udělení písemné výstrahy rozhoduje představenstvo.

13.4 Postup Člena proti rozhodnutí o vyloučení z Družstva se řídí ZOK.

## **ČÁST TŘETÍ: PRÁVA A POVINNOSTI DRUŽSTVA, ORGÁNY DRUŽSTVA**

### **14. PRÁVA A POVINNOSTI DRUŽSTVA**

14.1 Právům Člena odpovídají povinnosti Družstva a právům Družstva odpovídají povinnosti Člena tak, jak vyplývají pro Družstvo a Člena ze ZOK, jiných právních předpisů a těchto stanov.

14.2 Družstvo má vůči svým Členům práva a povinnosti vyplývající z jeho povahy obchodní korporace.

14.3 Členové mají vůči Družstvu jako obchodní korporaci zejména povinnost splnit vkladovou povinnost k členskému vkladu ve výši, lhůtách a způsobem stanoveným v souladu se ZOK, jinými právními předpisy, těmito stanovami a případně smlouvou o převzetí povinnosti k dalšímu členskému vkladu. Členská schůze může uložit Členovi povinnost přispět na úhradu ztráty Družstva.

14.4 Družstvo má vůči svým Členům-nájemcům práva a povinnosti vyplývající z jeho postavení jako pronajímatele Družstevních bytů.

14.5 Družstvo jako pronajímatel má zejména povinnost:

- (i) udržovat Družstevní byt na úrovni stanovené rozhodnutím členské schůze;
- (ii) zajistit poskytování Služeb;
- (iii) zajistit nerušený výkon nájmu za předpokladu, že Člen-nájemce plní své povinnosti Člena-nájemce.

14.6 Družstvo jako pronajímatel je zejména oprávněno:

- (i) za účelem zajištění správy Družstevního bytu a/nebo zajištění Služeb uzavřít smlouvu s jinou osobou;
- (ii) vydat domovní řád za účelem zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů;
- (iii) přerušit či omezit dodávky či poskytování Služeb v případě, že se Člen-nájemce dostane do prodlení s úhradou záloh na Služby delším než 3 (tři) měsíce a toto prodlení nenapraví ani na základě písemné výzvy k nápravě ze strany Družstva jako pronajímatele;
- (iv) k tomu, aby jeho zástupce a s ním případně i další osoby vstoupily do Družstevního bytu spolu s dalšími osobami na základě oznámení doručeného Členo-nájemci nejdéle 72 (sedmdesát dva) hodin předem (s výjimkou případů, kdy je nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení), a to

zejména za účelem: (a) provedení prohlídky Družstevního bytu, (b) provedení potřebné opravy nebo údržby Družstevního bytu nebo Domů, (c) instalace, údržby a kontroly zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, tepla a jiných energií a odečtu naměřených hodnot.

## **15. STRUKTURA ORGÁNŮ DRUŽSTVA**

15.1 Orgány Družstva jsou:

- (i) členská schůze;
- (ii) představenstvo;
- (iii) kontrolní komise.

15.2 Členem orgánu Družstva může být jen Člen.

## **16. ČLENSKÁ SCHŮZE**

16.1 Členská schůze je nejvyšším orgánem Družstva. Členskou schůzi tvoří všichni členové. Členská schůze rozhoduje na zasedání za účasti členů nebo per rollam mimo zasedání.

16.2 Člen se zúčastňuje zasedání členské schůze osobně nebo v zastoupení na základě plné moci udělené v písemné formě v listinné podobě. Z plné moci musí vyplývat, zda byla udělena pro zastoupení na jedné nebo na více členských schůzích. Nikdo nesmí být na jednání členské schůze zmocněncem více než 1/3 (jedné třetiny) všech členů, jinak platí, že nemá pro jednání na členské schůzi udělenou žádnou plnou moc.

16.3 Členskou schůzi svolává představenstvo nejméně jedenkrát za každé účetní období. Členská schůze je svolávána k projednání řádné účetní závěrky, a to nejpozději do 6 (šesti) měsíců po skončení účetního období, za které je řádná účetní závěrka sestavena.

16.4 Členská schůze je svolávána také v případech uvedených v ZOK. Nemůže-li být členská schůze svolána podle ZOK, může ji svolat kterýkoli člen.

16.5 Termín a místo konání členské schůze a její program se členům oznámí nejméně 15 (patnáct) dnů předem dnem jejího konání, a to pozvánkou uveřejněnou na internetových stránkách Družstva. Písemná pozvánka podepsaná svolavatelem bude současně členovi v listinné podobě zaslána na doručovací adresu uvedenou v Seznamu členů. Pozvánka obsahuje alespoň: (i) firmu a sídlo Družstva, (ii) místo a dobu zahájení členské schůze, (iii) označení, zda se svolává členská schůze nebo náhradní členská schůze, (iv) program členské schůze, (v) místo, kde se člen může seznámit s podklady k jednotlivým záležitostem programu členské schůze, pokud nejsou přiloženy k pozvánce. Má-li členská schůze rozhodovat o změně stanov nebo přijmout rozhodnutí, jehož důsledkem je změna stanov, obsahuje pozvánka v příloze též návrh těchto změn nebo návrh usnesení.

16.6 Zasedání členské schůze zahájí předseda představenstva nebo jiná osoba, která může být svolavatelem členské schůze podle ZOK a/nebo těchto stanov. Kdo zasedání zahájí, jej také organizuje a řídí podle programu uvedeného v pozvánce. Po zahájení zasedání ověří, zda je členská schůze schopna se usnášet.

- 16.7 Záležitosti neuvedené v pozvánce na zasedání členské schůze lze na členské schůzi projednat a rozhodnout jen tehdy, jsou-li na členské schůzi přítomni všichni členové Družstva a souhlasí-li s jejich projednáním.
- 16.8 Každý Člen má 1 (jeden) hlas. Společní Členové mají dohromady 1 (jeden) hlas.
- 16.9 Členská schůze je schopna usnášení, je-li přítomna většina všech Členů majících většinu všech hlasů, ledaže ZOK, jiný právní předpis nebo stanovy vyžadují účast Členů majících vyšší počet hlasů. O záležitostech uvedených v odstavci 16.15 písm. (ix), (xi), (xvi), (xvii) a (xxvi) tohoto článku je členská schůze schopna se usnášet, je-li přítomna většina alespoň 2/3 (dvou třetin) všech Členů, ledaže ZOK, jiný právní předpis nebo tyto stanovy vyžadují účast Členů majících vyšší počet hlasů. Při posuzování schopnosti členské schůze se usnášet a při přijímání usnesení se nepřihlíží k přítomnosti a hlasům Členů, kteří nemohou vykonávat hlasovací právo podle ZOK.
- 16.10 Není-li členská schůze schopna se usnášet, svolá ten, kdo svolal původně svolanou členskou schůzi, je-li to stále potřebné, bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 3 (tří) týdnů ode dne, kdy se měla konat původní členská schůze, náhradní členskou schůzi se stejným programem, a to stejným způsobem jako původně svolanou členskou schůzi a samostatnou pozvánkou. Rozhodnutí členské schůze mimo zasedání členské schůze musí být přijato alespoň většinou hlasů stanovenou těmito stanovami v odstavci 16.11 tohoto článku pro rozhodování členské schůze na zasedání členské schůze, ledaže ZOK, jiný právní předpis nebo tyto stanovy vyžadují většinu vyšší.
- 16.11 Členská schůze rozhoduje na zasedání většinou hlasů přítomných Členů, ledaže ZOK, jiný právní předpis nebo tyto stanovy vyžadují většinu vyšší. O záležitostech uvedených v odstavci 16.15 písm. (ix), (xi), (xvi), (xvii) a (xxvi) tohoto článku rozhoduje členská schůze na zasedání alespoň 2/3 (dvou třetinovou) většinou hlasů přítomných Členů, ledaže ZOK, jiný právní předpis nebo tyto stanovy vyžadují většinu vyšší.
- 16.12 Na členské schůzi se hlasuje veřejně, zvednutím ruky, nerozhodne-li členská schůze pro konkrétní případ o jiném způsobu hlasování.
- 16.13 Před každým hlasováním ten, kdo členskou schůzi organizuje a řídí, ověří a oznámí přítomným Členům, zda je členská schůze schopna se usnášet a po hlasování a sečtení hlasů takto oznámí, kolik hlasů se hlasování zdrželo, kolik jich bylo pro návrh a kolik proti návrhu.
- 16.14 Přípouští se rozhodování per rollam mimo zasedání členské schůze ve smyslu ZOK ve všech případech. Pro postup při rozhodování per rollam se použije ZOK. Rozhodnutí členské schůze mimo zasedání členské schůze musí být přijato alespoň většinou hlasů stanovenou těmito stanovami v odstavci 16.11 tohoto článku pro rozhodování na zasedání členské schůze, ledaže ZOK, jiný právní předpis nebo tyto stanovy vyžadují většinu vyšší. Nedoručí-li Člen ve lhůtě podle ZOK Družstvu souhlas s návrhem usnesení, platí, že s návrhem nesouhlasí. Vyžaduje-li ZOK, aby rozhodnutí členské schůze bylo osvědčeno veřejnou listinou, má vyjádření Člena formu veřejné listiny, ve které se uvede i obsah návrhu rozhodnutí členské schůze, kterého se vyjádření týká. Podpis na vyjádření nemusí být úředně ověřen.

16.15 Do působnosti členské schůze náleží rozhodování o otázkách, které ZOK, jiný právní předpis nebo tyto stanovy zahrnují do působnosti členské schůze. Do působnosti členské schůze náleží zejména rozhodování o:

- (i) změně stanov, nedochází-li k jejich změně na základě jiné právní skutečnosti;
- (ii) volbě a odvolání členů představenstva a členů kontrolní komise, případně jejich náhradníků, a o jejich odměně;
- (iii) schválení řádné, mimořádné nebo konsolidované účetní závěrky, popřípadě mezitímní účetní závěrky;
- (iv) přijetí nového Člena;
- (v) námitkách Člena proti rozhodnutí o jeho vyloučení;
- (vi) schválení jednání učiněných za Družstvo do jeho vzniku;
- (vii) užití zisku nebo úhradě ztráty;
- (viii) zvýšení základního členského vkladu;
- (ix) uložení povinnosti členu Družstva přispět na úhradu ztráty Družstva;
- (x) tvorbě a použití fondů Družstva;
- (xi) vydání dluhopisů;
- (xii) schválení zásad hospodaření;
- (xiii) schválení domovního a provozního řádu;
- (xiv) způsobu výpočtu nájemného;
- (xv) schválení převodu nebo zastavení závodu nebo takové jeho části, která by znamenala podstatnou změnu dosavadní struktury závodu nebo podstatnou změnu v předmětu činnosti Družstva;
- (xvi) přeměně Družstva;
- (xvii) zrušení Družstva s likvidací;
- (xviii) volbě a odvolání likvidátora a o jeho odměně;
- (xix) schválení zprávy likvidátora o naložení s likvidačním zůstatkem;
- (xx) schválení nájmu nemovitostí ve vlastnictví Družstva, ledaže jde o uzavření smlouvy o nájmu Družstevního bytu se Členem;
- (xxi) schválení smluv, na jejichž základě má být poskytnuto plnění v hodnotě převyšující částku 50.000,- Kč (padesát tisíc korun českých), ledaže jde o havarijní situace a poskytnuté plnění nepřesáhne hodnotu 100.000,- Kč (sto tisíc korun českých);
- (xxii) schválení majetkových dispozic s nemovitostmi Družstva za podmínek uvedených v ZOK, jiných právních předpisech a v článku 20. odst. 20.8 těchto stanov. Majetkové dispozice dle předchozí věty zahrnují i ručitelské prohlášení Družstva;
- (xxiii) schválení převodu Družstevních bytů jako jednotek do vlastnictví Členů;
- (xxiv) schválení přijetí úvěru Družstvem;
- (xxv) schválení poskytnutí finanční asistence;
- (xxvi) schválení smlouvy o převzetí povinnosti k dalšímu členskému vkladu;
- (xxvii) schválení smlouvy o tichém společenství;
- (xxviii) schválení smluv o výkonu funkce;
- (xxix) schválení změn a ukončení veškerých smluv uvedených v tomto odstavci;
- (xxx) schválení zprávy o činnosti představenstva a zprávy o činnosti kontrolní komise;
- (xxxi) schválení zastavení nemovitostí ve vlastnictví Družstva za podmínek uvedených v ZOK, jiných právních předpisech a v článku 20. odst. 20.9 těchto stanov;

(xxxii) dalších otázkách, které ZOK, jiný právní předpis nebo tyto stanovy svěřují do její působnosti.

16.16 Členská schůze projednává návrhy, podněty a stížnosti, které jí byly adresovány.

16.17 Členská schůze si může vyhradit do své působnosti rozhodování i o dalších otázkách, které ZOK, jiný právní předpis ani stanovy do její působnosti nesvěřují, s výjimkou záležitostí svěřených ZOK do působnosti představenstva. O záležitostech, které si členská schůze vyhradila k rozhodování dle předchozí věty, lze rozhodnout při splnění také podmínek uvedených v § 658 ZOK.

16.18 Ten, kdo svolal členskou schůzi, pořídí nebo zajistí pořizování zápisu o jejím průběhu do 15 (patnácti) dnů ode dne konání členské schůze. Zápis obsahuje alespoň: (i) označení orgánu, o jehož jednání se pořizuje, (ii) datum a místo konání zasedání, (iii) výčet bodů programu členské schůze, (iv) přijatá usnesení, (v) záznam o hlasování (kolik Členů bylo přítomno, kolik hlasů bylo pro, kolik proti a kolik se zdrželo), (vi) zda byly vzneseny námitky proti přijatým usnesením a v případě, že ano, jejich obsah. Přílohou zápisu je: (i) Seznam členů, na němž se přítomní členové podepíší a v němž se uvede, kdo ze členů nebyl přítomen, (ii) pozvánka, (iii) podklady předložené k projednávaným záležitostem. Zápis podepisuje svolavatel, a pokud byl zápis sepsán jinou osobou, pak i tato osoba.

## 17. PŘEDSTAVENSTVO

17.1 Představenstvo je statutárním orgánem Družstva. Představenstvu přísluší obchodní vedení Družstva. Představenstvo plní usnesení členské schůze, není-li v rozporu s právními předpisy.

17.2 Představenstvo má 3 (tři) členy. Představenstvo tvoří kolektivní orgán. Představenstvo volí ze svých členů předsedu a místopředsedu a rovněž předsedu a místopředsedu z této funkce odvolává.

17.3 Délka funkčního období člena představenstva činí 3 (tři) roky. Člen představenstva může být zvolen i opakovaně.

17.4 Členem představenstva nemůže být zvolen člen kontrolní komise ani osoba členovi kontrolní komise blízká.

17.5 Družstvo zastupují vždy dva členové představenstva. Člen představenstva, který není předsedou nebo místopředsedou představenstva, zastupuje Družstvo společně s předsedou nebo místopředsedou představenstva. Člen představenstva za Družstvo podepisuje tak, že k obchodní firmě Družstva připojí svůj podpis.

17.6 Představenstvo je oprávněno zmocnit třetí osobu k zastupování Družstva.

17.7 Do působnosti představenstva náleží rozhodování o otázkách, které ZOK, jiný právní předpis nebo tyto stanovy zahrnují do působnosti statutárního orgánu. Představenstvo zejména:

(i) řídí a organizuje činnost Družstva;

- (ii) rozhoduje o všech záležitostech, které podle ZOK, jiných právních předpisů a těchto stanov nespádají do působnosti členské schůze a/nebo kontrolní komise a/nebo které si členská schůze nevyhradila k rozhodnutí;
  - (iii) svolává, řídí a organizuje členskou schůzi včetně přípravy podkladů pro jednání členské schůze;
  - (iv) předkládá členské schůzi zprávu o své činnosti;
  - (v) přijímá a vyřizuje podněty, stížnosti a návrhy Členů, nejsou-li adresovány kontrolní komisi a/nebo členské schůzi;
  - (vi) zajišťuje řádné vedení účetnictví, předkládá členské schůzi ke schválení účetní závěrku a návrh na užití zisku nebo úhradu ztráty;
  - (vii) oznamuje Členům-nájemcům výši záloh na Služby.
- 17.7 Člen představenstva vykonává svou funkci s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí.
- 17.8 Každý člen představenstva má 1 (jeden) hlas.
- 17.9 Představenstvo rozhoduje prostou většinou hlasů všech členů.
- 17.10 Zasedání představenstva se konají zpravidla 1 (jednou) za 3 (tři) kalendářní měsíce. Zasedání představenstva svolává kterýkoli člen představenstva. Termín a místo konání zasedání představenstva se členům představenstva oznámí nejméně 5 (pět) dnů před dnem jeho konání, a to pozvánkou zaslanou v elektronické podobě na emailovou adresu člena představenstva. Zasedání představenstva se může konat i před uplynutím lhůty dle předchozí věty, souhlasí-li s tím všichni členové představenstva. Termín a místo konání zasedání představenstva může být určeno i v zápisu z předchozího zasedání.
- 17.11 Jednání představenstva organizuje a řídí předseda představenstva nebo v jeho zastoupení místopředseda představenstva.
- 17.12 Sčítání hlasů provádí předseda představenstva, nerozhodne-li představenstvo jinak.
- 17.13 Záležitosti neuvedené v pozvánce na zasedání představenstva lze na zasedání představenstva projednat a rozhodnout jen tehdy, souhlasí-li s jejich projednáním všichni členové představenstva.
- 17.14 Předseda představenstva zajistí vyhotovení zápisu o jednání představenstva do 30 (třiceti) dnů od jeho konání. Není-li to možné, vyhotoví zápis člen představenstva, který byl jeho vyhotovením pověřen představenstvem. Zápis musí obsahovat alespoň údaje uvedené v ZOK. Přílohu zápisu tvoří seznam přítomných osob. Zápis podepisuje předsedající a zapisovatel.
- 17.15 Připouští se rozhodování mimo zasedání představenstva, a to na základě návrhu osoby oprávněné ke svolání zasedání představenstva zaslaného v elektronické podobě na emailovou adresu člena představenstva. K platnosti hlasování se vyžaduje vyjádření člena představenstva s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno. Vyjádření musí být doručeno osobě, která dle věty první tohoto odstavce učinila návrh, a to ve lhůtě do 7 (sedmi) dnů od odeslání návrhu, jinak platí, že člen představenstva s návrhem nesouhlasil. Mimo zasedání rozhoduje představenstvo nadpoloviční většinou

hlasů všech svých členů. Osoba, která členům představenstva návrh rozhodnutí zaslala, informuje členy představenstva o výsledku rozhodování per rollam.

- 17.16 Člen představenstva může ze své funkce odstoupit písemným prohlášením o odstoupení adresovaným členské schůzi a v listinné podobě předaným osobně kterémukoli členu představenstva a/nebo zaslaným poštou na adresu sídla Družstva nebo zaslaným v elektronické podobě na emailovou adresu Družstva. Funkce člena představenstva zaniká uplynutím 1 (jednoho) měsíce ode dne, kdy bylo prohlášení dle věty první tohoto odstavce Družstvu doručeno, neschválí-li členská schůze na žádost odstupujícího člena představenstva jiný okamžik zániku funkce.
- 17.17 Člen představenstva může být ze své funkce odvolán členskou schůzí, a to s účinností ke dni stanovenému v rozhodnutí členské schůze.
- 17.18 Dojde-li k ukončení funkce člena představenstva, zvolí nejbližší členská schůze nového člena představenstva. Představenstvo, jehož počet členů neklesl pod  $\frac{1}{2}$  (jednu polovinu), může jmenovat náhradní členy do příští členské schůze.

## **18. KONTROLNÍ KOMISE**

- 18.1 Kontrolní komise kontroluje veškerou činnost Družstva, projednává stížnosti Členů a může požadovat jakékoli informace a doklady o hospodaření Družstva. Působnost kontrolní komise dále upravuje ZOK.
- 18.2 Při výkonu své působnosti je kontrolní komise nezávislá na ostatních orgánech Družstva.
- 18.3 Kontrolní komise má 3 (tři) členy. Kontrolní komise tvoří kolektivní orgán. Kontrolní komise volí ze svých členů předsedu a místopředsedu a rovněž předsedu a místopředsedu z této funkce odvolává.
- 18.4 Délka funkčního období člena kontrolní komise činí **3 (tři) roky**. Člen kontrolní komise může být zvolen i opakovaně.
- 18.5 Členem kontrolní komise nesmí být člen představenstva ani osoba členu představenstva blízka. Členem kontrolní komise nemůže být zároveň osoba, která v roce bezprostředně předcházejícím volbě člena kontrolní komise vykonávala funkci člena představenstva.
- 18.6 Člen kontrolní komise vykonává svou funkci s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí.
- 18.7 Každý člen kontrolní komise má 1 (jeden) hlas.
- 18.8 Kontrolní komise je schopna se usnášet za přítomnosti nadpoloviční většiny svých členů.
- 18.9 Kontrolní komise rozhoduje prostou většinou hlasů všech členů.
- 18.10 Zasedání kontrolní komise se konají zpravidla 1 (jednou) za 3 (tři) kalendářní měsíce. Zasedání kontrolní komise svolává kterýkoli člen kontrolní komise. Termín a místo



konání zasedání kontrolní komise se členům kontrolní komise oznámí nejméně 5 (pět) dnů před dnem jeho konání, a to pozvánkou zaslou v elektronické podobě na emailovou adresu člena kontrolní komise. Zasedání kontrolní komise se může konat i před uplynutím lhůty dle předchozí věty, souhlasí-li s tím všichni členové kontrolní komise. Termín a místo konání zasedání kontrolní komise může být určeno i v zápisu z předchozího zasedání.

- 18.11 Jednání kontrolní komise organizuje a řídí předseda kontrolní komise nebo v jeho zastoupení místopředseda kontrolní komise.
- 18.12 Sčítání hlasů provádí předseda kontrolní komise, nerozhodne-li kontrolní komise jinak.
- 18.13 Záležitosti neuvedené v pozvánce na zasedání kontrolní komise lze na zasedání kontrolní komise projednat a rozhodnout jen tehdy, souhlasí-li s jejich projednáním všichni členové kontrolní komise.
- 18.14 Předseda kontrolní komise zajistí vyhotovení zápisu o jednání kontrolní komise do 30 (třiceti) dnů od jeho konání. Není-li to možné, vyhotoví zápis člen kontrolní komise, který byl jeho vyhotovením pověřen kontrolní komisí. Zápis musí obsahovat alespoň údaje uvedené v ZOK. Přílohu zápisu tvoří seznam přítomných osob. Zápis podepisuje předsedající a zapisovatel.
- 18.15 Připouští se rozhodování mimo zasedání kontrolní komise, a to na základě návrhu osoby oprávněné ke svolání zasedání kontrolní komise zaslou v elektronické podobě na emailovou adresu člena kontrolní komise. K platnosti hlasování se vyžaduje vyjádření člena kontrolní komise s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno. Vyjádření musí být doručeno osobě, která dle věty první tohoto odstavce učinila návrh, a to ve lhůtě do 7 (sedmi) dnů od odeslání návrhu, jinak platí, že člen kontrolní komise s návrhem nesouhlasil. Mimo zasedání rozhoduje kontrolní komise nadpoloviční většinou hlasů všech svých členů. Osoba, která členům kontrolní komise návrh rozhodnutí zaslala, informuje členy kontrolní komise o výsledku rozhodování per rollam.
- 18.16 Člen kontrolní komise může ze své funkce odstoupit písemným prohlášením o odstoupení adresovaným členské schůzi a v listinné podobě předaným osobně kterémukoli členu představenstva nebo zaslou poštou na adresu sídla Družstva a/nebo zaslou v elektronické podobě na emailovou adresu Družstva. Funkce člena kontrolní komise zaniká uplynutím 1 (jednoho) měsíce ode dne, kdy bylo prohlášení dle věty první tohoto odstavce Družstvu doručeno, neschválí-li členská schůze na žádost odstupujícího člena kontrolní komise jiný okamžik zániku funkce.
- 18.17 Člen kontrolní komise může být ze své funkce odvolán členskou schůzí, a to s účinností ke dni stanovenému v rozhodnutí členské schůze.
- 18.18 Dojde-li k ukončení funkce člena kontrolní komise, zvolí nejbližší členská schůze nového člena kontrolní komise. Kontrolní komise, jejíž počet členů neklesl pod ½ (jednu polovinu), může jmenovat náhradní členy do příští členské schůze.

## **19. URČENÍ PRVNÍCH ČLENŮ STATUTÁRNÍHO ORGÁNU**

19.1 Prvními členy statutárního orgánu byli:

- (i) Ing. Jiří Drahotský, dat. nar. 18. 1. 1954, bytem Praha 4 - Chodov, Malenická 1787/5, PSČ 148 00;
- (ii) Ing. František Kopecký, ,CSc., dat. nar. 22. 12. 1949, bytem Praha 4 - Chodov, Malenická 1786/3, PSČ 148 00;
- (iii) Jan Čapek, dat. nar. 2. 12. 1969, bytem Praha 4 - Chodov, Malenická 1785/1, PSČ 148 00;
- (iv) Milan Císař, dat. nar. 28. 10. 1961, bytem Praha 4 - Chodov, Malenická 1786/3, PSČ 148 00;
- (v) Irena Nováková, dat. nar. 14. 1. 1958, bytem Praha 4 - Chodov, Malenická 1787/5, PSČ 148 00.

## **ČÁST ČTVRTÁ: HOSPODAŘENÍ DRUŽSTVA A JEHO OMEZENÍ**

### **20. HOSPODAŘENÍ DRUŽSTVA A JEHO OMEZENÍ**

- 20.1 Družstvo hospodaří samostatně a náklady své činnosti hradí z výnosů získaných především z členských vkladů, z příjmů z bytového hospodářství (nájemné a zálohy na Služby), ostatních výnosů a příjmů.
- 20.2 Účetním obdobím Družstva je kalendářní rok.
- 20.3 Družstvo vytváří:
- (i) základní kapitál, který je tvořen souhrnem všech členských vkladů;
  - (ii) fond rezervy na opravu a údržbu.
- 20.4 Fond rezervy na opravu a údržbu je tvořen z nájemného za nájem Družstevních bytů a zisku způsobem stanoveným těmito stanovami a/nebo usnesením členské schůze. Fond rezervy na opravu a údržbu může být tvořen rovněž mimořádnými příspěvky Nájemců nebo Členů. Fond rezervy na opravu a údržbu představuje finanční zdroj na úhradu příslušných položek vyjmenovaných v § 744 ZOK. Z fondu rezervy na opravu a údržbu může být rovněž hrazena ztráta v hospodaření Družstva, a to na základě usnesení členské schůze.
- 20.5 O způsobu vypořádání případné ztráty Družstva rozhodne členská schůze. Členská schůze může rozhodnout o povinnosti Člena přispět na úhradu ztráty Družstva, a to za podmínek stanovených v ZOK, jinými právními předpisy a těmito stanovami.
- 20.6 Družstvo je omezeno v hospodaření ve smyslu § 750 a násl. ZOK.
- 20.7 Družstvo nesmí převést vlastnické právo k Družstevnímu bytu, ledaže s podmínkami převodu předem souhlasí Člen-nájemce, který je nájemcem tohoto Družstevního bytu, a všichni Členové, kteří mají podle platného znění stanov právo na uzavření smlouvy o nájmu Družstevního bytu. Souhlas dle předchozí věty musí mít písemnou formu s úředně ověřeným podpisem. Úprava předchozích vět tohoto odstavce se nepoužije

v případě převodu Družstevního bytu do vlastnictví Člena-nájemce, který je nájemcem tohoto Družstevního bytu.

- 20.8 Družstvo nesmí zastavit nebo jinak zatížit Družstevní byt, ledaže s tím předem udělí svůj souhlas alespoň 2/3 (dvě třetiny) Členů-nájemců, kteří jsou nájemci tohoto Družstevního bytu. Souhlas dle předchozí věty musí mít písemnou formu s úředně ověřeným podpisem.

## ČÁST PÁTÁ: NÁJEM DRUŽSTEVNÍCH BYTŮ

### 21. PODMÍNKY, ZA KTERÝCH VZNIKNE ČLENOVI PRÁVO NA UZAVŘENÍ SMLOUVY O NÁJMU DRUŽSTEVNÍHO BYTU

- 21.1 Družstvo uzavře se Členem, který splňuje všechny podmínky stanovené ZOK, jinými právními předpisy a těmito stanovami pro členství v Družstvu a není vůči Družstvu v prodlení s plněním svých povinností, smlouvu o nájmu Družstevního bytu a umožní mu užívání Družstevního bytu.
- 21.2 Podmínky, za kterých vznikne Členovi právo na uzavření smlouvy o nájmu Družstevního bytu, vyplývají ze ZOK, jiných právních předpisů a těchto stanov. Základními podmínkami jsou:
- (i) splnění vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu;
  - (ii) Člen nebo jeho právní předchůdce splnil vkladovou povinnost k dalšímu členskému vkladu v rozsahu a způsobem stanoveným smlouvou o převzetí povinnosti k dalšímu členskému vkladu;
  - (iii) DOPLNIT [podpis závazného prohlášení o záměru nabýt Družstevní byt do svého výlučného vlastnictví.](#)
- 21.3 Je-li 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.

**Comment [IK1]:** S ohledem na Váš komentář prosíme o informaci, zda Vám takto upravené znění vyhovuje.

### 22. PODROBNĚJŠÍ ÚPRAVA PRÁV A POVINNOSTÍ ČLENA SPOJENÝCH S PRÁVEM NA UZAVŘENÍ SMLOUVY O NÁJMU DRUŽSTEVNÍHO BYTU

- 22.1 Člen, který má právo na uzavření smlouvy o nájmu Družstevního bytu má práva a povinnosti vyplývající ze ZOK, jiných právních předpisů a těchto stanov.
- 22.2 Základní práva Člena spojená s právem na uzavření smlouvy o nájmu Družstevního bytu jsou zejména: (i) podat Družstvu písemnou výzvu k uzavření smlouvy o nájmu konkrétního Družstevního bytu, (ii) uzavřít s Družstvem na dobu neurčitou písemnou smlouvu o nájmu Družstevního bytu, na jehož pořízení se Člen nebo jeho právní předchůdce podílel dalším členským vkladem, pokud splňuje ostatní podmínky podle ZOK, jiných právních předpisů, stanov a usnesení členské schůze, (iii) právo na stanovení nájemného spojeného s užíváním Družstevního bytu podle ZOK.
- 22.3 Základní povinnosti Člena spojenou s právem na uzavření smlouvy o nájmu Družstevního bytu je zejména splnění povinnosti k dalšímu členskému vkladu v souladu se smlouvou o převzetí povinnosti k dalšímu členskému vkladu, jakož i

plnění dalších povinností vyplývajících mimo jiné z těchto stanov nebo uložených usnesením členské schůze.

### **23. PODROBNĚJŠÍ ÚPRAVA PRÁV A POVINNOSTÍ ČLENA-NÁJEMCE SPOJENÝCH S UŽÍVÁNÍM DRUŽSTEVNÍHO BYTU**

23.1 Člen-nájemce má práva a povinnosti spojené s užíváním Družstevního bytu vyplývající ze ZOK, jiných právních předpisů, z těchto stanov a/nebo z nájemní smlouvy.

23.2 Základní práva Člena-nájemce spojená s užíváním Družstevního bytu jsou zejména:

- (i) právo na stanovení nájemného v souladu se ZOK;
- (ii) aby Družstvo jako pronajímatel zajistilo po dobu nájmu Družstevního bytu poskytování či dodávky Služeb;
- (iii) obdržet roční vyúčtování zaplacených záloh na Služby;
- (iv) provádět změny Družstevního bytu, který má v nájmu, nebo jeho technické zhodnocení jen s předchozím písemným souhlasem představenstva. Představenstvo je oprávněno stanovit závazné podmínky pro provádění takových prací. Předchozí písemný souhlas vyžaduje zejména jakýkoli zásah do stavebních konstrukcí Domů i jejich vnitřních příček;
- (v) oznámit neprodleně závady a nutnost oprav Domů a Pozemků či Družstevního bytu;
- (vi) chovat v Družstevním bytu, který má v nájmu, zvíře. Družstvo jako pronajímatel je v případě chovu zvířete v Družstevním bytu oprávněno stanovit Členu-nájemci zvláštní povinnosti za účelem zajištění náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů;
- (vii) zřídít třetí osobě k Družstevnímu bytu, který má v nájmu, užívací právo (včetně podnájmu) jen s předchozím písemným souhlasem představenstva;
- (viii) přijmout třetí osobu, která není osobou blízkou Členu-nájemce, za člena své domácnosti jen s předchozím písemným souhlasem představenstva;
- (ix) užívat společné prostory Domů a jejich zařízení;
- (x) právo na převod Družstevního bytu do vlastnictví spolu s podílem na společných částech Domů a Pozemků za podmínky, že podle smlouvy o převzetí vkladové povinnosti k dalšímu členskému vkladu svou povinnost k dalšímu členskému vkladu splnil.

23.3 Základní povinnosti Člena-nájemce spojené s užíváním Družstevního bytu jsou zejména:

- (i) užívat Družstevní byt, který má v nájmu, výhradně k účelu nájmu sjednanému v smlouvě o nájmu Družstevního bytu;
- (ii) platit nájemné dle smlouvy o nájmu Družstevního bytu, jehož způsob výpočtu byl určen členskou schůzí v souladu se ZOK, jinými právními předpisy a těmito stanovami;
- (iii) platit zálohy na Služby ve výši stanovené v souladu s právními předpisy a/nebo těmito stanovami a/nebo smlouvou o nájmu Družstevního bytu a oznámené představenstvem;
- (iv) zajistit, aby v Družstevním bytu, který má v nájmu, žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti Družstevního bytu a nebrání tomu, aby všechny

- tyto osoby mohly v Družstevním bytě žít v obvyklých, pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách;
- (v) oznámit neprodleně, nejdéle však do 30 (třiceti) dnů, že došlo ke změně počtu osob majících domácnost v Družstevním bytu, který má v nájmu, trvá-li tato skutečnost alespoň 1 (jeden) měsíc;
  - (vi) dodržovat při užívání Domů, Pozemků nebo Družstevního bytu právní předpisy, rozhodnutí státních a obecních orgánů a úřadů k takovému užívání se vztahující, zejména požární, zdravotní a bezpečnostní předpisy a dále řídit se při užívání jakýchkoli zařízení v Domě či Družstevním bytě pokyny výrobce nebo správce těchto zařízení;
  - (vii) dodržovat pravidla občanského soužití a pokyny Družstva jako pronajímatele pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů. Je-li Družstvem jako pronajímatelem vydán domovní řád, je Člen-nájemce povinen dodržovat pravidla tam stanovená;
  - (viii) zajistit, aby třetí osoby, jimž umožnil přístup na Pozemky, do Domů nebo do Družstevního bytu, dodržovaly předpisy a pravidla uvedená v tomto odstavci;
  - (ix) provádět běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním Družstevního bytu. Co se rozumí běžnou údržbou a drobnými opravami je specifikováno v odstavci 23.4 tohoto článku;
  - (x) oznámit závady a poškození Domů, Pozemků nebo Družstevního bytu, která je dle těchto stanov a/nebo smlouvy o nájmu Družstevního bytu povinno odstranit Družstvo jako pronajímatel;
  - (xi) odstranit na svůj náklad závady a poškození Domů, Pozemků nebo kteréhokoli Družstevního bytu, které způsobil sám nebo ti, jimž umožnil přístup na Pozemky, do Domů nebo Družstevního bytu;
  - (xii) zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně Domů, Pozemků a/nebo Družstevního bytu, jakož i případné instalaci, údržbě a kontrole zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, tepla a jiných energií a odečtu naměřených hodnot v Domech či Družstevním bytu;
  - (xiii) nevnášet do Domů ani do Družstevního bytu žádné nebezpečné materiály, ani jejich vnášení nepovolit.

23.4 Ledaže tyto stanovy a/nebo smlouva o nájmu Družstevního bytu stanoví jinak, jsou běžná údržba a drobné opravy specifikovány v nařízení vlády č. 258/1995 Sb., ve znění pozdějších předpisů, kterým se prováděl zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

23.5 Ledaže předpisy a/nebo smlouva o nájmu Družstevního bytu stanoví jinak, jsou Služby:

- (i) dodávky vody;
- (ii) dodávky elektrické energie;
- (iii) dodávky tepla a plynu;
- (iv) odvádění odpadních vod;
- (v) odvoz komunálního odpadu.

23.6 Ledaže tyto stanovy nebo smlouva o nájmu Družstevního bytu určí jinak, otázky související s poskytováním Služeb a postup při určování záloh na Služby, rozúčtování, vyúčtování a vypořádání nákladů na Služby, upravují ustanovení OZ a dále zákon č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění

spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Zákon o službách**“). V případě kolize mezi OZ a Zákonem o službách, má přednost právní úprava výhodnější pro člena Družstva. V případě kolize mezi těmito stanovami a právními předpisy, mají přednost kogentní ustanovení právních předpisů.

- 23.7 Ledaže právní předpisy nebo smlouva o nájmu Družstevního bytu stanoví jinak, platí se nájemné za užívání Družstevního bytu a zálohy na Služby v penězích nejpozději do 20. (dvacátého) dne měsíce, na nějž je placeno, a to způsobem stanoveným členskou schůzí.
- 23.8 Je-li s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, spojen nájem Družstevního bytu, jde o společný nájem manželů.
- 23.9 Přeměnilo-li se společné členství manželů na výlučné členství jen jednoho z manželů, nemá tato skutečnost vliv na společné nájemní právo.
- 23.10 Člen-nájemce je povinen zajistit, aby třetí osoba, jíž svědčí užívací právo k Družstevnímu bytu, který má v nájmu Člen-nájemce, a která není Členem, nedala Družstevní byt do užívání třetí osobě, ledaže představenstvo rozhodne jinak.

## **ČÁST ŠESTÁ: PODŘÍZENÍ DRUŽSTVA A OSTATNÍ USTANOVENÍ**

### **24. PŘISTOUPENÍ K NOVÉ PŘÁVNÍ ÚPRAVĚ**

- 24.1 Družstvo se jako celku podřizuje zákonu č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů. Podřízení nabývá účinnosti dnem, kdy bude zveřejněn zápis této skutečnosti v obchodním rejstříku.

### **25. OSTATNÍ USTANOVENÍ**

- 25.1 Rozhodnutí, kterými se zasahuje do práv nebo povinností jednotlivých Členů, jim musejí být písemně oznámena na doručovací adresu uvedenou v Seznamu členů.
- 25.2 Toto znění stanov bylo schváleno na členské schůzi dne [DOPLNIT].
- 25.3 Toto znění stanov nabývá účinnosti dnem, kdy dojde k zápisu podřízení Družstva ZOK do obchodního rejstříku.
- 25.4 Právní vztahy výslovně neupravené těmito stanovami se řídí právními předpisy platnými a účinnými na území České republiky, zejména pak ZOK, OZ a Zákonem o službách.