

NAVRHOVANÉ ZMĚNY VE STANOVÁCH BYTOVÉHO DRUŽSTVA TŘEBENICKÁ S KOMENTÁŘEM

1. Čl. 3 nově přidán odst. 3:
Družstvo dále vykonává funkci správce domu a pozemku pro společenství vlastníků jednotek.
Předpokládáme, že družstvo bude pro budoucí SVJ vykonávat správu objektu, a to buď na základě zákonných ustanovení nebo na základě vzájemné dohody. Proto by stanovy družstva měly s touto situací počítat.
2. Čl. 6 nově přidán odst. 2:
Vylučuje se spoluvlastnictví družstevního podílu.
Návrat k původní právní úpravě, která byla platná a účinná před uvedením zákona o obchodních korporacích v život. Zákon nám tuto volbu umožňuje, a proto ji využíváme. Měl by platit znovu princip jedno členství v družstvu, jeden vlastník (společně jen v rámci společného jmění manželů).
3. Čl. 7 odst. 3 na konec přidána věta:
Předložené originální vyhotovení písemné smlouvy s úředně ověřenými podpisy účastníků nebo předložené originální vyhotovení písemného oznámení o převodu s úředně ověřenými podpisy si družstvo ponechává k evidenci a archivaci.
Upřesnění procedury převodu členského podílu z hlediska praxe. Jeden výtisk dokumentu s úředně ověřenými podpisy účastníků zůstane v evidenci družstva. Tedy nebude pouze předložen k nahlédnutí. Cílem je odstranit nejasnost ve výkladu a pro případ budoucích sporů mít k dispozici solidní právní podklad.
4. Článek 7 nově přidán odst. 4 :
Při předložení smlouvy o převodu družstevního podílu nebo při předložení písemného oznámení dosavadního člena o převodu družstevního podílu a písemného souhlasu nabyvatele družstevního podílu, informuje nabyvatel družstvo, zda-li na jeho straně došlo k zúžení nebo jiné modifikaci společného jmění manželů.
Stává se, že manželé mají podle občanského práva upraven režim společného jmění manželů, což má vliv na možnost disponovat s družstevním podílem. Na tuto úpravu se však často zapomíná (družstvo o této úpravě neví) a následně vznikají komplikace při následném prodeji družstevního podílu. Jedná se o preventivní ustanovení, aby se podobným zmatkům předcházelo.
5. Čl. 9 odst. 1 písm. d) na konec přidána věta:
člen družstva, s jehož družstevním podílem není spojeno právo nájmu k družstevnímu bytu, nemá právo na uzavření nájemní smlouvy k družstevnímu bytu;
Členové družstva, kde s družstevním podílem nebude spojeno právo nájmu družstevního bytu teprve vzniknou. Budou to vlastníci jednotek, kteří dříve právem nájmu družstevního bytu disponovali, ale převodem jednotky do vlastnictví nájem zanikl a oni se stali členy družstva – vlastníky. Do této kategorie však spadat i ti členové družstva, kteří jednotku prodají, ale současně s převodem jednotky neprevедou družstevní podíl – i to se může stát. Cílem úpravy je, aby se tito členové družstva nemohli vůči družstvu ze spekulativních důvodů domáhat přidělení dalšího bytu. Jedná se o ryze preventivní ustanovení pro případ, že by podobná úvaha někoho napadla.
6. Čl. 9 odst. 1 písm. f) upravený takto:

Na uzavření smlouvy s družstvem o převodu vlastnictví bytu (jehož je nájemcem) a spoluvlastnictví ke společným částem budovy a pozemku. Při převodu družstevního bytu a příslušejícího podílu na společných částech budovy a pozemku do vlastnictví člena družstva se další členský vklad započte nabyvateli na úhradu ceny převodu;

Ustanovení o zápočtu dalšího členského vkladu člena družstva bylo řešeno i v převodní smlouvě, jejíž znění schvalovala členská schůze na podzim minulého roku. Cílem je jednoznačně určit, že převod jednotky do vlastnictví člena je úplatný, a jako cena převodu je započítána výše dalšího členského vkladu, který člen družstva v průběhu let zaplatil.

7. Čl. 9 odst. 2 písm g) doplněný o poslední větu :

V případě potřeby je člen družstva povinen na vlastní náklady zpřístupnit prostor instalační šachty v celém jejím profilu;

Úprava si klade za cíl umožnit provádění složitějších oprav a úprav v instalačních šachtách, které jsou pro provoz domu a bytů zcela klíčové. Bohužel, v některých bytech byly provedeny takové úpravy, že přístup do instalačních šachet je velmi omezený a v případě havárie a nutnosti výměny části potrubí se jedná o téměř neřešitelný úkol. Současně je třeba pamatovat na to, aby bylo možné v budoucnu (v případě potřeby) provést znovu výměnu stoupacího vedení.

8. Čl. 9 odst. 2 nově přidáno písm. m):

Člen družstva, který nemá právo nájmu k družstevnímu bytu, ani není vlastníkem jednotky v domě, je povinen hradit administrativní příspěvek na správu jeho družstevního podílu ve výši 1 200 Kč ročně.

Zde je určitá souvislost s výše uvedeným bodem č. 4 (viz. výše). Navrhované ustanovení cílí opět na situaci, která by mohla vzniknout v budoucnu. Pokud by se v družstvu vyskytovali členové družstva, kteří nejsou ani nájemci družstevního bytu, ale ani vlastníci jednotky, potom by žádným způsobem družstvu nepřispívali na administrativní správu družstevního podílu. Z tohoto důvodu se pro tuto kategorii členů zavádí administrativní příspěvek. Sekundárním cílem návrhu je motivovat vlastníky jednotek, aby v případě prodeje jednotky společně s jednotkou převáděli i družstevní podíl v družstvu. Často se na to zapomíná a vznikají tak nepřehledné administrativní a právní situace.

9. Čl. 19 odst. 6 upraven takto:

Vypořádací podíl u vlastníka bytu (člena, jemuž družstvo převedlo družstevní byt do vlastnictví) se rovná základnímu členskému vkladu, neboť další členský vklad byl započítán na úhradu ceny převodu družstevního bytu.

Souvislost s bodem č. 5 návrhu. Vzhledem k tomu, že další členský vklad byl započítán jako cena převodu jednotky do vlastnictví, není možné, aby se v budoucnu vypořádací podíl člena družstva od dalšího členského vkladu (v případě vystoupení z družstva) odvíjel. Kdybychom tuto úpravu nepřijali, potom by bylo teoreticky možné, že by vlastník jednotky při vystoupení z družstva, mohl požadovat vypořádací podíl odvíjející se od výše dalšího členského vkladu, který před převodem jednotky do vlastnictví splatil, jelikož by to mělo určitou právní oporu. Zjednodušeně řečeno, mohl by po družstvu chtít zpět částku, kterou se v minulosti podílel na pořízení domu. Touto částkou družstvo již samozřejmě nedisponuje, neboť byla použita právě na zaplacení kupní ceny domu. Pro družstvo by to mohlo znamenat zásadní existenční problém. Proto se snažíme tuto situaci předvídat jasným ustanovením, že v takovém případě má člen družstva nárok pouze na vypořádací podíl odvíjející se od výše základního členského vkladu, který činí 300,- Kč, neboť za hodnotu dalšího členského vkladu byla tomuto členovi družstva převedena jednotka do vlastnictví.

10. Čl. 19 nově přidán odst. 7 :

Při převodu jednotky do vlastnictví člena družstva převede družstvo nevyčerpané finanční prostředky na opravy, údržbu a správu domu, které připadají na převáděnou jednotku osobě, která bude odpovídat za správu domu.

Ustanovení související s převody jednotek do vlastnictví. Finanční prostředky budou tímto způsobem převedeny na nově vzniklé společenství vlastníků jednotek, které za správu objektu bude zajišťovat.

11. Čl. 22 nově přidán odst. 4:

Připouští se rozhodování per rollam.

Usnesení členů družstva bude možné přijímat i mimo vlastní konání členské schůze, a to listinným hlasováním za předpokladu, že s navrhovaným usnesením vysloví souhlas nadpoloviční většina členů družstva.

12. Čl. 23 odst. 4 začátek upraven takto:

Každý člen bytového družstva, který je nájemcem družstevního bytu, má na členské schůzi 3 hlasy. Každý člen bytového družstva, který není nájemcem družstevního bytu, především proto, že mu byl byt převeden bytovým družstvem do vlastnictví (či předchozímu vlastníkovu bytu), má na členské schůzi 1 hlas. Jedná-li se o společné členy, kteří jsou nájemci družstevního bytu, mají dohromady 3 hlasy (hlasují však jednomyslně), a jedná-li se o společné členy, kteří nejsou nájemci družstevního bytu, mají dohromady 1 hlas.

Úprava hlasovacích poměrů v družstvu. Bude posílena váha hlasů těch členů družstva, kteří budou stále nájemci družstevních bytů. Důvod je zásadně ten, že tito členové nebudou mít možnost přímo zasahovat do dění v rámci společenství vlastníků jednotek, avšak vlastníci jednotek možnost přímo zasahovat do dění v družstvu mít budou. Vzniká tak určitá asymetrie, na kterou zákon pamatuje a tuto možnost výslovně připouští. Rozhodli jsme se v našem návrhu tuto zákonnou možnost využít, protože to považujeme za správné.

13. Čl. 25 odst. 2 přidána druhá věta :

Představenstvo implementuje usnesení společenství vlastníků jednotek ve vztahu k družstvu. Družstvo jako vlastník jednotek bude členem společenství vlastníků jednotek, a proto bude respektovat rozhodnutí, která společenství vlastníků v budoucnosti přijme.

14. Čl. 30 nově přidán odst. 4:

Kontrolní komise vykonává také kontrolní činnost pro společenství vlastníků jednotek.

Cílem je maximálně využít personálního vybavení družstva. Pokud dojde k dohodě mezi družstvem a společenstvím vlastníků, může mít kontrolní komise družstva takto rozšířenou působnost.

15. Čl. 34 odst. 2 upraven takto:

Funkční období členů orgánů družstva jsou 4 roky. Volené orgány však setrvávají ve svých funkcích do zvolení nových orgánů. Členové orgánů družstva mohou být voleni do těchto orgánů opětovně.

Po zvážení zkušeností a všech okolností přistupujeme k návrhu prodloužit o jeden rok funkční období členů představenstva družstva, a to ze tří let na čtyři roky.

16. Čl. 43 nově přidán odst. 5:

Příjmy družstva z nájmu bytů a nebytových prostor ve vlastnictví družstva, případně z prodeje těchto bytů a nebytových prostor, budou využívány na správu, opravy, rekonstrukce a modernizace domu a pozemku, a to bez ohledu na vlastnické poměry k bytům v domě.

Toto ustanovení si klade za cíl doplnit stanovy o ustanovení, které v nich podle našeho názoru chybí. Tímto se jasně určí, že tyto finanční prostředky budou fakticky ve stejném režimu jako příspěvky do fondu oprav, které všichni platí nebo budou platit (členové družstva nájemci a vlastníci).

17. Čl. 43 nově přidán odst. 6:

Umožňuje-li to právní úprava, družstvo může rozdělit zisk mezi své členy, a to poměrně podle výše splněného dalšího členského vkladu každého člena.

Pokud zákonná úprava v budoucnu umožní rozdělovat mezi členy bytového družstva zisk, a pokud bytové družstvo takový zisk vůbec někdy vytvoří, potom na to naše stanovy již budou pamatovat. Předpokládá se, že by se zisk rozděloval podle výše splněného dalšího členského vkladu, tudíž by nebylo rozhodné, zda-li se jedná o člena družstva - nájemce, nebo člena družstva - vlastníka (oba varianty mají další členské vklady již dávno splacené).

18. Čl. 45 nově přidán odst. 2:

Podíl člena na likvidačním zůstatku se vypočítá poměrně podle výše splněného dalšího členského vkladu tohoto člena. Podíl na likvidačním zůstatku se vyplácí v penězích. Nelze-li práva všech členů uspokojit zcela, uspokojí se poměrně.

Pokud by v budoucnosti došlo k likvidaci družstva, a byl k dispozici likvidační zůstatek, potom bude mezi členy družstva rozdělen poměrně podle výše splaceného dalšího členského vkladu. Toto konkrétní ustanovení ve stanovách družstva chybělo, a proto ho doplňujeme, aby nevznikaly zbytečné pochybnosti.

19. Čl. 48 nově přidán odst. 3 :

Družstvo respektuje stanovy společenství vlastníků jednotek a naplňuje svá práva a povinnosti, která pro družstvo vyplývají z usnesení společenství vlastníků jednotek.

Souvisí se článkem č. 25 odst. 2 – vyjadřuje vůli družstva působit v rámci společenství vlastníků jednotek.

V případě nejasností nebo dotazů kontaktujte kancelář družstva, pokusíme se najít odpověď. V současné době využívejte především e-mail (bdt2012@seznam.cz) a tel. kontakt 602 200 236. Původně plánované tradiční besedy se členy družstva, kde je možné věci projednat a na cokoliv se zeptat, nejsou zatím vzhledem k aktuální situaci možné a prozatím jsme veškeré naplánované termíny besed zrušili. V případě potřeby je možné domluvit individuální konzultaci zejména distanční formou, tedy telefonicky.

V Praze dne 31.3.2020

V Praze dne 28.9.2020

STANOVY DRUŽSTVA

Úplné znění stanov ze dne 20. května 1997, jak vyplývá ze změn, doplnění a úprav dle usnesení členských schůzí družstva ze dne 23. 6. 1998, 18. 5. 1999 a 13. 6. 2000 a usnesení představenstva družstva ze dne 19. 12. 2001 upravujícího stanovy dle zákona č. 370/2000 Sb., a dále dle usnesení členské schůze ze dne 12. 5. 2008, 18. 5. 2009 a 21. 5. 2015 a 2020. (Bude doplněno podle aktuálního data)

Část I Základní ustanovení

Článek 1

Obchodní firmou družstva je: „**Bytové družstvo Třebenická**“ (dále jen družstvo). Sídlo družstva je na adrese: **182 00 Praha 8, Třebenická 1289.**

Článek 2

1. Družstvo je společenstvím neuzavřeného počtu osob založeným za účelem zajišťování potřeb svých členů v oblasti bydlení.
2. Družstvo je právnickou osobou, vystupuje v právních vztazích svým jménem a za porušování svých závazků odpovídá celým svým majetkem.

Článek 3

1. Předmětem činnosti družstva je pronájem bytů a nebytových prostor a poskytování základních služeb spojených s užíváním bytů, nebytových prostor a společných prostor. Dále je předmětem činnosti zabezpečování provozu, správy, údržby a oprav bytového a nebytového fondu včetně pozemku ve vlastnictví družstva nebo členů družstva (a ve spoluvlastnictví družstva a jeho členů). Účelem této činnosti není dosažení zisku.
2. Tím se rozumí zejména:
 - a) Uzavírání nájemních smluv na byty a nebytové prostory;
 - b) Převádění „jednotek“ do vlastnictví členů po úhradě celkové kupní ceny domů a pozemků družstvem a výmazu práva zástavního a předkupního práva jako práva věcného z listu vlastnictví družstva, která svědčí Hlavnímu městu Praze – Městské části Praha 8;
 - c) Poskytování základních služeb spojených s užíváním bytů, nebytových prostor a společných prostor;
 - d) Zabezpečování údržby, oprav a nezbytných rekonstrukcí domů včetně pozemků, jakož i jejich modernizace dle finančních možností družstva;
 - e) Zabezpečování provozu budov, resp. domů a provádění kontrol jejich technického stavu;
 - f) Zabezpečování hospodaření a správy bytového a nebytového fondu, resp. domů včetně pozemků, zejména pak po stránce právní, finanční a účetní.
 - g) Družstvo dále vykonává funkci správce domu a pozemku pro společenství vlastníků jednotek.

Část II Vznik a zánik členství

Článek 4 Vznik členství

- 1) Členství v družstvu vzniká při splnění podmínek daných zákonem a těmito stanovami:
 - Při založení družstva dnem vzniku družstva;
 - Za trvání družstva přijetím uchazeče o členství za člena na základě jeho písemné přihlášky;
 - Převodem a přechodem družstevního podílu;
 - Jiným způsobem stanoveným zákonem.
- 2) Zakládajícími členy družstva mohou být nájemci z budov č. p.: 1287, 1288, 1289, 1290, 1291, 1292, 1293, 1294 a 1295 v ul. Třebenická, Praha 8, za splnění podmínky uvedené v čl. 5, odst. 1 Stanov a existence řádného nájemního vztahu ke konkrétnímu bytu v těchto domech.
- 3) Členství zakládajícího člena vznikne, pokud se osobně účastní ustavující schůze družstva (či pověří písemně zastupováním určitou osobu), podá písemnou přihlášku do družstva a zaplatí při této příležitosti částku obsahující základní členský vklad člena družstva a zápisné.
- 4) Osoby, které se nestanou členy družstva, zůstávají nájemníky-nečleny družstva. Jsou povinny uzavřít s družstvem nové nájemní smlouvy do 3 měsíců ode dne vzniku družstva, resp. ode dne oprávnění družstva vykonávat vlastnická práva k budovám.
- 5) O členství dalších uchazečů o členství v družstvu je družstvo povinno rozhodnout do 30 dnů ode dne doručení jejich přihlášky. Rozhodnutí musí být uchazeči oznámeno doporučeným dopisem nebo přijetím rozhodnutí proti podpisu.
- 6) Zamítavé rozhodnutí musí být písemné a uchazeči o členství musí být doručeno do vlastních rukou nebo předáním proti podpisu. Zamítavé rozhodnutí musí být odůvodněno.
- 7) Proti zamítnutí přihlášky může uchazeč podat do 15 dnů ode dne doručení rozhodnutí rozklad členské schůzi družstva.

Článek 5

- 1) Členem družstva může být každá fyzická osoba, která je občanem České republiky, má trvalý pobyt na území ČR a skýtá záruku řádného plnění členských povinností. Občanství České republiky a trvalý pobyt na území České republiky nejsou pro vznik členství podmínkou, pokud fyzická osoba získá družstevní podíl v bytovém družstvu převodem, je k převodci v příbuzenském vztahu a skýtá záruku řádného plnění členských povinností. Nezletilý občan však může vykonávat členská práva a povinnosti pouze prostřednictvím svého zákonného zástupce.
- 2) Členství vzniká dnem, kdy představenstvo rozhodne o přijetí za člena. K přihlášce musí být připojeno potvrzení o zaplacení základního členského vkladu a zápisného.
- 3) Družstvo vrátí základní členský vklad a zápisné uchazeči o členství, kterého nepřijalo za člena, do 30 dnů od vydání rozhodnutí o zamítnutí členství.
- 4) Základní členský vklad činí 300 Kč.
- 5) Zápisné, splatné společně s podáním přihlášky, činí 1 000 Kč.

Článek 6

Přechod družstevního podílu

- 1) Smrtí člena přechází jeho družstevní podíl v družstvu na jeho dědice.
- 2) Vylučuje se spoluvlastnictví družstevního podílu.

Článek 7

Převod družstevního podílu

- 1) Převod družstevního podílu v bytovém družstvu nepodléhá souhlasu orgánů družstva.

- 2) Právní účinky převodu družstevního podílu nastávají ve vztahu k družstvu předložením smlouvy o převodu družstevního podílu nebo pozdějším dnem uvedeným v této smlouvě. Tytéž účinky jako předložení smlouvy o převodu družstevního podílu nastávají, jakmile družstvo obdrží písemné oznámení dosavadního člena o převodu družstevního podílu a písemný souhlas nabyvatele družstevního podílu. Při převodu musí být splněny podmínky členství podle článku 5, odst. 1 Stanov.
- 3) Smlouva o převodu družstevního podílu musí mít písemnou formu a musí být opatřena úředně ověřenými podpisy účastníků této smlouvy. Stejně tak musí být úředně ověřen podpis na případném písemném oznámení dosavadního člena o převodu družstevního podílu i na písemném souhlasu nabyvatele členství. Předložené originální vyhotovení písemné smlouvy s úředně ověřenými podpisy účastníků nebo předložené originální vyhotovení písemného oznámení o převodu s úředně ověřenými podpisy si družstvo ponechává k evidenci a archivaci.
- 4) Při předložení smlouvy o převodu družstevního podílu nebo při předložení písemného oznámení dosavadního člena o převodu družstevního podílu a písemného souhlasu nabyvatele družstevního podílu, informuje nabyvatel družstvo, zda-li na jeho straně došlo k zúžení nebo jiné modifikaci společného jmění manželů.

Článek 8

Společné členství manželů

- 1) Společné členství manželů v bytovém družstvu vzniká, jestliže je družstevní podíl součástí společného jmění manželů.
- 2) Je-li s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, spojen nájem družstevního bytu, jde o společný nájem manželů.
- 3) Ze společného členství jsou manželé povinni a oprávněni společně a nerozdílně, přičemž jako společní členové mají dohromady jeden hlas.
- 4) Společné členství manželů zaniká vypořádáním společného jmění manželů nebo marným uplynutím lhůty pro jeho vypořádání podle občanského zákoníku.

Článek 9

Členská práva a povinnosti

- 1) Člen družstva má právo zejména:
 - a) Účastnit se jednání a rozhodování členské schůze;
 - b) Být volen do orgánů družstva, je-li plně svéprávný a dosáhl-li věku 18 let;
 - c) Účastnit se veškeré družstevní činnosti a požívat výhod, které družstvo poskytuje svým členům;
 - d) Na uzavření písemné smlouvy o nájmu družstevního bytu na dobu neurčitou na základě rozhodnutí o přidělení družstevního bytu vydaného příslušným orgánem družstva, případně v dalších případech dle stanov; touto smlouvou se družstvo jako pronajímatel zavazuje přenechat členovi družstva jako nájemci do užívání družstevní byt k zajištění jeho bytových potřeb a bytových potřeb členů jeho domácnosti a člen jako nájemce se zavazuje platit za to družstvu jako pronajímateli nájemné; člen družstva, s jehož družstevním podílem není spojeno právo nájmu k družstevnímu bytu, nemá právo na uzavření nájemní smlouvy k družstevnímu bytu;
 - e) Na roční vyúčtování zaplacených záloh na úhrady za služby poskytované v souvislosti s užíváním bytu;
 - f) Na uzavření smlouvy s družstvem o převodu vlastnictví bytu (jehož je nájemcem) a spoluvlastnictví ke společným částem budovy a pozemku. Při převodu družstevního

bytu a příslušejícího podílu na společných částech budovy a pozemku do vlastnictví člena družstva se další členský vklad započte nabyvateli na úhradu ceny převodu;;

- g) Na stanovení měsíčních záloh za služby družstvem jako měsíčního podílu z předpokládané roční ceny; v průběhu roku smí družstvo jednostranně změnit zálohy za služby po předchozím oznámení členovi družstva, pokud se měsíční záloha za služby liší od částky připadající na měsíční část ceny skutečné, a to pouze v míře odpovídající změně ceny služby. Skutečná výše cen a záloh za jednotlivé služby se účtuje vždy za jeden kalendářní rok nejpozději s vyúčtováním topného období. Doplatek připadající na částku nekrytou poskytnutými zálohami za služby je nájemce povinen splatit v termínu podle čl. 47, odst. 6 Stanov.

2) Člen družstva je povinen zejména:

- a) Dodržovat stanovy a plnit usnesení orgánů družstva;
- b) Platit včas a předepsaným způsobem úhrady za užívání bytu (dále „úhrady za užívání“) a za služby poskytované v souvislosti s užíváním bytu (dále „úhrady za služby“), jakož i zálohy na ně a nedoplatky z vyúčtování;
- c) Uhradit zálohový členský vklad na splacení ceny budovy do 30 dnů od zápisu družstva do obchodního rejstříku a platit další splátky členského vkladu ve stanovené výši a lhůtách;
- d) Chránit družstevní majetek, dodržovat domovní řád, předpisy o požární ochraně a řádně užívat a udržovat byt, jakož i společné prostory a zařízení domu, řádně využívat služeb poskytovaných v souvislosti s užíváním bytu;
- e) Dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním členům družstva výkon jejich práv;
- f) Odstranit poškození nebo závady způsobené okolnostmi, za které zodpovídá; nestane-li se tak ani po předchozím upozornění družstva, budou závady a poškození odstraněny na náklady tohoto člena;
- g) Umožnit pověřeným zástupcům družstva po předchozím oznámení zjištění technického stavu bytu, kontroly jeho řádného užívání, provedení nutných oprav, úprav a rekonstrukcí a provedení instalace a údržby zařízení pro distribuci, měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočtu naměřených hodnot; v případě potřeby je člen družstva povinen na vlastní náklady zpřístupnit prostor instalační šachty v celém jejím profilu;
- h) Oznamovat družstvu bez zbytečného odkladu změny týkající se člena družstva a příslušníků jeho domácnosti, které jsou podstatné pro vedení členské a bytové evidence a vyúčtování ročních záloh úhrad za služby poskytované v souvislosti s užíváním bytu;
- i) Předat družstvu po zániku nájmu byt včetně příslušenství v takovém stavu, který odpovídá stavu uvedenému v předávacím protokolu, včetně případně schválených změn, ke kterým došlo v průběhu užívání bytu; o předání bytu včetně příslušenství a klíčů se sepíše předávací protokol;
- j) Hradit příspěvky na činnost družstva a platit poplatky za úkony ve výši určené členskou schůzí; v průběhu roku smí družstvo na základě usnesení členské schůze jednostranně změnit měsíční příspěvky členů družstva do rezervního fondu podle čl. 43 Stanov;
- k) Přispívat na úhradu ztráty družstva na základě rozhodnutí členské schůze až do výše základního členského vkladu;
- l) Požádat o předchozí souhlas družstva s podnajmutím bytu nebo jeho části, k němuž mu svědčí nájemní právo; totéž platí v případě úmyslu podnajmout nebytový prostor nebo jeho část; souhlas družstva nepodléhá poplatku;

- m) Člen družstva, který nemá právo nájmu k družstevnímu bytu, ani není vlastníkem bytové jednotky v domě, je povinen hradit administrativní příspěvek na správu jeho družstevního podílu ve výši 1 200 Kč ročně.
- 3) Právům a povinnostem člena odpovídají povinnosti a práva družstva.

Článek 10

Majetková účast člena v družstvu

- 1) Majetkovou účastí člena v družstvu je základní členský vklad a další členský vklad. Další členský vklad představuje majetkovou účast člena na pořízení (koupi) domů včetně pozemků do vlastnictví družstva nebo na jejich modernizaci či rekonstrukci.
- 2) Po dobu trvání členství nemůže majetková účast v družstvu klesnout pod hodnotu základního členského vkladu.

Článek 11

Členská evidence

- 1) Družstvo vede evidenci všech svých členů a udržuje ji v souladu se skutečným stavem.
- 2) Do členské evidence se zapisuje kromě jména a bydliště člena i výše zápisného, základního členského vkladu a dalšího členského vkladu, datum jejich zaplacení, popř. další rozhodné skutečnosti. V evidenci se bez zbytečného odkladu vyznačí všechny změny evidovaných skutečností. Při nakládání s osobními údaji je družstvo povinno řídit se ustanoveními zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů.
- 3) Družstvo umožní každému, kdo prokáže právní zájem, aby do evidence nahlédl.
- 4) Člen družstva má právo nahlížet do té části evidence, která se týká jeho členství, žádat o vydání potvrzení o svém členství a o obsahu jeho zápisu v evidenci.

Článek 12

Zánik členství

Členství v družstvu zaniká:

- a) Písemnou dohodou;
- b) Vystoupením;
- c) Smrtí člena;
- d) Vyloučením;
- e) Prohlášením konkurzu na majetek člena;
- f) Zamítnutím insolvenčního návrhu pro nedostatek majetku člena;
- g) Doručením vyrozměnění o neúspěšné opakované dražbě v řízení o výkonu rozhodnutí nebo v exekuci nebo, není-li družstevní podíl převoditelný, pravomocným nařízením výkonu rozhodnutí postižením družstevního podílu, nebo právní mocí exekučního příkazu k postižení družstevního podílu po uplynutí lhůty uvedené ve výzvě ke splnění vymáhané povinnosti podle zvláštního právního předpisu, a byl-li v této lhůtě podán návrh na zastavení exekuce, po právní moci rozhodnutí o tomto návrhu,
- h) Zánikem družstva.

Článek 13

Zánik členství dohodou

- 1) Dohodu o skončení členství uzavírají družstvo a člen písemně.
- 2) Členství končí sjednaným dnem. Jedno vyhotovení dohody o skončení členství vydá družstvo členovi.

Článek 14

Zánik členství vystoupením

- 1) Člen může z družstva vystoupit.
- 2) Členství zaniká uplynutím doby 3 měsíců. Tato doba začíná prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení písemného oznámení člena družstva o jeho vystoupení z družstva.
- 3) Oznámení o vystoupení může člen odvolat jen písemně a se souhlasem představenstva družstva.

Článek 15

Zánik členství úmrtím člena

- 1) Zemře-li člen družstva a nejde-li o společné členství manželů, přechází dnem jeho smrti družstevní podíl v družstvu na jeho dědice. S přechodem družstevního podílu přechází na dědice i nájem družstevního bytu, popř. právo na uzavření nájemní smlouvy o nájmu družstevního bytu, jakož i právo na převod bytu do vlastnictví člena, pokud zemřelý člen uplatnil právo podle čl. 9, odst. 1, písm. f) Stanov.
- 2) Nepřešel-li družstevní podíl na dědice, zaniká dnem smrti člena.

Článek 16

Zánik členství vyloučením člena

- 1) Představenstvo 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 škody, 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;
 - Neplatí úhrady za užívání nebo za služby po dobu delší než tři měsíce;
 - Bez předchozího souhlasu družstva podnajme byt nebo nebytový prostor nebo jeho část třetí osobě;
 - b) Byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu, jeho majetku nebo proti členům družstva.
- 2) Rozhodnutí o vyloučení člena je možné přijmout jen do tří měsíců ode dne, kdy družstvo zjistilo důvod pro vyloučení, nejpozději však do jednoho roku ode dne, kdy tento důvod vznikl.
- 3) Rozhodnutí o vyloučení předchází písemná výstraha.
- 4) O udělení výstrahy rozhoduje představenstvo.
- 5) Ve výstraze se uvede důvod jejího udělení a člen se upozorní na možnost vyloučení a vyzve se, aby s porušováním členských povinností přestal a následky porušení členských povinností odstranil; k tomu se členovi vždy poskytne přiměřená lhůta 30 dnů.
- 6) Rozhodnutí o vyloučení z družstva musí být členovi doručeno do vlastních rukou. Rozhodnutí musí obsahovat důvod podle odst. 1, který nelze dodatečně měnit.
- 7) Nesouhlasí-li člen s rozhodnutím o vyloučení, může podat odůvodněné námitky k členské schůzi. Právo na podání námitek zaniká, není-li uplatněno do tří měsíců ode dne, kdy se člen dozvěděl nebo mohl dozvědět o rozhodnutí o vyloučení.
- 8) Členství zaniká marným uplynutím lhůty pro podání námitek nebo dnem, kdy bylo vylučované osobě doručeno rozhodnutí členské schůze o zamítnutí námitek.
- 9) Soud na návrh člena, kterého se rozhodnutí týká, prohlásí rozhodnutí o zamítnutí námitek člena za neplatné, je-li v rozporu s právními předpisy nebo stanovami. Není-li právo na podání návrhu uplatněno do 3 měsíců ode dne konání členské schůze, která námitky zamítla, nebo, jestliže nebyla řádně svolána, ode dne, kdy se člen mohl dovědět o konání

členské schůze, která vyloučení potvrdila, nejpozději ale do jednoho roku od jejího konání, zaniká.

- 10) Jestliže je důvodem návrhu podle odst. 9, že tvrzené rozhodnutí členská schůze nepřijala proto, že o něm nehlasovala anebo že obsah tvrzeného rozhodnutí neodpovídá rozhodnutí, které členská schůze přijala, lze podat návrh do 3 měsíců ode dne, kdy se člen o tvrzeném rozhodnutí dozvěděl, nejdéle však do jednoho roku ode dne konání nebo tvrzeného konání členské schůze.
- 11) Pravomocným vyloučením zaniká nájemní smlouva bývalého člena k družstevnímu bytu, jakož i právo bydlení všech osob, které v bytě bydlí.

Článek 17

Zánik členství likvidací družstva

- 1) Členství zaniká po zrušení družstva a ukončení jeho likvidace.
- 2) Členství končí dnem výmazu družstva z obchodního rejstříku.

Článek 18

Zánik společného členství manželů

- 1) Společné členství manželů v družstvu zaniká:
 - a) Smrtí jednoho z manželů, vypořádáním společného jmění manželů nebo marným uplynutím lhůty pro jeho vypořádání podle občanského zákoníku.
 - b) Společné členství manželů v družstvu zaniká i přechodem jejich družstevního podílu, jejich písemnou dohodou s družstvem, vystoupením z družstva, vyloučením a zánikem družstva po ukončení likvidace.
- 2) Jestliže společné členství manželů zaniklo tím, že z družstva vystoupil nebo byl vyloučen jeden z manželů, zůstává druhému manželovi členství i nadále zachováno jako členství individuální.

Článek 19

Majetkové vypořádání

- 1) Zánikem členství podle článku 12 Stanov za trvání družstva vzniká bývalému členu nebo jeho dědicům nárok na vypořádací podíl. Zápisné se nevrací.
- 2) Nárok na výplatu vypořádacího podílu vzniká uplynutím 3 měsíců po schválení řádné účetní závěrky za rok, ve kterém členství zaniklo.
- 3) Výplata vypořádacího podílu je vázána vždy na uvolnění družstevního bytu, pokud byl člen nájemcem.
- 4) Při výplatě vypořádacího podílu započte družstvo své splatné pohledávky vůči bývalému členovi. O takovou započitatelnou částku se vypořádací podíl sníží.
- 5) V důsledku výměny družstevního bytu nebo zánikem členství v důsledku převodu družstevního podílu nevzniká dosavadnímu členovi vůči družstvu nárok na vypořádací podíl. Vzájemné nároky si účastníci převodu nebo výměny vypořádají mezi sebou.
- 6) Vypořádací podíl u vlastníka bytu (člena, jemuž družstvo převedlo družstevní byt do vlastnictví) se rovná základnímu členskému vkladu, neboť další členský vklad byl započítán na úhradu ceny převodu družstevního bytu.
- 7) Při převodu jednotky do vlastnictví člena družstva převede družstvo nevyčerpané finanční prostředky na opravy, údržbu a správu domu, které připadají na převáděnou jednotku osobě, která bude odpovídat za správu domu.

Část III

Orgány družstva

Článek 20

- 1) Orgány družstva jsou členská schůze, představenstvo a kontrolní komise.
- 2) Zvláštní působnost má „společenství vlastníků jednotek“.

Článek 21

Členská schůze družstva

- 1) Nejvyšším orgánem družstva je členská schůze.
- 2) O termínu členské schůze bude člen vyrozuměn včetně programu členské schůze nejméně 15 dnů před jejím konáním pozvánkou, která mu bude zaslána na adresu uvedenou v seznamu členů, a zároveň bude pozvánka na členskou schůzi uveřejněna na webových stránkách družstva. Na žádost jedné pětiny členů družstva nebo kontrolní komise zařadí představenstvo jimi určenou záležitost na pořad jednání členské schůze.
- 3) Členská schůze se schází nejméně jednou za rok, též musí být svolána, požádá-li o to písemně alespoň jedna pětina všech členů družstva nebo kontrolní komise. Jestliže představenstvo nesvolá členskou schůzi tak, aby se konala do 30 dnů od doručení žádosti, je osoba písemně pověřená osobami nebo orgánem, který požadoval svolání členské schůze, oprávněna svolat členskou schůzi sama. Členové představenstva jsou společně a nerozdílně povinni vydat této osobě na její žádost seznam členů.

Článek 22

- 1) Do výlučné působnosti členské schůze patří:
 - a) Přijímat a měnit stanovy;
 - b) Volit a odvolávat členy představenstva a kontrolní komise a jejich náhradníky;
 - c) Schvalovat řádnou účetní závěrku;
 - d) Rozhodovat o rozdělení a užití zisku, respektive přebytku, popř. o způsobu úhrady ztráty;
 - e) Rozhodovat o zvýšení nebo snížení základního kapitálu;
 - f) Rozhodovat o základních otázkách koncepce rozvoje družstva;
 - g) Rozhodovat o splynutí, sloučení, rozdělení a o jiném zrušení družstva nebo o změně právní formy;
 - h) Rozhodovat o odvolání proti rozhodnutí představenstva;
 - i) Rozhodovat o prodeji nebo jiných majetkových dispozicích s nemovitými věcmi, ve kterých jsou byty, nebo s byty;
 - j) Schvalovat statuty fondů;
 - k) Určovat povinnosti členů dle čl. 9, odst. 2 Stanov.
- 2) V případech uvedených v odst. 1, písm. h) může členská schůze pro nedostatečnou skutkovou zjištění rozhodnutí zrušit a vrátit věc představenstvu k novému projednání. Představenstvo musí ve věci znovu rozhodnout do 30 dnů. Proti tomuto rozhodnutí se může člen opět odvolat k členské schůzi do 15 dnů od jeho doručení nebo vyrozumění.
- 3) Členská schůze rozhoduje i o dalších záležitostech družstva a jeho činnosti, pokud tak stanoví zákon nebo si rozhodování o některé věci vyhradila.
- 4) Pripouští se rozhodování per rollam.

Článek 23

- 1) Podmínky platnosti usnesení členské schůze upravuje čl. 35 Stanov.
- 2) Není-li členská schůze schopna usnášení ani po uplynutí 30 minut od jejího začátku, svolá představenstvo náhradní členskou schůzi tak, aby se konala do tří týdnů ode dne, kdy se měla konat členská schůze původně svolaná.
- 3) Náhradní členská schůze musí být svolána novou pozvánkou s nezměněným pořadem jednání. Pozvánka musí být odeslána a na webových stránkách zveřejněna bez zbytečného odkladu ode dne, na který byla svolána původní členská schůze, nejpozději však 15 dnů před konáním náhradní členské schůze. Náhradní členská schůze je schopna se usnášet bez ohledu na to, zda je přítomna nadpoloviční většina všech členů.
- 4) Každý člen bytového družstva, který je nájemcem družstevního bytu, má na členské schůzi 3 hlasy. Každý člen bytového družstva, který není nájemcem družstevního bytu, především proto, že mu byl byt převeden bytovým družstvem do vlastnictví (či předchozímu vlastníkovi bytu), má na členské schůzi 1 hlas. Jedná-li se o společné členy, kteří jsou nájemci družstevního bytu, mají dohromady 3 hlasy (hlasují však jednomyslně), a jedná-li se o společné členy, kteří nejsou nájemci družstevního bytu, mají dohromady 1 hlas.
Člen družstva může zmocnit písemně jiného člena družstva nebo jinou osobu, aby jej na konkrétní členské schůzi zastupovala. Nikdo nesmí být na jednání členské schůze zmocněncem více než jedné třetiny všech členů družstva, jinak platí, že nemá pro jednání na členské schůzi udělenou žádnou plnou moc.
- 5) 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.
- 6) Přílohu zápisu tvoří seznam účastníků schůze, pozvánka na ni a podklady, které byly předloženy k projednávaným bodům.
- 7) Každý člen má právo vyžádat si zápis k nahlédnutí.

Článek 24

- 1) Člen, který se domnívá, že usnesení členské schůze je v rozporu s právními předpisy nebo stanovami družstva, může podat soudu návrh na určení neplatnosti takového usnesení členské schůze, a to za splnění podmínek uvedených v odst. 2.
- 2) Právo dovolat se neplatnosti rozhodnutí zaniká do tří měsíců ode dne, kdy se navrhovatel o rozhodnutí dozvěděl nebo mohl dozvědět, nejpozději však do jednoho roku od přijetí rozhodnutí.

Představenstvo

Článek 25

- 1) Představenstvo je statutárním orgánem družstva. Řídí činnost družstva a rozhoduje o všech záležitostech, pokud nejsou zákonem, stanovami nebo rozhodnutím členské schůze družstva vyhrazeny jinému orgánu.
- 2) Představenstvo plní usnesení členské schůze a odpovídá jí za svou činnost. Představenstvo implementuje usnesení společenství vlastníků jednotek ve vztahu k družstvu.
- 3) Představenstvo zabezpečuje a kontroluje plnění usnesení členské schůze, pravidelně jí podává zprávy o své činnosti a o činnosti družstva, svolává členskou schůzi a připravuje její program.

Článek 26

- 1) Představenstvo se schází podle potřeby, zpravidla jednou za měsíc. Svolává je předseda.
- 2) Předseda svolá schůzi představenstva nejpozději do 10 dnů od doručení podnětu kontrolní komise, jestliže na její upozornění nedošlo k nápravě nedostatků.

Článek 27

- 1) Představenstvo má 5 členů včetně předsedy.
- 2) Představenstvo je voleno ze členů družstva tak, aby jeho členové nebyli mezi sebou nebo se členy kontrolní komise manželi, příbuznými v řadě přímé nebo sourozenci.

Článek 28

- 1) Představenstvo volí ze svých členů předsedu a 2 místopředsedy představenstva.
- 2) Předsedu zastupuje v době jeho nepřítomnosti nebo zaneprázdnění místopředseda.
- 3) Předseda organizuje běžnou činnost družstva a řídí jednání představenstva. Plní úkoly uložené členskou schůzí, představenstvem nebo stanovené stanovami.
- 4) Za výkon funkce odpovídá předseda představenstvu.

Článek 29

- 1) Družstvo zastupuje předseda, popř. místopředseda, popř. též pověřený člen představenstva.
- 2) K právním jednáním, pro která je předepsána písemná forma, je zapotřebí podpisu předsedy (popř. místopředsedy) a dalšího člena představenstva.
- 3) Členové nebo zaměstnanci družstva jsou oprávněni za družstvo právně jednat, pokud je to stanoveno ve vnitřních předpisech družstva nebo je to vzhledem k jejich pracovnímu zařazení obvyklé.
- 4) Představenstvo může k zastupování družstva zmocnit (písemnou plnou mocí) i jiné osoby.

Kontrolní komise

Článek 30

- 1) Kontrolní komise je oprávněna kontrolovat veškerou činnost družstva a projednávat stížnosti členů družstva.
- 2) Kontrolní komise je povinna vyjadřovat se k řádné účetní závěrce a k návrhu na rozdělení přebytku a způsob úhrady ztráty.
- 3) Za výkon své funkce kontrolní komise odpovídá členské schůzi. O své činnosti je povinna podávat členské schůzi zprávu. Na ostatních orgánech družstva je nezávislá.
- 4) Kontrolní komise vykonává také kontrolní činnost pro společenství vlastníků jednotek.

Článek 31

- 1) Kontrolní komise je oprávněna vyžadovat si od představenstva či předsedy jakékoli informace o hospodaření družstva. Představenstvo je povinno bez zbytečného odkladu oznámit kontrolní komisi všechny skutečnosti, které mohou mít závažné důsledky pro hospodaření nebo postavení družstva a jeho členů.
- 2) Pověření členové kontrolní komise jsou oprávněni účastnit se zasedání všech orgánů družstva.
- 3) Na zjištěné nedostatky upozorňuje kontrolní komise představenstvo a o výsledku provedených kontrol a zjištěných nedostacích předkládá představenstvu písemné zprávy

a vyžaduje zjednání nápravy. V případě potřeby navrhuje opatření k odstranění zjištěných nedostatků a ke zlepšení činnosti družstva.

- 4) K jednotlivým kontrolním úkonům může kontrolní komise pověřit jednoho nebo více členů, kteří v této věci mají oprávnění žádat informace a doklady v rozsahu oprávnění kontrolní komise.
- 5) Neodstraní-li představenstvo zjištěné nedostatky v dohodnutých termínech, je kontrolní komise oprávněna požádat představenstvo o svolání členské schůze.

Článek 32

- 1) Kontrolní komise má 3 členy.
- 2) Kontrolní komise se volí ze členů družstva tak, aby její členové nebyli mezi sebou nebo se členy představenstva manželi, příbuznými v řadě přímé nebo sourozenci. Členy kontrolní komise nemohou být členové představenstva ani pracovníci družstva.
- 3) Kontrolní komise volí ze svých členů předsedu, popř. místopředsedu.

Článek 33

- 1) Kontrolní komise se schází podle potřeby, nejméně jednou za tři měsíce.
- 2) Schůze svolává a řídí předseda (místopředseda), popř. pověřený člen kontrolní komise.

Společná ustanovení o orgánech družstva

Článek 34

- 1) Do představenstva a kontrolní komise mohou být voleni jen členové družstva starší 18 let.
- 2) Funkční období členů orgánů družstva jsou 4 roky. Volené orgány však setrvávají ve svých funkcích do zvolení nových orgánů. Členové orgánů družstva mohou být voleni do těchto orgánů opětovně.
- 3) Neplní-li člen voleného orgánu řádně svoji funkci, může jej orgán, který jej zvolil do této funkce, odvolat i před uplynutím volebního období.
- 4) Člen družstva, který byl do své funkce zvolen, může z funkce odstoupit, je však povinen oznámit to písemně orgánu, jehož je členem. Jeho funkce končí dnem, kdy odstoupení projedná orgán, jehož je členem. Příslušný orgán musí projednat odstoupení na svém nejbližším zasedání poté, kdy se o odstoupení dozvěděl, nejdéle však do 3 měsíců. Po bezvýsledném uplynutí této lhůty se odstoupení pokládá za projednané.
- 5) V případě zániku členství člena v orgánu může tento orgán, pokud počet jeho členů neklesl pod polovinu, povolat náhradníka až do doby, kdy může být provedena řádná volba nového člena. Zastupující člen má právo a povinnosti řádného člena.

Článek 35

- 1) Orgány družstva mohou jednat a rozhodovat o těch záležitostech, které podle zákona nebo stanov družstva spadají do jejich působnosti.
- 2) Kolektivní orgány družstva rozhodují na základě řádného svolání všech členů orgánu.
- 3) Kolektivní orgány družstva jsou způsobilé se usnášet, jen je-li přítomna nadpoloviční většina všech jejich členů, pokud stanovy neurčují jinak. Usnesení je přijato, hlasovali pro ně nadpoloviční většina přítomných (při zachování podmínky usnášeníschopnosti), nestanoví-li zákon nebo Stanovy jinak.
- 4) Na zasedání představenstva a kontrolní komise má každý jejich člen jeden hlas.

Článek 36

- 1) Na schůzích všech orgánů družstva se hlasuje veřejně, pokud se konkrétní orgán neusnese hlasovat tajně.
- 2) Zasedání kolektivních orgánů jsou neveřejná.

Článek 37

Společenství vlastníků jednotek

Působnost společenství vlastníků jednotek je upravena v příslušných ustanoveních občanského zákoníku.

Část IV

Hospodaření družstva

Článek 38

Fondy družstva

Družstvo zřizuje tyto fondy: fond základního kapitálu, nedělitelný fond, pořizovací fond, provozní fond a rezervní fond.

Článek 39

Fond základního kapitálu

- 1) Základní jmění tvoří souhrn základních členských vkladů (ZČV), popř. další majetkové účasti členů.
- 2) Základní kapitál se eviduje podle jednotlivých členů. Používá se rovněž k vrácení ZČV při zániku členství.
- 3) Základní kapitál činí 58 500 Kč, jeho výše nesmí klesnout pod částku 50 000 Kč za trvání družstva.

Článek 40

Nedělitelný fond

- 1) Při svém vzniku zřizuje družstvo ze zákona nedělitelný fond ve výši 10 % zapisovaného základního kapitálu.
- 2) Družstvo doplňuje nedělitelný fond nejméně o 10 % čistého přebytku ročně až do doby, kdy výše nedělitelného fondu dosáhne částky rovnající se polovině zapisovaného základního kapitálu družstva.
- 3) Prostředky nedělitelného fondu jsou volně k použití.
- 4) Zdroje nedělitelného fondu se používají na úhradu ztráty družstva nebo k převodu do fondu družstevní výstavby na pořízení dodatečných investic nebo modernizaci či rekonstrukci bytových domů nebo jinak podle rozhodnutí členské schůze.
- 5) Nedělitelný fond se nesmí používat za trvání družstva k rozdělení mezi členy s výjimkou stanovenou zvláštním zákonem.

Článek 41

Fond pořizovací

- 1) Fond pořizovací se tvoří z dalších členských vkladů peněžního plnění členů družstva.
- 2) Prostředky fondu se použijí výlučně na úhradu nákladů spojených s koupí obytných budov včetně zaplacení kupní ceny.
- 3) Fond je tvořen prostředky poskytovanými členy družstva na koupi obytných budov, resp. k úhradám splátek kupní ceny podle splátkového kalendáře.

Článek 42

Fond provozní

- 1) Fond je tvořen z pravidelných měsíčních úhrad placených členy družstva (čl. 9, odst. 2 písm. b) popř. nájemci nebo uživateli.
- 2) Prostředky fondu se používají na úhrady za běžné provozní náklady, které proplácí družstvo zejména na základě doručených faktur a jiných dokladů.
- 3) Prostředky fondu se evidují podle jednotlivých členů, popř. nájemců nebo uživatelů a vyúčtovávají se ročně podle skutečného či rozpočítaného odběru služeb jednotlivými členy družstva, popř. jinými odběrateli služeb.

Článek 43

Rezervní fond

- 1) Fond rezervní se dlouhodobě vytváří na vrub nákladů pravidelným příspěvkem, který je součástí úhrad či příspěvků dle rozhodnutí příslušného orgánu v rámci družstva.
- 2) Rezerva se používá na úhradu správních nákladů, nákladů na údržbu a opravy společné části bytového fondu (opravy povrchu, společných instalací až k bytovým uzávěrům, měřičům apod.).
- 3) Nevyčerpaná rezerva se převádí do příštího roku.
- 4) Opravy a údržbu bytu a výměnu a údržbu jeho vybavení si zajišťuje a plně hradí ze svého uživatel družstevního bytu či nebytového prostoru.
- 5) Příjmy družstva z nájmu bytů a nebytových prostor ve vlastnictví družstva, případně z prodeje těchto bytů a nebytových prostor, budou využívány na správu, opravy, rekonstrukce a modernizace domu a pozemku, a to bez ohledu na vlastnické poměry k bytům v domě.
- 6) Umožňuje-li to právní úprava, družstvo může rozdělit zisk mezi své členy, a to poměrně podle výše splněného dalšího členského vkladu každého člena.

Část V

Zrušení, likvidace a změna právní formy družstva

Článek 44

- 1) Družstvo se zrušuje:
 - Usnesením členské schůze;
 - Zrušením konkurzu po splnění rozvrhového usnesení nebo zrušením konkurzu z důvodu, že majetek úpadce nepostačuje k úhradě nákladů konkurzu, nebo zamítnutím návrhu na prohlášení konkurzu pro nedostatek majetku.
- 2) Rozhodnutí členské schůze o zrušení se osvědčuje notářským zápisem.
- 3) Družstvo zaniká výmazem z obchodního rejstříku.

Článek 45

- 1) Způsob likvidace družstva upravuje občanský zákoník. Likvidátora jmenuje a odvolává členská schůze. Občanský zákoník rovněž upravuje možnost změny právní formy družstva.
- 2) Podíl člena na likvidačním zůstatku se vypočítá poměrně podle výše splněného dalšího členského vkladu tohoto člena. Podíl na likvidačním zůstatku se vyplácí v penězích. Nelze-li práva všech členů uspokojit zcela, uspokojí se poměrně.

Část VI Společná ustanovení

Článek 46

- 1) Rozhodnutí týkající se jednotlivých členů družstva musí být těmto písemně oznámena a doručena.
- 2) Lhůta k podání odvolání činí 15 dnů ode dne doručení rozhodnutí. Počíná běžet dnem následujícím po dni doručení rozhodnutí. Odvolání má odkladný účinek, pokud stanovy neurčují jinak.
- 3) Doručení doporučeným dopisem nebo do vlastních rukou je nutné v případech stanovených zákonem, stanovami nebo rozhodnutím členské schůze.
- 4) Rozhodnutí se považuje za doručené, i když nebylo adresátem převzato, bylo-li doručeno na poslední známou adresu, kterou družstvo má v evidenci.
- 5) Rozhodnutí, které se týká více členů družstva, příp. uživatelů, se oznamuje zveřejněním na určeném místě v domě.

Článek 47

- 1) Nájemní vztahy se řídí občanským zákoníkem a těmito stanovami; způsob placení nájemného a postup při stanovení jeho výše stanoví v případě členů družstva usnesením členská schůze v souladu s ustanovením § 744 zákona o obchodních korporacích
- 2) Vztahy mezi členy družstva a družstvem, jakož i právní postavení družstva se řídí zákonem o obchodních korporacích a těmito stanovami.
- 3) Vztahy k nečlenům družstva – nájemcům se řídí občanským zákoníkem.
- 4) Nečlen družstva – nájemce bytu je povinen hradit drobné opravy v bytě včetně jeho zařízení, jakož i náklady spojené s běžnou údržbou bytu v rozsahu stanoveném v nájemní smlouvě.
- 5) Všichni nájemci družstevních bytů platí úhrady za užívání (nájemné) a zálohy za služby vždy nejpozději do 15. 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 ve smyslu platných právních předpisů.
- 6) Nedoplatky z vyúčtování úhrad za užívání (nájemného) a záloh na služby musí nájemci zaplatit do 15. dnů po zveřejnění vyúčtování. Vyúčtování schvaluje představenstvo družstva. Podané odvolání nemá odkladný účinek.

Část VII Závěrečná ustanovení

Článek 48

- 1) Tyto stanovy byly přijaty ustavující členskou schůzí družstva dne 20. května 1997 a nabývají platnosti stejným dnem, ve znění pozdějších úprav vycházejících z usnesení přijatých na pozdějších členských schůzích družstva a usnesení představenstva družstva ze dne 19. 12. 2001.
- 2) V případech, které nejsou řešeny těmito stanovami, se postupuje podle příslušných ustanovení zákona o obchodních korporacích (zákon č. 90/2012 Sb.), kterému se družstvo podřizuje jako celku, občanského zákoníku (zák. č. 89/2012 Sb. v platném znění) a ostatních právních předpisů.
- 3) Družstvo respektuje stanovy společenství vlastníků jednotek a naplňuje svá práva a povinnosti, která pro družstvo vyplývají z usnesení společenství vlastníků jednotek.

V Praze dne

Komentář k návrhu stanov SVJ

Vzhledem k tomu, že se v případě stanov SVJ jedná o zcela nový dokument, není třeba jednotlivá ustanovení podrobně rozebírat a srovnávat je s předchozí úpravou. Každý si může a mohl tyto stanovy přečíst a prostudovat. Poprvé byly v této podobě zveřejněny na internetových stránkách družstva již 9.6.2020 a od té doby nebyly žádné další změny prováděny.

Je však důležité upozornit na základní zásadu, která stála za vznikem těchto stanov. Touto zásadou je těsné sepětí budoucího SVJ a současného družstva, které zamýšlíme do budoucna nejen pasivně uchovat, ale zejména využít ho jako organizaci, která bude pro SVJ zajišťovat správu celého objektu. Ale nejen to. Družstvo, jako právnickou osobu (která existuje již 23 let), jsme pojali jako statutární orgán SVJ – jako předsedu společenství. Domníváme se, že takové řešení je v našich konkrétních podmínkách optimální. Správa objektu by měla zůstat integrována a nikoliv fakticky rozdrobena na dva subjekty, které by nemusely vždy najít společnou řeč.

Pochopitelně, na jednotlivá ustanovení stanov mohou mít členové různé názory a ani my dnes nevíme, zda-li se všechny naše předpoklady naplní a navrhovaná ustanovení se v praktických podmínkách budou chovat tak, jak bylo předpokládáno. Pokud se ukáže, že nějaká ustanovení nebudou optimální nebo bude třeba provést jiné úpravy, potom budeme v budoucnu stanovy novelizovat. Nic jiného nám ani nezbyvá. V této souvislosti stojí za připomenutí, že stanovy našeho družstva byly za dobu existence družstva novelizovány celkem sedmkrát.

Pokud budete mít ke stanovám dotazy, můžete využít besedu, která je naplánována na 22.10.2020 v KD Ládví, učebna A od 18.00 hodin. Konání besedy bude pochopitelně podmíněno aktuálním vývojem pandemické situace. Podrobnosti konání besedy naleznete v podkladech pro členskou schůzi. Pro dotazy můžete rovněž využít e-mail bdt2012@seznam.cz nebo telefonický kontakt 602 200 236.

V Praze dne 7.10.2020
Mgr. Jan Sedmidubský

STANOVY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK TŘEBENICKÁ

ČÁST PRVNÍ VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ

Článek I. Základní ustanovení

1. Společenství vlastníků je právnickou osobou založenou za účelem zajišťování správy domu a pozemku; při naplňování svého účelu je způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem. Společenství vlastníků nesmí podnikat ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.
2. Společenství vlastníků je založeno za účelem správy bytového domu č. p. 1287, 1288, 1289, 1290, 1291, 1292, 1293, 1294, 1295 v obci Praha, části obce Kobylisy, ulice Třebenická, který je součástí pozemku parc. č. 2465 v katastrálním území Kobylisy, jenž je zapsán v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha na listu vlastnictví číslo 1749 pro obec Praha a katastrální území Kobylisy a za účelem správy shora uvedeného pozemku.
3. Vlastnické právo k jednotkám ve shora uvedeném domě s byty nabyli všichni vlastníci podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Jednotka zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci uvedené v odst. 2 tohoto článku stanov vzájemně spojené a neoddělitelné.
4. Společenství vlastníků vzniká dnem zápisu do rejstříku společenství vlastníků jednotek vedeného příslušným soudem určeným zvláštním předpisem.
5. Společenství vlastníků je osobou odpovědnou za správu domu a pozemku.
6. Společenství vlastníků může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu a pozemku. K právnímu jednání, kterým společenství vlastníků zajistí dluh jiné osoby, se nepřihlíží.
7. Společenství vlastníků jedná právně v mezích svého účelu s vlastníky jednotek i s třetími osobami. Vzniknou-li vlastníkům jednotek práva vadou jednotky, zastupuje společenství vlastníků vlastníky jednotek při uplatňování těchto práv.
8. Sdruží-li se společenství vlastníků s jiným společenstvím vlastníků ke spolupráci při naplňování svého účelu nebo stane-li se členem právnické osoby sdružující společenství vlastníků nebo vlastníky jednotek nebo jinak působící v oblasti bydlení, nesmí se zavázat k jiné majetkové účasti, než je poskytnutí členského vkladu nebo poskytování členských příspěvků. Zaváže-li se společenství vlastníků podílet se na ztrátě jiné osoby, hradit její dluhy nebo je zajistit, nepřihlíží se k tomu.

Článek II.

Název a sídlo

1. Název zní: Společenství vlastníků jednotek Třebenická 1287-1295, Praha.
2. Sídlem je: Třebenická 1289/14, 182 00 Praha 8 – Kobylisy.

ČÁST DRUHÁ PŘEDMĚT ČINNOSTI SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ

Článek III. Správa domu a další činnosti

1. Správa domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí. Správa domu zahrnuje i činnosti spojené s údržbou a opravou společných částí, přípravou a prováděním změn společných částí domu nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemku sloužících všem spoluvlastníkům domu. Má se za to, že se správa vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníku.
2. Správou domu se rozumí zajišťování

- a) provozu domu a pozemku,
 - b) údržby a oprav společných částí domu,
 - c) protipožárního zabezpečení domu, včetně hromosvodů,
 - d) revizí a oprav společných částí technických sítí, zejména rozvodů elektrické energie, plynu, vody a odvodu odpadních vod, tepla a teplé užitkové vody včetně radiátorů, vzduchotechniky, výtahů, elektrických sdělovacích zařízení v domě a dalších technických zařízení podle vybavení domu,
 - e) revizi a oprav domovní kotelny či výměňkové (předávací) stanice v rozsahu a způsobem odpovídajícím skutečnému vybavení domu,
 - f) prohlídek a čištění komínů,
 - g) administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu,
 - h) správy jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví všech členů společenství,
 - i) dalších činnosti, které vyplývají pro společenství z právních předpisů a technických postupů spojených se správou domu.
3. V rámci předmětu své činnosti může společenství sjednávat smlouvy, zejména o
- a) zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si vlastníci jednotek zajišťují u dodavatele přímo,
 - b) pojištění domu,
 - c) nájmu společných částí domu,
 - d) s Českou poštou,
 - e) s havarijní službou,
 - f) zabezpečení požárních revizí,
 - g) odběru vody a tepla,
 - h) údržbě a servisu výtahů,
- a další smlouvy dle příslušných právních předpisů.
4. Společenství zajišťuje rovněž kontrolu plnění jím uzavřených smluv podle odstavce 2 a 3 a uplatňování nároků z porušování smluvních povinností ze strany dodavatelů.
5. Osoba odpovědná za správu domu a pozemku dohlíží na plnění uzavřených smluv a vymáhá nároky z porušení povinností druhé smluvní strany. Osoba odpovědná za správu domu a pozemku je oprávněna uzavřít nebo měnit smlouvu s osobou, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku.
6. Při plnění úkolů podle občanského zákoníku a těchto stanov zajišťuje společenství dále zejména tyto činnosti spojené se správou domu a pozemku:
- a) vybírání předem určených finančních prostředků od vlastníků jednotek na náklady spojené se správou domu a pozemku (dále jen „příspěvky na správu domu a pozemku“), popřípadě dalších příspěvků na činnosti uvedené v čl. 3,
 - b) vedení evidence plateb členů společenství, které jsou podle písmene a) vybírány,
 - c) vedení evidence nákladů vztahujících se k domu a pozemku a k činnosti společenství,
 - d) zřízení účtu u banky a hospodaření s finančními prostředky,
 - e) vedení účetnictví v souladu se zvláštními právními předpisy,
 - f) vedení seznamu vlastníků jednotek a osob, kterým vlastník přenechal byt k užívání, včetně identifikačních a kontaktních údajů (jméno, příjmení, datum narození, rodné číslo, adresa trvalého pobytu, korespondenční adresa, telefonní číslo, emailová adresa); požádá-li o to vlastník jednotky, sdělí mu osoba odpovědná za správu domu jméno a bydliště kteréhokoli vlastníka jednotky nebo osoby, které přenechal byt k užívání.
7. Společenství zajišťuje buď přímo, nebo na základě smluv uzavřených společenstvím s dodavateli plnění spojená s užíváním jednotek a společných částí domu (dále jen „služby“), například dodávky vody a odvod odpadní vody, dodávky elektřiny, dodávky tepla a teplé užitkové vody, úklid společných prostor, užívání výtahu, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu. V rámci této činnosti společenství zajišťuje zejména
- a) vybírání úhrad za služby zajišťované společenstvím,
 - b) způsob rozúčtování cen služeb na jednotlivé členy společenství, není-li rozúčtování cen služeb stanoveno zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu, a vyúčtování přijatých záloh na jednotlivé členy společenství,
 - c) vedení potřebných evidencí spojených se zajišťováním služeb a jejich úhradami včetně vyúčtování.

8. Společenství zajišťuje činnosti související s provozováním společných částí domu, zejména technických zařízení, která slouží i jiným fyzickým nebo právnickým osobám než vlastníkům jednotek včetně uzavírání s tím souvisejících smluv.
9. V rámci činností vykonávaných v rozsahu zákona společenství dále zajišťuje zejména
 - a) vymáhání plnění povinností uložených vlastníkům jednotek k tomu příslušným orgánem společenství,
 - b) řádné hospodaření se svým majetkem a s finančními prostředky poskytovanými vlastníky jednotek,
 - c) plnění dalších povinností spojených s předmětem činnosti společenství podle zvláštních právních předpisů.

Článek IV.

Změny společných částí domu

Společenství dále zajišťuje stavební úpravy spočívající v modernizaci, rekonstrukci a opravách společných částí domu.

Článek V.

Zajišťování správy domu a dalších činností na základě smlouvy se správcem

1. V souladu s prohlášením vlastníka budovy o osobě pověřené správou domu (dále jen „správce“), anebo v souladu s rozhodnutím shromáždění vlastníků jednotek o ustanovení správce, může společenství zajišťovat provozní, technické, správní a obdobné činnosti spojené se správou domu a pozemku a s dalšími činnostmi, popřípadě některé z těchto činností, na základě smlouvy se správcem, kterým může být fyzická nebo právnická osoba. Za trvání Bytového družstva Třebenická, IČ: 256 09 149, se sídlem Praha 8 - Kobylisy, Třebenická 1289 (dále jen „Bytové družstvo Třebenická“), které bylo v témže domě založeno za účelem zajišťování bytových potřeb svých členů, je správcem Bytové družstvo Třebenická.
2. Smlouva se správcem obsahuje
 - a) vymezení činností, které bude správce vykonávat,
 - b) určení způsobu hospodaření s příspěvky na správu domu a pozemku a s finančními prostředky poskytovanými na úhradu služeb včetně jejich evidence,
 - c) povinnost správce předkládat jím uzavírané smlouvy nebo jejich změny předem ke schválení orgánu společenství příslušnému podle těchto stanov, pokud byl správce společenstvím zmocněn k jejich uzavírání,
 - d) povinnost správce předložit jednou ročně shromáždění zprávu o činnosti správce, zejména o finančním hospodaření, o stavu finančních prostředků každého vlastníka jednotky a o stavu společných částí domu, jakož i o jiných významných skutečnostech,
 - e) povinnost správce před ukončením jeho činnosti podat shromáždění zprávu o své činnosti a předat statutárnímu orgánu společenství nebo pověřenému vlastníkovi všechny písemné materiály o správě domu a své činnosti,
 - f) další náležitosti stanovené shromážděním.
3. Změny osoby správce nebo změny obsahu smlouvy se správcem schvaluje shromáždění.
4. Uzavřením smlouvy se správcem podle odstavců 1 až 3 nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů společenství plynoucí ze zákona a těchto stanov.
5. Písemná smlouva se správcem se nevyžaduje, je-li správcem Bytové družstvo Třebenická.

ČÁST TŘETÍ ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ

Článek VI.

Společná ustanovení

1. Orgány společenství jsou:
 - a) shromáždění,
 - b) předseda společenství,
 - c) kontrolní komise.

2. Členem voleného orgánu může být jen ten, kdo je vlastníkem či spoluvlastníkem jednotky nebo členem Bytového družstva Třebeňická.
3. Členem voleného orgánu společenství nebo voleným orgánem může být jen ten, kdo je svéprávný a bezúhonný ve smyslu právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání, je-li ke dni volby plně svéprávný; to platí i pro zástupce právnické osoby, která je sama členem voleného orgánu. Je-li členem voleného orgánu právnická osoba, zmocní fyzickou osobu, aby ji v orgánu zastupovala, jinak je právnická osoba zastupována členem jejího statutárního orgánu.
4. Členem voleného orgánu nebo voleným orgánem společenství nemůže být současně ten, jehož příbuzný v řadě přímé, sourozenec nebo manžel (manželka) či registrovaný partner je členem voleného orgánu společenství nebo statutárního orgánu právnické osoby, která je voleným orgánem společenství. Členství v jednom voleném orgánu společenství je neslučitelné s členstvím v jiném voleném orgánu tohoto společenství.

Článek VII. Shromáždění

1. Nejvyšší orgán společenství je shromáždění, které tvoří všichni vlastníci jednotek.
2. Vlastník jednotky má počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech; je-li však vlastníkem jednotky společenství, k jeho hlasu se nepřihlíží.
3. Do působnosti shromáždění patří
 - a) změna stanov,
 - b) volba a odvolávání členů orgánů a rozhodování o výši jejich odměn,
 - c) schválení rozpočtu, účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků,
 - d) schválení druhu služeb i způsobu rozúčtování cen služeb,
 - e) rozhodování o
 - členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
 - opravě nebo údržbě společné části anebo stavební úpravě společné části, která nevyžaduje změnu prohlášení, převyšují-li náklady částku stanovenou prováděcím právním předpisem; to neplatí, pokud stanovy určí něco jiného,
 - g) udělování předchozího souhlasu k
 - nabytí, zřízení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,
 - nabytí, zřízení nebo zatížení movitých věcí, jejichž hodnota převyšuje částku stanovenou prováděcím právním předpisem, nebo k jinému nakládání s nimi; to neplatí, pokud stanovy určí něco jiného,
 - uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru,
 - i) rozhodování v dalších záležitostech určených zákonem, stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.
4. Shromáždění se schází nejméně jednou za rok a svolává je statutární orgán. Přípravuje též podklady pro zasedání shromáždění.
5. Statutární orgán svolá shromáždění i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich.
6. Nesvolá-li statutární orgán shromáždění podle odstavce 5, svolají jej vlastníci jednotek uvedení v odst. 5 na náklad společenství sami.
7. Shromáždění se svolává nejméně patnáct dnů přede dnem jeho konání písemnou pozvánkou, a to jejím doručením do poštovních schránek vlastníků jednotek v budově a jejím uveřejněním na webových stránkách společenství nebo na webových stránkách správce. Uveřejněním pozvánky na

webových stránkách společenství se pozvánka považuje za doručenu. V pozvánce se uvede zejména datum, hodina, místo konání a program jednání shromáždění. Dále se v pozvánce uvede, kde se mohou vlastníci jednotek seznámit s podklady pořadu zasedání, pokud nejsou tyto k pozvánce připojeny.

8. Pokud o to před rozesláním pozvánky na shromáždění požádají vlastníci jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, zařadí statutární orgán na pořad shromáždění jimi určenou záležitost za předpokladu, že k takové záležitosti je navrženo usnesení nebo je její zařazení odůvodněno.
9. Zasedání shromáždění řídí statutární orgán.
10. Shromáždění je způsobilé usnášet se za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu všech hlasů. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek, ledaže stanovy nebo OZ nebo jiné právní předpisy určují jinak. Vlastník jednotky nebo spoluvlastníci jednotky mohou písemně zmocnit třetí osobu k jejich zastoupení na zasedání shromáždění a výkonu jejich hlasovacích práv.
11. Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky nebo i společenství vlastníků, pokud je vlastníkem jednotky, navrhnout soudu, aby o záležitosti rozhodl; v rámci toho může též navrhnout, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného rozhodnutí. Není-li návrh podán do tří měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jeho právo zaniká. Je-li pro to důležitý důvod, může každý vlastník jednotky navrhnout soudu, aby rozhodl o záležitosti, která byla na shromáždění řádně předložena k rozhodnutí, ale o které nebylo rozhodnuto pro nezpůsobilost shromáždění usnášet se.
12. Ze zasedání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořizování odpovídá statutární orgán. Zápis musí obsahovat nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k zasedání a usnášení, dále údaje o jeho průběhu, plné znění přijatých rozhodnutí a výsledky hlasování a voleb, pokud byly prováděny. Přílohu zápisu tvoří zejména listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům.
13. Zápis podepisuje statutární orgán a zapisovatel. Zápisy včetně písemných podkladů k zasedání shromáždění musí být uschovány u něj.

Článek VIII.

Rozhodnutí mimo zasedání

1. O záležitostech spadajících do působnosti shromáždění může být rozhodováno mimo zasedání. Osoba oprávněná svolat shromáždění zašle návrh rozhodnutí na adresu členů společenství uvedenou v seznamu členů společenství. Návrh musí obsahovat alespoň návrh rozhodnutí, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny, a údaj o lhůtě, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit. Lhůta činí patnáct dní. Vyžaduje-li zákon nebo stanovy, aby přijetí rozhodnutí shromáždění bylo osvědčeno veřejnou listinou, návrh musí mít formu veřejné listiny; v takovém případě se vlastníkům jednotek zasílá kopie veřejné listiny o návrhu rozhodnutí. Přijetí rozhodnutí se osvědčuje veřejnou listinou.
2. K platnosti hlasování se vyžaduje vyjádření vlastníka jednotky s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí. Vyžaduje-li zákon nebo stanovy, aby přijetí rozhodnutí shromáždění bylo osvědčeno veřejnou listinou, musí být podpis vlastníka jednotky na vyjádření úředně ověřen.
3. Nedoručí-li člen společenství ve lhůtě patnácti dnů od doručení návrhu členu společenství statutárnímu orgánu svůj souhlas s návrhem usnesení, platí, že s návrhem nesouhlasí.
4. Statutární orgán oznámí vlastníkům jednotek v písemné formě výsledek hlasování, a to formou hromadného sdělení na nástěnkách v jednotlivých vchodech budovy, na webových stránkách společenství nebo na webových stránkách správce, a pokud bylo usnesení přijato, oznámí jim i celý obsah přijatého usnesení.
5. Většina se počítá z celkového počtu hlasů všech vlastníků jednotek, ledaže zákon stanoví, že se počítá z celkového počtu vlastníků jednotek.

Článek IX.

Předseda společenství

1. Předseda společenství je statutárním orgánem společenství vlastníků. Řídí a organizuje běžnou činnost společenství vlastníků a rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a s předmětem činnosti společenství vlastníků s výjimkou těch věcí, které jsou podle právních předpisů ve výlučné působnosti shromáždění, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.
2. Předseda společenství zastupuje společenství navenek samostatně ve všech záležitostech. Za společenství se předseda společenství podepisuje tak, že k jeho názvu připojí svůj podpis a údaj o své funkci.
3. Předsedou společenství může být jen obchodní korporace, která je členem společenství vlastníků jednotek a která má kolektivní statutární orgán a jejíž členové statutárního orgánu jsou členové společenství vlastníků jednotek nebo jsou členy Bytového družstva Třebeňická.
4. Funkční období předsedy společenství činí pět let a počíná zvolením do funkce. Předseda společenství je volen a odvoláván shromážděním, může být do své funkce volen opětovně.
5. Osoba, jejíž úpadek byl osvědčen, se může stát předsedou společenství, oznámila-li to předem společenství vlastníků, to neplatí, pokud od skončení insolvenčního řízení uplynuly alespoň tři roky. Byl-li osvědčen úpadek osoby, která je již předsedou společenství, oznámí to tato osoba bez zbytečného odkladu společenství vlastníků. Nedošlo-li k oznámení, může se domáhat každý, kdo na tom má právní zájem, aby předsedu společenství z funkce odvolal soud. To neplatí, rozhodlo-li společenství vlastníků, poté, co se o osvědčení úpadku této osoby dozvědělo, že má ve funkci setrvat.
6. Kdo přijme funkci předsedy společenství, zavazuje se, že ji bude vykonávat s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí. Má se za to, že jedná nedbale, kdo není této péče řádného hospodáře schopen, ač to musel zjistit při přijetí funkce nebo při jejím výkonu, a nevyvodí z toho pro sebe důsledky.
7. Odpovědnost předsedy společenství za škodu, kterou způsobil porušením právní povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanoveními občanského zákoníku. Nenahradil-li předseda společenství společenství vlastníků škodu, kterou mu způsobil porušením povinnosti při výkonu funkce, ačkoli byl povinen škodu nahradit, ručí věřiteli společenství vlastníků za jeho dluh v rozsahu, v jakém škodu nenahradil, pokud se věřitel plnění na společenství vlastníků nemůže domoci.
8. Předseda společenství jako výkonný orgán společenství vlastníků zejména:
 - a) zajišťuje záležitosti společenství vlastníků ve věcech správy domu a pozemku a dalších činností společenství vlastníků podle právních předpisů a těchto stanov, pokud nejde o záležitosti, které jsou v působnosti shromáždění; zajišťuje plnění usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost,
 - b) rozhoduje o pojištění domu,
 - c) rozhoduje o zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek v souladu s usnesením shromáždění o schválení druhu služeb,
 - d) rozhoduje o výši záloh na úhradu služeb,
 - e) odpovídá za vedení účetnictví a za sestavení účetní závěrky a za předložení přiznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů,
 - f) připravuje podklady pro zasedání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění návrh rozpočtu, zprávu o hospodaření společenství vlastníků s výsledky plnění rozpočtu, zprávu o správě domu a pozemku a o dalších činnostech společenství vlastníků, které obsahují zejména základní údaje o provedených a plánovaných opravách, údržbě a povinných revizích včetně údajů o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku,
 - g) předkládá k projednání a schválení účetní závěrku a písemné materiály, které má shromáždění projednat,
 - h) zajišťuje řádné vedení písemností společenství vlastníků,
 - i) sděluje jednotlivým členům společenství vlastníků výši příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku,
 - j) zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,
 - k) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vlastníků vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství vlastníků.
9. Předseda společenství jako statutární orgán společenství vlastníků zejména:
 - a) v souladu s právními předpisy, s těmito stanovami a s usneseními shromáždění činí právní jednání za společenství vlastníků navenek ve věcech předmětu činnosti, zejména též uzavírá smlouvy,

- b) zajišťuje kontrolu kvality dodávek, služeb a jiných plnění podle uzavřených smluv a činí vůči dodavatelům potřebná právní nebo jiná opatření k odstranění zjištěných nedostatků nebo k náhradě vzniklé škody,
 - c) za společenství vlastníků vymáhá plnění povinností uložených členům společenství vlastníků,
 - d) plní povinnosti podle právních předpisů ve vztahu k rejstříku společenství vlastníků jednotek vedenému příslušným soudem určeným zvláštním předpisem.
 - e) v případě změny prohlášení dle § 1166 občanského zákoníku, zajistí vyhotovení úplného znění a bez zbytečného odkladu je založí do sbírky listin vedené příslušným katastrálním úřadem.
10. V působnosti předsedy společenství je dále rozhodování:
- a) o nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž pořizovací cena nedosáhne v kalendářním roce souhrnné částky 150 000 Kč, dále rozhodování o zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž zůstatková cena v kalendářním roce nepřesahuje v souhrnu 20 000 Kč;
 - b) o opravě nebo stavební úpravě společných částí nemovité věci, nepřevyšují-li náklady v jednotlivých případech částku 5000 Kč v průměru na každou jednotku; tento limit neplatí, pokud se jedná o opravy způsobené havárií na společných částech;
 - c) o příspěvku na péči o přilehlé zelené plochy k objektu v rozsahu maximálně 10 000 Kč na č.p. objektu v průběhu kalendářního roku, které nejsou součástí společných prostor.
11. Funkce předsedy společenství končí:
- a) uplynutím funkčního období,
 - b) odvoláním z funkce,
 - c) odstoupením z funkce,
 - d) ztrátou způsobilosti být předsedou společenství,
 - e) případně jiným způsobem stanoveným právními předpisy nebo stanovami.
12. Odstoupí-li předseda společenství ze své funkce prohlášením došlým společenství vlastníků, zaniká funkce uplynutím dvou měsíců od doručení prohlášení.
13. Prvním předsedou společenství je Bytové družstvo Třebenická, IČ: 256 09 149, se sídlem Praha 8 - Kobylisy, Třebenická 1289.

Článek X. Kontrolní komise

1. Kontrolním orgánem společenství je kontrolní komise Bytového družstva Třebenická. Kontrolní komise kontroluje veškerou činnost společenství a projednává stížnosti jeho členů. Kontrolní komise odpovídá pouze shromáždění a je nezávislá na ostatních orgánech společenství.
2. Kontrolní komise:
 - a) kontroluje plnění usnesení shromáždění,
 - b) kontroluje hospodaření společenství,
 - c) kontroluje dodržování stanov společenství, ostatních obecně závazných předpisů a vnitřních norem,
 - d) vyřizuje stížnosti členů společenství do třiceti dnů ode dne podání, v odůvodněných případech do šedesáti dnů,
 - e) vyjadřuje se k návrhu schválení účetní závěrky,
 - f) předkládá shromáždění roční zprávu o své činnosti,
 - g) je oprávněna požadovat od členů společenství a statutárního orgánu společenství všechny doklady a informace (pokud nejsou informace v rozporu s předpisy o ochraně osobních údajů) potřebné ke své činnosti; statutární orgán a jednotliví členové společenství jsou povinni tyto informace poskytnout,
 - h) je oprávněna vyzvat statutární orgán společenství ke svolání shromáždění a odpovídá za přípravu programu a písemných podkladů jednání,
 - i) odpovídá za evidenci zápisů, kontrolních zpráv a ostatních písemností kontrolní komise.

ČÁST ČTVRTÁ ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ

Článek XI.

Vznik členství

1. Členy společenství se stávají osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce v domě, pro který společenství vzniklo. Jejich členství vzniká:
 - a) dnem vzniku společenství v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce nejpozději dnem vzniku společenství,
 - b) dnem nabytí vlastnictví k jednotce v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce po dni vzniku společenství.
2. Společnými členy společenství jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů. Ze společného členství jsou společní členové oprávněni a povinni společně a nerozdílně.
3. Spoluvlastníci jednotky jako společní členové mají postavení vlastníka jednotky a mají právo na zasedání shromáždění hlasovat jako jeden vlastník - člen společenství s váhou hlasu odpovídající spoluvlastnickému podílu na společných částech domu, přičemž váha hlasu je nedělitelná.
4. V případech uvedených v odstavcích 2 a 3 uvedené osoby zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči osobě odpovědné za správu domu.
5. Členy společenství, jejichž členství vznikne za trvání společenství, zapíše společenství do seznamu členů společenství neprodleně poté, kdy vlastník jednotky oznámí prokazatelně nabytí vlastnictví jednotky. V seznamu musí být u každého vlastníka jednotky uvedena vedle jména, příjmení, data narození, rodného čísla, místa trvalého pobytu, telefonního čísla a emailové adresy též váha hlasu při hlasování na shromáždění.

Článek XII.

Práva a povinnosti vlastníka jednotky

1. Vlastník jednotky má právo svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř upravovat svůj byt jakož i užívat společné části, nesmí však ztížit jinému vlastníku jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části. Vlastník jednotky udržuje svůj byt, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu; to platí i o společných částech, které má vlastník jednotky vyhrazeny ve výlučném vlastnictví.
2. Vlastník jednotky podle příslušných ustanovení zákona a těchto stanov má zejména právo
 - a) účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami,
 - b) účastnit se zasedání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování,
 - c) volit a být volen do orgánů společenství za podmínek podle těchto stanov,
 - d) předkládat orgánům společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství a k odstranění nedostatků v jejich činnosti,
 - e) obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb a vrácení případných přeplatků,
 - f) nahlížet do písemných podkladů pro zasedání shromáždění, do zápisu ze zasedání shromáždění, do smluv sjednaných společenstvím a do podkladů, z nichž vychází určení výše jeho povinnosti podílet se na nákladech spojených se správou domu a pozemku a s dodávkou služeb spojených s užíváním jednotky.
3. Vlastník jednotky podle příslušných ustanovení zákona a těchto stanov má zejména povinnost
 - a) dodržovat tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu se zákonem a těmito stanovami,
 - b) hradit stanovené příspěvky na správu domu a pozemku,
 - c) hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování,
 - d) spravovat svůj byt, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu, provádět a hradit údržbu a drobné opravy společných částí uvnitř bytu a společných částí nemovité věci, které má ve výlučném užívání,
 - e) řídit se při užívání společných částí domu, pozemku a společných zařízení domu právními předpisy a pokyny výrobce nebo správce technických zařízení,
 - f) zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práva ostatních vlastníků jednotek; úpravy jednotky ve svém vlastnictví provádět tak, aby neohrožoval výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek a v

- případech, kde to stanoví zákon, provádět úpravy jen se souhlasem vlastníků jednotek nebo na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi vlastníky jednotek v domě,
- g) předem oznámit osobě odpovědné za správu domu stavební úpravu uvnitř svého bytu a umožnit osobě odpovědné za správu domu na základě je jí předchozí výzvy ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části, a to i přístupem do bytu,
 - h) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo na společných částech domu způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají,
 - i) umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření tepla a vody v jednotce a odečet naměřených hodnot,
 - j) zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku, o nichž bylo řádně rozhodnuto, a umožnit po předchozím vyzvání přístup do jednotky, pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz, opravy apod. ostatních jednotek nebo domu jako celku, a v případě potřeby na vlastní náklady zpřístupnit prostor instalační šachty v celém jejím profilu; nejde-li o havarijní či obdobný stav, činí výzvu písemně statutární orgán nebo pověřený vlastník alespoň 3 dny předem,
 - k) kdo nabyt jednotku do vlastnictví, oznámí to včetně svého jména, bydliště, data narození, telefonního čísla, emailové adresy, náhradního spojení na jinou osobu pro případ havárie a počtu osob, které budou mít v bytě domácnost, vlastníkům jednotek prostřednictvím osoby odpovědné za správu domu nejpozději do jednoho měsíce ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět, že je vlastníkem. To obdobně platí i v případě změny údajů uvedených v oznámení,
 - l) vlastník jednotky oznámí bez zbytečného odkladu osobě odpovědné za správu domu změny v počtu osob, které mají v bytě domácnost. To platí i tehdy, přenechal-li vlastník jednotky byt k užívání jiné osobě na dobu nikoli přechodnou, v takovém případě i jméno a adresu této osoby,
 - m) předat statutárnímu orgánu ověřenou projektovou dokumentaci v případě, že provádí změnu stavby, a kontaktní údaje na osobu, která projektovou dokumentaci zpracovala (jméno, příjmení, telefonní číslo, emailová adresa).

Článek XIII.

Zánik členství ve společenství

1. Členství ve společenství zaniká
 - a) převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky,
 - b) úmrtím člena společenství fyzické osoby,
 - c) zánikem člena společenství - právnické osoby bez právního nástupnictví,
 - d) zánikem jednotky, jejímž vlastníkem je člen společenství,
 - e) dalším způsobem, pokud to stanoví zákon.

Článek XIV.

Zrušení společenství vlastníků

Společenství vlastníků se zrušuje dnem zániku vlastnického práva ke všem jednotkám v domě. Rozhodnutím vlastníků jednotek lze společenství vlastníků zrušit, pokud bylo založeno dobrovolně nebo pokud počet jednotek v domě nebo počet vlastníků jednotek klesl na méně než pět. V takovém případě vlastníci jednotek přijmou pravidla pro správu domu a pozemku a pro užívání společných částí. Při zrušení společenství vlastníků se neprovádí likvidace. Práva a povinnosti společenství vlastníků přecházejí dnem jeho zániku na vlastníky jednotek v poměru stanoveném podle podílu každého vlastníka jednotky na společných částech.

ČÁST PÁTÁ

PRAVIDLA PRO UŽÍVÁNÍ SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ

Článek XV.

1. Základní práva a povinnosti vlastníků jednotek a nájemců upravují stanovy společenství vlastníků, občanský zákoník a předpisy s ním související.
2. V návaznosti na příslušné zákony a stanovy společenství vlastníků obsahuje provozní řád pravidla pro užívání bytů, nebytových prostor a společných částí domů a jejich zařízení vlastníky jednotek nebo nájemci.

3. Zajištění bezpečnosti obyvatel domu a ochrana majetku:

- a) Každý vlastník jednotky nebo nájemce bytu a osoby s ním bydlící a každý nájemce nebytových prostor jsou povinni zamykat dům a po skončení užívání společných částí domu i tyto prostory.
- b) Vlastníci jednotek a nájemci předcházejí pohybu nežádoucích osob v domech též tím, že na případné zazvonění neotvírají domovní dveře neznámým osobám.
- c) Vstup na střechy, do strojoven výtahů, prostorů, v nichž jsou umístěna jiná technická zařízení, a do místností sloužících pro úklid je povolen pouze oprávněným osobám.
- d) Klíče k výše uvedeným prostorům a všem dalším uzamykatelným společným prostorům jsou drženy společenstvím vlastníků nebo osobou pověřenou správou nemovitostí. Náhradní sady klíčů všech používaných uzamykatelných prostor za jednotlivé domy jsou uloženy v kanceláři společenství vlastníků.

4. Zajištění pořádku, čistoty a klidu v domech:

- a) Vlastníci jednotek, nájemci a osoby s nimi bydlící jsou povinni udržovat čistotu a pořádek v domech a v jejich okolí. Na chodbách, ve společných prostorech a výtazích je zakázáno kouřit.
- b) Pořádek a čistotu ve společných prostorách domů a na chodnících společenství vlastníků zajišťuje prostřednictvím smluvně zajištěné osoby. Kontakt na smluvně zajištěnou osobu je uveden na informační tabuli v každém domě.
- c) Vlastníci jednotek, nájemci nebo jiné zjištěné osoby jsou povinni neprodleně odstranit jakékoliv znečištění společných prostor v domě a na souvisejících pozemcích, které způsobily, jinak bude odstraněno na jejich náklad.
- d) Umístění jakýchkoliv předmětů, které nepatří k vybavení domů, ve společných prostorách domů je zakázáno z důvodu protipožární prevence a zachování únikových tras z objektu.
- e) Čištění věcí na chodbách nebo v jiných společných prostorách je zakázáno. Vyhazovat jakékoliv předměty z lodžii a oken je zakázáno. Zejména je zakázáno z prostoru lodžii a z oken vyhazovat (odhazovat) cigaretové nedopalky, krmit hlodavce a ptactvo.
- f) Vlastníci jednotek nebo nájemci bytů jsou povinni chovat se tak, aby sami nebo prostřednictvím osob, které s nimi bydlí, neobtěžovali ostatní vlastníky jednotek nebo nájemce nadměrným hlukem. Noční klid je stanoven od 22:00 do 6:00 hodin s tím, že nadměrně hlučné činnosti mohou probíhat pouze od 9:00 do 19:00 hodin. Pokud vlastník jednotky nebo nájemce provádí opravy v bytě spojené s nadměrným hlukem, oznámí včas předpokládanou dobu ostatním spoluvlastníkům jednotek nebo nájemcům a při větších opravách pak statutárnímu orgánu společenství vlastníků.
- g) Vlastníci jednotek nebo nájemci jsou povinni zajistit, aby při chovu zvířat v bytě nebyli rušeni ostatní vlastníci jednotek nebo nájemci v domě. Majitelé zvířat nesmí nechat zvíře volně se pohybovat po společných prostorách a znečišťovat domy a jejich okolí.
- h) Umísťování věcí na vnější konstrukci lodžii, oken či fasády nebo střechy je možné pouze se souhlasem statutárního orgánu společenství vlastníků. Květiny na lodžiích musí být zabezpečeny proti pádu. Je nepřípustné je zalévat tak, aby voda stékala na lodžie nižších podlaží. Při provádění oprav, údržby nebo čištění fasády jsou povinni vlastníci jednotek na hromadnou výzvu statutárního orgánu společenství instalované předměty na vlastní náklady demontovat (odstranit).

5. Stavební úpravy bytů:

Vlastníci jednotek nebo nájemci mohou provádět úpravy jednotek podle vlastního uvážení. Nesmí však jimi ohrozit ani omezit ostatní vlastníky jednotek nebo nájemce ani nesmí ohrozit funkčnost společných částí domu. Je zakázáno zasahovat do nosných prvků domu, které jsou součástí společných prostor a nejsou součástí jednotky. V případě provádění stavebních úprav vlastník jednotky předem oznámí statutárnímu orgánu úpravu uvnitř svého bytu a podá mu popis stavebně-technických úprav, aby bylo možné posoudit jejich rozsah a případný dopad na ostatní vlastníky jednotek. Vlastník jednotky umožní statutárnímu orgánu společenství na základě předchozí výzvy ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části, a to i přístupem do bytu. Úpravy bytu, které ze zákona vyžadují souhlas stavebního úřadu, může vlastník jednotky nebo nájemce provádět pouze s písemným souhlasným stanoviskem statutárního orgánu společenství vlastníků jednotek a příslušného stavebního úřadu, např. pokud se úpravou mění vzhled domu či vnitřní uspořádání jednotky..

6. V každém domě je umístěna informační tabule - nástěnka pro písemné informace statutárního orgánu společenství vlastníků jednotek. Hromadná sdělení budou se členy společenství komunikována prostřednictvím těchto informačních tabulí nebo prostřednictvím webových stránek společenství

nebo správce. Za hromadné sdělení se považuje takové sdělení, které je určeno minimálně třem a více členům společenství.

7. Vývěsky, nápisy a jiná informační zařízení mohou být umístěny v domech jen se souhlasem statutárního orgánu společenství vlastníků jednotek.
8. Vlastníci jednotek nebo nájemci jsou povinni označit svůj byt, zvonek a poštovní schránku čitelnou jmenovkou. Taktéž skřípek a jiné prostory je nutno řádně označit číslem bytu.
9. Vlastníci jednotek nebo nájemci jsou povinni na základě výzvy statutárního orgánu nebo při havárii zpřístupnit prostor instalační šachty stoupacího vedení v bytové jednotce a to za účelem preventivní kontroly, havarijního zásahu, oprav, nových společných instalací, odečtu bytových vodoměrů, výměny bytových vodoměrů nebo kontroly plynového vedení včetně plynoměrů.

ČÁST ŠESTÁ HOSPODAŘENÍ SPOLEČENSTVÍ

Článek XVI.

Hospodaření společenství a způsob nakládání s jeho majetkem, rozpočet

1. Společenství hospodaří s finančními prostředky poskytovanými vlastníky jednotek na úhradu příspěvků na správu domu a pozemku, dále s finančními prostředky poskytovanými vlastníky na úhradu za služby spojené s užíváním jednotek a s dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti společenství.
2. Uzavře-li společenství podle těchto stanov smlouvu se správcem, je povinno smluvně dojednat také povinnosti správce předkládat orgánům společenství ke schválení návrhy výše příspěvků na správu domu a pozemku a výše záloh na úhradu za služby placené členy společenství, návrhy na rozúčtování cen služeb a další návrhy, které podle zákona a podle těchto stanov schvalují příslušné orgány společenství. Ve smlouvě může společenství pověřit správce též zajišťováním činností uvedených v odstavci 1.
3. Společenství může nabýt majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu a pozemku. Statutární orgán může v těchto záležitostech činit právní jednání pouze na základě rozhodnutí shromáždění.
4. Společenství uplatňuje a vymáhá plnění povinností uložených vlastníků jednotek k tomu příslušným orgánem společenství a plnění závazků třetích osob vůči společenství.
5. Rozpočet na kalendářní rok, sestavený statutárním orgánem podle pravidel určených v těchto stanovách, schvaluje shromáždění. Návrh předkládá statutární orgán společenství. Rozpočet obsahuje přehled plánovaných výdajů na náklady na správu domu a pozemku a očekávané příjmy pro dané období. Základním hlediskem je stanovení vyrovnaného rozpočtu s ohledem na dlouhodobý plán investic.
6. Příjmem společenství vlastníků jednotek jsou zejména
 - a) příspěvky vlastníků jednotek na správu domu a pozemku podle § 1180 občanského zákoníku,
 - b) úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami příspěvků na správu domu a pozemku podle § 1180 občanského zákoníku,
 - c) úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami za plnění spojená nebo související s užíváním jednotky podle § 1181 občanského zákoníku, včetně nedoplatků z jejich vyúčtování, a pokuty za nesplnění povinnosti vlastníka jednotky podle § 13 odst. 1 zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty,
 - d) úroky z vkladů na bankovních účtech společenství vlastníků jednotek,
 - e) penále, úroky z prodlení a smluvní pokuty zaplacené třetími osobami za porušení povinností ze smluv sjednaných společenstvím vlastníků jednotek,
 - f) pojistné plnění z pojistných smluv sjednaných společenstvím vlastníků jednotek týkající se společných částí a bonifikace za příznivý škodní průběh a
 - g) příjmy plynoucí z nakládání s majetkem společenství vlastníků jednotek.

Článek XVII.

Úhrada nákladů spojených se správou domu a pozemku a úhrada za služby

1. Vlastníci jednotek jsou povinni přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemku poměrně podle velikosti podlahové plochy jednotky, kterou vlastní, navýšené o plochu prostor, které jsou ve výhradním užívání vlastníka dané jednotky (tj. zejména plocha lodžii), k celkové podlahové ploše všech jednotek navýšené o plochu všech prostor, které jsou ve výhradním užívání vlastníků jednotek v budově. Příspěvky určené na odměňování osoby, která dům spravuje, nebo členů jejích orgánů, na vedení účetnictví a na podobné náklady vlastní správní činnosti se rozvrhnou na každou jednotku stejně.
2. Za účelem financování oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí se z celkového příspěvku na správu domu a pozemku vytváří účetně oddělený dlouhodobý finanční zdroj – dlouhodobá záloha. Pravidla pro jeho tvorbu a použití schvaluje shromáždění vlastníků. V případě nedostatečné výše finančních prostředků na účtu dlouhodobých záloh na opravy společných částí vzniklé okamžitou potřebou provedení větších oprav, jsou vlastníci jednotek povinni uhradit neprodleně potřebnou částku v rozsahu svého podílu na společných částech podle rozhodnutí shromáždění.
3. Pokud není pro daný kalendářní rok společenstvím vlastníků rozhodnuto jinak, platí výše příspěvku na správu domu a pozemku platná v období předcházejícího kalendářního roku.
4. Na náklady na služby jsou členové společenství povinni platit měsíčně zálohy splatné společně s příspěvkem na správu domu a pozemku vždy nejpozději k 15. dni příslušného kalendářního měsíce, a to SIPEM nebo jiným bezhotovostním způsobem na účet určený společenstvím. Zálohy se stanovují na základě skutečných nákladů předcházejícího zúčtovacího období, kterým je kalendářní rok, s přihlédnutím k předpokládané výši nákladů pro daný kalendářní rok. Výše záloh na služby a dalších plateb a příspěvků bude odpovídat výši takových úhrad v Bytovém družstvu Třebenická, pokud statutární orgán společenství nebo shromáždění vlastníků nestanoví jinak.
5. Službami jsou zejména:
 - a) dodávka pitné vody a odvádění odpadních vod,
 - b) dodávka tepla a teplé vody,
 - c) odvoz komunálního odpadu,
 - d) náklady na elektrickou energii společných prostor v budově,
 - e) úklid společných prostor v budově,
 - f) provoz výtahu,
 - g) další služby schválené shromážděním.O rozsahu poskytovaných služeb rozhoduje shromáždění.
6. Náklady na služby se na vlastníky jednotek rozúčtují následovně:
 - a) náklady na dodávku pitné vody a odvádění odpadních vod se rozúčtují poměrně podle naměřených hodnot na podružných bytových měřidlech,
 - b) náklady na dodávku tepla a teplé vody se rozúčtují dle poměrových měřidel a dle poměrné plochy každé jednotky, a to podle příslušných obecně závazných právních předpisů,
 - c) náklady na odvoz komunálního odpadu, na elektrickou energii společných prostor v budově a úklid společných prostor v budově se rozúčtují podle počtu přihlášených osob v dané jednotce,
 - d) náklady na provoz výtahu se rozúčtují podle počtu přihlášených osob v dané jednotce od 3. NP včetně,
 - e) náklady na další služby schválené shromážděním se rozúčtují na základě usnesení shromáždění.
7. Vyúčtování záloh na služby vlastníkům je společenství povinno provést nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období. Nevyčerpaný zůstatek dlouhodobé zálohy se nevypořádává a převádí se do dalšího roku. Vyúčtování se doručí členům společenství na oznamovanou doručovací adresu. Od doručení vyúčtování běží členům společenství lhůta 30 kalendářních dnů na uplatnění písemných námitek k vyúčtování. Po uplynutí této reklamační lhůty již reklamovat vyúčtování nelze. Vyřízení uplatněných námitek musí být uskutečněno do 30 dnů od doručení námítky. Přeplatky a nedoplatky z vyúčtování jsou splatné nejpozději ve lhůtě 4 měsíců ode dne doručení vyúčtování členovi společenství, nerozhodne-li shromáždění vlastníků jinak, a budou hrazeny pouze bezhotovostním převodem.

ČÁST SEDMÁ

ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. Jednacím jazykem společenství je český jazyk. Člen společenství je povinen činit ústní i písemná podání v českém jazyku. V případě, že člen společenství neovládá český jazyk, zajistí si na své náklady tlumočníka.
2. Ve věcech ve stanovách neupravených platí právní úprava podle českých obecně závazných právních předpisů.