

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 nepřevедou 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. 1 písm. g) zní nově takto :

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 písemném oznámení členovi družstva, pokud se měsíční záloha za služby liší od částky připadající na měsíční část ceny skutečné, a to pouze v míře odpovídající rozdílu výše měsíční zálohy a částky připadající na měsíční část skutečné ceny za danou službu za předchozí období na základě vyúčtování nebo v míře odpovídající změně ceny služby. Změněná měsíční záloha může být požadována nejdříve od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemného oznámení nové výše zálohy. Změna výše měsíční zálohy musí být v oznámení řádně odůvodněna. 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.

Článek je doplněn o možnost zvýšit měsíční zálohy za služby spojené s užíváním bytu na základě ročního vyúčtování služeb. Cílem je preventivně předcházet vysokým nedoplatkům z vyúčtování za situace, kdy si členové družstva sami výši záloh nezvyšují.

8. 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.

9. 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.

10. Čl. 9 odst.2 nově přidáno písm. n) :

Člen družstva je povinen provádět běžnou údržbu bytu, kterou se rozumí zejména udržování a čištění bytu včetně zařízení a vybavení bytu, které se provádí obvykle při užívání bytu. Jde zejména o malování, opravu omítek, tapetování a čištění podlahových krytin, obkladů stěn a čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům. Dále se běžnou údržbou rozumí udržování zařízení bytu ve funkčním stavu (například mechanické části oken, těsnění oken), pravidelné prohlídky a revize (zejména plynových spotřebičů). Představenstvo družstva je oprávněno zajistit provádění revizí koncových plynových spotřebičů v jednotlivých bytech formou hromadné akce na náklady družstva. Představenstvo družstva je oprávněno zajistit provádění servisu mechanických částí oken v jednotlivých bytech formou hromadné akce na náklady družstva.

Na základě požadavků ZOK byla doplněna ustanovení o drobné údržbě bytu, která byla z větší části převzata z vládního nařízení č. 308/2015 Sb. Současně byla do textu zapracována možnost, aby určité úkony mohlo zabezpečovat družstvo hromadně, jelikož lze důvodně předpokládat, že na individuální úrovni jsou některé položky zanedbávány nebo jim není věnována pozornost vůbec – typicky stav plynových spotřebičů.

11. Čl. 12 zní nově takto :

Členství v družstvu zaniká:

- a) *Písemnou dohodou;*
- b) *Vystoupením;*
- c) *Smrtí člena;*
- d) *Vyloučením;*
- e) *převodem nebo přechodem družstevního podílu;*
- f) *okamžikem, kdy nastávají účinky prohlášení konkurzu na majetek člena;*
- g) *okamžikem, kdy nastávají účinky schválení oddlužení zpeněžením majetkové podstaty nebo plněním splátkového kalendáře se zpeněžením majetkové podstaty člena, jestliže v rozhodnutí o schválení oddlužení insolvenční soud uložil členu vydat družstevní podíl, který slouží jako jeho obydli, insolvenčnímu správci ke zpeněžení, anebo okamžikem, kdy o zpeněžení družstevního podílu požádal zajištěný věřitel;*
- h) *Doručením vyznění o neúspěšné opakované dražbě v řízení o výkonu rozhodnutí nebo v exekuci nebo, není-li družstevní podíl převoditelný, pravomocným nařízením výkonu*

rozhodnutí postižením družstevního podílu, nebo právní mocí exekučního příkazu k postižení 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.

Článek byl doplněn o zákonná ustanovení, kdy dochází k ukončení členství v družstvu z důvodů nedostatku majetku člena, napří. prohlášení konkurzu na majetek, schválení oddlužení a podobně.

12. 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.

13. 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.

14. Čl. 21 odst. 2 zní nově takto :

O termínu členské schůze bude člen vyrozuměn včetně programu členské schůze nejméně 15 dnů před jejím konáním pozvánkou, která mu bude zaslána s jeho souhlasem pouze elektronicky na emailovou adresu uvedenou v seznamu členů, jinak na adresu uvedenou v seznamu členů, a zároveň bude pozvánka na členskou schůzi uveřejněna na informační desce družstva a na webových stránkách družstva. Na žádost jedné pětiny členů družstva nebo kontrolní komise zařadí představenstvo jimi určenou záležitost na pořad jednání členské schůze.

Článek byl doplněn o novou zákonnou úpravu svolávání členské schůze. Nově bude možné zasílat pozvánky na schůzi elektronicky, pokud k tomu dá člen družstva souhlas.

15. 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.

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

Každý člen bytového družstva, který je nájemcem družstevního bytu, má na členské schůzi 3 hlasy, a to s výjimkou rozhodnutí o zvýšení základního členského vkladu, rozhodnutí dle § 731 odst. 1 písm. a) ZOK a s výjimkou rozhodnutí dle § 650 odst. 2 ZOK, kdy má 1 hlas. 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 vždy 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. Současně byla v textu zohledněna aktuální zákonná úprava po novelizaci ZOK

17. 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.

18. 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.

19. 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.

20. 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).

21. 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.

22. Čl. 48 nově přidán odst. 3 :

Ustanovení těchto stanov o právech a povinnostech vyplývajících z nájmu družstevního bytu má přednost před ustanoveními v nájemní smlouvě.

Jedná se o upřesňující ustanovení, aby nedocházelo k rozdílným výkladům při vědomí toho, že nájemní smlouvy jsou průběžně uzavírány za platnosti a účinnosti právních norem, které se v čase mění.

23. Čl. 48 nově přidán odst. 4 :

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 využívajte především e-mail (bdt2012@seznam.cz) a tel. kontakt 602 200 236.

V Praze dne 31.3.2020

V Praze dne 28.9.2020

V Praze dne 20.9.2021

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, 21. 5. 2015 a 9. listopadu 2021.

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.
3. 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 a 2 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 písemném oznámení členovi družstva, pokud se měsíční záloha za služby liší od částky připadající na měsíční část ceny skutečné, a to pouze v míře odpovídající rozdílu výše měsíční zálohy a částky připadající na měsíční část skutečné ceny za danou službu za předchozí období na základě vyúčtování nebo v míře odpovídající změně ceny služby. Změněná měsíční záloha může být požadována nejdříve od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemného oznámení nové výše zálohy. Změna výše měsíční zálohy musí být v oznámení řádně odůvodněna. 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 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.
 - n) Člen družstva je povinen provádět běžnou údržbu bytu, kterou se rozumí zejména udržování a čištění bytu včetně zařízení a vybavení bytu, které se provádí obvykle při užívání bytu. Jde zejména o malování, opravu omítek, tapetování a čištění podlahových krytin, obkladů stěn a čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům. Dále se běžnou údržbou rozumí udržování zařízení bytu ve funkčním stavu (například mechanické části oken, těsnění oken), pravidelné prohlídky a revize (zejména plynových spotřebičů). Představenstvo družstva je oprávněno zajistit provádění revizí koncových plynových spotřebičů v jednotlivých bytech formou hromadné akce na náklady družstva. Představenstvo družstva je oprávněno zajistit provádění servisu mechanických částí oken v jednotlivých bytech formou hromadné akce na náklady družstva.
- 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:

- i) Písemnou dohodou;
- j) Vystoupením;
- k) Smrtí člena;
- l) Vyloučením;
- m) převodem nebo přechodem družstevního podílu;
- n) okamžikem, kdy nastávají účinky prohlášení konkurzu na majetek člena;
- o) okamžikem, kdy nastávají účinky schválení oddlužení zpeněžením majetkové podstaty nebo plněním splátkového kalendáře se zpeněžením majetkové podstaty člena, jestliže v rozhodnutí o schválení oddlužení insolvenční soud uložil členu vydat družstevní podíl, který slouží jako jeho obydlí, insolvenčnímu správci ke zpeněžení, anebo okamžikem, kdy o zpeněžení družstevního podílu požádal zajištěný věřitel;
- p) Doručením vyznění o neúspěšné opakované dražbě v řízení o výkonu rozhodnutí nebo v exekuci nebo, není-li družstevní podíl převoditelný, pravomocným nařízením výkonu rozhodnutí postižením družstevního podílu, nebo právní mocí exekučního příkazu k postižení 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.

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 s jeho souhlasem pouze elektronicky na emailovou adresu uvedenou v seznamu členů, jinak na adresu uvedenou v seznamu členů, a zároveň bude pozvánka na členskou schůzi uveřejněna na informační desce družstva a 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 nedostatečná skutková 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) Připouští 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, a to s výjimkou rozhodnutí o zvýšení základního členského vkladu, rozhodnutí dle § 731 odst. 1 písm. a) ZOK a s výjimkou rozhodnutí dle § 650 odst. 2 ZOK, kdy má 1 hlas. 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 vždy 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.
- 5) 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.

- 6) 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.
- 7) Přílohu zápisu tvoří seznam účastníků schůze, pozvánka na ni a podklady, které byly předloženy k projednávaným bodům.
- 8) 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.
- 4)

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) Nevýčerpaná 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.

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 těmito 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 členské 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) Ustanovení těchto stanov o právech a povinnostech vyplývajících z nájmu družstevního bytu má přednost před ustanoveními v nájemní smlouvě.
- 4) Družstvo respektuje stanovy společenství vlastníků jednotek a naplňuje svá práva a povinnosti, která pro družstvo vyplývají z usnesení společenství vlastníků jednotek.

V Praze dne 9.11.2021