

S T A N O V Y

BYTOVÉHO DRUŽSTVA SKUTECKÉHO - LAUDOVA

Obsah:

Část první	Základní ustanovení
Část druhá	Členství v družstvu
Část třetí	Orgány družstva
Část čtvrtá	Hospodaření družstva
Část pátá	Nájem družstevního bytu
Část šestá	Závěrečná ustanovení

ČÁST I ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ

Článek 1 Úvodní ustanovení

Bytové družstvo (dále jen družstvo) je společenstvím osob založeným za účelem koupě bytových domů Skuteckého se vchody 1379, 1380, 1381, 1382, 1383 a Laudova 1384, 1385, 1386 a nebytového prostoru garáží č.p. 1387 Praha 6 – Řepy s pozemky k němu příslušejícími a pro zajišťování bytových potřeb svých členů. Družstvo je právnickou osobou, v právních vztazích vystupuje svým jménem a nese odpovědnost z těchto vztahů vyplývající.

Posláním družstva je společně pečovat o svůj domovní fond a společným hospodařením dosahovat co nejefektivnější údržby a modernizace svého majetku.

Článek 2 Firma a sídlo družstva

- 1) Obchodní firma: Bytové družstvo Skuteckého – Laudova
- 2) Sídlo firmy: Laudova 31/1385, Praha 6 - Řepy, PSČ 163 00

Článek 3 Předmět činnosti družstva

- 3) Předmětem činnosti družstva je správa a provoz domů, pozemků, souvisejících staveb a hospodaření se společným majetkem družstva, čímž se rozumí zejména:
 - a) zajišťování údržby, oprav a rekonstrukce nemovitostí,
 - b) zajištění služeb spojených s bydlením.
 - c) pronájem bytů a nebytových prostor.

ČÁST II ČLENSTVÍ V DRUŽSTVU

Článek 4 Vznik členství

- 1) Členem družstva může být pouze fyzická osoba s trvalým pobytem na území ČR, která splní požadavky těchto stanov a zákona.
- 2) Členství v družstvu je založeno na principu dobrovolnosti a rovnosti všech členů. Zakládajícím členem družstva se může stát pouze fyzická osoba, která má nájemní vztah k bytu v objektu, k němuž družstvo získá právo vlastníka a která nemá žádné dluhy na nájemném a úhradách za služby spojené s užíváním bytu a nebytových prostor vůči dosavadnímu pronajímateli.
- 3) Členství v družstvu vzniká:
 - a) zakládajícím členům dnem vzniku družstva, tj. dnem zápisu družstva do obchodního rejstříku,
 - b) dnem rozhodnutí představenstva o přijetí žadatele za člena na základě písemné přihlášky a zaplacení základního členského vkladu, případně dalšího členského vkladu, přičemž své rozhodnutí představenstvo prokazatelně oznámí žadateli do třiceti dnů od doručení přihlášky družstvu,
 - c) převodem či přechodem členství,
 - d) jiným způsobem stanoveným zákonem.

Článek 5 Společné členství manželů

- 1) Vznikne-li jednomu z manželů za trvání manželství právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, vznikne se společným nájmem bytu manželé též společné členství. To neplatí, pokud manželé spolu trvale nežijí.
- 2) Ze společného členství jsou manželé oprávněni a povinni společně a nerozdílně. Manželé – společní členové družstva, mají při všech hlasováních jen jeden hlas.
- 3) Uzavřením partnerství nevzniká společný nájem bytu (družstevního bytu), jehož nájemcem je jeden z partnerů. To platí i pro případ, pokud se stane nájemcem jeden z partnerů za trvání partnerství.
- 4) Zrušením, popřípadě vyslovením neplatnosti nebo neexistence partnerství, zaniká právo partnera, který není nájemcem bytu, tento byt nadále užívat.

Článek 6 Práva a povinnosti členů družstva

- 1) Člen družstva má zejména právo:
 - a) na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu,
 - b) na zajištění služeb spojených s bydlením,
 - c) účastnit se jednání a rozhodování členské schůze a veškeré další činnosti, která není vyhrazena voleným orgánům,
 - d) volit a být volen do orgánů družstva,
 - e) podílet se na rozvoji, řízení a kontrole činnosti družstva,
 - f) vznášet připomínky, stížnosti a náměty včetně hodnocení činnosti družstva jako celku, jeho orgánů a pracovníků; o vyřízení musí být písemně informován do 30 dnů po jejich písemném podání,

- g) na obdržení ročního přehledu hospodaření družstva,
- h) na kopie zápisů z členských schůzí družstva (pokud projeví zájem),
- i) na roční vyúčtování zaplacených záloh za služby poskytované s užíváním bytu,
- j) podílet se další majetkovou účastí na činnosti družstva,
- k) poskytnout svůj družstevní byt do podnájmu podle přijatých pravidel družstva,
- l) další práva vyplývající z příslušných ustanovení stanov družstva, obchodního a občanského zákona, vnitrodružstevních předpisů,
- m) na převod bytu do vlastnictví po úplném splnění svého závazku na splacení dalšího členského vkladu, určeného jako podíl na koupi domu a pozemku; převod se uskuteční na základě podmínek stanovených členskou schůzí v souladu s podmínkami banky, která poskytne úvěr družstvu na koupi domu a pozemků.

Člen družstva je zejména povinen:

- a) dodržovat stanovy družstva a plnit usnesení jeho orgánů,
- b) uhradit základní a další členský vklad, určený jako podíl na koupi domu a pozemku, ve stanovené výši a lhůtách,
- c) plnit povinnosti vyplývající z nájmu bytu podle těchto stanov, nájemní smlouvy, případně domovního řádu a dalších vnitřních předpisů družstva,
- d) chránit družstevní majetek, upozorňovat včas na závady a nutnost oprav, řádně užívat a udržovat byt, jakož i společné prostory a zařízení domu.

Článek 7

Majetková účast člena družstva

- 1) Majetkovou účast člena družstva tvoří základní členský vklad a další členský vklad (zejména podíl na kupní ceně domu a pozemku), ke kterému se člen družstva zavázal. Základní členský vklad byl stanoven na výši 1.000,- Kč. Základní členský vklad je člen povinen zaplatit nejpozději do 15 dnů od konání ustavující schůze družstva správcí členských vkladů.
- 2) Další členský vklad je splatný ve výši a lhůtách podle zvláštního ujednání mezi členem a družstvem.
- 3) Základní členský vklad a další členský vklad tvoří dohromady členský podíl. Členský podíl představuje majetkovou účast člena na majetku a činnosti družstva podle stanov.

Článek 8

Zánik členství

- 1) Členství v družstvu zaniká:
 - a) písemnou dohodou, včetně dohody obsažené v Závazku k úhradě dalšího členského vkladu na podílovou koupi nemovitosti,
 - b) vystoupením,
 - c) převodem a přechodem členství,
 - d) úmrtím člena, pokud jeho členství nepřejde na dědice,
 - e) vyloučením,
 - f) zánikem družstva,
 - g) dalšími způsoby podle zákona.

Při zániku členství je člen, který je současně nájemcem družstevního bytu, povinen byt vyklidit a vyklizený předat družstvu do 1 měsíce od zániku členství.

Článek 9 Převod členství

- 1) Člen může převést svá práva a povinnosti, spojené s členstvím v družstvu, včetně práva nájmu družstevního bytu na osobu, která splňuje podmínky vzniku členství. Převod práv a povinností spojených s členstvím na základě dohody nepodléhá souhlasu orgánů družstva. Členská práva a povinnosti spojená s členstvím přecházejí na nabyvatele ve vztahu k družstvu předložením dohody o převodu členství družstvu nebo pozdějším dnem uvedeným v této dohodě. Podpisy na dohodě o převodu členských práv a povinností musí být úředně ověřeny.
- 2) Majetkové vypořádání provádějí účastníci převodu sami mezi sebou, majetkové vypořádání prostřednictvím družstva se nepřipouští.
- 3) Samostatné členství se převodem členských práv a povinností na manžele mění na společné členství manželů.
- 4) Člen, s jehož členstvím se pojí právo nájmu k více než jednomu bytu ve vlastnictví družstva, je oprávněn samostatně převést členská práva a povinnosti vážící se pouze k jednomu bytu. Převodem členských práv a povinností dle předchozí věty se nabyvatel členských práv stává členem družstva, aniž by převádějícímu členovi zaniklo členství v družstvu.
- 5) V případě převodu členských práv spojených s nájmem bytu na další osobu, je převádějící povinen splatit své závazky vůči družstvu, a to zejména svůj nesplacený podíl na kupní ceně domů. Bez uhrazení celé nesplacené výše závazku na podílovou úhradu kupní ceny domu nabyvateli členských práv nebude vystavena nájemní smlouva na byt převádějícího, pokud se nabyvatel členských práv předem nezaváže ke splacení nesplaceného podílu převodce.

Článek 10 Přechod členství

- 1) Členství v družstvu přechází na základě schválené dohody o výměně družstevního bytu a současně dohody o převodu členských práv, povinností a závazků člena družstva na podílovou úhradu kupní ceny domu.
- 2) Jestliže zemře nájemce družstevního bytu a nejde-li o byt ve společném nájmu manželů, přechází smrtí nájemce jeho členství v družstvu a nájem bytu na toho dědice, kterému připadl členský podíl.
- 3) Smrtí jednoho z manželů – společných nájemců bytu zaniká společný nájem bytu manžely. Bylo-li právo na družstevní byt nabyto za trvání manželství (kdy manželé neměli rozděleno SJM), zůstává členem družstva pozůstalý manžel a jemu náleží členský podíl; k tomu přihlédne soud v řízení o dědictví. Jestliže zemřel manžel, který nabyl právo na družstevní byt před uzavřením manželství, přechází jeho smrtí členství v družstvu a nájem družstevního bytu na toho dědice, jemuž připadl členský podíl.

Článek 11 Vyloučení člena z družstva

- 1) Členská schůze může rozhodnout o vyloučení člena na základě návrhu podaného orgánem nebo členem družstva, jestliže závažným způsobem a opětovně přes výstrahu porušuje své členské povinnosti stanovené zákonem, těmito stanovami, nebo nájemní smlouvou, porušuje pravidla občanského soužití, omezuje práva ostatních členů družstva, záměrně poškozuje majetek družstva nebo pokud nájemce bytu i přes výzvy k zaplacení nezaplatil nájemné nebo úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu ve výši odpovídající trojnásobku měsíčního nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu

- 2) Důvodem vyloučení může být také, byl-li člen pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin, který spáchal proti družstvu nebo členům družstva.
- 3) Písemné rozhodnutí o vyloučení z družstva musí být vyloučenému členu doručeno. V rozhodnutí o vyloučení člena z družstva musí být uveden důvod vyloučení, který nelze dodatečně měnit. Členství zaniká dnem, kdy bylo rozhodnutí o vyloučení člena doručeno. Jestliže člen nepřevzme zásilku odeslanou na adresu, která je představenstvu družstva známa, považuje se tato zásilka za doručenou dnem vrácení zásilky jako nedoručitelné.
- 4) Se zánikem členství osoby v bytovém družstvu zanikne její nájem bytu.

Článek 12 Zánik společného členství manželů

- 1) Společné členství manželů v družstvu zaniká:
 - a) písemnou dohodou rozvedených manželů,
 - b) rozhodnutím soudu o zrušení práva společného nájmu družstevního bytu rozvedenými manželi,
 - c) úmrtím jednoho z manželů,
- 2) Po rozvodu manželství zůstává členem družstva a nájemcem družstevního bytu ten z rozvedených manželů, který byl určen dohodou rozvedených manželů nebo rozhodnutím soudu.
- 3) Zánik společného členství manželů musí být neprodleně oznámen představenstvu spolu s předložením kopií dokumentů, osvědčujících tuto skutečnost.

Článek 13 Majetkové vypořádání

- 1) Se zánikem členství osoby, která byla nájemcem družstevního bytu, zanikne její nájem bytu. Po vrácení bytu družstvu bude bývalému členovi vyplacen jeho vypořádací podíl, jehož výše odpovídá uhrazenému základnímu a dalšímu členskému vkladu. Nárok na vypořádací podíl je splatný nejpozději do šesti měsíců poté, co nový člen družstva uhradí družstvu finanční částku odpovídající vypořádacímu podílu bývalého člena družstva, nejpozději však do 7 let od vrácení bytu družstvu.
- 2) Členský podíl bude vyplacen také bývalému členovi, který nebyl nájemcem bytu družstva, nejpozději do tří měsíců po ukončení členství.
- 3) Při výplatě vypořádacího podílu započte družstvo své splatné pohledávky vůči bývalému členovi. O takovou započitatelnou částku se vypořádací podíl sníží.
- 4) Zánikem členství v důsledku převodu nebo přechodu práv a povinností spojených s členstvím v družstvu nebo v důsledku výměny bytu, nevzniká dosavadnímu členovi vůči družstvu nárok na vypořádací podíl. Vzájemné nároky si účastníci převodu nebo výměny vypořádají mezi sebou.

Článek 14 Členská evidence

- 1) Družstvo vede seznam všech svých členů. Do seznamu se zapisuje:
 - a) jméno a příjmení, titul, bydliště, datum narození,
 - b) datum vzniku členství v družstvu
 - c) výše splaceného členského podílu a datum jeho platby,
 - d) datum zániku členství v družstvu, výši a datum vyplacení vypořádacího podílu.

- 2) Do seznamu se bez zbytečného odkladu vyznačí všechny změny evidovaných skutečností.

ČÁST III ORGÁNY DRUŽSTVA

Článek 15 Orgány družstva

Orgány družstva jsou:

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

Článek 16 Členská schůze

- 1) Členská schůze je nejvyšším orgánem družstva, kde členové uplatňují právo řídit záležitosti družstva a kontrolovat činnost družstva a jeho orgánů.
- 2) Členskou schůzi družstva svolává představenstvo podle potřeby, minimálně jedenkrát ročně.
- 3) Pořad jednání musí být oznámen na pozvánkách zaslaných členům družstva nejpozději 15 dnů před konáním členské schůze. Písemné pozvánky dále obsahují datum, hodinu a místo jednání. V případech potřeby prostudování složitějších podkladů se spolu s pozvánkou zasílají i přehledové podkladové písemnosti. Pozvánky se předávají do poštovní schránky v domě, případně se zasílají elektronickou poštou, pokud člen družstva uvede elektronickou adresu.
- 4) Na žádost jedné třetiny členů družstva nebo kontrolní komise, zařadí představenstvo jimi určenou záležitost na pořad jednání členské schůze.
- 5) Členská schůze má pravomoci stanovené zákonem. Do její výlučné pravomoci zejména patří:

V oblasti vnitřních věcí družstva

- a) rozhodovat o základních otázkách činnosti družstva,
- b) přijímat a měnit stanovy a další vnitrodružstevní předpisy,
- c) volit a odvolávat členy představenstva a kontrolní komise,
- d) projednávat a schvalovat zprávy představenstva o činnosti družstva,
- e) projednávat připomínky a návrhy členů družstva,
- f) rozhodovat o vyloučení člena družstva,
- g) rozhodovat o uzavření smlouvy na správu domu s externím správcem,
- h) volat k odpovědnosti ty členy orgánů, kteří svým jednáním způsobili družstvu škodu nebo porušili stanovy,
- i) rozhodovat o zrušení družstva.

V oblasti hospodaření družstva

- j) schvalovat zásady hospodaření, projednávat plán údržby a rekonstrukcí domů jako základ pro výši nájemného, schvalovat výši dlouhodobých záloh družstevníků na opravy a rekonstrukce domu,

- k) projednávat výroční zprávy o hospodaření, jejíž vypracování je povinno zabezpečit představenstvo: součástí výroční zprávy o hospodaření je písemný přehled hospodaření družstva s uvedením hlavních výnosových a nákladových položek
 - l) schvalovat řádnou účetní závěrku,
 - m) rozhodovat o rozdělení a užití zisku, popřípadě o způsobu úhrady ztrát,
 - n) určovat druhy závazků nebo výši finančního limitu, do kterého představenstvo samostatně uzavírá smlouvy a další závazky družstva na záležitosti správy domu,
 - o) určovat druhy závazků nebo výši finančního limitu, od kterého rozhoduje o uzavírání závazků družstva členská schůze,
 - p) určovat výši finančního limitu, od kterého je povinnost uzavírat smlouvy na opravy domu na základě výběrového řízení (velké opravy),
 - q) schvalovat odměny představenstva a kontrolní komise,
 - r) rozhodovat o pronájmech bytových či nebytových prostorů,
 - s) rozhodovat o prodeji nebo jiných majetkových dispozicích s nemovitostmi včetně převodů bytů do vlastnictví,
 - t) rozhodovat o přijetí úvěru,
 - u) rozhodovat o výši finanční náhrady za újmu způsobenou družstvu v případech porušování povinností členů družstva.
- 6) Členská schůze si může vyhradit rozhodování kterékoliv otázky, týkající se družstva a jeho činnosti, které nejsou uvedeny v předchozích bodech odstavce.
- 7) O průběhu jednání členské schůze se pořizuje zápis, který musí obsahovat:
- a) datum a místo konání jednání,
 - b) program jednání,
 - c) přijatá usnesení,
 - d) výsledky hlasování,
 - e) připomínky a návrhy členů,
 - f) nepřijaté námítky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování.
- 8) Věcná a formální správnost zápisu bude ověřena zvoleným ověřovatelem zvoleným na začátku schůze.
- 9) Přílohu zápisu tvoří pozvánka, seznam účastníků jednání a podklady, které byly předloženy k projednávaným bodům.
- 10) Členové družstva budou seznámeni se zněním zápisu obdržáním jeho kopie, pokud o ni projeví zájem.
- 11) Členská schůze je schopná usnášení, jestliže je přítomna nadpoloviční většina členů. Nesejde-li se potřebný počet členů, svolá představenstvo do 3 týdnů schůzi novou. Náhradní členská schůze musí být svolána novou pozvánkou s nezměněným pořadem jednání. Pozvánka musí být odeslána nejpozději do 15 dnů ode dne, na který byla svolána původní členská schůze, nejpozději však 10 dnů před konáním náhradní členské schůze. Tato náhradní členská schůze rozhoduje prostou většinou hlasů přítomných členů.
- 12) Pro platnost usnesení členské schůze je zapotřebí souhlasu nadpoloviční většiny přítomných hlasů s výjimkou rozhodování o převodech bytů do vlastnictví, o přijetí a změně stanov, o vyloučení člena a o zániku družstva, kdy se vyžaduje souhlas nadpoloviční většiny všech členů družstva,
- 13) Každý člen družstva má jeden hlas; to se týká i společných členů.
- 14) Při hlasování se hlasuje nejdříve o návrhu představenstva, teprve poté o protinávrzích podle pořadí, v jakém byly předloženy.

- 15) Člen družstva může být na členské schůzi zastoupen jiným členem družstva nebo třetí osobou na základě plné moci.
- 16) Členská schůze musí být výjimečně svolána, požádá-li o to písemně alespoň jedna třetina všech členů družstva nebo kontrolní komise. Pokud představenstvo nesvolá členskou schůzi tak, aby se konala do 40 dnů od doručení žádosti, je osoba písemně pověřená osobami nebo orgánem, který požadoval svolání schůze oprávněna svolat členskou schůzi sama. Na žádost jedné třetiny členů družstva, nebo kontrolní komise, zařadí představenstvo jimi určenou záležitost na pořad jednání členské schůze.

Článek 17

Představenstvo

- 1) Představenstvo je statutárním orgánem družstva, řídí činnost družstva a rozhoduje o všech záležitostech, pokud nejsou zákonem, stanovami nebo rozhodnutím členské schůze vyhrazeny jinému orgánu. Za svou činnost odpovídá členské schůzi.
- 2) Představenstvo má 5 členů. Po zvolení členů představenstva členskou schůzí volí představenstvo předsedu a místopředsedu představenstva.
- 3) Členská schůze může volit náhradníky představenstva. V případě snížení počtu členů představenstva, nastupuje namísto odstoupivšího člena (dnem účinnosti odstoupení) náhradník podle stanového pořadí.
- 4) Není-li náhradník zvolen, může představenstvo povolat zastupujícího člena až do doby, kdy může být provedena řádná volba nového člena. Zastupující člen má práva a povinnosti řádného člena.
- 5) Za představenstvo jedná navenek předseda. V nepřítomnosti předsedy ho zastupuje místopředseda nebo pověřený člen představenstva. Je-li však pro právní úkon, který činí představenstvo, předepsaná písemná forma, podepisuje za družstvo předseda nebo místopředseda a další člen představenstva.
- 6) Představenstvo plní usnesení členské schůze a odpovídá jí za svou činnost. Podává jí zprávy o své činnosti, svolává a připravuje její jednání.
- 7) Představenstvo ve věcech hospodaření družstva zejména:
 - a) je povinno uzavírat smlouvy na provedení prací a služeb s cílem dosáhnout co nejméně nákladných a přitom kvalitních výsledků,
 - b) odpovídá za vedení účetnictví, za sestavení roční účetní závěrky, zprávy o hospodaření družstva a za předložení daňových přiznání družstva finančnímu úřadu,
 - c) zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby spojené s bydlením a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,
 - d) zajišťuje včasné plnění závazků družstva vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek družstva,
 - e) vymáhá jménem společenství plnění povinností uložených členům družstva,
 - f) ročně předkládá k projednání a schválení účetní závěrku, zprávu o hospodaření družstva a ostatní písemné materiály, které má shromáždění projednat,
 - g) zajišťuje řádné vedení, ukládání, archivaci a skartaci veškerých písemností družstva, v souladu se zvláštním právním předpisem,
- 8) Představenstvo se schází podle potřeby. Musí se však sejít do 10 dnů od doručení podnětu kontrolní komise, jestliže na její výzvu nedošlo k nápravě nedostatků.
- 9) Představenstvo odpovídá za vedení veškeré administrativy družstva, plní úkoly k obchodnímu rejstříku a dalším státním orgánům i orgánům samosprávy.

- 10) Představenstvo může pověřit další osobu (osoby) jednáním (zastupováním) za družstva, přitom v písemném pověření vymezí úkony, které je pověřená osoba oprávněna činit za družstvo a stanoví její odměnu.
- 11) Členové představenstva mají nárok na odměnu za výkon funkce ve výši podle rozhodnutí členské schůze.

Článek 18 **Kontrolní komise**

- 1) Kontrolní komise má tři členy a ze svých členů volí předsedu.
- 2) Kontrolní komise je nezávislá na představenstvu a odpovídá pouze členské schůzi.
- 3) Kontrolní komise je oprávněná kontrolovat veškerou činnost družstva a projednává stížnosti jeho členů. Na zjištěné nedostatky upozorňuje představenstvo a vyžaduje jejich nápravu. Je oprávněná vyžadovat si u představenstva jakékoliv informace o hospodaření družstva. Představenstvo je povinno bez zbytečného odkladu oznámit kontrolní komisi všechny skutečnosti, které mohou mít závažné důsledky v hospodaření nebo postavení družstva a jeho členů.
- 4) Kontrolní komise se vyjadřuje k řádné účetní závěrce a návrhu na rozdělení zisku nebo úhrady ztrát družstva.
- 5) Kontrolní komise se schází podle potřeby, nejméně však jednou za 3 měsíce.
- 6) Členům kontrolní komise může být na základě rozhodnutí členské schůze poskytnuta odměna.

Článek 19 **Společná ustanovení o orgánech družstva**

- 1) Funkční období členů orgánů družstva je tři roky. Volené orgány však setrvávají ve svých funkcích do zvolení nových členů orgánů a to nejpozději do dvou měsíců po uplynutí funkčního období. Členové orgánů družstva mohou být voleni do těchto orgánů opětovně.
- 2) Závazek k výkonu volené funkce v orgánu družstva je závazkem osobní povahy a člen voleného orgánu družstva se nemůže nechat zastoupit při výkonu své funkce.
- 3) Pokud zákon nebo stanovy nestanoví jinak, vyžaduje se pro platnost usnesení členské schůze, představenstva a kontrolní komise jejich řádné svolání, přítomnost nadpoloviční většiny členů a souhlas většiny hlasů přítomných členů. Zákon nebo stanovy určují, pro která usnesení je třeba souhlasu kvalifikované většiny přítomných členů.
- 4) Neplní-li člen voleného orgánu řádně svoji funkci, může jej členská schůze odvolat i před uplynutím volebního období.
- 5) Člen družstva, který byl do své funkce zvolen, může z funkce odstoupit, je však povinen své odstoupení oznámit písemně orgánu, který jej zvolil a jeho volební období končí dnem, kdy odstoupení příslušný orgán projedná. Členská schůze je povinna projednat do tří měsíců ode dne doručení odstoupení družstvu, jinak se odstoupení pokládá za projednané.
- 6) V případě zániku členství člena v orgánu může tento orgán povolat zastupujícího člena až do doby, kdy může být provedena řádná volba nového člena. Zastupující člen má práva a povinnosti řádného člena.

ČÁST IV.

HOSPODAŘENÍ DRUŽSTVA

Článek 20

Zajištění řádného hospodaření

- 1) Družstvo hospodaří samostatně a náklady své činnosti hradí z výnosů, získaných především z plateb na údržbu domu, jeho správu a pojištění, případně z dalších zdrojů.
- 2) Družstvo je povinno sestavit za každý rok účetní závěrku.
- 3) Přehled činnosti družstva v uplynulém roce a předpoklady jeho dalšího hospodaření musí být zřejmé z výroční zprávy o hospodaření, jejíž vypracování je povinno zabezpečit představenstvo a předložit spolu s účetní závěrkou k projednání členské schůzi. Součástí zprávy o hospodaření je písemný přehled hospodaření družstva s uvedením hlavních výnosových a nákladových položek.
- 4) Družstvo je povinno plnit své povinnosti vůči státním a jiným orgánům. Za tuto činnost odpovídá představenstvo.

Článek 21

Základní kapitál družstva

- 1) Základní kapitál družstva tvoří souhrn všech členských vkladů, k jejichž splacení se zavázali členové družstva.
- 2) Zapisovaný základní kapitál činí 50.000,- Kč a je částí základního kapitálu družstva.

Článek 22

Nedělitelný fond družstva

- 1) Družstvo zřizuje při svém vzniku ve smyslu § 235 obch. zákona nedělitelný fond ve výši 10 % zapisovaného základního kapitálu. Tento fond družstvo doplňuje nejméně o 10 % z čistého ročního zisku, a to až do doby, než výše nedělitelného fondu dosáhne částky rovnající se polovině zapisovaného základního kapitálu. O případném dalším doplňování fondu rozhoduje členská schůze.
- 2) Nedělitelný fond nelze rozdělit mezi členy za trvání družstva. Z tohoto fondu lze uhradit případnou ztrátu z hospodaření družstva na základě rozhodnutí členské schůze.

Článek 23

Způsob použití zisku a úhrada případné ztráty

- 1) O způsobu použití zisku rozhoduje členská schůze.
- 2) Případnou ztrátu z hospodaření hradí družstvo podle rozhodnutí členské schůze:
 - a) ze zisku minulých období,
 - b) z nezapsaného základního kapitálu družstva,
 - c) z nedělitelného fondu,
 - d) jiným způsobem podle rozhodnutí členské schůze.

ČÁST V.

NÁJEM DRUŽSTEVNÍHO BYTU

Článek 24

Vznik nájmu družstevního bytu

- 1) Právo nájmu bytu členů družstva se mění na právo nájmu družstevního bytu dnem účinnosti převodu domu do vlastnictví družstva.
- 2) S každým členem družstva - uživatelem družstevního bytu, uzavře družstvo nájemní smlouvu o užívání družstevního bytu
- 3) Členovi družstva vznikne právo na uzavření nájemní smlouvy také:
 - a) převodem nebo přechodem členských práv a povinností,
 - b) přijetím za člena družstva a rozhodnutím o pronájmu bytu na základě rozhodnutí představenstva.

Článek 25

Základní práva a povinnosti vyplývající z nájmu družstevního bytu

- 1) Práva a povinnosti vyplývající z nájmu bytu jsou stanoveny v nájemní smlouvě a dále v občanském zákoně. Nájemní smlouva musí být uzavřena na dobu neurčitou, ve dvou vyhotoveních, z nichž jedno obdrží představenstvo družstva a druhé nájemce.
- 2) S nájemcem družstevního bytu a s manželi - společnými nájemci, mohou na základě jejich práva v bytě bydlet osoby, které vedou s nájemci společnou domácnost. Každou změnu počtu osob bydlících v bytě je nájemce povinen neprodleně oznámit družstvu.
- 3) Osoba, která uzavřela registrované partnerství má po dobu trvání partnerství právo užívat byt, jenž je v nájmu druhého partnera a práva s tím spojená.
- 4) Uzavřením partnerství nevzniká společný nájem bytu, jehož nájemcem je jeden z partnerů. To platí i pro případ, pokud se stane nájemcem jeden z partnerů za trvání partnerství.
- 5) Zrušením, popřípadě vyslovením neplatnosti nebo neexistence partnerství, zaniká právo partnera, který není nájemcem bytu, tento byt nadále užívat.
- 6) Kromě práva užívat byt má nájemce družstevního bytu a na základě jeho práva i osoby, které s ním bydlí, právo užívat společné prostory a zařízení domu.
- 7) Nájemce a osoby, které s ním byt užívají, jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí, zajišťující ostatním nájemcům výkon jejich práv a aby svou činností ostatní nájemce neomezovali.
- 8) Nájemce družstevního bytu ručí za bezpečný provoz plynových a elektrických spotřebičů v bytě. Veškeré zařizovací předměty v bytě (plynové a elektrické spotřebiče, vybavení kuchyní, koupelen a WC, topidla, atp.) jsou jeho majetkem.
- 9) Nájemce je povinen umožnit po předchozím oznámení pověřeným zástupcům družstva zjištění technického stavu bytu.

Článek 26

Opravy a běžná údržba domu a bytů

- 1) Družstvo v rámci předmětu své činnosti zabezpečuje údržbu a opravy domu a společných prostor, a to zejména:
 - a) vodovodní, plynovodní, kanalizační a elektrické přípojky od veřejné části do domu,
 - b) vodorovný a svislý rozvod vody, plynu, kanalizační odpad, elektrorozvody společných částí domu, (kromě telefonního vedení) až k odbočkám rozvodů do jednotlivých bytů,
 - c) rozvody STA,
 - d) konstrukce základů, střešních pláštů, fasádního opláštění, včetně oken,
 - e) stavební konstrukce a povrchové úpravy společných prostor.

- f) kompletní tepelná soustava domu
- 2) Veškeré opravy v družstevním bytě a náklady spojené s běžnou údržbou hradí nájemce družstevního bytu. Běžnou údržbou nejsou opravy a výměny:
 - a) rozvodů vody - stoupacího vedení, hlavního uzávěru a vodoměru po bytovou rozvodnici,
 - b) rozvodů plynu a hlavního bytového uzávěru,
 - c) rozvodů domovní elektroinstalace po bytovou rozvodnici,
 - d) odpadního potrubí.
- 3) Nájemce družstevního bytu nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v bytě bez souhlasu družstva dle stavebního zákona v platném znění.
- 4) Nájemce družstevního bytu je povinen oznámit bez zbytečného odkladu družstvu potřebu těch oprav v družstevním bytě, které má odstranit družstvo a umožnit jejich provedení tak, aby se zamezilo vzniku dalších škod. Pokud tak neučiní, odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.

Článek 27

Nájemné a úhrada za služby poskytované s užíváním družstevního bytu

- 1) Člen družstva – nájemce bytu je povinen za užívání družstevního bytu hradit tyto platby:
 - a) dlouhodobé zálohy podílu na opravách a rekonstrukcích společných částí domu,
 - b) na správě domu, na pojištění domu, na dani z nemovitosti,
 - c) zálohy na služby, spojených s užíváním bytu a společných částí domu (dodávky vody, tepla, osvětlení domu, atp.).
- 2) Výše plateb nájemného se stanovuje podle platných předpisů nebo rozhodnutí členské schůze. Základním kritériem pro platby na opravy domu je plocha bytu.
- 3) Veškeré uvedené platby se platí měsíčně za právě probíhající měsíc, a to nejpozději do 20. dne v tomto měsíci. Služby spojené s užíváním bytu se platí zálohově a budou vyúčtovány nejpozději do tří měsíců poté, kdy bude družstvu známa skutečná výše výdajů za tyto služby za rok, za který se provádí vyúčtování.
- 4) Nezaplatí-li nájemce družstevního bytu platby spojené s užíváním bytu do jejich splatnosti, je povinen zaplatit družstvu poplatek z prodlení podle zákona.
- 5) Jestliže nájemce hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z nájmu bytu, zejména tím, že nezaplatil nájemné a úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu ve výši odpovídající trojnásobku měsíčního nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu a nesjedná si s družstvem splácení dluhu, je to důvodem pro vyloučení z družstva a tím ukončení práva nájmu bytu.

Článek 28

Výměna a podnájem bytů

- 1) Člen družstva, nájemník bytu, může uzavřít dohodu o výměně bytu. Tato dohoda musí mít písemnou formu a podléhá schválení představenstvem družstva. Součástí dohody musí být dohoda o vzájemném majetkovém vypořádání a dohoda o převodu členských práv, povinností a závazků člena družstva na podílovou úhradu kupní ceny domu.
- 2) Majetkové vypořádání provedou účastníci výměny mezi sebou.
- 3) Členská práva a povinnosti přecházejí na nabyvatele ve vztahu k družstvu dnem převzetí dohody o převodu členských práv a povinností.
- 4) Pronajatý byt nebo jeho část lze dát do podnájmu. Podnájem bytu schvaluje představenstvo na roční období. Představenstvo nemůže podnájem odmítnout, pokud budou podnájemem dodržovány stanovy, nájemní smlouva, případně domovní řád.

- 5) Nájemce je povinen uvést v žádosti o podnájem:
 - a) jména a počet osob, které budou užívat byt,
 - b) svoji adresu dočasného pobytu, telefonní a emailové spojení.
- 6) Porušení povinnosti nájemce bytu se považuje za porušení povinnosti člena družstva.
- 7) Člen družstva je povinen podnájem bytu zrušit, pokud podnájemce nedodržuje domovní řád, porušuje pravidla užívání společných prostor a byl ke zrušení podnájmu vyzván představenstvem družstva.
- 8) Členská schůze může stanovit roční poplatek za administrativní práce spojené s podnájemem bytu.

Článek 29

Nájem nebytových prostor

- 1) Práva a povinnosti vyplývající z nájmu nebytového prostoru jsou stanoveny v nájemní smlouvě a zákoně o nájmu nebytových prostor. Nájemní smlouva musí být uzavřena ve dvou vyhotoveních, z nichž jedno obdrží představenstvo družstva a druhé nájemce.
- 2) Pro nájemní smlouvy nebytových prostor se použijí přiměřeně podmínky nájmu družstevních bytů.
- 3) Podmínky nájmu nebytových prostor stanovuje členská schůze.

ČÁST VI

ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

Článek 30

Podněty a stížnosti členů

- 1) Orgány družstva posuzují a vyřizují písemné podněty a stížnosti členů podle obsahu podnětu, i když jsou nesprávně označeny. Došlé podněty a stížnosti členů a způsob jejich vyřízení orgán eviduje ve zvláštním seznamu.
- 2) Při jednání o záležitostech postupují orgány družstva především v součinnosti s těmi členy, jichž se jednání dotýká tak, aby byl skutečný stav věci náležitě zjištěn. O vyřízení podnětu a stížnosti informuje orgán družstva člena písemně ve lhůtě nejpozději do 60 dnů.

Článek 31

Doručování

- 1) Družstvo doručuje svým členům písemnosti zpravidla poštou nebo jiným vhodným způsobem, a to na adresu, kterou člen sdělil jako svoji adresu poslední.
- 2) Doručení písemností doporučeným dopisem nebo do vlastních rukou je nutné pouze ve zvláštních případech dle rozhodnutí představenstva.
- 3) Povinnost družstva doručit písemnost doporučeným dopisem je splněna, jestliže pošta písemnost doručí, nebo jakmile ji vrátí z poslední známé adresy člena jako nedoručitelnou. Tato povinnost je splněna i tehdy, jakmile je písemnost osobně doručena a člen její převzetí písemně potvrdí nebo převzetí odmítne.
- 4) Povinnost družstva doručit písemnost do vlastních rukou je splněna:
 - a) při osobním doručování jakmile člen její převzetí písemně potvrdí nebo převzetí odmítne,

- b) při doručování poštou jakmile pošta písemnost do vlastních rukou doručí. Účinky doručení nastanou i tehdy, jestliže pošta písemnost vrátí jako nedoručitelnou.

Článek 32 **Počítání času**

- 1) Lhůta určená podle dní počíná dnem, který následuje po události, jež je rozhodující pro její počátek.
- 2) Konec lhůty určené podle týdnů, měsíců nebo let připadá na den, který se pojmenováním nebo číslem shoduje se dnem, na který připadá událost, od níž se lhůta počítá. Není-li takový den v měsíci, připadne poslední den lhůty na jeho poslední den.
- 3) Byla-li lhůta prodloužena, má se v pochybnostech za to, že nová lhůta počíná dnem, který následuje po uplynutí lhůty původní.
- 4) Případně-li poslední den lhůty na sobotu, neděli nebo svátek, je posledním dnem lhůty následující pracovní den.
- 5) Lhůta pro podání je zachována, jestliže písemnost byla v poslední den lhůty doručena osobně určenému adresátovi, nebo jestliže tímto dnem skončilo uložení na poště.
- 6) Představenstvo může ze závažných důvodů prominout zmeškání lhůty, požádá-li o to člen do 15 dnů ode dne, kdy pominula příčina zmeškání a učiní-li v téže lhůtě zmeškaný úkon. Představenstvo může této žádosti přiznat odkladný účinek. Zmeškání lhůty nelze prominout, jestliže ode dne, kdy měl být úkon učiněn, uplyne jeden rok.

Tyto stanovy byly přijaty na ustavující schůzi družstva dne 25 . května 2011