

STANOVY Bytového družstva Fantova 1785 - 1787

(§ 552 a násl. zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (dále jen „**zákon o obchodních korporacích nebo ZOK**“))

ČÁST PRVNÍ: ZÁKLADNÍ POJMY

Článek 1. Úvodní ustanovení

1. Družstvo je společenstvím neuzavřeného počtu fyzických i právnických osob ve smyslu § 552 zákona o obchodních korporacích, založeným za účelem zajišťování bytových potřeb svých členů.
2. Družstvo je právnickou osobou a zapisuje se do obchodního rejstříku.
3. Družstvo za porušení svých závazků odpovídá celým svým majetkem. Členové družstva neručí za jeho závazky. Na základě rozhodnutí členské schůze může být členům družstva uložena uhrazovací povinnost přesahující členský vklad na krytí ztrát družstva.

Článek 2. Firma a sídlo družstva

1. Družstvo přijalo firmu: Bytové družstvo Fantova 1785 – 1787 (dále též „družstvo“)
2. Sídlo družstva: Fantova 1786/24, Praha 5 – Stodůlky, 155 00
3. IČ:276 217 82
4. Zapsané v Obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze – oddíl Dr., vložka 6611

Článek 3. Předmět činnosti

Předmětem činnosti družstva je pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor ve vlastnictví družstva bez poskytování jiných než základních služeb zajišťujících řádný provoz těchto nemovitostí, bytů a nebytových prostor¹, a zajištění oprav a údržby nemovitostí, bytů a nebytových prostor ve vlastnictví družstva.

Článek 4. Zapisovaný základní kapitál

1. Zapisovaný základní kapitál činí **50.600,- Kč** (slovy: padesát tisíc šest set korun českých) a je tvořen základními členskými vklady členů družstva.
2. Jestliže souhrn základních členských vkladů zakládajících, i dále přistoupičích členů družstva, přesáhne schválenou výši základního kapitálu, bude částka převedena do rezervního fondu.
3. Zapisovaný základní kapitál družstva lze zvýšit nebo snížit pouze usnesením členské schůze, schváleným nadpoloviční většinou všech členů družstva.

Článek 5. Základní členský vklad

1. **Základní členský vklad** činí částku ve výši 1.100,00 Kč (slovy jeden tisíc jedno sto korun českých) na člena.
2. Základní členský vklad je povinen každý člen družstva uhradit při podání přihlášky spolu se zápisným podle článku 7 těchto stanov.

¹ Tyto činnosti družstvo vykonává v rozsahu stanoveném § 727 zákona č. 90/2012 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon) v platném znění, a tudíž nejsou živností ve smyslu tohoto zákona.

Článek 6. Další členský vklad

1. Vzhledem k tomu, že družstvo je založeno jako bytové družstvo za účelem zajišťování bytových potřeb svých členů, zavazují se členové družstva k uhrazení dalšího členského vkladu. Finanční prostředky získané tímto vkladem jsou družstvem použity na úhradu kupní ceny následujících nemovitostí - budov č.p. 1785 č. or. 26, č.p. 1786 č. or. 24, č.p. 1787 č. or. 22 – všechny v katastrálním území Stodůlky, obec Praha, zapsaných na LV č. 1696 vydaném Katastrálním úřadem pro Hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha pro katastrální území Stodůlky, obec Praha, okres Hlavní město Praha a pozemků: parc. č. 151/226 o výměře 258 m² (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 151/227 o výměře 258 m² (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 151/228 o výměře 286 m² (zastavěná plocha a nádvoří) – všechny v katastrálním území Stodůlky, obec Praha, zapsaných na LV č. 1284 vydaném Katastrálním úřadem pro Hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha pro katastrální území Stodůlky, obec Praha, okres Hlavní město Praha.
2. **Další členský vklad** představuje vklad člena do družstva za účelem pořízení (zaplacení kupní ceny) nemovitosti – bytového domu a pozemku k němu příslušejícího. Výše a splácení dalšího členského vkladu je evidováno podle článku 11, bod 2 odst. d) těchto stanov.
3. Člen družstva se může podílet na základním kapitálu jedním nebo více dalšími členskými vklady. Výše dalšího členského vkladu může být pro jednotlivé členy různá.
4. Výši dalšího členského vkladu a lhůtu splatnosti schvaluje členská schůze. Výše dalšího členského vkladu člena družstva se liší podle velikosti bytu, k němuž má člen družstva právo nájmu a je uvedena v propočtu jednotlivých podílů kupní ceny, jež byl součástí kvalifikované výzvy ke koupi bytových domů.
5. O převzetí povinnosti k dalšímu členskému vkladu uzavře družstvo se členem písemnou smlouvu. Smlouva obsahuje údaje o výši peněžitého vkladu nebo o tom, jaká věc tvoří předmět nepeněžitého vkladu a jeho ocenění, způsob jeho ocenění.
6. **Další členský vklad může člen splácet postupně** na základě splátkového kalendáře ujednaného ve smlouvě dle odst. 5. tohoto článku. Systém splátkového kalendáře, tj. maximální počet splátek a minimální výše splátky, pravidla pro možnost předčasného splacení atp. určí usnesení členské schůze. Splátkový kalendář bude pro každého člena určen individuálně představenstvem. Pro případ prodlení člena s plněním jednotlivých splátek podle splátkového kalendáře družstvo zřizuje rizikový fond (článek 29 těchto stanov).
7. Člen družstva je oprávněn **splatit další členský vklad i jednorázově, pokud se k tomu písemně zaváže ve smlouvě dle odst. 6 tohoto článku**. V takovém případě je však povinen tento další členský vklad uhradit v plné výši v termínu stanoveném představenstvem družstva. V případě, že člen družstva se zaváže uhradit další členský vklad jednorázově, a bude v prodlení s plněním tohoto závazku, je družstvo oprávněno po tomto členovi požadovat uhrazení smluvní pokuty ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení.

DRUHÁ ČÁST: VZNIK A ZÁNİK ČLENSTVÍ

Článek 7. Vznik členství

1. Členem družstva může být právnická osoba nebo fyzická osoba plně svéprávná.
2. Členem družstva se také může stát nezletilý občan z důvodu dědění.
3. Každý člen uhradí **zápisné** ve výši 1 000,00 Kč (slovy: jeden tisíc korun českých) splatné při podání přihlášky do družstva nejpozději však při zápisu do Seznamu členů, jehož účelem je úhrada administrativních a ostatních nákladů spojených se vznikem členství v družstvu, které družstvu vzniknou.
4. Členství vzniká:
 - a) **při založení družstva** podáním písemné přihlášky nájemce bytu, uhrazením zápisného, zaplacením základního členského vkladu a přijetím závazku k úhradě dalšího členského vkladu ve smyslu článku 5 těchto stanov
 - b) **za trvání družstva**
 - 1) rozhodnutím členské schůze o přijetí za člena družstva na základě písemné přihlášky, zaplacením zápisného a základního členského vkladu a přijetím závazku ke splacení dalšího členského vkladu;
 - 2) převodem členství;
 - 3) děděním.
5. Nový člen v případě uvedeném v odstavci 4. písmeno b) bod 2) tohoto článku se stává členem družstva dnem, kdy družstvu byla předložena Smlouva o převodu členských práv a povinností nebo dnem

uvedeným v této smlouvě, nebo kdy družstvo obdrží písemné oznámení dosavadního člena o převodu členství spolu a písemný souhlas nabyvatele členství. Nový člen je v tomto případě povinen:

- a) odevzdat představenstvu vyplněnou přihlášku,
 - b) uhradit zápisné,
 - c) uzavřít s družstvem nájemní smlouvu, resp. poskytnout součinnost k úpravě nájemního vztahu na základě Nájemní smlouvy k bytu tak, aby odpovídal skutečnosti,
 - d) přijmout závazek k úhradě dosud nesplacené části dalšího členského vkladu ve výši určené představenstvem na základě evidence dle článku 11 těchto stanov, pokud tento další členský vklad již nebyl v plné výši splacen. V případě převodu členství, kdy další členský vklad není ještě splacen v plné výši, člen družstva, který členství převádí, ručí za splnění závazku uhradit dosud nesplacenou část dalšího členského vkladu členem družstva, na kterého své členství převádí (dále dle §601 ZOK).
6. Děděním přecházejí členská práva a povinnosti na dědice určeného v rozhodnutí o ukončení dědického řízení, ledaže tento dědic nechce být členem družstva a svou účast v družstvu vypoví, a to bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 1 měsíce ode dne, kdy se stal dědicem, jinak se k výpovědi nepřihlíží. Souhlas orgánů družstva k tomuto přechodu členství se nevyžaduje. V případě, že se dědic rozhodne nestát se členem družstva a členství vypoví, má nárok na vypořádací podíl člena družstva, jehož členská práva a povinnosti zdědil. Družstvo je povinno tento vypořádací podíl vyplatit v souladu s ustanovením článku 10 těchto stanov.
7. Členství v družstvu je založeno na principu dobrovolnosti a rovnosti všech členů.

Článek 8.

Společné členství manželů v družstvu a společný nájem družstevního bytu

1. Společný nájem může vzniknout jen mezi manžely.
2. Společný nájem manželů se řídí podle ustanovení § 745 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Občanský zákoník nebo NOZ“) a §739 ZOK.
3. Členství jednoho z manželů v družstvu nezakládá členství druhého z manželů
4. Manželé mají při hlasování právo jednoho hlasu. Ze společného členství v družstvu jsou oba manželé oprávněni společně a nerozdílně.
5. Zánik společného členství musí být neprodleně oznámen představenstvu spolu s předložením kopií příslušných dokumentů.

Článek 9.

Zánik členství

1. Členství v družstvu zaniká:
 - a) písemnou dohodou,
 - b) vystoupením člena,
 - c) vyloučením člena,
 - d) převodem družstevního podílu,
 - e) přechodem družstevního podílu,
 - f) smrtí člena družstva,
 - g) prohlášením konkursu na majetek člena,
 - h) zamítnutím insolvenčního návrhu pro nedostatek majetku člena,
 - i) doručením vyznění o neúspěšné opakované dražbě v řízení o výkonu rozhodnutí nebo v exekuci nebo, nejsou-li členská práva a povinnosti převoditelné, pravomocným nařízením výkonu rozhodnutí postižením členských práv a povinností, nebo právní mocí exekučního příkazu k postižení členských práv a povinností 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 nabytí právní moci rozhodnutí o tomto návrhu,
 - j) zánikem právnické osoby bez právního nástupce,
 - k) zánikem družstva bez právního nástupce.
2. **Písemná dohoda** musí být podepsána členem družstva a nejméně dvěma členy představenstva. Tato dohoda musí obsahovat časový údaj o dni, ke kterému členství zaniká a o dni, v němž dojde k vyklizení a předání bytu. Vyplacení vypořádacího podílu se provede v souladu s ustanovením článku 10 těchto stanov. Jedno vyhotovení dohody vydá družstvo členovi,
3. **Vystoupením zaniká** členství uplynutím dvou měsíců. Tato lhůta počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení písemného oznámení člena družstva o jeho vystoupení z družstva. Oznámení lze odvolat jen písemně se souhlasem představenstva družstva. Vyplacení vypořádacího podílu se provede v souladu s ustanovením článku 10 těchto stanov.
4. **O vyloučení člena** rozhoduje členská schůze na základě návrhu představenstva družstva. Člen družstva může být vyloučen, jestliže přes písemnou výzvu:

- a) závažným způsobem nebo opakovaně porušil své členské povinnosti,
- b) přestal splňovat podmínky pro členství uvedené v článku 7 těchto stanov,
- c) byl pravomocně odsouzen za úmyslný trestný čin, který spáchal proti družstvu nebo proti členu družstva,
- d) je v prodlení se splácením dalšího členského vkladu, k jehož úhradě se zavázal, a jeho dluh odpovídá výši trojnásobku měsíční splátky dalšího členského vkladu nebo je v prodlení s úhradami nájemného a jiných plateb, k jejichž úhradě se zavázal, a jeho dluh odpovídá výši trojnásobku měsíční platby - nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu, příp. jiné platby, k jejíž úhradě se zavázal, a nepožádal o odklad.

Rozhodnutí o vyloučení člena je možno přijmout pouze do 3 měsíců ode dne, kdy družstvo důvod vyloučení zjistilo, nejpozději však do 1 roku ode dne, kdy tento důvod vznikl.

Vyloučením zaniká členství dnem oznámení rozhodnutí členské schůze členovi družstva. Rozhodnutí členské schůze o vyloučení člena se považuje za oznámené dnem doručení písemného rozhodnutí členské schůze na adresu člena družstva uvedenou v členské evidenci dle článku 11 či dnem odmítnutí přijetí doporučeného dopisu obsahujícího rozhodnutí členské schůze o vyloučení člena družstva či dnem vrácení tohoto dopisu z důvodu jeho nepřevzetí.

Rozhodnutí členské schůze o vyloučení člena podléhá soudnímu přezkoumání postupem, který je v souladu s příslušnými ustanoveními zákona o obchodních korporacích. Rozhodnutí o vyloučení člena musí obsahovat poučení o možnosti přezkoumání rozhodnutí soudem.

5. Jestliže byl zamítnut **insolvenční návrh** pro nedostatek majetku člena družstva z jiných důvodů než pro nedostatek majetku, jeho členství se obnovuje. Pokud však družstvo již takovému členu vyplatilo jeho vypořádací podíl či zálohu na tento podíl, musí člen jakékoli plnění, které v této souvislosti od družstva přijal do 2 měsíců od zamítnutí **insolvenční návrh** družstvu nahradit. Toto platí i v případě, že byl pravomocně zastaven výkon rozhodnutí postižením členských práv a povinností člena v družstvu nebo pravomocně zastavena exekuce podle zvláštního právního předpisu.
6. **Smrtí člena družstva přecházejí** členská práva a povinnosti na dědice, ledaže tento dědic nechce být členem družstva a svou účast v družstvu vypoví, a to bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 1 měsíce ode dne, kdy se stal dědicem, jinak se k výpovědi nepřihlíží. Dědic, kterému připadl členský podíl se stává členem družstva. V této souvislosti je povinen analogicky splnit povinnosti uvedené v čl. 7 odst. 5 bod a), c) a d) těchto stanov. Pokud se dědic nechce stát členem družstva, má nárok na vyplacení vypořádacího podílu, který by připadl na zůstavitele způsobem uvedeným v článku 10 těchto stanov. Do skončení dědického řízení uhrazuje povinně platby za zemřelého člena dědic nebo dědicové, na které přešel nájem bytu podle § 2279 a násl. NOZ. Ve sporných dědických případech může družstvo rozhodnout, že bude povinné platby uhrazovat zatím ze svých zdrojů do vydání pravomocného rozhodnutí o dědickém vypořádání; po právní moci tohoto rozhodnutí je dědic povinen dlužnou částku družstvu splatit. Nestane-li se takový dědic členem, nejsou poplatky hrazené za něho družstvem součástí vypořádacího podílu.
7. Společné členství manželů v družstvu zaniká vypořádáním společného jmění manželů nebo marným uplynutím lhůty pro jeho vypořádání.
8. 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 10. Vypořádací podíl

1. Zánikem členství za trvání družstva vzniká bývalému členu nebo jeho dědicům nárok na vypořádací podíl.
2. Vypořádací podíl se při zániku členství určuje dle ustanovení § 748 zákona o obchodních korporacích.
3. Vypořádací podíl se uhrazuje pouze v penězích a je splatný dle §749 ZOK.
4. Vypořádací podíl je vyplacen za podmínky vyklizení a řádného předání bytu, k němuž měl bývalý člen právo nájmu.
5. Pokud to finanční situace dovoluje, může družstvo uspokojit zálohově část nároku na vyplacení vypořádacího podílu i dříve, pokud je zároveň splněna podmínka uvedená v odstavci 4 tohoto článku
6. Proti výplatě vypořádacího podílu je družstvo oprávněno započíst své splatné pohledávky vůči bývalému členu.
7. Zánikem členství v důsledku převodu členských práv a povinností nevzniká nárok na vyplacení vypořádacího podílu. Vzájemné nároky si účastníci převodu vypořádají mezi sebou.

Článek 11. Seznam členů a informační deska

1. Družstvo vede seznam svých členů a udržuje jej v souladu se skutečným stavem.
2. Do seznamu členů se zapisuje:

- a) jméno, datum narození, adresa člena družstva a; při společném členství manželů data obou manželů, případně také jiná adresa pro doručování,
 - b) datum a způsob vzniku členství v družstvu,
 - c) údaj o zaplacení členského vkladu a zápisného a rozsah splnění vkladové povinnosti k členskému vkladu,
 - d) výše dalšího členského vkladu a údaje o jeho splácení - výše a data jednotlivých plateb a rozsah splnění vkladové povinnosti k dalšímu členskému vkladu,
 - e) označení bytu, jeho velikosti (rozměrů) a příslušenství, ke kterému má člen právo bydlení na základě nájemní smlouvy, popřípadě další rozhodné skutečnosti k bytovým a nebytovým prostorům,
 - f) datum a způsob zániku členství v družstvu; pokud na vyplacení vypořádacího podílu vznikl nárok, údaj o vyplacení vypořádacího podílu (výše a datum platby).
3. Člen oznámí a doloží družstvu každou změnu údajů evidovaných v seznamu členů bez zbytečného odkladu poté, co tato skutečnost nastala. Družstvo provede zápis zapisované skutečnosti bez zbytečného odkladu poté, co mu bude změna prokázána.
4. Člen má právo do seznamu členů nahlížet a žádat bezplatné vydání potvrzení o svém členství a obsahu svého zápisu v seznamu členů. Představenstvo je povinno vydat takové potvrzení do 7 pracovních dnů na základě písemné žádosti člena. Člen, který požaduje vydání tohoto potvrzení častěji než jedenkrát za rok, uhradí družstvu odůvodněné náklady s tím spojené.
5. Představenstvo umožní každému nahlédnout do příslušné části seznamu, jestliže osvědčí právní zájem na tomto nahlédnutí nebo doloží písemný souhlas člena, kterého se zápis týká; podpis člena musí být úředně ověřen.
6. Družstvo je povinno zřídít informační desku ve svém sídle a stejné informace v dalších vchodech.. Informační deska je přístupná každý pracovní den v běžnou pracovní dobu všem členům. Na základě usnesení členské schůze může družstvo zpřístupnit informační desku členům družstva prostřednictvím internetových stránek.

Článek 12.

Práva a povinnosti členů družstva

1. Mezi práva člena družstva patří právo:
- a) volit a být volen do orgánů družstva a podílet se tak na řízení a kontrole činnosti družstva prostřednictvím jeho orgánů,
 - b) účastnit se řízení a rozhodování v družstvu,
 - c) podílet se na výhodách poskytovaných družstvem,
 - d) účastnit se jednání a rozhodování členské schůze,
 - e) podílet se na veškeré činnosti družstva,
 - f) předkládat návrhy na zlepšení a připomínky k činnosti družstva a jeho orgánů a být o jejich vyřízení informován,
 - g) na informace o činnosti orgánů družstva a stavu hospodaření družstva,
 - h) nahlížet do zápisů z jednání členských schůzí a do jejich příloh a do technické dokumentace domu související s jeho bytem a společnými částmi domu,
 - i) nahlížet do té části členské evidence, která se týká jeho členství, žádat o vydání potvrzení o svém členství a o obsahu jeho zápisu v evidenci,
 - j) na uzavření smlouvy o nájmu k bytu, který jako člen oprávněně užívá nebo k němuž nájemní právo získá vznikem členství v družstvu,
 - k) na užívání bytu a společných částí domu a zařízení domu v souladu s pravidly stanovenými právními předpisy a předpisy přijatými družstvem. Toto právo se vztahuje i na osoby užívající byt,
 - l) na zajištění služeb souvisejících se správou, provozem a údržbou domu a na plnění spojená s užíváním bytu, s výjimkou drobných oprav a běžné údržby, které si člen hradí sám,
 - m) na roční vyúčtování zaplacených záloh a úhrad za služby poskytované v souvislosti s užíváním domu, bytu nebo nebytového prostoru,
 - n) na vypořádací podíl při zániku členství za trvání družstva,
 - o) na podíl na likvidačním zůstatku pro případ zrušení družstva s likvidací,
 - p) na převod bytu do vlastnictví člena,
 - q) a další práva, která vyplývají z právních předpisů (NOZ a ZOK), stanov a ostatních předpisů družstva.
2. Mezi povinnosti člena družstva patří povinnost:
- a) dodržovat závazky plynoucí z právních předpisů, stanov a dalších vnitřních předpisů družstva, dodržovat rozhodnutí orgánů družstva a plnit usnesení orgánů družstva,
 - b) vkladovou - tj. povinnost zaplatit základní členský vklad a splácet další členské vklady,
 - c) platit řádně a včas veškeré povinné platby - a to ve výši, lhůtách a způsobem stanovenými usnesením členské schůze, pokud neplnou přímo z těchto stanov,

- d) písemně oznámit družstvu veškeré změny v počtu osob, které žijí s členem družstva v bytě, a to bez zbytečného odkladu pronajímateli nejpozději do dvou měsíců ode dne, kdy ke změně došlo. V písemném oznámení musí být uvedeno jméno, příjmení, datum narození těchto osob,
 - e) chránit majetek družstva, dodržovat protipožární a hygienické předpisy, upozorňovat představenstvo včas na závady a nutnost oprav, jakož i neprodleně upozorňovat příslušné orgány družstva na závady vzniklé na společných částech domu a na jednání osob, které je poškozují a podle svých možností přiměřeně působit proti takovému poškozování,
 - f) odstranit závady a poškození, která na jiných bytech nebo na společných částech nebo zařízení domu způsobil sám, nebo ti, kteří s ním byt užívají, či jeho hosté. Nestane-li se tak, má družstvo právo po předchozím upozornění člena závady a poškození odstranit a požadovat od něho náhradu,
 - g) udržovat řádně pronajaté prostory a na své náklady provádět jejich opravy,
 - h) zdržet se provádění úpravy bytu a jeho zařízení, jimiž by byl měněn vzhled domu, ohrožena statická bezpečnost konstrukcí a narušena činnost technického zařízení domu (plyn, vytápění, voda, kanalizace, elektroinstalace, vzduchotechnika, STA apod.). Úpravy v bytě, ke kterým je třeba stavební povolení nebo ohlášení podle stavebních předpisů lze provádět jen se souhlasem družstva. Ve schválených případech předat družstvu stavební dokumentaci,
 - i) umožnit provedení stavebních úprav bytu a jiných podstatných změn v bytě, které je družstvo povinno provést na příkaz příslušného orgánu státní správy. V případě, že neumožní provedení těchto prací, odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla,
 - j) zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práv ostatních nájemců v domě, či omezoval nebo neumožňoval výkon jejich práv,
 - k) zachovávat dobré mravy a nenarušovat vzájemné vztahy s ostatními členy družstva,
 - l) umožnit pověřeným zástupcům družstva - po předchozím oznámení - zjištění technického stavu bytu, zajištění oprav, provedení odečtu vodoměrů apod.,
 - m) přispívat na úhradu ztráty družstva za kalendářní rok podle čl. 31 těchto stanov a v souladu s rozhodnutím členské schůze družstva,
 - n) umístit sídlo firmy nebo podnikat v bytových domech družstva jen se souhlasem představenstva,
 - o) neobsazeno,
 - p) uhradit družstvu nezbytné náklady, které vznikly v souvislosti s převodem bytu (nebytového prostoru) do vlastnictví člena, a to ve výši stanovené členskou schůzí družstva.
3. Člen družstva se může nechat zastoupit jiným členem družstva nebo jinou osobou na základě písemného zmocnění. Zmocněnec může zastupovat nanejvýše 1/3 všech členů.

Článek 13.

Práva a povinnosti družstva

1. Mezi práva družstva patří:
 - a) požadovat od členů uhrazení dalšího členského vkladu způsobem, ke kterému se zavázali,
 - b) požadovat od členů plnění povinností člena družstva a nájemce družstevního bytu stanovených právními předpisy, těmito stanovami a usneseními členské schůze,
 - c) po předchozím odsouhlasení členskou schůzí uzavřít úvěrovou smlouvu za účelem zajištění finančních prostředků na nákup nemovitostí specifikovaných v článku 6 odst. 1 těchto stanov
 - d) po předchozím odsouhlasení členskou schůzí uzavřít zástavní smlouvu za účelem zajištění úvěru dle předchozího odstavce, kde předmětem zástavy budou nemovitosti specifikované v článku 6 odst. 1 těchto stanov
 - e) uzavřít úvěrovou smlouvu za účelem zajištění finančních prostředků na rekonstrukci a opravy nemovitostí specifikovaných v článku 6 odst. 1 těchto stanov a tyto nemovitosti použít jako zajištění svého závazku z této úvěrové smlouvy na základě předchozího souhlasu členské schůze.
2. Mezi povinnosti družstva patří:
 - a) dodržovat a plnit povinnosti stanovené právními předpisy, zejména z hlediska daňových a účetních předpisů
 - b) dodržovat a plnit povinnosti vlastníka nemovitosti stanovené právními předpisy, zejména údržba nemovitosti a plnění daňových povinností,
 - c) zaručit a zajistit včasné provedení splátek úvěru spojeného s nákupem a příp. údržbou nemovitostí specifikovaných v čl. 6 odst. 1 těchto stanov a včasnost ostatních plateb z činnosti družstva vyplývající,
 - d) provést bez zbytečných odkladů vypořádání dle článku 10. těchto stanov s bývalým členem
 - e) další povinnosti, vyplývající z příslušných právních předpisů, zejména obchodního zákoníku a těchto stanov.
3. Družstvo je povinno na základě usnesení členské schůze provést veškeré úkony potřebné pro **převody bytových jednotek členům družstva do osobního vlastnictví.** Tuto záležitost představenstvo je povinno předložit členské schůzi k rozhodnutí bez zbytečného odkladu poté, co bude úvěr za účelem

nákupu nemovitostí specifikovaných v článku 6 odst. 1 těchto stanov plně splacen, pokud členská schůze v této souvislosti nepřijme jiné rozhodnutí.

ČÁST TŘETÍ: NÁJEM DRUŽSTEVNÍHO BYTU

Článek 14. Obecná ustanovení

1. Bytem se ve stanovách podle NOZ rozumí jak byt, tak i nebytový a společné prostory ve výhradním užívání nájemce, stejně jako pod pojmem soubor bytů se rozumí rovněž soubor nebytových a společných prostor. Bytem tedy není myšlena pouze tzv. bytová jednotka.
2. Nájem družstevního bytu (družstevního nebytového a společného prostoru ve výhradním užívání) vzniká smlouvou, kterou družstvo (pronajímatel) přenechává svému členu (nájemci) do užívání. Není-li doba nájmu dohodnuta, má se za to, že smlouva o nájmu byla uzavřena na dobu neurčitou. V případě, že nájemcem nebude člen družstva, bude smlouva uzavřena vždy na dobu určitou.
3. Nájemní smlouva musí obsahovat označení bytu (nebytového a společného prostoru ve výhradním užívání) jeho příslušenství, rozsah jejich užívání a způsob výpočtu nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu (nebytového prostoru) nebo jejich výši. Nájemní smlouva musí mít písemnou formu.
4. S členstvím v družstvu je spojeno právo užívání (nájmu) družstevního bytu. Konkrétní pravidla nájemního vztahu jsou určena příslušnými ustanoveními NOZ, těchto stanov a usneseními členské schůze, zejména Domovního řádu schváleného členskou schůzí.
5. Společný nájem družstevního bytu je upraven v článku 8. těchto stanov.
6. Člen družstva má právo uzavřít s předchozím písemným souhlasem představenstva **podnájemní smlouvu k bytu** v případě, že v bytové jednotce trvale nebydlí, k němuž má na základě členství v družstvu právo užívání; podmínky stanoví usnesení členské schůze.

Článek 15. Nájemní smlouva

1. **Podmínky uzavření nájemní smlouvy:**
 - a) Neobsazeno
 - b) Nájemní smlouvy budou uzavírány nejpozději do 3 měsíce ode dne, kdy skutečnost rozhodná pro uzavření nové nájemní smlouvy byla družstvu písemně oznámena a prokázána způsobem požadovaným právními předpisy či těmito stanovami.
 - c) Podmínkou uzavření nájemní smlouvy však je, že daná osoba splnila podmínky vzniku členství v družstvu stanovené těmito stanovami.
2. **Obsahové náležitosti:** Nájemní smlouva mezi družstvem a členem bude obsahovat alespoň označení smluvních stran, označení bytu, jeho příslušenství, rozsah jejich užívání, ustanovení, že smlouva je uzavřena na dobu neurčitou a způsob výpočtu nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu, resp. jejich výši, také způsob úhrady dalších plateb a poplatků souvisejících s nájmem bytu, službami, správou, opravami domu a jiné.
3. **Povinnost předat a převzít byt** - Vzhledem k tomu, že družstvo je zakládáno za účelem zajišťování bytových potřeb svých členů a za účelem splnění podmínek pro koupi nemovitosti, člen družstva prohlašuje a souhlasí s tím, že v souvislosti s uzavřením nájemní smlouvy mezi ním a bytovým družstvem tento byt přebírá k užívání, a přebírá jej jako byt ve stavu způsobilém k řádnému užívání a zajištění plného a nerušeného výkonu jeho práv spojených s užíváním bytu.

Článek 16. Nájem a plnění poskytovaná s užíváním bytu

1. Družstvo členům zajišťuje plnění poskytovaná s užíváním bytu nebo s ním související služby. Člen družstva je povinen hradit družstvu nájem a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu nebo s ním související služby, a to ve lhůtách stanovených usnesením členské schůze.
2. Úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu nebo s ním související služby člen družstva hradí formou měsíčních záloh, které mu jsou pravidelně, zpravidla jednou ročně, vyúčtovávány. Roční vyúčtování je družstvo jako pronajímatel povinno provést ve lhůtách stanovených právními předpisy.
3. Neuhradí-li člen družstva nájemné nebo úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu řádně a včas, tj. v termínech stanovených usnesením členské schůze, ani v náhradní lhůtě poskytnuté a stanovené mu

za tímto účelem v písemném upozornění představenstva, a nepožádal-li si včas o přiměřený odklad z vážných důvodů (nemoc atd.), družstvo má v takovém případě právo požadovat sankce ve výši dle platných právních předpisů a po projednání na členské schůzi.

4. Podmínky slevy z nájemného při vadném plnění, kdy byt nelze řádně užívat, jsou upraveny NOZ .
5. Zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody a další technická zařízení. Družstvo zajistí instalaci a údržbu zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, provádění odpočtů naměřených hodnot.
 - a) Člen družstva je povinen družstvu jakožto pronajímateli, nebo jím pověřené osobě, po předchozí písemné výzvě umožnit, aby byla provedena instalace a údržba zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, a odpočet naměřených hodnot.
 - b) Člen družstva je rovněž povinen po předchozí písemné výzvě umožnit družstvu jakožto pronajímateli, nebo jím pověřené osobě, přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu, a je to v zájmu provedení kontroly, údržby nebo opravy takového zařízení.
 - c) Člen družstva má povinnost oznámit družstvu jakožto pronajímateli bez zbytečného odkladu potřebu oprav a údržby zařízení citovaných v předchozích odstavcích.
 - d) Člen družstva odpovídá za škodu vzniklou nesplněním povinností uvedených v předchozích odstavcích a je povinen tuto škodu nahradit v plném rozsahu.
 - e) V případě poškození těchto zařízení, jejich demontáže či neoprávněné manipulace ze strany člena družstva je člen družstva povinen uhradit družstvu náklady, které družstvo muselo vynaložit na opravu, příp. instalaci nového zařízení.

Článek 17.

Další práva a povinnosti nájemců

1. Člen družstva jakož i osoby s ním žijící ve společné domácnosti jsou povinni zachovávat dobré mravy, nenarušovat vzájemné vztahy s ostatními nájemci – členy družstva jakožto i s osobami žijícími s nimi ve společné domácnosti, a dbát ustanovení domovního řádu, včetně dodržování nočního klidu.
2. Člen družstva je povinen odstranit závady a poškození, které v domě, zejména ve společných prostorách a zařízeních domu způsobil sám nebo ti, kdo s ním bydlí ve společné domácnosti. Pokud tuto povinnost nesplní ani ve lhůtě poskytnuté mu v písemném upozornění představenstva družstva, má družstvo právo závady a poškození nechat odstranit a opravit a požadovat po daném členovi náhradu.
3. Povinnost písemně oznamovat změny v počtu osob. Člen družstva je povinen písemně družstvu oznámit veškeré změny v počtu osob žijících s nájemcem v bytě, a to bez zbytečného odkladu nejpozději však do 2 měsíců ode dne, kdy ke změně došlo. Pokud člen družstva tuto povinnost nesplní, považuje se toto za hrubé porušení povinnosti nájemce - člena družstva.

Článek 18.

Práva a povinnosti nájemce – člena družstva při opravách a údržbě družstevního bytu

1. Člen družstva má povinnost chránit majetek družstva, upozorňovat včas na závady a potřebu oprav ve společných prostorách domu.
2. Člen družstva má povinnost oznámit družstvu jakožto pronajímateli bez zbytečného odkladu potřebu těch oprav v bytě, jehož je nájemcem, a k nimž je družstvo jako pronajímatel povinen.
3. Pokud družstvo opravy podle odst. 1. a 2. neprovede bez zbytečného odkladu, má člen družstva právo požadovat svolání mimořádné členské schůze, která by o řešení nastalé situace rozhodla. V takovém případě bude postupováno podle článku 22 odst. 11 těchto stanov. Stanovená podmínka ohledně počtu členů družstva bude považována za splněnou, pokud se k žádosti člena družstva připojí alespoň ještě další dva členové.
4. Člen družstva si dále hradí náklady vzniklé v souvislosti s pořízením, opravami a výměnou zařízení vestavěných a umístěných v bytě a tvořících vybavení bytu, pokud oprava či výměna nebyla vyvolána zaviněním družstva.
5. Mezi drobné opravy patří vše, kromě opravy a výměny elektrických, plynových, vodoinstalačních, kanalizačních a topných rozvodů – stoupaček, vč. topných těles (tj. radiátorů) a na nich umístěných regulačních ventilů, společných TV antén.
6. Družstvo svým členům hradí opravy a výměny rozvodů vody až do bytové uzávěry, el. rozvodů až k bytovému elektroměru, plynových rozvodů k plynoměru (opravy či výměny uzávěrů hradí člen družstva). Družstvo dále hradí opravy a výměny stoupajících vedení a kanalizace od bytových přípojek.
7. Družstvo rovněž zabezpečuje:
 - a) úklid a údržbu společných prostor a přilehlých přístupů k nemovitosti,
 - b) administrativní úkony spojené se správou nemovitostí,
 - c) revize a проверки technických zařízení (mimo bytových prostor), jako např. požární ochrana, hromosvody, revize elektrických a plynových rozvodů v domě, výtahy,
 - d) úkony spojené s vedením technické dokumentace domu a jeho části

- e) opravy zejména konstrukce základů, střešních pláštů a fasádního opláštění,
- 8. Případné nejasnosti budou řešeny na členské schůzi .
- 9. Člen družstva má právo požádat družstvo o pomoc při odstranění následků nezaviněných havárií a živelních pohrom v bytě, jehož je nájemcem a při nepříznivých životních situacích; podrobnosti stanoví usnesení členské schůze.
- 10. Rekonstrukce a stavební úpravy v bytech
 - a. Členové družstva jako nájemci mohou provádět v bytě, jehož jsou nájemci stavební úpravy a rekonstrukce, s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Družstvo udělení souhlasu bezdůvodně neodmítne. Člen družstva je povinen si zajistit a opatřit na vlastní náklady povolení a rozhodnutí příslušných státních orgánů, pokud je k provedení stavební úpravy nebo rekonstrukce vyžadují právními předpisy. Veškeré náklady a úhrady spojené s provedením stavební úpravy či rekonstrukce ponese člen družstva. Člen družstva při provádění rekonstrukce či stavebních úprav bude dbát, aby jeho činnost v této souvislosti co nejméně narušila nebo ovlivnila výkon práv ostatních nájemců bytů a osob s nimi žijících ve společné domácnosti. Po provedení rekonstrukce či stavebních úprav je člen družstva povinen zajistit na svůj náklad úklid společných částí domu, které byly prováděním rekonstrukce či stavebními úpravami zasaženy.
 - b. Družstvo má právo provádět stavební úpravy a jiné podstatné změny v bytě pouze se souhlasem nájemce. Nájemce smí souhlas odepřít jen z vážných důvodů. Provádí-li družstvo takové úpravy na příkaz příslušného orgánu státní správy je nájemce povinen jejich provedení umožnit, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla
- 11. Provádění oprav, vč. rekonstrukcí a stavebních úprav, a údržby domu, příp. společných částí domu,
 - a) Představenstvo družstva bude členy družstva informovat o potřebě provedení takových prací, a o způsobu výběru subjektu, který tyto práce provede (zejména o podmínkách stanovených pro výběrové řízení) a o jejich splnění subjekty vybranými pro opravy a údržbu a o cenách za prováděné práce.
 - b) Družstvo je povinno důsledně kontrolovat činnost subjektů provádějících opravy, zejména průběh a kvalitu stanovených prací a soulad se stanoveným harmonogramem.
 - c) Analogicky bude postupováno v případě provádění oprav v bytech, k nimž je družstvo povinno.

ČÁST ČTVRTÁ: ORGÁNY DRUŽSTVA A JEJICH KOMPETENCE

Článek 19. Obecná ustanovení

- 1. Orgány družstva tvoří:
 - a) členská schůze,
 - b) představenstvo,
 - c) kontrolní komise.
 - d) další orgány zvolené členskou schůzí (např. komise)
- 2. Do orgánů družstva mohou být voleni jen členové družstva, kteří jsou svéprávní.
- 3. Funkce členů představenstva a členů kontrolní komise jsou vzájemně neslučitelné. Členy představenstva a členy kontrolní komise nemohou být v jednom volebním období osoby blízké ve smyslu ustanovení § 22 NOZ.

Článek 20. Členská schůze

- 1. Nejvyšším orgánem družstva je členská schůze. Schází se nejméně dvakrát za rok, vždy však do jednoho měsíce po sestavení účetní závěrky.
- 2. Členskou schůzi svolává představenstvo družstva. Mimořádnou členskou schůzí je představenstvo povinno svolat, nesnese-li věc podle představenstva odkladu anebo požádá-li o to písemně kontrolní komise nebo jedna třetina členů družstva.
- 3. Svolavatel nejméně 15 dnů přede dnem konání členské schůze uveřejní pozvánku na členskou schůzi na internetových stránkách družstva, informační deska družstva a současně ji zašle členům na adresu uvedenou v seznamu členů. Uveřejněním pozvánky se považuje pozvánka za doručenou. Na žádost a náklady člena družstva může být pozvánka poslána členovi družstva doporučeným dopisem na adresu, kterou písemně oznámil představenstvu. Pozvánka musí být na informační desce a na internetových stránkách uveřejněna až do okamžiku konání členské schůze. Pozvánka obsahuje alespoň
 - a) firmu a sídlo družstva,
 - b) místo a dobu zahájení členské schůze; místo a doba zahájení členské schůze se určí tak, aby co nejméně omezovaly možnost člena se jí zúčastnit,

- c) označení, zda se svolává členská schůze nebo náhradní členská schůze,
- d) program členské schůze a
- e) místo, kde se člen může seznámit s podklady k jednotlivým záležitostem programu členské schůze, pokud nejsou přiloženy k pozvánce.

Představenstvo svolá členskou schůzi vždy, je-li to v důležitém zájmu družstva.

Představenstvo svolá členskou schůzi bez zbytečného odkladu také poté, co zjistí, že

- a) ztráta družstva dosáhla takové výše, že při jejím uhrazení ze zdrojů družstva by neuhrazená ztráta dosáhla výše základního kapitálu nebo to lze s ohledem na všechny okolnosti předpokládat, nebo
 - b) družstvo se dostalo do úpadku nebo do hrozícího úpadku podle jiného právního předpisu, a navrhne členské schůzi přijetí potřebných opatření k nápravě.
4. Člen se zúčastňuje členské schůze osobně nebo v zastoupení. Plná moc pro zastupování na členské schůzi musí být písemná a musí z ní vyplývat, zda byla udělena pro zastoupení na jedné nebo na více členských schůzích. 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. Člen družstva však k svému zastupování nemůže zplnomocnit člena představenstva nebo kontrolní komise.
5. Na žádost kontrolní komise nebo členů družstva podle odst. 2. tohoto článku nebo v důležitém zájmu družstva může členskou schůzi svolat i jeden nebo někteří členové představenstva, likvidátor nebo kontrolní komise, jestliže ji mělo svolat představenstvo podle tohoto zákona nebo stanov a neučinilo tak bez zbytečného odkladu poté, co tato povinnost vznikla.
6. Není-li členská schůze svolána na žádost kontrolní komise nebo členů družstva podle odst. 2. tohoto článku představenstvem tak, aby se konala do 30 dnů po doručení žádosti, musí být členská schůze svolána osobami nebo orgánem podle odst. 5. tohoto článku. Jestliže tak tyto osoby nebo orgán odst. 5. tohoto článku neučiní do 10 dnů poté, co uplynula lhůta pro svolání členské schůze představenstvem, může členskou schůzi svolat a všechny úkony s tím spojené činit osoba k tomu písemně zmocněná všemi členy, kteří o svolání členské schůze požádali.
7. Není-li členská schůze svolaná na žádost kontrolní komise nebo členů družstva podle odst. 6 tohoto článku usnášenischopná, svolá ten, kdo členskou schůzi svolal, náhradní členskou schůzi; to neplatí, pokud kontrolní komise nebo osoby podle odst. 2. tohoto článku vzaly svoji žádost zpět.
8. Členská schůze je schopna se usnášet, pokud je přítomna většina všech členů majících většinu všech hlasů nevyžaduje-li ZOK nebo tyto stanovy účast členů majících vyšší počet hlasů. Jestliže má být přijato usnesení dle § 650 odst. 2, ZOK, tj. o: schválení poskytnutí finanční asistence, uhrazovací povinnosti, zrušení družstva s likvidací, přeměně družstva a vydání dluhopisů, je členská schůze schopna se usnášet, pokud jsou přítomny dvě třetiny všech členů.
9. Při posuzování schopnosti členské schůze se usnášet a při přijímání usnesení se nepřihlíží k přítomnosti a hlasům členů, kteří nemohou vykonávat hlasovací právo podle § 660 až 661 ZOK. Podle uvedených ustanovení nemůže vykonávat hlasovací právo člen:
- a) který je v prodlení s plněním vkladové povinnosti ku svému členskému vkladu,
 - b) o jehož námitkách proti rozhodnutí o jeho vyloučení z družstva se rozhoduje,
 - c) o jehož odvolání z funkce člena orgánu družstva se rozhoduje,
 - d) rozhoduje-li členská schůze o schválení finanční asistence ve vztahu k tomuto členovi,
 - e) a osoby, které jednájí ve shodě se členy, kteří nemohou svoje hlasovací právo vykonávat dle písm. a-d.
10. K platnosti usnesení členské schůze je třeba souhlasu nadpoloviční většiny přítomných členů. K rozhodnutím týkajícím se přijetí a vyloučení člena, vypořádacího podílu, změny stanov a zániku družstva je třeba dvoutřetinové většiny hlasů přítomných členů. Dvoutřetinovou většinou hlasů přítomných členů musí být přijato i rozhodnutí v případech dle § 646 ZOK, což je: schválení poskytnutí finanční asistence, uhrazovací povinnosti, zrušení družstva s likvidací, přeměně družstva a vydání dluhopisů,
11. Pro změnu náležitostí stanov dle § 731 ZOK, které se týkají podmínek, za kterých vznikne členovi bytového družstva právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu a které řeší práva a povinnosti člena bytového družstva spojená s užíváním družstevního bytu se vyžaduje souhlas všech členů družstva, kteří mají s družstvem uzavřenu nájemní smlouvu na družstevní byt a kteří mají dle stávajícího znění stanov právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu.
12. Neobsazeno
13. Do působnosti členské schůze patří:
- a) měnit stanovy, nedochází-li k jejich změně na základě jiné právní skutečnosti,
 - b) volit a odvolává členy a náhradníky členů představenstva a kontrolní komise,
 - c) určovat výši odměny představenstva a kontrolní komise,
 - d) schvalovat řádnou, mimořádnou nebo konsolidovanou účetní závěrku, popřípadě mezitímní účetní závěrku,
 - e) schvalovat smlouvu o výkonu funkce podle § 59 zákona o obchodních korporacích,
 - f) schvalovat poskytnutí finanční asistence,
 - g) rozhodovat o námitkách člena proti rozhodnutí o jeho vyloučení,
 - h) schvalovat jednání učiněná za družstvo do jeho vzniku,

- i) rozhodovat o rozdělení zisku nebo úhradě ztráty,
 - j) rozhodovat o uhrazovací povinnosti,
 - k) rozhodovat o použití rezervního fondu,
 - l) rozhodovat o přeměně družstva,
 - m) schvalovat smlouvu o tichém společenství a její změnu a zrušení,
 - n) schvalovat smlouvu o dalším členském vkladu a její změnu a zrušení, neurčí-li stanovy, že ji členská schůze neschvaluje,
 - o) rozhodovat o zrušení družstva s likvidací,
 - p) volit a odvolávat likvidátora a rozhodovat o jeho odměně,
 - q) schvalovat zprávu likvidátora o naložení s likvidačním zůstatkem,
 - r) rozhodovat o dalších otázkách, které zákon nebo stanovy svěřují do její působnosti,
 - s) rozhodovat o dispozicích s nemovitostmi, ve kterých jsou byty, zejména rozhodnout o otázkách spojených s převodem bytů, resp. bytových jednotek, do vlastnictví členů,
14. rozhodovat o nakládání s finančními prostředky ve výši nad 500.000,- Kč v případech, kdy družstvo tuto částku přijímá či vydává jednorázově a dále tehdy, jestliže družstvo uzavírá smlouvu s firmou či občanem, ze které bude zavázáno či oprávněno k plnění v hodnotě od 500.000,- Kč za 12 měsíců po sobě jdoucích. Rozhodovat o dalších otázkách, pokud tak stanoví zákon, stanovy (zejména o záležitostech uvedených v článku 13 odst. 1 písm. c), d) a e)), anebo pokud si rozhodování o některé věci vyhradila, zejména schvalovat majetkové nad 200.000,- Kč (dvě stě tisíc korun českých). Není-li členská schůze schopna se usnášet ani po uplynutí jedné hodiny od jejího plánovaného začátku, svolá ten, kdo svolal původně svolanou členskou schůzi, je-li to stále potřebné, bez zbytečného odkladu, náhradní členskou schůzi se stejným programem, a to stejným způsobem jako původně svolanou členskou schůzi a samostatnou pozvánkou.
15. Náhradní členská schůze je schopna se usnášet bez ohledu na počet přítomných členů,
16. Záležitosti, které nebyly zařazeny do navrhovaného programu řádné členské schůze, lze na náhradní členskou schůzi rozhodnout jen tehdy, jsou-li přítomni a projeví-li s tím souhlas všichni členové družstva § 648 ZOK.
17. Každý člen družstva má 1 hlas, to se týká i společných členů. Pokud se společní členové nedohodnou, má se za to, že se zdrželi hlasování.
18. Požádá-li likvidátor na členské schůzi o slovo, udělí se mu vždy před zahájením hlasování.
19. O průběhu jednání členské schůze se pořizuje zápis, který musí obsahovat:
- a) datum a místo konání schůze,
 - b) přijatá usnesení,
 - c) výsledky hlasování,
 - d) nepřijaté námítky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování.
- Přílohu zápisu tvoří seznam přítomných, pozvánka, podklady, které byly předloženy k projednávaným bodům. Každý člen má právo vyžádat si zápis a jeho přílohy k nahlédnutí. O rozhodnutí členské schůze, kterým se mění stanovy družstva musí být pořízen notářský zápis obsahující též schválený text změny stanov.
20. Členská schůze na počátku svého jednání zvolí předsedu schůze, zapisovatele a dva ověřovatele zápisu.
21. Členové družstva mohou rozhodovat i mimo členskou schůzi (Per Rollam),
22. Při rozhodování Per Rollam zašle družstvo nebo osoba oprávněná ke svolání členské schůze všem členům návrh rozhodnutí, který obsahuje:
- a) text navrhovaného rozhodnutí a jeho odůvodnění,
 - b) lhůtu pro doručení vyjádření člena určenou stanovami 15 dnů; pro začátek jejího běhu je rozhodné doručení návrhu členovi,
 - c) podklady potřebné pro jeho přijetí.
23. Nedoručí-li člen ve lhůtě podle odst. 19. písm. b) tohoto článku družstvu souhlas s návrhem usnesení, platí, že s návrhem nesouhlasí.
24. Vyžaduje-li zákon o obchodních korporacích, aby rozhodnutí členské schůze bylo osvědčeno veřejnou listinou, má vyjádření člena při rozhodování odst. 19. tohoto článku formu veřejné listiny, ve které se uvede i obsah návrhu rozhodnutí členské schůze, kterého se vyjádření týká.
25. Při hlasování dle odst. 19. tohoto článku rozhodná většina se počítá z celkového počtu hlasů všech členů družstva.
26. Výsledek rozhodování Per Rollam, včetně dne jeho přijetí, oznámí osoba oprávněná jednání svolat způsobem stanoveným stanovami pro svolání členské schůze všem členům bez zbytečného odkladu ode dne jeho přijetí na informační desce.

Článek 21. Představenstvo družstva

1. Představenstvo je statutárním orgánem družstva, který zejména:
 - a) řídí činnost družstva a rozhoduje o všech záležitostech, pokud nejsou zákonem, stanovami nebo rozhodnutím členské schůze družstva vyhrazeny jinému orgánu,
 - b) svolává členskou schůzi a připravuje její program,
 - c) plní usnesení členské schůze, odpovídá jí za svou činnost a pravidelně jí podává zprávy o své činnosti a o činnosti družstva,
 - d) na základě žádosti členů družstva schvaluje smlouvy o podnájmu bytu a uzavírá smlouvy o pronájmu nebytových prostor. V těchto případech je představenstvo povinno vzít v úvahu vyjádření ostatních členů družstva, zejména nájemců bytů, sousedících s předmětným bytem či nebytovým prostorem,
 - e) projednává podněty a návrhy členů družstva; projednává případy porušení či neplnění povinností členy družstva i nájemníky a je oprávněno vydávat písemné výstrahy,
 - f) zajišťuje řádné vedení účetnictví, předkládá členské schůzi ke schválení účetní závěrku a v souladu se stanovami také návrh na rozdělení zisku nebo úhradu ztráty.
 - g) rozhoduje o nakládání s finančními prostředky ve výši do 500.000,- Kč v případech, kdy družstvo tuto částku přijímá či vydává jednorázově a dále tehdy, jestliže družstvo uzavírá smlouvu s firmou či občanem (či opakovaně uzavírá smlouvu s takovým subjektem), ze které bude zavázáno či oprávněno k plnění v hodnotě do 500.000,- Kč za 12 po sobě jdoucích měsících. V případech nakládání s finančními prostředky od 200.000,- Kč do 500.000,- Kč si musí představenstvo vyžádat souhlas kontrolní komise. Omezení neplatí pro případy vynaložení částky nad 200.000,- Kč v důsledku zcela mimořádné, nepředvídatelné a neodkladné situace, zejména havárie vody, plynu, elektřiny či poškození stavby domu ve vlastnictví družstva přírodními živly, kdy je představenstvo oprávněno rozhodnout o vynaložení jakékoliv částky, tj. i nad 500.000,- Kč, kterou je nutno bezodkladně zaplatit, aby se předešlo dalším velkým škodám na majetku družstva. Takové rozhodnutí je však představenstvo povinno předložit členské schůzi, kterou v této souvislosti bez zbytečného odkladu svolá. Představenstvo v této souvislosti vysvětlí okolnosti opravňující Představenstvo k použití prostředků nad rámec svých limitů
2. Představenstvo družstva se zasedá podle potřeby, nejméně čtyřikrát do roka a svolává je předseda. Představenstvo se musí sejít nejpozději do deseti dnů od doručení podnětu kontrolní komise, jestliže na její výzvu nedošlo k nápravě nedostatků.
3. Představenstvo má maximálně 3 členy, včetně předsedy. Představenstvo volí ze svých členů předsedu. Předsedu zastupuje v době jeho nepřítomnosti nebo zaneprázdnění další člen představenstva.
4. Předseda organizuje běžnou činnost družstva a řídí jednání představenstva a členskou schůzi. Plní úkoly uložené mu členskou schůzí, představenstvem a stanovami. Za výkon své funkce odpovídá předseda představenstvu a představenstvo členské schůzi.
5. Jménem představenstva jedná navenek předseda a v době jeho nepřítomnosti místopředseda nebo jiný člen představenstva v pořadí stanoveném představenstvem a další člen představenstva,
6. Právní úkony představenstva, pro které je předepsána písemná forma, podepisují za družstvo předseda popř. místopředseda a další člen představenstva a to tím způsobem, že své podpisy připojí k napsané, vytištěné nebo razítkem zhotovené firmě družstva.
7. Představenstvo může k zastupování družstva písemnou plnou mocí zmocnit i jiné osoby. Rozsah a způsob zastupování musí být v této plné moci detailně uveden a v případě práv týkajících se majetkových nad 200 tis Kč rozhoduje o udělení plné moci členská schůze.
8. Usnesení představenstva je přijato, hlasuje-li pro ně nadpoloviční většina všech členů. Při rovnosti hlasů není návrh přijat.

Článek 22. Kontrolní komise

1. Kontrolní komise je oprávněna kontrolovat veškerou činnost družstva a projednávat stížnosti členů družstva a může požadovat jakékoliv informace a doklady o hospodaření družstva.
2. Kontrolní komise je povinna dát písemné stanovisko ke každé účetní závěrce, k návrhu na rozdělení zisku nebo úhradě ztráty družstva a k návrhu na rozhodnutí o uhrazovací povinnosti členů.
3. Za výkon své funkce odpovídá kontrolní komise členské schůzi, o své činnosti je povinna podávat členské schůzi zprávu. Na ostatních orgánech družstva je nezávislá.
4. Kontrolní komise je oprávněna vyžadovat od představenstva informace o hospodaření družstva..
5. Členové kontrolní komise jsou oprávněni zúčastnit se zasedání představenstva družstva.

6. Na zjištěné nedostatky upozorňuje kontrolní komise představenstvo a o výsledku provedených kontrol a zjištěných nedostatcích předkládá představenstvu písemné zprávy a vyžaduje zjednáání nápravy. V případě potřeby navrhuje opatření k odstranění zjištěných nedostatků a ke zlepšení činnosti družstva.
7. Představenstvo oznámí bez zbytečného odkladu kontrolní komisi všechny skutečnosti, které mohou mít závažné důsledky v hospodaření nebo postavení družstva nebo jeho členů.
8. Člen kontrolní komise má právo zúčastnit se jednání představenstva a jakéhokoliv jiného orgánu družstva zřízeného stanovami.
9. O každém jednání představenstva musí představenstvo kontrolní komisi předem informovat.
10. Jednotlivými kontrolními úkony může kontrolní komise pověřit jednoho nebo více členů, kteří v této věci mají oprávnění žádat informace a doklady v rozsahu oprávnění kontrolní komise.
11. Neodstraní-li představenstvo zjištěné nedostatky v dohodnutých termínech, je kontrolní komise oprávněna požádat představenstvo o svolání členské schůze.
12. Kontrolní komise určí v případě potřeby svého člena, který zastupuje družstvo v řízení před soudy a jinými orgány proti členovi představenstva.
13. Kontrolní komise má nejméně 3 členy.
14. Kontrolní komise volí svého předsedu.
15. Kontrolní komise se schází podle potřeby, nejméně jednou za tři měsíce. Schůze kontrolní komise svolává a řídí předseda, popřípadě pověřený člen kontrolní komise.
16. Usnesení kontrolní komise je přijato, hlasuje-li pro ně nadpoloviční většina všech členů kontrolní komise. Při rovnosti hlasů není návrh přijat.

Článek 23.

Odměny členům orgánů družstva

Členská schůze může každoročně stanovit svým usnesením přiměřenou finanční odměnu za výkon volených funkcí a za vykonání mimořádných prací pro družstvo. Jmenovitý návrh na odměny pro konkrétní osoby předkládá členské schůzi představenstvo družstva s roční zprávou o hospodaření družstva. Výše odměny musí být úměrná času strávenému výkonem volených funkcí nebo hodnotě vykonaných prací.

Článek 24.

Zákaz konkurence a odpovědnost členů orgánů za škodu

1. Členové představenstva a kontrolní komise družstva nesmějí být členy statutárního orgánu jiné právnické osoby se shodným předmětem činnosti nebo osoby v obdobném postavení, ledaže se jedná o společenství vlastníků jednotek nebo družstvo, jehož členy jsou pouze jiná družstva.
2. Nároky družstva z odpovědnosti členů orgánů družstva za škodu uplatňuje představenstvo. Vůči členům představenstva uplatňuje nároky družstva kontrolní komise. To nevylučuje oprávnění každého člena družstva domáhat se za družstvo náhrady újmy proti členovi orgánu družstva nebo splnění jejich případné povinnosti plynoucí z dohody o náhradě škody podle § 53 odst. 3 zákona o obchodních korporacích.

Článek 25.

Společná ustanovení o orgánech družstva

1. Člen orgánu družstva se podílí na jednání tím, že předkládá návrhy, vyjadřuje se k předneseným návrhům, předkládá pozměňující nebo doplňující návrhy a hlasuje o předložených návrzích. Osoba, která je oprávněna účastnit se jednání orgánu družstva, se může vyjadřovat k předneseným návrhům a předkládat pozměňující nebo doplňující návrhy. Vyjádření, popřípadě pozměňující nebo doplňující návrhy mohou být podávány nejpozději do skončení rozpravy. Po skončení rozpravy formuluje předsedající, popřípadě předseda návrhové komise konečné znění. Člen orgánu družstva (představenstva, kontrolní komise, případně dalšího orgánu) je volen na funkční období 5 let. Pokud však byl člen orgánu zvolen do orgánu družstva k pozdějšímu dni, než je den počátku funkčního období nejdříve zvoleného člena téhož orgánu družstva, končí jeho volební období současně se skončením volebního období tohoto nejdříve zvoleného člena orgánu družstva. Funkční období končí všem členům téhož orgánu družstva stejně. Členové orgánů družstva mohou být voleni opětovně.
2. Každý člen družstva je oprávněn se seznámit s průběhem hlasování všech orgánů družstva. V případě, kdy bylo podle usnesení příslušného orgánu rozhodováno tajným hlasováním, má člen právo seznámit se s výsledkem hlasování.
3. Člen představenstva nebo kontrolní komise, který je do své funkce zvolen, může z funkce odstoupit. Je však povinen své rozhodnutí oznámit písemně členské schůzi cestou orgánu, jehož byl členem. Členská schůze je povinna projednat oznámení o odstoupení do dvou měsíců ode dne jeho doručení,

jinak se odstoupení pokládá za projednané. Volební období odstupujícího člena končí dnem, kdy členská schůze odstoupení projedná.

4. Do doby řádné volby nového člena členskou schůzí může orgán za odstupujícího člena kooptovat zastupujícího člena. Zastupující člen má práva a povinnosti řádného člena. Tato ustanovení platí i v případě, že členství v orgánu zanikne smrtí.
5. Člen představenstva nebo kontrolní komise může být ze své funkce odvolán členskou schůzí. Návrh na odvolání člena z funkce předkládá orgán, jehož je členem popř. kterýkoliv člen družstva. Členská schůze je povinna projednat návrh na odvolání z funkce na svém nejbližším zasedání. Volební období odvolaného člena končí dnem, kdy členská schůze rozhodne o odvolání.
6. Člen, jehož funkce v orgánu skončila, je odpovědný za řádné předání funkce. O předání funkce se pořídí písemný záznam.
7. Členská schůze může změnit nebo zrušit pravomocné rozhodnutí představenstva na základě návrhu kontrolní komise družstva podaného do jednoho roku od nabytí právní moci podaného rozhodnutí.
8. Má-li se při jednání orgánu družstva rozhodnout o opatřeních sankčního charakteru za neplnění povinnosti člena družstva, musí být členu dána možnost, aby se k zamýšlenému opatření vyjádřil. Jestliže je to účelné, může být člen přizván k projednávání věci. V této souvislosti není možné přijmout usnesení rozhodováním Per Rollam..
9. Průběh schůzí všech orgánů družstva musí být dokumentován v zápisu, který obsahuje minimálně:
 - a) datum, čas a místo konání schůze, pořad jednání,
 - b) přijatá usnesení a rozhodnutí, výsledek hlasování, stanoviska a nepřijaté námítky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování,
 - c) seznam účastníků schůze a výslovné konstatování, že schůze byla usnášeníschopná,
 - d) přílohu zápisu, kterou tvoří pozvánka na schůzi a podklady k projednávaným bodům
10. Zápis vyhotovuje zapisovatel jmenovaný předsedou orgánu nebo členem orgánu, který schůzi řídil. Zápis podepisuje předseda nebo člen orgánu, který schůzi řídil a další člen orgánu. Zápis z členské schůze podepisují dva zvolení ověřovatelé. Podpisem odpovídají podepsaní funkcionáři za pravost a správnost zápisu.

ČÁST PÁTÁ: HOSPODAŘENÍ DRUŽSTVA

Článek 26. Majetek družstva

1. Družstvo hospodaří v předmětu své činnosti samostatně a na svůj účet.
2. Majetek družstva (movitý i nemovitý) tvoří zejména souhrn základních členských vkladů podle čl. 5 dalších členských vkladů podle článku 6 těchto stanov. Družstvo je povinno se svým majetkem nakládat v souladu s účelem jeho nabytí.
3. Další zdroje majetku družstva tvoří zejména:
 - a) nájemné z bytů a nebytových prostor od nečlenů družstva, převáděné do fondů družstva,
 - b) úroky z bankovních vkladů družstva,
 - c) jiné příjmy z činnosti družstva.

Článek 27. Fondy družstva

1. Družstvo zřizuje fondy:
 - a) **fond oprav a údržby** – prostředky za účelem nutných oprav a rekonstrukcí nemovitostí, jeho výši bude určovat plošná výměra bytu a sklepa, výše bude stanovena rovněž s ohledem na potřeby údržby,
 - b) **fond rezervní** - jako rezerva pro mimořádné události (havárie, živelné pohromy atd.),
 - c) **fond rizikový** (viz článek 29),
2. Finančními zdroji fondů jsou platby členů družstva, nájemné nečlenů družstva, dotace na opravy, příp. další zdroje. Rozhodnutí členské schůze, v návaznosti na tyto stanovky a ostatní právní předpisy, stanoví výši plateb do fondů. O použití prostředků v těchto fondech rozhoduje představenstvo družstva (pokud není v těchto stanovách uvedeno jinak) podle potřeb družstva v souladu s platnými právními předpisy a s pravidly stanovenými v rozhodnutí členské schůze.
3. Družstvo může zřídit i další fondy na základě usnesení členské schůze družstva.

Článek 28. Byl vypuštěn

Článek 29. Rizikový fond

1. Družstvo při svém vzniku, resp. v souvislosti s realizací koupě nemovitostí specifikovaných v článku 6 odst. 1 zřizuje rizikový fond.
2. Člen družstva je povinen do tohoto fondu uhradit částku odpovídající 3 násobku měsíční platby člena družstva dle článku 30 těchto stanov.
3. Člen družstva je oprávněn svůj příspěvek do rizikového fondu uhradit ve formě 3 měsíčních splátek. Úhrada však musí být provedena způsobem a v termínu stanoveným usnesením členské schůze.
4. Prostředky v rizikovém fondu mohou být použity pouze v následujících případech:
 - a) člen družstva neuhradil splátku dalšího členského vkladu, k jehož uhrazení se zavázal, a družstvo by se ocitlo v prodlení s uhrazením pravidelné měsíční splátky úvěru pořízeného na nákup nemovitosti, resp. by nebylo schopno splátku uhradit včas a v plné výši,
 - b) člen družstva neuhradil nájemné a zálohu na úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu, případně nedoplatek v rámci vyúčtování záloh na tato plnění.
5. Jestliže družstvo bylo nuceno čerpat prostředky složené členem družstva do tohoto fondu v případech uvedených v předchozím odstavci, člen družstva je povinen příspěvek doplnit do původní výše ve lhůtě stanovené představenstvem.

Článek 30. Měsíční platby členů družstva

Pravidelná řádná měsíční platba člena družstva se skládá z následujících částek:

1. **Nájemné** a fondy:
 - a) Nájemné
 - b) Fond oprav a údržby
2. **Úhrada za plnění poskytovaná s užíváním bytu** (zálohově), která se skládá z následujících položek:
 - a) náklady na vodné a stočné,
 - b) náklady na teplo,
 - c) náklady na výtah,
 - d) náklady na úklid domu,
 - e) náklady na odvoz odpadků,
 - f) náklady na osvětlení domu,
 - g) náklady na pojistné, daň z nemovitosti.
 - h) další náklady.
3. **Úhrada splátky dalšího členského vkladu** v případě, že člen družstva hradí další členský vklad formou splátek na základě stanoveného a odsouhlaseného splátkového kalendáře, tj. splátka hrazená v souladu se splátkovým kalendářem.

Článek 31. Rozdělení zisku a úhrada ztráty

1. Zisk bytového družstva může být použit pouze k uspokojování bytových potřeb členů a k dalšímu rozvoji bytového družstva.
2. V případě dosažení zisku bude zisk užit k těmto účelům v tomto pořadí:
 - a) platby daní do státního rozpočtu a obcí,
 - b) doplnění Fondu oprav a údržby,
 - c) k dalším platbám podle rozhodnutí členské schůze.
3. Nevyčerpaná rezerva se převádí do příštího roku.
4. Případná ztráta se nejdříve uhrazuje prostřednictvím zajišťovacích fondů. Pokud tyto nepostačují k úhradě ztráty, zatíží se vklady členů poměrem, ve kterém se vypočte jejich podíl ve ztrátě. Ustanovení článku 1 odst. 3 těchto stanov tímto pravidlem není dotčeno.

Článek 32. Vedení účetnictví

1. Za hospodaření družstva odpovídá představenstvo družstva, které založí a vede účet u peněžního ústavu.
2. Družstvo vede účetnictví v souladu s příslušnými obecně závaznými právními předpisy.

Článek 33.

Roční účetní závěrka a výroční zpráva o hospodaření

1. Družstvo je povinno zajistit vypracování účetní závěrky za každý účetní rok dle aktuálně platných právních předpisů.
2. Spolu s účetní závěrkou navrhne představenstvo i způsob rozdělení a užití zisku, popřípadě způsob a výši úhrady ztrát. Návrh představenstva schvaluje členská schůze. Uhradovací povinnost člena nemůže přesáhnout trojnásobek základního členského vkladu.
3. Členové družstva si mohou vyžádat účetní závěrku obsahující návrh na rozdělení zisku a úhrady ztrát k nahlédnutí.
4. Každý člen družstva je povinen uhradit příslušnou část ztráty vykázané v roční účetní závěrce, resp. schodku zjištěného při likvidaci družstva. V případě zavinění ztráty či schodku protiprávním jednáním orgánů družstva povinnost úhrady členu družstva nevznikne.
5. Představenstvo družstva zajišťuje vypracování výroční zprávy o hospodaření družstva a předloží ji členské schůzi ke schválení. Kopii výroční zprávy si může vyžádat každý člen družstva.

Článek 34.

Zrušení, zánik a likvidace družstva

Družstvo se zrušuje právním jednáním, rozhodnutím orgánu veřejné moci nebo z dalších důvodů stanovených zákonem.

Článek 35

Dobrovolné zrušení družstva

1. O dobrovolném zrušení družstva rozhoduje členská schůze.
2. Toto rozhodnutí členské schůze musí být osvědčeno veřejnou listinou.
3. Po zrušení družstva se vyžaduje likvidace, ledaže celé jeho jmění nabývá právní nástupce.
4. Rozhodne-li členská schůze o zrušení družstva s likvidací, ustanoví likvidátora.
5. Zrušuje-li se družstvo při přeměně, zrušuje se bez likvidace dnem účinnosti přeměny. Přeměnou se rozumí fúze, rozdělení a změna právní formy. Podrobnosti upravuje jiný právní předpis.

Článek 36

Zánik družstva z rozhodnutí soudu

1. Soud na návrh toho, kdo osvědčí právní zájem, nebo i bez návrhu zruší družstvo a nařídí jeho likvidaci, pokud družstvo:
 - a) vyvíjí nezákonnou činnost v takové míře, že závažným způsobem narušuje veřejný pořádek;
 - b) nespĺňuje nadále předpoklady vyžadované pro vznik družstva zákonem;
 - c) nemá déle než dva roky statutární orgán schopný usnášet se;
 - d) není schopno po dobu delší než jeden rok vykonávat svou činnost a plnit tak svůj účel;
 - e) nemůže vykonávat svou činnost pro nepřekonatelné rozpory mezi členy;
 - f) porušuje závažným způsobem ustanovení obecně závazného právního předpisu o hospodaření se svým majetkem;
 - g) provozuje činnost, která je v rozporu s jiným právním předpisem, zejména jde-li o takovou činnost, která může ohrozit uspokojování bytových potřeb členů družstva.
2. V případě, že soud rozhodl o zrušení družstva, jmenuje likvidátora. Dnem, kdy je družstvo zrušeno, vstupuje do likvidace.
3. Při likvidaci družstva se postupuje podle zákona.

Článek 37

Podíl člena na likvidačním zůstatku

1. Dokud nejsou uspokojena práva věřitelů, kteří včas přihlásili své pohledávky, nelze podíl na likvidačním zůstatku ani ve formě zálohy vyplácet, ani ho jinak použít.
2. Konečnou zprávu o průběhu likvidace, návrh na použití likvidačního zůstatku a účetní závěrku, které je povinen zpracovat, předloží likvidátor ke schválení členské schůzi.
3. Podíl člena na likvidačním zůstatku je roven splněné vkladové povinnosti k členskému vkladu. Členský vklad je tvořen součtem základního členského vkladu a všech dalších členských vkladů.
4. Podíl na likvidačním zůstatku se vyplácí v penězích.

5. Nelze-li práva všech členů uspokojit zcela, uspokojí se poměrně. Pokud po uspokojení práv všech členů ohledně podílu na likvidačním zůstatku zůstanou nerozděleny ještě nějaké prostředky z likvidačního zůstatku, rozdělí se mezi členy podle poměru jejich splacených dalších členských vkladů.

Článek 38.

Sloučení, splynutí a rozdělení družstva

Schválí-li členská schůze usnesení o sloučení, splynutí nebo rozdělení družstva, řídí se další postup § 174 a násl. NOZ. Při rozdělení družstva určí členská schůze, jak se jmění družstva a jeho členové rozdělí.

ČÁST ŠESTÁ: SPOLEČNÁ A ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

Článek 39.

1. Rozhodnutí týkající se jednotlivých členů družstva jim musí být doručeno nebo oznámeno. Doručení doporučeným dopisem nebo do vlastních rukou je nezbytné v případech stanovených zákonem, těmito stanovami či rozhodnutím členské schůze.
2. Lhůta k podání odvolání činí 15 dnů od doručení rozhodnutí a počíná běžet dnem následujícím po dni doručení rozhodnutí, není-li některým ustanovením stanov určeno jinak.

Článek 40.

1. Právní vztahy neupravené těmito stanovami se řídí příslušnými ustanoveními NOZ a ZOK.
2. Tato verze stanov byla schválena ustavující členskou schůzí družstva dne konanou dne 24.3.2015, o jejímž průběhu byl pořizen notářský zápis č. _____ sepsaný notářem _____, se sídlem v Praze.