

S T A N O V Y

bytového družstva nájemníků

Nevanova ul. č. 1037 až 1042, Praha 6, Řepy I.

Č Á S T I.

ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ

Článek 1

1. Obchodní firma : **Bytové družstvo Nevanova 1037 - 1042**
2. Sídlem družstva je : **163 00 Praha 6 - Řepy I.,
Nevanova 1042**
3. Družstvo se zřizuje na dobu neurčitou.

Článek 2

1. Družstvo nájemníků domu (dále jen "družstvo") je právnickou osobou, která vystupuje v právních vztazích svým jménem a nese odpovědnost z těchto vztahů vyplývající.

Č Á S T II.

ÚČEL ZALOŽENÍ A PŘEDMĚT ČINNOSTI DRUŽSTVA

Článek 3

1. **Družstvo je založeno za účelem:**
 - a) koupě domů č.p.1037,1038,1039,1040,1041 a 1042, včetně k těmto domům náležejících pozemků, které jsou specifikovány v kupní smlouvě (dále jen dům)
 - b) v souladu se zájmy svých členů transformovat toto družstvo, ve smyslu zák. č. 72/94 Sb, na družstvo vlastníků bytů ve smyslu ustanovení čl. 20., po splacení celkové kupní ceny
2. **Předmětem činnosti družstva je :**
 - a) správa, údržba, renovace, servis a využívání domovního fondu,
 - b) provoz bytových a nebytových prostor v domě a jejich pronájem,
 - c) péče o společné vnější i vnitřní prostory, péče o provoz společných technologických zařízení a zabezpečování služeb spojených s bydlením.
3. **Družstvo zejména zabezpečuje:**

- a) údržbu, opravy a modernizaci budovy s výjimkou vnitřního vybavení bytů, pokud členská schůze nerozhodne jinak,
- b) hlavní rozvody elektrické energie, plynu, vody a odvod kanalizačních splašků, s výjimkou vnitřních rozvodů v bytech (tj. po svorkovnice jističů v bytě, plynoměr, stoupačky teplé a studené vody, odpadní potrubí, rozvod ústředního topení včetně radiátorů), pokud členská schůze nerozhodne jinak.
- c) družstvo zabezpečuje další činnosti a služby schválené členskou schůzí, pokud se týkají činnosti družstva.
- d) družstvo koordinuje společnou péči o dům a společné prostory (např. barevné sladění oken, zábradlí, společných interiérů a pod.). Dohodnuté postupy jsou pro členy družstva závazné.

Článek 4

1. Družstvo uskutečňuje svou činnost v souladu s obecně závaznými právními předpisy. Jako společenství osob s právní subjektivitou provozuje svou činnost samostatně podle zásad samofinancování a tržního hospodářství.
2. Družstvo řídí svou činnost tak, aby získané finanční prostředky byly účelně využívány především k udržování a zlepšení majetku v jeho správě a vlastnictví a ke zlepšení životního prostředí.

Č Á S T III.

Článek 5

Základní kapitál a členský vklad

1. Zapisovaný základní kapitál činí 50 000,- Kč (slovy padesát tisíc korun českých), které musí být splaceny před podáním žádosti o zápis do obchodního rejstříku.
2. Základní kapitál družstva je tvořen souhrnem členských vkladů, k jejichž splacení se členové družstva zavázali. *Jeho součástí je i základní zapisovaný kapitál.*
3. Základní členský vklad byl stanoven ve výši 1 500,- Kč.
4. Základní členský vklad musí být zaplacen do rukou správce vkladu zvoleného ustavující členskou schůzí a to nejpozději do 15 dnů od data konání této schůze.
5. Souhrn základních členských vkladů přesahující částku 55 000,- Kč (tj. 50 000 Kč zapisovaného základního kapitálu + 10 % nedělitelný fond) bude převeden do fondů družstva. O způsobu využití těchto prostředků rozhodne členská schůze.
6. Vybrané základní členské vklady, jakož i další členské vklady, ke kterým se členové družstva zaváží na členské schůzi, budou uloženy u bankovního ústavu který tato členská schůze určí.

Článek 6

Členský vklad

1. Členové družstva se zavazují, že zaplatí další členský vklad za účelem získání finančních prostředků pro koupi domu a to za podmínek a ve lhůtách stanovených členskou schůzí tak, aby mohly být splněny podmínky dosavadního vlastníka domu pro převod vlastnictví. Tento další členský vklad, resp. jeho dílčí splátky, bude odvozen od kupní smlouvy.
2. Výše členského vkladu je určena členskou schůzí pro každého člena podle poměru plošné výměry jeho bytu k celkové plošné výměře všech bytů členů družstva.
3. Uchazeč o členství v družstvu v průběhu trvání družstva je povinen uhradit členský vklad do 15 dnů ode dne podání písemné přihlášky a před přijetím za člena. Výše členského vkladu bude v tomto případě stanovena členskou schůzí.

Článek 7

Členský podíl

1. Základní členský podíl tvoří poměrný spoluvlastnický díl, jehož velikost odpovídá členem splacené části podílu vyplývajícího pro člena z kupní smlouvy na dům uzavřené s Magistrátem hl.m.Prahy .
2. Členský podíl je dále tvořen finančním podílem na aktivech a pasívech družstva. Velikost zisku nebo ztrát jednotlivých členů se stanoví obdobně jako finanční hodnota jejich základního členského podílu.
3. Členský podíl je tvořen souhrnem práv a povinností člena družstva včetně jeho hlasovacího práva a dále představuje majetkovou účast člena na majetku družstva.

Č Á S T I V .

Článek 8

Fondy a financování činnosti družstva

1. **Při vzniku zřizuje družstvo povinně :**
 - a – základní kapitál
 - b - nedělitelný fond ve výši 10 % základního zapisovaného kapitálu družstva tj. ve výši 5 000,- Kč. Fond je ročně doplňován o 10 % ročního čistého zisku až do doby, kdy výše fondu dosáhne poloviny základního zapisovaného kapitálu. Tento fond nesmí být za trvání družstva použit k rozdělení mezi členy.
2. Po vzniku družstva počínaje prvním dnem následujícího měsíce zřídí družstvo fond správy, údržby a obnovy, který bude tvořen měsíčními členskými příspěvky členů družstva. Výše příspěvků jednotlivých členů bude určena členskou schůzí v poměru členských vkladů k základnímu jmění družstva s přihlédnutím k potřebám údržby a správy domů. Fond je dále tvořen zisky z pronájmu bytových a nebytových prostor a společného majetku družstva. Z fondu jsou hrazeny náklady spojené se správou, údržbou, opravami a rekonstrukcí společného vlastnictví družstva. O způsobu čerpání prostředků z tohoto fondu rozhoduje členská schůze. Představenstvo má pravomoc rozhodnout v mimořádných případech o čerpání těchto prostředků až do celkové výše 100 000,- Kč a to bez předchozího souhlasu členské schůze.

3. Po vzniku družstva zřídí družstvo fond členských podílů, který bude tvořen z peněžního plnění jednotlivých členů na splátky jejich podílu z ceny vyplývající z kupní smlouvy na dům uzavřené s Magistrátem hl.m.Prahy. Výše plnění pro jednotlivé členy bude stanovena podle článku 6, odst. 1. Fond členských podílů bude zrušen po zaplacení kupní ceny domů a úhradě všech stanovených členských vkladů ze strany členů družstva.

Č Á S T V.

Členství v družstvu

Článek 9

Vznik členství

1. Při založení družstva se členem může stát stávající oprávněný nájemce bytu a to dnem vzniku družstva, tj. dnem, kdy je družstvo zapsáno do příslušného obchodního rejstříku, pokud požádá písemně o členství a splní podmínku složení základního členského vkladu a zaváže se k úhradě dalších členských vkladů vyplývajících ze splátek na koupi domu
2. Za trvání družstva se jeho členem může stát:
 - a) v rámci dědického řízení ten, na něhož přechází členský podíl, za předpokladu, že bude pravomocným rozhodnutím příslušného orgánu rozhodnuto, že na něho tento členský podíl přechází a za předpokladu, že tento dědic požádá družstvo o členství.
 - b) osoba fyzická, která získá byt výměnou, pokud členská schůze výměnu schválí a přijme tuto osobu za člena družstva a jestliže se tato osoba písemně zaváže převzít veškeré závazky z členství plynoucí. Podmínkou účinnosti dohody o výměně bytů je rozhodnutí představenstva o schválení výměny, které je součástí dohody.
 - c) členství dále vzniká převodem členských práv a povinností mezi příbuznými v řadě přímé (rodiče, děti a sourozenci), které musí být registrováno představenstvem družstva a za podmínky, že osoba, na kterou jsou práva převáděna, se písemně zaváže k převzetí veškerých závazků z členství plynoucích.
 - d) osoba, která projevila zájem o uvolněný byt v družstvu, jestliže se zaváže převzít veškeré závazky z členství plynoucí, zaplatí částku ve výši určené družstvem a členská schůze schválí její přijetí
3. Nájemní vztah k nebytovým prostorám nezakládá právo na členství v družstvu.
4. Členem družstva se nemůže stát osoba, která v době založení družstva a převodu majetku na družstvo v domě nebydlí nebo nemá řádně uzavřenou dohodu o užívání bytu
5. Stejně se tak se při založení nemůže stát členem družstva nájemce bytu, který dluží nájemné za užívání bytu před vznikem družstva

6. Družstvo může odmítnout přijetí za člena družstva osobě, která neskýtá záruku řádného hospodaření s družstevním majetkem nebo dodržování dobrých mravů v domě.
7. Členem družstva nemůže být právnická osoba nebo stát. Také členská práva a povinností, nebo jejich část, nelze převést na právnickou osobu.
8. Nezletilá osoba se může stát členem družstva pouze z důvodu dědění.
9. Družstvo rozhodne o přihlášce za člena družstva nebo schválení žádosti o výměně bytů ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení žádosti a své rozhodnutí oznámí písemně.
10. Písemné potvrzení o členství předá členům pověřený člen představenstva :
 - a) při vzniku družstva do 30 dnů ode dne zápisu v obchodním rejstříku
 - b) při vzniku členství v průběhu trvání družstva do 30 dnů ode dne rozhodnutí představenstva družstva
 - c) v ostatních případech do 30 dnů ode dne, kdy se představenstvo o vzniku členství dozvědělo.
11. Družstvo vrátí vstupní vklad žadateli, který nebyl přijat za člena družstva, do 30 dnů ode dne zamítavého rozhodnutí.

Článek 10

Společné členství manželů

1. Stane-li se jeden z manželů za trvání manželství členem družstva, vzniká společné členství manželů v družstvu i druhému manželovi. Manželé vystupují v družstvu společně a nerozdílně a mají jen jedno členství.
2. Společné členství manželů nevznikne, bylo-li dohodou manželů, sepsanou formou notářského zápisu, zúženo společné jmění manželů a toto zúžení se týká členství v družstvu.
3. Společné členství manželů zaniká:
 - a) zánikem členství dle ustanovení článku 11, odst. 1., písmeno a),b),c).
 - b) úmrtím jednoho z manželů,
 - c) dohodou rozvedených manželů,
 - d) pravomocným rozhodnutím soudu o vypořádání společného jmění manželů,
 - e) zánikem společného jmění manželů za trvání manželství.
4. Zanikne-li společné členství manželů úmrtím jednoho z nich, zůstává členem pozůstalý manžel.
5. Po rozvodu manželství zůstane členem ten z rozvedených manželů, který byl určen dohodou manželů nebo pravomocným rozhodnutím soudu.

Článek 11

Zánik členství

1. Členství v družstvu zaniká:
 - a) písemnou dohodou mezi členem a družstvem
 - b) vystoupením člena z družstva,
 - c) vyloučením člena z družstva,
 - d) prohlášením konkursu na majetek člena,
 - e) zamítnutím návrhu na prohlášení konkursu pro nedostatek majetku člena,
 - f) pravomocným nařízením výkonu rozhodnutí postižením členských práv a povinností
 - g) vydáním exekučního příkazu k postižení členských práv a povinností po právní moci usnesení o nařízení exekuce nebo zánikem družstva,
 - h) úmrtím, nepřechází-li členství na dědice,
 - i) zánikem družstva,
 - j) zánikem podle zvláštního zákona (§24 odst.9 zákona o vlastnictví bytů v úplném znění).
2. V případě zániku členství na základě dohody mezi členem a družstvem končí členství sjednaným dnem. Dohoda musí být provedena písemnou formou.
3. Na žádost člena musí být v dohodě uvedeny důvody, pro které dochází k ukončení členství. Jedno vyhotovení dohody o skončení členství vydá družstvo členovi.
4. Při zániku členství vystoupením může člen vystoupit na základě písemné odhlášky z jakéhokoli důvodu nebo bez uvedení důvodu. Členství zaniká uplynutím dvou měsíců, tato doba začíná prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení písemné odhlášky člena družstvu. Odhláška může být členem odvolána jen písemně a se souhlasem družstva. Tímto způsobem zaniká členství pouze za předpokladu, že ostatní členové družstva převezmou veškeré finanční závazky odcházejícího člena.
5. Vyloučit může členská schůze člena družstva :
 - a) byl-li pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin, který spáchal proti družstvu, jeho majetku nebo členům družstva,
 - b) porušil-li závažným způsobem nebo po písemné výstraze doručené do vlastních rukou, opětovně porušuje své členské povinnosti určené obecně závaznými právními předpisy, těmito stanovami, případně rozhodnutí orgánů družstva,
 - c) užívá-li družstevní majetek tak, že družstvu vzniká značná škoda nebo trpí, aby se tak majetku užívalo,
 - d) je-li v prodlení po dobu delší než 3 měsíce se zaplacením splátek na koupi domu a úhrad za služby spojené s užíváním domu, resp. bytu, případně je po stejnou dobu v prodlení se zaplacením jiných závazků vůči družstvu.
 - e) členská schůze může rozhodnout o vyloučení člena pouze do 3 měsíců ode dne, kdy družstvo zjistilo důvod k vyloučení, nejpozději však do jednoho roku, kdy tento důvod vznikl.
 - f) je-li jednání člena, v němž lze spatřovat důvod k vyloučení podle odstavce 5), písmeno c), předmětem šetření jiného orgánu, počíná doba podle výše uvedeného postupu dnem, kdy se družstvo dozvědělo o výsledku šetření.

- g) v rozhodnutí o vyloučení, které musí být členu písemně oznámeno, musí být uveden důvod vyloučení, který nemůže být dodatečně měněn a mohou být uvedeny případné sankce nebo náhrady družstva vůči vyloučenému členovi. Právo na podání návrhu na vyslovení neplatnosti rozhodnutí členské schůze soudem zaniká, není-li uplatněno do 3 měsíců ode dne konání členské schůze, která o vyloučení rozhodla, nebo – jestliže nebyla řádně svolána - ode dne, kdy se člen mohl dovědět o konání takového členské schůze, nejpozději ale do jednoho roku od jejího konání. Je-li důvodem návrhu o neplatnosti rozhodnutí členské schůze skutečnost, že tvrzené rozhodnutí nebylo přijato členskou schůzí proto, že se o něm nehlasovalo, anebo že obsah tvrzeného rozhodnutí neodpovídá rozhodnutí, členskou schůzí přijatému, je možné podat návrh do 3 měsíců, ode dne, kdy se člen o tvrzeném rozhodnutí dozvěděl, nejdéle však do 1 roku ode dne faktického nebo tvrzeného konání členské schůze. Členství zaniká dnem, kdy bylo doručeno rozhodnutí o vyloučení členovi.
6. Jestliže byl zrušen konkurs na majetek člena z jiných důvodů než po splnění rozvrhového usnesení nebo pro nedostatek majetku, jeho členství se obnovuje. Jestliže již družstvo vyplatilo členovi vypořádací podíl, je povinen jej do 2 měsíců od zrušení konkursu vrátit. Toto platí obdobně i v případě pravomocného zastavení výkonu rozhodnutí postižením členských práv a povinností člena v družstvu nebo pravomocného zastavení exekuce podle zvláštního právního předpisu.(viz §231 ObchZ)
7. Zaniká-li členství z důvodu zániku družstva, zaniká toto členství dnem výmazu družstva z obchodního rejstříku.

Článek 12

Majetkové vypořádání

1. Zánikem členství vzniká bývalému členovi, jeho dědicům nebo právním nástupcům právo na výplatu zůstatkové hodnoty členského podílu, a to nejdříve měsíc po schválení roční účetní závěrky za rok, v němž členství zaniklo.
- a) do zůstatkové hodnoty podílu nelze zahrnout alikvotní část nedělitelného fondu a dalších fondů určených členskou schůzí a těmito stanovami.
- b) družstvo započte do zůstatkové hodnoty členského podílu své splatné pohledávky vůči bývalému členovi a to do doby schválení roční účetní závěrky za rok, v němž členství zaniklo.
2. Pokud ukončení členství souvisí s vyloučením z družstva, bude výplata uskutečněna do jednoho měsíce po vyklizení a předání bytu družstvu.
3. Kromě nároku podle bodu 1., tohoto článku nemá bývalý člen ani jeho dědicové nebo právní nástupci z důvodu zániku členství nárok na žádnou jinou část majetku družstva.

Článek 13

Členská evidence

1. Družstvo vede členskou evidenci a udržuje ji v souladu se skutečností. Členskou evidenci tvoří kniha členů, členské spisy a další evidence, kterou stanoví členská schůze.
2. Do knihy členů zapisuje představenstvo všechny své členy s uvedením jména a bydliště, výši jejich členského vkladu a výši, v níž byl členský vklad splacen.
3. Členský spis tvoří doklady a korespondence se členem, vyplývající z členského vztahu a účetní evidence.

Č Á S T VI.

Článek 14

POVINNOSTI DRUŽSTVA

1. **K základním povinnostem družstva patří:**
 - a) vést evidenci členů
 - b) zajistit provoz , údržbu, opravy a rekonstrukci domu a společných prostor v souladu s předmětem činnosti družstva
 - c) provádět pravidelná vyúčtování záloh na služby spojené s bydlením členů družstva, popř. na jiné služby poskytované členům družstva v rámci předmětu činnosti družstva
 - d) zajistit řádné vedení účetnictví v souladu s platnými předpisy, vypracování výroční účetní závěrky, včetně splnění veškerých daňových povinností, vypracování roční zprávy o hospodaření družstva a navrhnout rozdělení zisku, případně uhrazení ztrát.
2. **Družstvo zabezpečuje údržbu a opravy domu, nebytových a společných prostor na základě výběrového řízení v tomto rozsahu:**
 - a) hlavní rozvody elektrické energie, plynu, vody a odvod kanalizačních splašků, s výjimkou vnitřních rozvodů v bytech (tj. po svorkovnice jističů umístěných v bytě, plynoměr, stoupačky teplé a studené vody, odpadní potrubí, rozvod ústředního topení včetně radiátorů),
 - b) konstrukce základů, střechy, fasádního opláštění kromě běžných oprav a údržby oken bytů
 - c) stavební konstrukce a povrchové úpravy nebytových a společných prostor, vymezených jejich podlahovými plochami
3. **Družstvo zajišťuje služby v tomto rozsahu :**
 - a) dodávku vody, tepla, plynu a elektrické energie
 - b) odvod splaškových vod a odvoz odpadků
 - c) úklid společných prostor domu a přilehlých chodníků nebo ploch

- d) péči o pozemky v majetku družstva či nuceném pronájmu
- e) výkony spojené s údržbou, rekonstrukcí nebo stavebními změnami domu nebo jeho části kromě vlastních bytů
- f) administrativní úkony spojené se správou domu, úhradou daní a pojištění
- g) úkony spojené s vedením technické dokumentace domu a jeho částí včetně všech bytů a nebytových prostor

Část VII.

PRÁVA A POVINNOSTI ČLENŮ DRUŽSTVA

Článek 15

1. Člen má zejména tato práva:

- a) podílet se na činnosti, rozhodování a kontrole činnosti družstva přímo, prostřednictvím zplnomocněné osoby nebo prostřednictvím volených orgánů,
- b) volit orgány družstva, a to pouze za předpokladu, že má plnou způsobilost k právním úkonům, je-li jeho způsobilost k právním úkonům omezena, případně byl-li způsobilosti zbaven či není-li způsobilý ke všem právním úkonům z důvodu nezletilosti, vykonává jeho volební právo jeho právní zástupce případně opatrovník,
- c) být volen do orgánů družstva, má-li plnou způsobilost k právním úkonům,
- d) předkládat návrhy ke zlepšení činnosti družstva, obracet se k jeho orgánům s připomínkami, náměty a stížnostmi, pokud se týkají činnosti družstva, a být informován o jejich vyřízení
- e) podílet se na výhodách, které družstvo poskytne svým členům podle stanov, obecně závazných právních předpisů a rozhodnutí členské schůze, pokud se těchto práv sám nevzdá,
- f) účastnit se osobně nebo prostřednictvím zákonného případně zplnomocněného zástupce na jednání a rozhodování členské schůze a uplatňovat zde své hlasovací právo,
- g) na roční zúčtování zaplacených záloh na úhrady za plnění poskytované v souvislosti s užíváním bytu a na vypořádání dle zásad schválených členskou schůzí.

2. Člen je zejména povinen:

- a) dodržovat obecně závazné právní předpisy související s činností družstva, dodržovat ustanovení stanov družstva a řídit se usneseními členské schůze a rozhodnutími ostatních orgánů družstva,
- b) uhradit členský vklad ve výši a lhůtách stanovených těmito stanovami nebo členskou schůzí, popř. další poplatky touto schůzí schválené

- c) platit ve stanovených termínech úhrady za služby spojené s užíváním družstevního domu, nebo bytu a příspěvky do fondů, a to ve výši a termínech stanovených členskou schůzí
- d) v případě prodlení s úhradami uvedenými pod body b) a c), odstavce 2, této části stanov, uhradit úrok z prodlení ve výši 10 % z celkové úhrady za každý započatý měsíc prodlevy.
- e) chránit družstevní majetek, dodržovat provozní řád domu a obecně závazné právní předpisy týkající se veřejného pořádku,
- f) upozorňovat na vzniklé závady na spravovaném majetku orgány družstva, jakož i upozorňovat na závadné chování a činnosti jiných osob družstevní majetek poškozující, podle svých možností a schopností takovému jednání zabránit, pokud odvrácením hrozícího nebezpečí nevznikne družstvu větší škoda, než by byla způsobena takovým závadným chováním a činnostmi,
- g) oznamovat bez zbytečného odkladu představenstvu družstva změny, týkající se člena družstva a příslušníků jeho domácnosti, jež jsou důležité pro vedení evidence členů a majetku družstva,
- h) udržovat a pečovat o majetek v soukromém vlastnictví, jenž je s majetkem družstva pevně nebo odpojité spojen, s cílem předcházet poškozování družstevního majetku a předcházet znepríjemňování životního prostředí v domě v rozporu s provozním řádem a zvyky v místě obvyklými,
- i) umožnit bez prodlení pověřeným zástupcům družstva zjištění technického stavu užívaného bytu, zejména v případě závad ohrožujících stav domu a užívání ostatních bytů. Člen družstva je povinen neprodleně a na své náklady odstranit zjištěné závady, pokud odstranění závad nespadá do kompetence družstva.
- j) členové družstva si sami na vlastní náklady zajišťují veškerou údržbu a opravy vnitřních bytových prostorů, dveří bytu a běžnou údržbu oken, včetně vnitřního vedení elektrické energie po jističe v bytě, vody a odpadů k hlavním stoupačkám
- k) údržba podle písmena j) tohoto odstavce stanov musí být zajištěna členem družstva v takovém rozsahu, aby nedocházelo ke zhoršení kvality užívaného bytu nebo zanedbáním těchto povinností nedošlo k poškození bytových prostor jiného člena nebo společných prostor. V případě, že družstvo zjistí v užívaném bytě závady, které podstatným způsobem zhoršují kvalitu bytu a jejichž odstranění spadá do povinností člena, může naříditi členovi odstranění těchto závad ve stanoveném termínu.
- l) v případě havárie stoupačky (tj. pouze na svislých rozvodech) v bytě uhradí náklady spojené s opravou družstvo. Pokud však havárii způsobí nájemník svým zásahem, bude odstranění havárie účtováno k jeho tíži.
- m) ve společných prostorách je člen povinen odstranit závady a poškození, které způsobil sám nebo ti, kdo s ním bydlí. Nestane-li se tak, má družstvo právo, po předchozím upozornění člena, závady a poškození odstranit a požadovat od něj náhradu vynaložených nákladů.

3. **Jestliže člen družstva nebude schopen plnit své povinnosti plynoucí ze členství, může:**
- a) převést svůj členský podíl za podmínek určených těmito stanovami,
 - b) vystoupit z družstva na základě písemného oznámení představenstvu za podmínek, které jsou určeny stanovami.
 - c) realizovat výměnu bytů za podmínek určených těmito stanovami.

Č A S T VIII.

DISPOZICE S BYTOVÝM A NEBYTOVÝM FONDEM

Článek 16

1. Do úplného splacení celkové kupní ceny domu zůstávají byty majetkem družstva.
2. Nájem družstevního bytu vzniká nájemní smlouvou, kterou družstvo přenechá nájemci do užívání byt i nebytové prostory. Smlouva o nájmu bude uzavřena na dobu neurčitou.
3. Nabytím účinnosti kupní smlouvy ponechá družstvo v nájmu členům družstva vždy ten byt, který již mají v nájmu.
4. Uživací právo na byt a společné prostory i zařízení domu má nájemce bytu a na základě jeho práva i osoby, které s ním bydlí ve společné domácnosti.

Článek 17

Výměna bytu

1. Člen družstva může se souhlasem představenstva uzavřít dohodu o výměně bytu s fyzickou osobou, která splňuje podmínky členství. Dohoda musí být písemná a musí obsahovat souhlas představenstva a dohodu o vzájemném majetkovém vypořádání, která neodporuje jednotlivým ustanovením těchto stanov. Souhlas představenstva musí být dán ke konkrétní výměně a je platný po dobu 3 měsíců od jeho vystavení. V případě, že v této době nedojde k realizaci výměny, je dohoda neplatná.
2. Nečlen družstva, který v družstevním bytě bydlí jako nájemník, nemá k bytu dispoziční právo.
3. Výměna bytu nečlena podléhá souhlasu družstva vždy.

Článek 18

Pronájem bytu, využívání bytu

1. Nájemce, který není členem družstva, může byt nebo jeho část pronajmout pouze s předchozím písemným souhlasem družstva. Pronájem schvaluje členská schůze.

2. Člen družstva může byt nebo jeho část pronajmout i bez souhlasu družstva, nejdéle však na dobu jednoho roku. Na dobu delší jednoho roku je třeba souhlasu členské schůze.
3. Družstvo dbá, aby byt byl řádně a účelně využíván k bydlení.
4. V případě pronájmu podle odstavců 1. a 2. tohoto článku stanov, musí však nájemce nebo člen družstva byt stále užívat a podílet se aktivně na činnosti družstva a provozu domu.
5. pokud se zjistí, že člen družstva nebo nájemce používá či pronajímá byt k jiným účelům než určují stanovy nebo nájemní smlouva:
 - a) vyzve jej představenstvo písemně, aby byt řádně užíval či učinil s bytem takové dispozice, jenž nejsou v rozporu se zákonem a jsou přípustné dle stanov.
 - b) nestane-li se tak, družstvo člena vyloučí. U nájemců je pak tato skutečnost kvalifikovaným důvodem k výpovědi nájemní smlouvy ze strany družstva.
6. Veškeré stavební úpravy v bytě musí schválit představenstvo družstva.
7. Využití bytu k nebytovým účelům (např. podnikatelská činnost) podléhá vždy předchozímu souhlasu členské schůze.
8. Nečlen užívá byt pouze k bydlení.

Článek 19

Uvolněné byty a nebytové prostory

1. Uvolní-li se družstevní byt (např. v případě, že člen družstva zemřel a nemá dědice případně dědicové nepožádají o členství, vystoupí-li člen z družstva a byt opustí, je-li člen družstva vyloučen a byt opustí apod.), obsadí družstvo uvolněný byt podle naléhavosti svých potřeb. Míru naléhavosti rozhodne členská schůze na základě doporučení představenstva.
2. O využití a dispozici s nebytovými prostory rozhodne členská schůze v souladu s obecně závaznými právními předpisy.
3. Nájemci nebytových prostor mohou využívat tyto prostory pouze v rozsahu a za podmíněk stanovených nájemní smlouvou.

Článek 20

Transformace vlastnických vztahů

1. Umožní-li to smluvní podmínky kupní smlouvy, je představenstvo povinno, pokud o tom rozhodne členská schůze, bez zbytečného odkladu po vložení vlastnického práva k domu ve prospěch družstva do katastru nemovitostí, zajistit vymezení jednotek ve smyslu § 5, odst. 1 zák.č. 72/1994 Sb. o vlastnictví k bytům.
2. Nebude-li možno vymežit jednotky ihned po zakoupení domu do vlastnictví družstva, je představenstvo povinno, na základě rozhodnutí členské schůze, učinit tak bez zbytečného odkladu po zaplacení celé kupní ceny.

3. Jakmile dojde k vymezení jednotek v domě, má každý člen družstva-nájemce bytu, který splnil své platební podmínky k družstvu ve smyslu těchto stanov, nárok na převedení bytové jednotky do vlastnictví.
4. K převodu bytové jednotky do vlastnictví dojde na základě písemné žádosti člena, splňujícího podmínky v předchozím odstavci, snížením předepsané výše členského vkladu až na úroveň odpovídající jeho základnímu členskému vkladu a namísto finanční výplaty částky odpovídající snížení členského vkladu převede do vlastnictví člena družstva byt, ke kterému má člen ke dni převodu právo nájmu. Daňové a poplatkové zatížení spojené s převodem bytu do jeho vlastnictví nese nabyvatel.
5. Transformace vlastnických vztahů k bytům je ukončena dnem převodu posledního bytu či nebytového prostoru pronajatého členu družstva.
6. Nepřevedené jednotky zůstanou ve vlastnictví družstva a nakládání s nimi se řídí těmito stanovami a obecně platnými právními předpisy.

Č Á S T IX.

ORGÁNY DRUŽSTVA

Článek 21

Orgány družstva jsou:

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

1. Funkční období volených orgánů jsou dva roky v prvním volebním období, v dalších obdobích je délka funkčního období 3 roky.
2. Člen voleného orgánu může v průběhu volebního období odstoupit ze vykonávané funkce.
3. V případě, že člen orgánu v průběhu volebního období již svoji funkci nemůže vykonávat a počet členů orgánu se tak sníží pod stanovami určený počet (např. úmrtím, odstoupením, zánikem členství), kooptují členové příslušného orgánu na jeho místo jiného člena pouze do doby konání členské schůze, na níž je volen nový člen, a to na dobu do konce funkčního období příslušného orgánu.
4. Kolektivní orgány družstva mohou jednat pouze za účasti členů, vlastních hlasovací právo rovnající se nadpoloviční většině hlasů všech členů. Není-li tato podmínka splněna, svolá předseda tohoto orgánu náhradní schůzi tak, aby se konala do tří týdnů ode dne, kdy se měla konat schůze původně svolaná. Tato náhradní schůze musí mít stejný program jednání a pro její schopnost přijímat platná usnesení neplatí povinnost účasti nadpoloviční většiny.
5. Členům orgánů družstva může být poskytnuta odměna za činnost vykonávanou ve prospěch družstva. Udělení odměny a její výše podléhá schválení členské schůze.

6. Z jednání kolektivních orgánů se pořizují zápisy, které obsahují projednávané otázky, přijatá rozhodnutí a výsledky hlasování o nich. Zápis podepisuje zapisovatel a člen orgánu, který jednání řídil, neurčuje-li obchodní zákoník něco jiného.
7. Členové volených orgánů jsou vázáni zákazem konkurence, uvedeným v ustanovení § 249 obchodního zákoníku, tj. nesmějí být podnikateli ani členy statutárních a dozorčích orgánů právnických osob s obdobným předmětem činnosti. Členové ostatních orgánů nejsou tímto zákazem vázáni.
8. Pro volby nebo odvolání členů volených orgánů musí být přítomni členové, kteří mají součet hodnot hlasovacího práva rovnající se minimálně 75 % hlasů všech členů a pro návrh na volbu nebo odvolání musí hlasovat nadpoloviční většina přítomných hlasů.
9. Členem voleného orgánu může být pouze osoba, která má plnou způsobilost k právním úkonům.

Článek 22

Členská schůze

1. **Nejvyšším orgánem družstva je členská schůze.**
2. Do výlučné pravomoci členské schůze patří:
 - a) přijímat a měnit stanovy,
 - b) volit a odvolávat členy orgánů družstva,
 - c) v souladu se stanovami přijímat nebo vyloučit členy družstva
 - d) schvalovat koncepci rozvoje a hospodářské záměry, tvorbu a použití fondů, schvalovat řádnou účetní závěrku,
 - e) rozhodovat o zvýšení nebo snížení zapisovaného základního kapitálu,
 - f) rozhodovat o zrušení družstva, splynutí, sloučení nebo přeměně,
 - g) rozhodovat o dispozicích s bytovými a nebytovými a společnými prostory,
 - h) rozhodovat o rozdělení a užití zisku a způsobu úhrady ztráty
 - i) rozhodovat o případné odměně členů orgánů družstva a o výši této odměny,
 - j) rozhodovat o splynutí, sloučení, přeměně, rozdělení a o jiném zrušení družstva nebo o změně právní formy,
 - k) rozhodovat o prodeji nebo jiných majetkových dispozicích s nemovitostmi, ve kterých jsou byty a to do vlastnictví člena, který je nájemcem, Takové rozhodnutí může členská schůze přijmout jen po předchozím písemném souhlasu většiny členů bytového družstva, kteří jsou nájemci v nemovitosti, které se rozhodování týká.
 - l) rozhodovat o dalších záležitostech, které jsou určeny stanovami nebo ve kterých si rozhodování členská schůze vyhradí.

3. Není-li členská schůze usnášeníschopná, svolá představenstvo náhradní schůzi tak, aby se konala do třiceti dnů od termínu původní řádné schůze. 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 termínem konání náhradní členské schůze. Náhradní členská schůze je schopna se usnášet podle ustanovení čl.21, odst.4, těchto stanov.
4. Členská schůze musí být svolána nejméně dvakrát do roka, z toho jedenkrát do jednoho měsíce po sestavení řádné účetní závěrky a dále vždy, jestliže o to požádají členové, jejichž členský vklad činí alespoň jednu třetinu základního jmění družstva.
5. Členskou schůzi svolává představenstvo, a to nejméně čtrnáct dní před jejím konáním veřejným oznámením v domě s uvedením data, hodiny, místa a programu jednání. Členská schůze může určit i jiný způsob svolávání např. dopisem. Členové, kteří jsou špatně mobilní musí být pozváni osobně.
6. O způsobu hlasování se rozhoduje na členské schůzi.
7. Při hlasování mají členové hlas rovnající se poměru jejich členského vkladu k základnímu jmění družstva, zaokrouhlený na celé číslo.
8. Hlasovací právo je pozastaveno těm členům družstva, kteří jsou s vyrovnáním úhrad za bydlení v prodlení více jak jeden měsíc. Tito postizení musí být před zahájením hlasování informováni o pozastavení svého hlasovacího práva.
9. Člen družstva může zmocnit jiného člena, aby jej na členské schůzi zastupoval. Ve zmocnění musí být přesně uveden rozsah zastoupení.
10. Z jednání 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.
11. Přílohu zápisu tvoří seznam účastníků schůze, pozvánka na ni a podklady, které byly předloženy k projednávaným bodům. Každý člen má právo vyžádat si zápis a jeho přílohy k nahlédnutí. V zápise se uvedou i stanoviska menšiny členů, či jednotlivých členů, jestliže tito o to požádají. Zápis musí být podepsán dvěma zvolenými ověřovateli zápisu.
12. Člen družstva může navrhnout soudu vyslovení neplatnosti usnesení členské schůze, pokud je toto v rozporu s právními předpisy nebo stanovami družstva. Je-li důvodem návrhu o neplatnosti rozhodnutí členské schůze skutečnost, že tvrzené rozhodnutí nebylo přijato členskou schůzí proto, že se o něm nehlasovalo, anebo že obsah tvrzeného rozhodnutí neodpovídá rozhodnutí, členskou schůzí přijatému, je možné podat žalobu do 1 měsíce ode dne, kdy se člen o tvrzeném rozhodnutí dověděl, nejdéle však do 1 roku ode dne faktického nebo tvrzeného konání členské schůze.

Článek 23

Představenstvo

1. Členská schůze ze svého středu volí a odvolává představenstvo.
2. Představenstvo má 6 členů.
3. Představenstvo družstva zejména:
 - a) svolává členské schůze a připravuje podklady pro jednání,
 - b) řídí činnost družstva,
 - c) mezi jednotlivými schůzemi vykonává působnost členské schůze s výjimkou záležitostí, které jsou podle těchto stanov vyhrazeny k rozhodování členské schůzi,
 - d) plní usnesení členské schůze a odpovídá jí za svou činnost,
 - e) zodpovídá za sestavení roční účetní závěrky a předkládá ji členské schůzi ke schválení, odpovídá za administrativu a za vedení členské evidence,
4. Rozhodnutí představenstva učiněné dle odstavce 3., tohoto článku pozbývají účinnosti v případě, že nejsou potvrzena nejbližší členskou schůzí., s výjimkou ustanovení čl.8, odst.2.
5. Představenstvo volí ze svého středu předsedu a místopředsedu.
6. Představenstvo je statutárním orgánem družstva.
7. Navenek jedná jménem družstva předseda případně místopředseda, je-li však pro právní úkon, který činí družstvo, předepsána písemná forma, je třeba podpisu nejméně dvou členů představenstva.
8. Představenstvo se schází dle potřeby, nejméně však čtyřikrát ročně, schůzi představenstva svolává předseda popř. místopředseda.
9. Představenstvo je usnášeníschopné, je-li přítomna nadpoloviční většina členů, rozhodnutí přijímá nadpoloviční většinou přítomných. Každý člen má jeden hlas. V případě rovnosti hlasů rozhoduje hlas předsedy.
10. Pro odpovědnost členů představenstva, popř. i jiných orgánů podílejících se na řízení družstva, platí obdobně §193 odst.2, §194 odst.2 první až pátá věta a odstavce 4 až 7 obchodního zákoníku.

Článek 24

Kontrolní komise

1. Kontrolní komise je kontrolním orgánem družstva, který kontroluje činnost družstva a projednává stížnosti jeho členů.
2. Kontrolní komisi tvoří tři členové. Členy kontrolní komise volí členská schůze.
3. Člen kontrolní komise nesmí být současně členem představenstva.
4. Kontrolní komise kontroluje zejména:

- a) dodržování stanov a právních předpisů,
 - b) plnění usnesení členské schůze,
 - c) vyjadřuje se k hospodaření družstva, roční účetní závěrce a k návrhu rozdělení zisku nebo úhradě ztráty.
5. Kontrolní komise je oprávněna požadovat od členů družstva všechny doklady a informace, jež potřebuje ke své činnosti. Stejné právo má i vůči představenstvu. Představenstvo družstva i jednotliví členové jsou povinni tyto informace a doklady poskytnout.
 6. Kontrolní komise se schází nejméně jednou za tři měsíce.
 7. Zprávy o výsledku kontrol předkládá kontrolní komise představenstvu a sama je oprávněna navrhnout nápravná opatření. Pokud představenstvo zjištěné nedostatky neodstraní, je kontrolní komise oprávněna svolat členskou schůzi.

Č Á S T X.

HOSPODAŘENÍ DRUŽSTVA

Článek 25

1. Družstvo hospodaří v rozsahu předmětu činnosti samostatně a na svůj účet.
2. Náklady hradí z fondů, vytvořených z příjmů získaných v provozu a pronájmu bytových a nebytových prostor.
3. Družstvo vytváří kromě fondů, uvedených v článku 8). těchto stanov další fondy, usnese-li se na tom členská schůze.
4. Tvorba fondů se řídí obecně závaznými právními předpisy.
5. Družstvo dbá zajištění dlouhodobé finanční rovnováhy při zabezpečení efektivní správy společného užívání domu.
6. Představenstvo je povinno sestavit za každý rok řádnou účetní závěrku a spolu s ní předložit členské schůzi ke schválení návrh způsobu užití a rozdělení zisku případně způsobu úhrady ztrát.
7. Zisk se dělí mezi členy družstva podle poměru celkové plochy jeho bytu k součtu celkových ploch bytů všech členů družstva. U členů, kteří byli členy družstva jen část roku, se zisk poměrně krátí.
8. Členové družstva si mohou vyžádat řádnou účetní závěrku a návrh na rozdělení zisku a úhrady ztrát k nahlédnutí.
9. Představenstvo je povinno vypracovat každý rok po odevzdání daňového přiznání výroční zprávu o hospodaření družstva, kterou spolu s řádnou účetní závěrkou předkládá k projednání členské schůzi, a to nejpozději do konce pololetí následujícího účetního období.
10. Úhrady za bydlení a zálohy za služby s bydlením spojené dohodne představenstvo s každým členem družstva i nájemcem a to v souladu s principy těchto stanov. Tyto

úhrady se budou platit vždy nejpozději do 5-tého dne příslušného měsíce na účet družstva. Nestane-li se tak, vznikne tomuto členovi nebo nájemci povinnost zaplatit družstvu poplatek z prodlení ve výši 10% z celkové úhrady za každý započatý měsíc prodlevy.

11. Nečlenové družstva platí nájemné v souladu se všeobecně platnými právními předpisy. Členové družstva platí příspěvky do fondu oprav a údržby domu , které se stanoví každoročně podle výsledku roční uzávěrky nebo podle očekávaných nákladů příštích období. Výši těchto příspěvků schvaluje na návrh představenstva členská schůze.
12. Po vzniku družstva uzavře představenstvo se členem i nečlenem družstva novou nájemní smlouvu na užívání bytu i nebytových prostor.

Č Á S T X I.

ZRUŠENÍ A LIKVIDACE DRUŽSTVA

Článek 26

1. Družstvo zaniká výmazem z obchodního rejstříku.
2. Družstvo se ruší:
 - a) usnesením členskou schůzí,
 - b) zrušením konkursu po splnění rozvrhového usnesení nebo zrušením konkursu z důvodu, že majetek úpadce nepostačuje k úhradě nákladů konkursu, anebo zamítnutím návrhu na prohlášení konkursu pro nedostatek majetku,
 - c) prohlášením konkursu nebo zamítnutím návrhu na prohlášení konkursu pro nedostatek majetku,
 - d) rozhodnutím soudu nebo rozhodnutím jiného příslušného orgánu.
3. Při likvidaci se zbývající majetek rozdělí v poměru velikostí členských podílů.
4. Rozhodnutí členské schůze o zrušení se osvědčuje notářským zápisem.

Č Á S T X I I.

USTANOVENÍ SPOLEČNÁ A ZÁVĚREČNÁ

Článek 27

1. Rozhodnutí orgánu družstva týkající se jednotlivých členů se oznamují pouze jim, pokud stanovy neurčují případně členská schůze nerozhodne jinak.
2. Rozhodnutí orgánů družstva se doručuje zpravidla poštou, lze však písemnost doručit i osobně proti podpisu o převzetí. Písemnost lze adresátovi doručit v bytě, v sídle podnikání, na pracovišti nebo kdekoliv bude zastižen. Nebyl-li adresát zastižen, ačkoliv se v místě doručení zdržuje, uloží se písemnost na poště a adresát se vhodným způsobem vyzve, aby si písemnost vyzvedl. Písemnost se považuje za doručenou 21 dnem, kdy byla uložena, i když se adresát o uložení nedozvěděl. Jestliže se adresát v místě doručení nezdržuje, místo jeho pobytu není známo

a nelze-li toto místo zjistit případně lze-li jej zjistit s nepoměrnými obtížemi, vyvěsí se písemnost, která má být doručena, po dobu třech měsíců na veřejné vývěsní desce v domě družstva, která je všem členům pohodlně přístupná. Poslední den tříměsíční lhůty je pak považován za den doručení.

3. Lhůta pro podání odvolání vůči rozhodnutí představenstva činí obecně 15 dní a počíná běžet následujícím dnem po doručení tohoto rozhodnutí.
 - a) o odvolání rozhoduje členská schůze.
 - b) poučení o odvolání je dáno těmito stanovami.

Článek 28

Tyto stanovy byly schváleny na členské schůzi družstva dne 18.června 2002.
za představenstvo družstva

Milan Bohatý
místopředseda

Václav Strupek
předseda představenstva