

STANOVY BYTOVÉHO DRUŽSTVA

Na Padesátém 1,3

Část I. Základní ustanovení

Článek 1. Obchodní jméno družstva

Obchodní jméno družstva zní: " Bytové družstvo Na Padesátém 1, 3" (dále jen družstvo).

Článek 2. Sídlo družstva

Sídlem družstva je: 100 00 Praha 10 - Strašnice, ul. Na Padesátém 857/1.

Článek 3. Právní postavení družstva

1. Družstvo je společenstvím neuzavřeného počtu osob, založeného za účelem zajišťování potřeb svých členů v oblasti bydlení.
2. Družstvo je právnickou osobou ve smyslu ustanovení § 221 a následujících Obchodního zákoníku.
3. Družstvo vystupuje v právních vztazích svým jménem a nese odpovědnost z těchto vztahů plynoucích.
4. Za porušení svých závazků odpovídá družstvo celým svým majetkem. Členové neručí za závazky družstva, mají však vůči družstvu uhrazovací povinnost, jak vyplývá ze stanov družstva.

Článek 4. Účel založení družstva

Družstvo je založeno za účelem zakoupení domu č. p. 857 a domu č. p. 825 v ulici Na Padesátém v Praze 10 - Strašnicích (dále jen domy), a pozemků - zastavěné plochy č. parc. 3289/8 a zastavěné plochy č. parc. 3289/9 v k. ú. Strašnice, včetně všech součástí a příslušenství a jejich následné správy.

Článek 5. Předmět činnosti družstva

Předmětem činnosti družstva je provoz a správa bytového fondu, společných a nebytových prostor v domech a hospodaření se společným majetkem družstva, čímž se rozumí především:

- a) provádění, popř. zabezpečování údržby, oprav, rekonstrukce a modernizace bytových, společných a nebytových prostor v domech,
- b) pronájem bytů v domech členům a nečlenům družstva,
- c) pronájem nebytových prostor v domech,
- d) poskytování, popř. zabezpečování plnění, poskytovaných s užíváním bytu,
- e) zabezpečování dalších činností a služeb, na základě rozhodnutí členské schůze družstva.

Článek 6. Vznik družstva

Družstvo vzniká dnem zápisu do obchodního rejstříku.

Článek 7. Doba trvání družstva

Družstvo se zakládá na dobu neurčitou.

Část II. Členství v družstvu

Článek 8. Vznik členství

1. Členství v družstvu vzniká po splnění podmínek daných zákonem a těmito stanovami.
2. Při založení družstva vzniká členství zakládajícím členům dnem vzniku družstva. Členy družstva se mohou při vzniku družstva stát všichni oprávnění nájemci bytů, kteří mají neodvozené nájemní právo k bytu.
3. Za trvání družstva vzniká členství novým členům:
 - a) přijetím za člena na základě písemné členské přihlášky,
 - b) převodem nebo přechodem členství,
 - c) jiným způsobem stanoveným zákonem.
4. Za člena družstva může být přijat zletilý občan ČR s trvalým pobytem na území České republiky. Z titulu dědění se může stát členem i nezletilý občan a dále fyzická osoba, která nemá na území České republiky trvalý pobyt.
5. Členství vzniká dnem, kdy členská schůze rozhodne o přijetí za člena na základě písemné členské přihlášky. Přihláška musí obsahovat jméno, příjmení, rodné číslo, adresu trvalého bydliště, závazek stát se členem družstva a závazek řídit se stanovami a rozhodnutím družstva. Musí být podepsána a doručena představenstvu družstva. K přihlášce musí být připojeno potvrzení o zaplacení vstupního vkladu a základního členského vkladu.
6. Členská schůze rozhodne o písemné přihlášce nejpozději na své první schůzi následující po dni, kdy byla družstvu doručena. Toto rozhodnutí musí mít písemnou formu a musí být doručeno žadateli osobně nebo doporučeným dopisem.
7. Družstvo může odmítnout přijetí za člena družstva osobě, která neskýtá záruku řádného hospodaření s družstevním majetkem nebo dodržování dobrých mravů v domech.
8. Družstvo vrátí vstupní vklad a základní členský vklad žadateli, kterého nepřijalo za člena, do 30 dnů ode dne nabytí právní moci zamítavého rozhodnutí.

Článek 9. Přechod členství

1. Smrtí člena přechází jeho členství v družstvu na dědice, kterému připadl členský podíl.
2. Nepřešlo-li členství na dědice, zaniká smrtí člena.

Článek 10. Převod členství

1. Převod práv a povinností, spojených s členstvím v bytovém družstvu, nepodléhá souhlasu orgánu družstva.
2. Členská práva a povinnosti, spojené s členstvím, přecházejí na nabyvatele ve vztahu k družstvu dnem předložení smlouvy o převodu členství družstvu nebo pozdějším dnem, uvedeným v této smlouvě. Tytéž účinky jako předložení smlouvy o převodu členství nastávají, jakmile družstvo obdrží písemné oznámení dosavadního člena o převodu

členství a písemný souhlas nabyvatele členství.

3. Členství v družstvu se převádí i dnem vzniku nájmu družstevního bytu na základě dohody o výměně družstevního bytu.

4. Pro účely těchto stanov se za převod práv a povinností považuje i dohoda rozvedených manželů nebo rozhodnutí soudu o tom, kdo bude nadále nájemcem družstevního bytu, který do rozvodu užívali společně.

5. V případě, že dohodou o převodu členských práv a povinností dochází k převodu společného členství manželů, je k platnému uzavření této dohody nutný souhlas obou manželů, stejně tak, jestliže na straně nabyvatelů jsou manželé a uzavřením dohody vzniká jejich společné členství. Uzavírá-li dohodu jeden z rozvedených manželů, je povinen předložit družstvu dohodu s rozvedeným manželem nebo pravomocné rozhodnutí soudu o zrušení společného nájmu bytu a o zajištění bytu náhradního nebo náhradní ubytování pro manžela, jemuž bylo právo nájmu bytu zrušeno.

6. Při převodu členství musí být splněny podmínky členství podle čl. 8 těchto stanov.

Článek 11. Společné členství manželů

1. Vznikne-li jednomu z manželů za trvání manželství právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, vznikne se společným nájmem bytu i společné členství manželů v družstvu.

2. Právo společného nájmu družstevního bytu manželi i společné členství manželů v družstvu vznikne také v případě přechodu či převodu členství na jednoho z manželů dle čl. 9 a čl. 10 těchto stanov.

3. Společné členství manželů dle odst. 1 a 2 tohoto článku nevznikne, jestliže manželé spolu trvale nežijí.

4. Ze společného členství jsou oba manželé oprávněni a povinni společně a nerozdílně. Manželé jako společní členové mají jeden hlas.

Článek 12. Splynutí a přeměna členství

Pokud družstvo zjistí, že člen získal ve stejném družstvu další členství, např. z důvodu dědění, vzniku společného členství manželů v družstvu nebo převodu části majetku družstva, vyzve člena, aby provedl některou z dispozic s členstvím předpokládaných v čl. 10 a násl. těchto stanov. Neprovede-li člen tuto dispozici do tří měsíců od výzvy družstva, splynou další získaná členství s členstvím původním v členství jedině. Splynou-li dvě nebo více členství v jedině, platí délka členství nejstaršího. Členská práva a povinnosti z takto splynutého členství zůstávají členu zachována.

Článek 13. Členská práva

1. Při vzniku družstva mají zakládající členové družstva právo na uzavření nájemní smlouvy na dobu neurčitou k bytu, jehož byli oprávněnými nájemci před vznikem družstva. Právo na uzavření nájemní smlouvy vznikne zakládajícím členům družstva v případě, že domy a pozemky, uvedené v čl. 4 těchto stanov, stanou vlastnictvím družstva a jestliže tito členové splnili podmínky členství a splatili vstupní vklad, základní členský vklad a členský podíl, určený těmito stanovami a rozhodnutím členské schůze družstva.

2. Nový člen družstva, který získal členství od stávajícího člena družstva:

- a) převodem,
- b) na základě dohody o výměně bytu,
- c) na něhož členství přešlo jako na dědice úmrtím stávajícího člena družstva,

d) případně z dalších zákonem, nebo těmito stanovami předpokládaných titulů: má právo na uzavření nájemní smlouvy k bytu, ke kterému měl stávající člen družstva nájemní smlouvu.

3. Člen družstva má právo zejména:

- a) účastnit se osobně nebo prostřednictvím svého zákonného zástupce nebo zmocněnce na základě plné moci, na jednání a rozhodování členské schůze,
- b) volit a být volen do orgánů družstva, má-li plnou způsobilost k právním úkonům,
- c) účastnit se veškeré družstevní činnosti a požívat výhod, které družstvo svým členům poskytuje,
- d) předkládat návrhy na zlepšení činnosti družstva, obracet se s podněty, připomínkami nebo stížnostmi, týkajícími se činnosti družstva, k představenstvu družstva a ke kontrolní komisi a být o jejich vyřízení informován,
- e) převést svá členská práva a povinnosti na jinou osobu,
- f) na roční vyúčtování zaplacených záloh nájemného a záloh úhrady za plnění, poskytovaná s užíváním bytu a na jejich vypořádání podle zásad schválených členskou schůzí,
- g) na jakékoli informace týkající se domů, pozemků, bytu v jeho nájmu a jeho členství v družstvu
- h) na jakékoli informace týkající se účetnictví a účetních dokladů družstva,
- i) být seznámen obvyklým způsobem s účetní závěrkou družstva,
- j) přenechat byt nebo jeho část, ke kterému má nájemní vztah, do podnájmu jiné osobě pouze s písemným souhlasem představenstva,
- k) na přednostní převod bytu, na který je vázán jeho členský podíl, do osobního vlastnictví,
- l) na užívání společných prostor a zařízení v domech k účelům, ke kterým jsou určeny,
- m) při vystoupení z družstva na vyplacení vypořádacího podílu,
- n) při likvidaci družstva na rozdělení likvidačního zůstatku, případně se podílet na úhradě ztráty.

Článek 14. Členské povinnosti

1. Člen družstva je povinen:

- a) dodržovat stanovy, plnit a respektovat rozhodnutí orgánů družstva, účastnit se členských schůzí družstva,
- b) uhradit vstupní vklad a základní členský vklad ve výši, lhůtě a způsobem, určenými stanovami nebo rozhodnutím členské schůze,
- c) uhradit členský podíl ve výši, lhůtě a způsobem, určenými stanovami nebo rozhodnutím členské schůze,
- d) uhradit zálohový členský podíl ve výši, lhůtě a způsobem, určenými stanovami nebo rozhodnutím členské schůze, a zbytek členského podílu hradit ve splátkách, termínech a

způsobem, určenými stanovami nebo rozhodnutím členské schůze,

e) platit nájemné a úhradu za plnění, poskytovaná s užíváním bytu ve výši, lhůtě a způsobem, určenými stanovami nebo rozhodnutím členské schůze,

f) uhradit další částky (např. další členský vklad), o kterých rozhodne členská schůze, a to ve výši, lhůtě a způsobem, určenými stanovami nebo rozhodnutím členské schůze,

g) podílet se poměrnou částí na úhradě skutečných nákladů družstva, vynaložených na provoz a správu družstva, na úhradě daňových a jiných poplatků, ve výši, lhůtě a způsobem, určenými stanovami nebo rozhodnutím členské schůze,

h) podílet se poměrnou částí na úhradě případné ztráty družstva, a to až do výše svého základního členského vkladu,

i) chránit zájmy a majetek družstva,

j) upozornit orgány družstva na všechny případy ohrožení majetku družstva a podle svých možností a schopností působit proti jejich šíření,

k) dodržovat domovní řád, obecně závazné právní předpisy, především předpisy o požární ochraně, a za jejich porušování osobami, které s ním žijí ve společné domácnosti, družstvu odpovídá,

l) udržovat svůj byt ve stavu způsobilém k řádnému užívání, včas provádět údržbu, opravy a výměny vnitřního zařízení bytu, a to na vlastní náklady,

m) řádně požívat plnění, poskytovaná s užíváním bytu, chovat se při užívání bytu ohleduplně ve vztahu k ostatním nájemníkům a chovat se v souladu s dobrými mravy,

n) uhradit škodu, kterou na jiných bytech, společných prostorech nebo zařízení domů způsobil on sám nebo osoby, které s ním žijí ve společné domácnosti, nebo jeho návštěvník, a to na vlastní náklady. Pokud tak neučiní, provede družstvo opravy na své náklady a bude od člena požadovat jejich úhradu,

o) oznamovat družstvu včas změny týkající se člena a osob, které s ním žijí ve společné domácnosti, zejm. z důvodu řádného vedení evidence družstva, a pro stanovení výše úhrady za plnění, poskytovaná s užíváním bytu, a to nejpozději do 14 dnů ode změny,

p) umožnit pověřeným zástupcům družstva nebo osobám příslušných organizací po předchozím písemném oznámení provedení předepsaných technických revizí a nutných oprav, zjištění technického stavu bytu, montáže, kontroly a odečty měřících přístrojů (voda, teplo, plyn, el. energie). Tuto povinnost má i v případě své delší nepřítomnosti, za tím účelem je člen povinen oznámit družstvu osobu, kterou pověřil, aby v uvedených případech umožnila zpřístupnění bytu,

q) přispívat podle svých možností k plnění úkolů družstva,

r) v případě své nepřítomnosti v bytě delší než jeden měsíc sdělit kontaktní adresu představenstvu družstva.

2. Při nezaplacení:

a) nájemného nebo úhrady za plnění, poskytovaná s užíváním bytu, do dne jejich splatnosti na účet družstva, je po tomto dni člen s danými platbami v prodlení. V tomto případě je povinen zaplatit družstvu do 14 dnů po doručení upomínky dlužnou částku a poplatek z prodlení ve výši podle obecně závazných předpisů,

b) vstupního vkladu, základního členského vkladu, členského podílu nebo zálohového

členského podílu a splátek zbytku členského podílu a dalších částek, určenými stanovami nebo rozhodnutím členské schůze, do dne jejich splatnosti na účet družstva, je po tomto dni člen družstva s danými platbami v prodlení. V tomto případě je povinen zaplatit družstvu do 14 dnů po doručení upomínky dlužnou částku a poplatek z prodlení ve výši podle obecně závazných předpisů,

3. Člen družstva nesmí provádět stavební úpravy ani jiné podstatné změny v bytě bez písemného souhlasu družstva, a to ani na své náklady.

Článek 15. Povinnosti družstva vůči členům

1. Družstvo má právo:

- a) činit potřebná opatření k ochraně svého majetku,
- b) vyžadovat od svých členů plnění povinností, spojených s členstvím v družstvu, vyplývající z právních předpisů, těchto stanov a z rozhodnutí orgánů družstva,
- c) vyžadovat od svých členů, aby vždy hájili zájmy družstva a zachovávali mlčenlivost o jeho činnosti a aby ve styku s ostatními členy zachovávali vždy pravidla dobrých mravů,
- d) vyžadovali písemné hlášení o změně údajů, týkající se členů a osob, které s nimi žijí ve společné domácnost, zejména z důvodu řádného vedení evidence družstva a pro stanovení výše úhrady za plnění, poskytovaná s užíváním bytu.

2. Družstvo je povinno:

- a) uzavřít s členem družstva nájemní smlouvu ke konkrétnímu bytu, jestliže člen družstva splní všechny své povinnosti vůči družstvu,
- b) řádně vykonávat a řídit družstevní činnost, pečovat o družstevní majetek, zvelebovat jej a vést předepsané evidence a účetnictví,
- c) vytvářet podmínky pro uplatnění všech výše uvedených práv svých členů a
- d) vyžadovat plnění všech výše uvedených povinností od svých členů i dalších osob.

3. Družstvo zejména zabezpečuje:

- a) údržbu, opravy a modernizaci celých domů s výjimkou vnitřního vybavení bytů,
- b) opravy a údržbu vodorovných a svislých rozvodů vody, plynu, elektrické energie, kanalizace a opravy a údržbu společné části zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu a telefonního vedení,
- c) vytápění bytů, včetně dodávky teplé vody, odvoz komunálního odpadu, úklid společných prostor domů,
- d) administrativní úkony spojené se správou domů a jejich částí, včetně všech bytů,
- e) úkony spojené s vedením technické dokumentace domů a jejich částí, včetně všech bytů,

f) další činnosti a služby, určené rozhodnutím členské schůze, pokud se bezprostředně týkají činnosti družstva.

4 Družstvo hradí údržbu, opravy a výměny:

a) u rozvodů ústředního topení, rozvodů teplé a studené vody a u rozvodů plynu, stoupající vedení až ke vstupu pro jednotlivé byty,

b) u kanalizace její rozvod v instalační šachtě,

c) u elektrorozvodů stoupající vedení až k vnitřním jističům pro jednotlivé byty,

d) společné části zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu a telefonního příjmu.

Článek 16. Majetková účast družstva

1. Majetkovou účast člena v družstvu tvoří:

a) základní členský vklad,

b) členský podíl,

c) případně další majetková účast člena na činnosti družstva.

2. Po dobu trvání členství nemůže majetková účast člena klesnout pod hodnotu základního členského vkladu.

Článek 17. Členský vklad

1. Základní členský vklad všech zakládajících členů družstva je jednotný, a to sice 1250,-- Kč.

2. Zakládající člen družstva je povinen zaplatit základní členský vklad a vstupní vklad, a to v den jeho přihlášky za člena družstva.

3. Výši vstupního členského vkladu nových členů, přijímaných na základě písemné přihlášky, stanovuje členská schůze při rozhodování o jejich přijetí.

Článek 18. Členský podíl

1. Členský podíl představuje vklad člena do družstva na pořízení dvou družstevních bytových domů a dvou pozemků, příslušejících k domům nebo na financování technického zhodnocení domů.

2. Členský podíl odpovídá poměrné části celkové kupní ceny domů a pozemků, s příslušenstvím, vypočtené podle obytné podlahové plochy bytu, jehož je nájemcem, ku celkové obytné podlahové ploše domů.

3. Zálohový členský podíl určí členská schůze na návrh představenstva tak, aby výše součtu všech zálohových členských podílů kryla výši zálohy na koupi domů a pozemků.

4. V případě nutnosti zvýšit zálohový členský podíl, je člen povinen zvýšení členského podílu uhradit ve výši, lhůtě a způsobem, určenými rozhodnutím členské schůze družstva na návrh představenstva.

5. Zbytek členského podílu je člen povinen hradit ve splátkách, v termínech a způsobem, určenými rozhodnutím členské schůze družstva na návrh představenstva, v souladu s výší a termíny splátek kupní ceny domů a pozemků

Článek 19. Další majetková účast

1. Člen družstva se může podílet na financování činnosti družstva další majetkovou účastí.
2. Výši, druh, způsob a lhůty pro další majetkovou účast sjedná představenstvo, v souladu s rozhodnutím členské schůze, se členem písemnou smlouvou. Smlouva musí obsahovat podíl člena na případném zisku či ztrátě, způsob vypořádání další majetkové účasti při jejím ukončení a její další podmínky.

Článek 20. Členská evidence

1. Představenstvo vede členskou evidenci a udržuje ji v souladu se skutečností.
2. Členskou evidenci tvoří kniha členů a členské spisy.
3. Do knihy členů se zapisuje:
 - a) jméno, příjmení, rodné číslo, adresa trvalého bydliště člena družstva a číslo bytu, jehož nájem je spojen s členstvím,
 - b) datum vzniku členství v družstvu,
 - c) výše základního členského vkladu, členského podílu a výše, v nichž byly splaceny a data plateb,
 - d) datum zániku členství v družstvu a výše vypořádacího podílu či vyplacení likvidačního zůstatku,
 - e) jména, příjmení, rodná čísla a adresy trvalého bydliště osob, které se členem žijí ve společné domácnosti.
4. Do knihy členů se bez zbytečného odkladu zapisují všechny změny evidovaných skutečností.
5. Členské spisy tvoří doklady a korespondence se členy, vyplývající z členského vztahu.
6. Člen družstva je oprávněn do dokumentů členské evidence, které se týkají jeho osoby, nahlížet a žádat vydání potvrzení o svém členství a o obsahu jeho zápisu v evidenci.
7. Představenstvo je povinno umožnit každému, kdo osvědčí právní zájem, nahlédnout do členské evidence.

Článek 21. Způsoby zániku členství

Členství v družstvu zaniká:

- a) písemnou dohodou,
- b) převodem členství,
- c) vystoupením,

- d) vyloučením,
- e) smrtí člena,
- f) zánikem družstva bez právního zástupce,
- g) i jiným způsobem stanoveným zákonem.

Článek 22. Písemná dohoda

Písemnou dohodou uzavřenou mezi členem družstva a družstvem zaniká členství v družstvu dnem, který je v dohodě jako tento den v dohodě určen.

Článek 23. Převod členství

Dohodou o převodu členství zaniká dosavadnímu členu družstva členství v den, kdy se členem družstva stává nabyvatel členských práv a povinností.

Článek 24. Vystoupení

1. Vystoupení je jednostranný právní úkon člena družstva směřující k zániku členství v družstvu. Oznámení o vystoupení z družstva musí být písemné, odvolat je lze pouze se souhlasem členské schůze.
2. Členství v družstvu zaniká uplynutím tříměsíční lhůty, která počíná běžet prvním dnem následujícího po dni, kdy bylo písemné oznámení vystoupení doručeno představenstvu.
3. Nedojde-li k převodu členství na jinou fyzickou osobu, přebírají ostatní členové družstva finanční závazky vůči družstvu za vystupujícího člena.

Článek 25. Vyloučení

1. Před podpisem kupní smlouvy - privatizace obecního majetku bude člen družstva vyloučen:

a) jestliže ke dni zápisu družstva do obchodního rejstříku Krajského soudu v Praze má Městská část Praha 10 u člena pohledávky za nájemné nebo za úhradu plnění, poskytovaná s užíváním bytu (na základě užívání předmětného bytu byl nájemce přijat za člena družstva). O této skutečnosti bude člen družstva informován představenstvem družstva a zároveň doporučeným dopisem vyzván k úhradě celé pohledávky, včetně specifikace úhrady. Tento dopis bude zároveň výstrahou před vyloučením. Jestliže člen družstva - nájemce obecního bytu neuhradí celou dlužnou pohledávku, kterou má za ním Městská část Praha 10, do 30 dnů od doručení výzvy k úhradě, a prokazatelným způsobem tuto skutečnost družstvu nedoloží, bude vyloučen. Pohledávka se považuje za uhrazenou pouze v případě, že dojde k její úhradě v plné výši.

b) pokud ke dni zápisu družstva do obchodního rejstříku krajského obchodního soudu v

Praze podala Městská část Praha 10 žalobu nebo vede soudní spor, související s nájmem bytu, s členem družstva (na základě užívání předmětného bytu byl nájemce přijat za člena družstva). O této skutečnosti bude člen družstva informován představenstvem družstva doporučeným dopisem, který bude zároveň výstrahou před vyloučením. Jestliže nebude soudní spor pravomocně ukončen do 60 dnů od doručení výstrahy členu družstva a člen družstva prokazatelně tuto skutečnost nedoloží, bude vyloučen k datu prvního dne po skončení lhůty 60 dnů.

2. Členská schůze může svým rozhodnutím vyloučit člena z družstva, jestliže:

- a) závažným způsobem nebo opakovaně a přes výstrahu porušuje členské povinnosti určené stanovami, obecně závaznými právními předpisy a rozhodnutím členské schůze, které se na členství a nájem vztahují. Tomuto vyloučení musí předcházet písemná výstraha, která musí obsahovat uvedení důvodu, pro který je výstraha uložena a tento důvod nemůže být dodatečně změněn. Rozhodnutí o výstraze musí být členu doručeno a musí v něm být uvedena lhůta k vyjádření,
- b) neuhradí-li vstupní vklad a základní členský vklad ve výši, lhůtě a způsobem, určenými stanovami nebo rozhodnutím členské schůze,
- c) neuhradí-li členský podíl ve výši, lhůtě a způsobem, určenými stanovami nebo rozhodnutím členské schůze,
- d) neuhradí-li zálohový členský podíl výši, lhůtě a způsobem, určenými stanovami nebo rozhodnutím členské schůze,
- e) neuhradí-li zbytek zálohového členského podílu ve splátkách, termínech a způsobem, určenými stanovami nebo rozhodnutím členské schůze,
- f) neuhradí-li další částky, vyplývající z těchto stanov nebo z rozhodnutí členské schůze, ve výši, lhůtě a způsobem, určenými stanovami nebo rozhodnutím členské schůze,
- g) nezaplatí-li za dobu delší než tři měsíce nájemné nebo úhradu za plnění, poskytované s užíváním bytu, výši, lhůtě a způsobem, určenými stanovami nebo rozhodnutím členské schůze,
- h) osobně nebo s osobami, které s ním žijí ve společné domácnosti, porušuje dobré mravy v domě, pravidla morálky a soužití občanů,
- i) užívá družstevní majetek tak, že družstvu vzniká značná škoda nebo trpí, aby se majetku takto užívalo,
- j) použije-li majetek družstva pro své podnikání bez předchozího souhlasu představenstva,
- k) byl pravomocně odsouzen za úmyslný trestný čin proti družstvu, členům družstva či jejich rodinným příslušníkům,
- l) podniká v bytě, ke kterému má nájemní smlouvu bez předchozího písemného souhlasu představenstva,
- m) přenechá byt, ke kterému má nájemní smlouvu, nebo jeho část, do podnájmu jiné osobě, bez předchozího souhlasu představenstva,
- n) provádí stavební úpravy a jiné podstatné změny v bytě bez předchozího souhlasu představenstva.

3. Představenstvo je povinno důvod, pro který má být člen vyloučen, řádně zdokumentovat písemnými podklady a

předložit členské schůzi k rozhodnutí.

4. Rozhodnutí o vyloučení člena je možno přijmout jen do šesti měsíců ode dne, kdy družstvo zjistilo důvod pro vyloučení, nejpozději však do jednoho roku ode dne, kdy tento důvod vznikl. Současně s vyloučením bude podána termínovaná výpověď z bytu.

5. V rozhodnutí o vyloučení musí být uveden důvod vyloučení, který nelze dodatečně měnit. Členství zaniká 15. dnem po dni, v němž bylo rozhodnutí družstva členovi doručeno.

6. Jestliže členská schůze zamítne návrh na vyloučení člena, doručuje se rozhodnutí jen tehdy, nebyl-li člen na členské schůzi přítomen osobně.

7. Soud na návrh člena, jehož se rozhodnutí týká, prohlásí rozhodnutí členské schůze za neplatné, je-li v rozporu s právními předpisy nebo stanovami.

Článek 26. Úmrtí člena

Zemře-li člen a nejde o společné členství manželů, přechází dnem jeho smrti členství na dědice, kterému připadl základní členský vklad a členský podíl. S přechodem členství přechází na dědice i nájem družstevního bytu, pokud dědic požádá družstvo o přijetí a splní všechny povinnosti, vázané na vstup do družstva. Nepřešlo-li členství na dědice, zaniká smrtí člena. Dědic, který se nestal členem družstva, má nárok na vypořádací podíl jako člen, jehož členství zaniklo.

Článek 27. Zánik družstva

Členství v družstvu zaniká po zrušení družstva a ukončení jeho likvidace, případně konkurzu, dnem výmazu z obchodního rejstříku.

Článek 28. Zánik společného členství manželů

1. Společné členství manželů zaniká:

- a) smrtí jednoho z manželů,
- b) dohodou rozvedených manželů,
- c) rozhodnutím soudu o zrušení práva společného nájmu bytu rozvedenými manželi.

2. Zanikne-li společné členství manželů v družstvu smrtí jednoho z nich, zůstává členem družstva a nájemcem družstevního bytu pozůstalý manžel.

3. Po rozvodu manželství zůstává členem družstva a nájemcem družstevního bytu ten z rozvedených manželů, který byl určen dohodou nebo rozhodnutím soudu.

4. Společné členství manželů v družstvu zaniká i ostatními způsoby zániku členství podle čl. 21 těchto stanov.

Článek 29. Vypořádací podíl

1. Při zániku členství za trvání družstva vzniká bývalému členu nebo jeho dědicům nárok na vypořádací podíl.

2. Vypořádací podíl se určí výpočtem násobku čistého základního kapitálu a koeficientu, jehož stanovení se určí poměrem splaceného členského vkladu dosavadního člena násobeného počtem ukončených roků jeho členství k souhrnu splacených členských vkladů všech členů násobených počtem ukončených roků jejich členství.

3. Pro určení vypořádacího podílu je rozhodný stav čistého základního kapitálu družstva podle účetní závěrky za rok, v němž členství zaniklo. Při určování výše vypořádacího podílu se nepřihlíží ke kapitálu, které je v nedělitelném fondu. Rovněž se nepřihlíží ke vkladům členů s kratším ročním členstvím přede dnem, k němuž se účetní závěrka sestavuje.
4. Nárok na výplatu vypořádacího podílu je splatný uplynutím tří měsíců ode dne schválení účetní závěrky za rok, v němž členství zaniklo. Nárok na podíl na zisku vzniká jen za období trvání členství.
5. Výplata vypořádacího podílu je vázána na uvolnění bytu. Vypořádací podíl bude bývalému členovi vyplacen po vyklizení bytu a jeho předání družstvu v souladu s čl. 29 odst. 4 těchto stanov.
6. Při výplatě vypořádacího podílu započte družstvo své splatné pohledávky vůči bývalému členovi.
7. Vypořádací podíl se hradí v penězích, nedohodne-li se družstvo se členem na vypořádání jiným způsobem.
8. Zánikem členství v důsledku převodu práv a povinností spojených s členstvím nebo v důsledku výměny bytu, nevzniká dosavadnímu členovi vůči družstvu nárok na vypořádací podíl. Vzájemné nároky si účastníci převodu nebo výměny vypořádají mezi sebou.

Část III. Dispozice s bytovým fondem a nebytovými prostory

Článek 30. Nájemní vztah

1. Nájemní vztahy k bytům a nebytovým prostorům mezi družstvem a členy družstva se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a obecně závaznými právními předpisy, pokud tyto stanovy neurčují jinak.
2. O nájmu bytů, které nejsou v nájmu členů družstva, a o nájmu nebytových prostor rozhoduje členská schůze na návrh představenstva, vždy podle zásady nejvyšší výhodnosti pro družstvo.
3. Práva a povinnosti nájemců bytových a nebytových prostor budou stanoveny v nájemních smlouvách, které představenstvo uzavře na základě rozhodnutí členské schůze s příslušnými nájemci.
4. Člen družstva - nájemce družstevního bytu má v souvislosti s užíváním bytu zejména:
 - a) práva, uvedená v čl. 13, odst. 1, odst. 2, odst. 3, písm. e), f), g), k), l),
 - b) povinnosti, uvedené v čl. 14, odst. 1 písm. a), e), k), l), m), n), o), p), r), odst. 2 písm. a), odst. 3 těchto stanov.

Článek 31. Nájemné a úhrada za plnění, poskytovaná s užíváním bytu

1. Člen družstva - nájemce bytu je povinen platit řádně, a to ve výši, lhůtě a způsobem, určenými stanovami nebo rozhodnutím členské schůze, nájemné za užívání družstevního bytu a úhradu za plnění, poskytovaná s užíváním družstevního bytu, na účet družstva.
2. Součástí nájemného je částka k úhradě skutečných nákladů družstva, vynaložených na provoz a správu domů a družstva, a dále částka určená do fondu údržby a oprav, jejichž výši stanoví členská schůze v souladu s předpokládanou mírou postupného opotřebení domů.
3. Nájemné spolu s úhradou za plnění, poskytovaná s užíváním družstevního bytu se platí zálohově, a to měsíc

dopředu, nejpozději do 15. běžného měsíce.

4. Rozdíl mezi zálohou na nájemné a skutečnými náklady, vynaloženými družstvem na provoz a správu domů a družstva za kalendářní rok, vyúčtuje družstvo nejpozději do 30. 6. následujícího roku.

5. Rozdíl mezi zálohou na úhradu plnění, poskytovaných s užíváním družstevního bytu a skutečnými náklady družstva vynaloženými na úhradu těchto plnění v průběhu kalendářního roku, vyúčtuje družstvo nejpozději do 3 měsíců poté, kdy mu bude jejich výše známa.

6. Vyúčtováním zjištěné přeplatky družstvo vrátí členu nejpozději do 60 dnů ode dne vyúčtování. V téže lhůtě je člen povinen uhradit družstvu vyúčtováním zjištěné nedoplatky.

7. Spolu se zálohou na nájemné a zálohou na úhradu plnění, poskytovaných s užíváním družstevního bytu, je člen povinen pravidelně hradit splátky členského podílu ve výši, termínech a způsobem, určenými rozhodnutím členské schůze.

8. V případě, že dojde ke zvýšení cen vstupních médií (teplo, vodné a stočné, elektrická energie, plyn) či poplatků za odvoz komunálního odpadu (popelnice) představenstvo upraví zálohy na úhradu plnění, poskytovaných s užíváním bytu, a na nejbližší schůzi o tom informuje členskou schůzi.

9. Ocitne-li se člen družstva - nájemce v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za plnění, poskytovaná s užíváním bytu, vzniká družstvu nárok účtovat poplatek z prodlení ve výši podle obecně závazných právních předpisů.

10. V následujících obdobích bude výše nájemného členů družstva, stejně jako výše úhrady za plnění poskytované s užíváním bytu, určovány rozhodnutím členské schůze na návrh představenstva.

Článek 32. Podnájem družstevního bytu

1. Člen družstva může přenechat do podnájmu byt, ke kterému má nájemní vztah, nebo jeho část jiné osobě, pouze s písemným souhlasem představenstva.

2. Souhlas k podnájmu může být družstvem odepřen pouze v odůvodněných případech, zejména pokud by nebyl zajištěn plný a nerušený výkon práv, spojených s užíváním bytu u ostatních nájemníků.

3. O podnájmu musí být uzavřena písemná smlouva. Jedno písemné vyhotovení smlouvy musí být předáno představenstvu pro potřeby evidence.

4. Na jeden byt může být uzavřena vždy jen jedna nájemní smlouva.

5. Smlouva může být uzavřena pouze na dobu určitou, maximálně na jeden rok.

6. V souvislosti s podnájmem bytu je člen družstva povinen zajistit opatření, která pro něho vyplývají z obecně závazných předpisů, stanov a domovního řádu.

7. Po skončení podnájmu nemá podnájemce právo na náhradní podnájem.

Článek 33. Podnikání v družstevní bytě

1. Člen družstva může v bytě, ke kterému má nájemní vztah podnikat pouze s písemným souhlasem představenstva.

2. Souhlas k podnikání může být družstvem odepřen pouze v odůvodněných případech, zejména pokud by nebyl zajištěn plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu u ostatních nájemníků.

3. V souvislosti s podnikáním v bytě je člen družstva povinen zajistit opatření, která pro něho vyplývají z obecně závazných právních předpisů, stanov a domovního řádu pro výkon dané činnosti.

Článek 34. Výměna družstevního bytu

1. Člen družstva může uzavřít dohodu o výměně družstevního bytu pouze s písemným souhlasem představenstva. Souhlas i dohoda musí mít písemnou formu a musí obsahovat dohodu účastníků výměny o převodu členských práv a povinností.
2. Družstvo nemůže odmítnout dát souhlas k výměně družstevního bytu v případě, že člen družstva uhradil družstvu veškeré finanční závazky a družstvo nemá k němu žádnou pohledávku.
3. Převod členských práv a povinností na základě dohody o výměně družstevního bytu nastane dnem provedení výměny bytu.

Článek 35. Využívání družstevního bytu

1. Družstvo dbá, aby byt byl řádně a účelně využíván k bydlení.
2. Jestliže družstvo zjistí, že člen neužívá byt bez vážných důvodů nebo ho používá k jiným účelům než k bydlení, vyzve jej písemně, aby byt řádně užíval nebo učinil s bytem takové dispozice, jež nejsou v rozporu se zákonem a jsou přípustné podle stanov. Nestane-li se tak, může představenstvo člena vyloučit.

Část IV. Orgány družstva

Článek 36. Orgány družstva

1. Orgány družstva jsou:
 - a) členská schůze,
 - b) představenstvo,
 - c) kontrolní komise.
2. Členská schůze je nejvyšším orgánem družstva.
3. Představenstvo je statutárním orgánem družstva.
4. Kontrolní komise je kontrolním orgánem družstva.
5. Do orgánu družstva mohou být zvoleni jen členové družstva starší 18-ti let.
6. Funkční období zvolených orgánů je 4 roky.
7. Členové orgánů družstva mohou být voleni opětovně.

8. Orgány družstva mohou jednat a rozhodovat jenom o záležitostech, které podle stanov spadají do jejich působnosti.

9. Členové orgánů jsou povinni vykonávat své funkce svědomitě, plnit svěřené úkoly a dodržovat obecně závazné právní předpisy a stanov. Pokud při výkonu funkce způsobí družstvu škody, odpovídají za ní v rozsahu stanoveném zákonem.

10. Nároky družstva z odpovědnosti členů družstva za škodu uplatňuje představenstvo. Vůči členům představenstva uplatňuje nároky družstva za škodu kontrolní komise.

11. Tyto nároky družstva mohou být uplatněny u soudu jen s předchozím souhlasem členské schůze. Členská schůze může schválit i smír v této věci.

12. Neplní-li člen voleného orgánu řádně svoji funkci, může jej před uplynutím funkčního období odvolat členská schůze.

13. Člen družstva, který je do své funkce zvolen, může z této funkce odstoupit, je však povinen oznámit to orgánu, jehož je členem. Jeho funkce končí dnem, kdy odstoupení projedná členská schůze. Členská schůze musí projednat odstoupení na svém nejbližším jednání poté, kdy se o odstoupení dozvěděla, nejdéle však do tří měsíců. Po uplynutí této lhůty se odstoupení pokládá za projednané.

Článek 37. Jednání a hlasování v orgánech družstva

1. O každém jednání orgánu 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.

2. Přílohu zápisu tvoří seznam účastníků schůze, plné moci, pozvánka na ni, podklady, které byly předloženy k projednávaným bodům. Každý člen družstva má právo vyžádat si zápis a jeho přílohy k nahlédnutí.

3. Hlasování v orgánech je veřejné. Příslušný orgán však může před započítáním hlasování rozhodnout, že bude hlasováno tajně, hlasovacími lístky.

4. Rozhodnutí orgánů družstva má formu usnesení.

5. Pro platnost usnesení orgánů se vyžaduje:

- a) řádné svolání orgánu družstva,
- b) přítomnost nadpoloviční většiny všech jeho členů,
- c) souhlas nadpoloviční většiny hlasů členů přítomných na jednání, pokud není stanovami přímo určeno, že je zapotřebí souhlasu kvalifikované většiny.

Článek 38. Působnost členské schůze

1. Členská schůze je nejvyšším orgánem družstva

2. Do její výlučné působnosti patří:

- a) přijímat a měnit stanovy družstva,
- b) volit a odvolávat členy představenstva a kontrolní komise,
- c) schvalovat roční účetní závěrku,
- d) rozhodovat o rozdělení a užití zisku, popř. o způsobu úhrady ztrát,
- e) rozhodovat o zvýšení či snížení základního kapitálu,
- f) rozhodovat o základních otázkách koncepce činnosti družstva a o hospodářských záměrech družstva,
- g) rozhodovat o splynutí, sloučení, přeměně, rozdělení a o jiném zrušení družstva,
- h) projednávat zprávy představenstva a kontrolní komise,
- i) schvalovat zásady pro určování výše nájemného za užívání bytu a výše úhrady za plnění, poskytovaná s užíváním bytu, způsob jejich vyúčtování a způsob jejich placení,
- j) schvalovat zásady hospodaření s majetkem družstva, včetně tvorby a používání fondů,
- k) rozhodovat o otázkách spojených s členstvím v družstvu, zejména o přijetí za člena družstva a o vyloučení člena z družstva,
- l) rozhodovat o nájmu bytů nečlenům družstva a o nájmu nebytových prostor,
- m) schvalovat výdaje družstva převyšující částku 50 000,-- Kč (omezuje limit neplatí pro řešení havarijních situací),
- n) rozhodovat o zřízení zástavního práva k nemovitostem ve vlastnictví družstva,
- o) rozhodovat o nakládání s majetkem družstva,
- p) rozhodovat o převodech jednotlivých bytů do vlastnictví členů družstva nebo jiných osob,
- q) rozhodovat o převodech nebytových prostor do vlastnictví členů družstva nebo jiných osob,
- r) rozhodovat o odvoláních proti rozhodnutí představenstva družstva. Její rozhodnutí je konečné.,
- s) schvalovat výši příspěvků členů na činnost družstva a výši odměn členům orgánů družstva,
- t) rozhodovat o jiných otázkách družstva a jeho činnosti ve věcech, které si dále vyhradí.

Článek 39. Jednání členské schůze

1. Členská schůze se schází podle potřeby, nejméně však jednou za rok za účelem schválení roční účetní závěrky roku minulého.
2. Členskou schůzi svolává představenstvo, které připravuje podklady pro její jednání.
3. Mimořádné jednání členské schůze svolává představenstvo, jestliže o to požádá alespoň jedna třetina členů družstva, kontrolní komise nebo to považuje ze závažných důvodů za nezbytné představenstvo.
4. Členská schůze musí být svolána alespoň 5 dnů předem před jejím konáním písemně s uvedením data, hodiny, místa a programu jednání.
5. Členskou schůzi řídí předseda nebo jeden z místopředsedů.
6. Členská schůze je usnášeníschopná, jestliže je přítomna nebo zastoupena nadpoloviční většina všech členů družstva.
7. Není-li členská schůze usnášeníschopná, svolá představenstvo náhradní členskou schůze tak, aby se konala do 14 dnů ode dne, kdy se měla konat členská schůze původně svolaná. Musí mít stejný program jednání. Náhradní členská schůze je usnášení schopná bez ohledu na počet přítomných členů družstva.
8. Každý člen družstva má při hlasování na členské schůzi jeden hlas. Manželé, kteří mají společné členství, mají dohromady jeden hlas.
9. Člen družstva může být na členské schůzi zastoupen jiným členem družstva nebo členem rodiny v linii přímé, a to na základě plné moci bez ověřeného podpisu, v případě zastoupení jinou osobou je nutná plná moc k zastupování plná moc k zastupování s ověřeným podpisem zmocnitele. V plné moci musí být zástupce i zastoupený označen jménem, příjmením, rodným číslem a adresou trvalého bydliště. V plné moci musí být uvedeno, že zástupce je oprávněn jednat o všech otázkách, projednávaných členskou schůzí a hlasovat o nich jménem zastoupeného.
10. Pro platnost usnesení členské schůze je zapotřebí souhlasu nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů, není-li dále stanoveno jinak.
11. K platnosti usnesení o
 - a) přijetí a změně stanov,
 - b) volbě a odvolání členů představenstva a kontrolní komise,
 - c) o splynutí, sloučení, přeměně, rozdělení a jiném zrušení družstva

je zapotřebí souhlasu kvalifikované většiny, tj. souhlasu nadpoloviční většiny všech členů.

12. Na návrh člena vysloví soud neplatnost členské schůze, pokud je v rozporu s platnými právními předpisy nebo stanovami družstva. Může tak učinit jen za podmínek stanovených v §242 Obchodního zákoníku.

Článek 40. Představenstvo

1. Představenstvo je statutárním orgánem a výkonným orgánem družstva.
2. Představenstvo má tři členy, kteří jsou voleni a odvoláváni členskou schůzí.
3. Představenstvo řídí činnost družstva a rozhoduje o všech záležitostech družstva, které nejsou vyhrazeny jinému orgánu stanovami nebo zákonem.

4. Představenstvo zejména

- a) řídí činnost družstva,
- b) rozhoduje o všech záležitostech družstva, které nejsou vyhrazeny podle zákona nebo podle těchto stanov členské schůzi,
- c) zabezpečuje plnění rozhodnutí členských schůzí,
- d) svolává členskou schůzi a připravuje podklady pro její jednání,
- e) zabezpečuje provedení roční účetní závěrky a vypracování všech příslušných ekonomických podkladů,
- f) zpracovává podklady a doporučení pro členskou schůzi v otázkách vzniku nebo zániku členství v družstvu včetně příslušného vypořádání,
- g) vede členskou evidenci, eviduje a archivuje rozhodnutí a zápisy členských schůzí a veškeré s nimi související písemnosti,
- h) spravuje účet vedený u peněžního ústavu,
- i) odpovídá členské schůzi za její činnost,
- j) rozhoduje o výdajích nepřevyšujících částku 50 000,-- Kč (omezující limit z důvodu zamezení vzniku dalších škod neplatí pro řešení havarijních situací). Každý výdaj musí být schválen písemnou formou a musí obsahovat podpis dvou členů představenstva.
- k) dává souhlas k podnájmu bytu nebo jeho části jiné osobě,
- l) dává souhlas k dohodám o výměně bytů,
- m) dává souhlas k podnikání v bytě,
- n) uzavírá smlouvy o nájmu bytu a smlouvy o nájmu nebytových prostor,
- o) rozhoduje o stížnostech a žádostech členů do 30 dnů od jejich doručení.

5. Představenstvo volí ze svého středu předsedu a dva místopředsedy. Předseda řídí a organizuje činnost představenstva a též řídí běžnou činnost družstva. Vždy jeden z místopředsedů, určených předsedou, jej zastupuje v době nepřítomnosti. Předseda je oprávněn část svých pravomocí přenést na místopředsedy.

6. Navenek jedná za představenstvo předseda nebo místopředseda družstva. Je-li však pro právní úkon předepsána písemná forma, je třeba k písemnému názvu družstva připojit podpisy dvou členů představenstva.

7. Představenstvo jedná a rozhoduje na schůzích představenstva

8. Představenstvo se schází podle potřeby, nejméně čtyřikrát ročně. Představenstvo se musí sejít do 14 dnů od doručení podnětu kontrolní komise, jestliže na její výzvu nedošlo k nápravě

9. Představenstvo svolává písemně předseda nebo místopředseda, pokud představenstvo nerozhodne o jiném způsobu svolávání.

10. Každému členu představenstva náleží jeden hlas.

11. K platnosti rozhodnutí představenstva je třeba přítomnosti nadpoloviční většiny členů představenstva a souhlasu nejméně dvou členů.

12. Proti rozhodnutí představenstva se může člen odvolat do 15 dnů ode dne doručení k členské schůzi.
13. Představenstvo může na základě písemné plné moci pověřit zastupováním družstva jiné osoby.
14. Členům představenstva náleží náhrada účelně vynaložených nákladů, spojených s výkonem funkce, a odměna za výkon funkce ve výši, schválené členskou schůzí.

Článek 41. Kontrolní komise

1. Kontrolní komise je kontrolním orgánem družstva.
2. Kontrolní komise má tři členy, kteří jsou voleni a odvoláváni členskou schůzí.
3. Kontrolní komise je oprávněna kontrolovat veškerou činnost družstva.
4. Kontrolní komise kontroluje zejména:
 - a) dodržování stanov a obecně závazných právních předpisů,
 - b) plnění rozhodnutí členské schůze,
 - c) vyjadřuje se k hospodaření družstva, roční účetní závěrce a k návrhu na rozdělení zisku nebo úhradě ztráty.
5. Odpovídá pouze členské schůzi a je nezávislá na ostatních orgánech družstva.
6. Kontrolní komise volí ze svého středu předsedu a dva místopředsedy.
7. Kontrolní komise se schází podle potřeby, nejméně jedenkrát za tři měsíce.
8. Kontrolní komisi svolává písemně předseda nebo místopředseda, pokud kontrolní komise nerozhodne o jiném způsobu svolávání.
9. Každému členu komise kontrolní komise náleží jeden hlas.
10. K platnosti rozhodnutí kontrolní komise je třeba přítomnosti nadpoloviční většiny členů komise a souhlasu nejméně dvou členů.
11. Kontrolní komise je oprávněna vyžadovat od představenstva jakékoli informace o hospodaření družstva. Představenstvo je povinno bez zbytečného odkladu oznámit kontrolní komisi všechny skutečnosti, které mohou mít závažné důsledky v hospodaření nebo postavení družstva a jeho členů.
12. K jednotlivým úkonům může kontrolní komise požádat jednoho nebo více členů představenstva, kteří v této věci mají oprávnění, o informace v rozsahu oprávnění kontrolní komise.
13. Členové kontrolní komise mají právo zúčastnit se jednání představenstva.
14. Zprávy o výsledku kontrol předkládá komise představenstvu a sama je oprávněna navrhnout nápravná zařízení. Pokud představenstvo zjištěné nedostatky neodstraní, je kontrolní komise oprávněna svolat členskou schůzi a požádat ji o nápravu.
15. Členům kontrolní komise náleží náhrada účelně vynaložených nákladů, spojených s výkonem funkce a odměna za výkon funkce ve výši, schválené členskou schůzí.

Článek 42. Odměny členů představenstva a kontrolní komise

Za výkon funkce v představenstvu a v kontrolní komisi náleží členům těchto orgánů družstva finanční odměna, jejíž výši schvaluje členská schůze.

Část V. Hospodaření družstva, fondy družstva

Článek 43. Způsob hospodaření družstva

1. Družstvo hospodaří v předmětu své činnosti samostatně a na svůj účet. Náklady a výdaje hradí ze získaných příjmů z bytového hospodářství, z provozování pronájmu nebytových prostor, z další hospodářské činnosti, z příspěvků členů družstva, příp. z jiných zdrojů.

2. Hospodaření družstva se řídí obecně závaznými právními předpisy, stanovami popř. rozhodnutím členské schůze.

3. Představenstvo vede o finančním hospodaření družstva účetní evidenci podle příslušných obecně závazných právních předpisů.

4. Družstvo je povinno sestavit za každý kalendářní rok účetní závěrku. Její návrh připraví představenstvo spolu s návrhem na způsob rozdělení a užití zisku, případně úhrady ztráty.

5. Rozhodne-li členská schůze, zabezpečí představenstvo společně s roční účetní závěrkou i vypracování výroční zprávy o hospodaření družstva, která musí obsahovat přehled obchodní činnosti družstva v uplynulém roce, předpoklad jeho dalšího obchodního podnikání, přehled možných aktivit družstva a návrhy na organizační opatření ke zlepšení organizace a chodu družstva. Další podrobnosti může stanovit rozhodnutí členské schůze.

6. Členové družstva si mohou vyžádat k nahlédnutí roční účetní závěrku a návrh na rozdělení zisku, případně úhrady ztráty.

7. Představenstvo založí a vede účet družstva u peněžního ústavu. Účet obsahuje zejména následující položky:

- a) základní kapitál družstva,
- b) nedělitelný fond,
- c) fond údržby a oprav,
- d) fond odměn,
- e) ostatní fondy podle rozhodnutí členské schůze,
- f) příjmy a výdaje.

8. Dále představenstvo vede pokladnu pro běžné příjmy a výdaje.

Článek 44. Základní kapitál družstva

1. Základní kapitál tvoří souhrn členských vkladů, k jejichž splácení se zavázali členové družstva.

2. Základní kapitál družstva zapisovaného do obchodního rejstříku činí 50 000,-- Kč (slovy padesát tisíc korun českých) a bude ke dni vzniku družstva splacen v plné výši.

3. Jeho výše nesmí klesnout pod částku 50 000,-- Kč.

Článek 45. Nedělitelný fond

1. Družstvo zřizuje při vzniku nedělitelný fond ve výši 10% zapisovaného základního kapitálu, tj. 5 000,-- Kč.
2. Nedělitelný fond se doplňuje každoročně o 10% ročního čistého zisku, a to až do doby, kdy výše tohoto fondu dosáhne částky rovnající se polovině zapisovaného základního kapitálu.
3. Nedělitelný fond je zajišťovací fond družstva a je určen ke krytí ztrát a opatření, které mají překonat nepříznivé důsledky hospodaření.
4. Nedělitelný fond nesmí být za trvání družstva rozdělen mezi členy.
5. O použití nedělitelného fondu rozhoduje na návrh představenstva členská schůze.

Článek 46. Fond údržby a oprav

1. Fond údržby a oprav slouží k zajištění finančních prostředků na opravy a údržbu nemovitostí ve vlastnictví družstva.
2. Fond údržby a oprav se dlouhodobě vytváří pravidelným příspěvkem, který je součástí nájemného.
3. Fond údržby a oprav je každoročně doplňován o částku stanovenou členskou schůzí, nejméně však 10% čistého zisku vykázaného v daném roce.
4. O použití fondu údržby a oprav rozhoduje na návrh představenstva členská schůze.
5. Nevyčerpaná částka fondu údržby a oprav se převádí do následujícího roku.
6. V případě nedostatku prostředků v tomto fondu rozhodne členská schůze o způsobu jeho dalšího doplnění.

Článek 47. Fond odměn

1. Fond odměn se vytváří k použití na poskytnutí odměn členům představenstva a kontrolní komise. Z fondu lze odměnit i členy družstva, kteří podle požadavků představenstva, kontrolní komise nebo členské schůze pracovali v zájmu družstva a neuzavřeli dohodu o pracovním vztahu k družstvu.
2. O použití fondu odměn rozhoduje na návrh představenstva členská schůze.

Článek 48. Způsob rozdělení zisku, případně uhrazení ztráty

1. O způsobu rozdělení a užití zisku, případně o způsobu úhrady ztráty, rozhoduje na návrh představenstva členská schůze.
2. Čistý zisk bude zpravidla použit k přidělení do fondů družstva (vždy budou upřednostněny příděly do fondu údržby a oprav na nezbytné opravy domů), případně k rozdělení mezi členy družstva.
3. Podíl člena na zisku, určeném k rozdělení mezi členy, se stanoví poměrem výše jeho splaceného členského vkladu ke splaceným vkladům všech členů.

4. U členů, jejichž členství v rozhodném období trvalo jen část roku, se tento podíl krátí úměrně k době trvání jejich členství.

5. Případná ztráta se nejdříve vypořádá prostřednictvím zajišťovacích fondů. Pokud tyto fondy nepostačují k úhradě ztráty, zatíží se vklady členů poměrem, ve kterém se vypočte jejich podíl na ztrátě.

Článek 49. Pracovní činnost v družstvu

1. V zájmu řádného zajištění činnosti družstva může družstvo vstupovat do smluvních vztahů se svými členy a dalšími osobami.

2. Pracovní činnost členů i jiných osob vůči družstvu bude upravena v souladu s pracovněprávními předpisy.

3. Pracovní činnost bude hrazena z příjmů družstva.

4. Pracovněprávní vztah uzavírá písemně představenstvo.

Část VI. Zrušení a likvidace družstva

Článek 50. Zrušení a zánik družstva

1. Družstvo se zrušuje:

a) usnesením členské schůze,

b) zrušením konkurzu pro splnění rozvrhového usnesení nebo zrušením konkurzu z důvodu, že majetek dlužníka je zcela nepostačující,

c) rozhodnutím soudu.

2. Rozhodnutí členské schůze o zrušení družstva se osvědčuje notářským zápisem.

3. Družstvo zaniká výmazem z obchodního rejstříku.

Článek 51. Sloučení, splynutí nebo rozdělení družstva

1. Rozhodnutí členské schůze o sloučení, splynutí nebo rozdělení družstva musí obsahovat určení právního nástupce a vymezení obchodního kapitálu, které na něj přechází. Při rozdělení družstva členská schůze určí, jak se vlastní kapitál družstva a jeho členové rozdělí. Při tomto určení vezme na zřetel oprávněné zájmy jednotlivých členů.

2. Při splynutí družstev přechází vlastní kapitál a členství na nově vzniklé družstvo dnem, ke kterému bylo nově vzniklé družstvo zapsáno do obchodního rejstříku.

3. Při sloučení družstva s jiným družstvem vlastní kapitál slučovaného družstva a členství přecházejí na přejímající družstvo ke dni výmazu slučovaného družstva do obchodního rejstříku.

4. Při rozdělení družstva přechází vlastní kapitál družstva a členství na družstva vzniklá rozdělením ke dni, kdy tato družstva byla zapsána do obchodního rejstříku.

5. V obchodním rejstříku se provede výmaz zanikajícího družstva a zápis družstva, vzniklého splynutím, nebo

družstev, vzniklých rozdělením. Výmaz družstva zaniklého sloučením a zápis změny u družstva, s nímž bylo sloučeno, se provede rovněž k těmž dni.

6. Pokud člen družstva nesouhlasí s převodem svých členských práv a povinností na právního nástupce družstva, může z družstva vystoupit ke dni, kdy k tomuto převodu má dojít. Je povinen tuto skutečnost oznámit představenstvu do jednoho týdne po rozhodnutí členské schůze. Nárok na vypořádací podíl je povinen uhradit členu, který z družstva vystoupil, právní nástupce družstva, a to do jednoho měsíce ode dne, kdy na něj přešel vlastní kapitál družstva. Pokud z rozhodnutí členské schůze nevyplývá něco jiného, zúčastní se člen družstva na podnikání nástupnického družstva členským vkladem ve výši, jež by odpovídala jeho nároku na likvidačním zůstatku v případě, že by se družstvo likvidovalo.

Článek 52. Zrušení družstva soudem

1. Soud může na návrh orgánů státní správy, orgánu nebo člena družstva, nebo osoby, která prokáže právní zájem, rozhodnout o zrušení družstva a jeho likvidaci, jestliže:

- a) počet členů klesl pod pět,
- b) souhrn členských vkladů klesl pod částku zapisovaného základního kapitálu,
- c) uplynuly dva roky ode dne, kdy skončilo funkční období orgánu družstva a nebyl zvolen orgán nový, nebo byla porušena povinnost svolat členskou schůzi, nebo družstvo po dobu delší než dva roky neprovozuje žádnou činnost,
- d) družstvo porušilo povinnost vytvářet nedělitelný fond,
- e) založením, splnutím nebo sloučením družstva byl porušen zákon,
- f) družstvo porušuje ustanovení § 56 odst. 3 Obchodního zákoníku.

2. Soud může před rozhodnutím o zrušení družstva stanovit lhůtu k odstranění důvodu, pro který bylo zrušení družstva navrženo.

Článek 53. Likvidace družstva

1. Nestanoví-li zákon jinak, vstupuje zrušené družstvo do likvidace. Likvidátory jmenuje členská schůze.

2. Likvidátoři jsou povinni vypracovat před rozdělením likvidačního zůstatku návrh na jeho rozdělení, které projednává členská schůze. Návrh na rozdělení musí být na požádání předložen každému členu družstva.

3. Likvidační zůstatek se rozdělí postupně tak, že každému členu se vyplatí splacená část jejich členského vkladu nebo jeho poměrná část, jestliže není likvidační zůstatek dostatečný. Zbytek likvidačního zůstatku se rozdělí mezi členy, jejichž členství ke dni zrušení družstva trvalo alespoň jeden rok, podle rozsahu, v jakém se podílejí na základním kapitálu družstva.

4. Každý člen družstva nebo jiná oprávněná osoba může do tří měsíců ode dne konání členské schůze navrhnout, aby soud prohlásil usnesení členské schůze o rozdělení likvidačního zůstatku za neplatné pro rozpor s právními předpisy nebo těmito stanovami. Vyhoví-li soud návrhu, rozhodne zároveň o rozdělení likvidačního zůstatku. Do uplynutí lhůty tří měsíců nebo do pravomocného rozhodnutí soudu nesmí být likvidační zůstatek rozdělen.

Část VII. Ustanovení společná

Článek 54. Oznámení a doručování rozhodnutí orgánů družstva jednotlivým členům družstva

1. Rozhodnutí orgánů družstva, týkající se jednotlivých členů družstva se doručují písemně.
2. Družstvo doručuje svým členům rozhodnutí osobně (v tomto případě člen potvrdí převzetí na kopii rozhodnutí) nebo poštou na adresu, kterou člen sdělil.
3. Povinnost družstva doručit písemnost poštou je splněna, jakmile pošta rozhodnutí doručí, nebo jakmile ji vrátí z poslední známé adresy člena jako nedoručitelnou, nebo jestliže člen přijetí písemnosti odmítl.

Článek 55. Veřejná vývěska družstva

1. Družstvo může zřídit veřejnou vývěsku družstva, která slouží k vyhlášení oznámení pro členy družstva.
2. Pokud členská schůze nerozhodne jinak, o datu a konání členské schůze budou členové vyrozumíváni vyvěšením oznámení.

Článek 56. Vedení evidencí

Družstvo vede tyto evidence:

- a) členskou evidenci,
- b) bytovou evidenci,
- c) evidenci nemovitostí,
- d) evidenci stížností,
- e) evidenci členských schůzí,
- f) zákonem stanovené účetní evidence,
- g) evidence ostatních spisů, dokladů a korespondence.

Článek 57. Změna stanov

Rozhodne-li členská schůze o změně stanov, je představenstvo povinno, do třiceti dnů ode dne přijetí rozhodnutí, o změně uvědomit rejstříkový soud.

Článek 58. Převod bytů do vlastnictví jednotlivých členů družstva

Jestliže člen družstva požádá družstvo o převod družstevního bytu do vlastnictví podle zákona č. 72/1994 Sb., ve znění pozdějších předpisů (případně podle zákona platného v době podání žádosti), je družstvo povinno této žádosti vyhovět, avšak až poté, kdy budou splněny následující podmínky:

- a) člen družstva má uhrazen celý členský podíl, představující poměrnou část celkové kupní ceny domů a pozemků, vypočtenou podle obytné podlahové plochy bytu, jehož je

nájemcem, ku celkové obytné podlahové ploše domů.

b) na nemovitostech ve vlastnictví družstva již nevázne žádné předkupní a zástavní právo Městské části Prahy 10 nebo peněžního ústavu, a došlo již k výmazu uvedených práv v katastru nemovitosti

c) žadatel o převod bytu uhradí předem administrativní náklady, spojené s převodem bytu.

Část VIII. Ustanovení závěrečná

Článek 59. Závěrečná ustanovení

1. Pokud v těchto ustanoveních není zakotvena zvláštní úprava, platí příslušná ustanovení obchodního a občanského zákoníku, v platném znění, případně dalších obecně závazných právních předpisů.

2. Pokud by tyto stanovy v některé své části odporovaly platnému právnímu řádu, např. vlivem pozdější změny zákona, jsou neplatné pouze v odporujícím ustanovení a jejich celková platnost není dotčena.

3. Tyto stanovy byly schváleny ustavující členskou schůzí družstva za přítomnosti notáře dne 16.12.2000 a platnosti nabývají tímto dnem.

4. Změny těchto stanov byly schváleny členskou schůzí družstva za přítomnosti notáře dne 23.11.2010 a platnosti nabývají tímto dnem.

V Praze, dne 23.11.2010

Představenstvo družstva

Ing. Martin Hejl v.r.

Daniela Prokopová v.r.

Jana Masařová v.r.

Předseda

Místopředseda

Místopředseda