STANOVY

Bytové družstvo Hennerova 225

Znění ke dni [bude doplněno]

I. ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ

1. Obchodní firma a sídlo

1.1 Obchodní firma bytového družstva je **Bytové družstvo Hennerova 225** (dále jen „družstvo“)

1.2 Sídlem družstva je **Praha 5 – Motol, Hennerova 225, PSČ: 150 00**

1.3 Družstvo je založeno na dobu neurčitou.

1.4 Družstvo je obchodní korporací - bytovým družstvem, to je společenstvím neuzavřeného počtu osob založeným za účelem vzájemné podpory svých členů zejména zajišťováním bytových potřeb svých členů způsobem podle těchto stanov.

2. Předmět činnosti

Předmětem činnosti družstva je pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor a poskytování služeb zajišťujících řádný provoz nemovitostí, bytů a nebytových prostor a hospodaření se společným majetkem družstva, čímž se rozumí zejména:

a) provoz a správa domů, bytů, nebytových prostor, pozemků a dalších staveb ve vlastnictví družstva, včetně zajišťování údržby, oprav, případně provádění změny stavby, modernizace či rekonstrukce, zajišťování činností s tím souvisejících a hospodaření s majetkem družstva pro tyto účely,

b) pronájem družstevních bytů a nebytových prostor a zajišťování služeb spojených s užíváním bytů a nebytových prostor členům družstva, popřípadě pronájem bytů a nebytových prostor jiným osobám než členům.

II. VKLADY ČLENŮ

3. Základní ustanovení

3.1 Základní kapitál družstva je tvořen souhrnem všech členských vkladů všech členů družstva.

3.2 Člen se podílí na základním kapitálu základním členským vkladem a dalším členským vkladem.

3.2 Člen se může na základním kapitálu podílet více členskými vklady, spojenými s více předměty nájmu nebo spojenými s pořízením nedružstevních bytů.

4. Základní členský vklad

4.1 Výše základního členského vkladu činí **1.600,- Kč**. Základní členský vklad je peněžitý. Základní členský vklad nelze za trvání členství v družstvu členovi vracet.

4.2 Základní členský vklad je splatný ve lhůtě patnácti (15) dnů ode dne rozhodnutí členské schůze o přijetí za člena družstva, a to bezhotovostním převodem na účet družstva určený představenstvem družstva.

5. Další členský vklad

5.1 Dalším členským vkladem se člen podílí především na pořízení nebo na financování domu s pozemkem, v němž se nachází byt nebo nebytový prostor, jehož se jako člen družstva stane nájemcem, nebo jehož je nájemcem.

5.2 V případě členů, kteří budou do družstva přijati za trvání družstva, určí výši dalšího členského vkladu členská schůze tak, že vezme do úvahy tržní cenu prostoru (bytu nebo jednotky – nebytového prostoru), který má být členovi přenechán do užívání na základě nájemní smlouvy. V případě členů družstva, kteří se podíleli na založení družstva a byli členy družstva k datu jeho vzniku, se další členský vklad určil jako podíl kupní ceny domu (pozemku) určený podle poměru podlahové plochy bytu člena družstva k součtu podlahových ploch všech členů družstva.

5.3 Členská schůze vždy svým usnesením současně určí, zda vkladovou povinnost k dalšímu členskému vkladu je člen povinen splatit najednou před vznikem členství, anebo ve splátkách, jejichž výši a lhůty splacení členská schůze současně určí.

III. ČLENSTVÍ V DRUŽSTVU A DRUŽSTEVNÍ PODÍL

6. Podmínka členství

6.1 Členem družstva může být pouze fyzická osoba starší 18 let.

7. Podmínky vzniku členství v družstvu

7.1 Členství vzniká:

a) dnem rozhodnutí členské schůze o přijetí za člena nebo pozdějším dnem uvedeným v přihlášce,

b) převodem nebo přechodem družstevního podílu.

7.2 Podmínkou vzniku členství v družstvu podle bodu 7.1 a) těchto stanov je:

a) podání písemné přihlášky

b) písemné prohlášení o převzetí vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu (ve formě veřejné listiny) a splacení celé výše základního členského vkladu podle bodu 4. těchto stanov,

c) převzetí vkladové povinnosti k dalšímu členskému vkladu formou sjednání smlouvy o dalším členském vkladu ve výši a splatnosti určené členskou schůzí v souladu s bodem 5. těchto stanov,

d) rozhodnutí členské schůze o přijetí za člena.

7.3 Členská schůze rozhodne o přijetí za člena na základě podané přihlášky zpravidla na své nejbližší schůzi. Rozhodnutí o přijetí za člena se vyznačuje na písemné členské přihlášce, jejíž jedno vyhotovení je určeno pro přijatého člena a jedno vyhotovení pro družstvo.

7.4 V případě zamítnutí přijetí přihlášky uchazeče o členství, je družstvo povinno vrátit již zaplacený základní členský vklad uchazeči o členství, a to do třiceti (30) dnů od rozhodnutí o zamítnutí přijetí uchazeče za člena do družstva.

8. Zánik členství

8.1 Členství v družstvu zaniká:

a) písemnou dohodou,

b) vystoupením člena,

c) vyloučením člena,

d) převodem družstevního podílu,

e) přechodem družstevního podílu,

f) smrtí člena družstva,

g) prohlášením konkurzu na majetek člena družstva,

h) zamítnutím insolvenčního návrhu pro nedostatek majetku člena,

i) doručením vyrozumění o neúspěšné opakované dražbě v řízení o výkonu rozhodnutí nebo v exekuci,

j) zánikem družstva bez právního nástupce.

8.2 Zánikem členství, které bylo spojeno s právem na uzavření smlouvy o nájmu, nebo s právem nájmu k družstevnímu bytu, zaniká také toto právo. Bylo-li se zaniklým členstvím spojeno právo na uzavření smlouvy o nájmu nebo právo nájmu k více předmětům nájmu, zaniká toto právo ke všem předmětům nájmu. Současně zaniká právo družstva na splnění vkladové povinnosti, právo na úroky z prodlení tím není dotčeno. Ustanovení tohoto odstavce neplatí při zániku členství převodem nebo přechodem družstevního podílu na jinou osobu.

8.3 Člen může z družstva vystoupit, a to písemným oznámením doručeným družstvu. Výpovědní doba činí dva (2) měsíce.

9. Vyloučení z družstva

9.1 Člen nebo společní členové mohou být z družstva vyloučeni, jestliže člen

a) závažným způsobem nebo opakovaně porušil své členské povinnosti,

b) přestal splňovat podmínky pro členství v družstvu podle zákona a těchto stanov,

c) z jiných důležitých důvodů uvedených v těchto stanovách.

9.2 O vyloučení člena družstva rozhoduje členská schůze.

9.3 Jinými důležitými důvody pro vyloučení člena z družstva podle bodu 9.1 písm. c) jsou:

a) neuzavření dohody z důvodů na straně člena podle bodu 10.2 těchto stanov,

b) pokud je člen v prodlení se splátkami dalšího členského vkladu po dobu delší než dva (2) měsíce,

c) opakovaně porušuje obecně závazné předpisy týkající se veřejného pořádku nebo rozhodnutí orgánu družstva,

d) užívá družstevní majetek tak, že družstvu vznikla škoda, nebo trpí, aby se majetku takto užívalo,

e) porušuje pořádek v domě, pravidla morálky a soužití občanů, zejména ustanovení domovního řádu, nebo tak činí jeho spolubydlící,

f) neplatí nájemné a úhrady za služby spojené s bydlením po dobu delší než tři (3) měsíce nebo je takovou dobu v prodlení s placením další částky (částek) uložené rozhodnutím členské schůze,

g) byl-li nájemce pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na družstvu nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází.

10. Převod družstevního podílu

10.1 Převod družstevního podílu je možný pouze na osobu, která splňuje podmínky pro členství v družstvu podle ZOK a těchto stanov. Člen družstva může převést svůj družstevní podíl na jiného člena nebo i na osobu, která není jeho členem.

10.2 Převodce družstevního podílu ručí za dluhy, které jsou s převáděným družstevním podílem spojeny. V případě, že jsou s převodem družstevního podílu spojeny dluhy převodce vůči družstvu, anebo nesplněné splatné povinnosti ze smlouvy o dalším členském vkladu, je povinen nabyvatel sjednat s družstvem nejpozději do 15ti dnů po dni nabytí právních účinků převodu družstevního podílu dohodu, v níž bude dojednán způsob a lhůty splacení dluhů, resp. splnění povinností ze smlouvy o dalším členském vkladu splatných do dne nabytí členství nabyvatelem. Nebude-li taková dohoda sjednána z důvodů na straně nabyvatele, považuje se to za důvod pro vyloučení člena.

IV. PRÁVA A POVINNOSTI ČLENA DRUŽSTVA

11. Práva člena družstva

11.1 Člen má zejména tato práva:

a) účastnit se na jednání a rozhodování členské schůze,

b) volit a být volen do orgánů družstva,

c) podávat podněty a návrhy či stížnosti orgánům družstva a požadovat zprávu o jejich vyřízení,

d) seznámit se před konáním členské schůze s písemnými podklady pro členskou schůzi,

e) podílet se na činnosti družstva podle těchto stanov a podle usnesení orgánů družstva,

f) uplatnit právo na námitky k členské schůzi a soudní ochranu proti rozhodnutí o vyloučení z družstva,

g) podat návrh soudu na vyslovení neplatnosti usnesení členské schůze, pokud je v rozporu s právními předpisy nebo se stanovami družstva,

h) obracet se s návrhy a stížnostmi k příslušným orgánům družstva a být informován o jejich vyřízení,

i) uplatňovat svá práva ve vztahu k seznamu členů podle ZOK a těchto stanov,

j) obdržet na svou žádost kopii zápisu z jednání členské schůze. Družstvo je oprávněno požadovat po členovi uhrazení účelně vynaložených nákladů spojených s pořízením kopie zápisu.

12. Povinnosti člena družstva

12.1 Člen má zejména tyto povinnosti:

a) dodržovat povinnosti člena stanovené zákonem, stanovami a dodržovat usnesení orgánů družstva,

b) splatit vkladovou povinnost k základnímu členskému vkladu, dále splatit vkladovou povinnost k dalšímu členskému vkladu ve výši, způsobem a ve lhůtách podle smlouvy o dalším členském vkladu,

c) oznamovat a podle povahy údajů také doložit družstvu každou změnu údajů evidovaných v seznamu členů bez zbytečného odkladu poté, co tato skutečnost nastala, jakož i oznamovat družstvu veškeré změny podstatné pro práva a povinnosti spojené s členstvím v družstvu, včetně práv a povinností plynoucích z nájmu družstevního bytu,

d) plnit svou uhrazovací povinnost podle usnesení členské schůze přijatého v souladu s těmito stanovami.

V. NÁJEM DRUŽSTEVNÍHO BYTU

13. Základní ustanovení

13.1 Základní podmínkou pro vznik práva člena na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu je, že

a) člen nebo jeho právní předchůdce se podílel na pořízení bytu dalším členským vkladem způsobem a ve výši určené podle těchto stanov a

b) splňuje ostatní podmínky podle ZOK a těchto stanov.

13.2 Při převodu nebo přechodu družstevního podílu vzniká členovi právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu v rozsahu, v jakém náleželo dosavadnímu členovi, pokud bylo s členstvím dosavadního člena spojeno právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu nebo nájem družstevního bytu.

13.3 Zánikem členství v družstvu zaniká také právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu nebo nájem družstevního bytu. Ustanovení NOZ o výpovědi nájmu bytu se pro nájem družstevního bytu nepoužijí.

13.4 O obsazení uvolněného bytu nebo nebytového prostoru rozhoduje členská schůze. Při svém rozhodování přihlíží zejména k potřebám a oprávněným zájmům člena družstva.

14. Smlouva o nájmu družstevního bytu

14.1 Nájemní smlouvou družstvo (pronajímatel) přenechává členovi nebo třetí osobě (nájemci), do užívání družstevní byt k zajištění jeho bytových potřeb a bytových potřeb členů jeho domácnosti a nájemce se zavazuje platit za to družstvu nájemné ve výši určené družstvem.

14.2 Nájemní smlouva se sjednává písemně.

14.3 Postup při stanovení výše nájemného určuje svým usnesením členská schůze v souladu s § 744 ZOK tak, že nájemci hradí v nájemném družstvu pouze účelně vynaložené náklady vzniklé družstvu při správě družstevních bytů, včetně nákladů na opravy, modernizace a rekonstrukce domu, ve kterém se družstevní byty nacházejí, a příspěvky na tvorbu dlouhodobé finanční zálohy na opravy a investice týkající se těchto družstevních bytů a domu.

14.4 V případě změny výše nájemného a jeho zálohových plateb, schválené usnesením členské schůze v souladu se způsobem výpočtu nájemného podle bodu 14.3, nabývá tato změna účinnosti prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž představenstvo družstva oznámilo změnu členovi-nájemci.

15. Základní práva a povinnosti družstva jako pronajímatele družstevního bytu

15.1 Družstvo zejména

a) má povinnost předat družstevní byt nájemci ve stavu způsobilém k jeho užívání a udržovat po dobu nájmu byt a dům ve stavu způsobilém k užívání a udržovat v domě náležitý pořádek obvyklý podle místních poměrů,

b) má povinnost odstranit poškození nebo závadu v bytě v přiměřené době poté, co mu nájemce poškození nebo vadu oznámil,

c) je-li to nezbytné k zajištění řádné údržby družstevního bytu, nebo vyžadují-li to nezbytně úpravy, provoz a opravy ostatních bytů nebo domu jako celku, je oprávněno družstvo po předchozím písemném oznámení nájemci alespoň 5 dní předem požadovat, aby nájemce umožnil za tím účelem vstup do bytu,

d) nepostará-li se nájemce družstevního bytu o včasné provedení drobných oprav a běžnou údržbu bytu, ke které je povinen v rozsahu podle bodu 16.7 a 16.8, má družstvo právo učinit tak po předchozím upozornění nájemce na jeho náklad samo v nezbytně nutném rozsahu a požadovat od něj náhradu.

15.2 Družstvo má právo požadovat, aby v nájemcově domácnosti žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny tyto osoby mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách.

16. Základní práva a povinnosti člena jako nájemce družstevního bytu

16.1 Nájemce družstevního bytu zejména

a) užívá družstevní byt a společné prostory v souladu s nájemní smlouvou a s těmito stanovami,

b) dbá, aby v domě bylo vytvořeno prostředí, které umožňuje a zajišťuje výkon práva nájmu i ostatním nájemcům, a dodržuje po dobu nájmu pravidla obvyklá pro chování v domě a pravidla stanovená družstvem pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů. Platí to rovněž pro členy nájemcovy domácnosti,

c) přijme-li nájemce nového člena své domácnosti, oznámí zvýšení počtu osob žijících v bytě bez zbytečného odkladu družstvu. Pokud to neučiní ani do dvou (2) měsíců, jde o závažné porušení povinností člena plynoucích z nájmu družstevního bytu.

d) provádí a hradí údržbu a opravy v bytě v rozsahu určeném podle bodem 16.7 a 16.8,

e) zjistí-li nájemce v bytě poškození nebo vadu, kterou je třeba neprodleně odstranit, a jde o poškození nebo vadu, jejíž odstranění přísluší družstvu, oznámí to nájemce ihned družstvu. Současně nájemce učiní po zjištění poškození nebo vady podle svých možností opatření k tomu, aby nevznikala další škoda a má právo na náhradu účelně vynaložených nákladů, pokud poškození nebo vada nebyla způsobena okolnostmi, za které odpovídá. Poté umožní družstvu provedení prací k odstranění poškození nebo vady, jinak odpovídá za škodu, která by nesplněním této povinnosti vznikla,

f) odstraní závady a poškození, které způsobil v bytě, na domě či jeho zařízení sám nebo osoby žijící v jeho domácnosti nebo pobývající v bytě,

g) jinou vadu nebo poškození, které brání obvyklému bydlení, oznámí nájemce družstvu bez zbytečného odkladu. Neodstraní-li družstvo poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu a řádně, může je nájemce odstranit a žádat náhradu odůvodněných nákladů, popřípadě slevu nájemného, jestliže vady nebo poškození jsou natolik podstatné, že brání obvyklému bydlení. Neoznámí-li však nájemce poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu poté, co ji zjistil nebo měl a mohl při řádné péči zjistit, nemá právo na úhradu vynaložených nákladů,

h) po předchozí písemné výzvě umožní družstvu nebo jím pověřené osobě přístup do bytu k zajištění řádné údržby, oprav, revizí a kontrol bytu příslušejících družstvu, nebo vyžadují-li to nezbytně úpravy, provoz a opravy ostatních bytů nebo domu jako celku,

i) po předchozím písemném oznámení umožní družstvu nebo jím pověřené osobě, aby zjišťovaly technický stav měřidel, prováděly revize, opravy, údržbu i instalaci měřidel (zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, apod.), jakož i odpočet naměřených hodnot; umožní také přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu a patří družstvu.

j) řádně, včas a předepsaným způsobem platit nájemné, zálohy na služby a nedoplatky z vyúčtování služeb. Neplacení nájemného a záloh na služby po dobu delší než tři (3) měsíce se považuje za hrubé porušení členských povinností vyplývající z nájmu družstevního bytu.

16.2 Nájemce není oprávněn provádět v bytě jakékoliv stavební a podobné úpravy, změny, přestavby, či měnit konstrukci nebo charakter bytu apod., a to ani na své náklady, bez předchozího písemného souhlasu družstva, dále bez projednání podle stavebně právních předpisů, jinak by se jednalo o hrubé porušení členských povinností vyplývajících z nájmu družstevního bytu, přičemž by družstvo bylo oprávněno požadovat, aby nájemce provedené úpravy a změny bez odkladu a na svůj náklad odstranil. Pokud byl písemný souhlas udělen, dojedná nájemce s družstvem písemně postup prací tak, aby byly dodržovány příslušné právní předpisy a nebyli zatěžováni stavebními pracemi ostatní uživatelé bytů nad míru přiměřenou. Družstvo je oprávněno kontrolovat postup prací a uplatňovat dodržování právních předpisů.

16.3 Nezpůsobí-li to zvýšené zatížení pro byt, dům nebo pro ostatní obyvatele domu, a vysloví-li s tím předem písemně souhlas členská schůze, může nájemce v rozsahu tohoto souhlasu v bytě i pracovat či podnikat;

16.4 Pokud ví nájemce předem o své nepřítomnosti, která má být delší než dva (2) měsíce, i o tom, že byt bude po tuto dobu obtížně dostupný, oznámí to včas družstvu. Současně označí osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do družstevního bytu v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí; nemá-li nájemce takovou osobu, je takovou osobou družstvo. Pokud nesplní nájemce tuto povinnost, považuje se to za hrubé porušení členských povinností vyplývající z nájmu družstevního bytu.

16.5 Družstevní byt nebo jeho část může nájemce přenechat jinému do podnájmu pouze s předchozím písemným souhlasem družstva. Souhlas se uděluje vždy nejdéle na dobu jednoho (1) roku ve vztahu ke konkrétní osobě podnájemce s tím, že může být po uplynutí této doby znovu udělen vždy opět na dobu nejdéle jednoho (1) roku. Nájemce je povinen ve smlouvě o podnájmu zavázat podnájemce k dodržování všech předpisů týkajících se užívání družstevního bytu, včetně ustanovení stanov družstva upravujících tyto záležitosti a domovního řádu s tím, že při neplnění této povinnosti dá podnájemci výpověď, na jejímž základě zanikne podnájem uplynutím třiceti (30) dnů ode dne doručení výpovědi podnájemci. Po udělení souhlasu s podnájmem je povinen nájemce poskytnout jedno vyhotovení podnájemní smlouvy družstvu. Pokud nájemce nezaváže podnájemce způsobem uvedeným v tomto odstavci, má družstvo právo zrušit souhlas s podnájmem a nájemce je povinen podnájem ukončit, jinak by to bylo považováno za hrubé porušení členských povinností vyplývající z nájmu družstevního bytu.

16.6 Nájemce je povinen plnit včas a úplně povinnosti vyplývající z nájemní smlouvy, oznamovat družstvu pro účely záloh a rozúčtování služeb poskytovaných s bydlením pobyt dalších osob v bytě podle zvláštního zákona, chránit majetek družstva, upozorňovat družstvo na škody, které tomuto majetku hrozí nebo mohou hrozit, dodržovat pravidla pro užívání bytu a společných prostor, schválená členskou schůzí nebo obsažená v domovním řádu.

16.7 Nájemce je povinen provádět na své náklady běžné opravy a běžnou údržbu v bytě, v rozsahu podle tohoto ustanovení a případného usnesení členské schůze. V tomto smyslu nájemce zajišťuje nebo provádí na své

náklady v bytě:

a) veškeré opravy a údržbu spojenou s běžným užíváním bytu, včetně nákladů spojených s opravami a údržbou veškerého vnitřního vybavení bytu popřípadě s jeho výměnou, včetně vstupních dveří a zárubní, toto se týká i vstupních dveří a zárubní komor a jiných místností a prostor umístěných mimo byt,

b) veškeré opravy, údržbu, popřípadě výměnu vnitřních rozvodů elektřiny od napojení z hlavního rozvodu (vč. hlavního jističe pro byt) ke spotřebičům v bytě, rozvodů vody od napojení z hlavního rozvodu ke spotřebičům v bytě, odvodů odpadních vod v bytě až po připojení k hlavnímu řadu v bytě.

16.8 Za běžné opravy a běžnou údržbu, kterou na své náklady provádí či zajišťuje nájemce, se nepovažují opravy a údržba rozvodů plynu v bytě (kromě připojení spotřebiče), které byly v bytě umístěny při vzniku nájmu, opravy a údržba rozvodů tepla, včetně rozvodů v bytě, radiátorů, včetně termostatických ventilů a zařízení sloužícího k rozúčtování nákladů na topení (pokud jde o centrální vytápění, netýká se individuálního vytápění bytu), přívodů společné televizní antény do bytu, opravy a výměny domácích telefonů a společných rozvodů k nim, opravy a ověřování bytových měřičů vody a tepla, vnější nátěry oken v bytě, opravy a výměny oken, nebo výměny jejich částí, pokud členská schůze nerozhodne jinak.

16.9 Podrobnosti týkající se práv a povinností spojených s nájmem družstevního bytu mohou být určeny v „Domovním řádu“, schváleném členskou schůzí, či v nájemní smlouvě, zejména v případě, že se týkají nájmu konkrétního družstevního bytu. Dnem schválení se domovní řád stává závazným ve vztahu ke všem nájemcům, přičemž pro členy družstva-nájemce se stává součástí členských práv a povinností spojených s nájmem družstevního bytu.

VI. ORGÁNY DRUŽSTVA

17. Základní ustanovení

17.1 Orgány družstva jsou:

a) členská schůze,

b) představenstvo,

c) kontrolní komise.

18. Členská schůze

18.1 Členská schůze je nejvyšším orgánem družstva.

18.2 Členská schůze:

a) mění stanovy, nedochází-li k jejich změně na základě jiné právní skutečnosti,

b) volí a odvolává předsedu družstva a členy a náhradníky kontrolní komise,

c) určuje výši odměny předsedy družstva a kontrolní komise,

d) schvaluje pravidla pro rozúčtování nákladů na služby,

e) schvaluje domovní řád a další interní předpisy družstva,

f) schvaluje výši příspěvků členů na činnost družstva,

g) schvaluje řádnou, mimořádnou, mezitímní nebo konsolidovanou účetní závěrku,

h) schvaluje smlouvu o výkonu funkce podle § 59 ZOK a její změnu a zrušení,

i) rozhoduje o námitkách člena proti rozhodnutí o jeho vyloučení,

j) rozhoduje o rozdělení zisku nebo úhradě ztráty,

k) rozhoduje o uhrazovací povinnosti,

l) rozhoduje o použití rezervního fondu, pokud byl zřízen, o zřízení a způsobu použití dalších fondů,

m) rozhoduje o přeměně družstva,

n) rozhoduje o významných majetkových dispozicích a o převodu bytů do vlastnictví členů,

o) rozhoduje o otázkách spojených s členstvím v družstvu a s nájmem bytu a nebytových prostor,

p) rozhoduje o základních koncepčních otázkách družstva,

q) schvaluje smlouvu o dalším členském vkladu a její změnu a zrušení,

r) rozhoduje o zrušení družstva s likvidací,

s) volí a odvolává likvidátora a rozhoduje o jeho odměně,

t) schvaluje zprávu likvidátora o naložení s likvidačním zůstatkem,

u) rozhoduje o přijetí za člena družstva,

v) rozhoduje o dalších otázkách, které zákon nebo stanovy svěřují do její působnosti.

18.3 Členská schůze si může vyhradit do své působnosti rozhodování o dalších otázkách, které ZOK ani stanovy do její působnosti nesvěřují; to neplatí, pokud se jedná o záležitosti svěřené v ZOK do působnosti jiného orgánu družstva.

18.4 Představenstvo svolává členskou schůzi nejméně jednou za každé účetní období a dále v případech uvedených ve stanovách. Členská schůze, na které se má projednat řádná účetní závěrka, se musí konat nejpozději do šesti (6) měsíců po skončení účetního období, za které je řádná účetní závěrka sestavena.

18.5 Svolavatel nejméně patnáct (15) dnů přede dnem konání členské schůze uveřejní pozvánku na internetových stránkách družstva a současně ji zašle členům na adresu uvedenou v seznamu členů. Uveřejněním se považuje pozvánka za doručenou. Pozvánka musí být na internetových stránkách uveřejněna až do okamžiku konání členské schůze.

18.6 Představenstvo svolá členskou schůzi, jestliže jej o to požádala kontrolní komise nebo alespoň 10 % členů družstva, kteří mají nejméně jednu pětinu (1/5) všech hlasů.

18.7 Členská schůze je schopna se usnášet, pokud je přítomna většina všech členů družstva majících většinu všech hlasů, nevyžaduje-li zákon účast členů majících vyšší počet hlasů.

18.8 Členská schůze se usnáší většinou hlasů přítomných členů, nevyžaduje-li zákon vyšší počet hlasů.

18.9 Každý člen má při hlasování na členské schůzi jeden (1) hlas, pokud není dále stanoveno jinak.

18.10 Představenstvo může rozhodnout, že se rozhodnutí členské schůze uskuteční způsobem per rollam. V tomto případě se postupuje způsobem upraveným v § 652 a násl. ZOK.

19. Představenstvo

19.1 Představenstvo je statutárním orgánem družstva. Za družstvo jedná představenstvo navenek tak, že jedná předseda nebo v jeho zastoupení místopředseda. Písemné právní jednání představenstva za družstvo podepisuje předseda spolu s místopředsedou.

19.2 Představenstvu náleží veškerá působnost, kterou právní předpisy nebo stanovy nesvěřují do působnosti členské schůze. Představenstvo v rámci své působnosti řídí činnost družstva a rozhoduje o všech záležitostech, které nejsou podle zákona nebo podle těchto stanov v působnosti jiného orgánu družstva. Přísluší mu obchodní vedení družstva, plní usnesení členské schůze, není-li v rozporu s právními předpisy, zajišťuje řádné vedení účetnictví, projednává výsledky hospodaření družstva, přijímá k tomu příslušná opatření a předkládá je ke schválení členské schůzi, předkládá členské schůzi ke schválení účetní závěrku a v souladu se stanovami také návrh na rozdělení a užití zisku nebo úhradu ztráty. Projednává návrhy a podněty kontrolní komise za účasti jejího zástupce.

19.3 Představenstvo je povinno členy družstva bez zbytečného odkladu seznámit se všemi skutečnosti, které mohou mít závažné důsledky v hospodaření nebo postavení družstva nebo jeho členů.

19.4 Představenstvo má 3 členy a je voleno na funkční období 5 let. Funkce člena představenstva zanikne po uplynutí funkčního období. Funkční období končí všem členům představenstva stejně, včetně těch členů představenstva, kteří byli zvoleni v doplňovací volbě v průběhu funkčního období.

19.5 Člen představenstva nesmí podnikat v předmětu činnosti bytového družstva, a to ani ve prospěch jiných osob, ani zprostředkovávat obchody bytového družstva pro jiného. Člen, který má být volen za člena představenstva, je povinen o skutečnostech uvedených v tomto odstavci předem informovat členskou schůzi. Pokud je i po

této informaci zvolen, má se za to, že uvedené činnosti nemá zakázány. Platí to obdobně i v případě, že některou z uvedených činností začne člen představenstva vykonávat v průběhu výkonu funkce člena představenstva, písemně oznámí tuto okolnost představenstvu a členská schůze do jednoho měsíce od tohoto oznámení nevysloví nesouhlas s výkonem funkce tohoto člena představenstva.

19.6 Představenstvo volí ze svého středu předsedu a jednoho místopředsedu, pokud si členská schůze svým usnesením nevyhradí volbu předsedy, popřípadě i místopředsedy do své působnosti. Volí-li tyto funkcionáře (předsedu, případně i místopředsedu) přímo členská chůze, pak se zvolením do funkce předsedy (místopředsedy) stávají členy zvoleného představenstva.

19.7 Představenstvo se schází podle potřeby, zpravidla jednou za 3 měsíce.

19.8 Schůze představenstva svolává předseda, v době jeho nepřítomnosti místopředseda, zpravidla s pořadem jednání odpovídajícím plánu práce představenstva na příslušné období. Svolává je písemnou pozvánkou, zaslanou všem členům představenstva alespoň 7 dní před konáním schůze popřípadě elektronickou poštou, pokud se tak usnese představenstvo hlasy všech svých členů nebo je termín určen v zápise minulé schůze. V pozvánce se uvádí datum, hodina a místo konání schůze představenstva a pořad jednání; k pozvánce se přikládají písemné podklady, které mají být předmětem jednání schůze představenstva. Se souhlasem všech členů představenstva lze projednat písemné podklady předložené teprve při zahájení schůze představenstva.

19.9 Usnesení představenstva lze rovněž přijmout hlasováním uskutečněným i mimo zasedání v písemné formě nebo s využitím technických prostředků, pokud ustavující schůze představenstva schválila pravidla pro takové rozhodování. Tento způsob rozhodování lze v každém jednotlivém případě použít jedině v případě, že s ním projeví písemně nebo s využitím technických prostředků souhlas všichni členové představenstva.

19.10 Představenstvo rozhoduje většinou hlasů všech svých členů. Každý člen představenstva má 1 hlas.

19.11 O průběhu jednání představenstva a o jeho rozhodnutích se pořizuje zápis, který odsouhlasí všichni zúčastnění.

19.12 Činnost a jednání představenstva organizuje a řídí předseda, který také organizuje a řídí běžnou činnost bytového družstva. Předsedu v době jeho nepřítomnosti zastupuje v této činnosti místopředseda.

19.13 Funkce člena představenstva zaniká volbou nového člena představenstva, s tím, že datum vzniku funkce nových členů určí členská schůze.

19.14 V případě smrti člena představenstva, odstoupení z funkce, odvolání anebo jiného ukončení jeho funkce v průběhu funkčního období nastupuje na jeho místo náhradník člena představenstva v pořadí určeném při zvolení těchto náhradníků. Nejsou-li zvolení náhradníci, může představenstvo v případě, že počet jejich členů nepoklesl pod polovinu, jmenovat náhradní členy představenstva (kooptovat) do příští členské schůze. Zvolený náhradník nebo kooptovaný člen představenstva, který nastoupil na uvolněné místo člena představenstva, má všechna práva a povinnosti řádně zvoleného člena představenstva. Nelze-li uplatnit postup podle věty první, zvolí nejbližší členská schůze nového člena představenstva.

20. <u>Kontrolní komise</u>

20.1 Kontrolní komise je kontrolním orgánem družstva. Kontroluje veškerou činnost družstva a projednává stížnosti jeho členů a může požadovat jakékoliv informace a doklady o hospodární družstva.

20.2 Kontrolní komise má tři (3) členy.

20.3 Kontrolní komise volí ze svých členů předsedu a místopředsedu.

20.4 Kontrolní komise se schází podle potřeby, nejméně jednou za rok. Předseda svolává, organizuje a řídí jednání kontrolní komise. Podklady pro jednání schůze kontrolní komise, zejména zprávy o provedených prověrkách nebo kontrolách a návrhy na nápravná opatření připravují a předkládají pověření členové komise předsedovi kontrolní komise včas před jednáním kontrolní komise.

20.5 Kontrolní komise rozhoduje většinou hlasů všech svých členů.

20.6 V případě zániku funkce člena kontrolní komise voleného členskou schůzí zvolí nejbližší členská schůze nového člena kontrolní komise. V případě, že počet členů kontrolní komise neklesl pod polovinu, může kontrolní komise jmenovat náhradního člena do příští členské schůze.

VII. HOSPODAŘENÍ DRUŽSTVA

21. Základní ustanovení

21.1 Zdroje krytí nákladů družstva jsou zejména členské vklady, výnosy z nájemného bytů a nebytových prostor, ostatní výnosy a přijaté zálohy na služby.

22. Dlouhodobá záloha na opravy a investice

22.1 Záloha se tvoří pravidelnými i mimořádnými příspěvky z nájemného.

22.2 Záloha se používá na financování oprav, údržby, případně dalších provozních nákladů a na financování investičních nákladů, zejména rekonstrukcí a modernizací bytového domu, případně na koupi pozemku souvisejícího s domem, či jiného dlouhodobého majetku sloužícího k uspokojování bytových potřeb členů.

22.3 Způsob tvorby a použití zálohy určí členská schůze. Zálohu nebo její část lze nájemci vrátit, rozhodne-li o tom členská schůze.

23. Fondy

23.1 Družstvo vytváří nedělitelný fond, jehož povinnost tvorby vznikla před 1.1.2014 podle obchodního zákoníku, a to do výše 25.000,- Kč. Nedělitelný fond se tvoří ze zisku družstva. Používá se na úhradu ztráty družstva. Nedělitelný fond nelze za trvání družstva rozdělit mezi členy.

23.2 Družstvo může vytvářet i další fondy podle svých potřeb. Pravidla pro tvorbu a čerpání jednotlivých fondů určuje členská schůze.

24. Omezení hospodaření bytového družstva

24.1 Zisk družstva může být použit pouze k uspokojování bytových potřeb členů a k dalšímu rozvoji družstva při uspokojování těchto bytových potřeb.

24.2 Družstvo nesmí převést vlastnické právo k družstevním bytům nebo budovám s družstevními byty nebo pozemkům jimi zastavěným a s nimi věcně souvisejícím, ledaže s podmínkami převodu předem souhlasí všichni členové družstva, kteří jsou nájemci těchto družstevních bytů, a všichni členové družstva, kteří mají podle stanov právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu.

24.3 Družstvo nesmí zastavit nebo jinak zatížit družstevní byty, nebo budovy s družstevními byty nebo pozemky jimi zastavěné a s nimi věcně související, ledaže s tím předem souhlasí alespoň dvě třetiny (2/3) členů družstva, kteří jsou nájemci těchto družstevních bytů.

25. Uhrazovací povinnost členů

25.1 Členská schůze může uložit členům družstva povinnost přispět na úhradu ztráty družstva. Uhrazovací povinnost je stejná pro všechny členy a její výše činí nejvýše částku rovnající se základnímu členskému vkladu. Uhrazovací povinnost lze uložit i opakovaně. Další uhrazovací povinnost členovi nelze uložit, pokud celková výše uhrazovací povinnosti člena za dobu trvání jeho členství v družstvu dosáhne výši základního členského vkladu.

VIII. VYPOŘÁDACÍ PODÍL A ZRUŠENÍ A ZÁNIK DRUŽSTVA

26. Vypořádací podíl při zániku členství za trvání družstva

26.1 Zánikem členství v družstvu vzniká bývalému členovi nárok na vypořádací podíl.

26.2 Vypořádací podíl se rovná výši splněného základního členského vkladu a splněného dalšího členského vkladu (či více dalších členských vkladů), není-li dále stanoveno jinak.

26.3 Při zániku členství člena družstva, jemuž byl převeden družstevní byt do vlastnictví a na kupní cenu převodu byl započten jeho splněný další členský vklad, jímž se podílel on nebo jeho právní předchůdce na pořízení družstevního bytu, převedeného do vlastnictví, rovná se vypořádací podíl splacenému základnímu členskému vkladu. Platí to také v případě převodu více předmětů nájmu tomuto členovi, s nimiž bylo spojeno více jeho dalších členských vkladů. Podílel-li se bývalý člen na pořízení družstevního bytu také základním členským vkladem, který byl rovněž započten na kupní cenu převedeného bytu, rovná se vypořádací podíl nule.

26.4 Podílel-li se v případě podle bodu 26.3 člen na základním kapitálu více dalšími členskými vklady, které nebyly spojeny s předměty nájmu, jichž byl nájemcem a které mu byly převedeny do vlastnictví, započítává se na vypořádací podíl každý z těchto dalších členských vkladů.

26.5 Nárok na výplatu vypořádacího podílu vzniká uplynutím tří (3) měsíců od projednání řádné účetní závěrky za rok, ve kterém členství zaniklo, není-li dále stanoveno jinak. Pokud byl člen vyloučen, počítá se lhůta až ode dne marného uplynutí lhůty pro podání návrhu na prohlášení neplatnosti vyloučení nebo ode dne, v němž nabylo právní moci rozhodnutí soudu, kterým bylo řízení ve věci určení neplatnosti rozhodnutí o vyloučení skončeno.

26.6 Vypořádací podíl člena, který byl nájemcem družstevního bytu a tento nevyklidil, je splatný uplynutím tří (3) měsíců ode dne vyklizení družstevního bytu nebo ve lhůtě podle bodu 26.5 věta první, a to tím dnem, který nastane později.

26.7 Vypořádací podíl se vyplácí v penězích, při výplatě započte družstvo své splatné pohledávky vůči bývalému členu.

27. Zrušení a zánik družstva

27.1 Družstvo se zrušuje právním jednáním, rozhodnutím orgánu veřejné moci nebo z dalších důvodů stanovených zákonem. O dobrovolném zrušení družstva rozhoduje členská schůze.

27.2 Pro zrušení družstva se vyžaduje jeho likvidace, ledaže celé jeho jmění nabývá právní nástupce. Zrušuje-li se družstvo při přeměně, zrušuje se bez likvidace dnem účinnosti přeměny.

27.3 Podíl člena na likvidačním zůstatku je roven splněné vkladové povinnosti k členskému vkladu. Podíl na likvidačním zůstatku se vyplácí v penězích. Nelze-li práva všech členů uspokojit zcela, uspokojí se poměrně. Pokud po uspokojení práv všech členů ohledně podílu na likvidačním zůstatku zůstanou nerozděleny nějaké prostředky z likvidačního zůstatku, rozdělí se mezi členy rovným dílem.

27.4 V ostatním platí právní předpisy vztahující se také na likvidaci bytového družstva.

27.5 Družstvo zaniká výmazem z veřejného rejstříku.

IX. SPOLEČNÁ A ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

28. Společná ustanovení

28.1 Družstvo doručuje svým členům písemnosti zpravidla poštou nebo jiným vhodným způsobem, a to na adresu, kterou člen sdělil. Pokud je člen družstva nájemcem družstevního bytu či vlastníkem bývalého družstevního bytu, považuje se adresa tohoto bytu za adresu člena, i když se v něm člen nezdržuje, pokud člen družstvu písemně neoznámí adresu jinou.

28.2 Povinnost družstva doručit písemnost doporučeným dopisem je splněna, pokud družstvo předá písemnost

poště v řádném termínu. Tato povinnost je splněna i tehdy, jestliže je písemnost doručena představenstvem družstva a člen její převzetí písemně potvrdí nebo písemnost odmítne převzít.

28.3 Povinnost družstva doručit písemnost do vlastních rukou je splněna:

a) při doručování písemností představenstvem družstva, jakmile člen její převzetí písemně potvrdí,
b) při doručování poštou, pokud družstvo předá písemnost poště v řádném termínu. Účinky doručení nastanou i tehdy, jestliže pošta písemnost vrátí družstvu jako nedoručitelnou a člen svým jednáním doručení zmařil, nebo jestliže člen přijetí písemnosti odmítl.

29. Závěrečná ustanovení

29.1 Dnem nabytí účinnosti těchto stanov pozbývají účinnosti dosavadní stanovy družstva a ustanovení vnitřních předpisů družstva, která jsou v rozporu s těmito stanovami.

29.2 Těmito stanovami se řídí práva a povinnosti družstva a členů družstva ode dne nabytí účinnosti těchto stanov.

29.3 Přijetím těchto stanov formou změny dosavadních stanov se družstvo podřizuje ZOK jako celku podle § 777 odst. 5 ZOK. Údaj o tom zapíše družstvo do obchodního rejstříku.

29.4 Tam, kde stanovy používají zkratku „ZOK“, je tím myšlen zákon č. 90/2012 Sb., zákon o obchodních korporacích, v platném znění, a zkratku „NOZ“, zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.

29.5 Tyto stanovy byly schváleny usnesením členské schůze družstva dne [bude doplněno] jako změny dosavadních stanov a nabývají platnosti a účinnosti dnem schválení.

* * *