

STANOVY

BD Velká Ohrada 2382 –2391, bytového družstva

1 ČÁST – ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ

- 1.1** Firma a sídlo a předmět činnosti družstva -----
- 1.1.1** Firma: **BD Velká Ohrada 2382 – 2391, bytové družstvo** -----
- 1.1.2** Sídlo družstva: Praha -----
- 1.1.3** Předmět činnosti: Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor -----
- 1.1.4** Družstvo je společenstvím neuzavřeného počtu osob založeným za účelem zajišťování bytových potřeb svých členů. -----
- 1.1.5** Družstvo je právnickou osobou zapsanou v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze pod spisovou značkou Dr 8441. -----
- 1.1.6** Družstvu bylo přiděleno IČO: 04803965. -----
- 1.2** Družstevní byt nebo nebytový prostor = prostor, který je v budově ve vlastnictví nebo ve spoluvlastnictví družstva, nebo který je ve vlastnictví nebo ve spoluvlastnictví družstva, a družstvo jej poskytlo do nájmu svému členovi, který se sám nebo jeho právní předchůdce na jeho pořízení podílel členským vkladem. Ustanovení těchto stanov, která se týkají družstevních bytů, se obdobně vztahují také na družstevní nebytové prostory, neplyne-li výslovně z jednotlivých ustanovení stanov, právních předpisů anebo z povahy věci něco jiného. -----
- 1.3** Členský vklad je tvořen součtem základního členského vkladu a dalších členských vkladů. Člen může mít více dalších členských vkladů. -----
- 1.4** Základní členský vklad každého člena činí 500,- Kč (slovy: pět set korun českých) a je splatný při podání přihlášky spolu se zápisným podle ustanovení 2.8. těchto Stanov.-----
- 1.5. Další členský vklad** -----
- 1.5.1.** Každý člen je povinen převzít další členský vklad, který představuje jeho vklad do družstva účelově určený na pořízení nemovitostí, a to -----
- pozemku parc. č. 2342/81 o výměře 223 m² (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba - budova č.p. 2382 (Borovanského 2382/21)-----
 - pozemku parc. č. 2342/82 o výměře 222 m² (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba - budova č.p. 2383 (Borovanského 2383/19)-----
 - pozemku parc. č. 2342/83 o výměře 222 m² (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba - budova č.p. 2384 (Borovanského 2384/17)-----
 - pozemku parc. č. 2342/84 o výměře 228 m² (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba - budova č.p. 2385 (Borovanského 2385/15)-----
 - pozemku parc. č. 2342/85 o výměře 458 m² (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba - budova č.p. 2386 (Borovanského 2386/13)-----

- pozemku parc. č. 2342/86 o výměře 276 m² (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba - budova č.p. 2387 (Kurzova 2387/17)-----
- pozemku parc. č. 2342/87 o výměře 230 m² (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba - budova č.p. 2388 (Kurzova 2388/15)-----
- pozemku parc. č. 2342/88 o výměře 224 m² (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba - budova č.p. 2389 (Kurzova 2389/13)-----
- pozemku parc. č. 2342/89 o výměře 226 m² (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba - budova č.p. 2390 (Kurzova 2390/11) -----
- pozemku parc. č. 2342/90 o výměře 226 m² (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba - budova č.p. 2391 (Kurzova 2391/9) -----
- pozemku parc. č. 2342/272 o výměře 987 m² (ostatní plocha) -----
- pozemku parc. č. 2342/675 o výměře 219 m² (ostatní plocha) -----

vše v katastrálním území Stodůlky, obec Praha, okres Hlavní město Praha; uvedené zastavěné pozemky, jejichž součástí jsou na nich stojící budovy, a související pozemky parc. č. 2342/272 a parc. č. 2342/675, tvoří jeden technologicko-funkční celek (dále jen „nemovitosti“). Do nákladů na pořízení nemovitostí patří kupní cena za nemovitosti a za postoupení peněžitých pohledávek hl. m. Prahy (včetně příslušenství) vůči nájemcům a uživatelům bytů a nebytových prostor ve shora uvedených budovách, a dále částka na úhradu daně z nabytí nemovitostí. Další členský vklad, který je účelově určen na pořízení nemovitostí, je dále v těchto stanovách označen jen jako „**další členský vklad**“ .-----

Každý jiný další členský vklad, jenž bude určen k jinému účelu, než je pořízení nemovitostí, je v těchto stanovách dále označen jen jako „**dodatečný další členský vklad**“ .-----

- 1.5.2.** Každý člen je povinen uzavřít s družstvem písemnou smlouvu o převzetí povinnosti k dalšímu členskému vkladu. -----
- 1.5.3.** Členové družstva jsou srozuměni a souhlasí s tím, že výše dalšího členského vkladu se liší podle velikosti bytu, k němuž má daný člen družstva právo nájmu. Výše dalšího členského vkladu se stanoví poměrem podlahové plochy bytu, k němuž má člen družstva právo nájmu k celkové podlahové ploše všech bytů pronajatých členům družstva; podlahovou plochou bytu se rozumí výměra plochy všech místností tvořících byt (tj. včetně místností, které jsou součástí bytu, ale jsou umístěny mimo hlavní obytný prostor), přičemž k ploše balkonů a sklepních kójí užívaných spolu s bytem se nepřihlíží. -----
- 1.5.4.** Člen družstva splatí další členský vklad jednorázově nebo ve splátkách. -----
- 1.5.5.** V případě, že se člen zaváže splatit další členský vklad jednorázově, tak je povinen takto učinit v termínu stanoveném představenstvem družstva. -----
- 1.5.6.** V případě, že se člen družstva zaváže splatit další členský vklad ve splátkách, je povinen je splácet v měsíčních splátkách, a je též povinen se podílet na splácení smluvních úroků z úvěru, který družstvo čerpalo na úhradu nákladů na pořízení nemovitostí na základě úvěrové smlouvy uzavřené s finanční institucí

(dále jen „smluvní úroky“) a na nákladech vzniklých na základě uvedené úvěrové smlouvy - např. sankční poplatky, úroky z prodlení atd. (dále jen „úvěrová smlouva“). Základní pravidla pro splácení dalšího členského vkladu, a to alespoň pravidla výpočtu měsíčních splátek a datum první splátky (případně i možnost předčasného splacení podílu na úvěru) stanoví usnesením členská schůze. Představenstvo pak v souladu s takto schválenými základními pravidly členovi vypočte konkrétní výši měsíčních splátek a stanoví i další podmínky splatnosti dalšího členského vkladu. -----

- 1.5.7.** Není-li dohodnuto ve smlouvě o dalším členském vkladu jinak, nelze další členský vklad nebo jeho část za trvání členství vracet a ani jinak vypořádávat.---
- 1.5.8.** Člen může převzít i dodatečný další členský vklad. Dodatečný další členský vklad bude zpravidla požadován za získání práva nájmu družstevního bytu členem, který není dosud jeho nájemcem, za rozšíření plochy družstevního bytu člena do společných prostor budovy a na financování ekonomicky oprávněných nákladů a výdajů domu, ale může být určen i k jinému účelu, souladnému s předmětem činnosti družstva. -----
- 1.5.9.** Smlouvu o dalším členském vkladu, její změnu a zrušení členská schůze neschvaluje. -----

2 DRUŽSTEVNÍ PODÍL -----

- 2.1** Členem družstva může být pouze fyzická osoba starší 18 let. Nezletilá osoba se může stát členem družstva pouze v případě přechodu družstevního podílu. -----
- 2.2** Členství v družstvu je založeno na principu dobrovolnosti a rovnosti všech členů. -----
- 2.3** Družstevní podíl představuje práva a povinnosti člena družstva plynoucí z členství v družstvu. Každý člen může mít pouze 1 podíl, přičemž společní členové se považují za jednoho člena s 1 podílem. -----
- 2.4** S družstevním podílem je spojeno právo nájmu družstevního bytu v nemovitostech specifikovaných v ustanovení 1.5.1. těchto stanov, jejichž je družstvo vlastníkem. -----
- 2.5 Podmínky vzniku členství:** -----
- 2.5.1 při založení družstva** -----
- 2.5.1.1** Podání písemné přihlášky nájemcem bytu nacházejícího se v nemovitostech specifikovaných v ustanovení 1.5.1. těchto stanov, který je oprávněným nájemcem ve smyslu Pravidel postupu při prodeji bytových jednotek, bytových domů, zastavěných a funkčně souvisejících pozemků ve vlastnictví Hlavního města Prahy ve znění platném ke dni konání ustavující členské schůze družstva;---
- 2.5.1.2** Uhrazení zápisného; -----
- 2.5.1.3** Uhrazení základního členského vkladu; -----
- 2.5.1.4** Přijetí závazku k uzavření smlouvy o převzetí povinnosti k dalšímu členskému vkladu -----

- 2.5.2** za trvání družstva -----
- 2.5.2.1** Rozhodnutí členské schůze o přijetí za člena družstva na základě písemné žádosti zájemce o členství; -----
- 2.5.2.2** Podání přihlášky; -----
- 2.5.2.3** Písemné prohlášení o přistoupení ke stanovám a převzetí vkladové povinnosti k uhrazení základního členského vkladu s úředně ověřeným podpisem a uhrazení základního členského vkladu; -----
- 2.5.2.4** Uhrazení zápisného; -----
- 2.5.2.5** Uzavření smlouvy o převzetí povinnosti k dalšímu členskému vkladu. -----
- 2.5.3.** Družstvo s novým členem uzavře nájemní smlouvu při splnění následujících podmínek: -----
- 2.5.3.1.** Nový člen byl přijat do družstva; -----
- 2.5.3.2.** Nový člen uhradil zápisné; -----
- 2.5.3.3.** Nový člen uzavřel s družstvem smlouvou o dalším členském vkladu, kterou převzal povinnost k dalšímu členskému vkladu, popřípadě též povinnost k dodatečnému dalšímu členskému vkladu, pokud členská schůze podmíní vznik jeho členství převzetím dodatečného dalšího členského vkladu. -----
- 2.5.3.4.** Nový člen uhradil část dalšího členského vkladu, popř. též část či celý dodatečný další členský vklad, pokud členská schůze rozhodující o přijetí nového člena do družstva jejich úhradou podmíní uzavření nájemní smlouvy. -----

2.6 Převod družstevního podílu -----

- 2.6.1** Družstevní podíl je volně převoditelný. -----
- 2.6.2** Převodem družstevního podílu dochází k převodu nájmu k družstevnímu bytu, jehož byl převodce jako člen družstva nájemcem. V této souvislosti přecházejí na nabyvatele družstevního podílu (nového člena družstva) dluhy převodce vůči družstvu v souvislosti s užíváním družstevního bytu. Převodce družstevního podílu ručí za dluhy, které jsou s družstevním podílem spojeny. ---
- 2.6.3** Převod družstevního podílu je vůči družstvu účinný dnem, kdy družstvu byla doručena účinná Smlouva o převodu družstevního podílu nebo písemné prohlášení dosavadního člena jako převodce a nového člena jako nabyvatele o uzavření takové smlouvy, přičemž se vyžaduje, aby na družstvu doručené Smlouvě o převodu družstevního podílu i na družstvu doručeném prohlášení o uzavření takové smlouvy byl podpis převodce ověřen. -----

2.7 Přechod družstevního podílu -----

- 2.7.1** Družstevní podíl přechází na dědice určeného v rozhodnutí o ukončení dědického řízení. Takovýto dědic se může rozhodnout, zda se stane členem družstva či nikoli. V případě, že se dědic rozhodne nestát se členem družstva, má nárok na vypořádací podíl člena družstva, jehož družstevní podíl zdědil. Družstvo je povinno tento vypořádací podíl vyplatit v souladu příslušnými ustanoveními právních předpisů. -----
- 2.7.2** Družstevní podíl, který je v společném jmění manželů, přechází na pozůstalého manžela a společné členství manželů se přeměňuje na výlučné členství pozůstalého manžela. -----
- 2.8** Každý člen uhradí zápisné ve výši 2.000,- Kč (slovy: dva tisíce korun českých) splatné při odevzdání přihlášky do družstva, jehož účelem je úhrada administrativních a ostatních nákladů spojených se vznikem členství v družstvu, které družstvu vzniknou. -----
- 2.9** Zánik členství - členství v družstvu zaniká: -----
- 2.9.1** písemnou dohodou; -----
- 2.9.2** vystoupením člena; -----
- 2.9.3** vyloučením člena; -----
- 2.9.4** převodem družstevního podílu; -----
- 2.9.5** přechodem družstevního podílu; -----
- 2.9.6** smrtí člena družstva; -----
- 2.9.7** zánikem družstva bez právního nástupce; -----
- 2.9.8** zánikem společného členství manželů v družstvu pro jednoho z manželů, -----
- 2.9.9** jiným způsobem uvedeným v zákoně. -----
- 2.10** Písemná dohoda o ukončení členství musí být podepsána členem družstva a nejméně dvěma členy představenstva. Tato dohoda musí obsahovat časový údaj o dni, ke kterému členství zaniká a o dni, v němž dojde k vyklizení a předání družstevního bytu. Vyplacení vypořádacího podílu se provede v souladu s příslušnými ustanoveními těchto stanov. -----
- 2.11** Vystoupením zaniká členství uplynutím dvou měsíců. Tato lhůta počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení písemného oznámení člena družstva o vystoupení z družstva představenstvu. Oznámení lze odvolat jen písemně se souhlasem představenstva družstva. Vyplacení vypořádacího podílu se provede v souladu s příslušnými ustanoveními těchto Stanov. Vystupuje-li člen z družstva proto, že nesouhlasí se změnou stanov, je třeba postupovat podle § 613 Zákona o obchodních korporacích. -----
- 2.12** O vyloučení člena rozhoduje členská schůze družstva. Člen družstva může být vyloučen, jestliže: -----
- 2.12.1** Závažným způsobem nebo opakovaně porušil své členské povinnosti; -----
- 2.12.2** Hrubě porušil jako nájemce družstevního bytu svou povinnost vyplývající z nájmu družstevního bytu; -----

- 2.12.3** Byl-li pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na družstvu nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je byt, jehož je člen družstva nájemcem, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází. -----
- 2.12.4** Za porušení členských povinností závažným způsobem se považuje zejména situace, kdy člen -----
- 2.12.4.1** je v prodlení se splácením dalšího členského vkladu, k jehož úhradě se zavázal, a jeho dluh včetně příslušenství se rovná nebo přesahuje celkem částku 50.000,- Kč, -----
- 2.12.4.2** je v prodlení se splácením příspěvků do kteréhokoliv z fondů družstva, a jeho dluh včetně příslušenství se rovná nebo přesahuje celkem částku 50.000,- Kč. -----
- 2.12.5.** Za hrubé porušení povinností nájemce vyplývajících z nájmu družstevního bytu se považuje zejména situace, kdy člen -----
- 2.12.5.1** je v prodlení s úhradami nájemného a záloh na služby spojenými s nájmem bytu anebo nedoplatku z ročního vyúčtování, a jeho celkový dluh včetně příslušenství odpovídá nebo přesahuje výši trojnásobku měsíční platby nájemného a měsíčních záloh na úhradu za služby spojené s užíváním bytu, -----
- 2.12.5.2** hrubě porušil povinnost nepeněžitě povahy, kterou mu ukládají tyto Stanovy anebo které vyplývají ze smlouvy o nájmu družstevního bytu, a to zejména pokud: -----
- provedl rekonstrukci či stavební úpravy v bytě bez předchozího písemného souhlasu družstva; -----
 - neoznámil družstvu včas změnu počet osob žijících v bytě; -----
 - přenechal byt do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu družstva; -----
 - v míře nepřiměřené místním poměrům i přes nejméně dvojnásobné písemné upozornění ruší členy a další uživatele bytů hlukem (zejména v době nočního klidu), pachem či jinými imisemi, anebo chovem domácích zvířat v bytě. -----
- 2.12.6.** Rozhodnutí o vyloučení z družstva předchází písemná výstraha udělená představenstvem obsahující důvod udělení výstrahy, upozornění na možnost vyloučení a výzvu k tomu, aby člen družstva s porušováním povinností člena družstva přestal a odstranil následky porušování povinností člena družstva. V této souvislosti se členovi družstva poskytne přiměřená lhůta nejméně 30 (třiceti) dnů. Výstraha nemusí být učiněna v případě, že porušení členských povinností nebo jiné důležité důvody uvedené v těchto stanovách měly následky, které nelze odstranit. -----
- 2.12.7.** Vyloučením zaniká členství dnem doručení oznámení rozhodnutí představenstva členovi družstva. Rozhodnutí o vyloučení člena se doručuje doporučenou listovní zásilkou určenou do vlastních rukou na adresu člena uvedenou v seznamu členů. -----

- 2.12.8.** Proti rozhodnutí o vyloučení může člen podat odůvodněné námitky k členské schůzi ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení oznámení o vyloučení, jinak toto právo zaniká. Rozhodnutí členské schůze o zamítnutí námitek člena podléhá soudnímu přezkoumání postupem, který je popsán v příslušných ustanoveních Zákona o obchodních korporacích. -----

2.13 Společné členství manželů v družstvu -----

- 2.13.1** Společné členství manželů v družstvu vzniká, jestliže družstevní podíl je součástí společného jmění manželů. -----
- 2.13.2** Společné členství manželů v družstvu zaniká vypořádáním společného jmění manželů nebo marným uplynutím lhůty pro jeho vypořádání stanovené Občanským zákoníkem. -----
- 2.13.3** Manželé mají při hlasování právo jednoho hlasu. Ze společného členství v družstvu jsou oba manželé oprávněni společně a nerozdílně. Při vyřizování běžných záležitostí v souvislosti s nájmem družstevního bytu může jednat kterýkoli z manželů. -----
- 2.13.4** Zánik společného členství musí společní členové či kterýkoliv z nich neprodleně oznámit představenstvu spolu s předložením kopií příslušných dokumentů. -----

2.14 Vypořádací podíl -----

- 2.14.1** Nárok na vypořádací podíl vznikne členu družstva při zániku jeho členství za trvání družstva. -----
- 2.14.2** Vypořádací podíl se při zániku členství určuje jako částka odpovídající splněné vkladové povinnosti člena v družstvu, tj. jako základní členský vklad a dosud splacená část dalšího členského vkladu, popřípadě i dosud splacená část dodatečného dalšího členského vkladu. -----
- 2.14.3** Nárok na vypořádací podíl je splatný v souladu s pravidly stanovenými příslušnými ustanoveními Zákona o obchodních korporacích (§ 749). -----
- 2.14.4** Vypořádací podíl se uhrazuje pouze v penězích. -----
- 2.14.5** Proti výplatě vypořádacího podílu je družstvo oprávněno započíst své splatné pohledávky vůči bývalému členu. -----
- 2.14.6** Zánikem členství v důsledku převodu družstevního podílu nevzniká nárok na vyplacení vypořádacího podílu. Vzájemné nároky si účastníci převodu vypořádají mezi sebou. -----

2.15 Seznam členů -----

- 2.15.1.** Družstvo vede seznam členů družstva, do něhož se zapisuje: jméno a bydliště člena družstva, případně i jiná adresa, na kterou si člen družstva přeje doručovat, e-mailová adresa člena (pokud ji člen družstvu sdělí), datum vzniku a zániku členství v družstvu, způsob vzniku a zániku členství v družstvu, výše a rozsah splácení dalšího členského vkladu, výše a rozsah splácení dodatečného dalšího členského vkladu peněžitého (popř. předmět dodatečného dalšího členského vkladu nepeněžitého a částka na něj započítaná), údaj o uhrazení

zápisného, údaj o splacení základního členského vkladu a číslo bytu, ke kterému má člen právo nájmu. -----

2.15.2. Člen je povinen družstvu bez zbytečného odkladu oznámit a doložit změnu údajů evidovaných v seznamu. Družstvo provede zápis bez zbytečného odkladu po prokázání změny. -----

2.15.3. Ohledně nahlížení do seznamu a vydávání potvrzení bude postupováno dle § 581 a násl. Zákona o obchodních korporacích. -----

3 PRÁVA A POVINNOSTI ČLENŮ DRUŽSTVA A DRUŽSTVA -----

3.1 Mezi práva člena družstva patří: -----

3.1.1 právo na uzavření nájemní smlouvy k bytu, který jako zakládající člen užívá či získá k němu nájemní právo vstupem do družstva či jinak, -----

3.1.2 právo volit a být volen do orgánů družstva a podílet se na řízení a kontrole činnosti družstva prostřednictvím jeho orgánů, -----

3.1.3 právo žádat svolání mimořádné členské schůze; písemnou žádost musí podepsat nejméně třetina členů družstva, -----

3.1.4 právo na informace o činnosti orgánů družstva, o ročním vyúčtování záloh za služby spojené s užíváním bytu (příp. nebytových prostorů), stavu hospodaření družstva atd., -----

3.1.5 právo dovolávat se neplatnosti usnesení členské schůze postupem podle příslušných ustanovení právních předpisů, -----

3.1.6 další práva, vyplývající z příslušných právních předpisů, zejména z těchto stanov, Zákona o obchodních korporacích a Občanského zákoníku. -----

3.2 Mezi povinnosti člena družstva patří: -----

3.2.1 povinnost dodržovat povinnosti vyplývající pro člena ze stanov, vnitrodružstevních předpisů, z rozhodnutí orgánů družstva a povinnosti smluvně převzaté, -----

3.2.2 povinnost splácet další členský vklad, popřípadě i dodatečný další členský vklad peněžité řádně a včas, -----

3.2.3 povinnost chránit majetek družstva a v tomto směru respektovat usnesení členské schůze, -----

3.2.4 povinnost zachovávat dobré mravy a nenarušovat vzájemné vztahy s ostatními členy družstva, -----

3.2.5 povinnost platit stanovené příspěvky do fondů družstva řádně a včas, -----

3.2.6 povinnost při prodlení se splacením peněžitého dluhu zaplatit družstvu úrok z prodlení, a to ve výši sjednané a není-li sjednána, tak ve výši stanovené právním předpisem. -----

- 3.3** Mezi práva družstva patří: -----
- 3.3.1** požadovat od členů uhrazení dalšího členského vkladu, popřípadě i dodatečného dalšího členského vkladu peněžitého, pokud jej člen převzal,-----
- 3.3.2.** požadovat od členů plnění povinností člena družstva a nájemce družstevního bytu stanovených právními předpisy, těmito stanovami, usneseními členské schůze a členem smluvně převzaté. -----
- 3.4** Mezi povinnosti družstva patří: -----
- 3.4.1** dodržovat a plnit povinnosti stanovené právními předpisy, zejména z hlediska daňových a účetních předpisů, -----
- 3.4.2** dodržovat a plnit povinnosti vlastníka nemovitosti stanovené právními předpisy, zejména údržba nemovitosti a plnění daňových povinností, -----
- 3.4.3** další povinnosti vyplývající z příslušných právních předpisů, zejména z těchto stanov, Zákona o obchodních korporacích a Občanského zákoníku. -----

4 NÁJEM DRUŽSTEVNÍHO BYTU -----

- 4.1** S členstvím v družstvu je spojeno právo užívání (nájmu) družstevního bytu. Pokud není v Zákoně o obchodních korporacích stanoveno jinak, použijí se pro nájem družstevního bytu ustanovení Občanského zákoníku upravující nájem, nájem bytu nebo nájem prostoru sloužícího podnikání, a popřípadě ujednání těchto stanov, pokud nejsou v rozporu s donucujícími ustanoveními zákona. Pravidla nájemního vztahu mohou být upravovat usnesení členské schůze (zejména Domovního řádu schváleného členskou schůzí), pokud tak určují tyto stanovy. -----
- 4.2** Nájem družstevního bytu se s členem družstva jako nájemcem sjednává na dobu neurčitou. -----
- 4.3** Společný nájem družstevního bytu. -----
- 4.3.1** Pokud je družstevní podíl součástí společného jmění manželů a vzniklo tak jejich společné členství v družstvu, tak spolu s jejich společným členstvím v družstvu je spojeno právo společného nájmu družstevního bytu. -----
- 4.3.2** Společný nájem družstevního bytu zanikne (končí) v případě zániku společného členství společných nájemců v družstvu v důsledku zániku jejich manželství. V takovém případě jsou společní nájemci povinni předat družstvu oznámení s jejich ověřenými podpisy obsahujícími informaci, komu z nich v rámci vypořádání jejich společného jmění připadl družstevní podíl, s nímž je spojeno právo nájmu družstevního bytu nebo kopii pravomocného rozhodnutí soudu v tomto směru. Ten ze společných nájemců, komu v rámci vypořádání jejich společného jmění připadl družstevní podíl v družstvu, bude právním nástupcem společných nájemců a na toho pak přejdou práva a povinnosti spojená s nájmem družstevního bytu. -----
- 4.3.3** Změna společného členství manželů v družstvu na výlučné členství jednoho z nich nemá vliv jejich společné nájemní právo k družstevnímu bytu. Zanikne-li však výlučné členství toho z manželů - společných nájemců v družstvu, k němuž je vázáno společné nájemní právo k družstevnímu bytu, zaniká nájemní právo obou společných nájemců k družstevnímu bytu. -----

- 4.3.4** Vzhledem k tomu, že s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, je spojeno společné nájemní právo družstevního bytu, tak v případě úmrtí jednoho z manželů jako společných nájemců přejde družstevní podíl vč. nájmu družstevního bytu na pozůstalého manžela. -----
- 4.3.5** Byl-li společný nájem družstevního bytu vázán na výlučné členství jednoho z manželů v družstvu, tj. družstevní podíl, s nímž bylo spojeno společné nájemní právo družstevního bytu, nebyl součástí společného jmění manželů, tak v případě manžela, který byl výlučným členem družstva, přejde družstevní podíl vč. nájmu družstevního bytu na jeho dědice. -----
- 4.4** Podmínky uzavření nájemní smlouvy mezi družstvem a členem družstva: -----
- 4.4.1** Družstvo uzavře se členem nájemní smlouvu při splnění podmínek uvedených v ustanovení 2.5., resp. 2.5.3 těchto Stanov; -----
- 4.4.2** Smlouva o nájmu bytu uzavíraná mezi družstvem a nabyvatelem družstevního podílu nezakládá nájemní vztah, ale pouze deklaruje jeho existenci a pokračování, a obsahuje též aktualizované osobní údaje člena - nájemce. -----
- 4.5** Výše nájemného bude určena v souladu s ustanovením § 744 Zákona o obchodních korporacích. Ustanovení Občanského zákoníku o zvyšování nájemného se v případě změny výše nájemného za užívání družstevního bytu nepoužije -----
- 4.6** Obsahové náležitosti: Nájemní smlouva mezi družstvem a členem bude obsahovat kromě obligatorních náležitostí, tj. označení smluvních stran, označení bytu, jeho příslušenství, rozsah jejich užívání, ustanovení, že smlouva je uzavřena na dobu neurčitou a způsob (pravidla) pro stanovení výše nájemného a záloh na úhrady za plnění spojená s užíváním bytu nebo jejich výši. -----
- 4.7** Povinnost předat a převzít byt -----
- 4.7.1** Vzhledem k tomu, že družstvo je zakládáno za účelem zajišťování bytových potřeb svých členů a za účelem splnění podmínek pro koupi nemovitosti, člen družstva prohlašuje a souhlasí s tím, že v souvislosti s uzavřením nájemní smlouvy mezi ním a bytovým družstvem tento byt přebírá k užívání, a přebírá jej jako byt ve stavu způsobilém k řádnému užívání a zajištění plného a nerušeného výkonu jeho práv spojených s užíváním bytu. -----
- 4.7.2** Při převodu družstevního podílu družstvo byt nabyvateli družstevního podílu (novému nájemci) neodevzdává, a tedy neodpovídá za stav, v němž ho zanechal převodce a ani za jeho obyvatelnost nebo způsobilost k nastěhování.
- 4.8** Plnění poskytovaná s užíváním bytu -----
- 4.8.1** Družstvo členům zajišťuje plnění poskytovaná s užíváním bytu. Člen družstva je povinen hradit družstvu nájemné a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu, a to ve termínech splatnosti stanovených usnesením členské schůze. -----
- 4.8.2** Úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu člen družstva hradí formou měsíčních záloh, které mu jsou pravidelně, zpravidla jednou ročně, vyúčtovávány. Roční vyúčtování je družstvo jako pronajímatel povinno provést

ve lhůtách stanovených právními předpisy. Podrobnosti stanoví usnesení členské schůze. -----

4.8.3 Neuhradí-li člen družstva nájemné nebo úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu řádně a včas, tj. v termínech stanovených usnesením členské schůze, ani v náhradní lhůtě poskytnuté a stanovené mu za tímto účelem v písemném upozornění představenstva, a nepožádal-li si včas o přiměřený odklad z vážných důvodů (nemoc atd.), družstvo má v takovém případě právo účtovat sankce v souladu s právními předpisy. -----

4.8.4 Podmínky vzniku práva na slevu a její uplatňování, pokud plnění poskytovaná s užíváním bytu, jehož je člen družstva nájemcem (uživatel), nebudou poskytovány řádně a včas, nebo budou poskytovány vadně, stanoví usnesení členské schůze. -----

4.8.5 Zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody a další technická zařízení. Družstvo zajistí instalaci a údržbu zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, provádění odpočtů naměřených hodnot. -----

4.8.5.1 Člen družstva je povinen družstvu jakožto pronajímateli, nebo jím pověřené osobě, po předchozí písemné výzvě umožnit, aby byla provedena instalace a údržba zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, a odpočet naměřených hodnot. -----

4.8.5.2 Člen družstva je rovněž povinen po předchozí písemné výzvě umožnit družstvu jakožto pronajímateli, nebo jím pověřené osobě, přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu, a je to v zájmu provedení kontroly, údržby nebo opravy takového zařízení. --

4.8.5.3 Člen družstva má povinnost oznámit družstvu jakožto pronajímateli bez zbytečného odkladu potřebu oprav a údržby zařízení citovaných v předchozích odstavcích. -----

4.8.5.4 Člen družstva odpovídá za škodu vzniklou nesplněním povinností uvedených v předchozích odstavcích a je povinen tuto škodu nahradit v plném rozsahu. -----

4.8.5.5 V případě poškození těchto zařízení, jejich demontáže či neoprávněné manipulace ze strany člena družstva je člen družstva povinen uhradit družstvu náklady, které družstvo muselo vynaložit na opravu, příp. instalaci nového zařízení. -----

4.9 Další práva a povinnosti nájemců -----

4.9.1 Člen družstva jakožto nájemce družstevního bytu a osoby s ním žijící ve společné domácnosti mají vedle práva užívat byt i právo užívat společné prostory a zařízení domu a požívat plnění, jejichž poskytování je s užíváním bytu spojeno. -----

4.9.2 Člen družstva jakož i osoby s ním žijící ve společné domácnosti jsou povinni zachovávat dobré mravy, nenarušovat vzájemné vztahy s ostatními nájemci – členy družstva jakožto i s osobami žijícími s nimi ve společné domácnosti, a dbát ustanovení domovního řádu, včetně dodržování nočního klidu. -----

4.9.3 Člen družstva je povinen odstranit závady a poškození, které v domě, zejména ve společných prostorách a zařízeních domu způsobil sám nebo ti, kdo s ním bydlí ve společné domácnosti. Pokud tuto povinnost nesplní ani ve lhůtě

poskytnuté mu v písemném upozornění představenstva družstva, má družstvo právo závady a poškození nechat odstranit a opravit a požadovat po daném členovi náhradu. -----

4.9.4 Povinnost písemně oznamovat změny v počtu osob. Člen družstva je povinen písemně družstvu oznámit veškeré změny v počtu osob žijících s nájemcem v bytě, a to do 15 dnů ode dne, kdy ke změně došlo. Pokud člen družstva tuto povinnost nesplní ani do jednoho měsíce, považuje se toto za hrubé porušení povinnosti nájemce - člena družstva. -----

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

4.10.1 Člen družstva má právo na zajištění služeb v souvislosti se správou, provozem a údržbou domu a bytu, s výjimkou běžné údržby a drobných oprav, které si člen hradí sám. Zajišťování služeb v souvislosti se správou, provozem a údržbou bytu upravuje usnesení členské schůze. -----

4.10.2 Člen družstva má povinnost chránit majetek družstva, upozorňovat včas na závady a potřebu oprav ve společných prostorách domu. -----

4.10.3 Člen družstva má povinnost oznámit družstvu jakožto pronajímateli bez zbytečného odkladu potřebu těch oprav v bytě, jehož je nájemcem, a k nimž je družstvo jako pronajímatel povinen. -----

4.10.4 Pokud družstvo opravy podle předchozích odstavců neprovede bez zbytečného odkladu, má člen družstva právo požádat o svolání mimořádné členské schůze, která by o řešení nastalé situace rozhodla. -----

4.10.5 Člen družstva je povinen na svůj náklad zajišťovat v bytě, který užívá, veškeré opravy související s jeho užíváním a veškerou běžnou údržbu tohoto bytu, není-li dále stanoveno jinak. Povinnost člena provádět opravy související s užíváním bytu a běžnou údržbu bytu není finančně limitována. Vymezení pojmů *běžná údržba* a *drobná oprava* související s užíváním bytu, obsažené v nařízení vlády č. 308/2015 Sb., v platném znění (popř. pozdějším právním předpisem), se neuplatní. -----

4.10.6 Člen družstva si dále hradí náklady vzniklé v souvislosti s pořízením, opravami a výměnou zařízení vestavěných a umístěných v bytě a tvořících vybavení bytu, pokud oprava či výměna nebyla vyvolána zaviněním družstva, přičemž tato povinnost není finančně limitována -----

4.10.7 Mezi opravy související s užíváním bytu, které je povinen hradit nájemce, patří vše kromě opravy a výměny elektrických, vodoinstalačních, kanalizačních a topných rozvodů – stoupaček, vč. topných těles (tj. radiátorů) a na nich umístěných regulačních ventilů, společných TV antén a vzduchotechniky. -----

4.10.8 Družstvo svým členům hradí opravy a výměny rozvodů vody až do bytové uzávěry, el. rozvodů až k bytovému elektroměru. Dále hradí opravy a výměny stoupajících vedení a kanalizace od bytových přípojek. -----

4.10.9 Družstvo rovněž zabezpečuje: -----

4.10.9.1 úklid a údržbu společných prostor a přístupových cest k přilehlým chodníkům k nemovitosti, -----

4.10.9.2 administrativní úkony spojené se správou nemovitostí, -----

- 4.10.9.3** revize a prověrky technických zařízení (mimobytových prostor), jako např. požární ochrana, hromosvody, revize elektrických zařízení rozvodů v domě, výtahy, -----
- 4.10.9.4** úkony spojené s vedením technické dokumentace domu a jeho části, -----
- 4.10.9.5** opravy zejména konstrukce základů, střešních pláštů a fasádního opláštění. -----
- 4.10.9.6** Další podrobnosti stanoví usnesení členské schůze. -----
- 4.10.10.** Člen družstva má právo požádat družstvo o pomoc při odstranění následků nezaviněných havárií a živelných pohrom v bytě, jehož je nájemcem, a při nepříznivých životních situacích; podrobnosti stanoví usnesení členské schůze.
- 4.10.11.** Rekonstrukce a stavební úpravy v bytech -----
- 4.10.11.1.** Členové družstva jako nájemci mohou provádět v bytě, jehož jsou nájemci, stavební úpravy a rekonstrukce pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele; v případě porušení povinnosti dle věty předchozí je družstvo oprávněno požadovat, aby člen provedené úpravy a změny bez odkladu na svůj náklad odstranil. Družstvo udělení souhlasu bezdůvodně neodmítne. Člen družstva je povinen si zajistit a opatřit na vlastní náklady povolení a rozhodnutí příslušných státních orgánů, pokud je k provedení stavební úpravy nebo rekonstrukce vyžadují právními předpisy. Veškeré náklady a úhrady spojené s provedením stavební úpravy či rekonstrukce ponese člen družstva bez možnosti požadovat za to od družstva jakoukoliv náhradu, a to jak za trvání nájemního vztahu k bytu, tak i při jeho skončení, nebude-li písemně dohodnuto jinak. Člen družstva při provádění rekonstrukce či stavebních úprav bude dbát, aby jeho činnost v této souvislosti co nejméně narušila nebo ovlivnila výkon práv ostatních nájemců bytů a osob s nimi žijících ve společné domácnosti. V průběhu a zejména po provedení rekonstrukce či stavebních úprav je člen družstva povinen zajistit na svůj náklad úklid společných částí domu, které byly prováděním rekonstrukce či stavebními úpravami zasaženy. -----
- 4.10.11.2.** Družstvo má právo provádět stavební úpravy a jiné podstatné změny v bytě pouze se souhlasem nájemce. Nájemce smí souhlas odepřít jen z vážných důvodů. Provádí-li družstvo takové úpravy na příkaz příslušného orgánu státní správy, je nájemce povinen jejich provedení umožnit, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla -----
- 4.10.12.** Provádění oprav, vč. rekonstrukcí a stavebních úprav, a údržby domu, příp. společných částí domu: -----
- 4.10.12.1.** Představenstvo družstva bude členy družstva informovat o potřebě provedení takových prací, a předloží členské schůzi ke schválení

návrh na výběr subjektu, který tyto práce provede (zejména podmínky stanovené pro výběrové/poptávkové řízení); na základě výsledku výběrového/poptávkového řízení členská schůze rozhodne o subjektu, který tyto práce provede. Konkrétní podmínky a další potřebné záležitosti v této souvislosti budou stanoveny rozhodnutím členské schůze. -----

4.10.12.2. Družstvo je povinno důsledně kontrolovat činnost subjektů provádějících opravy, zejména průběh a kvalitu stanovených prací a soulad se stanoveným harmonogramem. -----

4.10.12.3. Analogicky bude postupováno v případě provádění oprav v bytech, k nimž je družstvo povinno. -----

5 ORGÁNY DRUŽSTVA A JEJICH KOMPETENCE -----

5.1 Orgány družstva tvoří: -----

5.1.1 členská schůze, -----

5.1.2 představenstvo, -----

5.1.3 kontrolní komise. -----

5.2 Členská schůze-----

5.2.1 Nejvyšším orgánem družstva je členská schůze. -----

5.2.2 Členskou schůzi svolává představenstvo družstva tak, aby se konala vždy nejméně jedenkrát za účetní období. Členská schůze, na které se má projednávat účetní závěrka, se musí konat nejpozději do šesti měsíců po skončení účetního období, za které je účetní závěrka sestavena. -----

5.2.3 Členskou schůzi je představenstvo povinno svolat rovněž v následujících případech: -----

5.2.3.1 jedná se o důležitý zájem družstva, -----

5.2.3.2 jde o situaci dle § 639 odst. 2 Zákona o obchodních korporacích,-----

5.2.3.3 o svolání požádala kontrolní komise nebo alespoň 10% členů družstva, kteří mají alespoň 1/5 všech hlasů – v těchto případech bude postupováno podle §§ 640 – 642 Zákona o obchodních korporacích. -----

5.2.4 Na žádost alespoň 10% členů družstva nebo kontrolní komise představenstvo zařadí jimi určenou záležitost na program členské schůze. V případě, že žádost byla doručena představenstvu po rozeslání pozvánek, představenstvo o tom informuje přítomné členy na členské schůzi. Předmětnou záležitost lze zařadit na program jednání pouze za účasti a se souhlasem všech členů družstva, v opačném případě je třeba svolat novou členskou schůzi. -----

5.2.5 Pozvánka na členskou schůzi musí být zveřejněna nejméně 15 (patnáct) dnů před dnem konání schůze na internetových stránkách družstva a zaslána na e-

mailovou adresu člena družstva uvedenou v seznamu členů. Členům družstva, kteří neudali nebo nemají e-mailovou adresu, bude pozvánka vhozena do poštovní schránky náležející k bytu, k němuž má člen družstva právo nájmu. Pozvánka musí být na internetových stránkách zveřejněna až do okamžiku konání členské schůze. Pozvánka bude dále zveřejněna na nástěnce (vývěskové tabuli) v každé budově v majetku družstva. -----

Pozvánka musí obsahovat: -----

- 5.2.5.1** firmu a sídlo družstva, -----
- 5.2.5.2** místo a dobu zahájení zasedání členské schůze, -----
- 5.2.5.3** údaj, zda se jedná o členskou schůzi nebo náhradní členskou schůzi, -----
- 5.2.5.4** program jednání, -----
- 5.2.5.5** místo a dobu, kde se člen může seznámit s podklady k jednotlivým bodům programu, pokud nejsou připojeny k pozvánce. -----
- 5.2.5.6** Pokud má členská schůze schvalovat účetní závěrku, musí být v pozvánce uvedeno, kde se s ní mohou členové seznámit, pokud není v příloze pozvánky. -----
- 5.2.5.7** Pokud má členská schůze rozhodovat o změně stanov nebo přijmout usnesení, na jehož základě dojde ke změně stanov, musí pozvánka v příloze obsahovat návrh změn stanov nebo návrh takového usnesení. -----

Záležitost neuvedenou na pozvánce v programu jednání lze projednat pouze za účasti a se souhlasem všech členů družstva. -----

- 5.2.6** Členská schůze je schopna se usnášet, pokud je na ní přítomna nadpoloviční většina všech členů družstva, pokud právní předpisy nevyžadují vyšší počet hlasů (např. v situacích dle § 646 Zákona o obchodních korporacích). Každý člen družstva má jeden hlas; to se týká i společných členů. Při posuzování schopnosti členské schůze usnášet se nelze přihlížet k přítomnosti a k hlasům členů, kteří nemohou vykonávat hlasovací právo. -----
- 5.2.7** Není-li členská schůze schopna se usnášet, svolá její svolavatel, pokud je to stále potřebné, bez zbytečného odkladu náhradní členskou schůzi. Náhradní členská schůze musí být svolána samostatnou pozvánkou a musí mít nezměněný pořad jednání a je schopna se usnášet za přítomnosti minimálně 20% všech členů družstva. Pozvánka na náhradní členskou schůzi musí být zveřejněna nejpozději 10 dnů před konáním náhradní členské schůze. -----
- 5.2.8** Členská schůze může rozhodovat systémem per-rollam. V takovém případě bude postupováno podle příslušných ustanovení právních předpisů, zejména dle § 652 a násl. Zákona o obchodních korporacích. Pro hlasování per rollam elektronickou formou je možné také využít internetové stránky družstva či aplikaci umožňující takové hlasování za splnění zákonem stanovených podmínek; v takovém případě bude člen registrován na dané internetové

stránce, resp. aplikaci pod svým jménem a příjmením, za pomoci emailové adresy, kterou sdělil družstvu. Bude-li chtít člen hlasovat elektronicky za využití internetových stránek družstva či aplikace, bude tak moci učinit prostřednictvím své emailové adresy poté, co od obdrží výzvu k hlasování per rollam spolu s odkazem na internetovou stránku družstva či aplikaci, kde bude zveřejněn celý návrh usnesení, o kterém se má hlasovat per rollam. -----

- 5.2.9** Člen se může nechat při hlasování zastoupit jinou osobou na základě písemné plné moci. Pokud je zmocněnec ve vztahu ke zmocniteli příbuzným v řadě přímé či sourozencem anebo pokud je zmocněnec členem družstva, nevyžaduje se na plné moci ověřený podpis zmocnitele, v ostatních případech musí být podpis zmocnitele ověřen. Z plné moci musí vyplývat, zda byla udělena pro zastoupení na jedné nebo více členských schůzích. -----
- 5.2.10** K přijetí usnesení členské schůze je třeba nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů, pokud není zákonem nebo těmito stanovami vyžadován vyšší počet hlasů (např. v situacích dle § 646 Zákona o obchodních korporacích). ----
- 5.2.11** Působnost členské schůze – členská schůze: -----
- 5.2.11.1** mění stanovy, nedochází-li k jejich změně na základě jiné právní skutečnosti, -----
- 5.2.11.2** volí a odvolává členy představenstva a kontrolní komise, -----
- 5.2.11.3** určuje výši odměny představenstva a kontrolní komise, -----
- 5.2.11.4** schvaluje řádnou, mimořádnou nebo konsolidovanou účetní závěrku, a v případech stanovených zákonem i mezitímní účetní závěrku, -----
- 5.2.11.5** schvaluje smlouvu o výkonu funkce podle § 59 Zákona o obchodních korporacích, -----
- 5.2.11.6** rozhoduje o námitkách člena proti rozhodnutí o jeho vyloučení, ---
- 5.2.11.7** schvaluje jednání učiněná za družstvo do jeho vzniku, -----
- 5.2.11.8** rozhoduje o použití zisku a jiných vlastních zdrojů, a o úhradě ztráty, -----
- 5.2.11.9** rozhoduje o uhrazovací povinnosti, -----
- 5.2.11.10** rozhoduje o vydání dluhopisů, -----
- 5.2.11.11** rozhoduje o přeměně družstva, -----
- 5.2.11.12** schvaluje znění vzorové smlouvy o dalším členském vkladu a vzorové smlouvy o nájmu družstevního bytu a jejich změny, -----
- 5.2.11.13** rozhoduje o zrušení družstva s likvidací, -----

- 5.2.11.14** volí a odvolává likvidátora a rozhoduje o jeho odměně, -----
- 5.2.11.15** schvaluje konečnou zprávu o průběhu likvidace a návrh na použití likvidačního zůstatku, -----
- 5.2.11.16** rozhoduje o převodech nemovitých věcí, -----
- 5.2.11.17** schvaluje Zásady pro stanovení nájemného za užívání družstevního bytu, v nichž určí mimo jiné konkrétní položky (náklady) náležející do nájemného a základní podmínky splatnosti nájemného, -----
- 5.2.11.18** rozhoduje o výši dalšího členského vkladu dodatečného anebo o způsobu, jak se výše dodatečného dalšího členského vkladu stanoví, a o tom, jak se stanoví doba jeho splatnosti, -----
- 5.2.11.19** rozhoduje o dalších otázkách, které zákon nebo tyto stanovy svěřují do její působnosti. -----
- 5.2.12** Členská schůze si může vyhradit do své působnosti rozhodování i o dalších otázkách, které do její působnosti nejsou svěřeny ani Zákonem o obchodních korporacích ani těmito stanovami, pokud se nejedná o záležitosti svěřené Zákonem o obchodních korporacích do působnosti představenstva nebo kontrolní komise družstva. Jestliže si členská schůze vyhradí rozhodování o určité záležitosti do své působnosti, nemůže být o této záležitosti rozhodováno na téže členské schůzi, na které si členská schůze rozhodování o určité záležitosti vyhradila, ledaže jsou na členské schůzi přítomni všichni členové družstva a všichni souhlasí s tím, že se bude tato věc projednávat na této členské schůzi. -----
- 5.2.13** Svolaatel pořídí o průběhu jednání členské schůze zápis, který musí obsahovat: -----
 - 5.2.13.1** datum a místo konání schůze, -----
 - 5.2.13.2** přijatá usnesení, -----
 - 5.2.13.3** výsledky hlasování, -----
 - 5.2.13.4** nepřijaté námítky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování.----
 - 5.2.13.5** přílohu zápisu tvoří seznam přítomných, pozvánka, podklady, které byly předloženy k projednáváním bodům. Každý člen má právo vyžádat si zápis a jeho přílohy k nahlédnutí. -----
- 5.2.14** Usnesení členské schůze se osvědčuje notářským zápisem v případech stanovených zákonem. -----
- 5.2.15** Člen nemůže vykonávat hlasovací práva na členské schůzi v následujících případech: -----
 - 5.2.15.1** je v prodlení se splněním vkladové povinnosti k členskému vkladu, tj. je v prodlení s hrazením jednotlivých splátek dalšího členského vkladu či dodatečného dalšího členského vkladu, pokud jej převzal; -----

- 5.2.15.2 rozhoduje-li členská schůze o jeho odvolání z funkce člena orgánu;
- 5.2.15.3 v ostatních případech stanovených právními předpisy. -----

5.3 Představenstvo družstva-----

- 5.3.1 Představenstvo je statutárním orgánem družstva a přísluší mu obchodní vedení družstva. -----
- 5.3.2 Představenstvo plní usnesení členské schůze, není-li v rozporu s právními předpisy. -----
- 5.3.3 Představenstvo zajišťuje řádné vedení účetnictví a předkládá členské schůzi ke schválení účetní závěrky a návrh na použití zisku a jiných vlastních zdrojů nebo na úhrady ztráty. -----
- 5.3.4 Představenstvo družstva má 3 členy. -----
- 5.3.5 Představenstvo volí ze svých členů předsedu představenstva a místopředsedu představenstva. -----
- 5.3.6 Funkční období členů představenstva je 5 let. -----
- 5.3.7 Za představenstvo jedná navenek předseda představenstva nebo místopředseda představenstva anebo představenstvem pověřený člen představenstva. Je-li pro právní jednání, které činí představenstvo, předepsána písemná forma, je třeba podpisu alespoň dvou členů představenstva. -----
- 5.3.8 Představenstvo se schází podle potřeby, nejméně však 1x za 3 měsíce. Je povinno se sejít do 10 dnů od doručení podnětu kontrolní komise, jestliže na její výzvu nedošlo k nápravě nedostatků. -----

5.4 Kontrolní komise-----

- 5.4.1 Kontrolní komise kontroluje veškerou činnost družstva, projednává stížnosti členů a může požadovat jakékoliv informace a doklady týkající se hospodaření družstva. -----
- 5.4.2 Kontrolní komise je při své činnosti nezávislá na ostatních orgánech družstva.---
- 5.4.3 Kontrolní komise dává stanovisko ke každé účetní závěrce a návrhu na použití zisku a vlastních zdrojů družstva, nebo o úhradě ztráty. -----
- 5.4.4 Kontrolní komise upozorní představenstvo na zjištěné nedostatky a dohlíží na zjednání nápravy. -----
- 5.4.5 Kontrolní komise je 3 (tří) členná. -----
- 5.4.6 Kontrolní komise volí ze svých členů předsedu kontrolní komise. -----
- 5.4.7 Kontrolní komise se schází podle potřeby, nejméně však jednou za 3 měsíce.----
- 5.4.8 Funkční období členů kontrolní komise je 5 let. -----

5.5 Společná ustanovení pro představenstvo a kontrolní komisi-----

- 5.5.1 Do orgánů družstva mohou být voleni jen členové družstva starší 18 let. -----
- 5.5.2 Člen představenstva nemůže být zároveň členem kontrolní komise nebo jinou osobou oprávněnou dle zápisu v obchodním rejstříku jednat za družstvo.-----
- 5.5.3 Každému členovi orgánu při hlasování přísluší jeden hlas. V případě rovnosti hlasů je rozhodující hlas předsedy daného orgánu družstva. -----

- 5.5.4** Orgán družstva je usnášeníschopný, pokud se jeho jednání účastní nadpoloviční většina jeho členů. -----
- 5.5.5** Zasedání orgánu svolává jeho předseda nebo v případě potřeby kterýkoli z jeho členů. O průběhu každého jednání orgánu družstva pořídí svolavatel zápis obsahující alespoň následující údaje: -----
- 5.5.5.1** Datum a místo konání; -----
- 5.5.5.2** Program jednání; -----
- 5.5.5.3** Přijatá usnesení; -----
- 5.5.5.4** Výsledky hlasování s tím, že musí být jmenovitě uvedeno, kdo se zdržel hlasování a kdo hlasoval proti; -----
- 5.5.5.5** Námitky člena orgánu. -----
- 5.5.5.6** Přílohu zápisu tvoří presenční listina, pozvánka a podklady, které byly předloženy k projednání; zápis podepisuje předsedající a zapisovatel. -----
- 5.5.5.7** Každý člen orgánu má právo požadovat vydání kopie zápisu. -----
- 5.5.6** Členové představenstva a kontrolní komise mohou být voleni opětovně. -----
- 5.5.7** Členové představenstva a kontrolní komise jsou povinni dodržovat zákaz konkurence ve smyslu příslušných ustanovení Zákona o obchodních korporacích (zejména § 710 a 722). -----
- 5.5.8** Výkon funkce člena orgánu družstva zaniká nebo končí v následujících případech: -----
- 5.5.8.1** uplynutím funkčního období, -----
- 5.5.8.2** smrtí, -----
- 5.5.8.3** odstoupením z funkce, -----
- 5.5.8.4** odvoláním z funkce, -----
- 5.5.8.5** volbou nového člena orgánu. -----
- 5.5.8.6** Člen orgánu družstva může být z funkce odvolán pouze členskou schůzí. -----
- 5.5.8.7** V případě odstoupení z funkce končí odstupujícímu členovi orgánu družstva funkce dnem, kdy ji projednala nebo měla projednat členská schůze, nejpozději však tři měsíce od doručení odstoupení. Členská schůze musí projednat odstoupení na svém nejbližším zasedání. Pokud však odstupující člen oznámí své odstoupení na zasedání členské schůze, končí mu výkon funkce uplynutím dvou měsíců po takovém oznámení, neschválí-li členská schůze na žádost odstupujícího člena jiný okamžik zániku funkce.--
- 5.5.9** Funkční období členů voleného orgánu končí všem jeho členům stejně. V případě, že dojde v průběhu funkčního období k ukončení nebo zániku funkce některého člena orgánu, na jeho místo je zvolen člen nový na dobu do skončení jeho funkčního období. -----
- 5.5.10** Orgány družstva se mohou usnášet rovněž na základě hlasování per-rollam. Předseda orgánů rozešle návrh rozhodnutí jednotlivým členům k vyjádření

s uvedením lhůty, do níž je třeba vyjádření doručit předsedovi orgánu. V případě, že v dané lhůtě nebude vyjádření člena orgánu jeho předsedovi doručeno, platí, že nesouhlasí. Předseda orgánu je povinen oznámit ostatním členům daného orgánu výsledek hlasování a zajistit, že předmětné rozhodnutí bude upraveno v zápise z nejbližšího zasedání daného orgánu družstva. Dokumenty ohledně hlasování per-rollam tvoří jako příloha nedílnou součást zápisu z tohoto zasedání orgánu družstva. -----

- 5.5.11** Členská schůze za výkon funkce člena orgánu družstva stanoví odměnu. -----
- 5.5.12** Představenstvo upozorní bez zbytečného odkladu kontrolní komisi na skutečnosti, které mohou mít závažné důsledky v hospodaření družstva.-----
- 5.5.13** Předseda nebo jiný pověřený člen kontrolní komise má právo účastnit se jednání představenstva. V této souvislosti bude kontrolní komise předem informována o každém zasedání představenstva. -----

6 **HOSPODAŘENÍ DRUŽSTVA** -----

6.1 Majetek družstva -----

- 6.1.1** Družstvo hospodaří v předmětu své činnosti samostatně a na svůj účet. -----
- 6.1.2** Majetek družstva tvoří zejména souhrn základních členských vkladů a dalších členských vkladů. Družstvo je povinno se svým majetkem nakládat v souladu s účelem jeho nabytí. -----
- 6.1.3** Další zdroje majetku družstva tvoří zejména: -----
 - 6.1.3.1** nájemné z bytů a nebytových prostor od nečlenů družstva, převáděné do fondů družstva, -----
 - 6.1.3.2** úhrada obstarávaných služeb pro členy a nájemníky, -----
 - 6.1.3.3** úroky z bankovních vkladů družstva, -----
 - 6.1.3.4** jiné příjmy z činnosti družstva. -----

6.2 Fondy družstva -----

- 6.2.1** Družstvo zřizuje fondy: -----
 - 6.2.1.1** fond oprav a údržby (fond dlouhodobého finančního zdroje na opravy, údržbu a investice) – prostředky za účelem nutných oprav, údržby a rekonstrukcí nemovitostí; členové-nájemci do tohoto fondu přispívají poměrem podle podlahové plochy bytu, jehož jsou nájemci, přičemž výši příspěvku určuje usnesením členská schůze, -----
 - 6.2.1.2** fond rizikový. -----
- 6.2.2** Finančními zdroji fondů jsou platby členů družstva, nájemné nečlenů družstva, dotace na opravy, příp. další zdroje atp. Rozhodnutím členské schůze, v návaznosti na tyto stanovy a ostatní právní předpisy, bude stanovena výše plateb do fondů a pravidla použití prostředků v těchto fondech. O použití prostředků v těchto fondech rozhoduje představenstvo družstva podle potřeb

družstva v souladu s platnými právními předpisy a s pravidly stanovenými v rozhodnutí členské schůze. -----

- 6.2.3** Družstvo může zřídit i další fondy na základě usnesení členské schůze družstva.
- 6.2.4.** Rizikový fond - družstvo při svém vzniku, resp. v souvislosti s realizací koupě nemovitostí specifikovaných v ustanovení 1.5.1. těchto stanov zřizuje rizikový fond. -----
 - 6.2.4.1.** Člen družstva je povinen do tohoto fondu uhradit příspěvek, jehož celkovou výši anebo způsob výpočtu jeho celkové výše stanoví usnesením členská schůze. -----
 - 6.1.4.2** Člen družstva je oprávněn svůj celkový příspěvek do rizikového fondu uhradit ve formě 12 měsíčních splátek, přičemž výše každé měsíční splátky bude činit 1/12 celkového příspěvku. Úhrada však musí být provedena způsobem a v termínu stanoveným usnesením členské schůze. -----
 - 6.1.4.3** Prostředky v rizikovém fondu mohou být použity pouze v následujících případech: -----
 - 6.2.4.3.1.** člen družstva neuhradil splátku dalšího členského vkladu, k jehož uhrazení se zavázal, anebo platbu určenou na splacení smluvního úroku, -----
 - 6.2.4.3.2.** člen družstva neuhradil nájemné či zálohu na úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu, případně nedoplatek v rámci vyúčtování záloh na tato plnění, anebo příspěvek do některého fondu družstva. -----
- 6.2.5** Pravidelná řádná měsíční platba člena družstva se skládá z následujících částek:
 - 6.2.5.1.** Nájemné, které se skládá z následujících položek -----
 - 6.2.5.1.1.** Fond oprav a údržby -----
 - 6.2.5.1.2.** Náklady na správu družstevních bytů včetně nákladů na opravy, modernizace a rekonstrukce budov, ve kterých se nacházejí. -----
 - 6.2.5.2.** Úhrada za plnění poskytovaná s užíváním bytu (zálohově), která se skládá zejména z následujících položek: -----
 - 6.2.5.2.1.** náklady na vodné a stočné, -----
 - 6.2.5.2.2.** náklady na teplo a centralizované poskytování teplé vody, -----
 - 6.2.5.2.3.** náklady na provoz výtahu, -----
 - 6.2.5.2.4.** náklady na úklid společných prostor domu, -----

6.2.5.2.5. náklady na odvoz odpadu, -----

6.2.5.2.6. náklady na osvětlení společných prostor domu, -----

6.2.5.2.7. další členskou schůzí odsouhlasené náklady - rozvod STA, apod. -----

6.2.5.3. Platba člena ve výši součtu měsíční splátky dalšího členského vkladu a měsíčního příspěvku určeného na úhradu smluvního úroku, pokud člen splácí svůj další členský vklad formou měsíčních splátek. -----

6.3 Družstvo při hospodaření respektuje omezení stanovená v příslušných ustanoveních právních předpisů, zejména v § 750 - § 753 Zákona o obchodních korporacích. -----

7 ZÁNIK A LIKVIDACE DRUŽSTVA -----

7.1 Družstvo zaniká výmazem z obchodního rejstříku. -----

7.2 Družstvo se zrušuje usnesením členské schůze, rozhodnutím soudu nebo jiným způsobem stanoveným zákonem. -----

7.3 Rozhodnutí členské schůze o zrušení se osvědčuje notářským zápisem. -----

7.4 Při zrušení družstva se postupuje podle platných právních předpisů. -----

8 DORUČOVÁNÍ -----

8.1 Pokud se členovi družstva se písemnost doručuje elektronicky, zasílá se na jeho e-mailovou adresu uvedenou v seznamu členů. Jakmile člen družstvu sdělí svou e-mailovou adresu, má se za to, že dal souhlas s elektronickým doručováním písemností (včetně pozvánky na členskou schůzi); takový souhlas lze dát i jakýmkoliv jiným způsobem, z něhož plyne vůle člena. V případě doručování písemnosti členovi jinak než elektronicky, se písemnost doručuje osobním předáním členovi proti potvrzení anebo poštovní zásilkou odeslanou za využití služeb provozovatele poštovních služeb na adresu bydliště člena uvedenou v seznamu členů, popřípadě na jinou doručovací adresu sdělenou písemně družstvu členem. Pokud má člen zřízenou datovou schránkou, lze mu písemnosti doručovat i jejím prostřednictvím. -----

8.2 Doručení písemností doporučenou listovní zásilkou nebo do vlastních rukou je nutné pouze v případech určených zákone nebo těmito stanovami. -----

8.3 Pro doručování písemností platí zákonná fikce podle Občanského zákoníku a zákona o elektronických úkonech. -----

9 PŘECHODNÁ A ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ -----

- 9.1** Právní vztahy neupravené těmito stanovami se řídí příslušnými ustanoveními právních předpisů, zejména Zákonem o obchodních korporacích a Občanským zákoníkem. -----
- 9.2** Pokud dále není uvedeno jinak, řídí se ustanoveními těchto stanov i právní vztahy vzniklé před nabytím jejich účinnosti, a to vztahy mezi družstvem a jeho členy, jakož i mezi jeho členy navzájem. Vznik těchto právních vztahů, jakož i nároky z nich vzniklé před nabytím účinnosti těchto stanov, se však posuzují podle dosavadních stanov. -----
- 9.3** Tyto stanovy schválila členská schůze konaná dne 6. 6. 2022, a tímto dnem tyto stanovy nabývají účinnosti. -----