

STANOVY BYTOVÉHO DRUŽSTVA

Bytové družstvo Kulatý Chodovec

ČÁST PRVNÍ Základní pojmy

Článek 1.

Úvodní ustanovení

- (1) Družstvo je společenstvím neuzavřeného počtu osob, založeným za účelem zajišťování bytových potřeb svých členů.
- (2) Družstvo je právnickou osobou.

Článek 2.

Obchodní firma a sídlo družstva

- (1) Obchodní firma družstva zní: Bytové družstvo Kulatý Chodovec.
- (2) Sídlem družstva je: Hlavní město Praha.

Článek 3.

Předmět činnosti družstva

- (1) Předmětem činnosti družstva je: **pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor**, čímž se rozumí zejména:
 - a) zajišťování údržby, oprav a rekonstrukce bytových a nebytových objektů, včetně správy a provozu družstevních bytů a družstevních nebytových prostor a hospodaření se společným majetkem družstva
 - b) zajišťování plnění spojených s bydlením,
 - c) přidělování uvolněných bytů,
 - d) uzavírání nájemních smluv.

Článek 4.

Zapisovaný základní kapitál družstva

- (1) Zapisovaný základní kapitál činí 50 000,- Kč (slovy: padesát tisíc korun českých) a je tvořen základními členskými vklady. Jestliže souhrn základních členských vkladů zakládajících i přistoupivších členů družstva přesáhne schválenou výši základního kapitálu, bude rozdíl převeden do provozního fondu.
- (2) Základní kapitál družstva lze zvýšit nebo snížit usnesením členské schůze, schváleným dvoutřetinovou většinou všech členů družstva. Zapisovaný základní kapitál nesmí klesnout pod 50 000,- Kč.

Článek 5.

Základní členský vklad

- (1) **Základní členský vklad je 3 000,- Kč.**
- (2) Dále je člen povinen uhradit další členský vklad I. - **zápisné ve výši 500,- Kč**, které spolu se základním členským vkladem podle odstavce 1 tvoří **vstupní vklad** člena družstva splatný při podání přihlášky do družstva.
- (3) Na základě ustanovení článku 22 stanov je člen povinen uhradit další členský vklad II., **500,-Kč do provozního fondu** při podání přihlášky za člena družstva.
- (4) Zvýšení základního členského vkladu doplatkem člena je možné, pouze jestliže o tom rozhodla členská schůze a souhlasí s tím všichni členové družstva, kteří jsou nájemci družstevních bytů.

Článek 6.

Majetková účast člena družstva

- (1) Majetkovou účast člena družstva tvoří základní členský vklad podle čl. 5/1 a družstevní podíl.
- (2) **Družstevní podíl** představuje práva a povinnosti člena plynoucí z členství v družstvu, jejichž součástí je vklad člena do družstva na pořízení družstevního bytu, garážového stání a pozemku k němu příslušejícímu. Družstevní podíl se skládá z částky 30% z ceny družstevního bytu, garážového stání a pozemku k němu příslušejícímu uhrazené členem do 10 pracovních dnů ode dne uzavření Smlouvy o uzavření budoucí nájemní smlouvy s možností budoucího převodu bytové jednotky do vlastnictví a dále z částky 70% z ceny družstevního bytu, garážového stání a pozemku k němu příslušejícímu splácené formou stanovených měsíčních splátek členského vkladu po dobu 20 let. Výše a způsob splácení družstevního podílu jsou evidovány podle čl. 11.

ČÁST DRUHÁ

Vznik a zánik členství

Článek 7.

Vznik členství

- (1) Členem družstva se může stát plně svéprávná fyzická osoba s trvalým pobytem na území ČR, která na základě dohody získá nájemní vztah k družstevnímu bytu nebo družstevnímu nebytovému prostoru v objektu, k němuž družstvo bude vykonávat právo vlastníka.
- (2) Členství vzniká:
 - a) při založení družstva dnem vzniku družstva,
 - b) za trvání družstva
 - aa) dnem rozhodnutí příslušného orgánu družstva o přijetí za člena nebo pozdějším dnem uvedeným v tomto rozhodnutí,
 - bb) převodem nebo přechodem družstevního podílu,
 - cc) jiným způsobem stanoveným zákonem.
- (3) Nového člena podle odstavce 2 písm. b) ad aa) lze přijmout na základě písemné přihlášky a po splnění těchto podmínek:
 - a) rozhodnutí představenstva družstva o přijetí nového člena
 - b) uzavření nájemní smlouvy s družstvem nebo smlouvy o uzavření budoucí nájemní smlouvy s možností budoucího převodu jednotky do vlastnictví s družstvem,
 - c) splacení základního členského vkladu a vstupního vkladu podle čl. 5 stanov současně s podáním přihlášky do družstva. V případě nepřijetí uchazeče za člena budou mu vklady vráceny do 5 pracovních dnů po rozhodnutí představenstva družstva o nepřijetí,
 - d) splacení 30% družstevního podílu do 10 pracovních dnů po podpisu smlouvy o budoucí nájemní smlouvě s možností budoucího převodu jednotky do vlastnictví. V případě nesplacení 30% družstevního podílu ve stanovené lhůtě členství v družstvu zaniká. Družstvo si vyhrazuje právo odložit zánik členství členovi, který družstvu věrohodným způsobem prokáže, že v dané lhůtě zajišťuje financování této částky s tím, že v takovém případě členství zaniká neuhrazením dané částky v prodloužené lhůtě sjednané pro zajištění financování. Splacením 30 % členského vkladu se rozumí připsání částky na stanovený účet družstva.

Představenstvo družstva stanoví další podrobnosti svým usnesením.

- (4) Převodem podle odstavce 2 písm. b) ad bb) lze převést členská práva a povinnosti:
 - a) na jiného člena družstva na základě smlouvy; tato smlouva mezi členy družstva nepodléhá předchozímu souhlasu představenstva družstva,
 - b) na jinou osobu (nečlena družstva) na základě dohody o převodu družstevního podílu, která nepodléhá souhlasu představenstva družstva (§ 736 odst. 1 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích, (dále jen „ZOK“ nebo „zákon o obchodních korporacích“).
- (5) Převodce družstevního podílu ručí za dluhy, které jsou s družstevním podílem spojeny. Právní účinky převodu družstevního podílu nastávají vůči družstvu dnem doručení účinné smlouvy o převodu družstevního podílu družstvu, ledaže smlouva určí účinky později.
- (6) Přechodem družstevního podílu dle odstavce 2 písm. b) ad bb) přechází na dědice družstevního podílu nájem družstevního bytu nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu, včetně práv a povinností s tím spojených. Na dědice tak přechází i povinnost k úhradě dluhu spojeného s úhradou bydlení. Družstevní podíl, který byl ve společném jmění

manželů přechází na pozůstalého manžela. Dědic družstevního podílu, který nechce být členem družstva, je oprávněn svou účast v družstvu vypovědět, a to nejpozději do 1 měsíce ode dne, kdy se stal dědicem, jinak se k vypovědi nepřihlíží.

- (7) Rozdělení družstevního podílu je možné tehdy, je-li člen družstva nájemcem nejméně dvou družstevních bytů.
- (8) Nabude-li člen za trvání svého členství v družstvu další družstevní podíl, jeho družstevní podíly splývají v jediný v den, kdy je člen nabude.
- (9) Členství v družstvu je založeno na principu dobrovolnosti a rovnosti všech členů.

Článek 8.

Společné členství manželů

- (1) Společné členství manželů v družstvu vznikne v případě, že je družstevní podíl součástí společného jmění manželů a je-li s družstevním podílem spojeno právo na uzavření nájemní smlouvy k družstevnímu bytu nebo nebytovému prostoru, pak jde o právo na uzavření smlouvy o společném nájmu manželů.
- (2) V případě, že družstevní podíl není součástí společného jmění manželů, společné členství v družstvu nevznikne a jedná se o výlučné členství jednoho z manželů. I v tomto případě mají oba manželé v souladu s občanským zákoníkem společné nájemní právo k družstevnímu bytu, odvozené od práva nájmu manžela, který je výlučným členem družstva. Zanikne-li výlučné členství jednoho z manželů v družstvu, zaniká též takovéto odvozené nájemní právo druhého z manželů. Toto ustanovení platí i pro případ, kdy se společné členství manželů přeměnilo na výlučné členství jednoho z manželů.
- (3) Ze společného členství jsou členové oprávněni a povinni společně a nerozdílně. Společní členové mají při hlasování jeden hlas. Pro účely těchto stanov se výrazem „člen“ rozumí oba manželé, pokud to povaha či platná právní úprava nevyklučuje.
- (4) Zánik společného členství musí být neprodleně oznámen představenstvu spolu s předložením kopií příslušných dokumentů prokazujících tuto právní skutečnost.

Článek 9.

Zánik členství

- (1) Členství v družstvu zaniká:
 - a) písemnou dohodou,
 - b) vystoupením,
 - c) vyloučením,
 - d) nesplacením 30% družstevního podílu podle podmínek článku 7., odst. 3, písm. d) těchto stanov,
 - e) prohlášením konkursu na majetek člena,
 - f) zamítnutím insolvenčního návrhu pro nedostatek majetku člena,
 - g) doručením vyrozumění o neúspěšné opakované dražbě v řízení o výkonu rozhodnutí nebo v exekuci nebo právní mocí exekučního příkazu k postižení členských práv a povinností po uplynutí lhůty uvedené ve výzvě ke splnění vymáhané povinnosti a byl-li v této lhůtě podán návrh na zastavení exekuce, po právní moci rozhodnutí o tomto návrhu,
 - h) smrtí člena,
 - i) převodem a přechodem družstevního podílu,
 - j) zánikem právnické osoby, která je členem družstva
 - k) zánikem družstva bez právního nástupce.
- 2) Písemná dohoda musí být podepsána nejméně dvěma členy představenstva a musí obsahovat časový údaj o dni, ke kterému členství zaniká a o dni, v němž dojde k vyklizení a předání bytu.

Majetkové vypořádání se provede nejpozději za tři měsíce po řádné účetní závěrce družstva.
- (3) Vystoupením zaniká členství po uplynutí dvou měsíců; tato doba začíná prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení písemného oznámení o vystoupení z družstva. Oznámení lze odvolat jen písemně a se souhlasem družstva. Vypořádací podíl bude vyplacen po vyklizení a řádném předání bytu.
- (4) O vyloučení člena družstva nebo společných členů družstva, s jejichž členstvím je spojen nájem nebo společný nájem družstevního bytu rozhoduje představenstvo družstva. Člen může být vyloučen, jestliže:

- a) závažným způsobem nebo opakovaně porušil své členské povinnosti, přestal splňovat podmínky pro členství nebo opětovně a přes výstrahu porušuje povinnosti uvedené v zákoně, ve stanovách a dalších vnitrodružstevních předpisech,
 - b) byl pravomocně odsouzen za úmyslný trestný čin, který spáchal proti družstvu nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcív byt, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází,
 - c) je bez vážného důvodu v prodlení se splátkami svého družstevního podílu (na byt) nebo jinými platbami po dobu 3 měsíců a nepožádal písemně družstvo o odklad,
 - d) poruší-li hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu.
- (5) Rozhodnutí o vyloučení předchází písemná výstraha. O udělení výstrahy členu družstva rozhoduje představenstvo, ve výstraze uvede důvod jejího udělení a vyzve člena družstva, aby zanechal porušování členských práv a povinností a aby odstranil následky těchto porušení, k tomu bude poskytnuta přiměřená lhůta, nejméně však 30 dnů.
- Rozhodnutí představenstva o vyloučení člena musí být písemné. Rozhodnutí se zasílá doporučeně do vlastních rukou (na doručenkou) na adresu člena uvedenou v seznamu členů. Proti rozhodnutí o vyloučení může člen podat odůvodněné námitky k členské schůzi, a to ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení oznámení o vyloučení. Členství zaniká marným uplynutím lhůty pro podání námitek nebo dnem, kdy bylo vylučovanému členovi doručeno rozhodnutí členské schůze o zamítnutí námitek. Konečné rozhodnutí o vyloučení podléhá soudnímu přezkumu. Vyloučený člen může podat ve lhůtě 3 měsíců ode dne doručení rozhodnutí návrh na určení neplatnosti rozhodnutí k soudu.
- (6) Jestliže byl zrušen konkurs na majetek člena z jiných důvodů než po splnění rozvrhového usnesení nebo proto, že majetek dlužníka je zcela nepostačující, jeho členství se obnovuje. Insolvenční správce vrátí do 30 dnů ode dne právní moci rozhodnutí soudu o zrušení konkursu vyplacený vypořádací podíl družstvu. Toto platí obdobně i v případě pravomocného zastavení výkonu rozhodnutí nebo exekuce postižením družstevního podílu.
- (7) Smrtí člena zaniká členský vztah k družstvu, družstevní podíl a nájem družstevního bytu nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu, včetně práv a povinností s tím spojených přecházejí na dědice. Dědic družstevního podílu zůstavitele může svůj zájem o členství v družstvu písemně oznámit představenstvu, anebo, nestane-li se členem, má nárok na majetkové vypořádání (čl. 10). Do skončení dědického řízení uhrazuje povinné platby za zemřelého člena potenciální dědic nebo dědicové. Ve sporných dědických případech může družstvo rozhodnout, že bude povinné platby uhrazovat ze svých zdrojů do vydání pravomocného rozhodnutí o dědictví; po přijetí dědice za člena je tento povinen dlužné částky družstvu splatit současně s podáním přihlášky. Nestane-li se takový dědic členem, poplatky hrazené za něho družstvem budou jako pohledávky vůči bývalému členovi započteny proti vypořádacímu podílu.
- (8) Zánik společného členství manželů je uveden v čl. 8.

Článek 10.

Majetkové vypořádání při zániku členství

- (1) Nárok na vypořádací podíl vznikne bývalému členu nebo jeho dědicům při zániku jeho členství za trvání družstva. Vypořádací podíl se určí poměrem splaceného členského vkladu dosavadního člena, násobeného počtem ukončených roků jeho členství, k souhrnu splacených členských vkladů všech členů družstva, násobených ukončenými roky jejich členství, splněné vkladové povinnosti člena, kterému v daném účetním období zaniklo členství, k členskému vkladu vůči souhrnu splněných vkladových povinností všech členů k členským vkladům k poslednímu dni tohoto účetního období.
- (2) Pro určení vypořádacího podílu je rozhodný stav vlastního kapitálu družstva podle účetní závěrky za rok, v němž členství zaniklo. Při určování výše vypořádacího podílu se nepřihlíží ke kapitálu, jenž je v nedělitelném fondu, a jestliže to vyplývá ze stanov, i v jiných zajišťovacích fondech. Rovněž se nepřihlíží ke vkladům členů s kratším než ročním členstvím přede dnem, k němuž se řádná účetní závěrka sestavuje. Při výpočtu vypořádacího podílu se poměr dle odst. 1 tohoto článku vynásobí výší vlastního kapitálu družstva po odečtení rezervního fondu, je-li zřízen, zjištěného z účetní závěrky sestavené k poslednímu dni účetního období, v němž členství zaniklo. Zanikne-li členství do 30. června daného účetního období, určí se vypořádací podíl z vlastního kapitálu družstva k poslednímu dni předcházejícího účetního období, je-li takto zjištěný vypořádací podíl vyšší.
- (3) Nárok na vypořádací podíl je splatný uplynutím 3 měsíců ode dne, kdy byla nebo mohla být zjištěna jeho výše. Vypořádací podíl vyloučeného člena je splatný ve lhůtě 3 měsíců 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.
- (4) Při výplatě vypořádacího podílu započte družstvo své splatné pohledávky vůči bývalému členu včetně nákladů s vyřízením převodu bytu na nového člena. V případě zániku členství z důvodů článku 9 odst. 1 písm. c) a g) stanov propadá vypořádací podíl ve výši 30% ve prospěch družstva.

Článek 11.

Členská evidence

- (1) Představenstvo vede seznam členů družstva, do něhož se zapisuje:
- a) jméno a bydliště, případně také adresa pro doručování datum narození, (při společném členství data obou členů),
 - b) datum a způsob vzniku a zániku členství v družstvu,
 - c) výše podílu na zapisovaném základním kapitálu družstva,
 - d) výše zápisného,
 - e) výše členského vkladu a rozsah splnění vkladové povinnosti k členskému vkladu, včetně data platby,
 - f) označení bytu, ke kterému má člen právo bydlení (nájem),
 - g) označení garážového stání, ke kterému má člen právo užívání (nájem),
 - h) výše a datum splacení vypořádacího podílu při zániku členství.
- (2) Člen oznámí a doloží družstvu každou změnu údajů evidovaných v seznamu členů bez zbytečného odkladu poté, co tato skutečnost nastala. Družstvo provede zápis skutečnosti do seznamu členů bez zbytečného odkladu poté, co mu bude změna prokázána.

Článek 12.

Práva a povinnosti členů družstva

- (1) Mezi práva člena družstva patří:
- a) právo podílet se na kontrole činnosti družstva prostřednictvím jeho orgánů, tj. volit a být volen do orgánů družstva,
 - b) právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, garážovému stání a pozemku k němu příslušejícímu, na jehož pořízení se on nebo jeho právní předchůdce podílel a na stanovení nájemného spojeného s užíváním bytu, kterým hradí pouze účelně vynaložené náklady družstva vzniklé při správě družstevních bytů,
 - c) d) právo na zajištění služeb v souvislosti se správou, provozem a údržbou domu a bytu s výjimkou drobných oprav, které si člen hradí sám; rozsah toho, co patří mezi drobné opravy, bude upravovat usnesením představenstva,
 - e) právo požádat družstvo o pomoc při odstranění následků nezaviněných havárií a živelných pohrom v bytě a při nepříznivých životních situacích; podrobnosti stanoví usnesení představenstva družstva,
 - f) právo poskytnout byt do podnájmu, a to bez souhlasu družstva. Člen je povinen na vlastní odpovědnost zajistit po dobu podnájmu plnění všech povinností spjatých s nájmem bytu a souvisejících prostor ze strany podnájemce. Podnájem není chráněn a končí společně s nájmem, dále v případě výpovědi z podnájmu. Zánikem nájmu zaniká u podnájemce právní důvod užívání bytu. V případě, že člen i přes písemnou výzvu (výstrahu) nezajistí ve lhůtě stanovené v písemné výstražce nápravu stavu, který vznikl v důsledku neplnění resp. porušování povinností spjatých s nájmem ze strany podnájemce, považuje se tato skutečnost za závažné porušení povinnosti člena ve smyslu čl. 9 odst. 4 písm. a) stanov a členství daného člena v družstvu, v případě jeho vyloučení, zaniká. / Pronajatý byt nebo jeho část může nájemce přenechat jinému do podnájmu jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, jinak je smlouva o podnájmu neplatná. Žádost o vydání souhlasu s podnájmem musí být také písemná.
 - g) právo žádat svolání mimořádné členské schůze; písemnou žádost musí podepsat nejméně 10 % členů družstva, kteří mají nejméně 1/5 všech hlasů ,
 - h) právo na informace o činnosti orgánů družstva, o ročním vyúčtování záloh za služby, spojené s užíváním bytu (nebytového prostoru), stavu hospodaření družstva atd.,
 - ch) právo dovolávat se neplatnosti usnesení členské schůze pro rozpor s právními předpisy nebo stanovami u soudu, Právo dovolat se neplatnosti usnesení zaniká do 3 měsíců ode dne, kdy se člen o rozhodnutí dozvěděl nebo mohl dozvědět, nejpozději však do 1 roku od přijetí rozhodnutí, Člen se může dovolat neplatnosti rozhodnutí představenstva nebo kontrolní komise pouze tehdy, byla-li tato rozhodnutí činěna v působnosti členské schůze,
 - i) každý člen družstva je oprávněn domáhat se za družstvo náhrady újmy proti členovi orgánu družstva, kterou družstvu způsobil. Před uplatněním práva dle předchozí věty proti členovi představenstva informuje člen kontrolní komisi, směřuje-li uplatnění práva proti členovi jiného orgánu družstva, člen o této skutečnosti informuje představenstvo. Informovaný orgán uplatní právo na náhradu újmy bez zbytečného odkladu po doručení informace , jinak může člen toto právo uplatnit za družstvo sám. Jiná osoba než člen družstva, který žalobu podal nebo osoba jím zmocněná, nemůže v řízení činit úkony za družstvo,
 - j) účastnit se řízení a rozhodování v družstvu,
 - k) podílet se na výhodách poskytovaných družstvem,
 - l) další práva, vyplývající ze zákona, příslušných ustanovení stanov družstva a ostatních vnitrodružstevních předpisů.

(2) Mezi povinnosti členů družstva patří:

- a) povinnost dodržovat závazky, vyplývající pro člena ze stanov a dalších vnitrodružstevních předpisů, smlouvy o sdružení a hypoteční smlouvy,
 - b) povinnost platit včas a řádně stanovené platby, poplatky a splátky. Způsob a termíny plateb a splátek jsou stanoveny usnesením představenstva družstva a to vždy k 15 dni v kalendářním měsíci. Je-li člen v prodlení se splácením, vzniká družstvu nárok na úrok z prodlení. Výše úroků a poplatků z prodlení se řídí platnou právní úpravou,
 - c) povinnost oznamovat počet osob, pobývajících jako návštěva v bytě člena déle než 1 měsíc v roce (nemusí jít o nepřetržitý pobyt) pro účely vyúčtování služeb. Pokud nájemce přijme nového člena domácnosti, je dle ustanovení § 2272 a násl. obč. zák. povinen oznámit zvýšení počtu osob v bytě žijících bez zbytečného odkladu pronajímateli, nejdéle však do 2 měsíců ode dne, kdy změna nastala. Porušení této povinnosti bude bráno jako závažné porušení povinnosti dle obč. z. a může vést k výpovědi nájemní smlouvy,
 - d) povinnost chránit majetek družstva, upozorňovat včas na závady a nutnost oprav; další podrobnosti stanoví domovní řád,
 - e) povinnost člena zajišťovat na svůj náklad drobné opravy a běžnou údržbu bytu (nebytového prostoru), který užívá, rozsah nákladů běžné údržby odpovídá vymezení v § 6 nařízení vlády č. 258/1995 Sb. a bude potvrzeno též usnesením představenstva.
 - f) povinnost zachovávat dobré mravy a nenarušovat vzájemné vztahy s ostatními členy družstva,
 - g) povinnost dodržovat rozhodnutí orgánů družstva.
- (3) Členové družstva jsou dále povinni respektovat fakt, že zvolené technické řešení dodávek tepelné energie a teplé užitkové vody při použití tzv. „bytových předávacích stanic“ neumožňuje rozpočítat zvlášť náklady na vytápění, na ohřev teplé vody, na studenou a teplou vodu. Není tedy možné postupovat při vyúčtování úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu, zejména vyúčtování nákladů na tepelnou energii na vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody jednotlivým členům bytového družstva přesně podle pravidel uvedených ve vyhlášce Ministerstva pro místní rozvoj České republiky č. 372/2001 Sb., kterou se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii na vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele, protože tato vyhláška s výše uvedeným technickým řešením nepočítá.
- (4) Další podrobnosti týkající se práv a povinností členů družstva jsou upravena vnitrodružstevním předpisem - domovním řádem, dále usneseními přijatými představenstvem družstva, ustanoveními smlouvy o sdružení a hypoteční smlouvou.

Článek 13.

Nájemní smlouvy

- (1) S každým členem družstva uzavře družstvo nájemní smlouvu.
- (2) Přílohou nájemní smlouvy bude evidenční list, který stanoví výši a způsob placení splátek družstevního podílu a dalších plateb a poplatků souvisejících s nájmem bytu (nebytového prostoru), službami, správou a opravami domu atd..

ČÁST TŘETÍ

Orgány družstva a jejich kompetence

Článek 14.

Obecná ustanovení

- (1) Orgány družstva tvoří:
 - a) členská schůze,
 - b) představenstvo,
 - c) kontrolní komise.
- (2) Do orgánů družstva mohou být voleni jen členové družstva starší 18 let.
- (3) Funkční období členů představenstva a kontrolní komise je po založení družstva nejvýše 5 let, v dalších obdobích nesmí přesáhnout pět let. Členové orgánů mohou být opětovně voleni.
- (4) Funkce členů představenstva a členů kontrolní komise jsou vzájemně neslučitelné. Členy představenstva a členy kontrolní komise nemohou být v jednom volebním období blízcí příbuzní.
- (5) Hlasování o orgánech družstva je veřejné. O každém jednání orgánů družstva se pořizuje zápis podle čl. 15 odst. 7.. Bližší podrobnosti o orgánech družstva stanoví jednací řád.

Článek 15. Členská schůze

- (1) Nejvyšším orgánem družstva je členská schůze. Schází se nejméně jedenkrát za každé účetní období, členská schůze, na které se má projednat řádná účetní závěrka se musí konat nejpozději do 6 měsíců po skončení účetního období, za které je řádná účetní závěrka sestavena. Členská schůze je usnášeníschopná, účastní-li se jí většina všech členů družstva, kteří hlasují většinou hlasů, nestanoví-li tyto stanovy jinak.
- (2) Členskou schůzi svolává představenstvo družstva. Den a místo konání členské schůze musí být členům družstva oznámeno písemnou pozvánkou s uvedením programu do 15 dnů před konáním schůze. Písemná pozvánka bude doručena na adresu členů uvedenou v seznamu členů. Představenstvo také pozvánku uveřejní na internetových stránkách družstva, uveřejněním pozvánky se tato považuje za doručenu. Má-li na členské schůzi dojít ke změně stanov nebo k přijetí usnesení, jehož důsledkem je změna stanov, obsahuje pozvánka v příloze též návrh těchto změn nebo návrh usnesení. Na žádost alespoň 10 % členů družstva, kteří mají nejméně 1/5 všech hlasů, nebo kontrolní komise, popřípadě 10 % zvolených delegátů, zařadí představenstvo jimi určenou záležitost na pořad jednání členské schůze. Záležitosti, které nebyly zařazeny do navrhovaného programu členské schůze, lze projednat jen za účasti a se souhlasem všech členů družstva.

Mimořádnou členskou schůzi je představenstvo povinno vždy svolat, je-li to v důležitém zájmu družstva, také poté, co zjistí, že ztráta družstva dosáhla takové výše, že při jejím uhrazení, ze zdrojů družstva by neuhrazená ztráta dosáhla výše základního kapitálu nebo to lze s ohledem na všechny okolnosti předpokládat, nebo pokud se družstvo dostalo do úpadku nebo do hrozícího úpadku, anebo požádá-li o to písemně kontrolní komise nebo alespoň 10 % členů družstva, kteří mají nejméně 1/5 všech hlasů. Jestliže představenstvo nesvolá členskou schůzi tak, aby se konala do 30 dnů od doručení žádosti, musí být členská schůze svolána kontrolní komisí nebo členy družstva, kteří o svolání mimořádné členské schůze žádali. Jestliže ani tyto členové, ani kontrolní komise členskou schůzi nesvolají postupem dle předchozí věty do 10-ti dnů poté, co uplynula lhůta pro svolání členské schůze představenstvem, může členskou schůzi svolat a všechny úkony s tím spojené činit osoba k tomu písemně zmocněná všemi členy, kteří o svolání členské schůze požádali. Členové představenstva jsou společně a nerozdílně povinni vydat této osobě na její žádost seznam členů, popřípadě delegátů družstva.

- (3) Každý člen družstva má jeden hlas při hlasování, pokud tyto stanovy neurčí jinak; to se týká i společných členů. Člen se zúčastňuje členské schůze osobně nebo v zastoupení. Plná moc pro zastupování na členské schůzi musí být písemná a musí z ní vyplývat, zda byla udělena pro zastoupení na jedné nebo na více členských schůzích. Nikdo nesmí být na jednání členské schůze zmocněncem více než 1/3 všech členů družstva. .
- (4) K platnosti usnesení členské schůze je třeba souhlasu většiny přítomných členů, nepožaduje-li zákon nebo stanovy vyšší počet hlasů. K rozhodnutí o změně stanov je třeba většiny přítomných členů družstva. K rozhodnutí o zániku, sloučení či rozdělení družstva je třeba hlasů všech členů. Při rozhodnutí o: i) schválení finanční asistence, ii) uhrazovací povinnosti, iii) zrušení družstva s likvidací, iv) přeměně družstva, v) vydání dluhopisů, je členská schůze usnášeníschopná, jsou-li přítomni alespoň 2/3 všech členů družstva a usnesení o záležitostech i) – v) musí být přijato alespoň 2/3 přítomných členů. Případy, kdy člen nemůže na schůzi vykonávat své hlasovací právo, stanoví ust. § 660 ZOK.
- (5) Do působnosti členské schůze patří zejména:
 - a) přijímat a měnit stanovy se souhlasem většiny přítomných členů družstva, nedochází-li k jejich změně na základě jiné právní skutečnosti,
 - b) volit a odvolávat členy představenstva a kontrolní komise,
 - c) schvalovat řádnou, mimořádnou, mezitímní nebo konsolidovanou účetní závěrku, zprávu o hospodaření družstva a užití zisku,
 - d) rozhodovat o uhrazovací povinnosti,
 - e) schvalovat usnesení družstva,
 - f) rozhodovat o základních otázkách koncepce rozvoje družstva,
 - g) rozhodovat o splnutí, sloučení, přeměně, rozdělení a o jiném zrušení družstva nebo o změně právní formy,
 - h) určovat výši odměny představenstva a kontrolní komise,
 - i) schvalovat smlouvu o výkonu funkce dle ustanovení § 59 ZOK,
 - j) rozhodovat o námitkách člena proti rozhodnutí o jeho vyloučení,
 - k) rozhodovat o rozdělení zisku a úhradě ztráty,
 - l) rozhodovat o použití rezervního fondu,
 - m) rozhodovat o dalších otázkách, pokud tak stanoví zákon a stanovy.

- (6) Není-li členská schůze usnášeníschopná, svolá ten, kdo svolal původně svolanou členskou schůzi, je-li to stále potřebné, bez zbytečného odkladu náhradní členskou schůzi. Náhradní členská schůze musí být svolána novou pozvánkou s nezměněným pořadem jednání. Náhradní členská schůze je schopna se usnášet bez ohledu na ust. odstavce 1. Záležitosti, které nebyly zařazeny do navrhovaného programu řádné členské schůze, lze na náhradní členské schůzi rozhodnout jen tehdy, jsou-li přítomni a projeví s tím souhlas všichni členové družstva.
- (7) O průběhu jednání členské schůze se pořizuje zápis, který musí obsahovat:
- datum a místo konání schůze,
 - přijatá usnesení,
 - výsledky hlasování,
 - nepřijaté námítky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování.
- Zápis pořídí ten, kdo členskou schůzi svolal, a to do 15-ti dnů ode dne konání členské schůze. Přílohu zápisu tvoří seznam účastníků schůze, pozvánka na ni a podklady, které byly předloženy k projednávaným bodům. Každý člen má právo vyžádat si zápis a jeho přílohy k nahlédnutí či k pořízení jeho kopie. Zápis podepíše svolavatel, a pokud jej sepsala jiná osoba, pak jej podepíše i ona.
- (8) Členská schůze na počátku svého jednání zvolí předsedu schůze, zapisovatele a dva ověřovatele zápisu.
- (9) Na návrh člena družstva vysloví soud neplatnost usnesení členské schůze, pokud je toto v rozporu s právními předpisy nebo stanovami družstva. Právo dovolat se neplatnosti usnesení zaniká do 3 měsíců ode dne, kdy se člen o rozhodnutí dozvěděl nebo mohl dozvědět, nejpozději však do 1 roku od přijetí rozhodnutí. Člen se může dovolat neplatnosti rozhodnutí představenstva nebo kontrolní komise pouze tehdy, byla-li tato rozhodnutí činěna v působnosti členské schůze. Důvodem neplatnosti usnesení členské schůze je i jeho rozpor s dobrými mravy.
- (10) Vzhledem k rozsahu družstva představenstvo usnesením rozhodne o rozsahu plnění působnosti členské schůze shromážděním delegátů. Každý z delegátů se bude volit stejným počtem hlasů. Podrobnosti upraví volební řád schvalovaný podle čl. 16 odst. 1, písm. j stanov.

Článek 16.

Představenstvo družstva

- (1) Představenstvo je statutárním orgánem družstva, které:
- zajišťuje obchodní vedení družstva a rozhoduje o všech záležitostech, které nejsou stanovami svěřeny jiným orgánům,
 - plní usnesení členské schůze, pokud není v rozporu s právními předpisy a odpovídá jí za svou činnost,
 - svolává členské schůze a připravuje pro ně podklady,
 - zajišťuje řádné vedení účetnictví, předkládá členské schůzi ke schválení účetní závěrku a v souladu se stanovami návrh na rozdělení zisku nebo úhradu ztráty a výroční zprávu o hospodaření družstva, které předkládá členské schůzi a kontrolní komisi k projednání,
 - projednává případy porušení či neplnění povinností členy družstva i nájemníky a je oprávněno vydávat písemné výstrahy,
 - odpovídá za provoz, správu a vedení administrativy družstva,
 - oznamuje obchodnímu rejstříku změnu stanov a změny v personálním složení orgánů družstva,
 - vede seznam členů podle čl. 11.,
 - schvaluje domovní řád, organizační řád, volební řád, jednací řád.
- (2) Představenstvo má 5 členů a volí si předsedu představenstva a dva místopředsedy na období nejdéle 5 let. Předseda jedná za družstvo navenek, je-li však pro právní úkon, který činí představenstvo, předepsána písemná forma, je třeba podpisu alespoň dvou členů představenstva. Předseda dále organizuje a řídí činnost představenstva a svolává je. V době nepřítomnosti zastupuje předsedu jeden z místopředsedů družstva.
- (3) Představenstvo se schází podle potřeby, nejméně však 2× za rok. Je povinno se sejít do 10 dnů od doručení podnětu kontrolní komise, jestliže na její výzvu nedošlo k nápravě nedostatků.
- (4) Pracovní poměr předsedy družstva, pokud je pro výkon funkce uvolněn, vzniká volbou podle ZP. Představenstvo s ním uzavírá manažerskou smlouvu. O uvolnění předsedy rozhoduje představenstvo.
- (5) Člen představenstva nesmí podnikat v předmětu činnosti družstva, a to ani ve prospěch jiných osob, ani zprostředkovávat obchody družstva pro jiného. Člen představenstva dále nesmí být členem statutárního orgánu jiné

právnícké osoby se shodným předmětem činnosti nebo osoby v obdobném postavení, ledaže se jedná o společenství vlastníků jednotek nebo družstvo, jehož členy jsou pouze jiná družstva. Člen představenstva nesmí být současně členem kontrolní komise nebo jinou osobou oprávněnou podle zápisu v obchodním rejstříku jednat za družstvo. Stanovy nebo členská schůze mohou určit další omezení.

- (6) Člen představenstva informuje družstvo předem o okolnostech dle předchozího odstavce. Pokud byla členská schůze v okamžiku zvolení člena představenstva na některou z okolností uvedenou v předchozím odstavci výslovně upozorněna, nebo vznikla-li tato okolnost později a člen představenstva na ni písemně upozornil, má se za to, že člen představenstva má činnost, které se zákaz týká, dovolenou. To neplatí vysloví-li členská schůze s takovou činností nesouhlas do 1 měsíce ode dne, kdy byla na takovou okolnost upozorněna.
- (7) Funkce člena představenstva zaniká odstoupením z funkce, odvoláním, smrtí člena představenstva, nebo jiným ukončením funkce. Funkce člena představenstva zaniká také volbou nového člena představenstva, ledaže z rozhodnutí členské schůze plyne něco jiného. V případě zániku funkce, zvolí nejbližší členská schůze nového člena představenstva.

Článek 17.

Kontrolní komise

- (1) Kontrolní komise je kontrolním orgánem družstva. Kontrolní komisi tvoří 3 členové, volených členskou schůzí. Pouze jí je kontrolní komise odpovědná, na ostatních orgánech družstva je nezávislá. Kontrolní komise se schází podle potřeby. Kontrolní komise volí svého předsedu a jednoho či více místopředsedů. Kontrolní komise rozhoduje většinou hlasů svých členů. O průběhu jednání kontrolní komise a o jejích rozhodnutích se pořizuje zápis podepsaný předsedajícím a zapisovatelem, přílohou zápisu je seznam přítomných osob. V zápisu se jmenovitě uvedou členové kontrolní komise, kteří hlasovali proti jednotlivým usnesením nebo se zdrželi hlasování.
- (2) Mezi pravomoci kontrolní komise patří:
 - a) volit ze svých členů předsedu a místopředsedu,
 - b) kontrolovat veškerou činnost družstva,
 - c) požadovat jakékoliv informace a doklady o hospodaření družstva,
 - d) projednávat stížnosti členů družstva,
 - e) dát písemné stanovisko ke každé účetní závěrce, k návrhu na rozdělení zisku nebo úhradě ztráty družstva a k návrhu na rozhodnutí o uhrazovací povinnosti členů,
 - f) na zjištěné nedostatky upozorňovat představenstvo a dožadovat se a dohlížet na zjednání nápravy,
- (3) Představenstvo je povinno bez zbytečného odkladu oznámit kontrolní komisi všechny skutečnosti, které mohou mít závažné důsledky v hospodaření nebo postavení družstva nebo jeho členů. Pro členy kontrolní komise platí obdobně ustanovení těchto stanov, uvedená v čl. 16 odst. 5 a odst. 6.
- (4) Člen kontrolní komise k tomu pověřený má právo zúčastnit se jednání představenstva. Není-li žádný člen kontrolní komise pověřen, má právo zúčastnit se jednání představenstva předseda kontrolní komise. O každém jednání představenstva musí představenstvo kontrolní komisi předem informovat.
- (5) Kontrolní komise určí v případě potřeby svého člena, který zastupuje družstvo v řízení před soudy a jinými orgány proti členovi představenstva.
- (6) Funkce člena kontrolní komise zaniká odvoláním, odstoupením z funkce, smrtí člena kontrolní komise, nebo zvolením nového člena kontrolní komise. V případě zániku funkce člena kontrolní komise zvolí nejbližší členská schůze nového člena kontrolní komise.

Článek 18.

Odměny členům orgánů družstva

- (1) Odměňování členů volených orgánů družstva se řídí uzavřenými smlouvami o výkonu funkce v souladu s ust. § 59 a . ZOK. O výši a způsobu odměny členů volených orgánů družstva rozhoduje členská schůze.

Článek 19.

Zákaz konkurence a odpovědnost členů orgánů za škodu

- (1) Na členy představenstva a kontrolní komise družstva se vztahuje zákaz konkurence dle čl. 16 odst. 5 a 6 a čl. 17 odst. 3.
- (2) Na členy orgánů družstva se vztahují ustanovení zákona o obchodních korporacích o odpovědnosti členů orgánů.

ČÁST ČTVRTÁ

Hospodaření družstva

Článek 20.

Majetek družstva

- (1) Majetek družstva tvoří souhrn základních členských vkladů podle čl. 5 a majetková účast členů podle čl. 6 stanov. Další zdroje majetku družstva tvoří zejména:
 - a) nájemné z bytů a nebytových prostor a úhrada za služby, poskytované nájemníkům družstvem,
 - b) dotace a dary,
 - c) úroky z bankovních vkladů družstva,
 - d) jiné příjmy z činnosti družstva.
- (2) Družstvo hradí přednostně z uhrazených splátek členských vkladů včas a řádně peněžité závazky plynoucí z uzavřené hypoteční smlouvy (smluv) a povede řádně o těchto úhradách průkaznou evidenci.

Článek 21.

Základní kapitál po vzniku družstva

- (1) Základní kapitál se zvyšuje nebo snižuje přijetím nových členů, resp. vypořádáním bývalých členů. O zvýšení nebo snížení rozhoduje členská schůze 2/3 většinou hlasů všech členů.
- (2) Vklad nových členů družstva je splatný podle čl. 7 odst. 3, písm. c). Představenstvo může výjimečně povolit odklad nebo splátky členského podílu podle čl. 7 odst. 3 písm. d) na základě písemné dohody s novým členem družstva.
- (3) Výše základního kapitálu družstva nesmí klesnout pod 50 000,- Kč.

Článek 22.

Provozní fond

- (1) Družstvo zřizuje provozní fond, jehož zdroje jsou určeny na opravy, údržbu a rekonstrukci bytového fondu a na náklady spojené se správou majetku. O dalším užití tohoto fondu rozhoduje představenstvo družstva.
- (2) Finančními zdroji provozního fondu jsou zejména nájemné z bytů a nebytových prostor a dotace na opravy poskytované městem, resp. státem a další zdroje.
- (3) Družstvo může zřídit i další fondy na základě usnesení členské schůze družstva.

Článek 23.

Rozdělení zisku

- (1) Usnese-li se členská schůze při projednání řádné účetní závěrky o rozdělení zisku je případný zisk použit ke splácení hypotečního úvěru.

Článek 24.

Vedení účetnictví

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

Článek 25.

Řádná účetní závěrka a výroční zpráva o hospodaření

- (1) Družstvo je povinno sestavit za každý rok účetní závěrku.
- (2) Spolu s řádnou účetní závěrkou navrhne představenstvo i způsob rozdělení a užití zisku, případně způsob úhrady ztrát.
- (3) Členové družstva si mohou vyžádat řádnou účetní závěrku a návrh na rozdělení zisku a úhrady ztrát k nahlédnutí.
- (4) Představenstvo je povinno vypracovat každý rok po odevzdání daňového přiznání výroční zprávu o hospodaření družstva, kterou spolu s řádnou účetní závěrkou předkládá k projednání členské schůzi, a to nejpozději do konce pololetí každého roku.

Článek 26.

Zánik, zrušení, likvidace a změna právní formy družstva

- (1) Družstvo zaniká výmazem z obchodního rejstříku.
- (2) Družstvo se zrušuje:
 - a) usnesením členské schůze, schváleným hlasy všech členů,
 - b) zrušením konkursu po splnění rozvrhového usnesení nebo zrušením konkursu z důvodu, že majetek úpadce nepostačuje k úhradě nákladů konkursu, anebo zamítnutím návrhu na prohlášení konkursu pro nedostatek majetku,
 - c) rozhodnutím soudu,
 - d) jiným způsobem, který stanoví zákon.
- (2) Rozhodnutí členské schůze o zrušení se osvědčuje notářským zápisem. Při zrušení družstva se provede likvidace podle platných právních předpisů.
- (5) Družstvo může změnit svoji právní formu, jen souhlasí-li s tím všichni členové družstva, tento souhlas nelze nahradit souhlasem delegátů.

Článek 27.

Fúze sloučením, fúze splynutím a rozdělení družstva

- (1) Schválí-li členská schůze usnesení o fúzi sloučením, fúzi splynutím nebo rozdělení družstva, řídí se další postup zákonem č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstev.

ČÁST PÁTÁ

Společná ustanovení

Článek 28.

- (1) Rozhodnutí týkající se jednotlivých členů družstva jim musí být doručeno nebo oznámeno. Doručení doporučeným dopisem nebo do vlastních rukou je nezbytné v případech stanovených zákonem, těmito stanovami či rozhodnutím členské schůze.
- (2) Lhůta k podání odvolání činí 15 dnů od doručení rozhodnutí a počíná běžet dnem následujícím po dni doručení rozhodnutí, není-li některým ustanovením stanov určeno jinak.
- (3) Členové družstva berou na vědomí, že pokud svým jednáním naruší nebo znemožní činnost družstva, včetně neplnění smlouvy mezi družstvem a hypotečním ústavem, může představenstvo družstva uložit smluvní pokutu ve výši 100.000,- Kč (slovy: sto tisíc korun českých). Tímto není dotčeno právo družstva tuto pokutu snížit. Na snížení smluvní pokuty nemá člen právní nárok.

ČÁST ŠESTÁ

Závěrečné ustanovení

Článek 29

- (1) Právní vztahy neupravené těmito stanovami se řídí zákonem o obchodních korporacích, případně občanským zákoníkem, smlouvou o sdružení a smluvními dokumenty mezi družstvem a hypotečním ústavem.