

STANOVY BYTOVÉHO DRUŽSTVA

Průčelí bytové družstvo

část první základní ustanovení

Článek 1
Obchodní firma
Průčelí bytové družstvo

Článek 2
Sídlo družstva
Praha 4 – Chodov, V Průčelí 1652/6, PSČ 149 00

Článek 3
Vznik a trvání družstva
Družstvo vzniklo 6.6.1994, tj. dnem jeho zápisu do obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze, identifikační číslo 61462519. Družstvo bylo založeno na dobu neurčitou.

Článek 4
Předmět činnosti

- pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor, provoz, správa, údržba a opravy nemovitých věcí, zejména bytového domu č.p. 1652 v katastrálním území Chodov a pozemku parc.č. 3019, jehož je tento dům součástí (dále jen "správa nemovitých věcí")
- péče o účelné a efektivní využití bytového fondu a nebytových prostor v majetku Družstva a zabezpečování služeb spojených s bydlením.

Článek 5
Právní postavení družstva

- 1) Družstvo je společenstvím neuzavřeného počtu osob, založeným za účelem zajištění potřeb svých členů v oblasti bydlení, a to společnými prostředky členů.
- 2) Družstvo je právnickou osobou - obchodní korporací, jejíž právní poměry se řídí zejména ustanoveními zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (dále jen „zákon o obchodních korporacích“), ustanoveními zákona č. 89/2012, občanský zákoník (dále jen „občanský zákoník“) a těmito stanovami
- 3) Družstvo odpovídá za porušení svých závazků celým svým majetkem. Jednotliví členové družstva neručí za závazky družstva, nestanoví-li zákon jinak.

část druhá členství v družstvu

Článek 6
Vznik členství v družstvu

- 1) Členem Družstva může být fyzická osoba, která má státní občanství České republiky nebo trvalý pobyt na území České republiky. Členství právnických osob je vyloučeno.
- 2) Omezení členství podmínkou existence státního občanství, zákazu členství právnických osob nebo trvalého pobytu se neuplatní v případě společného členství manželů a při dědění a dále u členů, jejich členství vzniklo před účinností tohoto znění stanov.

- 3) Členství v družstvu vzniká při splnění podmínek daných zákonem a těmito stanovami :
- a) Při založení družstva se stal dnem vzniku družstva členem družstva uchazeč o členství v družstvu, jestliže zároveň splnil tyto podmínky:
- podal písemnou přihlášku za člena družstva nejpozději na ustavující členské schůzi družstva a předložil platnou nájemní smlouvu nebo jiný doklad o užívacím právu k bytu v domě č.p. 1652 v katastrálním území Chodov,
 - zaplatil základní členský vklad ve výši schválené ustavující členskou schůzí družstva
 - zavázal se na ustavující členské schůzi k plnění dalších povinností člena družstva určených zákonem nebo těmito stanovami
- b) Za trvání družstva se členem družstva stane osoba:
- přijetím za člena družstva na základě řádné písemné členské přihlášky (se všemi náležitostmi dle stanov), o přijetí rozhoduje představenstvo družstva na své první schůzi následující po dni, kdy byla přihláška doručena. Členství vzniká dnem, kdy představenstvo družstva rozhodne o přijetí nového člena (družstvo vrátí základní členský vklad a osobní vklad do fondu oprav stanoveného členskou schůzí přihlašovatel o členství do 15ti dnů od vydání rozhodnutí o zamítnutí členství)
 - převodem družstevního podílu za podmínek daných zákonem a těmito stanovami
 - přechodem družstevního podílu - děděním, přechodem členství v důsledku sloučení, splynutí nebo rozdělení družstva
 - jiným způsobem stanoveným zákonem.
- 4) Družstvo může odmítnout přijetí za člena družstva. Zamítavé rozhodnutí musí mít písemnou formu a uchazeči o členství musí být doručeno do vlastních rukou nebo proti podpisu. Zamítavé rozhodnutí musí být odůvodněno.
- 5) Písemná přihláška do družstva musí obsahovat:
- označení, že jde o přihlášku do družstva
 - označení osoby přihlášeného (jméno, příjmení, rodné číslo, popř. datum narození, číslo občanského průkazu, bydliště, a vymezení družstevního podílu, které spočívá v prohlášení uchazeče o členství o převzetí vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu a v závazku ke sjednání smlouvy o dalším členském vkladu ve výši určené členskou schůzí, spolu s identifikací bytu, ke kterému má žadatel nájemní právo doložené platnou nájemní smlouvou či jiným dokladem opravňujícím užívání bytu v domě č. 1652 v katastrálním území Chodov
 - výslovné prohlášení uchazeče o členství, že jsou mu známy stanovy družstva, včetně veškerých podmínek členství v družstvu, a že se zavazuje stanovy družstva dodržovat
 - datum sepsání přihlášky
 - podpis uchazeče o členství ,
 - k přihlášce musí být připojen doklad o splnění povinnosti k zaplacení základního členského vkladu..
- 6) Družstvo vede seznam svých členů. Do seznamu se zapisují jméno, a bydliště fyzické osoby, popř. také i jiná, členem určená adresa pro doručování, den a způsob vzniku a zániku členství v družstvu a výše členského vkladu a rozsah splnění

vkladové povinnosti k členskému vkladu (základního i dalšího vkladu), k němuž se člen družstva zavázal. Člen oznámí a doloží družstvu každou změnu evidovaných údajů bez zbytečného odkladu poté, co změna nastala a družstvo tuto změnu do seznamu bez zbytečného odkladu vyznačí. Představenstvo družstva umožní každému, kdo osvědčí právní zájem nebo doloží písemný souhlas člena (podpis musí být úředně ověřen), kterého se zápis týká, aby do seznamu nahlédl. Člen družstva má právo do seznamu nahlížet a žádat o vydání potvrzení o svém členství a obsahu jeho zápisu za podmínek stanovených zákonem. Údaje zapsané v seznamu členů může družstvo používat pouze pro své potřeby ve vztahu ke členům družstva. Za jiným účelem mohou být tyto údaje použity jen se souhlasem členů, kterých se týkají.

Článek 7

Převod členství

- 1) Člen družstva je oprávněn převést svůj družstevní podíl na nabyvatele, který splňuje podmínky členství uvedené v čl.6 těchto stanov. Převod družstevního podílu v bytovém družstvu se uskuteční písemnou smlouvou, která musí obsahovat označení (identifikaci) převodce a nabyvatele, den převodu družstevního podílu a prohlášení o vzájemném majetkovém vypořádání.
- 2) Smlouva o převodu družstevního podílu nepodléhá souhlasu družstva.
- 3) Právní účinky převodu družstevního podílu nastávají vůči družstvu dnem doručení účinné smlouvy o převodu družstevního podílu družstvu, ledaže smlouva určí účinky později. Tytéž účinky jako doručení smlouvy má doručení prohlášení převodce a nabyvatele o uzavření takové smlouvy...

- 4) Převodem družstevního podílu, s nímž byl spojen nájem družstevního bytu nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, dochází k převodu nájmu družstevního bytu nebo převodu práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu včetně všech práv a povinností s tím spojených, a to včetně všech dluhů převodce vůči bytovému družstvu a dluhu bytového družstva vůči převodci, které souvisejí s užíváním družstevního bytu převodcem, nebo s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu za podmínek určených stanovami. Pokud vzniklo, přechází na nabyvatele i právo na převod bytu do vlastnictví.
- 5) Převodce družstevního podílu ručí za dluhy, které jsou s družstevním podílem spojeny.

Článek 8

Přechod členství děděním

- 1) Na dědice družstevního podílu přechází nájem družstevního bytu nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu, včetně práv a povinností s tím spojených, jakož i právo na převod bytu do vlastnictví, pokud vzniklo. Dědic doloží nabytí družstevního podílu rozhodnutím soudu o potvrzení nabytí dědictví nebo schválení dědické dohody. Souhlas Družstva k přechodu družstevního podílu se nevyžaduje.
- 2) Družstevní podíl, který byl ve společném jmění manželů (společné členství manželů), přechází na pozůstalého manžela.
- 3) Členem družstva se v důsledku dědění může stát i nezletilá osoba.

Článek 9

Společné členství manželů v družstvu

- 1) Společné členství manželů v bytovém družstvu vzniká, jestliže je družstevní podíl součástí společného jmění manželů. Oba manželé jsou z tohoto členství oprávněni společně a nerozdílně, přičemž jako společní členové mají jeden hlas. V takovém případě mají oba právo na uzavření nájemní smlouvy o společném nájmu manželů (společný nájem manželů).
- 2) Manželé se mohou dohodnout, že družstevní podíl vyjmou ze společného jmění a ten bude náležet jen jednomu z nich (členem družstva bude jen jeden z manželů). Přeměnilo-li se společné členství manželů na výlučné členství jen jednoho z manželů, nemá tato skutečnost vliv na společné nájemní právo.
- 3) Je-li jeden z manželů výlučným členem bytového družstva, mají oba manželé společné nájemní právo podle občanského zákoníku odvozené od práva nájmu manžela, který je výlučným členem družstva. Zanikne-li členství manžela, od jehož nájemního práva bylo společné nájemní právo odvozeno, zaniká také nájemní právo druhého manžela.
- 4) Společné členství manželů zaniká:
 - smrtí jednoho z manželů
 - dohodou rozvedených manželů
 - rozhodnutím soudu
 - dalšími níže uvedenými způsoby zániku členství

Článek 10

Zánik členství

Způsoby zániku členství v družstvu:

- 1) Písemnou dohodou
 - na základě písemné dohody může dojít k zániku členství kdykoliv
 - členství zaniká dnem uvedeným v dohodě
 - dohoda musí mít písemnou formu, jedno její vyhotovení musí obdržet člen, jehož členství dohodou končí.
- 2) Vystoupením
 - na základě písemného oznámení doručeného družstvu, resp. představenstvu družstva
 - členství zaniká uplynutím jednoho měsíce ode dne doručení oznámení o vystoupení z družstva,
 - oznámení o vystoupení může člen odvolat pouze písemně a se souhlasem představenstva družstva.
- 3) Vyloučením
 - na základě doporučení představenstva a schválení členskou schůzí družstva, jestliže: člen družstva zejména závažným způsobem nebo opakovaně porušuje členské povinnosti nebo přestal splňovat podmínky pro vznik členství, nebo zavrženíhodným způsobem zasáhl do práv nebo oprávněných zájmů Družstva nebo jeho členů, nebo alespoň po dobu jednoho roku neoznámil změnu své adresy evidované v seznamu členů a jeho pobyt se stal pro družstvo neznámým, nebo zneužil seznam členů nebo byl-li pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti Družstvu nebo jeho členovi nebo pokud nesplnil vkladovou povinnost k dalšímu členskému vkladu, ke kterému se zavázal.
 - Člena, s jehož družstevním podílem je spojen nájem družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru. lze z družstva vyloučit i tehdy, pokud:

- a) poruší jako nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu bytu (např. nezaplatí-li po dobu delší než tři měsíce nájemné nebo úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu)
- b) byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin, který spáchal proti družstvu nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt nebo nebytový prostor, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází.

Rozhodnutí o vyloučení společných členů manželů se samostatně doručuje každému z manželů.

Před rozhodnutím o vyloučení je Družstvo povinno udělit členovi písemnou výstrahu, ve které uvede důvod jejího udělení a člen se upozorní na možnost vyloučení a vyzve se, aby s porušováním členských povinností přestal a následky porušení odstranil, vše v přiměřené lhůtě 30 dní. Vyloučit člena Družstva bez udělení této předchozí písemné výstrahy lze v případě, že porušení členských povinností nebo jiné důležité důvody uvedené ve stanovách měly následky, které nelze odstranit. Takto vyloučit lze člena též vždy v případě, pokud byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin páchaný proti Družstvu nebo jeho členovi.

Rozhodnutí se vyhotoví písemně a doručí se do vlastních rukou na adresu uvedenou v seznamu členů. Proti rozhodnutí členské schůze může vyloučený člen podat ve lhůtě tří měsíců ode dne doručení tohoto rozhodnutí návrh k soudu na prohlášení rozhodnutí o vyloučení za neplatné. Do doby uplynutí lhůty pro podání návrhu nebo do doby pravomocného rozhodnutí soudu nemůže Družstvo vůči tomuto členovi uplatnit žádná práva plynoucí ze zániku členství.

Členství vylučované osoby zanikne též marným uplynutím lhůty pro podání návrhu na prohlášení soudem za neplatné.

Družstvo je oprávněno své původní rozhodnutí o vyloučení zrušit novým rozhodnutím členské schůze. Se zrušením musí vyloučený člen vyslovit souhlas. Pokud tento souhlas není udělen do jednoho měsíce ode dne, kdy mu bylo toto nové rozhodnutí doručeno, k tomuto rozhodnutí se již nepřihlíží. Toto neplatí, pokud vyloučená osoba o zrušení rozhodnutí již písemně požádala. Bylo-li rozhodnutí o vyloučení zrušeno nebo rozhodla-li členská schůze nebo soud, že námitky člena jsou důvodné, platí, že členství v družstvu nezaniklo.

- 4) Zánikem družstva bez právního nástupce. Členství zaniká dnem výmazu družstva z obchodního rejstříku.
- 5) Převodem družstevního podílu dle článku 7 těchto stanov.
- 6) Smrtí člena družstva. Přejedání družstevního podílu upravuje článek 8 těchto stanov.
- 7) Prohlášením konkursu na majetek člena nebo zamítnutím insolvenčního návrhu pro nedostatek majetku člena.
- 8) Doručením vyznění o neúspěšné opakované dražbě v řízení o výkonu rozhodnutí nebo v exekuci, nejsou-li členská práva a povinnosti převoditelné, pravomocným nařízením výkonu rozhodnutí postižením členských práv a povinností, nebo právní mocí exekučního příkazu k postižení členských práv a povinností po uplynutí lhůty uvedené ve výzvě ke splnění vymáhané povinnosti podle zvláštního předpisu a byl-li v této lhůtě podán návrh na zastavení exekuce, po právní moci rozhodnutí o tomto návrhu.
- 9) Zánikem družstva bez právního nástupce.
- 10) Zánikem členství, které bylo spojeno s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu nebo s právem nájmu k družstevnímu bytu, zaniká také toto právo.

- 11) Obnovení členství v Družstvu upravuje ust. § 627 a 628 zákona o obchodních korporacích.

Článek 11 -

Práva a povinnosti členů družstva včetně práv a povinností spojených s právem na uzavření smlouvy o nájmu a užívání družstevního bytu

Člen družstva má právo zejména:

- 1) Účastnit se osobně nebo prostřednictvím svého zástupce na jednání a rozhodování členské schůze a účastnit se veškeré další činnosti, která není vyhrazena voleným statutárním orgánům družstva.
- 2) Volit a být volen členem představenstva družstva a kontrolní komise.
- 3) Vznášet připomínky, stížnosti a náměty, hodnotit činnosti družstva jako celku, jeho orgánů a pracovníků. O vyřízení připomínek, námětů a stížností musí být člen informován do 30ti dnů po jejich podání, a to písemně.
- 4) Být seznámen obvyklým způsobem s řádnou účetní závěrkou družstva a na požádání obdržet její písemné vyhotovení. Člen družstva má právo být informován o všech aktivitách družstva, zejména z oblasti bytové politiky (veškeré dispozice s byty a nebytovými prostorami).
- 5) Podílet se na výhodách, které družstvo poskytuje svým členům
- 6) Být seznámen obvyklým způsobem s ročním vyúčtováním zaplacených úhrad za užívání bytů, případně nebytových prostor a poskytovaných služeb spojených s jejich užíváním.
- 7) Na nerušení užívání bytu, případně nebytových prostor, včetně poskytování služeb s užíváním bytu (nebytových prostor) spojených a na uzavření nájemní smlouvy o nájmu bytu, případně nebytových prostor, a to na dobu neurčitou.
- 8) Na užívání společných prostor a zařízení v objektu ve vlastnictví družstva k účelům, ke kterým jsou určeny.

Člen družstva má povinnost zejména:

- 9) Dodržovat stanovy družstva a řídit se rozhodnutím orgánů družstva.
- 10) Splnit vkladovou povinnost k základnímu a dalšímu členskému vkladu a hradit příspěvky do fondu oprav způsobem a ve lhůtách určených těmito stanovami a rozhodnutím představenstva, popřípadě členské schůze.
- 11) Chránit zájmy a majetek družstva, dodržovat domovní řád, předpisy o požární ochraně a zejména upozorňovat orgány družstva na všechny případy ohrožení jeho majetku.
- 12) Usilovat o odstranění zjištěných nedostatků v činnosti družstva.
- 13) Oznamovat družstvu bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 14-ti dnů veškeré změny, týkající se člena a ostatních osob užívajících s ním byt či nebytový prostor, které jsou podstatné pro vedení členské a ostatní evidence a pro zúčtování služeb. V případě dlouhodobé nepřítomnosti je povinen oznámit tuto skutečnost Družstvu, předat své kontaktní údaje a označit dosažitelnou osobu za účelem nezbytné komunikace a zpřístupnění bytu v naléhavém případě.
- 14) Podílet se poměrnou částí na úhradě výdajů spojených s činností družstva, daní a jiných poplatků, a přispívat poměrnou částí odvozenou od celkové výše členského vkladu na úhradě případné ztráty družstva, pokud o tom rozhodne členská schůze, až do výše schváleného násobku základního vkladu, a to za podmínek uvedených v ust. § 587 a násl. zákona o obchodních korporacích.
- 15) Umožnit zástupcům družstva, po předchozím oznámení, zjištění technického stavu jím užívaného bytového či nebytového prostoru.

Článek 12

Podmínky vzniku práva člena na uzavření smlouvy o nájmu včetně Vymezení práv a povinností spojených s užíváním družstevního bytu (nebytových prostor)

- 1) Členství v družstvu je spojeno s právem užívání (nájmu) určitého bytu (nebytového prostoru).
- 2) Základní podmínkou pro vznik práva člena bytového družstva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu je, že se člen se podílí nebo jeho právní předchůdce se podílel na pořízení bytu nebo zhodnocení domu dalším členským vkladem způsobem a ve výši určené podle těchto stanov a splňuje ostatní podmínky podle ZOK a těchto stanov.
- 3) V případech, kdy je s členstvím v bytovém družstvu spojeno právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, převádí se nebo přechází na nabyvatele spolu s převodem nebo přechodem družstevního podílu právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu v rozsahu, v jakém náleželo dosavadnímu členovi. Shodně to platí, náleželo-li dosavadnímu členovi právo na uzavření více nájemních smluv k více předmětům nájmu.
- 4) V případech, kdy je s členstvím v bytovém družstvu spojen nájem družstevního bytu, převádí se nebo přechází na nabyvatele spolu s převodem nebo přechodem družstevního podílu nájem družstevního bytu v rozsahu, v jakém právo nájmu náleželo dosavadnímu členovi. Shodně to platí, náleželo-li dosavadnímu členovi právo nájmu k více předmětům nájmu.
- 5) Ustanovení odstavců 1 a 2 platí obdobně při převodu nebo přechodu družstevního podílu nově vzniklého rozdělením dosavadního družstevního podílu, dále při převodu nebo přechodu družstevního podílu, který splyne s družstevním podílem dosavadního člena bytového družstva.
- 6) Družstvo je povinno zajistit členu plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu (nebytového prostoru). Na druhou stranu má Družstvo právo požadovat, aby v domácnosti nájemce žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny tyto osoby mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách,
- 7) Člen družstva je povinen převzatý prostor udržovat na svůj náklad ve stavu způsobilém k řádnému užívání, zejména včas provádět potřebnou údržbu a opravy. Člen družstva je povinen počínat si tak, aby při užívání, udržování, změnách, při nájmu bytu jeho části a při jiném nakládání s bytem nerušil a neohrožoval ostatní při výkonu jejich užívacích práv.
- 8) Člen družstva je povinen platit řádně a ve stanovených lhůtách nájemné a ostatní úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu nebo nebytových prostor, dodržovat vnitřní řád bytového domu, to vše pokud je členem družstva s právem užívání konkrétního bytu (nebytového prostoru). Člen družstva se zavazuje ve lhůtě do 14 -ti dnů oznámit představenstvu všechny změny v počtu osob přihlášených k pobytu v bytě s povinností uvést jejich identifikační údaje.
- 9) Člen družstva je povinen oznámit družstvu bez zbytečného odkladu potřebu těch oprav, které jsou hrazeny z prostředků družstva a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
- 10) Člen družstva je povinen odstranit závady a poškození, které na jiných prostorech, společných částech nebo zařízeních objektu způsobil sám, nebo ti, kteří s ním bytový (nebytový) prostor užívají.
- 11) Člen družstva může byt či část bytu přenechat do podnájmu třetí osobě jen s předchozím písemným souhlasem představenstva družstva. Porušení této povinnosti

se považuje za porušení povinností člena družstva. Družstvo odepře udělení souhlasu pouze ze závažných důvodů.

- 12) Člen družstva nesmí v bytovém (nebytovém) prostoru provádět bez předchozího souhlasu Družstva stavební úpravy ani jiné podstatné změny, jimiž by došlo ke změně vzhledu bytového domu, ohrožení statické bezpečnosti nebo narušení činnosti technického zařízení domu. Povolení projedná představenstvo na základě písemné žádosti.

část třetí

základní kapitál, členské vklady

Článek 13

Základní kapitál

- 1) Základní kapitál je tvořen souhrnem všech členských vkladů všech členů bytového družstva.

Článek 14

Základní členský vklad

- 1) Základní členský vklad činí 4.000,-Kč (čtyřtisíce korun českých).
- 2) Další členský vklad představuje vklad člena do družstva na pořízení družstevního bytového domu a pozemku a dále na financování technického zhodnocení domu. Výše dalšího členského vkladu je určena z podílu z ceny domu na adrese v Průčelí 1652/6, Praha 4, ve výši určené poměrem podlahové plochy bytu k velikosti podlahových ploch všech bytů a s přihlédnutím k počtu členů družstva. Vkladová povinnost zakládajících členů k základnímu členskému vkladu byla splněna na ustavující schůzi. Základní členský vklad uchazečů o členství v družstvu musí být vždy zaplacen před nebo s podáním přihlášky za člena družstva.
- 3) Spoluvlastnictví družstevního podílu je přípustné pouze nabytím formou přechodu (dědění) a u nabytí převodem (smlouvou) pouze s výslovným souhlasem představenstva družstva.
- 4) Zastavení družstevního podílu je možné pouze s výslovným souhlasem členské schůze.
- 5) Zápisné činí 1.000,- Kč (jeden tisíc korun českých).

Článek 15

Majetková účast člena v družstvu

Majetkovou účast člena v družstvu tvoří základní členský vklad a další vklad související s pořízením bytového domu a pozemku a dále financování technického zhodnocení domu.

Článek 16

Vypořádání majetkových vztahů při zániku členství a při dědění, pokud se dědic nestane členem družstva

- 1) Zanikne-li členství za trvání družstva, má dosavadní člen nebo jeho dědic nárok na vypořádací podíl.
- 2) Dojde-li k ukončení členství v družstvu, nikoliv z důvodů zániku družstva, vzniká členu právo na vypořádací podíl dle pravidel uvedených v ust. § 623 a násl. zákona o obchodních korporacích.
- 3) Vypořádací podíl je splatný uplynutím 3 měsíců ode dne, kdy byla nebo mohla být zjištěna jeho výše podle § 623 zákona o obchodních korporacích.
- 4) Vypořádací podíl vyloučeného člena je splatný ve lhůtě 1 roku poté, kdy byla nebo mohla být zjištěna jeho výše podle § 623 zákona o obchodních korporacích, nebo kdy

nabylo právní moci rozhodnutí soudu, kterým bylo řízení ve věci ukončení neplatnosti rozhodnutí o vyloučení skončeno.

- 5) Výplata vypořádacího podílu je vázána na uvolnění příslušného bytu (nebytového prostoru). Vypořádací podíl člena, který byl nájemcem bytu (nebytového prostoru) a tento nevyklidil, je tento splatný též uplynutím 3 měsíců ode dne vyklizení.
- 6) Vypořádací podíl se vypočte a hradí v penězích, nedohodne-li se družstvo se členem na vypořádání jiným způsobem. Při výplatě podílu je družstvo oprávněno započíst na plnění své splatné pohledávky vůči bývalému členovi.
- 7) Zánikem členství v důsledku převodu družstevního podílu nevzniká dosavadnímu členovi nárok na vypořádací podíl. Vzájemné nároky si účastníci převodu vypořádají mezi sebou.
- 8) Při převodu bytu do vlastnictví člena – nájemce nevzniká členovi nárok na vypořádací podíl.
- 9) Případné spory o výši majetkového vypořádání rozhodne členská schůze.

část čtvrtá

orgány družstva

Článek 17

Členská schůze

- 1) Členská schůze je nejvyšším orgánem družstva.
- 2) Členská schůze je svolávána představenstvem družstva na základě rozhodnutí představenstva dle potřeby, nejméně však jednou za každé účetní období, a to uveřejněním písemné pozvánky na internetových stránkách družstva, nástěnce umístěné v bytovém domě a dále doručením na adresu uvedenou v seznamu členů, nejméně 15 (slovy patnáct) dnů před konáním schůze. Pozvánka musí obsahovat firmu a sídlo družstva, místo a dobu zahájení členské schůze, označení, zda se svolává členská schůze nebo náhradní členská schůze, program jednání a místo, kde se člen může seznámit s podklady. Má-li dojít ke změně stanov nebo přijetí usnesení, jehož důsledkem je změna stanov, obsahuje pozvánka v příloze též návrh těchto změn. Doplnění programu členské schůze je možné pouze za dodržení podmínek stanovených v § 643 zákona o obchodních korporacích.
- 3) Členská schůze musí být svolána vždy, je-li to v důležitém zájmu družstva, a dále též v případě, že ztráty nebo úpadku nebo hrozícího úpadku družstva, a nebo požádá-li o to písemně alespoň jedna pětina všech členů družstva nebo kontrolní komise.
- 4) Do působnosti členské schůze patří rozhodování o otázkách vymezených ustanoveními § 656 zákona o obchodních korporacích, zejména:
 - měnit stanovy, nedochází-li k jejich změně na základě jiné právní skutečnosti (o rozhodnutí členské schůze o schválení stanov se pořizuje notářský zápis)
 - volit a odvolávat členy představenstva a kontrolní komise (jejich náhradníky)
 - schvalovat řádnou, mimořádnou nebo konsolidovanou, popřípadě mezitímní účetní závěrku
 - rozhodovat o vyloučení člena družstva na základě doporučení představenstva družstva a o námitkách člena proti rozhodnutí o jeho vyloučení
 - rozhodovat o rozdělení a užití zisku, popř. o způsobu úhrady ztráty
 - určit výši odměny členů představenstva a kontrolní komise
 - rozhodovat o základních otázkách koncepce družstva,
 - schvalovat výši příspěvku do fondu oprav,

- schvalovat výši dalšího členského vkladu, její změnu a zrušení
- rozhodovat o splynutí, sloučení, přeměně, rozdělení nebo o změně právní formy
- rozhodovat o prodeji nebo převodu nebo zastavení bytů, nebytových prostor a nemovitostí družstva včetně rozhodnutí o způsobu výběru uchazečů a konečném přidělení uvolněného bytu,

Členská schůze rozhoduje o dalších záležitostech týkajících se družstva a jeho činnosti, pokud tak stanoví zákon, tyto stanovy. Členská schůze si může vyhradit do své působnosti rozhodování i o dalších otázkách, pokud se nejedná o záležitosti svěřené do působnosti představenstva nebo kontrolní komise družstva.

- 5) Členská schůze je usnášeníschopná, jestliže je přítomna většina všech členů majících většinu všech hlasů, nevyžaduje-li zákon účast členů majících vyšší počet hlasu.
- 6) Není-li členská schůze schopna usnášení ani po uplynutí 30 minut od jejího začátku, svolá představenstvo, je-li to stále potřebné, bez zbytečného odkladu náhradní členskou schůzi za podmínek uvedených v § 647 a 648 zákona o obchodních korporacích.
- 7) Náhradní členská schůze je schopná usnášet se bez ohledu na to, zda je přítomna nadpoloviční většina všech členů.
- 8) Rozhodování per rollam je vyloučeno. Na členské schůzi se hlasuje aklamací, tj. zvednutím ruky. Výsledky hlasování se oznamují vždy ihned po hlasování. Hlasuje se nejprve o předloženém návrhu, nebyl-li přijat, o protinávrzích.
- 9) Pro platnost usnesení členské schůze je zapotřebí její řádné svolání, přítomnost nadpoloviční většiny členů. Členská schůze se usnáší většinou přítomných hlasů, nevyžaduje-li tento zákon nebo stanovy vyšší počet hlasů, zejména v případě změny náležitostí stanov dle § 731 zákona o obchodních korporacích, zvýšení základního členského vkladu dle § 732 zákona o obchodních korporacích a případech souvisejících s omezením hospodaření bytového družstva dle ust. § 750 a násl. zákona o obchodních korporacích.
- 10) Při hlasování na členské schůzi má každý člen družstva jeden hlas. Manželé, společní členové, mají společně jeden hlas.
- 11) Člen družstva se může zúčastnit osobně nebo být na členské schůzi zastoupen jiným členem družstva nebo jinou osobou, a to na základě písemné plné moci. Podpis na plné moci nemusí být úředně ověřen. Nikdo nesmí být na jednání členské schůze zmocněncem více než jedné třetiny všech členů družstva, jinak platí, že nemá pro jednání schůze udělenou žádnou plnou moc.
- 12) O každé členské schůzi se pořizuje zápis, který musí minimálně obsahovat:
 - datum a místo konání
 - přijatá usnesení
 - výsledky hlasování
 - nepřijaté námítky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování
 - podpis tří osob ověřujících správnost zápisu
 - přílohou zápisu je seznam účastníků členské schůze, pozvánka, podklady k jednání
- 13) Každý člen má právo vyžádat si zápis a jeho přílohy k nahlédnutí.
- 14) Usnesení členské schůze se osvědčuje veřejnou listinou, jedná-li se o změnu stanov, zrušení družstva s likvidací, přeměnu družstva, schválení převodu nebo zastavení nemovitostí družstva nebo podstatnou změnu v předmětu podnikání nebo činnosti družstva.
- 15) Člen, který se domnívá, že usnesení členské schůze je v rozporu s právními předpisy nebo stanovami družstva, může podat soudu návrh na určení neplatnosti takového

usnesení členské schůze. Právo dovolat se neplatnosti rozhodnutí zaniká do tří měsíců ode dne, kdy se navrhovatel o usnesení členské schůze dozvěděl nebo mohl dozvědět.

Článek 18

Představenstvo družstva

- 1) Představenstvo je statutárním orgánem družstva a má 9 členů.
- 2) Představenstvu přísluší obchodní vedení družstva, Představenstvo řídí činnost družstva a rozhoduje o všech záležitostech, pokud nejsou zákonem, stanovami nebo rozhodnutím členské schůze družstva vyhrazeny jinému orgánu. Představenstvo není oprávněno bez souhlasu členské schůze zatěžovat majetek družstva věcnými či jinými břemeny (zástava
- 3) Představenstvo plní všechna usnesení členské schůze, nejsou-li v rozporu s právními předpisy. Členské schůzi odpovídá za svou činnost, pravidelně jí podává zprávy o své činnosti a o činnosti družstva, svolává členskou schůzi a připravuje její program.
- 4) Představenstvo navrhuje výši dalších členských vkladů.
- 5) Představenstvo se schází podle potřeby, zpravidla jednou za dva měsíce, svolává je předseda.
- 6) Představenstvo volí ze svých členů předsedu a místopředsedu představenstva.
- 7) Předsedu zastupuje v době jeho nepřítomnosti nebo zaneprázdnění místopředseda.
- 8) Předseda organizuje běžnou činnost družstva a řídí jednání představenstva. Plní úkoly uložené členskou schůzí, představenstvem nebo stanovené stanovami.
- 9) Za výkon funkce odpovídá předseda představenstvu.
- 10) Družstvo zastupuje předseda nebo místopředseda družstva. K písemným právním jednáním je zapotřebí podpisu předsedy nebo místopředsedy a některého ze členů představenstva. Za družstvo podepisují tak, že k otisku razítka nebo napsané obchodní firmě družstva připojí svůj podpis, případně i údaj o své funkci.
- 11) Představenstvo může k zastupování družstva zmocnit (písemnou plnou mocí, obsahující úředně ověřené podpisy) i jiné osoby.

Článek 19

Kontrolní komise

- 1) Kontrolní komise je oprávněna kontrolovat veškerou činnost družstva a projednává stížnosti jeho členů. Odpovídá pouze členské schůzi.
- 2) Kontrolní komise se vyjadřuje k řádné účetní závěrce a návrhu na rozdělení zisku nebo ztráty družstva.
- 3) Kontrolní komise má 3 členy. Kontrolní komise volí svého předsedu..
- 4) Komise se schází podle potřeby, nejméně však jednou za tři měsíce.

Článek 20

Společná ustanovení o orgánech družstva

- 1) Do představenstva a kontrolní komise mohou být voleni jen členové družstva starší 18 let.
- 2) Funkční období členů volených orgánů družstva je 5 (slovy pět) let. Volené orgány však setrvávají ve svých funkcích do zvolení nových orgánů. Členové orgánů družstva mohou být voleni do těchto orgánů opětovně.
- 3) Neplní-li člen voleného orgánu řádně svoji funkci, může jej orgán, který jej zvolil do této funkce, odvolat i před uplynutím volebního období.
- 4) Člen družstva, který byl do své funkce zvolen, může z funkce odstoupit, nikoli však v době, kdy je to pro družstvo nevhodné. Odstoupení je povinen oznámit písemně orgánu, jehož je členem. Jeho funkce končí dnem, kdy odstoupení projedná orgán,

jehož je členem. Příslušný orgán musí projednat odstoupení na svém nejbližším zasedání poté, kdy se o odstoupení dozvěděl, nejdéle však do 3 (slovy tři) měsíců. Po bezvýsledném uplynutí této lhůty se odstoupení pokládá za projednané.

- 5) V případě zániku členství člena v orgánu může tento orgán povolat náhradníka až do doby, kdy může být provedena řádná volba nového člena. Zastupující člen má práva a povinnosti řádného člena.
- 6) Orgány družstva mohou jednat a rozhodovat o těch záležitostech, které podle zákona nebo stanov družstva spadají do jejich působnosti.
- 7) Kolektivní orgány družstva rozhodují na základě řádného svolání všech členů orgánu.
- 8) Kolektivní orgány družstva jsou způsobilé se usnášet, jen je-li přítomna nadpoloviční většina všech jejich členů, pokud stanovy neurčují jinak. Usnesení je přijato, hlasovala-li pro ně nadpoloviční většina přítomných (při zachování podmínky usnášeníschopnosti).
- 9) Na zasedání představenstva má každý člen jeden hlas.
- 10) Na schůzích všech orgánů družstva se hlasuje veřejně, aklamací, pokud se konkrétní orgán neusnese hlasovat tajně.
- 11) Zasedání kolektivních orgánů jsou neveřejná.
- 12) Zákaz konkurence: Členové kolektivních orgánů družstva nesmějí podnikat v předmětu činnosti družstva, a to ani ve prospěch jiných osob, ani zprostředkovávat obchody družstva pro jiného.
- 13) Pro zákaz konkurence členů představenstva a kontrolní komise platí § 710 a § 722 zákona o obchodních korporacích.

část pátá

hospodaření družstva

Článek 21

- 1) Družstvo hospodáří v předmětu své činnosti samostatně a na svůj účet.
- 2) Náklady hradí družstvo z fondů vytvářených z příjmů získaných z bytového hospodářství a ze své případné ostatní činnosti.

Článek 22

Způsob použití zisku a úhrada případné ztráty

- 1) Družstvo je povinno sestavit za každý rok účetní závěrku v souladu s obecně závaznými předpisy. Účetním obdobím je kalendářní rok. Družstvo účtuje v soustavě podvojného účetnictví.
- 2) Spolu s účetní závěrkou navrhne představenstvo i způsob rozdělení a užití zisku, případně způsob úhrady ztrát.
- 3) Představenstvo družstva zajišťuje vypracování řádné účetní závěrky a předloží ji členské schůzi ke schválení. Nahlédnutí do této závěrky si může vyžádat každý člen družstva.
- 4) Případný podíl člena na zisku určeného k rozdělení se určí poměrem výše splaceného vkladu k splaceným vkladům ostatních členů na základě rozhodnutí členské schůze. Pro určení podílu člena na zisku se nepřihlíží k délce trvání členství v družstvu.
- 5) Případná ztráta se nejdříve vypořádá prostřednictvím zajišťovacích fondů. Pokud tyto fondy nepostačují k úhradě ztráty, zatíží se vklady členů stejným poměrem, ve kterém se vypočte jejich podíl na zisku.

Článek 23

Fond oprav

- 1) Družstvo zřídilo fond oprav, který je tvořen z pravidelných příspěvků, popř. mimořádných úhrad členů družstva. Do toho fondu byly též přesunuty prostředky z nedělitelného fondu. Výši příspěvku stanoví členská schůze s přihlédnutím k hospodaření družstva a plánu oprav domu.
- 2) Z fondu oprav se financují náklady (výdaje) na opravy, údržbu a modernizaci bytového majetku, popř. další investiční výdaje.
- 3) Způsob tvorby a použití příspěvků z fondu oprav upravují zásady schválené členskou schůzí. Nevyčerpaný zůstatek se převádí do dalších let.

část šestá

zrušení zánik a likvidace družstva

Článek 24

Zrušení a likvidace družstva

- 1) Družstvo se zrušuje:
 - a) Usnesením členské schůze o zrušení družstva, a to dnem uvedeným v usnesení, popř. dnem, kdy toto usnesení bylo přijato. Rozhodnutí členské schůze o zrušení družstva se osvědčuje notářským zápisem.
 - b) Rozhodnutím soudu o zrušení družstva, a to dnem, uvedeným v tomto rozhodnutí, jinak dnem, kdy toto rozhodnutí nabude právní moci.
 - c) Usnesením členské schůze o sloučení, splynutí nebo rozdělení družstva, a to dnem uvedeným v usnesení, popř. dnem, kdy toto usnesení bylo přijato.
 - d) Zrušením konkursu po splnění rozvrhového plánu nebo zrušení konkursu z důvodu, že majetek dlužníka je zcela nepostačující
- 2) Zrušené družstvo vstupuje do likvidace, nepřechází-li jeho jmění na právního nástupce. Při zrušení družstva s likvidací se likvidace řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku s tím, že likvidátor je jmenovaný a odvolávaný členskou schůzí družstva. Likvidační zůstatek se vyplácí tak, že podíl člena na likvidačním zůstatku je roven splněné vkladové povinnosti k členskému vkladu. Podíl se vyplácí v penězích. Nelze-li práva členů uspokojit zcela, uspokojí se poměrně.

Článek 25

Zánik družstva

Družstvo zaniká výmazem z obchodního rejstříku.

část sedmá

ustanovení závěrečná

Článek 26

1. Pokud stanovy neurčují jinak, použijí se pro nájemní vztahy ustanovení občanského zákoníku. Vztahy mezi členy družstva a družstvem, jakož i nečleny, jakož i právní postavení družstva se řídí občanským zákoníkem, zákonem o obchodních korporacích a těmito stanovami.
2. V případě, že se některé ustanovení těchto stanov, ať již vzhledem k platnému právnímu řádu, nebo vzhledem k jeho změnám, stane neplatným, neúčinným nebo sporným anebo některé ustanovení chybí, zůstávají ostatní ustanovení touto skutečností nedotčena. Namísto dotčeného ustanovení se použije ustanovení příslušného právního předpisu, které je svou povahou a účelem nejbližší zamýšlenému účelu stanov a není-li takového právního předpisu, nastupuje způsob řešení, který je v příslušném obchodním styku obvyklý a který odpovídá hledisku rozumného uspořádání daného vztahu
3. Toto znění stanov nabývá platnosti dnem jejich schválení členskou schůzí družstva a v

plném rozsahu nahrazuje dosavadní znění stanoví. Přijetím těchto stanov se družstvo podřizuje zákonu o obchodních korporacích. Tyto stanovy nabývají účinnosti dnem zápisu o podřízení do obchodního rejstříku.