

STANOVY **Bytového družstva Neustupného 1835–1837**

OBSAH

ČÁST PRVNÍ: ZÁKLADNÍ POJMY

- Čl.1 Úvodní ustanovení
- Čl.2 Firma a sídlo družstva
- Čl.3 Předmět činnosti
- Čl.4 Základní kapitál
- Čl.5 Základní členský vklad
- Čl.6 Další členský vklad

ČÁST DRUHÁ: VZNIK A ZÁNİK ČLENSTVÍ

- Čl.7 Vznik členství
- Čl.8 Společné členství manželů v bytovém družstvu a společný nájem družstevního bytu
- Čl.9 Zánik členství
- Čl.10 Vypořádací podíl
- Čl.11 Seznam členů
- Čl.12 Práva a povinnosti členů družstva
- Čl.13 Práva a povinnosti družstva

ČÁST TŘETÍ: NÁJEM DRUŽSTEVNÍHO BYTU

- Čl.14 Obecná ustanovení
- Čl.15 Nájemní smlouva
- Čl.16 Nájem a plnění poskytovaná s užíváním bytu
- Čl.17 Další práva a povinnosti nájemců
- Čl.18 Práva a povinnosti nájemce – člena družstva při opravách a údržbě družstevního bytu
- Čl.19 Převod a přechod družstevního podílu
- Čl.20 Zánik práva nájmu

ČÁST ČTVRTÁ: ORGÁNY DRUŽSTVA A JEJICH KOMPETENCE

- Čl.21 Obecná ustanovení
- Čl.22 Členská schůze
- Čl.23 Představenstvo družstva
- Čl.24 Kontrolní komise
- Čl.25 Odměny členům orgánů družstva
- Čl.26 Zákaz konkurence a odpovědnost členů orgánů za škodu
- Čl.27 Společná ustanovení o orgánech družstva

ČÁST PÁTÁ: HOSPODAŘENÍ DRUŽSTVA

- Čl.28 Majetek družstva
- Čl.29 Fondy družstva
- Čl.30. Nedělitelný fond
- Čl.31 Rizikový fond
- Čl.32 Měsíční platby členů družstva
- Čl.33 Rozdělení zisku, úhrada ztráty
- Čl.34 Vedení účetnictví
- Čl.35 Roční účetní závěrka a výroční zpráva o hospodaření
- Čl.36 Zánik a likvidace družstva
- Čl.37 Sloučení, splynutí a rozdělení družstva

ČÁST ŠESTÁ: SPOLEČNÁ A ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- Čl.38, 39 a 40

Část první ZÁKLADNÍ POJMY

Článek 1 Úvodní ustanovení

1. Bytové družstvo je společenstvím neuzavřeného počtu osob ve smyslu § 552 zákona o obchodních společnostech a družstvech, (zákon č. 90/2012 Sb.) - dále jen ZOK, založeným za účelem vzájemné podpory svých členů a zajišťování bytových potřeb svých členů.
2. Bytové družstvo je obchodní korporací a je zapsáno do veřejného rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl Dr, vložka 6620.
3. Bytové družstvo za porušení svých závazků odpovídá celým svým majetkem. Členové družstva neručí za jeho závazky. Na základě rozhodnutí členské schůze může být členům družstva nebo některým z nich uložena uhrazovací povinnost přesahující členský vklad na krytí ztrát družstva. Tato uhrazovací povinnost však nemůže přesáhnout trojnásobek základního členského vkladu.
4. Bytové družstvo je založené za účelem koupě nemovitostí specifikovaných v článku 6 odst. 1 těchto stanov a zabezpečení správy, provozu a údržby bytových i nebytových prostor nacházejících se v těchto nemovitostech, vč. společných částí a technologických zařízení, a dále za účelem zajišťování základních služeb spojených s užíváním domu, bytů a nebytových prostor a příslušenství vč. jejich hrazení, zálohování a vyúčtování, a to buď přímo, nebo prostřednictvím jiných subjektů, a dále také za účelem pronájmu bytů i nebytových prostor členům, případně i nečlenům družstva.

Článek 2 Obchodní firma a sídlo družstva

1. Obchodní firma: Bytové družstvo Neustupného 1835–1837
2. Sídlo družstva: 155 00 Praha 13, Neustupného 1836/14
3. IČ: 276 24 188

Článek 3 Předmět činnosti

1. Vlastnictví, správa a provoz bytových domů, bytů a nebytových prostor a ostatního majetku družstva.
2. Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb zajišťujících řádný provoz nemovitostí, bytů a nebytových prostor.

Článek 4 Základní kapitál

1. Základní kapitál činí 55.200,- Kč (slovy: padesát pět tisíc dvě stě korun českých) a je tvořen základními členskými vklady členů družstva.
2. Jestliže souhrn základních členských vkladů zakládajících, i dále přistoupičích členů družstva, přesáhne schválenou výši základního kapitálu, bude částka převedena do rezervního fondu.
3. Základní kapitál družstva lze zvýšit nebo snížit pouze usnesením členské schůze schváleným nadpoloviční většinou všech členů družstva.

Článek 5 Základní členský vklad

1. Základní členský vklad je určen podílem základního kapitálu k počtu zakládajících členů a činí při počtu 92 zakládajících členů 600 Kč (slovy šest set korun českých) na člena.
2. Základní členský vklad je povinen každý člen družstva (a to i přistupující člen) uhradit při podání přihlášky spolu se zápisným podle článku 7 těchto stanov.

Článek 6 Další členský vklad

1. Vzhledem k tomu, že družstvo je založeno jako bytové družstvo za účelem zajišťování bytových potřeb svých členů, zavazují se členové družstva k uhrazení dalšího členského vkladu. Finanční prostředky získané tímto vkladem budou družstvem použity na úhradu kupní ceny následujících nemovitostí – budov č.p. 1835 č.or. 16, č.p. 1836 č.or. 14, č.p. 1837 č.or. 12 – všechny v katastrálním území Stodůlky, obec Praha, zapsaných na LV č. 1696 vydaném katastrálním úřadem pro Hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha pro katastrální území Stodůlky, obec Praha, okres Hlavní město Praha, a pozemků: parc. č. 2166/20 o výměře 285 m² (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 2166/21 o výměře 285 m² (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 2160/83 o výměře 287 m² (zastavěná plocha a nádvoří), – všechny v katastrálním území Stodůlky, obec Praha, zapsaných na LV č. 1284 vydaném katastrálním úřadem pro Hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha pro katastrální území Stodůlky, obec Praha, okres Hlavní město Praha.
2. Další členský vklad představuje vklad člena do družstva za účelem pořízení (zaplacení) kupní ceny nemovitosti – bytového domu a pozemku k němu příslušejícího. Výše a splacení dalšího členského vkladu je evidováno podle článku 11 těchto stanov.
3. Každý člen družstva se zavazuje splatit další členský vklad ve výši a lhůtě schválené členskou schůzí v návaznosti na kupní smlouvu o převodu nemovitostí z dosavadního majitele – Hlavní město Praha (případně Česká republika), na družstvo.
4. Další členský vklad může člen splácet postupně na základě splátkového kalendáře. Systém splátkového kalendáře, tj. maximální počet splátek a minimální výše splátky, pravidla pro možnost předčasného splacení atp. určí usnesení členské schůze. Splátkový kalendář bude pro každého člena určen individuálně představenstvem na základě písemné smlouvy. Pro případ prodloužení člena s plněním jednotlivých splátek podle splátkového kalendáře družstvo zřizuje rizikový fond (článek 31 těchto stanov).
5. Člen družstva je oprávněn splatit další členský vklad i jednorázově, pokud se k tomu písemně zaváže. V takovém případě je však povinen tento další členský vklad uhradit v plné výši v termínu stanoveném představenstvem družstva. V případě, že člen družstva se zaváže uhradit další členský vklad jednorázově, a bude v prodloužení s plněním tohoto závazku, je družstvo oprávněno po tomto členovi požadovat uhrazení smluvní pokuty ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení.

Část druhá VZNIK A ZÁNİK ČLENSTVÍ

Článek 7 Vznik členství

1. Členem družstva může být pouze fyzická osoba starší 18 let, která má trvalý pobyt na území ČR a která má nebo získá právo nájmu bytu v domě Neustupného č.p. 1835 č.or. 16, č.p. 1836 č.or. 14, č.p. 1837 č.or. 12, jehož je družstvo vlastníkem. Členství právnické osoby v družstvu se vylučuje.
2. Členství v družstvu není podmíněno pracovním vztahem k družstvu.
3. Nezletilá osoba se může stát členem družstva pouze v případě dědění po členu družstva.
4. Každý člen uhradí zápisné ve výši 500,- Kč (slovy: pět set korun českých) splatné nejpozději při podání přihlášky do

družstva nebo při zápisu do Seznamu členů, jehož účelem je úhrada administrativních a ostatních nákladů spojených se vznikem členství v družstvu, které družstvu vzniknou.

5. Členství vzniká:

a) při založení družstva

podáním písemné přihlášky nájemce bytu či nebytového prostoru, uhrazením zápisného, zaplacením základního členského vkladu a přijetím závazku k úhradě dalšího členského vkladu ve smyslu článku 6 těchto stanov; Při založení družstva se členy mohou stát pouze osoby, které mají neodvozené nájemní právo k bytu nacházejícímu se v nemovitostech specifikovaných v čl. 6 odst. 1 těchto stanov a zároveň ke dni založení družstva nemají vůči stávajícímu pronajímateli těchto bytů žádné dluhy na nájemném, či platbách spojených s užíváním nemovitosti, žádné nedoplatky na vyúčtování těchto plateb a žádné dluhy na poplatku z prodlení vzniklém v souvislosti s případným dluhem na některé z těchto uvedených plateb a ke každé bytové jednotce může vzniknout pouze jedno členství.

b) za trvání družstva

1) rozhodnutím členské schůze o přijetí za člena družstva na základě písemné přihlášky, zaplacením zápisného a základního členského vkladu a přijetím závazku ke splacení dalšího členského vkladu a splacením představenstvem určené části tohoto dalšího členského vkladu;

2) převodem nebo přechodem družstevního podílu (pouze na osobu, která se dle těchto stanov může stát členem družstva).

6. Nový člen v případě uvedeném v odstavci 5. písmeno b) bod 2) tohoto článku se stává členem družstva dnem, kdy družstvu byla předložena Smlouva o převodu členských práv a povinností nebo dnem uvedeným v této Smlouvě, nebo kdy družstvo obdrží písemné oznámení dosavadního člena o převodu členství spolu s písemným souhlasem nabyvatele. Nový člen je v tomto případě povinen:

a) odevzdat představenstvu vyplněnou přihlášku,

b) uhradit zápisné,

c) uhradit základní členský vklad

d) uzavřít s družstvem nájemní smlouvu, resp. poskytnout součinnost k úpravě nájemního vztahu na základě nájemní smlouvy k bytu tak, aby odpovídal skutečnosti,

e) přijmout závazek k úhradě dosud nesplacené části dalšího členského vkladu ve výši určené představenstvem na základě evidence dle článku 11 těchto stanov, pokud tento další členský vklad již nebyl v plné výši splacen. V případě převodu členství, kdy další členský vklad není ještě splacen v plné výši, člen družstva, který členství převádí, ručí za splnění závazku uhradit dosud nesplacenou část dalšího členského vkladu členem družstva, na kterého své členství převedl,

f) uhradit všechny dluhy převodce vůči družstvu

7. Děděním přecházejí členská práva a povinnosti 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 členská práva a povinnosti zdědil. Družstvo je povinno tento vypořádací podíl vyplatit v souladu s ustanovením článku 10 těchto stanov.

8. Členství v družstvu je založeno na principu dobrovolnosti a rovnosti všech členů.

Článek 8
Společné členství manželů v bytovém
družstvu a společný nájem družstevního bytu

1. Společné členství v družstvu a společný nájem družstevního bytu může vzniknout jen mezi manželi.

2. Společné členství manželů v bytovém družstvu vzniká, jestliže je družstevní podíl součástí společného jmění manželů.

3. Ze společného členství v družstvu jsou oba manželé zavázáni a oprávněni společně a nerozdílně. Manželé mají při hlasování právo jednoho hlasu. Při vyřizování běžných záležitostí v souvislosti s nájmem družstevního bytu může jednat kterýkoli z manželů. V ostatním se záležitosti družstevního podílu ve společném jmění manželů a právní vztahy plynoucí ze společného členství manželů řídí ve vztahu mezi manžely ustanoveními občanského zákoníku o manželském majetkovém právu.
4. Přeměnilo-li se společné členství manželů za trvání manželství na výlučné členství jen jednoho z nich, nemá tato skutečnost vliv na společné nájemní právo k družstevnímu bytu.
5. Je-li jeden z manželů výlučným členem bytového družstva (družstevní podíl není součástí společného jmění manželů), 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.
6. Při zániku manželství rozvodem v případě, kdy byl družstevní podíl v bytovém družstvu součástí společného jmění manželů, a bývalí manželé byli tedy společnými členy a společnými nájemci družstevního bytu, zanikne společný nájem manželů k družstevnímu bytu vypořádáním společného jmění manželů (na základě písemné dohody nebo rozhodnutím soudu) ve vztahu k družstevnímu podílu, jako součástí společného jmění manželů. Výlučným členem a nájemcem družstevního bytu se stane ten z rozvedených manželů, který byl určen jejich dohodou nebo rozhodnutím soudu.
7. V případě zániku manželství smrtí jednoho z manželů, kteří byli společnými členy a společnými nájemci družstevního bytu, zanikne se společným členstvím manželů také společný nájem družstevního bytu a výlučným nájemcem družstevního bytu se stává pozůstalý manžel, který se stal výlučným členem bytového družstva, a jemuž náleží družstevní podíl.
8. Ostatní záležitosti o manželském majetkovém právu, společném jmění manželů a bydlení manželů, kteří nejsou společnými členy družstva, se řídí ustanoveními občanského zákoníku.
9. Spoluvlastnictví družstevního podílu se vylučuje, vyjma družstevního podílu ve společném jmění manželů.
10. Zánik společného členství musí být neprodleně oznámen představenstvu spolu s předložením kopií příslušných dokumentů.
11. Možnost zastavení družstevního podílu se nevylučuje, pokud se vznikem zástavního práva souhlasí členská schůze.

Článek 9 Zánik členství

1. Členství v družstvu zaniká:
- a) písemnou dohodou
 - b) vystoupením
 - c) vyloučením
 - d) prohlášením konkursu na majetek člena nebo zamítnutím návrhu na prohlášení konkursu pro nedostatek majetku člena,
 - e) pravomocným nařízením výkonu rozhodnutí postižením členských práv a povinností,
 - f) vydáním exekučního příkazu k postižení členských práv a povinností po právní moci usnesení o nařízení exekuce
 - g) smrtí fyzické osoby
 - h) zánikem družstva – likvidací
 - i) zánikem společného členství manželů v družstvu pro jednoho z manželů.

2. Písemná dohoda 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 bytu nebo nebytového prostoru. Vyplacení vypořádacího podílu se provede v souladu s ustanovením článku 10 těchto stanov.

3. 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 ustanovením článku 10 těchto stanov.

4. O vyloučení člena rozhoduje členská schůze na základě návrhu představenstva družstva a po uplynutí třicetidenní lhůty od udělení výstrahy představenstvem. Člen družstva může být vyloučen, jestliže:

a) 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 proti členu družstva,

c) je v prodlení se splácením dalšího členského vkladu, k jehož úhradě se zavázal, a jeho dluh odpovídá výši trojnásobku měsíční splátky dalšího členského vkladu nebo je v prodlení s úhradami nájemného a úhradami za plnění poskytovanou s užíváním bytu případně jiných plateb, k jejichž úhradě se zavázal, a jeho dluh odpovídá výši trojnásobku měsíční platby – nájemného a úhrady za plnění poskytovanou s užíváním bytu, příp. jiné platby, k jejíž úhradě se zavázal, a nepožádal o odklad. Rozhodnutí o vyloučení člena je možno přijmout pouze do 6 (šesti) měsíců ode dne, kdy družstvo důvod vyloučení zjistilo, nejpozději však do 1 (jednoho) roku ode dne, kdy tento důvod vznikl. Vyloučením zaniká členství dnem oznámení rozhodnutí členské schůze členovi družstva. Rozhodnutí členské schůze o vyloučení člena se považuje za oznámené dnem doručení písemného rozhodnutí členské schůze na adresu člena družstva uvedenou v členské evidenci dle článku 11 či dnem odmítnutí přijetí doporučeného dopisu obsahujícího rozhodnutí členské schůze o vyloučení člena družstva či dnem vrácení tohoto dopisu z důvodu jeho nepřevzetí.

5. Jestliže byl zrušen konkurs na majetek člena družstva z jiných důvodů než po splnění rozvrhového usnesení nebo pro nedostatek majetku, jeho členství se obnovuje. Pokud však družstvo již takovému členu vyplatilo jeho vypořádací podíl či zálohu na tento podíl, musí člen jakékoli plnění, které v této souvislosti od družstva přijal, do 2 (dvou) měsíců od zrušení konkursu družstvu nahradit. Toto platí i v případě, že byl pravomocně zastaven výkon rozhodnutí postižením členských práv a povinností člena v družstvu nebo pravomocně zastavena exekuce podle zvláštního právního předpisu.

6. Smrtí člena družstva přecházejí členská práva a povinnosti na dědice. Dědic, kterému připadl členský podíl, se stává členem družstva. V této souvislosti je povinen analogicky splnit povinnosti uvedené v čl. 7 těchto stanov. Pokud se dědic nechce stát členem družstva, má nárok na vyplacení vypořádacího podílu, který by připadl na zůstavitele způsobem uvedeným v článku 10 těchto stanov. Do skončení dědického řízení uhrazuje povinně platby za zemřelého člena dědic nebo dědicové, na které přešel nájem bytu podle ustanovení § 2279–2284 občanského zákoníku. Ve sporných dědických případech může družstvo rozhodnout, že bude povinné platby uhrazovat zatím ze svých zdrojů do vydání pravomocného rozhodnutí o dědickém vypořádání; po právní moci tohoto rozhodnutí je dědic povinen dlužnou částku družstvu splatit. Nestane-li se takový dědic členem, nejsou poplatky hrazené za něho družstvem součástí vypořádacího podílu.

7. Zánik společného členství manželů je upraven v článku 8 těchto stanov.

8. Námitky a další práva vylučovaného člena upravuje ZOK.

Článek 10 Vypořádací podíl

1. Nárok na vypořádací podíl vznikne členu družstva při zániku jeho členství za trvání družstva.

2. Nárok na vypořádací podíl je splatný po uplynutí tří měsíců ode dne vyklizení družstevního bytu, jehož byl člen, jemuž zaniklo členství, nájemcem nebo uplynutím 3 měsíců od doby, kdy byla nebo mohla být zjištěna výše vypořádacího podílu dle ZOK, tím dnem, který nastane později.

3. Vypořádací podíl se při zániku členství určuje jako částka, vyjadřující rozsah splněné vkladové povinnosti člena v družstvu.

4. Vypořádací podíl se uhrazuje pouze v penězích.

5. Proti výplatě vypořádacího podílu je družstvo oprávněno započíst své splatné pohledávky vůči bývalému členu.
6. Zánikem členství v důsledku převodu družstevního podílu nevzniká nárok na vyplacení vypořádacího podílu. Vzájemné nároky si účastníci převodu vypořádají mezi sebou.

Článek 11 Seznam členů

1. Představenstvo vede seznam členů družstva, do něhož se zapisuje:
- a) jméno, datum narození, adresa člena družstva (při společném členství manželů data obou manželů)
 - b) datum vzniku členství v družstvu,
 - c) údaj o splacení základního členského vkladu,
 - d) výše dalšího členského vkladu a údaje o jeho splacení – výše a data jednotlivých plateb,
 - e) označení bytu, jeho velikosti (rozměrů) a příslušenství, ke kterému má člen právo bydlení na základě nájemní smlouvy,
 - f) datum zániku členství v družstvu a pokud na vyplacení vypořádacího podílu vznikl nárok, údaj o vyplacení vypořádacího podílu (výše a datum platby).
2. Do seznamu se vyznačí bez zbytečného odkladu změny všech zapisovaných skutečností.
3. Představenstvo je povinno umožnit nahlédnutí do tohoto seznamu každému, kdo osvědčí právní zájem. V případě člena družstva je představenstvo povinno umožnit nahlédnutí členu družstva do té části seznamu, která se ho týká kdykoli tento člen o to požádá.
4. Představenstvo je povinno vydat do 5 (pěti) pracovních dnů členovi družstva potvrzení o jeho členství a o obsahu zápisu týkajícího se tohoto člena v tomto seznamu na základě jeho písemné žádosti.

Článek 12 Práva a povinnosti členů družstva

1. Mezi práva člena družstva patří:
- a) právo na uzavření nájemní smlouvy k bytu, který jako zakládající člen užívá či získá k němu nájemní právo vstupem do družstva či jinak,
 - b) právo volit a být volen do orgánů družstva a podílet se na řízení a kontrole činnosti družstva prostřednictvím jeho orgánů,
 - c) právo žádat svolání mimořádné členské schůze; písemnou žádost musí podepsat nejméně třetina členů družstva,
 - d) právo na informace o činnosti orgánů družstva, o ročním vyúčtování záloh za služby, spojené s užíváním bytu, příp. nebytových prostorů, stavu hospodaření družstva atd.,
 - e) právo navrhnout soudu určení neplatnosti usnesení členské schůze pro rozpor s právními předpisy či Stanovami. Návrh může člen podat, požádá-li o zaprotokolování námítky na členské schůzi, která usnesení přijala, nebo jestliže námitku oznámil představenstvu družstva do jednoho měsíce od data konání schůze. Návrh soudu lze podat do 1 (jednoho) měsíce od žádosti o zaprotokolování námítky nebo jejího oznámení představenstvu.
 - f) další práva, vyplývající z příslušných právních předpisů, zejména ZOK a těchto stanov.
2. Mezi povinnosti člena družstva patří:

- a) povinnost dodržovat závazky, vyplývající pro člena ze Stanov a dalších vnitrodružstevních předpisů,
- b) povinnost splácet další členský vklad (způsob a termíny splátek stanoví usnesení členské schůze, konkrétní splátkový kalendáře stanoví představenstvo – viz čl. 6),
- c) povinnost chránit majetek družstva a v tomto směru respektovat usnesení členské schůze,
- d) povinnost zachovávat dobré mravy a nenarušovat vzájemné vztahy s ostatními členy družstva,
- e) povinnost přispět na úhradu ztráty družstva (až do trojnásobku základního členského vkladu).

Článek 13 Práva a povinnosti družstva

1. Mezi práva družstva patří:

- a) požadovat od členů uhrazení dalšího členského vkladu způsobem, ke kterému se zavázali
- b) požadovat od členů plnění povinností člena družstva a nájemce družstevního bytu stanovených právními předpisy, těmito stanovami a usneseními členské schůze
- c) uzavřít úvěrovou smlouvu za účelem zajištění finančních prostředků na nákup nemovitostí specifikovaných v článku 6 odst. 1 těchto stanov
- d) uzavřít zástavní smlouvu za účelem zajištění úvěru dle předchozího odstavce, kde předmětem zástavy budou nemovitosti specifikované v článku 6 odst. 1 těchto stanov
- e) uzavřít úvěrovou smlouvu za účelem zajištění finančních prostředků na rekonstrukci a opravy nemovitostí specifikovaných v článku 6 odst. 1 těchto stanov a tyto nemovitosti použít jako zajištění svého závazku z této úvěrové smlouvy

2. Mezi povinnosti družstva patří:

- a) dodržovat a plnit povinnosti stanovené právními předpisy, zejména z hlediska daňových a účetních předpisů
- b) dodržovat a plnit povinnosti stanovené právními předpisy vlastníka nemovitostí, zejména údržba nemovitosti a plnění daňových povinností,
- c) zaručit a zajistit včasné provedení splátek úvěru spojeného s nákupem a příp. údržbou nemovitostí specifikovaných v čl. 6 odst. 1 těchto stanov a včasnost ostatních plateb z činnosti družstva vyplývající,
- d) provést bez zbytečných odkladů vypořádání dle článku 10 těchto stanov s bývalým členem,
- e) další povinnosti, vyplývající z příslušných právních předpisů, zejména ZOK a těchto stanov.

3. Družstvo je povinno na základě usnesení členské schůze provést veškeré úkony potřebné pro převody bytových jednotek členům družstva do osobního vlastnictví postupem dle zákona. Tuto záležitost představenstvo předloží členské schůzi k rozhodnutí bez zbytečného odkladu poté, co bude úvěr za účelem nákupu nemovitostí specifikovaných v článku 6 odst. 1 těchto stanov plně splacen, pokud členská schůze v této souvislosti nerozhodne jinak.

Část třetí NÁJEM DRUŽSTEVNÍHO BYTU

Článek 14 Obecná ustanovení

- 1. S členstvím v družstvu je spojeno právo nájmu družstevního bytu. Konkrétní pravidla nájemního vztahu jsou určena

příslušnými ustanoveními Občanského zákoníku, těchto stanov a usneseními členské schůze, zejména Domovního řádu schváleného členskou schůzí.

2. Společný nájem družstevního bytu může vzniknout jen mezi manžely. Pravidla v těchto případech jsou upravena v článku 8. těchto stanov.

3. Člen družstva má právo uzavřít s předchozím písemným souhlasem představenstva podnájemní smlouvu k bytu, k němuž má na základě členství v družstvu právo nájmu. Zásady stanoví usnesení členské schůze. Souhlas představenstva se nevyžaduje, pokud nájemce dále v bytě sám bydlí.

Článek 15 Nájemní smlouva

1. Podmínky uzavření nájemní smlouvy mezi bytovým družstvem a členem družstva:

a) S každým členem uzavře družstvo nájemní smlouvu o nájmu bytu nejpozději do 3 (tří) měsíců od provedení vkladu vlastnického práva družstva k nemovitostem specifikovaným v čl. 6 odst. 1 těchto stanov do katastru nemovitostí, resp. ode dne převzetí specifikovaných budov.

b) V ostatních případech budou nájemní smlouvy uzavírány nejpozději do 1 (jednoho) měsíce ode dne, kdy skutečnost rozhodná pro uzavření nové nájemní smlouvy byla družstvu písemně oznámena a prokázána způsobem požadovaným právními předpisy.

c) Podmínkou uzavření nájemní smlouvy však je, že daná osoba splnila podmínky vzniku členství v družstvu stanovené těmito stanovami.

2. Obsahové náležitosti: Nájemní smlouva mezi družstvem a členem bude mít kromě obligatorních náležitostí, tj. označení smluvních stran, bytu, jeho příslušenství, rozsah jejich užívání, ustanovení, že smlouva je uzavřena na dobu neurčitou a způsob výpočtu nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu, resp. jejich výši, také způsob úhrady splátek dalšího členského vkladu a dalších plateb a poplatků souvisejících s nájmem bytu, službami, správou, opravami domu atd.

3. Povinnost předat a převzít byt. 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.

Článek 16 Nájem a plnění poskytovaná s užíváním bytu

1. Družstvo členům zajišťuje plnění poskytovaná s užíváním bytu. Člen družstva je povinen hradit družstvu nájem a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu, a to ve lhůtách stanovených usnesením členské schůze.

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.

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 poplatek z prodlení. Bližší podrobnosti, vč. výše poplatku z prodlení, stanoví zák. č. 67/2013 Sb.

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

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.

- a) 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.
- b) 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.
- c) Člen družstva má povinnost oznámit družstvu jakožto pronajímateli bez zbytečného odkladu potřebu oprav a údržby zařízení citovaných v předchozích odstavcích.
- d) Člen družstva odpovídá za škodu vzniklou nesplněním povinností uvedených v předchozích odstavcích a je povinen tuto škodu nahradit v plném rozsahu.
- e) 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.

Článek 17

Další práva a povinnosti nájemců

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.
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, především ustanovení upravující dodržování nočního klidu, čistoty ve společných prostorách domu (zejména v okolí bytu) a ustanovení obsahující zákaz obtěžovat ostatní nájemce nadměrným hlukem a vibracemi.
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. 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.
5. Člen družstva má právo na zajištění služeb v souvislosti se správou, provozem a údržbou domu. Zajišťování služeb v souvislosti se správou, provozem a údržbou bytu a drobných oprav, které si člen hradí sám, upravuje usnesení členské schůze.

Článek 18

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

1. Člen družstva má právo na zajištění služeb v souvislosti se správou, provozem a údržbou domu a bytu s výjimkou drobných oprav, které si člen hradí sám.
2. Člen družstva má povinnost chránit majetek družstva, upozorňovat včas na závady a potřebu oprav ve společných prostorách domu.
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 povinno.
4. Pokud družstvo opravy podle odst. 1. a 2. neprovede bez zbytečného odkladu, má člen družstva právo požadovat svolání mimořádné členské schůze, která by o řešení nastalé situace rozhodla. V takovém případě bude postupováno podle článku

22 odst. 3 a 4 těchto stanov. Stanovená podmínka ohledně počtu členů družstva bude považována za splněnou, pokud se k žádosti člena družstva připojí alespoň ještě další dva členové.

5. Člen družstva je povinen na svůj náklad zajišťovat v bytě, který užívá, drobné opravy související s jeho užíváním a běžnou údržbu tohoto bytu. Člen družstva si dále hradí pořízení, opravy a výměny zařízení vestavěných a umístěných v bytě a tvořících vybavení bytu, pokud oprava či výměna nebyla vyvolána zaviněním družstva.

6. Mezi drobné opravy patří vše, kromě opravy a výměny elektrických, plynových, vodoinstalačních, kanalizačních a topných rozvodů – stoupaček, vč. topných těles (tj. radiátorů) a na nich umístěných regulačních ventilů, společných TV antén.

7. Družstvo svým členům hradí opravy a výměny rozvodů vody až k bytové uzávěře, el. rozvodů až k bytovému elektroměru, plynových rozvodů k plynoměru (opravy či výměny uzávěrů hradí člen družstva). Dále hradí opravy a výměny stoupajících vedení a kanalizace od bytových přípojek.

8. Družstvo rovněž zabezpečuje:

- a) úklid společných prostor a přilehlých chodníků k nemovitosti,
- b) administrativní úkony spojené se správou domu,
- c) revize a проверки technických zařízení (mimobytových prostor), jako např. požární ochrana, hromosvody, revize elektrických a plynových zařízení rozvodů v domě, výtahy,
- d) úkony spojené s vedením technické dokumentace domu a jeho části,
- e) opravy zejména: konstrukce základů, střešních pláštů a fasádního opláštění.

9. Další podrobnosti stanoví usnesení členské schůze.

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.

11. Rekonstrukce a stavební úpravy v bytech:

a) Členové družstva jako nájemci mohou provádět v bytě, jehož jsou nájemci, stavební úpravy a rekonstrukce, s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. 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. 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 a nenarušila činnost společných technických zařízení (např. domácí telefon, vzduchotechnika, osvětlení společných prostor atp.). 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.

b) 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.

12. Provádění oprav, vč. rekonstrukcí a stavebních úprav, a údržby domu, příp. společných částí domu:

a) Představenstvo družstva bude členy družstva informovat o potřebě provedení takových prací, a o způsobu výběru subjektu, který tyto práce provede (zejména o podmínkách stanovených pro výběrové řízení) a o jejich splnění subjekty vybranými pro opravy a údržbu a o cenách za prováděné práce.

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

c) Analogicky bude postupováno v případě provádění oprav v bytech, k nimž je družstvo povinno.

Článek 19 Převod a přechod družstevního podílu

1. Převod družstevního podílu v bytovém družstvu

a) Převoditelnost družstevního podílu člena bytového družstva nelze omezit ani vyloučit, pokud má být nabyvatelem osoba, která splňuje podmínky stanov pro přijetí za člena bytového družstva.

b) 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, anebo 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 dluhů bytového družstva vůči převodci, které souvisejí s užíváním družstevního bytu převodcem, anebo s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu za podmínek určených stanovami.

2. Přechod družstevního podílu v bytovém družstvu

a) Na dědice družstevního podílu přechází nájem družstevního bytu nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu, včetně práv a povinností s tím spojených.

b) Družstevní podíl, který byl ve společném jmění manželů, přechází na pozůstalého manžela; k tomu se přihlídně při vypořádání dědictví.

Článek 20 Zánik práva nájmu

1. Zánikem členství v družstvu zaniká právo nájmu družstevního bytu. Nájemce, bývalý člen družstva, je povinen se z bytu vystěhovat, byt vyklidit a předat družstvu. V období mezi skončením nájmu a posledním dnem lhůty k vyklizení bytu jsou práva a povinnosti družstva jako pronajímatele a bývalého člena družstva jako nájemce nezměněna.

2. Ostatní otázky v této záležitosti upraví v návaznosti na právní předpisy a tyto stanovy usnesení členské schůze.

Část čtvrtá ORGÁNY DRUŽSTVA A JEJICH KOMPETENCE

Článek 21 Obecná ustanovení

1. Orgány družstva jsou:

a) členská schůze,

b) představenstvo,

c) kontrolní komise a

d) další orgány zvolené členskou schůzí.

2. Do orgánů družstva mohou být voleni jen členové družstva starší 18 let.

3. Funkce členů představenstva a členů kontrolní komise jsou vzájemně neslučitelné. Členy představenstva a členy kontrolní komise nemohou být v jednom volebním období osoby blízké.

Článek 22 Členská schůze

1. Nejvyšším orgánem družstva je členská schůze. Představenstvo svolá členskou schůzi nejméně jednou za každé účetní

období. Členská schůze, na které se má projednat řádná účetní závěrka, se musí konat nejpozději do 6ti měsíců po skončení účetního období, za které je řádná účetní závěrka sestavena.

2. Členská schůze je schopna se usnášet, pokud je přítomna nadpoloviční většina všech členů bytového družstva, nevyžaduje-li zákon vyšší počet hlasů.

3. Mimořádnou členskou schůzi je představenstvo povinno svolat, nesnese-li věc podle představenstva odkladu anebo požádá-li o to písemně kontrolní komise nebo jedna třetina členů družstva.

4. Na žádost jedné pětiny členů družstva nebo kontrolní komise je představenstvo povinno zařadit jimi určenou záležitost na pořad jednání. V případě, že žádost byla doručena představenstvu po rozeslání pozvánek, uveřejní představenstvo doplnění pořadu jednání ve lhůtě do 3 (tří) dnů před konáním členské schůze písemným oznámením členům družstva. Den a místo konání členské schůze musí být členům družstva oznámeno písemnou pozvánkou s uvedením programu nejméně 15 (patnáct) dnů před konáním schůze. Konání členské schůze se oznamuje jednak vyvěšením pozvánky v domě namísto k tomu určeném a jednak distribucí pozvánek do poštovních schránek náležejících k bytům jednotlivých členů.

5. Pozvánka na členskou schůzi družstva se zároveň uveřejňuje na internetových stránkách družstva: www.neustup.cz

6. Každý člen družstva má jeden hlas; to se týká i společných členů. Člen se může nechat při hlasování zastoupit jinou osobou na základě písemné plné moci (§ 635 ods. 2 ZOK).

7. Členská schůze se usnáší většinou hlasů přítomných členů, nevyžaduje-li zákon vyšší počet hlasů. Jestliže má být přijato usnesení členské schůze o některé ze záležitostí uvedených v § 650 odst. 2, ZOK, je členská schůze schopna se usnášet, pokud jsou přítomni alespoň dvě třetiny všech členů, a usnesení musí být přijato alespoň dvěma třetinami přítomných členů.

8. Do působnosti členské schůze patří:

a) přijímat a měnit Stanovy,

b) volit a odvolávat členy představenstva a kontrolní komise,

c) schvalovat účetní závěrku, zprávu o hospodaření družstva a rozhodovat o rozdělení a užití zisku a o úhradě ztrát,

d) rozhodovat o zvýšení či snížení základního kapitálu,

e) přijímat a schvalovat usnesení družstva, domovní řád, jednací řád, volební řád a další dokumenty,

f) rozhodovat o základních otázkách koncepce rozvoje družstva,

g) rozhodovat o splnutí, sloučení, rozdělení a o jiném zrušení družstva nebo o změně právní formy,

h) rozhodovat o prodeji nebo jiných majetkových dispozicích s nemovitostmi ve kterých jsou byty, zejména rozhodnout o otázkách spojených s převodem bytů, resp. bytových jednotek, do vlastnictví členů

i) rozhodovat o dalších otázkách, pokud tak stanoví zákon, tyto stanovy (zejména o záležitostech uvedených v článku 13 odst. 1 písm. c), d) a e), anebo pokud si rozhodování o některé věci vyhradila, zejména schvalovat majetkové a finanční úkony nad 500.000,- Kč (pět set tisíc korun českých). O majetkových a finančních úkonech do 300.000,- Kč (tři sta tisíc korun českých) rozhoduje představenstvo samostatně, o majetkových a finančních úkonech od 300.000,- Kč (tři sta tisíc korun českých) do 500.000,- Kč (pět set tisíc korun českých) rozhoduje představenstvo po předchozím souhlasu kontrolní komise. Pokud by však součet těchto částek v účetním roce měl přesáhnout sumu 2 500 000 Kč (dva miliony pět set tisíc korun českých), je zapotřebí k další majetkové dispozici souhlas členské schůze. Výjimku z tohoto pravidla představuje mimořádná a neodkladná situace, např. havárie, kdy představenstvo je oprávněno rozhodnout samostatně o jakémkoli majetkovém a finančním úkonu, který je třeba bezodkladně učinit pro zabezpečení a ochranu majetku družstva a jeho členů, takovéto rozhodnutí je však povinno předložit členské schůzi, kterou v této souvislosti bez zbytečného odkladu svolá, k následnému schválení s potřebným vysvětlením a odůvodněním.

j) Další pravomoci uvedené v § 656 ZOK.

9. Není-li členská schůze usnášeníschopná, svolá ten, kdo svolal původně svolanou členskou schůzi, je-li to stále potřebné,

bez zbytečného odkladu náhradní členskou schůzi se stejným programem schůze, a to stejným způsobem jako původně svolanou členskou schůzi samostatnou pozvánkou. Náhradní členská schůze je schopna se usnášet bez ohledu na počet přítomných členů.

10. O průběhu jednání členské schůze se pořizuje zápis, který musí obsahovat:

- a) datum a místo konání schůze,
- b) přijatá usnesení,
- c) výsledky hlasování,
- d) nepřijaté námítky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování.

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.

O rozhodnutí členské schůze, kterým se mění Stanovy družstva, musí být pořízen notářský zápis obsahující též schválený text změny Stanov. Notářský zápis se pořizuje i v dalších případech stanovených v § 659 odst. 2 ZOK.

11. Členská schůze na počátku svého jednání zvolí předsedu schůze, zapisovatele a dva ověřovatele zápisu.

Článek 23 Představenstvo družstva

1. Představenstvo je statutárním orgánem družstva, který:

- a) řídí činnost družstva a rozhoduje o všech záležitostech, které nejsou zákonem nebo stanovami vyhrazeny jiným orgánům,
- b) plní usnesení členské schůze a odpovídá jí za svou činnost,
- c) projednává podněty a návrhy členů družstva, na něž je povinno odpovědět do 30 (třiceti) dnů,
- d) svolává členské schůze a připravuje pro ně podklady,
- e) odpovídá za řádné vedení účetnictví, zpracování účetní závěrky a sestavuje výroční zprávu o hospodaření družstva, kterou předkládá členské schůzi a kontrolní komisi k projednání,
- f) projednává případy porušení či neplnění povinností členy družstva i nájemníky a je oprávněno vydávat písemné výstrahy,
- g) odpovídá za provoz, správu a vedení administrativy družstva,
- h) oznamuje obchodnímu rejstříku změnu stanov.

2. Představenstvo družstva má 5 členů.

3. Představenstvo volí ze svých členů předsedu družstva (předsedu představenstva). Funkční období představenstva jsou 3 (tři) roky. Funkční období končí všem členům představenstva stejně.

4. Za představenstvo jedná navenek předseda představenstva. Je-li 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.

5. Představenstvo se schází podle potřeby, nejméně však 1x za 3 měsíce. Je povinno se sejít do 10 (deseti) dnů od doručení podnětu kontrolní komise, jestliže na její výzvu nedošlo k nápravě nedostatků.

Článek 24 Kontrolní komise

1. Kontrolní komisi tvoří tři členové, volení členskou schůzí, již je kontrolní komise odpovědná.
2. Kontrolní komise se schází podle potřeby, nejméně však jednou za 3 měsíce.
3. Funkční období kontrolní komise jsou 3 roky a končí všem členům stejně.
4. Mezi pravomoci kontrolní komise patří:
 - a) volit ze svých členů předsedu a místopředsedu,
 - b) kontrolovat veškerou činnost družstva a jeho orgánů a k tomu účelu si vyžadovat od představenstva jakékoli informace o hospodaření družstva,
 - c) uplatňovat nároky družstva z odpovědnosti členů představenstva za škodu,
 - d) projednávat stížnosti členů družstva,
 - e) vyjadřovat se k účetním závěrkám a návrhu na rozdělení zisku nebo úhrady ztráty družstva,
 - f) upozorňovat představenstvo na zjištěné nedostatky a dožadovat se zjednání nápravy.

Článek 25 Odměny členům orgánů družstva

1. Členská schůze za vykonávání volených funkcí stanoví finanční odměnu.
2. Schvaluje smlouvu o výkonu funkce podle § 59 ZOK.

Článek 26 Zákaz konkurence a odpovědnost členů orgánů za škodu

1. Členové představenstva a kontrolní komise jsou povinni dodržovat zákaz konkurence ve smyslu příslušných ustanovení ZOK.
2. Nároky družstva z odpovědnosti členů orgánů družstva za škodu způsobenou protiprávním jednáním vůči družstvu uplatňuje představenstvo. Vůči členům představenstva uplatňuje nároky družstva kontrolní komise prostřednictvím jím určeného člena. Tyto nároky mohou být uplatněny u soudu jen s předchozím souhlasem členské schůze, která může rozhodnout o narovnání.

Článek 27 Společná ustanovení o orgánech družstva

1. Do orgánů družstva mohou být voleni jen členové družstva starší 18 let.
2. Zasedání orgánů svolává jeho předseda nebo v případě potřeby kterýkoli z jeho členů. O každém jednání orgánů družstva musí být pořízen zápis, který podepisuje ten, kdo jednání řídil a ten kdo zápis sepsal. Přílohu zápisu tvoří listina přítomných.
3. Členové orgánů družstva mohou být voleni opětovně.
4. Výkon funkce člena orgánu družstva končí uplynutím funkčního období, smrtí, rezignací nebo odvoláním z funkce. Člen orgánu družstva může být z funkce odvolán pouze orgánem družstva, který ho do funkce zvolil. Rezignaci je povinen odstupující člen doručit orgánu, jehož je členem. V tomto případě končí jeho funkce dnem, kdy ji projednal orgán, který jej do funkce zvolil. Tento orgán musí projednat rezignaci na nejbližším zasedání, jinak se rezignace pokládá za

projednanou uplynutím tří měsíců od jejího doručení.

5. Orgány družstva se usnášejí na základě veřejného hlasování. Každému členovi přísluší jeden hlas. V případě rovnosti hlasů je rozhodující hlas předsedy daného orgánu družstva.

6. Orgány družstva jsou usnášeníschopné, pokud se jejich jednání účastní nadpoloviční většina jejich členů.

7. 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 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.

Část pátá HOSPODAŘENÍ DRUŽSTVA

Článek 28 Majetek družstva

1. Družstvo hospodaří v předmětu své činnosti samostatně a na svůj účet.
2. Majetek družstva tvoří zejména souhrn základních členských vkladů podle čl. 5 a dalších členských vkladů podle čl. 6 těchto stanov. Družstvo je povinno se svým majetkem nakládat v souladu s účelem jeho nabytí.
3. Další zdroje majetku družstva tvoří zejména:
 - a) nájemné z bytů a nebytových prostor od nečlenů družstva, převáděné do fondů družstva,
 - b) úhrada obstarávaných služeb pro členy a nájemníky,
 - c) úroky z bankovních vkladů družstva,
 - d) jiné příjmy z činnosti družstva.

Článek 29 Fondy družstva

1. Družstvo zřizuje fondy:
 - a) nedělitelný fond (viz článek 30)
 - b) fond oprav a fond údržby – prostředky za účelem nutných oprav a rekonstrukcí nemovitostí, jeho výši bude určovat plošná výměra bytu a sklepa, výše bude stanovena rovněž s ohledem na potřeby údržby,
 - c) provozní fond – provozní režie družstva, náklady spojené s činností orgánů (poštovné, správní a administrativní poplatky, náklady na poradenské služby atd.),
 - d) fond rezervní – jako rezerva pro mimořádné náklady
 - d) fond rizikový (viz článek 31).
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 a těchto stanovách, pokud se nejedná o rozhodování podle článku 22, odst. 8, písmeno i) těchto stanov, o kterých výhradně

rozhoduje členská schůze.

3. Družstvo může zřídit i další fondy na základě usnesení členské schůze družstva.

Článek 30 Nedělitelný fond

1. Nedělitelný fond zřízený ve smyslu § 235 obch. zákoníku při vzniku družstva ve výši 10% zapisovaného základního kapitálu, který činí 55.200,- Kč (padesát pět tisíc dvě stě korun českých), tj. je ve výši 5.520,- Kč (pět tisíc pět set dvacet korun českých) se doplňuje nejméně o 10% z čistého ročního zisku, a to až do doby, než výše nedělitelného fondu dosáhne částky rovnající se polovině zapisovaného základního kapitálu družstva, tj. částky 27.600,- Kč (dvacet sedm tisíc šest set korun českých).

2. Nedělitelný fond se nesmí použít za trvání družstva k rozdělení mezi členy, ani se k němu nepřihlíží při výpočtu vypořadacího podílu člena.

3. Nedělitelný fond lze použít pouze ke krytí ztrát družstva na základě rozhodnutí představenstva.

Článek 31 Rizikový fond

1. Družstvo při svém vzniku, resp. v souvislosti s realizací koupě nemovitostí specifikovaných v článku 6 odst. 1, zřizuje rizikový fond.

2. Člen družstva je povinen do tohoto fondu uhradit částku odpovídající 3 násobku měsíční platby člena družstva dle článku 32 těchto Stanov.

3. Člen družstva je oprávněn svůj příspěvek do rizikového fondu uhradit ve formě 3 měsíčních splátek. Úhrada však musí být provedena způsobem a v termínu stanoveným usnesením členské schůze.

4. Prostředky v rizikovém fondu mohou být použity pouze v následujících případech:

a) člen družstva neuhradil splátku dalšího členského vkladu, k jehož uhrazení se zavázal, a družstvu by se ocitla v prodlení s uhrazením pravidelná měsíční splátka úvěru pořízeného na nákup nemovitosti, resp. by nebylo schopno splátku uhradit včas a v plné výši,

b) člen družstva neuhradil nájemné a zálohu na úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu, případně nedoplatek v rámci vyúčtování záloh na tato plnění.

5. Jestliže družstvo bylo nuceno čerpat prostředky složené členem družstva do tohoto fondu v případech uvedených v předchozím odstavci, člen družstva je povinen příspěvek doplnit do původní výše ve lhůtě stanovené představenstvem.

Článek 32 Měsíční platby členů družstva

Pravidelná řádná měsíční platba člena družstva se skládá z následujících částek:

1. Nájemné, které se skládá z následujících položek:

- a) Nájemné
- b) Fond oprav a údržby
- c) Fond provozní
- d) Fond rezervní

2. Úhrada za plnění poskytovaná s užíváním bytu (zálohově), která se skládá z následujících položek:

- a) náklady na vodné a stočné,

- b) náklady na teplo,
- c) náklady na výtah,
- d) náklady na úklid domu,
- e) náklady na odvoz odpadků,
- f) náklady na osvětlení domu,
- g) náklady na pojistné, daň z nemovitosti atp.,
- h) další náklady, např. rozvod TV, poplatek obstaravatelské firmě apod.

3. Úhrada splátky dalšího členského vkladu v případě, že člen družstva hradí další členský vklad formou splátek na základě stanoveného a odsouhlaseného splátkového kalendáře, tj. splátka hrazená v souladu se splátkovým kalendářem.

Článek 33 Rozdělení zisku, úhrada ztráty

1. V případě dosažení zisku bude zisk užit k těmto účelům v tomto pořadí:

- a) k uspokojování bytových potřeb členů družstva a k dalšímu rozvoji družstva,
- b) k dalším platbám podle rozhodnutí členské schůze.

2. Případná ztráta se nejdříve uhrazuje prostřednictvím zajišťovacích fondů. Pokud tyto nepostačují k úhradě ztráty, zatíží se vklady členů poměrem, ve kterém se vypočte jejich podíl ve ztrátě. Ustanovení článku 1 odst. 3 těchto stanov tímto pravidlem není dotčeno.

3. Výplata podílu na zisku členům družstva není možná.

Článek 34 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 35 Roční účetní závěrka a výroční zpráva o hospodaření

- 1. Družstvo je povinno sestavit za každý rok účetní závěrku.
- 2. Spolu s účetní závěrkou navrhne představenstvo i způsob rozdělení a užití zisku, případně způsob úhrady ztrát.
- 3. Každý člen družstva je povinen uhradit příslušnou část ztráty vykázané v roční účetní závěrce, resp. schodku zjištěného při likvidaci družstva. V případě zavinění ztráty či schodku protiprávním jednáním orgánů družstva povinnost úhrady členu nevznikne.
- 4. Představenstvo družstva zajišťuje vypracování výroční zprávy o hospodaření družstva a předloží ji členské schůzi ke schválení. Kopii výroční zprávy si může vyžádat každý člen družstva.

Článek 36 Zánik a likvidace družstva

- 1. Družstvo zaniká výmazem z obchodního rejstříku.
- 2. Družstvo se zrušuje:
 - a) usnesením členské schůze,
 - b) prohlášením konkursu nebo zamítnutím návrhu na prohlášení konkursu pro nedostatek majetku,
 - c) rozhodnutím soudu,

d) jiným způsobem stanoveným zákonem.

3. Rozhodnutí členské schůze o zrušení se osvědčuje notářským zápisem. Při zrušení družstva se provede likvidace podle platných právních předpisů.

Článek 37

Sloučení, splynutí a rozdělení družstva

Schválí-li členská schůze usnesení o sloučení, splynutí nebo rozdělení družstva, řídí se další postup příslušnými právními předpisy.

Část šestá

SPOLEČNÁ A ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

Článek 38

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.

Článek 39

Právní vztahy neupravené těmito stanovami se řídí příslušnými ustanoveními ZOK a ostatními právními předpisy České republiky.

Článek 40

Tyto stanovy byly schváleny usnesením členské schůze bytového družstva dne 30. 5. 2017 jako změny dosavadních stanov a nabývají účinnosti dnem schválení.