

STANOVY

Bytového družstva Čenětická 3125-6 se sídlem Čenětická 3126/1, 149 00 Praha 4

ČÁST I.

Úvodní ustanovení, právní poměry

Článek 1

Obchodní firma a sídlo

- 1) Obchodní firma družstva: Bytové družstvo Čenětická 3125-6
- 2) Sídlo družstva: Čenětická 3126/1, 149 00 Praha 4
- 3) IČ: 27063950
- 4) Družstvo je zapsané v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze v oddílu Dr. vložka 5894.

Článek 2

Právní postavení

- 1) Bytové družstvo Čenětická 3125-6 bylo založeno uživateli bytů v souvislosti s privatizací obecního majetku - domu Čenětická čp. 3125 a 3126 v Praze, jako den zápisu je v obchodním rejstříku zapsáno 2. července 2003 (dále jen „družstvo“ nebo „bytové družstvo“).
- 2) Bytové družstvo je společenstvím neuzavřeného počtu osob založené za účelem zajišťování bytových potřeb svých členů v domě čp. 3125 a 3126 v Praze 4, ul. Čenětická a zajišťování správy tohoto domu (dále jen „dům“).
- 3) Bytové družstvo je obchodní korporací, jejíž právní poměry se řídí zejména ustanoveními zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (dále jen „ZOK“), ustanoveními občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. (dále jen „NOZ“), pokud se vztahují také na bytové družstvo, a těmito stanovami.
- 4) Družstvo je právnickou osobou. Za porušení svých závazků odpovídá celým svým majetkem. Členové neručí za závazky bytového družstva.
- 5) Základní kapitál družstva je tvořen součtem základních členských vkladů.

Článek 3

Předmět činnosti a podnikání

Předmětem činnosti družstva je činnost spojená se zajišťováním bytových potřeb svých členů a s tím související poskytování služeb, zejména s pronájmem družstevních bytů, popřípadě pronájmem společných prostor, střešních ploch, částí domu členům družstva či jiným osobám, dále zajišťování správy, provozu, údržby, oprav, rekonstrukce domu a bytů, jakož i poskytování a zajišťování a uzavírání příslušných smluv k zajišťování těchto plnění.

ČÁST II.

Členství v družstvu, vklady

Článek 4

Vznik členství

- 1) Členství v družstvu vzniklo po splnění podmínek daných zákonem a těmito stanovami, a to:
 - a) při založení družstva dnem vzniku,
 - b) dnem rozhodnutí příslušného orgánu družstva o přijetí za člena nebo pozdějším dnem uvedeným v tomto rozhodnutí,
 - c) převodem nebo přechodem družstevního podílu.
- 2) Členem družstva se může stát pouze zletilá fyzická osoba s trvalým pobytem na území České republiky, pokud závazné předpisy, popřípadě závazné rozhodnutí soudu, ohledně zákonnosti požadavku podmínky trvalého pobytu, nebo ustanovení těchto stanov (viz odst. 3) nestanoví jinak.
- 3) Z důvodu dědění družstevního podílu se může stát členem družstva i osoba nezletilá, jakož i osoba, která nemá na území České republiky trvalý pobyt.
- 4) Členství právnických osob je vyloučeno.
- 5) Manželé mohou být společnými členy družstva. Společné členství manželů v bytovém družstvu, jeho vznik a zánik, jakož i přeměna se řídí příslušnou úpravou občanského zákoníku.

Článek 5

Zánik členství, vypořádací podíl při zániku členství

- 1) Členství v družstvu zaniká, či se obnovuje, za podmínek vyplývajících ze zákona.
- 2) Zánikem členství, které bylo spojeno s právem nájmu k družstevnímu bytu, zaniká současně také toto právo nájmu a oprávnění byt užívat.
- 3) Člen družstva může být vyloučen, jestliže opětovně a přes písemnou výstrahu porušuje členské povinnosti, zejména poruší-li člen hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu, byl-li člen pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na družstvu nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je členův byt, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází.
- 4) Rozhodnutí o vyloučení člena musí předcházet písemná výstraha a upozornění na možnost vyloučení. O udělení výstrahy rozhoduje představenstvo. Ve výstraze se uvede zejména důvod jejího udělení a člen se upozorní na možnost vyloučení a vyzve se, aby s porušováním členských povinností přestal a následky porušení členských povinností odstranil. K tomu se členovi vždy poskytne přiměřená lhůta. Výstraha musí být členovi doručena (předána) do vlastních rukou.
- 5) O vyloučení člena rozhoduje představenstvo družstva. Proti tomuto rozhodnutí se může člen odvolat do 30 ti dnů od obdržení rozhodnutí o vyloučení k členské schůzi. Rozhodnutí o vyloučení člena podléhá opravným prostředkům či přezkoumání soudem za podmínek obecně závazných předpisů.
- 6) V případech, kdy při zániku členství náleží členu družstva vypořádací podíl, se jeho výše stanoví ve výši vyjadřující rozsah splněné vkladové povinnosti člena v bytovém družstvu. Vypořádací podíl se vyplácí v penězích a je splatný uplynutím šesti (6) měsíců od zániku členství v družstvu.

Článek 6

Členský vklad

- 1) Členské vklady v bytovém družstvu tvoří základní členský vklad a další členský vklad.
- 2) Členský vklad vyjadřuje majetkovou účast člena v družstvu.
- 3) Výše základního členského vkladu (dále jen ZČV) je pro všechny členy stejná a činí 3.000 Kč. ZČV je peněžitý a přede dnem splacení vkladové povinnosti k ZČV členství v družstvu nevznikne.

- 4) Dalším členským vkladem se člen podílí především na nákladech spojených s pořízením (koupí) bytového domu družstvem, případně s údržbou či modernizací domu. Výše dalšího členského vkladu je pro jednotlivé členy různá a je odvislá od výše ceny domu při jeho pořízení a byla odvozena od alikvotní části ceny domu připadající na konkrétní byt při privatizaci domu.
- 5) Uzavření smlouvy o nájmu uvolněného družstevního bytu se stávajícím členem družstva a držitelem družstevního podílu lze vedle úhrady dalšího členského vkladu připadající na tento konkrétní byt dle odst. 4) podmínit splacením dodatečného dalšího členského vkladu, jehož výši stanoví s ohledem na konkrétní byt a konkrétní podmínky družstva členská schůze.
- 6) Obdobně lze při stanovení dodatečného členského vkladu postupovat i při povolení rozšíření stávajícího družstevního bytu o část společných prostor v domě, nebo při přijetí nájemce bytu - nečlena za člena družstva.
- 7) Závazek k převzetí vkladové povinnosti k dalšímu členskému vkladu nebo dodatečnému dalšímu členskému vkladu ve výši určené členskou schůzí družstva se realizuje formou sjednání písemné dohody o převzetí vkladové povinnosti uzavírané s družstvem.
- 8) Vkladovou povinnost lze splnit pouze splacením v penězích (peněžitý vklad). Vkladová povinnost musí být členem splněna nejpozději do tří měsíců.

Článek 7

Práva a povinnosti členů k družstvu a družstva k členům

- 1) Člen družstva má právo zejména :
 - a) na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu na dobu neurčitou, na jehož pořízení se on nebo jeho právní předchůdce podílel,
 - b) užívat společné prostory a zařízení domu související s užíváním družstevního bytu či nebytových prostor,
 - c) zajištění služeb souvisejících s užíváním družstevního bytu,
 - d) na informace o činnosti a stavu hospodaření družstva,
 - e) účastnit se na jednání a rozhodování členské schůze družstva,
 - f) být volen do orgánů družstva.
- 2) Člen družstva je povinen zejména :
 - a) dodržovat stanovy družstva a řídit se rozhodnutím orgánů družstva a směrnicemi a pokyny vydanými družstvem,
 - b) zúčastňovat se členských schůzí družstva,
 - c) hradit pravidelně družstvem stanovené měsíční platby spojené s užíváním bytu,
 - d) chránit družstevní majetek, dodržovat domovní řád, předpisy o požární ochraně a řádně udržovat byt včetně nebytových prostor a zařízení domu, dodržovat ustanovení členské schůze a představenstva bytového družstva zejména s ohledem na dodržování klidu v domě,

- e) neprodleně odstraňovat na vlastní náklady závady a poškození domu a bytu, která člen, osoby, které s ním bydlí, popřípadě podnájemci způsobili. Neučiní-li tak, má družstvo právo, po předchozím upozornění, závady a poškození odstranit a požadovat po členovi náhradu účelně vynaložených nákladů,
- f) oznamovat družstvu včas veškeré změny týkající se člena a příslušníků jeho domácnosti, zejména s ohledem na počty osob užívající byt, popřípadě podnájemců, které jsou podstatné pro vedení členské a bytové evidence družstva a pro zúčtování služeb, a to do 15ti dnů od vzniku této změny,
- g) umožnit zástupcům družstva nebo pověřeným osobám po předchozím oznámení přístup do bytu člena za účelem zjištění technického stavu bytu, kontroly či zjištění stavu měřidel odběru energií a služeb či nezbytných úprav a oprav, které zajišťuje družstvo,
- h) hradit ze svých prostředků opravy a výměny zařizovacích předmětů a ostatních vybavení bytu, jakož i veškeré opravy v bytě související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou, a to včetně oprav, výměny a údržby technologických zařízení a technologických sítí jednotlivých bytů,
- i) provádět veškeré stavební úpravy bytu (včetně rekonstrukce koupelny, vnitřní elektro-rozvody apod.) pouze s předchozím souhlasem představenstva. Úpravy provedené bez souhlasu představenstva je člen povinen uvést do původního stavu ve lhůtě 5 dnů od doručení písemné výzvy,
- j) při provádění prací při úpravách bytu je člen povinen respektovat opatření vydaná družstvem týkající se doby provádění stavebních prací a dodržování klidu v domě,
- k) veškeré opravy, údržba, výměna, či jakýkoliv jiný zásah do topného systému v domě je možný pouze po předchozím souhlasu družstva. Žádný člen ani jiná osoba není oprávněna bez předchozího povolení orgánu družstva k jakémukoliv zásahu do topné soustavy,
- l) k přenechání bytu či jeho části do podnájmu třetí osoby na dobu maximálně 2 roky si písemně vyžádat předchozí souhlas představenstva, přičemž člen odpovídá za řádné placení nájemného včetně veškerých služeb s ohledem na počet bydlících v bytě,
- m) při užívání bytu a společných prostor respektovat oprávněné zájmy spolubydlících členů v ostatních bytech a toto zajistit i v případě, pokud člen přenechal byt do podnájmu třetí osobě,
- n) dodržovat domovní řád vydaný družstvem,
- o) v případě zjištění poškození či vad bytu, jejichž oprava přísluší družstvu, nahlásit tuto skutečnost neprodleně družstvu, aby nedošlo ke škodám na majetku družstva.

3) Povinnosti družstva :

- a) družstvo je povinno zajistit především řádnou a včasnou údržbu domu, jakož i zajistit služby související s bydlením,
- b) družstvo pečuje o společné vnitřní a vnější prostory, provoz společných technologických zařízení a společných technologických sítí, opravy a výměny technologických zařízení a technologických sítí, s výjimkou oprav, výměny a údržby technologických zařízení a technologických sítí jednotlivých bytů. U elektroinstalace je to od svorkovnic jističů bytů, u vodoinstalace rozvody vody od podružných bytových vodoměrů, u kanalizačních rozvodů od stoupaček odpadní vody,
- c) družstvo zajišťuje vytápění v domě a pečuje o kompletní topnou soustavu včetně topných těles a příslušenství,
- d) družstvo může z technických, bezpečnostních či estetických důvodů rozhodnout o tom, že některé opravy či údržba, která jinak přísluší k provedení na náklady člena – nájemce bytu, budou provedeny na náklady družstva,
- e) družstvo je povinno vést seznam všech svých členů za podmínek vyplývajících z ustanovení § 580 a násl. ZOK,
- f) družstvo dohlíží na to, aby družstevní byty byly řádně a účelně užívány pouze k určenému účelu, a aby nedocházelo k jejich poškození,
- g) družstvo má zřízeno v domě (vestibuly v přízemí) informační desky za účelem poskytování informací o činnosti družstva a zveřejňování pozvánek na členskou schůzi,
- h) družstvo umožní členům internetový přístup k informacím o činnosti družstva a za účelem zveřejnění pozvánek na členskou schůzi družstva.

ČÁST III.

Družstevní podíl, dispozice s družstevním podílem

Článek 8

Družstevní podíl – obecná ustanovení

- 1) Práva a povinnosti člena plynoucí z členství v bytovém družstvu představují družstevní podíl. Každý člen může mít pouze jeden družstevní podíl.
- 2) Rozdělení družstevního podílu je možné jen tehdy, pokud je člen současně nájemcem nejméně dvou družstevních bytů. Při rozdělení družstevního podílu musí být určeno, se kterým z nových družstevních podílů bude spojen nájem kterého družstevního bytu.
- 3) Spoluvlastnictví družstevního podílu se vylučuje, to neplatí v případě, pokud spoluvlastnictví družstevního podílu vzniklo před schválením změny těchto stanov, tj. v době do 19.11.2015.
- 4) Pokud je družstevní podíl součástí společného jmění manželů mají manželé společně jeden hlas.

- 5) Zastavit družstevní podíl v bytovém družstvu se vylučuje s výjimkou případu, kdy zastavení družstevního podílu bude sloužit k zajištění úvěru či půjčky poskytované peněžním ústavem nabyvateli podílu v souvislosti s převodem tohoto družstevního podílu členem jiné osobě a vypořádáním (úplatou) za převod podílu. Člen družstva je povinen nejpozději do deseti dnů písemně oznámit družstvu vznik i účel zástavního práva. Zástavní právo k podílu vzniká za podmínek zákona zápisem do příslušného veřejného rejstříku.
- 6) Při převodu nebo přechodu družstevního podílu přecházejí na nabyvatele veškerá práva a povinnosti spojená s konkrétním družstevním podílem, tj. včetně všech dluhů převodce vůči družstvu a dluhů družstva vůči převodci.

Článek 9

Dispozice s družstevním podílem

- 1) Družstevní podíl lze převést bez souhlasu družstva. Nabyvatel musí splňovat podmínky členství dle stanov.
- 2) Převodem družstevního podílu, s nímž byl spojen nájem družstevního bytu, dochází k převodu stávajícího nájmu bytu na nabyvatele. Na nabyvatele přecházejí spolu s nájmem rovněž všechna práva a povinnosti s tím spojená, a to včetně všech dluhů převodce vůči bytovému družstvu a dluhů bytového družstva vůči převodci, které souvisejí s užíváním družstevního bytu převodcem.
- 3) Právní účinky převodu družstevního podílu nastávají vůči družstvu dnem doručení účinné smlouvy o převodu družstevního podílu.
- 4) Podpisy účastníků dohody o převodu družstevního podílu předkládané družstvu, musí být úředně ověřeny orgány příslušnými podle zvláštních předpisů.
- 5) Náležitosti dohody o převodu podílu, popřípadě prohlášení o uzavření takové dohody, vyplývají z příslušných obecně závazných právních předpisů.
- 6) Družstevní podíl se dědí. Na dědice přechází nájem družstevního bytu. Pokud byl podíl ve společném jmění manželů, přechází na pozůstalého manžela. K tomu se přihlédne při vypořádání dědictví.

ČÁST IV.

Nájem družstevního bytu, nájemné

Článek 10

Nájem družstevního bytu

- 1) Není-li dále v těchto stanovách stanoveno jinak, použijí se pro nájem družstevního bytu ustanovení občanského zákoníku upravující nájem bytu.
- 2) Člen bytového družstva má zejména právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu vztahující se k družstevnímu podílu, který člen drží či nabyt za podmínek příslušných ustanovení zákona a těchto stanov.
- 3) Bytové družstvo je povinno uzavřít se členem, který splňuje všechny podmínky stanovené těmito stanovami a ZOK pro členství v bytovém družstvu a není vůči bytovému družstvu v prodlení s plněním svých povinností, smlouvu o nájmu družstevnímu bytu.

Článek 11

Nájemné a platby za užívání družstevního bytu

- 1) Výše nájemného v družstevních bytech hrazená členy družstva je stanovena družstvem s přihlédnutím k příslušným ust. ZOK a zahrnuje účelně vynaložené náklady bytového družstva na správu, údržbu a opravy domu. O způsobu výpočtu (stanovení konkrétní částky připadající na 1 m² podlahové plochy bytu) rozhoduje za podmínek ZOK členská schůze.
- 2) Výši záloh na služby stanoví družstvo na základě skutečně vynaložených a předpokládaných nákladů na služby zajišťované družstvem. O úpravě výše záloh rozhoduje představenstvo družstva s tím, že v případě jejich navýšení je družstvo povinno toto členům oznámit předem a sdělit důvod navýšení. Člen je oprávněn si po dohodě s představenstvem individuálně výši záloh na služby navýšit.
- 3) Minimálně jedenkrát ročně je družstvo povinno provést vyúčtování poskytnutých záloh na služby. V případě, pokud má člen z titulu zaplacených záloh přeplatek, je družstvo oprávněno tento přeplatek započíst proti jakémukoliv dluhu, který člen má vůči družstvu.

ČÁST V.

Organizace družstva

Článek 12

Orgány družstva

- 1) Orgány družstva jsou
 - a) členská schůze
 - b) představenstvo
 - c) kontrolní komise
- 2) Členem orgánu družstva může být jen člen družstva.

Článek 13

Členská schůze

- 1) Členská schůze je nejvyšším orgánem družstva. Právo zúčastnit se členské schůze mají členové družstva, likvidátor a osoby, o nichž tak stanoví jiný právní předpis.
- 2) Člen se zúčastňuje členské schůze osobně nebo se může nechat zastoupit jiným členem družstva, nebo třetí osobou starší 18 let. Plná moc pro zastupování člena na členské schůzi musí být písemná. Nikdo nesmí být na jednání členské schůze zmocněncem více než jedné třetiny všech členů družstva, jinak platí, že nemá pro jednání na členské schůzi udělenou žádnou plnou moc.
- 3) Členská schůze se schází nejméně jedenkrát ročně. Členskou schůzi svolává představenstvo písemnou pozvánkou. Svolavatel nejméně 15 dnů přede dnem konání členské schůze uveřejní pozvánku na členskou schůzi na internetových stránkách, informační desce družstva a současně ji zašle či předá členům družstva na adresu uvedenou v seznamu členů. Uveřejněním pozvánky na internetové adrese a na informační tabuli družstva se považuje pozvánka za doručenu. Pozvánka musí být zveřejněna až do okamžiku konání členské schůze.
- 4) Pozvánka obsahuje alespoň :
 - a) firmu a sídlo družstva,
 - b) místo a dobu zahájení členské schůze,
 - c) označení, zda se svolává členská schůze nebo náhradní členská schůze,
 - d) program členské schůze,
 - e) místo, kde se člen může seznámit s podklady k jednotlivým záležitostem programu členské schůze.
- 5) Představenstvo svolá členskou schůzi dále vždy, je-li to v důležitém zájmu družstva, popřípadě pokud to vyplývá ze zák. ustanovení.
- 6) Do působnosti členské schůze náleží rozhodování :
 - a) o otázkách uvedených v § 656 ZOK, popřípadě dalších otázkách uvedených v těchto stanovách nebo v zákoně,
 - b) o přijetí za člena družstva,

- c) o zásadách odměňování a dalších náhradách spojených s výkonem funkce v orgánech družstva,
 - d) o prodeji družstevních podílů spojených s uvolněnými byty včetně podmínek prodeje,
 - e) o podmínkách obsazování a pronajímání uvolněných bytů a nebytových prostor o dalších otázkách uvedených v těchto stanovách nebo v zákoně,
 - f) o prodeji majetku družstva,
 - g) o schvalování právních jednání družstva (smluv apod.), na základě kterých vznikne družstvu závazek či povinnost uhradit částku jednorázově či jednomu subjektu v průběhu kalendářního roku přesahující 200.000,- Kč v souvislosti se zajištěním zásadních oprav či údržbou majetku družstva na základě výběrového řízení,
 - h) o dalších otázkách, které si členská schůze k rozhodování vyhradila.
- 7) Členská schůze je schopna se usnášet, je-li přítomna většina všech členů majících většinu všech hlasů. Členská schůze se usnáší většinou hlasů přítomných členů, nevyžaduje-li zákon nebo tyto stanovy vyšší počet hlasů.
- 8) Zvláštní případy, ve kterých se vyžaduje jiná většina hlasů :
- a) pro změnu obsahu stanov týkající se vzniku práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu a úprav práv a povinností člena spojených s užíváním družstevního bytu se vyžaduje souhlas všech členů družstva, kteří mají uzavřenu nájemní smlouvu na družstevní byt a kteří mají dle stávajícího znění stanov právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu,
 - b) pro zvýšení základního členského vkladu doplatkem člena se vyžaduje souhlas všech členů družstva mající všechny hlasy,
 - c) pro přijetí usnesení členské schůze o některé ze záležitostí uvedených v § 650 odst. 2 ZOK, se vyžaduje souhlas členů majících 2/3 většinu všech hlasů,
 - d) pro rozhodnutí o tom, zda dojde a za jakých podmínek k převodu družstevního bytu a družstevního nebytového prostoru do vlastnictví členů, kteří jsou jeho nájemci, se vyžaduje souhlas členů majících 3/4 většinu všech hlasů.
- 9) Není-li členská schůze schopna se usnášet, svolá představenstvo, je-li to stále potřebné, bez zbytečného odkladu, náhradní členskou schůzi se stejným programem, a to stejným způsobem jako původně svolanou členskou schůzi a samostatnou pozvánkou. Náhradní členská schůze je schopna se usnášet bez ohledu na ustanovení odstavce 7) tohoto článku stanov, toto však neplatí při rozhodování v případě odstavce 8).
- 10) Z každé členské schůze se pořizuje zápis s obsahem, jak vyplývá ze ZOK s tím, že představenstvo zajistí jeho zveřejnění (vyvěšení) na informační nástěnce a internetových stránkách družstva do 15 ti dnů od konání členské schůze.

Článek 14

Představenstvo

- 1) Představenstvo je statutárním orgánem družstva. Představenstvo má v souladu se zákonem 3 členy. Představenstvo řídí a zajišťuje činnost družstva a rozhoduje o všech záležitostech družstva, které nejsou zákonem a stanovami vyhrazeny jinému orgánu.
- 2) Za představenstvo jedná navenek předseda představenstva. Je-li však pro právní jednání, které činí představenstvo, předepsána písemná forma, je třeba podpisů dvou členů představenstva. Podepisování za družstvo se děje tak, že k vytištěné nebo napsané firmě družstva připojí svůj podpis předseda představenstva nebo místopředseda představenstva nebo člen představenstva, a v případech, kdy se vyžadují podpisy dvou členů představenstva, podepisuje vždy předseda nebo místopředseda představenstva a další člen představenstva
- 3) Představenstvo se schází podle potřeby, o každé schůzi se pořizuje zápis. Kontrolní komise je oprávněna zúčastňovat se jednání představenstva prostřednictvím svého zástupce.
- 4) Představenstvo volí ze svých členů předsedu představenstva a místopředsedu představenstva. Místopředseda představenstva zastupuje předsedu představenstva v době jeho nepřítomnosti.
- 5) Současně s volbou členů představenstva se volí jeden náhradník představenstva, který nastupuje za podmínek zákona na uvolněné místo člena představenstva. Zvolený náhradník je oprávněn zúčastňovat se jednání představenstva a má poradní hlas.

Článek 15

Kontrolní komise

- 1) Kontrolní komise je oprávněna kontrolovat veškerou činnost družstva a projednává stížnosti jeho členů. Vyjadřuje se k řádné účetní závěrce a návrhu na rozdělení zisku nebo úhrady ztráty družstva. Na zjištěné nedostatky upozorňuje představenstvo a vyžaduje zjednání nápravy.
- 2) Kontrolní komise odpovídá pouze členské schůzi a je nezávislá na ostatních orgánech družstva. Kontrolní komise je tříčlenná a volí ze svých členů předsedu. Kontrolní komise se schází podle potřeby.

Článek 16

Společná ustanovení pro orgány družstva

- 1) Funkční období členů orgánů družstva jsou tři roky, členové orgánů družstva mohou být zvoleni opětovně. Funkce člena představenstva a kontrolní komise jsou neslučitelné. Každý člen orgánu družstva má při rozhodování jeden hlas.

- 2) Členům orgánů družstva může být za výkon funkce přiznána odměna podle rozhodnutí a zásad stanovených členskou schůzí a přísluší jim náhrada vynaložených hotových výdajů spojených s výkonem funkce.
- 3) Rozhodnutí orgánu družstva dotýkající se jednotlivých členů družstva nebo jednotlivých orgánů družstva se oznamují těmto členům nebo orgánům písemně.
- 4) Zákaz konkurence členů orgánu družstva vyplývá z příslušných ust. ZOK.
- 5) Představenstvo i kontrolní komise zajišťují vedení příslušné evidence v souladu se zákonem. Při ukončení výkonu funkce a změnách v orgánech je povinností odstupujících orgánů a jejich členů neprodleně protokolárně (písemně) předat příslušnou agendu včetně upozornění na stav agendy, a to nově zvoleným orgánům družstva, popřípadě osobám určeným dle dispozic členské schůze.

ČÁST VI.

Hospodaření družstva

Článek 17

Zvláštní ustanovení při nakládání s majetkem družstva

- 1) Bytové družstvo nesmí zastavit nebo jinak zatížit družstevní byty nebo budovy s družstevními byty a pozemky jimi zastavěné a s nimi věcně související, bez předchozího souhlasu alespoň tří čtvrtin členů bytového družstva, kteří jsou nájemci těchto družstevních bytů. Souhlas lze udělit jedině písemnou formou s úředně ověřenými podpisy.
- 2) Bytové družstvo nesmí převést vlastnické právo k družstevním bytům nebo budovám s družstevními byty nebo pozemkům jimi zastavěnými a s nimi věcně souvisejícími, bez předchozího souhlasu s převodem a s podmínkami tohoto převodu, uděleného všemi členy družstva, kteří jsou nájemci těchto družstevních bytů nebo jim vzniklo právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu. Souhlas lze udělit jedině písemnou formou s úředně ověřenými podpisy. Ustanovení tohoto odstavce 2) neplatí, jestliže se jedná o převody družstevních bytů (jednotek, které zahrnují družstevní byty) do vlastnictví členů bytového družstva, kteří jsou jejich nájemci.
- 3) Zisk družstva může být použit pouze k uspokojování bytových potřeb členů a k dalšímu rozvoji bytového družstva.
- 4) Družstvo není oprávněno uzavírat půjčky nebo úvěry bez předchozího souhlasu tříčtvrtinové většiny členů přítomných na členské schůzi svolané pro tento účel.
- 5) Družstvo je oprávněno započíst si jakoukoliv svoji pohledávku vůči členovi, nebo nájemci a to jednostranným jednáním (započtením). O provedeném započtení je družstvo povinno člena neprodleně písemně informovat. Člen není oprávněn započíst si jednostranně bez souhlasu družstva svoji případnou pohledávku vůči družstvu.

Článek 18

Finanční hospodaření

- 1) Finanční hospodaření družstva se řídí obecně závaznými právními předpisy. Účetní rok družstva trvá od 1. ledna do 31. prosince příslušného kalendářního roku.
- 2) Družstvo je povinno sestavit za každý rok účetní závěrku. Spolu s řádnou účetní závěrkou navrhne představenstvo i způsob rozdělení a užití zisku, případně způsob úhrady ztrát. Členové družstva si mohou vyžádat řádnou účetní závěrku a návrh na rozdělení zisku a úhrady ztrát k nahlédnutí.
- 3) Družstvo tvoří fond oprav popřípadě další fondy vyplývající z ustanovení závazných předpisů a dle rozhodnutí členské schůze.
- 4) Fond oprav se tvoří z pravidelných měsíčních úhrad placených členy družstva případně nájemci nebo uživateli bytů, ve výši a lhůtě splatnosti stanovené členskou schůzí a dále z přebytků hospodaření družstva.
- 5) Prostředky fondu oprav se používají k financování oprav, údržby, modernizaci a rekonstrukci majetku družstva, k případné úhradě schodku družstva, k financování základních prostředků, investic a předmětů postupné spotřeby. Fond lze používat i k úhradě nákladů družstevní společenské spotřeby a případných odměn za vykonání práce v družstvu.
- 6) O nakládání se ziskem rozhoduje členská schůze. Zisk družstva se vypořádá tak, že po splnění daňových povinností se zbytek zisku převede do fondu oprav.

ČÁST VII.

Zánik družstva

Článek 19

Zrušení bytového družstva

- 1) Družstvo se zrušuje právním jednáním, rozhodnutím orgánu veřejné moci nebo z dalších důvodů stanovených zákonem. O dobrovolném zrušení družstva rozhoduje členská schůze za podmínek zákona.
- 2) Po zrušení družstva se vyžaduje jeho likvidace, ledaže celé jeho jmění nabývá právní nástupce. Zrušuje-li se družstvo při přeměně, zrušuje se bez likvidace dnem účinnosti přeměny.
- 3) Podíl člena na likvidačním zůstatku je roven splněné vkladové povinnosti k členskému vkladu. Podíl na likvidačním zůstatku se vyplácí v penězích. Nelze-li práva všech členů uspokojit zcela, uspokojí se poměrně. Pokud po uspokojení práv všech členů ohledně podílu na likvidačním zůstatku zůstanou nerozděleny nějaké prostředky z likvidačního zůstatku, rozdělí se mezi členy rovným dílem.
- 4) V ostatním platí právní předpisy vztahující se také na likvidaci bytového družstva.

ČÁST VIII.

Závěrečná ustanovení

Článek 20

- 1) Dnem nabytí účinnosti těchto stanov pozbývají účinnosti dosavadní stanovy bytového družstva a ustanovení vnitřních předpisů bytového družstva, která jsou v rozporu s těmito stanovami.
- 2) Těmito stanovami se řídí práva a povinnosti bytového družstva a členů bytového družstva ode dne nabytí účinnosti těchto stanov.
- 3) Přijetím těchto stanov formou změny dosavadních stanov se bytové družstvo podřizuje ZOK jako celku podle § 777 odst. 5 ZOK. Údaj o tom zapíše bytové družstvo do obchodního rejstříku.
- 4) Tyto stanovy byly schváleny členskou schůzí družstva dne 19.11.2015.

V Praze dne 19.11.2015

Za představenstvo družstva:

Ing. Stanislav Šulc, CSc.

Ing. Zdena Brožová