

STANOVY

Bytového družstva Zenklova 162/220
sídlem Zenklova 162/220, Praha 8
ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ

Článek 1

Firma a sídlo družstva

1. Firma družstva:

Bytové družstvo Zenklova 162/220

2. Sídlo družstva: Zenklova 162/220, Praha 8, PSČ 182 00
3. Družstvo je družstvem bytovým.

Článek 2

1. Družstvo vzniká dnem jeho zápisu do obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze.
2. Družstvo se zřizuje na dobu neurčitou.
3. Družstvo je společenstvím neuzavřeného počtu osob založeným za účelem správy domu a zajišťování bytových a jiných potřeb svých členů.

Článek 3

Předmět činnosti družstva

1. Předmětem činnosti družstva je pronájem bytů a nebytových prostor, včetně poskytování základních služeb zajišťujících řádný provoz bytů, nebytových a společných prostor.
2. Tyto činnosti družstvo vykonává v rozsahu stanoveném § 4 Živnostenského zákona a tudíž nejsou živností ve smyslu tohoto zákona.
3. V rámci předmětu činnosti družstvo zejména:
 - a. provádí nebo zabezpečuje správu, údržbu, opravy, rekonstrukci a modernizaci bytových, nebytových a společných prostor v objektech ve vlastnictví družstva nebo ve vlastnictví členů i nečlenů družstva;
 - b. poskytuje nebo zabezpečuje služby a plnění spojená s užíváním bytů a nebytových a společných prostor ve vlastnictví družstva nebo ve vlastnictví členů i nečlenů družstva;
 - c. přiděluje byty a nebytové prostory ve vlastnictví družstva do nájmu členům i nečlenům družstva;
 - d. připravuje investiční akce včetně přípravy stavebních projektů, získávání souvisejících stavebních nebo úředních povolení, zřizování stavenišť a jejich technického vybavení a terénních úprav,
 - e. provádí rekonstrukce, modernizace, opravy nebo sanace bytového a nebytového fondu, resp. uzavírá za tím účelem smlouvy s třetími osobami;
 - f. provádí nebo zabezpečuje investorsko-inženýrskou činnost včetně technické pomoci.

Článek 4

Právní postavení družstva

1. Družstvo je právnickou osobou a v právních vztazích vystupuje svým jménem. Za porušení svých závazků odpovídá celým svým majetkem.
2. Členové družstva neručí za závazky družstva.
3. Na trvání družstva nemá vliv přistoupení dalších členů nebo zánik členství dosavadních členů.

Družstvo však musí mít stále nejméně 5 členů pokud se jedná o fyzické osoby, nebo nejméně 2 členy, jsou-li tyto osobami právnickými.

Článek 5

Zapisovaný základní kapitál

1. Zapisovaný základní kapitál družstva činí 50.400,-Kč, slovy: Padesát tisíc čtyřista korun českých.
2. Souhrn členských vkladů zakládajících i přistoupivších členů družstva tvoří základní kapitál družstva.
3. Zapisovaný základní kapitál družstva lze zvýšit nebo snížit usnesením členské schůze, schváleným nadpoloviční většinou všech členů družstva. Zapisovaný základní kapitál musí činit nejméně 50.000,-Kč.

Článek 6

Základní členský vklad

1. Základní členský vklad členů činí 7.200,-Kč, slovy: Sedm tisíc dvě stě korun českých.
2. Zápisné uchazeče o členství činí 2.500,-Kč, slovy: Dva tisíce pět set korun českých.
3. Zápisné u zakladatelů družstva musí být v souladu s usnesením ustavující členské schůze splaceno ke dni konání ustavující schůze družstva určenému statutárnímu orgánu, základní členský vklad musí být splacen do 10 pracovních dnů od konání ustanovující schůze na účet, který bude za tím účelem zakladateli založen.
4. Nově přijatý člen je povinen splatit zápisné při podání přihlášky do družstva a základní členský vklad do 15 dnů ode dne přijetí za člena, jinak členství nevznikne. Pokud členství nevznikne, zápisné se nevrací.

Článek 7

Další členský vklad členů družstva

1. Členové družstva, kteří mají zájem o nájem bytu, který bude nově vybudovaný v domě ve vlastnictví družstva, jsou povinni zaplatit další členský vklad.
2. Výši a termín splacení dalšího členského vkladu jednotlivých členů stanoví členská schůze tak, aby bylo zajištěno financování jeho výstavby v domě dle uzavřených smluv. Další členský vklad může být pouze peněžitý. Splácí se na účet družstva.

Článek 8

Další majetková účast na činnosti družstva

1. Člen družstva, který má zájem o nájem bytu, který se nachází v domě čp.162, Zenklova 220 a bude ve vlastnictví družstva, je povinen podílet se na činnosti družstva další majetkovou účastí.
2. Tyto stanovy určují, že podmínky další majetkové účasti, její výši, způsob a lhůty splacení určí členská schůze ve směrnici družstva, která bude doručena všem členům družstva.
3. O další majetkové účasti musí být uzavřena samostatná dohoda. Sjednáním této dohody vzniká členovi právo na vypořádání majetkové účasti převodem spoluvlastnického podílu družstva k bytové jednotce určené v této dohodě na člena. K takovému vypořádání majetkové účasti nemůže dojít dříve než po uplynutí lhůty stanovené úvěrovou smlouvou, která bude uzavřena družstvem za účelem koupě domu, ve kterém se tato bytová jednotka nachází. Podmínkou tohoto vypořádání je skončení členství v družstvu.
4. Skončí-li členství za trvání družstva před uplynutím lhůty uvedené v čl.8/3 stanov a nedohodne-li se družstvo s bývalým členem jinak, vznikne bývalému členovi nárok na vrácení části další majetkové účasti ve výši 50 % z již splacené hodnoty majetkové účasti ve lhůtě tří let od zániku členství. Je-li bývalý člen zároveň nájemcem předmětné bytové jednotky, neskončí tato lhůta před skončením nájmu vyklizením bytu a jeho předáním

- pronajímateli.
5. Stane-li se dědic členských práv a povinností zemřelého člena sám členem družstva, přechází na něho i další majetková účast zemřelého člena.
 6. Další majetkovou účast je možno převést spolu s členskými právy a povinnostmi na jinou fyzickou osobu.
 7. Členská schůze družstva může upravit podmínky další majetkové účasti odchylně od ustanovení předchozích bodů článku 8 stanov.

ČLENSTVÍ V DRUŽSTVU

Článek 9

Vznik členství

1. Členy družstva mohou být osoby fyzické i právnické.
2. Členství v družstvu není podmíněno pracovněprávním vztahem k družstvu.
3. Při zakládání družstva se stává dnem vzniku družstva členem družstva uchazeč o členství v družstvu, který se zúčastnil ustavující schůze družstva, jestliže zároveň splnil tyto podmínky:
 - a. podal písemnou přihlášku za člena družstva nejpozději na ustavující schůzi družstva,
 - b. zavázal se k úhradě základního členského vkladu ve výši stanovené ustavující členskou schůzí
 - c. zavázal se na ustavující schůzi družstva k plnění dalších povinností člena družstva určených zákonem, těmito stanovami a usneseními jednotlivých členských schůzí.
4. Za trvání družstva vzniká členství v družstvu:
 - přijetím za člena družstva na základě písemné členské přihlášky, o přijetí rozhoduje členská schůze družstva, členství vzniká až zaplacením základního členského vkladu
 - převodem členství v družstvu za podmínek daných zákonem a těmito stanovami
 - přechodem členství – děděním, přechodem členství v důsledku sloučení, splnutí nebo rozdělení družstva.
5. Písemná přihláška do družstva musí obsahovat:
 - a. označení, že jde o přihlášku do družstva
 - b. označení přihlašované osoby, tj.:
 - c. jméno, příjmení, datum narození a bydliště v případě fyzické osoby
 - d.firmu nebo název, sídlo a IČ v případě právnické osoby
 - e.datum sepsání přihlášky
 - f.podpis přihlašované fyzické osoby nebo osob oprávněných jednat jménem přihlašované právnické osoby.
6. Vznikne-li jen jednomu z manželů za trvání manželství právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, vznikne se společným nájmem bytu manžely i jejich společné členství v družstvu. Z tohoto členství jsou manželé oprávněni a povinni společně a nerozdílně.

Článek 10

Převod členství

Převod práv a povinností spojených s členstvím v bytovém družstvu na základě dohody nepodléhá souhlasu orgánů družstva. Členská práva a povinnosti spojená s členstvím přecházejí na nabyvatele ve vztahu k družstvu předložením smlouvy o převodu členství družstvu nebo později dnem uvedeným ve smlouvě. Tytéž účinky jako předložení smlouvy o převodu členství nastávají jakmile družstvo obdrží písemné oznámení dosavadního člena o převodu členství a písemný souhlas nabyvatele členství.

Článek 11

Přechod členství - děděním

Smrtí člena družstva přecházejí jeho členská práva a povinnosti na dědice, a to na toho, který je určen v pravomocném usnesení soudu o projednání dědictví.

Článek 12

Zánik členství

1. Členství v družstvu zaniká:
 - a) písemnou dohodou
 - b) vystoupením
 - c) vyloučením
 - d) prohlášením konkursu na majetek člena, zamítnutím návrhu na prohlášení konkursu pro nedostatek majetku, pravomocným nařízením výkonu rozhodnutí postižením členských práv a povinností, vydáním exekučního příkazu k postižení členských práv a povinností po právní moci usnesení o nařízení exekuce
 - e) smrtí fyzické osoby
 - f) vstupem do likvidace, prohlášením konkurzu nebo zánikem právnické osoby, nepřešla-li členská práva na jejího nástupce
 - g) zánikem družstva
2. Písemná dohoda musí být podepsána předsedou a místopředsedou a musí obsahovat den zániku členství a den vyklizení a předání bytu. Nárok na vypořádací podíl je splatný uplynutím 3 měsíců od schválení účetní závěrky za rok, v němž členství zaniklo.
3. Vystoupením zaniká členství k poslednímu dni v měsíci ve kterém člen písemně oznámil své vystoupení družstvu. Dnem oznámení je den, kdy bylo písemné oznámení družstvu doručeno. Oznámení lze odvolat jen písemně a se souhlasem družstva. Vypořádací podíl bude vyplacen po uplynutí 3 měsíců od schválení účetní závěrky za rok, v němž členství zaniklo a po vyklizení a řádném předání bytu.
4. O vyloučení rozhoduje členská schůze družstva. Člen může být vyloučen, jestliže:
 - a) opětovně a přes výstrahu porušuje členské povinnosti uvedené v zákoně, ve stanovách a dalších vnitrodružstevních předpisech. Tomuto vyloučení musí předcházet písemné napomenutí, jehož znění odsouhlasí členská schůze a které musí obsahovat uvedení důvodu, pro který je napomenutí udíleno. Tento důvod nemůže být dodatečně změněn. Rozhodnutí o napomenutí musí být členu družstva doručeno a musí v něm být určena lhůta k vyjádření
 - b) byl pravomocně odsouzen za úmyslný trestný čin, který spáchal proti družstvu nebo členu družstva
 - c) zneužil majetku družstva pro svou soukromou potřebu nebo použil majetku družstva pro své podnikání bez souhlasu družstva
 - d) přijal majetkový či jiný prospěch od jiné osoby za účelem jejího zvýhodnění při vztazích vůči družstvu
 - e) je v prodlení s úhradou za užívání družstevního bytu a služeb s ním spojených nebo jinými platbami určenými členskou schůzí nebo vyplývající přímo z těchto stanov po dobu 3 měsíců. Tato lhůta může být prodloužena na základě písemné žádosti o odklad plateb, která je doručena družstvu a o této žádosti o odklad plateb bylo kladně rozhodnuto.

Vyloučením zaniká členství dnem doručení písemného rozhodnutí členovi. Rozhodnutí o vyloučení podléhá soudnímu přezkoumání. Soud na návrh člena, jehož se rozhodnutí týká, prohlásí rozhodnutí členské schůze o vyloučení za neplatné, je-li v rozporu s právními předpisy nebo stanovami. Není-li právo na podání návrhu uplatněno do tří měsíců ode dne konání členské schůze, která vyloučení potvrdila, nebo jestliže nebyla řádně svolána, ode dne, kdy se člen mohl dovědět o konání členské schůze, které vyloučení potvrdila, nejpozději do jednoho roku od jejího konání, zaniká.

5. Zemře-li člen a nejde-li o společné členství manželů, přechází dnem jeho smrti členství v družstvu na dědice, kterému připadla členská práva a povinnosti. Do skončení dědického řízení uhrazuje povinné platby za zemřelého člena dědic nebo dědicové, na které přešel nájem bytu podle § 2281 Občanského zákoníku. Ve sporných případech může družstvo rozhodnout, že bude povinné platby uhrazovat ze svých zdrojů do vydání pravomocného rozhodnutí v dědickém řízení, přičemž dědic je povinen dlužné částky družstvu splatit.
6. Zánik společného členství manželů je uveden v článku 13 těchto stanov.
7. Prodlení platby proti stanovenému termínu je sankcionováno v souladu s právními předpisy platnými v době porušování těchto členských povinností (tj. zejména úroky z prodlení). O případném zmírnění tvrdosti sankce může rozhodnout pouze členská schůze nadpoloviční většinou přítomných.
8. Má-li právnická osoba, jejíž členství v družstvu zaniká, svého právního nástupce, vstupuje tento nástupce do všech dosavadních jejích členských práv a povinností.

Článek 13

Zánik společného členství manželů

1. Společné členství manželů v družstvu zaniká:
 - a) smrtí jednoho z manželů,
 - b) dohodou rozvedených manželů o úpravě práv bydlení po rozvodu manželství
 - c) rozhodnutím soudu o zrušení práva společného nájmu bytu rozvedenými manžely
2. Zanikne-li společné členství manželů v družstvu smrtí jednoho z nich, zůstává členem družstva pozůstalý manžel. Po rozvodu manželství zůstává členem družstva ten, který byl určen dohodou rozvedených manželů nebo rozhodnutím soudu.
3. Společné členství manželů v družstvu zaniká i převodem jejich členských práv a povinností, jejich písemnou dohodou s družstvem, vystoupením z družstva, vyloučením a zánikem družstva po ukončení likvidace.

Článek 14

Majetkové vypořádání při zániku členství

1. Zanikne-li členství za trvání družstva, má dosavadní člen nárok na vypořádací podíl. U nebydlícího člena družstva se rovná výplatě základního členského vkladu a splacené části dalšího členského vkladu nebo další majetkové účasti. U člena družstva - nájemce se vypořádací podíl rovná výplatě základního členského vkladu a splacené části dalšího členského vkladu nebo další majetkové účasti. U člena družstva - vlastníka se rovná výplatě základního členského vkladu.
2. Nárok na výplatu vypořádacího podílu vzniká uplynutím tří měsíců po schválení roční účetní závěrky za rok, v němž členství zaniklo. Pokud to hospodářská situace dovoluje, může družstvo uspokojit tento nárok nebo jeho část i dříve. Při současném zániku nájmu k družstevnímu bytu vznikne nárok na vypořádací podíl až po vystěhování z družstevního bytu.
3. Kromě nároku na vypořádací podíl nemá bývalý člen družstva nebo jeho dědicové z důvodu zániku členství nárok na jakoukoliv jinou část majetku družstva.

4. Při výplatě vypořádacího podílu započte družstvo své splatné pohledávky vůči bývalému členu družstva.
5. Zánikem členství v důsledku převodu členských práv a povinností nebo výměny bytu nevzniká dosavadnímu členovi vůči družstvu nárok na vypořádací podíl. Vzájemné nároky si účastníci převodu či výměny bytu vypořádají mezi sebou.

Článek 15

Evidence členů

Družstvo vede seznam všech svých členů. Do seznamu se zapisuje kromě firmy nebo názvu a sídla právnické osoby nebo jména a bydliště fyzické osoby jako člena i výše jejího členského vkladu a výše, v níž byl splacen. Do seznamu se bez zbytečného odkladu vyznačí všechny změny evidovaných skutečností. Družstvo umožní každému, kdo osvědčí právní zájem, aby do seznamu nahlédl. Člen družstva má právo do seznamu nahlížet a žádat vydání potvrzení o svém členství a obsahu jeho zápisu v seznamu.

Článek 16

Práva a povinnosti členů družstva

1. Člen družstva má zejména tato práva:
 - a) účastnit se osobně nebo prostřednictvím svého zástupce na jednání a rozhodování členské schůze a veškeré další činnosti, která není vyhrazena voleným orgánům družstva
 - b) volit a být volen za člena orgánů družstva
 - c) účastnit se veškeré družstevní činnosti a požívat výhod, které družstvo svým členům poskytuje
 - d) vznášet připomínky, stížnosti a náměty včetně hodnocení činnosti družstva jako celku, jeho orgánů a pracovníků. O vyřízení musí být informován do 30 dnů po jejich podání písemně
 - e) být seznámen obvyklým způsobem s řádnou účetní závěrkou družstva a na požádání obdržet její písemné vyhotovení
 - f) být seznámen obvyklým způsobem s ročním vyúčtováním zaplacených úhrad za užívání bytových a nebytových prostor a poskytovaných služeb spojených s jejich užíváním
 - g) právo na převod členských práv a povinností podle těchto stanov a platných právních předpisů a při zániku členství jinak než převodem členských práv a povinností na vypořádací podíl podle stanov
 - h) uzavřít s družstvem smlouvu o nájmu družstevního bytu, přičemž zakládajícimu členovi družstva právo na užívání bytu přiděleného předsedou a místopředsedou družstva formou rozhodnutí o budoucím přidělení bytu a dalším členům vzniká právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu na základě rozhodnutí o budoucím přidělení družstevního bytu nebo rozhodnutí o přidělení družstevního bytu vydaného předsedou a místopředsedou družstva dle pořadníku žádosti o přidělení družstevního bytu, dále na základě převodu členských práv a povinností, na základě dohody o výměně bytu a na základě zdědění členského podílu
2. Člen družstva má zejména následující povinnosti:
 - a) zaplatit členský vklad způsobem a ve lhůtách určených těmito stanovami a ustavující schůzí družstva, popř. dalšími usneseními členských schůzí. Nesplatí-li člen uvedené částky ve stanoveném termínu mohou být proti tomuto členovi uplatněny sankce, např. úroky z prodlení nebo může být z družstva vyloučen, přesáhne-li toto prodlení lhůtu tří měsíců
 - b) dodržovat stanovy a plnit usnesení orgánů družstva
 - c) platit řádně a ve stanovených lhůtách úhrady za užívání bytových prostor včetně úhrad na zajištění chodu domu, úhrady za užívání nebytových prostor, jakož i úhrady za služby spojené s užíváním bytových a nebytových prostor a plnit další podmínky nájemní smlouvy. Nesplatí-li člen uvedené částky ve stanoveném termínu mohou být proti tomuto členovi uplatněny sankce, např. poplatky z prodlení nebo může být z družstva vyloučen, přesáhne-li toto prodlení lhůtu tří měsíců

- d) dodržovat provozní řád a dbát, aby on i další osoby užívající bytový či nebytových prostor plně respektovali práva ostatních nájemců v objektech ve vlastnictví družstva.
 - e) chránit zájmy a majetek družstva, zejména upozorňovat orgány družstva na všechny případy jeho ohrožení
 - f) usilovat o odstranění zjištěných nedostatků v činnosti družstva
 - g) oznamovat družstvu do 30 dnů veškeré změny, týkající se člena a ostatních osob užívajících s ním bytový či nebytových prostor, které jsou podstatné pro vedení členské a ostatní evidence a pro zúčtování služeb
 - h) podílet se poměrnou částí na úhradě výdajů na činnost družstva, daňových a jiných poplatků a přispívat poměrnou částí na úhradu případné ztráty družstva, a to až do výše svého členského vkladu
 - i) umožnit zástupcům družstva po předchozím oznámení zjištění technického stavu užívaného bytového či nebytového prostoru a stavu veškerých měřidel
 - j) hradit veškeré drobné opravy v bytě či nebytovém prostoru související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou bytu či nebytového prostoru
 - k) oznamovat družstvu veškeré stavební činnosti a opravy prováděné v bytě či nebytovém prostoru vyjma drobných oprav v bytě či nebytovém prostoru a běžné údržby bytu či nebytového prostoru
 - l) provádět stavební činnosti a opravy v bytě či nebytovém prostoru v souladu se stavebním zákonem v platném znění
 - m) předat družstvu veškeré podklady související se stavební činností a opravami v bytě či nebytovém prostoru, které podléhají stavebnímu povolení, ohlášení stavebních úprav nebo hlášení udržovacích prací do 30-ti dnů po dokončení prací nebo do 15-ti dnů od nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí.
3. Členská schůze může rozšířit práva a povinnosti členů podle potřeb družstva. Rozšíření však nesmí být v rozporu s obecně platnými právními předpisy a těmito stanovami a musí být stejné pro všechny členy družstva.
4. Družstvo má vůči členovi povinnost naplňovat jeho práva podle těchto stanov a naproti tomu má družstvo právo požadovat po členech plnění jejich povinností vůči družstvu.
5. Další vzájemná práva a povinnosti člena a družstva jsou upravena příslušnými ustanoveními těchto stanov.

Článek 17

Přidělování bytů

1. Byty přiděluje představenstvo členům družstva podle jejich pořadí v pořadníku, sestaveném podle délky členství.
2. Podmínkou přidělení bytu členu družstva je splacení dalšího členského vkladu a další majetkové účasti.
3. Nesplatí-li člen ve lhůtě určené dle těchto stanov další členský vklad a další majetkovou účast nebo odmítne písemně přidělení bytu, představenstvo mu byt nepřidělí.
4. Představenstvo družstva může po dohodě se členem změnit své pravomocné rozhodnutí o přidělení družstevního bytu, jestliže s členem nebyla dosud uzavřena nájemní smlouva.
5. Představenstvo družstva může smlouvou o nájmu přenechat družstevní byt třetí osobě i když nepůjde o člena družstva v případě, kdy o byt nemá zájem žádný z členů družstva. Stejně může představenstvo družstva přenechat byt tomu, kdo zabezpečuje provoz družstevního domu.

NÁJEM DRUŽSTEVNÍHO BYTU

Článek 18

Vznik nájmu družstevního bytu

1. Nájem družstevního bytu vzniká smlouvou, kterou družstvo přenechává svému členu do užívání družstevní byt. Není-li doba nájmu dohodnuta, má se za to, že smlouva o nájmu byla uzavřena na dobu neurčitou.
2. Členovi vznikne právo na uzavření nájemní smlouvy :

- a. na základě rozhodnutí o přidělení družstevního bytu, vydaného příslušným orgánem družstva,
 - b. převodem členských práv a povinností,
 - c. na základě dohody o výměně bytu,
 - d. na základě zdědění členského podílu.
3. Nájemní smlouva musí obsahovat označení bytu, jeho příslušenství a způsob výpočtu nájemného z bytu a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu nebo jejich výši. Nájemní smlouva musí mít písemnou formu.

ORGÁNY DRUŽSTVA

Článek 19

Struktura orgánů a jejich jednání

1. Orgány družstva jsou:
 - a. členská schůze
 - b. předseda a místopředseda
2. Do orgánů družstva mohou být voleni jen členové družstva starší 18 let a zástupci právnických osob, které jsou členy družstva. Za právnickou osobu jedná písemně zmocněná fyzická osoba.
3. Hlasování v orgánu družstva je veřejné. O každém jednání orgánu družstva se pořizuje zápis podle článku 20 bod 14).

Článek 20

Členská schůze

1. Schůze členů družstva je nejvyšším orgánem družstva.
2. Členská schůze plní působnost představenstva a kontrolní komise.
3. Členská schůze je svolávána předsedou nebo místopředsedou dle potřeby, nejméně však jednou za rok písemnou pozvánkou, zaslanou členům dopisem anebo předanou osobně předsedou nebo místopředsedou proti podpisu nejméně 7 dnů před konáním schůze.
4. Předseda nebo místopředseda je povinen svolat členskou schůzi požádá-li o to písemně alespoň jedna třetina všech členů družstva, a to tak, aby se konala do 40 dnů od doručení žádosti. Nesplní-li tuto povinnost žádný z nich, je oprávněna svolat členskou schůzi osoba písemně pověřená osobami, které svolání členské schůze vyžadovaly.
5. Do působnosti členské schůze patří:
 - a) přijímat a měnit stanovy
 - b) rozhodovat o přijetí za člena družstva
 - c) volit a odvolávat předsedu a místopředsedu družstva
 - d) schvalovat řádnou účetní závěrku, rozhodovat o rozdělení a užití zisku, popř. způsobu úhrady ztráty
 - e) rozhodovat o zvýšení nebo snížení zapisovaného základního kapitálu
 - f) rozhodovat o základních otázkách koncepce rozvoje družstva
 - g) rozhodovat o splynutí, sloučení, rozdělení a o jiném zrušení družstva nebo změně právní formy
 - h) schvalovat usnesení družstva, provozní řád, jednací řád, volební řád a další dokumenty
 - ch) rozhodovat o tvorbě a použití fondů družstva
 - h) schvalovat hospodaření s majetkem družstva

- i) rozhodovat o přijetí úvěru, zřízení zástavy a jiných formách zajištění
 - j) rozhodovat o zcizení majetku družstva včetně uzavírání dohod o smlouvách budoucích
 - k) rozhodovat o odvolání proti rozhodnutí předsedy a místopředsedy družstva
 - l) rozhodovat o prodeji nebo nájmu podniku a o jiných významných majetkových dispozicích. Jinou majetkovou účastí nejsou podmínky další majetkové účasti na činnosti družstva uvedené v článku 8 stanov a sjednané s členem v písemné dohodě
 - m) rozhodovat o prodeji nebo jiných majetkových dispozicích s nemovitostmi, ve kterých jsou byty, nebo s byty, takové rozhodnutí může členská schůze přijmout jen po předchozím písemném souhlasu většiny členů bytového družstva, kteří jsou nájemci v nemovitosti, které se rozhodování týká
 - n) rozhodovat o převodech spoluvlastnických podílů na jednotlivých bytech či nebytových prostorech do vlastnictví členů družstva nebo jiných osob.
6. Členská schůze si může vyhradit rozhodování kterékoliv otázky, týkající se družstva a jeho činnosti, neuvedené v předchozím odstavci.
7. Členská schůze je usnášeníschopná, jestliže je přítomna nadpoloviční většina členů.
8. Na členské schůzi se hlasuje aklamací, neusnese-li se členská schůze na hlasování hlasovacími lístky a to třeba i v jediném bodu programu.
9. Pro platnost usnesení členské schůze je zapotřebí souhlasu nadpoloviční většiny přítomných hlasů s výjimkou rozhodování o zániku družstva a přijetí a změně stanov, kdy se vyžaduje dvoutřetinové většiny přítomných hlasů.
10. Při hlasování členské schůze má každý člen družstva jeden hlas.
11. Pokud jsou manželé společnými členy družstva ke dni konání členské schůze postačí, zúčastní-li se jí jeden z nich. Pokud se účastní oba, musí hlasovat jednotně. Pokud hlasují rozdílně, má se za to, že se hlasování zdrželi. Obdobně se postupuje v případě, že manželství společných členů již bylo rozvedeno, ale nedošlo dosud k dohodě či rozhodnutí podle § 736 a násl. občanského zákoníku.
12. Člen družstva může být na členské schůzi zastoupen jinou osobou, popř. jiným členem družstva, a to na základě plné moci.
13. Není-li členská schůze schopna se usnášet, svolá předseda nebo místopředseda družstva náhradní členskou schůzi tak, aby se konala do tří týdnů ode dne, kdy se měla konat původně svolaná členská schůze. Náhradní členská schůze musí mít nezměněný pořad jednání a je schopna se usnášet bez ohledu na ustanovení odstavce 7) tohoto článku stanov.
14. O každé členské schůzi 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.

Zápis podepisují předsedající schůze, zapisovatel a ověřovatelé zápisu. Přílohu zápisu tvoří seznam účastníků schůze, pozvánka na ni a podklady, které byly předloženy k jednotlivým bodům jednání. Každý člen má právo vyžádat si zápis a jeho přílohy k nahlédnutí. O rozhodnutí členské schůze, jímž se mění stanovy družstva, musí být pořízen notářský zápis, který musí obsahovat též schválený text změny stanov.

15. Člen družstva může podat návrh soudu na vyslovení neplatnosti usnesení členské schůze, jestliže požádal o zaprotokolování námítky na členské schůzi, která usnesení přijala nebo jestliže námitku oznámil družstvu do jednoho měsíce od konání této schůze. Návrh soudu lze podat jen do jednoho měsíce ode dne, kdy člen požádal o zaprotokolování námítky nebo od oznámení námítky družstvu.
16. Členskou schůzi řídí předseda nebo místopředseda družstva. Členská schůze volí na počátku svého jednání zapisovatele a dva ověřovatele zápisu.

Článek 21

Předseda a místopředseda družstva

1. Předseda družstva řídí činnost družstva a rozhoduje o všech záležitostech družstva, které nejsou zákonem, těmito stanovami nebo usnesením členské schůze vyhrazeny jinému orgánu.
2. Předseda družstva je statutárním orgánem družstva. Plní usnesení členské schůze a odpovídá za svoji činnost.
3. V případě nepřítomnosti předsedy jej v plném rozsahu jeho práv a povinností zastupuje místopředseda. Místopředseda je dalším statutárním orgánem družstva.
4. Za družstvo se podepisují při úkonech vyžadujících písemnou formu společně předseda a místopředseda družstva.

Článek 22

Společná ustanovení o orgánech družstva

1. Do orgánů družstva mohou být voleni jen členové družstva starší 18 let a pověřené osoby či zástupci právnických osob, které jsou členy družstva. Musí se jednat o osobu plně způsobilou k právním úkonům, která je bezúhonná ve smyslu zákona o živnostenském podnikání a tudíž nenastala skutečnost, jež je překážkou živnosti podle zákona o živnostenském podnikání.
2. Pro platnost usnesení členské schůze se vyžaduje její řádné svolání, přítomnost nadpoloviční většiny všech členů, není-li zákonem nebo těmito stanovami vyžadována jiná většina.
3. Funkční období předsedy a místopředsedy družstva jsou po založení družstva tři roky, pro následující volby orgánů družstva se stanoví volební období na dobu 5 let.
4. Všichni členové družstva mohou být voleni do orgánů opětovně.
5. Člen družstva, který je do své funkce zvolen, může z funkce odstoupit, je však povinen oznámit to orgánu, jehož je členem. Příslušný orgán musí projednat odstoupení člena na svém nejbližším zasedání poté, kdy se o odstoupení dozvěděl, nejpozději však do tří měsíců. Po marném uplynutí této lhůty se odstoupení považuje za projednané. Výkon funkce člena orgánu končí dnem, kdy příslušný orgán odstoupení projednal nebo měl projednat. Jestliže odstupující osoba oznámí své odstoupení na zasedání příslušného orgánu, končí výkon funkce do dvou měsíců po takovém oznámení, neschválí-li příslušný orgán na její žádost dřívější okamžik zániku funkce.
6. Jestliže člen orgánu zemře, odstoupí z funkce, je odvolán nebo jinak skončí jeho funkční období, musí členská schůze družstva do tří měsíců zvolit nového člena orgánu družstva.
7. Vztah mezi družstvem a členem orgánu se řídí přiměřeně ustanoveními o mandátní smlouvě.

8. Jakékoliv plnění družstva ve prospěch osoby, která je orgánem družstva, lze poskytnout pouze se souhlasem členské schůze družstva.

Článek 23

Zákaz konkurence

Předseda a místopředseda družstva nesmějí být podnikateli v obdobném předmětu činnosti ani členy statutárních či dozorčích orgánů právnických osob s obdobným předmětem činnosti. To neplatí, jde-li o vztah k zakladateli družstva anebo k členovi družstva - právnické osobě. Vyžaduje-li to zájem družstva, může členská schůze z tohoto ustanovení povolit výjimku.

HOSPODAŘENÍ DRUŽSTVA

Článek 24

Společná ustanovení k hospodaření družstva

1. Družstvo hospodaří v předmětu své činnosti samostatně a na svůj účet.
2. Družstvo je povinno sestavit za každý rok účetní závěrku.
3. Členové družstva si mohou vyžádat řádnou účetní závěrku a návrh na rozdělení zisku a úhrady ztráty k nahlédnutí.

Článek 25

Způsob použití zisku a úhrada případné ztráty

1. Členská schůze se při projednání řádné účetní závěrky usnese na použití zisku, případně na způsobu úhrady ztrát.
2. Podíl člena na zisku určeném k rozdělení mezi členy se stanoví poměrem jeho splaceného vkladu ke splaceným vkladům všech členů ke dni jednání členské schůze, která o podílu na zisku rozhoduje.
3. Případná ztráta se nejdříve vypořádá prostřednictvím zajišťovacích fondů. Pokud tyto fondy nepostačují k úhradě ztráty, zatíží se vklady členů poměrem, ve kterém se vypočte jejich podíl na zisku.

Článek 26

Nedělitelný fond

1. Družstvo zřizuje při svém vzniku nedělitelný fond ve výši 10% zapisovaného základního kapitálu. Tento fond družstvo doplňuje o 10% ročního čistého zisku, a to až do doby, kdy výše tohoto fondu dosáhne částky, rovnající se polovině základního zapisovaného kapitálu. Nedělitelný fond lze použít pouze k úhradě ztrát družstva.
2. Při vzniku družstva je nedělitelný fond zřízen plněním zakládajících členů ve výši 2.500,-Kč (na jednoho zakládajícího člena).

Článek 27

Fond dalších členských vkladů a další majetkové účasti

1. Fond dalších členských vkladů a další majetkové účasti se tvoří zejména ze splacené části peněžního plnění na další členský vklad a další majetkovou účast.

2. Prostředky fondu dalších členských vkladů a další majetkové účasti se používají na úhradu nákladů spojených s družstevní výstavbou a k vrácení členských podílů při zániku členství.
3. Zdroje fondu dalších členských vkladů a další majetkové účasti se snižují o další majetkovou účast a další členské vklady připadající na byty převáděné do vlastnictví člena družstva podle zákona o vlastnictví bytů.

Článek 28

Fond družstevní výstavby

1. Fond družstevní výstavby se tvoří z poskytnutých státních příspěvků na družstevní výstavbu a z příspěvků jiných fyzických, příp. právnických osob, které se sdružují na družstevní výstavbu.
2. Prostředky fondu družstevní výstavby se použijí na úhradu nákladů spojených s družstevní výstavbou.
3. Zdroje fondu družstevní výstavby se snižují při převodu družstevních bytů do vlastnictví člena družstva.

Článek 29

Dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu

1. Dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu se dlouhodobě vytváří pravidelným příspěvkem, který je součástí nájemného nebo příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku přímo ve prospěch dlouhodobé zálohy.
2. Dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu se vyúčtovávají ve výši skutečných nákladů na opravy a údržbu.
3. Nevyčerpané finanční prostředky na dlouhodobých zálohách na opravy a údržbu se převádí do příštího roku.

ZÁNÍK, ZRUŠENÍ A LIKVIDACE DRUŽSTVA

Článek 30

Zánik družstva

1. Družstvo zaniká ke dni výmazu z obchodního rejstříku. Zániku družstva předchází jeho zrušení a likvidace. Likvidace se nevyžaduje, je-li zamítnut návrh na prohlášení konkurzu pro nedostatek majetku nebo nezbude-li po ukončení konkurzního řízení žádný majetek.
2. 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 usnesení nebo zrušením konkursu z důvodu, že majetek úpadce nepostačuje k úhradě nákladů konkursu, anebo zamítnutím návrhu na prohlášení konkursu pro nedostatek majetku.

Článek 31

Zrušení, likvidace a změna právní formy družstva

1. Usnesení členské schůze o sloučení, splynutí nebo rozdělení družstva musí obsahovat určení právního nástupce a vymezení jmění, která na něj přechází. Při rozdělení družstva členská schůze určí, jak se jmění družstva a jeho členové rozdělí.
2. Člen, který nesouhlasí s převodem svých členských práv a povinností na právního nástupce družstva, může z družstva vystoupit ke dni, kdy k tomuto převodu má dojít, jestliže to oznámí předsedovi družstva do jednoho týdne po usnesení členské schůze. Nárok na vypořádací podíl podle ustanovení článku 15 těchto stanov je povinen uhradit členu, který z družstva vystoupil, právní nástupce družstva do jednoho měsíce ode dne, kdy na něj přešlo jmění družstva.
3. Při sloučení družstva s jiným družstvem - jmění slučovaného družstva a členství přecházejí na přejímající družstvo ke dni výmazu slučovaného družstva z obchodního rejstříku.
4. Při splynutí družstev - přechází jmění a členství na nově vzniklé družstvo dnem, ke kterému bylo nově vzniklé družstvo zapsáno do obchodního rejstříku.
5. Při rozdělení družstva - přechází jmění družstva a členství na družstva vzniklá rozdělením ke dni, kdy tato družstva byla zapsána do obchodního rejstříku.

Článek 32

Likvidace družstva

1. Likvidace družstva se provede podle obchodního zákoníku, popř. podle zvláštního zákona, stanoví-li jiný způsob likvidace. Vstup družstva do likvidace se zapisuje do obchodního rejstříku. Po dobu likvidace se užívá firmy družstva s dovětkem "v likvidaci".
2. Likvidátory jmenuje členská schůze. Likvidátoři jsou povinni vypracovat návrh na rozdělení likvidačního zůstatku, který projedná členská schůze. Návrh na rozdělení likvidačního zůstatku musí být na požádání předložen každému členu družstva.
3. Každý člen družstva nebo jiná oprávněná osoba může do tří měsíců ode dne konání členské schůze navrhnout, aby soud prohlásil usnesení členské schůze o rozdělení likvidačního zůstatku za neplatné pro rozpor s právními předpisy nebo těmito stanovami. Vyhoví-li soud návrhu, rozhodne zároveň o rozdělení likvidačního zůstatku. Do uplynutí tří měsíců, nebo do pravomocného rozhodnutí soudu nesmí být likvidační zůstatek rozdělen.

ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

Článek 33

Platnost a účinnost stanov

1. Tyto stanovy nabývají platnosti dnem jejich schválení ustavující schůzí družstva. Účinnosti nabývají dnem zápisu družstva do obchodního rejstříku.
2. O změně stanov rozhoduje členská schůze. Předseda a místopředseda družstva jsou povinni do 30 dnů od schválení změny stanov uvědomit o tom rejstříkový soud. Změny stanov se vydávají formou písemných, číslovaných dodatků ke stanovám, přičemž jednotlivé dodatky obsahují úplné aktuální znění stanov.

Článek 34

Stanovy a obecně platné právní předpisy

1. Pokud v těchto stanovách není určena zvláštní úprava, platí ustanovení občanského zákoníku a navazujících právních předpisů.
2. Pokud by tyto stanovy v některém svém ustanovení odporovaly obecně platným právním předpisům, např. vlivem pozdější změny zákona, jsou neplatné pouze v tomto odporujícím ustanovení a jejich celková platnost tím není dotčena.