

Stanovy bytového družstva

Část I. Základní ustanovení

Čl. 1 Firma a sídlo družstva

Obchodní firma bytového družstva: Bytové družstvo Vítkova 17

Sídlo bytového družstva: Vítkova 189/17 186 00 Praha 8 - Karlín

Čl. 2 Základní ustanovení

Bytové družstvo je družstvem a jakožto právnická osoba vystupuje v právních vztazích svým jménem a jedná na svou odpovědnost. Za porušení svých závazků ručí celým svým majetkem. Členové bytového družstva neručí za závazky bytového družstva.

Bytové družstvo je společenstvím neuzavřeného počtu osob, založeným za účelem koupě pozemků parc.č. 71/1 na němž stojí bytový dům č.p. 189, když příslušenstvím tohoto pozemku je bytový dům č.p. 189 a koupě pozemku 71/2, oba v k.ú. Karlín, obec Praha, dále zajišťování správy uvedených pozemků a bytového domu na něm stojícího a zajišťování bytových a jiných potřeb svých členů.

Bytové družstvo musí mít nejméně tři členy.

Bytové družstvo vzniká dnem jeho zápisu do obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze, oddíl Dr. a příslušná vložka.

Bytové družstvo se zřizuje na dobu neurčitou.

Čl. 3 Předmět činnosti

Bytové družstvo je založeno za účelem:

1) koupě pozemku parc.č. 71/1, na němž stojí bytový dům č.p. 189, když příslušenstvím tohoto pozemku je bytový dům č.p. 189 a koupě pozemku pč. 71/2, jak je vše zapsáno u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, k.ú. Karlín,

obec Praha (dále též jen „bytový dům“, případně „nemovitosti“), a to z prostředků získaných dalšími vklady zakládajících členů,

2) přidělení jednotlivých bytů nacházejících se v bytovém domě včetně jejich příslušenství do nájmu jednotlivým zakládajícím členům bytového družstva.

Předmětem činnosti bytového družstva je správa tohoto bytového domu, pronájem bytů a nebytových prostor včetně zabezpečení základních služeb s tím spojených, tj. zejména zajištění dodávek energií a služeb pro bytový dům a jednotlivé byty a nebytové prostory a zajištění oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí domu.

Čl. 4

Základní kapitál

Základní kapitál bytového družstva tvoří souhrn členských vkladů zakládajících a přistoupivších členů bytového družstva.

Čl. 5

Základní členský vklad

Základní členský vklad každého člena činí 2 000,-Kč , slovy: dvatisícekorunčeských

Zápisné uchazeče o členství v družstvu činí 3.000,-Kč, slovy: Třitisícekorunčeských

Základní členský vklad a zápisné musí být zakladateli bytového družstva splaceno nejpozději do 15-ti dnů ode dne konání ustanovující schůze, která rozhodla o založení bytového družstva, jinak se nestane členem bytového družstva. Případně uhrazené zápisné se nevrací. Základní členský vklad a zápisné musí být splaceny k rukám určeného člena tzv. „správce vkladu“. Správce vkladu vystaví každému členovi příjmový doklad potvrzující složení základního členského vkladu i zápisného. Správce vkladu vloží celkovou vybranou částku na účet družstva do 10- ti dnů ode dne založení účtu bytového družstva.

Nově přijatý člen je povinen splatit zápisné při podání přihlášky do bytového družstva a základní členský vklad nejpozději do 15-ti dnů ode dne přijetí za člena, jinak členství v bytovém družstvu nevznikne a v takovém případě se zápisné nevrací.

Za trvání bytového družstva nelze základní členský vklad nebo jeho část vracet; to neplatí, jestliže došlo ke snížení základního členského vkladu.

Základní členský vklad musí být pouze peněžitý.

Čl. 6

Další členský vklad

Člen bytového družstva, který má zájem stát se nájemcem bytu či nebytového prostoru, je dále povinen splnit nebo převzít vkladovou povinnost k dalšímu členskému vkladu.

Výši a termín splacení dalšího členského vkladu jednotlivých členů stanoví členská schůze.

Při založení bytového družstva se zakládající členové bytového družstva v přihlášce zavazují uhradit další členský vklad, který bude sloužit k financování kupní ceny předmětných nemovitostí stanované v kupní smlouvě uzavřené s Městskou částí Praha 8. Celkový součet všech dalších členských vkladů bude odpovídat kupní ceně předmětných nemovitostí. Výši a způsob splacení dalšího členského vkladu jednotlivých členů stanoví členská schůze. Bude přitom vycházet z navrženého znění kupní smlouvy v budoucnu uzavřené s Městskou částí Praha 8 (tzn. minimálně 25% kupní ceny bude uhrazeno do 30-ti dnů od podpisu kupní smlouvy a zbývající část kupní ceny do 3 měsíců od podpisu kupní smlouvy) a aktuálního počtu členů bytového družstva.

Další členský vklad může být pouze peněžitý a splácí se na účet bytového družstva.

O převzetí povinnosti k dalšímu členskému vkladu uzavře bytové družstvo s členem bytového družstva písemnou smlouvu. Smlouva bude obsahovat údaje o výši peněžitého vkladu a lhůtu pro splnění vkladové povinnosti.

Za trvání bytového družstva nelze další členský vklad nebo jeho část vracet ani jinak vypořádávat.

Čl. 7

Majetková účast člena družstva

Rozhodnutím členské schůze bytového družstva lze zvýšit zálohový podíl jednotlivých členů družstva. Člen bytového družstva je povinen uhradit zvýšení družstevního podílu ve výši, lhůtě a způsobem stanoveným představenstvem.

Družstevní podíl může být splacen:

- 1) jednorázově nebo částečně před koupí domu, a to převodem na účet bytového družstva, do 15 dnů od předání (případné zaslání) podepsané kupní smlouvy MČ Praha 8,
- 2) mimořádnou splátkou (podmínky budou upřesněny dle mimořádných podmínek)

3) formou pravidelných měsíčních splátek, včetně úroků pro dané období

Zbytek družstevního podílu je člen povinen platit ve splátkách ve výši a termínech určených členskou schůzí na návrh představenstva v souladu s výší a termíny splátek na koupi domu.

Před uzavřením nájemní smlouvy k uvolněnému bytu určí členská schůze na základě návrhu představenstva výši družstevního podílu následujícího nájemce částkou odpovídající hodnotě družstevního podílu, resp. zůstatkové hodnotě družstevního podílu.

Členská schůze družstva může upravit podmínky další majetkové účasti odchylně od ustanovení předchozích ujednání v článku č. 7 těchto stanov.

Čl. 8

Družstevní podíl

1) Družstevní podíl představuje práva a povinnosti člena plynoucí z členství v bytovém družstvu. Každý člen může mít pouze 1 družstevní podíl.

2) Družstevní podíl odpovídá poměrné části celkové kupní ceny domu s příslušenstvím vypočtené podle obytné podlahové plochy bytu, jehož je člen nájemcem.

Veškeré platby, mimo platby za služby, budou vždy rozděleny podle vypočteného koeficientu = obytná podlahová plocha bytu užívaného členem družstva k celkové obytné podlahové ploše domu.

3) Převod družstevního podílu je možný jen na osobu, která splňuje podmínky stanov pro přijetí za člena. Převod družstevního podílu s nimiž je spojen nájem družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu bytu (družstevního nebytového prostoru) dochází k převodu nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) včetně všech práv a povinností s ním spojených a to včetně dluhů převodce vůči družstvu a dluhů družstva vůči převodci, která souvisejí s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) převodcem, anebo s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) za podmínek určených těmito stanovami.

4) Družstevní podíl přechází na právního nástupce člena za podmínek stanovených zákonem nebo těmito stanovami.

Čl. 9

Zvýšení základního členského vkladu

Zvýšení základního členského vkladu doplatkem člena je v bytovém družstvu dovoleno jen tehdy, jestliže o tom rozhodla členská schůze a souhlasí s tím všichni členové bytového družstva, kteří jsou nájemci družstevních bytů. Souhlas člena musí mít písemnou formu.

Část II.

Vznik a zánik členství v bytovém družstvu, práva a povinnosti členů bytového družstva

Čl. 10

Vznik členství

Členem bytového družstva mohou být pouze fyzické osoby fyzické..

Na založení bytového družstva se však mohou podílet pouze fyzické osoby, které jsou oprávněnými nájemci bytů v předmětném bytovém domě a nemají žádné závazky vůči Městské části Praha 8 z titulu dlužného nájemného, vyúčtování služeb v souvislosti s užíváním bytu včetně předepsaných zálohových plateb za služby, případně z titulu bezdůvodného obohacení nebo náhrady škody vzniklé v souvislosti s užíváním bytu, smluvních pokut a poplatků z prodlení, a to včetně příslušenství, a současně s těmito nájemci není veden soudní spor o přivolení k výpovědi z nájmu bytu, nebo soudní spor o vyklizení bytu a není jim dána výpověď z nájmu bytu.

Členství v bytovém družstvu není podmíněno pracovněprávním vztahem k bytovému družstvu.

Společné členství manželů v bytovém družstvu vzniká, jestliže je družstevní podíl součástí společného jmění manželů. Je-li s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, spojeno právo na uzavření nájemní smlouvy k družstevnímu bytu, jde o právo na uzavření smlouvy o společném nájmu manželů. Je-li s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, spojen nájem družstevního bytu, jde o společný nájem manželů.

V případě manželů se jedná vždy o jedno společné členství.

Přeměnilo-li se společné členství manželů na výlučné členství jen jednoho z manželů, nemá tato skutečnost vliv na společné nájemní právo. Je-li jeden z manželů výlučným členem bytového družstva, mají oba manželé společné nájemní právo podle občanského zákoníku odvozené od práva nájmu manžela, který je výlučným členem bytového družstva. Zanikne-li členství manžela, od jehož nájemního práva bylo společné nájemní právo odvozeno, zaniká také nájemní právo druhého manžela.

Mladistvý se může stát členem bytového družstva z důvodu dědění.

Členství v bytovém družstvu vzniká:

1) Při založení bytového družstva dnem vzniku bytového družstva, pokud uchazeč o členství v bytovém družstvu splnil následující podmínky:

- a) jedná se o fyzickou osobu, která je vedena jako oprávněný nájemce v bytovém domě, č.p. 189 zapsaném u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, k.ú. Karlín, obec Praha, tzn. která má platnou nájemní smlouvu k bytu v uvedeném bytovém domě, nemá žádné závazky vůči Městské části Praha 8 z titulu dlužného nájemného, vyúčtování služeb v souvislosti s užíváním bytu včetně předepsaných zálohových plateb za služby, případně z titulu bezdůvodného obohacení nebo náhrady škody vzniklé v souvislosti s užíváním bytu, smluvních pokut a poplatků z prodlení, a to včetně příslušenství, a současně s tímto nájemcem není veden soudní spor o přivolení k výpovědi z nájmu bytu, nebo soudní spor o vyklizení bytu a není mu dána výpověď z nájmu bytu,
- b) podal písemnou přihlášku za člena bytového družstva nejpozději na ustavující schůzi bytového družstva,
- c) uhradil základní členský vklad ke dni konání ustavující schůze,
- d) zavázal se jako zakládající člen bytového družstva k vkladové povinnosti k dalšímu členskému vkladu dle druhého nečíslovaného odstavce článku 6 těchto stanov,
- e) zavázal se na ustavující schůzi bytového družstva k plnění dalších povinností člena bytového družstva stanovených zákonem, těmito stanovami a usneseními jednotlivých členských schůzí.

2) Za trvání bytového družstva vzniká členství v bytovém družstvu:

- a) přijetím za člena bytového družstva na základě písemné členské přihlášky; o přijetí rozhoduje členská schůze bytového družstva, členství vzniká zaplacením základního členského vkladu a zápisného,
- b) převodem členství v bytovém družstvu za podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami,
- c) přechodem členství, tj. v případě dědění, kdy přechází členství v bytovém družstvu na oprávněného dědice a dále přechodem členství v důsledku fúze nebo rozdělení bytového družstva
- d) členství v bytovém družstvu přechází i dnem vzniku nájmu bytu v předmětné budově na základě dohody o výměně.

Obligatorní náležitosti písemné přihlášky do bytového družstva jsou:

- označení, že se jedná o přihlášku do bytového družstva
- identifikaci uchazeče o členství v bytovém družstvu, tj.
u fyzické osoby jméno, příjmení, datum narození a bydliště
- vymezení zakládajícího členského vkladu a zápisného uchazeče
- datum sepsání přihlášky
- podpis uchazeče o členství v bytovém družstvu (tj. podpis fyzické osoby nebo osoby či osob oprávněných jednat za právnickou osobu).

O přijetí do bytového družstva rozhoduje členská schůze.

Členství v bytovém družstvu vzniká na dobu neurčitou.

Čl. 11

Převod družstevního podílu

Člen může převést svůj družstevní podíl na jiného člena, jakož i na osobu, která není členem bytového družstva.

Převod družstevního podílu člena bytového družstva, k němuž dochází na základě dohody, nepodléhá souhlasu orgánů bytového družstva.

Převodce družstevního podílu ručí za dluhy, které jsou s družstevním podílem spojeny a které sám způsobil.

Právní účinky převodu družstevního podílu nastávají vůči bytovému družstvu dnem doručení účinné smlouvy o převodu družstevního podílu bytovému družstvu, ledaže smlouva určí účinky později. Tytéž účinky jako doručení smlouvy má doručení prohlášení převodce a nabyvatele o uzavření takové smlouvy.

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.

Čl. 12

Přechod členství – děděním

Smrtí člena bytového družstva přechází jeho družstevní podíl v bytovém družstvu na dědice; souhlas orgánů bytového družstva se přitom nevyžaduje.

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

Dědic družstevního podílu, který nechce být členem bytového družstva, je oprávněn svou účast v bytovém družstvu vypovědět, a to bez zbytečného odkladu, nejpozději však 1(jeden) měsíc ode dne, kdy se stal dědicem, jinak se k výpovědi nepřihlíží. Výpovědní doba činí 3 (tři) měsíce a po dobu jejího běhu není dědic podílu oprávněn se podílet na činnosti bytového družstva. Podá-li dědic výpověď podle odstavce 1, platí, že se členem bytového družstva nestal.

Čl. 13

Zánik členství

Členství v bytovém družstvu zaniká:

a) Písemnou dohodou

V písemné dohodě musí být uvedeno datum, ke kterému členství v bytovém družstvu zaniká a dále též termín, v němž dojde k vyklizení a předání bytu či nebytového prostoru zpět bytovému družstvu.

b) Vystoupením z bytového družstva

Vystoupením zaniká členství k poslednímu dni měsíce, v němž bylo písemné oznámení člena o vystoupení doručeno bytovému družstvu. Oznámení lze odvolat pouze písemně a se souhlasem bytového družstva.

Člen z bytového družstva, který na členské schůzi nehlasoval pro změnu stanov, může z bytového družstva vystoupit. Vystupuje-li člen bytového družstva z důvodu, že nesouhlasí se změnou stanov,

- a) změna stanov není pro vystupujícího člena účinná a vztah mezi členem a bytovým družstvem se řídí dosavadními stanovami,
- b) uvede důvod vystoupení v oznámení o vystoupení, jinak se nejedná o vystoupení z důvodu nesouhlasu se změnou stanov,
- c) doručí oznámení o vystoupení bytovému družstvu ve lhůtě 30 dnů ode dne, kdy

bylo usnesení členské schůze o změně stanov přijato, jinak se k právu člena vystoupit z bytového družstva z důvodu nesouhlasu se změnou stanov nepřihlíží, a

d) členství vystupujícího člena zaniká uplynutím kalendářního měsíce, v němž bylo oznámení o vystoupení doručeno bytovému družstvu.

c) Vyloučením z bytového družstva

O vyloučení z bytového družstva rozhoduje členská schůze bytového družstva. Člen bytového družstva může být vyloučen z následujících důvodů:

- jestliže opětovně a přes výstrahu porušuje členské povinnosti stanovené zákonem, stanovami a dalšími vnitřními předpisy bytového družstva. Vyloučení z tohoto důvodu musí předcházet písemná výstraha, o jejímž udělení rozhoduje představenstvo. Ve výstraze musí být uveden důvod udělení výstrahy, který nemůže být dodatečně měněn a člen musí být upozorněn 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, nejméně však 30 dnů. Rozhodnutí o napomenutí musí být doručeno příslušnému členu bytového družstva a musí v něm být určena lhůta pro jeho vyjádření k výstraze,
- jestliže podnájemníci či jiné osoby jež člen bytového družstva ponechal bydlet v bytě, opětovně, hrubě a přes výstrahu porušují domovní řád, noční klid v domě další povinnosti určené zákonem, stanovami a dalšími vnitřními předpisy bytového družstva. Vyloučení z tohoto důvodu musí předcházet 3. písemné výstrahy, jejichž znění odsouhlasí členská schůze a v němž musí být uveden důvod udělení výstrahy, který nemůže být dodatečně měněn, dále upozornění na možnost vyloučení. Výstraha musí být doručena příslušnému členu bytového družstva a musí v něm být určena lhůta (nejméně 30-denní) pro jeho vyjádření k výstraze a k případné nápravě,
- pokud byl pravomocně odsouzen za úmyslný trestný čin, který spáchala proti bytovému družstvu nebo členu bytového družstva, nebo na osobě, která bydlí v družstevním domě, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází,
- pokud člen bytového družstva zneužil majetku bytového družstva pro svou soukromou potřebu nebo použil majetku bytového družstva pro své podnikání bez souhlasu bytového družstva,
- je-li člen bytového družstva v prodlení s úhradou dalšího členského vkladu nebo jinými platbami určenými členskou schůzí nebo vyplývajícími z těchto stanov, a to po dobu delší než 3 měsíce. Tato lhůta může být prodloužena na základě písemné žádosti člena o odklad plateb, kterou tento člen doručil představenstvu bytového družstva a které představenstvo vyhovělo,
- je-li člen bytového družstva v prodlení s úhradou nájemného anebo s úhradou za služby spojené s užíváním družstevního bytů anebo nebytového prostoru, a to ve výši odpovídající trojnásobku měsíčního nájemného a úhrady za služby spojené

- s užíváním družstevního bytu anebo nebytového prostoru po dobu delší než 3 měsíce. Tato lhůta může být prodloužena na základě písemné žádosti člena o odklad plateb, kterou tento člen doručil představenstvu bytového družstva a které představenstvo vyhovělo,
- poruší-li nájemce hrubě svou povinnost vyplývající mu z nájmu družstevního bytu anebo nebytového prostoru.

Vyloučení musí být členovi písemně oznámeno, přičemž rozhodnutí o vyloučení z bytového družstva musí být vylučovanému členovi doručeno doporučeným dopisem do vlastních rukou na adresu člena uvedenou v seznamu členů. O vyloučení nelze rozhodnout později než ve lhůtě 6 měsíců ode dne, kdy se družstvo dozvědělo o důvodu vyloučení, nejpozději však ve lhůtě 1 roku ode dne, kdy důvod vyloučení nastal.

Proti rozhodnutí členské schůze o vyloučení, může vylučovaná osoba podat odůvodněné námitky k členské schůzi ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení oznámení o vyloučení. Členství vylučované osoby zaniká marným uplynutím lhůty pro podání námitek nebo dnem, kdy bylo vylučované osobě doručeno rozhodnutí členské schůze o zamítnutí námitek.

Proti rozhodnutí členské schůze o zamítnutí námitek nebo o vyloučení z bytového družstva může člen bytového družstva podat ve lhůtě 3 měsíců ode dne doručení takového rozhodnutí návrh soudu na prohlášení rozhodnutí o vyloučení za neplatné. Do doby uplynutí lhůty pro podání návrhu u soudu nebo do doby pravomocného skončení soudního řízení bytové družstvo nemůže vůči členovi uplatnit žádná práva plynoucí ze zániku jeho členství.

d) Prohlášením konkurzu na majetek člena bytového družstva, zamítnutím insolvenčního návrhu pro nedostatek majetku člena bytového družstva, doručením vyrozumění o neúspěšné opakované dražbě v řízení o výkonu rozhodnutí nebo v exekuci.

Jestliže byl zrušen konkurs na majetek člena, jeho členství v bytovém družstvu se obnovuje; to neplatí, jestliže byl konkurs zrušen po splnění rozvrhového usnesení nebo proto, že majetek dlužníka je zcela nepostačující.

Jestliže byl pravomocně zastaven výkon rozhodnutí nebo exekuce postižením družstevního podílu, členství povinného v bytovém družstvu se obnovuje.

e) Převodem družstevního podílu,

Zánikem členství v důsledku převodu družstevního podílu nevzniká dosavadnímu členovi vůči bytovému družstvu nárok na vypořádací podíl. Vzájemné nároky si účastníci převodu vypořádají mezi sebou.

f) Přechodem družstevního podílu,

g) Smrtí člena družstva.

h) Zánikem bytového družstva bez právního nástupce

Při likvidaci bytového družstva se postupuje podle příslušných ustanovení zákona o obchodních korporacích. Členství zaniká dnem výmazu bytového družstva z obchodního rejstříku.

Čl. 14

Vznik a zánik společného členství manželů v bytovém družstvu a společný nájem manželů

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

Je-li s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, spojeno právo na uzavření nájemní smlouvy k družstevnímu bytu, jde o právo na uzavření smlouvy o společném nájmu manželů. Je-li s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, spojen nájem družstevního bytu, jde o společný nájem manželů.

Společné členství manželů zaniká vypořádáním společného jmění manželů nebo marným uplynutím lhůty pro jeho vypořádání podle občanského zákoníku.

Přeměnilo-li se společné členství manželů na výlučné členství jen jednoho z manželů, nemá tato skutečnost vliv na společné nájemní právo.

Je-li jeden z manželů výlučným členem bytového družstva, mají oba manželé společné nájemní právo podle občanského zákoníku odvozené od práva nájmu manžela, který je výlučným členem bytového družstva. Zanikne-li členství manžela, od jehož nájemního práva bylo společné nájemní právo odvozeno, zaniká také nájemní právo druhého manžela.

Čl. 15

Majetkové vypořádání při zániku členství

Zanikne-li členství v bytovém družstvu za trvání bytového družstva jinak než převodem družstevního podílu, má dosavadní člen nárok na vypořádací podíl. Vypořádací podíl je

roven výši splněného členského vkladu.

Vypořádací podíl člena, který byl nájemcem družstevního bytu, resp. nebytového prostoru, je splatný uplynutím 6 měsíců ode dne předání vyklizeného družstevního bytu, resp. nebytového prostoru, jehož byl bývalý člen nájemcem. U nebydlícího člena je vypořádací podíl splatný uplynutím 6 měsíců od zániku členství v bytovém družstvu.

Byl-li člen z bytového družstva vyloučen, počítá se lhůta podle předchozího odstavce, až ode dne marného uplynutí lhůty pro podání návrhu na prohlášení neplatnosti vyloučení nebo ode dne, v němž nabylo právní moci rozhodnutí soudu, kterým bylo řízení ve věci určení neplatnosti rozhodnutí o vyloučení skončeno.

Bytové družstvo může dle svého uvážení a pokud to hospodářská situace bytového družstva umožňuje, uspokojit nárok na vypořádací podíl, případně jeho část, ještě před uplynutím 6 měsíční lhůty.

Při výplatě vypořádacího podílu započte bytové družstvo své splatné pohledávky vůči bývalému členu. Vypořádací podíl se vyplácí v penězích.

Čl. 16

Práva a povinnosti členů bytového družstva

Člen bytového družstva má právo zejména:

- a) podílet se na řízení a kontrole činnosti bytového družstva přímo nebo prostřednictvím volených orgánů, zejména účastnit se osobně nebo prostřednictvím zástupce na jednání a rozhodování členské schůze,
- b) volit a být volen do orgánů bytového družstva,
- c) předkládat podnětné návrhy na zlepšení činnosti bytového družstva, vznášet připomínky a dotazy na orgány bytového družstva a být o jejich vyřízení informován; k tomu využívá zejména jednání orgánů bytového družstva nebo členské schůze bytového družstva,
- d) účastnit se veškeré činnosti bytového družstva a požívat výhody, které bytové družstvo svým členům poskytuje,
- e) být seznámen obvyklým způsobem s řádnou účetní závěrkou bytového družstva a na požádání obdržet její písemné vyhotovení,
- f) být seznámen obvyklým způsobem s ročním vyúčtováním zaplacených úhrad za užívání bytů a nebytových prostor a poskytovaných služeb spojených s jejich užíváním,
- g) na převod družstevního podílu v bytovém družstvu na základě dohody, v souladu s platnými právními předpisy a stanovami,

- h) při zániku členství jinak než převodem družstevního podílu na vyplacení vypořádacího podílu,
- i) uzavřít s bytovým družstvem smlouvu o nájmu družstevního bytu nebo nebytového prostoru na dobu neurčitou za předpokladu, že člen splnil nebo převzal vkladovou povinnost k dalšímu členskému vkladu dle článku 6 těchto stanov,
- j) na stanovení nájemného spojeného s užíváním družstevního bytu ve výši, která bude odpovídat pouze účelně vynaloženým nákladům bytového družstva vzniklým při správě těchto družstevních bytů, včetně nákladů na opravy, modernizaci a rekonstrukci domu, ve kterém se nacházejí, a příspěvků na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice těchto družstevních bytů
- k) užívat společné prostory družstevního domu a družstevní byt či nebytový prostor, který má v nájmu.
- l) zakládajícímu členovi družstva vzniká právo po privatizaci domu na užívání bytu, který doposud užíval a na uzavření smlouvy o nájmu tohoto družstevního bytu ze strany družstva na dobu neurčitou

Člen bytového družstva je povinen zejména:

- a) zaplatit členský vklad způsobem a ve lhůtách určených těmito stanovami a ustavující schůzi bytového družstva, popř. dalšími usneseními členských schůzí. Nesplatí-li člen příslušné částky ve stanoveném termínu, mohou být proti tomuto členovi uplatněny sankce ze strany bytového družstva, a to včetně vyloučení z bytového družstva v případě, že prodlení přesáhne lhůtu 3 měsíců,
- b) dodržovat stanovy, uskutečňovat rozhodnutí orgánů bytového družstva a podřídit se jim, pokud nejsou v rozporu se zákonem nebo stanovami,
- c) užívat družstevní byt či nebytový prostor k určeným účelům, řádně a včas platit nájemné, úhrady za služby spojené s užíváním družstevního bytu a nebytového prostoru a plnit další povinnosti stanovené v příslušné nájemní smlouvě. Výši a způsob úhrady nájemného a úhrad za služby spojené s užíváním družstevního bytu či nebytového prostoru stanoví členská schůze. Nesplatí-li člen příslušné platby ve stanoveném termínu, mohou být proti tomuto členovi uplatněny sankce ze strany bytového družstva, a to včetně vyloučení z bytového družstva v případě, že výše dluhu dovrší nebo přesáhne částku odpovídající trojnásobku měsíčního nájemného a úhrady za služby spojené s užíváním družstevního byt anebo nebytového prostoru a prodlení přesáhne lhůtu 3 měsíců,
- d) podílet se na činnosti bytového družstva, podílet se poměrnou částí na úhradě výdajů na činnost bytového družstva, daňových a jiných poplatků, a přispívat poměrnou částí na úhradu případné ztráty bytového družstva, a to až do výše trojnásobku základního členského vkladu,
- e) chránit majetek bytového družstva, řádně a hospodárně užívat služeb, jejichž užívání bytové družstvo zabezpečuje, upozorňovat orgány bytového družstva na veškeré zjištěné nedostatky v činnosti bytového družstva a usilovat o odstranění těchto nedostatků,

- f) oznamovat bytovému družstvu do 30-ti dnů veškeré změny týkající se přímo příslušného člena nebo ostatních osob užívajících s ním družstevní byt nebo nebytový prostor, které jsou podstatné pro vedení členské a ostatní evidence a pro vyúčtování služeb, včetně doložení této změny,
- g) hradit veškeré drobné opravy v družstevním bytě či nebytovém prostoru související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou družstevního bytu či nebytového prostoru,
- h) oznamovat bytovému družstvu veškeré stavební činnosti a opravy prováděné v družstevním bytě či nebytovém prostoru s výjimkou drobných oprav a běžné údržby, požádat bytové družstvo o souhlas s těmito stavebními činnostmi či opravami,
- i) provádět stavební činnosti a opravy v bytě v souladu se stavebním zákonem v platném znění;
- j) předat bytovému družstvu veškeré podklady související se stavební činností a opravami v bytě, 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.
- k) umožnit přístup do družstevního bytu či nebytového prostoru za účelem provedení oprav, odečtení stavu spotřeby vody, energií a tepla na měřidlech, kontroly komínů, plynových spotřebičů a z dalších jiných důvodů, souvisejících s provozem bytu
- l) pronajatý družstevní byt nebo nebytový prostor, popř. jejich část přenechat do podnájmu jen se souhlasem představenstva. Souhlas vyžaduje písemnou formu. Nevyjádří-li se představenstvo k žádosti o souhlas s podnájemem do 1 měsíce, považuje se souhlas za daný; to neplatí byl-li ve smlouvě o nájmu sjednán zákaz podnájmu. Žádost o souhlas s podnájemem musí obsahovat počet a jména osob, které budou nově užívat byt či nebytový prostor, nebo jeho část s uvedením telefonického a případně mailového kontaktu na tyto osoby
- m) dodržovat základní pravidla občanského soužití, dodržovat domovní řád a dodržovat předpisy o požární ochraně.

Vzorovou nájemní smlouvu musí schválit členská schůze.

Členská schůze může rozšířit práva a povinnosti členů podle potřeb bytového družstva. Toto rozšíření však nesmí být v rozporu s právními předpisy a těmito stanovami a musí být stejné pro všechny členy bytového družstva.

Čl. 17

Užívání družstevního bytu

Právo užívání družstevního bytu vzniká členovi poté, co splnil nebo převzal vkladovou

povinnost k dalšímu členskému vkladu dle čl. 6 těchto stanov, a to na základě písemné nájemní smlouvy, kterou bytové družstvo přenechává svému členu do užívání příslušný byt.

Členovi vznikne právo na uzavření nájemní smlouvy:

- a) na základě rozhodnutí bytového družstva o přidělení družstevního bytu,
- b) zakládajícímu členovi bytového družstva zápisem vkladu vlastnického práva k družstevnímu domu do katastru nemovitostí a úhradou základního členského vkladu a zápisného,
- c) převodem družstevního podílu podle těchto stanov,
- d) na základě dohody o výměně bytu,
- e) na základě ukončeného dědického řízení.

U zakládajících členů bytového družstva bude družstevní byt přidělen jednotlivým členům do 30 dnů od vzniku nároku na uzavření nájemní smlouvy k družstevnímu bytu a zápisu vkladu vlastnického práva k předmětným nemovitostem do katastru nemovitostí. Do té doby na bytové družstvo přechází práva a povinnosti plynoucí z nájemních smluv uzavřených s MČ Praha 8.

Čl. 18

Povinnosti družstva

Bytové družstvo zabezpečuje správu, řádnou a včasnou údržbu a opravu domu, společných prostor, poskytování služeb spojených s užíváním družstevních bytů a nebytových prostor.

Bytové družstvo zabezpečuje údržbu a opravu i uvnitř družstevních bytů a nebytových prostor, jsou-li vyvolány bezprostředně pracemi podle předchozího odstavce. Ostatní opravy v družstevním bytě nebo nebytovém prostoru a náklady související s jeho užíváním hradí člen bytového družstva s tím, že bytové družstvo tyto opravy a služby může zajišťovat nebo zprostředkovat za úplatu.

Bytové družstvo zajišťuje služby v tomto rozsahu:

- dodávku vody, elektrické energie a topného média,
- odvod splaškových vod a odvoz odpadků,
- úklid společných prostor družstevního domu, jakož i pozemku, na němž družstevní dům stojí,
- administrativní úkony spojené se správou družstevního domu a úhradou poplatků, daní a pojištění,
- výkony spojené s rekonstrukcí a stavebními změnami družstevního domu nebo

- jeho částí kromě vlastních družstevních bytů a případně nebytových prostor, úkony spojené s vedením technické dokumentace družstevního domu a jejich částí včetně všech družstevních bytů a nebytových prostor.

Bytové družstvo vede seznam všech svých členů. Do seznamu se zapisuje kromě jména a bydliště fyzické osoby, den a způsob vzniku a zániku členství v bytovém družstvu a výše jejího členského vkladu a rozsah splnění vkladové povinnosti k členskému vkladu. Do seznamu se bez zbytečného odkladu vyznačují všechny změny evidovaných skutečností. Bytové družstvo provede zápis zapisované skutečnosti bez zbytečného odkladu poté, co mu bude změna prokázána. Bytové družstvo umožní každému, kdo osvědčí právní zájem nebo kdo doloží písemný souhlas člena, kterého se zápis týká s jeho ověřeným podpisem, aby do seznamu nahlédl. Člen bytového družstva má právo do seznamu nahlížet a žádat potvrzení o svém členství a obsahu jeho zápisu v seznamu. Bytové družstvo vydá každému členovi na jeho písemnou žádost a za úhradu nákladů opis seznamu všech členů nebo požadované části seznamu, a to bez zbytečného odkladu od doručení žádosti. Přestane-li být člen bytového družstva jeho členem, bytového družstvo to v seznamu členů vyznačí bez zbytečného odkladu. Do této části seznamu bytové družstvo umožní nahlédnout pouze bývalému členovi, jehož se zápis týká, a jeho právnímu nástupci. Jiné osobě poskytne bytové družstvo údaje zapsané v seznamu pouze za podmínek stanovených zákonem upravujícím podnikání na kapitálovém trhu pro poskytování údajů osobou vedoucí evidenci investičních nástrojů.

Bytové družstvo vede ve svém sídle informační desku. Informační deska je přístupná každý pracovní den v běžnou pracovní dobu všem členům.

Zásady dodržování základních pravidel občanského soužití v bytovém domě budou upraveny domovním řádem, který bude odsouhlasen členskou schůzí.

Část III.

Orgány bytového družstva

Čl. 19

Struktura orgánů a jejich jednání

Orgány bytového družstva jsou:

- a) členská schůze
- b) představenstvo.

Orgánem bytového družstva nebo jeho členem může být pouze člen bytového družstva. Do volených orgánů bytového družstva mohou být voleni pouze členové bytového družstva starší 18-ti let, které jsou členy bytového družstva. Je-li členem voleného orgánu bytového družstva právnická osoba, vykonává práva a povinnosti spojené s jejím členstvím v orgánu bytového družstva fyzická osoba, která je k tomu zmocněna; plná moc musí mít písemnou formu. Zmocněnec musí splňovat stejné podmínky, jako kdyby byl členem voleného orgánu osobně – kromě členství v bytovém družstvu, a nesmí udělit další plnou moc za tímto účelem třetí osobě.

Hlasování v orgánech bytového družstva je veřejné. O každém jednání orgánu bytového družstva se pořizuje zápis.

Čl. 20

Členská schůze

Členská schůze je nejvyšším orgánem bytového družstva.

Členská schůze plní působnost kontrolní komise.

Členská schůze je svolávána představenstvem dle potřeby, nejméně však jednou za rok. O termínu konání členské schůze včetně jejího programu musí být každý člen bytového družstva vyrozuměn nejméně 15 dní před termínem konání členské schůze, a to písemnou pozvánkou zaslanou členům doporučeným dopisem na adresu uvedenou v seznamu členů nebo předanou osobně členem představenstva oproti podpisu. Členové mají za povinnost zajímat se o termíny konání členské schůze. Členskou schůzi řídí do zvolení předsedajícího svolavatel. Má-li bytové družstvo zřízené své internetové stránky, svolavatel nejméně 15 dnů přede dnem konání členské schůze uveřejní pozvánku na členskou schůzi na internetových stránkách bytového družstva a současně ji zašle členům na adresu uvedenou v seznamu členů. Uveřejněním pozvánky se považuje pozvánka za doručenou. Pozvánka musí být na internetových stránkách uveřejněna až do okamžiku konání členské schůze.

Pozvánka obsahuje alespoň

- a) firmu a sídlo bytového družstva,
- b) místo a dobu zahájení členské schůze; místo a doba zahájení členské schůze se určí tak, aby co nejméně omezovaly možnost člena se jí zúčastnit,
- c) označení, zda se svolává členská schůze nebo náhradní členská schůze,
- d) program členské schůze a
- e) místo, kde se člen může seznámit s podklady k jednotlivým záležitostem programu členské schůze, pokud nejsou přiloženy k pozvánce.

Má-li dojít ke změně stanov nebo k přijetí usnesení, jehož důsledkem je změna stanov, obsahuje pozvánka v příloze též návrh těchto změn nebo návrh usnesení.

Členská schůze musí být svolána vždy, požádá-li o to písemně alespoň 10 % všech členů bytového družstva, kteří mají nejméně jednu pětinu všech hlasů, a to tak, aby se konala do 30-ti dnů od doručení žádosti. Nesplní-li představenstvo tuto povinnost, je oprávněna svolat členskou schůzi osoba písemně pověřená osobami, které svolání členské schůze požadovali.

Do působnosti členské schůze patří zejména:

- a) přijímat a měnit stanovy bytového družstva,
- b) volit a odvolávat členy představenstva,
- c) určovat výši odměny členů představenstva, schvaluje smlouvu o výkonu funkce člena představenstva bytového družstva
- d) schvalovat řádnou, mimořádnou nebo konsolidovanou účetní závěrku, popřípadě mezitímní účetní závěrky
- e) schvalovat poskytování finanční asistence,
- f) schvalovat jednání učiněná za bytové družstvo do jeho vzniku,
- g) rozhodovat o rozdělení a užití zisku, popřípadě způsobu úhrady ztráty,
- h) rozhodovat o uhrazovací povinnosti,
- i) rozhodovat o vydání dluhopisů,
- j) schvalovat smlouvu o dalším členském vkladu a její změnu a zrušení,
- k) rozhodovat o zrušení bytového družstva s likvidací,
- l) volit a odvolávat likvidátora a rozhoduje o jeho odměně, schvaluje zprávu likvidátora o naložení s likvidačním zůstatkem,
- m) rozhodovat o zvýšení nebo snížení základního členského vkladu,
- n) schválení převodu nebo zastavení závodu nebo takové jeho části, která by znamenala podstatnou změnu dosavadní struktury závodu nebo podstatnou změnu v předmětu podnikání nebo činnosti družstva,
- o) rozhodovat o základních otázkách koncepce rozvoje bytového družstva,
- p) rozhodovat o přeměně bytového družstva,
- q) schvalovat provozní řád, jednací řád, domovní řád, volební řád a další dokumenty,
- r) rozhodovat o tvorbě a použití fondů bytového družstva, zejména rezervního fondu
- s) rozhodovat o významných majetkových dispozicích a schvalovat hospodaření s majetkem bytového družstva,
- t) rozhodovat o přijetí úvěru, zřízení zástavy a jiných formách zajištění,
- u) rozhodovat o odvolání proti rozhodnutí představenstva,
- v) rozhodovat o přijetí za člena bytového družstva,
- w) rozhodovat o vyloučení člena bytového družstva a o námitkách člena bytového družstva proti rozhodnutí o vyloučení
- x) schvalovat výši a způsob úhrady nájemného a úhrad za služby spojené s užíváním bytu či nebytového prostoru

y) rozhodovat o zcizení majetku bytového družstva včetně uzavírání dohod o smlouvách budoucích

z) 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 všech členů bytového družstva, kteří jsou nájemci v nemovitosti, které se rozhodování týká. Takovýto písemný souhlas musí být opatřen úředně ověřeným podpisem. Udělený souhlas je závazný i pro právního nástupce osoby, která jej udělila. Tento odstavec se nepoužije, jestliže se jedná o převody družstevních bytů a nebytových prostorů do vlastnictví členů bytového družstva, kteří jsou jejich nájemci.

q) kontroluje činnost představenstva a vyřizuje stížnosti členů bytového družstva.

Členská schůze rozhoduje o dalších záležitostech týkajících se bytového družstva a jeho činnosti, pokud tak stanoví Zákon o obchodních korporacích, stanovy, popřípadě pokud si rozhodování o určité věci sama členská schůze vyhradila.

Členská schůze je způsobilá se usnášet, jestliže je přítomna nadpoloviční většina členů mající většinu všech hlasů, nevyžaduje-li zákon nebo této stanovy účast členů majících větší počet hlasů. Pro přijetí usnesení je třeba souhlasu většiny přítomných členů, nestanoví-li stanovy nebo zákon v daných věcech jinak.

Jestliže má být přijato usnesení členské schůze o některé z následujících záležitostí:

- a) schválení poskytnutí finanční asistence,
- b) o uhrazovací povinnosti,
- c) zrušení bytového družstva s likvidací,
- d) přeměně bytového družstva,
- e) vydání dluhopisů.,

je členská schůze schopna se usnášet, pokud jsou přítomny alespoň dvě třetiny všech členů, a usnesení musí být přijato alespoň dvěma třetinami přítomných členů.

Pro přijetí a změnu stanov bytového družstva a pro přijetí usnesení o přeměně bytového družstva nebo o zrušení bytového družstva s likvidací a o schválení převodu nebo zastavení závodu nebo takové jeho části, která by znamenala podstatnou změnu dosavadní struktury závodu, nebo podstatnou změnu v předmětu podnikání nebo činnosti družstva, je vždy zapotřebí souhlasu alespoň dvoutřetinové většiny všech členů bytového družstva za současného pořízení notářského zápisu.

Zvýšení základního členského vkladu doplatkem člena je v bytovém družstvu dovoleno jen tehdy, jestliže o tom rozhodla členská schůze a souhlasí s tím všichni členové bytového družstva, kteří jsou nájemci družstevních bytů; souhlas člena musí mít písemnou formu s úředně ověřeným podpisem.

Není-li členská schůze usnášeníschopná, svolá představenstvo bez zbytečného odkladu

náhradní členskou schůzi. Náhradní členská schůze se stejným programem musí být svolána stejným způsobem jako původně svolaná členská schůze a samostatnou pozvánkou. Náhradní členská schůze je usnášeníschopná bez ohledu na počet přítomných členů.

Při hlasování má každý člen jeden hlas, manželé jako společní členové mají jeden hlas. V případě, že má člen bytového družstva družstevní podíl, k němuž se váže právo nájmu dvou nebo více družstevních bytů nebo nebytových prostorů, má takovýto člen počet hlasů dle počtu družstevních bytů, resp. nebytových prostorů, ke kterým má právo nájmu v družstevním domě. Člen bytového družstva může písemně zmocnit jiného člena bytového družstva nebo jinou osobu, aby jej na členské schůzi zastupovala. Plná moc pro zastupování na členské schůzi musí být písemná a musí z ní vyplývat, zda byla udělena pro zastoupení na jedné nebo na více členských schůzích. Nikdo nesmí být na jednání členské schůze zmocněncem více než jedné třetiny všech členů družstva, jinak platí, že nemá pro jednání na členské schůzi udělenou žádnou plnou moc.

Z jednání každé členské schůze se pořizuje zápis, který musí obsahovat:

- datum a místo konání členské schůze
- přijatá usnesení
- výsledky hlasování
- nepřijaté námitky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování.

Přílohu zápisu tvoří seznam účastníků schůze (včetně uvedení kdo z členů nebyl přítomen), pozvánka na členskou schůzi a podklady, které byly předloženy k projednáváním bodům. Každý člen má právo nahlížet do zápisu a jeho příloh. O rozhodnutí členské schůze, jímž se mění stanovy bytového družstva, musí být pořízen notářský zápis, který musí obsahovat též schválený text změny stanov.

Člen nemůže na členské schůzi vykonávat hlasovací právo,

- a) je-li v prodlení se splněním vkladové povinnosti k členskému vkladu,
- b) rozhoduje-li členská schůze o námitkách tohoto člena proti rozhodnutí o jeho vyloučení z družstva,
- c) rozhoduje-li členská schůze o jeho odvolání z funkce člena orgánu bytového družstva,
- d) rozhoduje-li členská schůze o schválení poskytnutí finanční asistence ve vztahu k němu.

Členská schůze může rozhodovat rovněž formou per rollam. V takovém případě zašle bytové družstvo nebo osoba oprávněná ke svolání členské schůze všem členům návrh rozhodnutí.

Návrh rozhodnutí obsahuje

- a) text navrhovaného rozhodnutí a jeho odůvodnění,

- b) 15-denní lhůtu pro doručení vyjádření člena; pro začátek jejího běhu je rozhodné doručení návrhu členovi,
- c) podklady potřebné pro jeho přijetí.

Nedoručí-li člen ve výše uvedené 15-denní lhůtě od doručení návrhu bytovému družstvu souhlas s návrhem usnesení, platí, že s návrhem nesouhlasí. Vyžaduje-li tento zákon, aby rozhodnutí členské schůze bylo osvědčeno notářským zápisem, má vyjádření člena formu notářského zápisu, ve které se uvede i obsah návrhu rozhodnutí členské schůze, kterého se vyjádření týká.

Rozhodná většina se počítá z celkového počtu hlasů všech členů bytového družstva. Výsledek rozhodování per rollam, včetně dne jeho přijetí, oznámí představenstvo všem členům bez zbytečného odkladu ode dne jeho přijetí.

Člen bytového družstva se může obrátit na soud s návrhem na vyslovení neplatnosti usnesení členské schůze, pokud je usnesení v rozporu s právními předpisy nebo stanovami bytového družstva. Právo dovolat se neplatnosti usnesení členské schůze zaniká do 3 měsíců ode dne, kdy se člen bytového družstva dozvěděl, nebo mohl dozvědět, nejpozději však do 1 roku od přijetí rozhodnutí. Bylo-li rozhodnuto mimo členskou schůzi, právo podat návrh zanikne uplynutím 3 měsíců ode dne, kdy se navrhovatel dozvěděl nebo mohl dozvědět o přijetí rozhodnutí per rollam. Nebylo-li právo podle tohoto odstavce uplatněno v zákonné lhůtě, případně nebylo-li návrhu na vyslovení neplatnosti vyhověno, nelze platnost usnesení členské schůze již přezkoumávat, ledaže jiný právní předpis stanoví jinak.

Čl. 21

Představenstvo

Statutárním orgánem bytového družstva je představenstvo. Plní usnesení členské schůze a odpovídá za svoji činnost.

Představenstvu přísluší obchodní vedení bytového družstva. Představenstvo řídí činnost bytového družstva a rozhoduje o všech záležitostech bytového družstva, které nejsou zákonem, těmito stanovami nebo usnesením členské schůze vyhrazeny jinému orgánu. Představenstvo zajišťuje řádné vedení účetnictví, předkládá členské schůzi ke schválení účetní závěrku a v souladu se stanovami také návrh na rozdělení zisku nebo úhradu ztráty.

Představenstvo má 3 členy. Představenstvo volí svého předsedu a jednoho místopředsedu. Představenstvo rozhoduje většinou hlasů všech svých členů, ledaže stanovy určí vyšší počet potřebných hlasů. O průběhu jednání představenstva a o jeho rozhodnutích se

pořizuje zápis podepsaný předsedajícím a zapisovatelem; přílohou zápisu je seznam přítomných osob

Za bytové družstvo jednají navenek a činí písemné úkony společně předseda představenstva a místopředseda představenstva.

Představenstvo rozhoduje o výdajích, nepřevyšujících částku 100 000,- Kč. Nad tuto částku musí být odsouhlaseny členskou schůzí.

Funkčním obdobím člena představenstva jsou 2 roky.

Čl. 22

Společná ustanovení o orgánech bytového družstva a členství v nich

Členem orgánu bytového družstva nebo zástupcem právnické osoby, která je členem orgánu bytového družstva, může být pouze fyzická osoba starší 18-ti let, která je plně způsobilá k právním úkonům.

Pro platnost usnesení členské schůze je vyžadováno její řádné svolání, přítomnost nadpoloviční většiny všech členů a souhlasu většiny hlasů přítomných členů, není-li zákonem nebo těmito stanovami vyžadována kvalifikovaná většina.

Funkce člena představenstva končí jeho smrtí, odstoupením z funkce, odvoláním, volbou nového člena představenstva, uplynutím funkčního období anebo jiným ukončením jeho funkce.

Kdo přijme funkci člena voleného orgánu, zavazuje se, že ji bude vykonávat s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí. Má se za to, že jedná nedbale, kdo není této péče řádného hospodáře schopen, ač to musel zjistit při přijetí funkce nebo při jejím výkonu, a nevyvodí z toho pro sebe důsledky.

Dozví-li se člen představenstva, že může při výkonu jeho funkce dojít ke střetu jeho zájmu se zájmem bytového družstva, informuje o tom bez zbytečného odkladu členskou schůzí. To platí obdobně pro možný střet zájmů osob členovi představenstva blízkých nebo osob jím ovlivněných nebo ovládaných. Členská schůze může na vymezenou dobu pozastavit členovi představenstva, který oznámí střet zájmu výkon jeho funkce.

Člen bytového družstva, který je do své funkce zvolen, může z funkce odstoupit – je však povinen oznámit tuto skutečnost orgánu, jehož je členem. Příslušný orgán musí projednat odstoupení člena na svém nejbližším zasedání poté, kdy se o odstoupení dověděl,

nejpozději však do 3 měsíců. Po marném uplynutí této lhůty se odstoupení považuje za projednané. Výkon funkce člena orgánu končí dnem, kdy příslušný orgán odstoupení projednal, a pokud tak příslušný orgán neučinil, pak výkon funkce končí dnem, kdy se odstoupení považuje za projednané.

V případě smrti člena představenstva, odstoupení z funkce, odvolání anebo jiného ukončení jeho funkce, zvolí nejbližší členská schůze nového člena představenstva.

Představenstvo, jehož počet členů neklesl pod polovinu, může jmenovat náhradní členy do příští členské schůze.

Jakékoli plnění, jiné než na které má člen orgánu bytového družstva právo z právního předpisu, z vnitřního předpisu bytového družstva nebo ze smlouvy o výkonu funkce, které bytové družstvo poskytne ve prospěch osoby, která je orgánem nebo členem orgánu bytového družstva, lze poskytnout pouze se souhlasem členské schůze bytového družstva.

Čl. 23

Zákaz konkurence

Člen představenstva nesmí podnikat v předmětu činnosti bytového družstva, a to ani ve prospěch jiných osob, ani zprostředkovávat obchody bytového družstva pro jiné. Člen představenstva dále nesmí být členem statutárního orgánu jiné právnické osoby se shodným předmětem činnosti nebo osoby v obdobném postavení, ledaže se jedná o koncern, společenství vlastníků jednotek nebo bytové družstvo, jehož členy jsou pouze jiná bytová družstva. Vyžaduje-li to zájem bytového družstva, může členská schůze z tohoto ustanovení povolit výjimku.

Pokud byli zakladatelé při založení bytového družstva nebo členská schůze v okamžiku zvolení člena představenstva členem představenstva na některou z okolností dle předchozího odstavce výslovně upozorněni nebo vznikla-li později a člen představenstva na ni písemně upozornil, má se za to, že tento člen představenstva činnost, které se zákaz týká, zakázanou nemá. To neplatí, vyslovil-li některý ze zakladatelů nebo členská schůze nesouhlas s takovou činností do jednoho měsíce ode dne, kdy byl na okolnosti dle předchozího odstavce upozorněn.

Část IV.

Hospodaření bytového družstva

Čl. 24

Společná ustanovení k hospodaření bytového družstva

Bytové družstvo hospodaří v předmětu své činnosti samostatně a na svůj účet.

Bytové družstvo hradí náklady a výdaje své činnosti z příjmů získaných z bytového a nebytového hospodářství, z příspěvků členů, popřípadě z jiných zdrojů. Zisk bytového družstva může být použit pouze k uspokojování bytových potřeb členů a k dalšímu rozvoji bytového družstva.

Bytové družstvo je povinno sestavit za každý rok účetní závěrku, a to do 3 měsíců od skončení účetního období.

Spolu s roční účetní závěrkou navrhne bytové družstvo i způsob rozdělení a užití zisku, popřípadě způsob úhrady ztrát.

Členové bytového družstva si mohou vyžádat roční účetní závěrku a návrh na rozdělení zisku a ztrát k nahlédnutí.

Bytové družstvo může vytvářet fondy k zajištění svého hospodaření.

Bytové družstvo nesmí převést vlastnické právo k družstevním bytům nebo budovám s družstevními byty nebo pozemkům jimi zastavěným a s nimi věcně souvisejícím, ledaže s podmínkami převodu předem souhlasí všichni členové bytového družstva, kteří jsou nájemci těchto družstevních bytů, a všichni členové bytového družstva, kteří mají podle platného znění stanov právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu. Takovýto souhlas musí mít písemnou formu s úředně ověřeným podpisem. Udělený souhlas je závazný i pro právního nástupce osoby, která jej udělila. Toto ustanovení se nepoužije, jestliže se jedná o převody družstevních bytů a družstevních nebytových prostorů do vlastnictví členů bytového družstva, kteří jsou jejich nájemci.

Bytové družstvo nesmí zastavit nebo jinak zatížit družstevní byty, nebo budovy s družstevními byty nebo pozemky jimi zastavěné a s nimi věcně související, ledaže s tím předem udělí svůj souhlas alespoň dvě třetiny členů bytového družstva, kteří jsou nájemci těchto družstevních bytů. Takovýto souhlas musí mít písemnou formu s úředně ověřeným podpisem. Udělený souhlas je závazný i pro právního nástupce osoby, která jej udělila.

Čl. 25

Způsob použití zisku a úhrada případné ztráty

Členská schůze se při projednání řádné účetní závěrky usnese na použití zisku, případně na způsobu úhrady ztrát.

Zisk bytového družstva může být použit pouze k uspokojování bytových potřeb členů a k dalšímu rozvoji bytového družstva.

Případná ztráta se nejdříve vypořádá prostřednictvím rezervního fondu, (případně dalších zajišťovacích fondů, pokud byly zřízeny). Pokud rezervní fond (případně další zajišťovací fondy) nebude (nebudou) stačit na úhradu vykázané ztráty bytového družstva, členská schůze je oprávněna rozhodnout o uhrazovací povinnosti členů, a to až do výše trojnásobku jejich základních členských vkladů.

Osoba, která byla členem bytového družstva pouze po určitou část účetního období, ve kterém vznikla ztráta bytového družstva, plní pouze poměrnou část uhrazovací povinnosti za tuto část účetního období. Uhrazovací povinnost lze ukládat i opakovaně. Dosáhne-li celková výše uhrazovací povinnosti člena za trvání jeho členství v bytovém družstvu limitu trojnásobku jeho základního členského vkladu, nelze již tomuto členovi další uhrazovací povinnost uložit.

Uhrazovací povinnost lze uložit, jestliže

- a) ztráta bytového družstva byla zjištěna řádnou nebo mimořádnou účetní závěrkou,
- b) členská schůze projednala řádnou nebo mimořádnou účetní závěrku,
- c) k úhradě ztráty byl použit nerozdělený zisk z minulých let a rezervní a jiné fondy, jsou-li zřízeny, které lze podle stanov k úhradě ztráty použít, a
- d) rozhodnutí členské schůze o uhrazovací povinnosti členů bylo přijato do 1 roku ode dne skončení účetního období, v němž ztráta hrazená uhrazovací povinností vznikla.

Čl. 26

Rezervní fond

Bytové družstvo může zřídit pro případ ztráty rezervní fond, nejméně ve výši 10 % všech základních členských vkladů členů bytového družstva. Tento fond bytové družstvo doplňuje alespoň nejméně o 10 % ročního čistého zisku a to až do doby, než výše tohoto fondu dosáhne částky rovnající se polovině zapisovaného základního jmění bytového družstva. Rezervní fond lze použít výhradně k úhradě ztrát bytového družstva.

Fond se nesmí používat za trvání bytového družstva k rozdělení mezi členy bytového

družstva.

Čl. 27

Fond oprav

- 1) Fond oprav se dlouhodobě vytváří pravidelným příspěvkem, který je součástí nájemného.
- 2) Nevyčerpaná část fondu oprav se převádí do příštího roku.
- 3) V případě nedostatku prostředků ve fondu oprav rozhodne členská schůze o způsobu jeho doplnění.

Část V.

Zánik, zrušení a likvidace bytového družstva

Čl. 28

Zánik bytového družstva

Bytové družstvo zaniká ke dni výmazu z obchodního rejstříku. Zániku bytového družstva předchází jeho zrušení a likvidace. Likvidace se nevyžaduje, je-li zamítnut návrh na prohlášení konkurzu pro nedostatek majetku nebo v případě, že po ukončení konkurzního řízení nezbude žádný majetek.

Bytové družstvo se zrušuje:

- a) usnesením členské schůze o zrušení bytového družstva s likvidací, a to dnem uvedeným v příslušném usnesení, popř. dnem, kdy bylo toto usnesení přijato; rozhodnutí členské schůze o zrušení bytového družstva vyžaduje osvědčení notářským zápisem,
- b) rozhodnutím soudu o zrušení bytového družstva, a to dnem uvedeným v tomto rozhodnutí; jinak dnem kdy rozhodnutí nabude právní moci,
- c) usnesením členské schůze o přeměně bytového družstva za podmínky, že bytové družstvo po přeměně nebude nástupnickou společností, a to dnem účinnosti přeměny,
- d) zrušením konkurzu po splnění rozvrhového usnesení nebo zrušení konkurzu z důvodu, že majetek dlužníka nepostačuje k úhradě nákladů konkurzu.

Čl. 29

Likvidace bytového družstva

Likvidace bytového družstva se provádí podle příslušných ustanovení občanského zákoníku, popř. podle zvláštního zákona, stanoví-li jiný způsob likvidace. Bytové družstvo vstupuje do likvidace dnem, kdy je zrušeno. Vstup bytového družstva do likvidace se zapisuje do obchodního rejstříku. Po dobu průběhu likvidace se užívá obchodní firmy bytového družstva s dovětkem „v likvidaci“.

Likvidátora jmenuje členská schůze. Likvidátor sestaví ke dni vstupu právnické osoby do likvidace zahajovací rozvahu a soupis jmění bytového družstva. Jakmile likvidátor dokončí vše, co předchází naložení s likvidačním zůstatkem, předloží konečnou zprávu, návrh na použití likvidačního zůstatku a účetní závěrku členské schůzi.

Likvidační zůstatek se rozdělí mezi členy tak, že se členům vyplatí splacená část jejich členského vkladu. Podíl na likvidačním zůstatku se vyplácí v penězích. Nelze-li práva všech členů uspokojit zcela, uspokojí se poměrně. Jestliže po uspokojení práv všech členů na podíl na likvidačním zůstatku zůstanou nerozděleny nějaké prostředky, rozdělí se mezi členy rovným dílem.

Část VI.

Závěrečná ustanovení

Čl. 30

Platnost a účinnost stanov

Tyto stanovy nabývají platnosti dnem jejich schválení ustavující schůzí bytového družstva. Účinnosti nabývají dnem zápisu bytového družstva do obchodního rejstříku.

O změně stanov rozhoduje členská schůze. Představenstvo je povinno do 30-ti dnů od schválení změny stanov uvědomit o této skutečnosti příslušný rejstříkový soud. O rozhodnutí členské schůze, jímž se mění stanovy družstva, musí být pořízen notářský zápis, který musí obsahovat též schválený text změny stanov.

Právní vztahy bytového družstva se řídí stanovami bytového družstva, pokud obecně závazné právní předpisy nestanoví jinak. Pokud v těchto stanovách není určena zvláštní úprava, řídí se právní vztahy bytového družstva příslušnými ustanoveními zákona o obchodních korporacích, občanského zákoníku a souvisejících právních předpisů.

Pokud by tyto stanovy v některém svém ustanovení odporovaly platným obecně závazným právním předpisům (zejména v důsledku pozdější změny těchto právních předpisů), jsou neplatné pouze v tomto odporujícím ustanovení a jejich celková platnost tím není dotčena.

Stanovy Bytového družstva Vítkova 17 byly schváleny na členské schůzi dne 15.5.2014.

Průběh ustavující členské schůze byl osvědčen notářským zápisem.

V Praze, dne 15.05.2014.