

S t a n o v y

bytového družstva " Boleslavská 1989/20"

Část I.

Základní ustanovení

čl. 1

Bytové družstvo přijalo název firmy: "Bytové družstvo Boleslavská 1989/20" a má sídlo v Praze 3, ul. Boleslavská 20, čp. 1989 v kat. úz. Vinohrady..

čl. 2

Bytové družstvo (dále jen " družstvo ") je družstvem fyzických a právnických osob – uživatelů, ev. vlastníků bytů, situovaných v domě čp. 1989. Je právnickou osobou, vystupuje v právních vztazích svým jménem a nese odpovědnost z těchto vztahů vyplývající. Družstvo se zakládá zejména za účelem získání domu čp. 1989 s pozemkem č.parc.2653 v kat. úz. Vinohrady do vlastnictví družstva a následného plnění všech práv a povinností vyplývajících z vlastnictví těchto nemovitostí.

Část II.

Předmět činnosti družstva

čl. 3

Předmětem činnosti družstva je výlučně zajišťování správy , provozu a oprav bytů, nebytových prostorů a společných částí domu, který bude ve vlastnictví družstva a hospodaření s bytovými a nebytovými prostory v domě, včetně poskytování základních služeb, spojených s bydlením. K této činnosti se ve smyslu ust. § 4 živnostenského zákona nevyžaduje živnostenský list či koncesní listina. Družstvo nesmí podnikat jiným způsobem než jak je vymezeno tímto ustanovením.

Část III.

Členství v družstvu, vznik členství

čl. 4

1) Zakládajícím členem družstva se stávají dnem vzniku družstva ti dosavadní oprávnění nájemci bytů v domě čp. 1989, kteří podají přihlášku do družstva, zúčastní se ustavující schůze buď osobně, nebo prostřednictvím zmocněného zástupce a po hlasování o stanovách nevezmou svoji přihlášku ihned zpět, jestliže hlasovali proti jejich přijetí.

2) Zakládajícím členem družstva nemůže být nájemce bytu v domě čp. 1989, který ke dni založení družstva nemá vypořádány závazky na nájemném a službách vůči dosavadnímu pronajímateli.

čl. 5

1) Po založení družstva může být za člena družstva dále přijata rozhodnutím členské schůze i fyzická osoba starší 15ti let, se kterou byla rozhodnutím členské schůze uzavřena nájemní smlouva na byt v domě čp. 1989 po založení družstva.

2) Členská schůze rozhodne o přihlášce do 30-ti dnů po doručení přihlášky a rozhodnutí oznámí žadateli písemně, proti potvrzení o doručení, pověřený člen družstva.

3) Nárok na členství vzniká dědictvím a jinými způsoby uvedenými v platné právní úpravě a je podmíněn přijetím stanov družstva bez výhrad.

čl. 6

Společné členství manželů

1) Stane-li se jeden z manželů za trvání manželství členem družstva, vzniká společné členství manželů v družstvu, (to neplatí, jestliže manželé spolu trvale nežijí). V tomto členství vystupují oba manželé společně a

nerozdílně a jako společní členové mají pouze počet mandátů uvedených v příloze stanov a z hlediska plateb (např. dalších členských vkladů) vystupují rovněž jako jeden člen. Jsou-li při hlasování přítomni oba a jejich hlasování je rozporné, k žádnému z jejich hlasů se nepřihlíží.

2) Rozvodem manželství, smrtí jednoho z manželů nebo vyloučením jednoho z manželů z družstva, zaniká společné členství manželů v družstvu.

3) V případě rozvodu manželů - společných členů družstva, se stává výlučným členem družstva ten z bývalých manželů, na kterého přejde členství buď dohodou rozvedených manželů nebo rozhodnutím soudu. Do té doby rozhoduje hlasování toho z manželů, který je přítomen členské schůzi. Jsou-li přítomni oba a jejich hlasování je rozporné, k žádnému z jejich hlasů se nepřihlíží.

čl. 7

Základní kapitál družstva, základní členský vklad a další čl. vklad

1) Výše základního kapitál družstva tvoří souhrn všech členských vkladů. Základní zapisovaný kapitál činí 50.000,- Kč (slovy : padesát tisíc korun českých).

2) Základní členský vklad je jednotný a činí 3.200,- Kč (slovy : tři tisíce dvě stě korun českých) a bude zakládajícími členy splacen nejpozději do 7 dnů od ustavující členské schůze k rukám správce vkladů. Členové družstva, přijatí po založení družstva, musí členský vklad splatit do 3 dnů od oznámení o rozhodnutí členské schůze o přijetí za člena družstva na účet družstva.

3) Zakládající člen družstva je povinen uhradit družstvu další členský vklad, který je odvozen z kupní ceny domu stanovené smlouvou mezi OÚ pro Prahu 3 a družstvem. Výše tohoto vkladu se určí z jednotkové ceny 1 m², která je definována jako podíl ceny celkové k celkové výměře bytových ploch v domě. Skutečná hodnota vkladu je dána jako součin podlahové plochy bytu člena družstva jím užívaným násobené výše uvedenou jednotkovou cenou, zvětšeného o částku, která odpovídá podílu ceny plochy bytů, jejichž nájemníci nebudou členy družstva, počtem členů družstva. Výše dalších členských vkladů členů družstva jsou uvedeny ve sloupci "Celková prodejní cena" v příloze těchto stanov, které tvoří jejich nedílnou součást.

4) Další členské vklady jsou splatné v termínu, či dle splátkového kalendáře schválených členskou schůzí v návaznosti na smluvní podmínky kupní smlouvy

5) V případě přijetí nového člena družstva po jeho založení, stanoví členská schůze družstva kvalifikovanou většinou výši dalšího členského vkladu tohoto člena. Uvedený vklad bude převeden v plné výši do Fondu údržby a investic.

čl. 8

Členská práva

1) Člen družstva má právo zejména:

a) účastnit se osobně nebo prostřednictvím svého zákonného zplnomocněného zástupce na jednání a rozhodování členské schůze a vyžádat si k nahlédnutí zápis z členské schůze nebo pořízení jeho fotokopie,

b) volit a být volen do orgánů družstva, má-li plnou způsobilost k právním úkonům,

c) účastnit se veškeré družstevní činnosti a požívat výhod poskytovaných družstvem svým členům, pokud se těchto práv sám nevzdá,

d) předkládat návrhy na zlepšení činnosti družstva - obracet se k jeho orgánům s podněty, náměty a stížnostmi, pokud se týkají činnosti družstva a být o jejich vyřízení informován,

e) uzavřít smlouvu na užívání bytu jím obývaným.

f) být seznámen obvyklým způsobem s ročním vyúčtováním zaplacených úhrad za užívání bytu (nebytového prostoru) - nájemného a služeb s tím spojených,

g) požádat družstvo o bezplatný převod bytu do vlastnictví za podmínky, že to družstvu umožňuje kupní smlouva, kterou družstvo získalo dům čp. 1989 do vlastnictví. Družstvo má povinnost tento převod uskutečnit do 3 měsíců od doručení žádosti člena .

čl. 9 Členské povinnosti

1) Člen družstva je povinen zejména :

- a) dodržovat stanovy, domovní řád a řídit se rozhodnutím orgánů družstva,
- b) uhradit základní členský vklad, další členský vklad (vklady) dle čl.7/3, platby podle rozhodnutí členské schůze vyvolané potřebami družstva v souladu se stanovami a platit řádně a včas věcně usměrňované nájemné , příspěvky do fondů družstva a zálohy na služby spojené s bydlením.
- c) chránit družstevní majetek i majetek ostatních členů družstva, předpisy o požární ochraně, řádně udržovat byt a nepoškozovat a neznečišťovat společné prostory domu i prostoru s bytem bezprostředně spojené,
- d) upozorňovat orgány družstva na vzniklé závady na spravovaném majetku, jakož i na chování a činnosti družstevní majetek zjevně poškozující, a podle svých sil a schopností působit proti jejich šíření,
- e) oznamovat orgánům družstva změny, týkající se člena a počtu příslušníků jeho domácnosti, jež jsou důležité pro vedení evidence členů a majetku družstva a pro zaúčtování služeb,
- f) umožňovat pověřeným zástupcům družstva zjištění technického stavu bytu v nezbytných případech a na předchozí vyžádání,
- g) udržovat a pečovat o majetek, jenž je výbavou bytu a jenž je s majetkem družstva pevně nebo odpojitě spojen, s cílem předcházet jeho poškození,
- h) účastnit se řádně na činnosti orgánů družstva, do kterých byl zvolen
- i) požádat představenstvo družstva o souhlas k provedení stavebních úprav v bytě, včetně úprav zasahujících do společných rozvodů instalací (plynovod, vodovod, kanalizace a elektroinstalace), v souladu s obecně závaznými právními předpisy a v případě provedení těchto úprav předat představenstvu družstva dokumentaci stavebních změn a úprav,
- j) uhradit další členský vklad v souladu s písm.b) v případech nepředvídatelných havárií nebo nezbytných oprav domu čp. 1989, které nelze pokrýt z prostředků na fondech družstva, jehož výše a termín splacení budou vymezeny usnesením členské schůze, schváleným kvalifikovanou většinou.
- k) byt nebo jeho část může člen používat k jiným účelům než je bydlení jen se souhlasem družstva.

2) Povinnosti a práva k bytu se přiměřeně vztahují i na nebytový prostor, pokud jej získá člen družstva do nájmu..

čl. 10 Členská evidence

- 1) Předseda vede členskou evidenci a udržuje ji v souladu se skutečností. Tvoří ji kniha členů a členské spisy.
- 2) Do knihy zapisuje všechny členy, s uvedením data vzniku členství a údaje umožňující identifikaci každého člena.
- 3) Členský spis tvoří doklady a korespondenci se členem vyplývající z členského vztahu.

čl. 11 Převod členských práv a povinností

Člen může převést svá práva a povinnosti na jinou osobu.

Děje se tak písemnou dohodou mezi stávajícími členem a novým členem, k níž musí být připojeno prohlášení obou stran o vzájemném vypořádání a o tom, že nový člen přistupuje bez výhrad ke stanovám družstva. Vypořádání musí být nejen členský vklad, ale i další členský vklad. Dohoda nepotřebuje souhlas představenstva, či jiného orgánu družstva, avšak dohoda musí být postoupena a doručena představenstvu družstva. Člen družstva, na něhož byla převedena práva a povinnosti má právo na uzavření nájemní smlouvy k bytu užívaného dosud členem družstva, který na něho svá členská práva a povinnosti převedl a to v rozsahu , jaké měl tento člen.

čl. 12

Dispozice s uvolněnými byty (nebytovými prostory)

- 1) Uvolní-li se byt v případech, kdy nájemní právo nepřešlo na jinou osobu podle ust. § 706 Obč. zák., dohodou či výpovědí nebo uplynutím doby nájmu, družstvo jej pronajme.
- 2) Členská schůze rozhodne o obsazení bytu na doporučení představenstva.
- 3) O využití a dispozicích s byty (popř. nebytovými prostory) rozhodne členská schůze na základě doporučení představenstva. Představenstvo doporučí členské schůzi ke schválení takovou smlouvu o pronájmu, která družstvu bude zajišťovat nejvýhodnější podmínky z hlediska finančního přínosu do fondu družstva. Vedle finanční výhodnosti pro družstvo budou hlavními kritérii i osoba nájemce zajišťující bezproblémové užívání bytu nebo nebytového prostoru a která dává záruku řádného placení nájmu.

čl. 13

Vznik nájemního práva k bytu

- 1) Nájem družstevního bytu či nebytového prostoru vzniká smlouvou, kterou družstvo jako pronajímatel přenechá svému členu nebo jiné osobě jako nájemci. 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. Při založení družstva vzniká zakládajícímu členovi právo na uzavření nájemní smlouvy dnem vzniku družstva.
 - b) převodem členských práv a povinností,
 - c) na základě zdědění členského podílu (dnem právní moci rozhodnutí soudu o dědictví),
- 3) Nájemní smlouva musí obsahovat, vedle obecných náležitostí, označení předmětu a rozsah užívání, výši nebo způsob výpočtu nájemného, způsob výpočtu úhrady za plnění spojené s užíváním bytu a příslušenství a popis stavu bytu.

čl. 14

Výměna bytu

Člen může uzavřít dohodu o výměně bytu pouze za předpokladu, že současně dojde k převodu členských práv a povinností ve smyslu čl. 11. Text dohody musí být postoupen představenstvu družstva na vědomí.

čl. 15

Podnájem bytu

- 1) Člen družstva může svůj byt nebo jeho část dát dočasně do podnájmu k bydlení jiné osobě, která není členem družstva. Tato opatření nepodléhá souhlasu družstva.
- 2) Člen družstva je však povinen předložit představenstvu družstva podnájemní smlouvu do 14ti dnů od podpisu. Smlouva musí kromě obecných náležitostí obsahovat i údaje o tom, kolik osob, po jakou dobu budou byt užívat. Nedodržení tohoto postupu ze strany člena družstva se opovažuje za hrubé porušení povinností člena družstva.
- 3) Člen družstva přitom dbá, aby byl byt řádně a účelně užíván k bydlení dle kolaudačního stavu. Osoby dočasně bydlící v bytě musí v přiměřeném rozsahu dodržovat povinnosti člena družstva, zejména ustanovené v čl. 9/c.
- 4) Pokud nejsou plněna předchozí ustanovení, předseda oznámí tuto skutečnost na nejbližší členské schůzi, která přijme opatření v souladu se stanovami. Krajním opatřením je vyloučení člena.

čl. 16

Způsob užívání bytu (nebytového prostoru).

- 1) Družstvo je povinno zajistit nájemci družstevního bytu plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu.

- 2) Drobné opravy a úpravy v bytě a nebytového prostoru, související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou (drobné opravy), hradí nájemce.
- 3) Členská schůze může z technických nebo estetických důvodů stanovit odchylná pravidla upravující způsob provedení některých oprav nebo běžné údržby bytu.
- 4) Nepostará-li se nájemce družstevního bytu nebo nebyt. prostoru o včasné provedení drobných oprav a běžné údržby bytu, má družstvo právo učinit tak po předchozím upozornění nájemce na jeho náklad samo a požadovat od něj náhradu.
- 5) Nájemce družstevního bytu nebo nebyt. prostoru je povinen odstranit závady a poškození, které způsobil v domě nebo ti, kdo s ním bydlí, do jednoho měsíce. Nestane-li se tak, má družstvo právo po předchozím upozornění nájemce závady a poškození odstranit a požadovat od něho náhradu.
- 6) Nájemce družstevního bytu nebo nebyt. prostor, nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v bytě bez souhlasu družstva a to ani na svůj náklad.
- 7) Družstvo je oprávněno provádět stavební úpravy bytu a jiné podstatné změny v bytě nebo nebyt. prostoru pouze se souhlasem nájemce. Provádí-li družstvo takové úpravy nebo opravy na příkaz příslušného orgánu státní správy, nebo za účelem odstranění havárií (např. vodovodní a kanalizační potrubí, elektr. instalace, či jiných sítí procházejících bytem a pod.), je člen povinen jejich provedení umožnit, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
- 8) Nájemce družstevního bytu nesmí bez souhlasu družstva provádět úpravy, jimiž se mění vzhled domu nebo jeho vnitřní uspořádání.

Část IV.

Zánik členství, majetkové vypořádání

čl. 17

- 1) Členství zaniká:
 - a) písemnou dohodou
 - b) vystoupením
 - c) převodem členských práv
 - d) vyloučením
 - f) zánikem družstva bez právního nástupce
- 2) Písemnou dohodou mezi členem a družstvem může členství zaniknout kdykoliv.
- 3) Člen družstva může z družstva vystoupit tím, že doručí představenstvu družstva písemnou výpověď. Členství zaniká uplynutím 3 měsíční výpovědní lhůty, která počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi. Písemnou výpověď lze vzít zpět pouze se souhlasem členské schůze.
- 4) Zemře-li člen a nejde-li o společné členství manželů, přechází jeho členství na dědice, včetně členského podílu a členského vkladu i dalšího čl. vkladu poté, kdy bylo o dědictví pravomocně rozhodnuto a kdy tento dědic požádal družstvo o členství.
- 5) Rozhodnutím představenstva může být z družstva vyloučen člen, jenž:
 - a) hrubě nebo opakovaně porušuje stanovy nebo rozhodnutí orgánů družstva
 - b) užívá družstevní majetek tak, že družstvu vzniká značná škoda nebo trpí, aby se majetku takto užívalo
 - c) sám, nebo spolu se svými blízkými porušuje hrubě pořádek v domě, pravidla morálky a soužití občanů, popř. tak činí osoby, které jeho byt či nebyt. prostor užívají
 - d) je-li v prodlení po dobu delší než 3 měsíce se zaplacením věcného nájemného a záloh na služby spojené s užíváním bytu a nebytového prostoru
 - e) byl odsouzen za úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu, jeho majetku nebo proti spolubydlícím v domě
 - f) nezaplatil družstvu další členský vklad (vklady) v souladu se stanovami
- 6) O vyloučení podle odst. 5 může rozhodnout představenstvo po předchozí písemné výstraze doručené do vlastních rukou, pokud i po ní důvody trvají alespoň 15 dní.
- 7) Rozhodnutí představenstva o vyloučení musí být doručeno do vlastních rukou nebo poštou jako doporučená zásilka a, nebude-li tato převzata, pak náhradním doručením. Vyloučení musí obsahovat odůvodnění. Proti rozhodnutí se může člen odvolat k členské schůzi. Odvolání má odkladný účinek.

čl. 18 Majetkové vypořádání

1) Zánikem členství vzniká bývalému členovi, jeho dědicům právo na výplatu vypořádacího podílu ve smyslu ust. § 233 obch. zák. a to uplynutím tří měsíců po schválení roční účetní uzávěrky za minulý rok, v němž členství zaniklo. Toto právo nevznikne při zániku společného členství manželů v případě, že jeden z manželů zůstává členem družstva.

Při učení výše vypořádacího podílu smyslu ust. § 233 odst.2 a 5 obch. zák., se bude postupovat podle poměru spoluvlastnických podílů na podlahových částech domu a to dvojím způsobem.

ad a) u členů družstva s nárokem na nájemní smluvu bude podíl určen součtem dílčího podílu na podlahových plochách bytů ve vlastnictví Družstva a podílem na nebytových prostorách. Podíl na nebytových jednotkách (garážích) bude odvozen od poměru plochy bytu s platnou nájemní smlouvou ku celkové ploše bytů v domě.

ad b) u členů družstva s převedenými byty do osobního vlastnictví bude podíl určen pouze podle podílu na nebytových prostorách a jeho výše bude odvozena od poměru plochy bytu v osobním vlastnictví ku celkové ploše bytů v domě.

Poměrné části podílů jsou definovány přílohou těchto stanov a jsou odvozeny od výměr jednotek uvedených v Prohlášení vlastníka zaneseném v Katastru nemovitostí.

2) Kromě nároku dle odst. 1) nemá bývalý člen, ani jeho dědicové, nebo jeho právní nástupci, z důvodu zániku členství nárok na žádnou jinou část majetku družstva.

3) Družstvo započte své splatné pohledávky vůči bývalému členovi.

4) Pokud ukončení členství souvisí s vypovězením nájemní smlouvy, bude vypořádání provedeno do jednoho měsíce po vyklizení a předání bytu družstvu.

čl. 19 Ukončení společného členství manželů

1) Společné členství manželů zaniká :

a) zánikem členství podle čl. 18/4

b) smrtí jednoho z manželů

c) dohodou rozvedených manželů

d) rozhodnutím soudu o vypořádání bytových poměrů

e) zánikem společného jmění manželů nebo jinou dispozicí s členským podílem jako součástí společného jmění manželů, v souladu s obecně platnými právními předpisy. Tím není dotčeno pravidlo jednoho hlasu

2) Zanikne-li společné členství manželů jednoho z nich, zůstává členem druhý z manželů.

3) Po rozvodu manželství zůstane členem ten z rozvedených manželů, který byl určen dohodou manželů nebo rozhodnutím soudu nájemcem bytu.

Část V. Orgány družstva

čl. 20

1) Orgány družstva jsou:

a) členská schůze, která je nejvyšším orgánem družstva

b) představenstvo družstva, které tvoří tři členové

c) kontrolní komise, kterou tvoří tři členové

2) Funkční období volených orgánů družstva činí v období po založení družstva dva roky, po ukončení tohoto volebního období tři roky. Své funkce vykonávají tyto orgány až do zvolení orgánů nových.

čl. 21
Členská schůze

- 1) Je nejvyšším orgánem družstva. Do výlučné pravomoci členské schůze patří zejména:
 - a) změna stanov
 - b) volba a odvolání členů představenstva, předsedy družstva (představenstva) a jeho zástupce, členů a předsedy kontrolní komise
 - c) projednání výroční zprávy představenstva a kontrolní komise
 - d) schválení koncepce rozvoje a hospodářských záměrů, tvorby a použití fondů
 - e) schválení roční uzávěrky a rozhodování o rozdělení a užití zisku (popř. úhrady ztráty)
 - f) rozhodování o splynutí, sloučení, přeměnění, rozdělení družstva
 - g) stanovení výše úhrady za služby spojené s bydlením a užíváním společných prostor a nebytových prostorách členů družstva a nájemného nečlenů družstva a stanoví rozsah tzv. drobných oprav v bytě placených členem družstva
 - h) projednání zpráv kontrolní komise a vnějších kontrol včetně schválení a kontroly opatření k odstranění zjištěných nedostatků
 - i) rozhodování o odvolání proti rozhodnutí představenstva
 - j) vydání a změny Domovního řádu, rozhodování o způsobu a rozsahu užívání pozemků členy družstva nebo o jiných způsobech užívání těchto pozemků
 - k) schvalování plateb z účtu družstva nebo v hotovosti z pokladny a finančních závazků, jejichž objem je jednorázově vyšší než 20.000,- Kč. Osoba nebo orgán družstva, oprávněný k dispozici s majetkem družstva je v takovém případě povinen si vyžádat předchozího souhlasu s takovou dispozicí, s výjimkou případů, kdy tato dispozice nesnese odkladu. Tato mimořádná dispozice nesmí být učiněna v případě, že by se jednalo o finanční objem, převyšující částku 50.000,-Kč.
 - l) rozhodovat o prodeji nebo jiném zcizování nemovitostí ve vlastnictví družstva. Takové rozhodnutí však může členská schůze přijmout jen po předchozím písemném souhlasu všech členů družstva. To neplatí, jestliže družstvu vznikla povinnost převést byt nebo nebytový prostor do vlastnictví člena, který je jeho nájemcem.
 - m) rozhodovat o zatěžování (např. formou zástavy, ručení ap.) nemovitostí ve vlastnictví družstva. Takové rozhodnutí však může členská schůze přijmout jen po předchozím písemném souhlasu kvalifikované, tj. 2/3 většiny všech členů bytového družstva a z důvodů zajištění finančních prostředků pro finanční pokrytí nepředvídatelných havárií nebo nezbytných oprav domu čp. 1989, které nelze pokrýt z prostředků na fondech družstva.
 - n) rozhodovat o případech nepředvídatelných havárií nebo nezbytných oprav domu čp. 1989, s nimiž má být spojena povinnost členů družstva uhradit ve smyslu článku 9/1) písm. j) další členský vklad.
 - o) plnění dalších úkolů podle stanov a obecně platných právních předpisů a rozhodování o věcech a činnostech, jež si vyhradí
- 2) Členská schůze může rozhodnout, že činnost člena družstva v orgánech družstva je činností placenou. V takovém případě stanoví výši měsíční úhrady. Rovněž může rozhodnout, že některému z členů představenstva nebo družstva náleží jednorázová odměna za provedenou činnost a v takovém případě určí i její výši.
- 3) Členská schůze musí být svolána nejméně jednou ročně. Svolává ji představenstvo družstva.
- 4) Musí být svolána, požádá-li o to alespoň jedna třetina všech členů nebo kontrolní komise, nebo v případech, kdy je její rozhodnutí nezbytné podle stanov družstva.
- 5) Program jednání musí být veřejně v domě oznámen pozvánkou nejméně 8 dnů předem a pozvánkou doručenou členovi družstva oproti podpisu osobně. Nezastižení členové budou obesláni poštou. Členové s obtížnou mobilitou musí být pozváni osobně.
- 6) Hlasování se provádí veřejně zvednutím ruky, pokud členská schůze nerozhodne o jiném způsobu hlasování.
- 7) Při schvalování usnesení členské schůze se rozhoduje podle tzv. **mandátů**, které jsou odvozeny z velikosti spoluvlastnických podílů členů Družstva na podlahových částech domu a jsou přesně určeny v příloze stanov. Přesná výše podílů je definována podle údajů uvedených v Prohlášení vlastníka zaneseném v Katastru nemovitostí.

Při hlasování dle případu ad1/ a), e) bude rozhodováno na základě členství, kdy každému členovi náleží pouze 1 mandát.

8) Usnesení členské schůze je platné, schválí-li je členové s nadpoloviční většinou mandátů účastníků členské schůze.. Kvalifikované většiny, tj. 2/3 většiny všech mandátů, je třeba k přijetí usnesení v případech ad1/ a), b), d), f),g), i), j),k), m), n) a čl.7.5

9) Pro platnost usnesení členské schůze se vyžaduje řádné svolání, přítomnost členů s nadpoloviční většinou mandátů a souhlas většiny mandátů přítomných členů, pokud zákon nebo tyto stanovy neurčují jinak. (V souladu s čl. 6 mají manželé pouze počet mandátů uvedených v příloze stanov)

Není-li členská schůze usnášení schopná, svolá představenstvo náhradní členskou schůzi do tří týdnů po původně plánovaném termínu. Musí být svolána novou pozvánkou s nezměněným pořadem jednání. Pozvánka musí být odeslána nejpozději do 15-ti dnů ode dne, na který byla svolána původní členská schůze, nejpozději však 10 dnů před konáním náhradní členské schůze. Náhradní členská schůze je schopna se usnášet bez ohledu na počet přítomných členů stanovený v jiných ustanoveních těchto stanov. Člen družstva může zmocnit i jiného člena družstva popř. jinou osobu, aby jej na členské schůzi zastupoval, a to písemně. Může také písemně vyrozumět představenstvo o svých postojích pro hlasování, pokud je předem znám předmět hlasování. Toto zastupování nebo vyrozumění se klade na roveň osobní účasti člena a příslušnému hlasu při hlasování.

10) O členské schůzi se pořizuje zápis, který obsahuje tyto údaje :

- a) datum a místo konání schůze
- b) přijatá usnesení
- c) výsledky hlasování
- d) nepřijaté námítky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování
- e) seznam účastníků členské schůze event. písemných zmocnění jiných osob k zastupování člena družstva při hlasování, pozvánku na ni, včetně projednávaného programu.
- f) prezenční listinu s celkovým počtem mandátů přítomných

čl. 22

Představenstvo družstva

1) Představenstvo je výkonným a statutárním orgánem družstva, oprávněným jednat jménem družstva ve všech věcech, pokud nejsou vyhrazeny jiným orgánům družstva. Zabezpečuje a kontroluje plnění usnesení členské schůze.

2) Představenstvo řídí činnost družstva a rozhoduje o všech věcech, které nejsou ze zákona nebo těchto stanov vyhrazeny členské schůzi nebo jiným orgánům. Zejména :

a) svolává členské schůze družstva, zabezpečuje rozhodnutí členské schůze o hlavních směrech činnosti družstva v souladu se schválenou koncepcí

b) předkládá roční účetní uzávěrku, navrhuje způsob rozdělení ztráty a předkládá je členské schůzi ke schválení

c) sestavuje hospodářskou rozvahu družstva na příští rok a předkládá ji členské schůzi ke schválení

d) rozhoduje samostatně o jednorázových použitích finančních prostředků do výše 20.000,- Kč případně 50.000,- Kč dle čl.21.1.j.

e) v závažných případech je oprávněno pozastavit usnesení členské schůze, pokud je v rozporu s obecně závaznými právními předpisy. V takovém případě musí svolat členskou schůzi nejpozději do jednoho měsíce.

3) Členy představenstva volí členská schůze z členů družstva. Současně volí členská schůze z členů představenstva i jejího předsedu a zástupce předsedy. Volba se provádí veřejným hlasováním, pokud členská schůze nerozhodne o jiném způsobu volby.

4) Představenstvo se schází podle potřeby, nejméně však jednou do tří měsíců. Představenstvo svolává předseda, v jeho dlouhodobé nepřítomnosti zástupce předsedy.

5) Jménem představenstva jedná předseda a v době jeho nepřítomnosti jeho zástupce. Právní úkony, jež jsou předepsány v písemné formě, podepisuje jménem představenstva předseda (zástupce) spolu s jedním členem představenstva. Ostatní členové představenstva mohou činit právní úkony a zavazovat jimi družstvo v

ostatních případech nutných ke splnění buď uloženého úkolu, nebo je-li to v hospodářském styku obvyklé.

6) Způsob práce představenstva určuje, řídí a členské schůzi za ni odpovídá předseda družstva.

čl. 23

Kontrolní komise

- 1) Kontrolní komise je kontrolním orgánem družstva, jenž zejména :
 - a) kontroluje dodržování stanov
 - b) kontroluje plnění usnesení členské schůze
 - c) má právo kontrolovat činnost předsedy družstva a jeho zástupce a představenstvo družstva
 - d) kontroluje hospodaření družstva, roční účetní uzávěrky a návrh na rozdělení ztráty či zisku
- 2) Je oprávněna požadovat od členů družstva, členů představenstva, předsedy a jeho zástupce doklady a informace, jež považuje za potřebné z hlediska své činnosti.
- 3) Zprávy o výsledku kontrol a kontrol plnění úkolů vyplývajících z odstranění zjištěných nedostatků předkládá kontrolní komise členské schůzi. Nápravná opatření může sama navrhnout.
- 4) Pokud představenstvo nebo předseda družstva zjištěné nedostatky neodstraní, je kontrolní komise oprávněna svolat členskou schůzi a požádat ji o zjednání nápravy.
- 5) Kontrolní komise zasedá dle potřeby, nejméně však jednou za tři měsíce.
- 6) Členy kontrolní komise nemohou být členové představenstva, ani osoby jim blízké.
- 7) Činnost kontrolní komise řídí a svolává její jednání její předseda.
- 8) Členové kontrolní komise jsou voleni z členů družstva.
- 9) Pro odpovědnost členů kontrolní komise platí obdobně ust. § 243 odst. 8 obch. zák.

Část VI.

Hospodaření družstva

čl.24

- 1) Družstvo hospodaří v předmětu své činnosti samostatně na svůj účet. Je povinno sestavit na každý rok účetní uzávěrku.
- 2) Náklady a výdaje hradí ze získaných příjmů z bytového hospodaření, případně z jiných zdrojů.
- 3) Nájemné a úhrada za služby spojené s bydlením se platí měsíčně do 20. dne příslušného měsíce. Nestane-li se tak, vzniká členovi povinnost zaplatit družstvu poplatek z prodlení ve výši stanovené členskou schůzí.
- 4) Výši úhrady stanoví představenstvo družstva podle plánovaných nákladů svým opatřením. Zálohové platby vyúčtuje podle zásad stanovených členskou schůzí.

čl. 25

Fondy družstva

1) Družstvo vytváří podle svých potřeb a z výsledků své činnosti fondy k zabezpečení reprodukce hmotného majetku, nutných neplánovaných výdajů, na splátky úvěru a pod. Výši příspěvků do jednotlivých fondů, pokud nejsou stanoveny zákonem, nebo stanovami družstva, stanoví členská schůze na návrh představenstva.

Družstvo zřizuje zejména: nedělitelný fond, rezervní fond, provozní fond a fond údržby a investic.

2) Nedělitelný fond družstva tvoří 10% základního jmění družstva. Ročně se zvyšuje o 10% z čistého zisku družstva, nejvýše však do výše 50% zapisovaného základního jmění družstva.

3) Fond údržby a investic se tvoří z věcně usměrňovaného základního nájemného, které hradí členové družstva za užívání bytů a z nájemného z bytů, event. nebytových prostor jejich nájemců a převodem přebytků hospodaření družstva.

Prostředky fondu mohou být použity pouze na krytí nákladů na opravy, údržbu, rekonstrukci a modernizaci domu čp. 1989, resp. nemovitostí v majetku družstva. Fond údržby a investic se eviduje odděleně od běžného účtu.

4) Provozní fond se tvoří z věcně usměrňovaného nájemného, které hradí členové družstva za užívání bytů a

z nájemného z bytů, event. nebytových prostor jejich nájemců.

Prostředky fondu mohou být použity na krytí nákladů spojených se službami, správou domu, pojištěním domu, odpisy a daní z nemovitosti.

5) Družstvo shromažďuje na běžném účtu další členské vklady členů, k jejichž úhradě jsou povinni dle těchto stanov, zejména na zaplacení kupní ceny domu čp. 1989 s pozemkem.

6) Sestava fondů, tvorba a jejich použití se řídí těmito stanovami, předpisy pro hospodaření vlastníků nemovitého majetku a zásadami schválenými členskou schůzí.

7) Účetní rok družstva trvá od 1. ledna do 31. prosince příslušného kalendářního roku.

čl. 26

Použití zisku a úhrada ztráty

1) Způsob úhrady případné ztráty, navrhuje představenstvo a schvaluje je členská schůze v souladu se stanovami a s příslušnými ustanoveními platných právních předpisů, zejména obchodního zákoníku.

2) Po splnění daňových povinností se nejprve z čistého zisku družstva odečte 10% a připíše se na nedělitelný fond a to až do výše stanovené podle čl. 25 odst. 2. Zbývající částka se převádí do fondu údržby a investic.

3) Členové neodpovídají za případné ztráty a závazky družstva, pokud k jejich úhradě nejsou povinni formou dalšího členského vkladu nebo formou účasti na hospodaření družstva v souladu s těmito stanovami.

Část VII.

Společná přechodná a závěrečná ustanovení

čl. 27

1) Rozhodnutí orgánu družstva týkající se jednotlivých členů se oznamují jen těmto členům, pokud členská schůze k jednotlivým případům nerozhodne jinak.

2) Lhůta k podání odvolání činí 15 dnů a počíná běžet dnem následujícím po doručení rozhodnutí. Poučení o odvolání je dáno těmito stanovami.

3) Za včasné podané odvolání se považuje i to, jež bylo podáno od doručení rozhodnutí, jestliže se člen řídil nesprávným výkladem orgánu družstva o odvolání.

4) O odvolání proti opatření představenstva družstva rozhoduje členská schůze.

5) Představenstvo může rozhodnout o odvolání k členské schůzi samo, jestliže odvolání v plném rozsahu vyhoví.

6) Družstvo doručuje písemné rozhodnutí členům do vlastních rukou. Není-li to možné, pak je doručuje do vlastních rukou na adresu, kterou člen sdělil.

7) Povinnost družstva doručit písemnost do vlastních rukou je splněna:

a) při doručení určeným členům orgánu družstva, jakmile člen převzetí potvrdí nebo jestliže potvrzení a jeho převzetí odmítne. O odmítnutí musí být učiněn zápis podepsaný alespoň dvěma členy družstva.

b) při doručení poštou, jakmile písemnost do vlastních rukou doručí. Účinky doručení nastanou i tehdy, jestliže pošta písemnost družstva vrátí jako nedoručitelnou a adresát svým jednáním doručení zmařil nebo odmítl.

čl. 28

Ustanovením těchto stanov se řídí i právní vztahy vzniklé mezi družstvem a jeho členy, jakož i mezi členy navzájem, pokud vzniknou ve stejném předmětu činnosti a neodporují obecně platným právním předpisům.

čl. 29

Základní verze stanov byla přijata ustavující členskou schůzí dne **28.3.2001** a znění bylo aktualizováno na základě usnesení členské schůze dne **18.1.2010**.

Obsahují celkem 10 stran a 1 přílohu.