STANOVY BYTOVÉHO DRUŽSTVA KŘIVENICKÁ 406-408

I. ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ

Čl. 1
Bytové družstvo

1. Bytové družstvo nájemců bytů domovního bloku Křivenická 406-408 (dále jen „družstvo“) je společenstvím nájemců bytů v domech čp. 406, 407 a 408 v katastrálním území Čimice, v ulici Křivenická 2, 4 a 6, městské části Praha 8, kteří se sdružili za účelem koupě uvedených domů včetně zastavěné části pozemku a jejich správy, užívání a údržby.

2. Družstvo je právnickou osobou a používá obchodní jméno **„Bytové družstvo Křivenická 406-408“**.

3. Sídlo družstva je v Praze 8, Křivenická č. p. 407/4 PSČ 181 00.

Čl. 2
Předmět činnosti

1. Předmětem činnosti družstva je:
   a. správa a provoz domů v majetku družstva,
   b. pronájem bytů a nebytových prostor v domech,
   c. zajišťování základních služeb s tímto pronájmem spojených.

2. Družstvo se ve své činnosti řídí platnými zákony ČR, zejména pak zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „NOZ“), v platném znění a zákonem č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích (dále jen „ZOK“), ve znění pozdějších předpisů. Věci neřešené stanovami se v podrobnostech řídí těmito zákony.

II. VZNIK A ZÁNIK ČLENSTVÍ V DRUŽSTVU

Čl. 3
Podmínky členství

1. Členství v družstvu (členský podíl) může získat pouze fyzická osoba, která je způsobilá k právním úkonům. Nezletilý se může stát členem družstva pouze z důvodu nabytí dědictví. Záležitosti spojené s jeho členstvím projedná představenstvo s jeho zákonným zástupcem.

2. Podmínkou vzniku členství je zaplacení základního členského vkladu a části dalšího členského vkladu tak, jak určí členská schůze.

3. Na každou bytovou jednotku připadá 1 platný rozhodující členský hlas pro jednání členské schůze družstva.

Čl. 4
Vznik členství

1. Členství zakládajících členů vzniká na základě přihlášky a zaplacení základního členského vkladu.

2. O přijetí dalších členů rozhoduje členská schůze při svém nejbližším jednání, nejpozději však do 6 měsíců po dni, kdy byla družstvu doručena písemná přihláška žadatele. O rozhodnutí vyrozumí družstvo žadatele písemně.

3. Společné členství manželů v družstvu vzniká, jestliže je družstevní podíl součástí společného jmění manželů. Manželé se mohou dohodnout, že družstevní podíl vyjmou ze společného jmění a ten bude náležet jen jednomu z nich.

4. Člen družstva může převést svá práva a povinnosti na rodinného příslušníka. Členství vzniká na základě písemného oznámení tohoto převodu družstvu. Doporučuje se, aby oznámení bylo úředně ověřeno.

5. Člen družstva může převést svá práva a povinnosti na jinou osobu na základě písemné dohody, jejíž ověřená kopie musí být přiložena k oznámení převodu. V takovém případě je třeba, aby původní člen družstva v oznámení převodu navrhl družstvu způsob vypořádání členského podílu potvrzený i novým členem družstva.

6. V případě úmrtí člena družstva nabývá členství právoplatný dědic dnem, kdy dědic předá družstvu úředně ověřené oznámení o nabytí dědictví. V případě úmrtí jednoho z manželů a je-li zároveň splněna podmínka společného členství manželů v družstvu, není oznámení o nabytí dědictví nutné (odst. 3). Při přechodu členství neplatí ustanovení těchto stanov o povinnosti složit členský vklad.

7. Pokud žadatel není členskou schůzí přijat, popřípadě dědic na členství v družstvu nereflektuje, vrátí družstvo žadateli do 15 dnů od rozhodnutí zaplacený nebo existující členský vklad.

8. Spoluvlastnictví družstevního podílu, kromě společného jmění manželů, není možné.

9. Zastavení družstevního podílu není možné.

Čl. 5
Zánik členství

1. Členství v družstvu zaniká:
   a. písemnou dohodou;
   b. vystoupením;
   c. smrtí člena;
   d. vyloučením;
   e. zánikem družstva;
   f. jiným způsobem stanoveným zákonem.

2. Při zániku členství musí být s členem projednáno i jeho další setrvání v domě družstva (mimo zániku členství podle písm. c) – kde se postupuje podle ustanovení čl. 8 těchto stanov.

3. V případě zániku členství má družstvo právo vymáhat splnění závazků bývalého člena družstva vůči družstvu, nejsou-li vyrovnány ke dni zániku členství občanskoprávní cestou (soudní žalobou).

Čl. 6
Zánik členství písemnou dohodou

1. Členství v družstvu může na základě písemné dohody mezi členem a družstvem zaniknout kdykoliv.

2. Součástí dohody musí být ujednání o vyrovnání členského podílu. V dohodě o ukončení členství musí být dále uvedeno, zda a kdy skončí nájemní vztah člena k družstvu, popřípadě termín uvolnění bytu.

3. Členství končí dnem sjednaným v dohodě.

Čl. 7
Zánik členství vystoupením

1. Člen může z družstva vystoupit na základě písemné odhlášky, kterou doručí družstvu. Při přijetí odhlášky musí být zároveň ujednáno, zda a kdy skončí nájemní vztah člena k družstvu, popřípadě termín uvolnění bytu.

2. Družstvo v takovém případě navrhne písemně vystupujícímu členu způsob vyrovnání členského podílu.

3. Členství končí dnem uvedeným v odhlášce.

Čl. 8
Zánik členství smrtí člena

1. V případě smrti člena zaniká členství v družstvu nejde-li o společné členství manželů a nepřechází-li členství na dědice.

2. Členství končí dnem úmrtí.

3. Pro přechod členství se postupuje v tomto případě podle ustanovení čl. 4 odst. 6 těchto stanov.

4. V případě úmrtí osaměle žijícího člena, kdy dědictví nenabude žádný dědic, postupuje družstvo podle platných právních předpisů.

Čl. 9
Zánik členství vyloučením

1. Člen družstva může být vyloučen, jestliže byl pravomocně odsouzen za úmyslný trestný čin, který spáchal proti družstvu, jeho majetku, proti jinému členu a družstvu nebo jestliže přes písemné upozornění opětovně neplní členské povinnosti vyplývající z těchto stanov (zejména čl. 11) déle než 6 měsíců.

2. O vyloučení člena rozhoduje představenstvo nejdéle do jednoho roku ode dne, kdy vznikl důvod k vyloučení (podle ustanovení odst. 1). Rozhodnutí představenstva musí být schváleno členskou schůzí.

3. Rozhodnutí o vyloučení musí být členu doručeno do vlastních rukou a musí obsahovat řádné zdůvodnění postupu představenstva.

4. Při vyloučení navrhne představenstvo členské schůzi řešení možnosti dalšího setrvání bývalého člena družstva v bytě družstva jako nájemce.

5. Jestliže se vyloučený člen odvolá proti rozhodnutí o vyloučení k soudu, má toto odvolání odkladný účinek.

Čl. 10
Zánik členství likvidací družstva

Při likvidaci družstva zaniká členství dnem výmazu družstva z Obchodního rejstříku.

Čl. 11
Členská práva a povinnosti

1. Člen družstva má právo:

- na uzavření smlouvy na byt družstva, který obývá, na užívání tohoto bytu a na užívání společných prostor v domě;
- účastnit se členských schůzí družstva a podílet se prostřednictvím účasti na členské schůzi na rozhodování o základních otázkách činnosti a hospodaření družstva;
- volit a být volen do orgánů družstva;
- předkládat návrhy na zlepšení činnosti družstva a být o jejich realizaci informován;
- účastnit se veškeré družstevní činnosti a požívat výhody, které družstvo svým členům poskytuje;
- převádět svá členská práva a povinnosti na jiné osoby v souladu s těmito stanovami.

2. Člen družstva je povinen:
   - dodržovat stanovy družstva;
   - do 30 dnů oznámit družstvu všechny změny týkající se člena či příslušníků jeho domácnosti bytu a ostatních osob, které jsou podstatné pro vedení členské a bytové evidence a rozúčtování záloh úhrad za plnění poskytované v souvislosti s nájmem či pronájmem;
   - v případě zániku členství, došlo-li současně k ujednání o uvolnění bytu, uvolnit byt v dohodnutém termínu, nejpozději však 6 měsíců ode dne, kdy zánik členství nabyl platnosti;
   - uhradit základní členský vklad při předání přihlášky podle pokynů představenstva družstva a další členský vklad podle usnesení členské schůze;
   - hradit pravidelně měsíční částky vyplývající z těchto stanov nebo jejichž výši stanoví usnesení členské schůze včetně zálohové úhrady za plnění poskytovaných služeb nejpozději do pátého dne následujícího měsíce za měsíc předešlý;
   - v případě zaviněného prodlení z platby o více než 3 dny zaplatit za každý den prodlení 0,5% z dlužné částky denně až do zaplacení;
   - uhradit nezbytné náklady, pokud o nich a jejich výši rozhodne ve výjimečných případech členská schůze;
   - užívat byt a nebytové prostory k účelům určeným nájemní smlouvou; pečovat o včasné provedení oprav tak, aby se předcházelo možné havárii, která by postihla více nájemců;
   - chránit majetek družstva a řádně užívat služeb, jejichž poskytování družstvo zabezpečuje;
   - zajišťovat na své náklady řádnou a včasnou údržbu a opravy v bytě, popřípadě v nebytových prostorách, které má pronajaty;
   - umožnit do bytu přístup pracovníkům, pověřeným družstvem k provedení oprav, odečtu stavu vody, tepla, plynu a elektrické energie jsou-li měřidla instalována v bytě;
   - provádět stavební úpravy v bytě ve smyslu stanov pouze na základě písemného souhlasu družstva a v souladu s ustanoveními příslušných obecně závazných právních předpisů. Úpravy, které se dotýkají společných prostor a rozvodů médií provádět na základě písemného souhlasu družstva a v souladu s ustanoveními příslušných obecně závazných právních předpisů jen tehdy, není-li tím narušeno soužití v domě;
   - dodržovat domovní řád, který družstvo pro domy ve svém majetku vydá.

III. ORGÁNY DRUŽSTVA ZAJIŠŤUJÍCÍ JEHO ČINNOST

Čl. 12
Orgány družstva

Orgány družstva jsou

- členská schůze;
- představenstvo;
- kontrolní komise.

Čl. 13
Členská schůze

1. Členská schůze je nejvyšším orgánem družstva.

2. Členskou schůzi svolává představenstvo podle potřeby, nejméně však jednou ročně.

3. Členská schůze musí být svolána, požádá-li o to písemně alespoň jedna třetina všech členů družstva.

4. O termínu členské schůze musí být členové družstva vyrozuměni nejméně 14 dní před jejím konáním. Vyrozuměním se rozumí předání písemné pozvánky s podrobným programem členské schůze do poštovní schránky člena a mimo to vyvěšením na určitém místě v domě.

5. Členská schůze
   a. rozhoduje o všech otázkách činnosti družstva zejména pak o zvýšení nebo snížení základního kapitálu, o základních otázkách koncepce rozvoje družstva, o sloučení družstva s jiným družstvem popřípadě o jeho rozdělení nebo zrušení;
   b. přijímá a mění stanovy;
   c. volí a odvolává členy představenstva a členy kontrolní komise;
   d. schvaluje správy o hospodaření družstva a roční uzávěrku;
   e. stanovuje a mění výši a způsob úhrady členských vkladů, nájemného, zálohových úhrad za plnění poskytovaných služeb, příspěvků na činnost družstva;
   f. rozhoduje o případných úpravách plateb za služby poskytované v rámci družstva v návaznosti na inflační vývoj;
   g. rozhoduje o případně nezbytné výši další finanční účasti členů družstva kromě základního členského vkladu;
   h. dodatečně schvaluje rozhodnutí představenstva o všech výdajích do částky 100.000,- Kč; rozhoduje předem o přijímaných závazcích a o všech výdajích vyšších než 100.000,- Kč; rozhoduje o využití případného zisku družstva nebo o jeho rozdělení;
   i. rozhoduje o pronájmu bytů nečlenům družstva a o výši nájemného, které nečlen družstva bude platit (v rozsahu regulačních opatření vlády); o majetkové dispozici s byty nebo nemovitostmi postupuje způsobem stanoveným v ZOK;
   j. rozhoduje o všech dalších otázkách, které si k rozhodování vyhradí.

Čl. 14
Jednání členské schůze

1. Pro platnost usnesení členské schůze se vyžaduje přítomnost nadpoloviční většiny členů družstva a souhlas většiny přítomných členů.

2. Při hlasování o zvlášť závažných otázkách, jako je vyloučení člena družstva nebo zrušení družstva je třeba kvalifikovaná většina, tj. souhlas 3/5 členů družstva s platným hlasem.

3. Není-li členská schůze schopna se usnášet, svolá představenstvo náhradní členskou schůzi tak, aby se konala nejpozději do tří týdnů ode dne, kdy se měla konat členská schůze původně plánovaná. Náhradní členská schůze musí mít nezměněný program jednání a je schopná usnášet se bez ohledu na počet přítomných členů. Pozvánka musí být odeslána nejpozději do 15 dnů od termínu původní schůze a nejméně 10 dnů před termínem schůze náhradní.

4. O jednání členské schůze se vyhotovuje zápis, který musí obsahovat:
   - datum a místo konání členské schůze;
   - stručný popis jednání;
   - přijatá usnesení;

- výsledky hlasování;
- informace o uplatněných námitkách, které členská schůze neakceptovala a u nichž namítající členové požádali o jejich zaprotokolování;
- přílohy, které obsahují prezenční listinu účastníků schůze s vlastnoručními podpisy; pozvánku na schůzi a podklady nebo jejich kopie, které byly schůzi předloženy k projednání.

5. Pokud se člen domnívá, že usnesení popřípadě rozhodnutí členské schůze je v rozporu s právními předpisy nebo se stanovami družstva může se se svým návrhem ve věci obrátit k soudu.

6. Na žádost jedné třetiny členů družstva nebo na žádost kontrolní komise zařadí představenstvo jimi určenou záležitost na pořad jednání členské schůze, pokud tuto žádost obdrželo v době před zveřejněním programu členské schůze nebo lze-li navrhovanou změnu zveřejnit alespoň tři dny před konáním členské schůze.

Čl. 15
Představenstvo

1. Představenstvo je statutárním orgánem družstva, který volí členská schůze. Řídí činnost družstva na základě právních předpisů, těchto stanov a usnesení členských schůzí a rozhoduje o všech záležitostech, pokud nejsou zákonem, stanovami nebo rozhodnutím členské schůze družstva vyhrazeny jinému orgánu. Představenstvo se schází podle potřeby, zpravidla jedenkrát měsíčně a svolává je předseda písemně. Musí se též sejít nejdéle 14 dnů od doručení písemného podnětu alespoň jedné třetiny všech členů družstva, jestliže na jejich písemnou výzvu nedošlo k nápravě nedostatků.

2. Představenstvo zabezpečuje realizaci a kontroluje plnění usnesení členské schůze, podává jí zprávy o činnosti a o činnosti družstva.

3. Představenstvo družstva svolává členskou schůzi družstva a připravuje její program.

4. Představenstvo družstva má 3 členy – předsedu, místopředsedu a člena představenstva. Do představenstva mohou být voleni jen členové družstva starší 18 let, přičemž nesmí být mezi sebou v manželském nebo příbuzenském stavu (popř. ve vztahu druh-družka). Tento vztah nesmí existovat ani mezi členy představenstva a členy kontrolní komise.

5. Funkce člena představenstva a člena kontrolní komise jsou vzájemně neslučitelné.

6. Funkční období členů představenstva činí pět let.

7. Smlouvy a inkasní doklady (popř. dokumenty, kde je to vyžadováno) podepisují vždy dva členové představenstva.

   Způsob podepisování:
   - Běžné písemnosti družstva podepisuje jménem družstva předseda představenstva;
   - Smlouvy uzavírané družstvem podepisují jménem družstva předseda a místopředseda představenstva;
   - Finanční doklady podepisuje hospodář družstva a předseda nebo místopředseda představenstva.

Čl. 16
Předseda, místopředseda a hospodář družstva

1. Předseda družstva:

- Předsedu volí ze svého středu představenstvo;
- Předseda družstva jedná navenek jménem představenstva, není-li těmito stanovami stanoveno jinak;
- Předseda družstva zejména organizuje a řídí jednání představenstva, provádí kontrolu plnění usnesení členské schůze a plní ostatní úkoly, spojené s řízením družstva.

2. Místopředseda družstva:
   - Místopředsedu družstva volí ze svého středu představenstvo;
   - Místopředseda družstva zejména zastupuje předsedu v době jeho nepřítomnosti, vede členskou evidenci, pořizuje zápisy o schůzích představenstva, zajišťuje styk s kontrolní komisí družstva.

3. Hospodář družstva:
   - Hospodáře družstva volí ze svého středu představenstvo;
   - Hospodář spravuje účetnictví družstva, doklady o běžném účtu družstva, vede evidenci majetku družstva, zodpovídá za přípravu podkladů pro roční vyúčtování a plní ostatní úkoly spojené s hospodařením družstva.

4. Členové představenstva:
   - Plní úkoly, které jim ukládá představenstvo.

5. Náhradník:
   - Zúčastňuje se jednání představenstva s hlasem poradním, pomáhá při plnění úkolů představenstva.

Čl. 17
Kontrolní komise

1. Kontrolní komise je orgánem družstva, který volí členská schůze. Kontrolní komise odpovídá za svou činnost pouze členské schůzi a je nezávislá na ostatních orgánech družstva.

2. Kontrolní komise je oprávněna kontrolovat veškerou činnost družstva a projednává stížnosti jeho členů.

3. Kontrolní komise má tři členy. Předsedu volí členská schůze při volbě kontrolní komise. Členství v kontrolní komisi je neslučitelné s jakoukoliv další funkcí v družstvu.

4. Kontrolní komise se schází podle potřeby, zpravidla jedenkrát za dva měsíce. Jednání svolává předseda kontrolní komise, výjimečně, v případě nutnosti předseda představenstva. Kontrolní komise se musí sejít též nejdéle 14 dnů od doručení písemného podnětu alespoň jedné třetiny všech členů družstva, jestliže na jejich písemnou výzvu nedošlo k nápravě nedostatků.

5. Kontrolní komise je oprávněna vyžadovat si od představenstva jakékoliv informace o hospodaření družstva. Představenstvo je povinno bez zbytečného odkladu oznámit kontrolní komisi všechny skutečnosti, které mohou mít závažné důsledky v hospodaření nebo postavení družstva nebo jeho členů.

6. Na zjištěné nedostatky upozorňuje kontrolní komise představenstvo a vyžaduje zjednání nápravy. Předseda kontrolní komise má právo, v případě že komise při své činnosti zjistí závažné nedostatky v práci představenstva, svolat mimořádnou členskou schůzi. Takovéto schůzi předsedá spolu s předsedou představenstva, popř. jedná-li se o nedostatky v práci předsedy družstva, předsedá členské schůzi sám.

Čl. 18
Obecná ustanovení o činnosti orgánů družstva

1. Členové představenstva a kontrolní komise nesmějí být podnikateli ani členy statutárních nebo kontrolních orgánů právnických osob s obdobným předmětem činnosti.

2. Neplní-li člen představenstva a kontrolní komise řádně svoji funkci, může jej orgán, který jej zvolil do této funkce odvolat i před uplynutím volebního období. Odvolání musí potvrdit nejbližší členská schůze.

3. Člen družstva, který je do své funkce zvolen, může z funkce odstoupit, je však povinen oznámit to orgánu, jehož je členem. Jeho funkce končí dnem, kdy odstoupení projednala členská schůze. Výjimku tvoří odstoupení pro nemoc, z důvodů změny bydliště nebo při vyloučení člena – v takovém případě představenstvo odstoupení předběžně schválí a povolá z řad členů družstva nového člena orgánu (kooptace). Kooptace musí být potvrzena nejbližší členskou schůzí.

4. Pro platnost usnesení představenstva a kontrolní komise se vyžaduje jejich řádné svolání, přítomnost nadpoloviční většiny členů a souhlas většiny hlasů přítomných členů.

5. Každému členu představenstva a kontrolní komise přísluší jeden hlas. Hlasuje se veřejně.

IV. ZÁKLADNÍ KAPITÁL DRUŽSTVA, HOSPODAŘENÍ DRUŽSTVA

Čl. 19
Základní kapitál

1. Základní kapitál družstva je dán součtem členských podílů, kterých je max. 69 (podle počtu bytů v každém domě bloku, tj. 3x23 bytových jednotek). V případě, že se členy družstva nestanou všichni současní nájemci, se částka na členský podíl zvyšuje o procentní částku představující podíl na majetku družstva, který používají nečlenové družstva. Z členských podílů hradí družstvo splátky na kupní cenu a další náklady družstva.

2. Družstvo zapíše jako základní kapitál při založení družstva 100.000,- Kč (slovy jednostotisíc korun českých), které jsou uloženy na běžný účet družstva ze souhrnu základních členských vkladů. Částka ze základních členských vkladů, která převýší zapisovaný základní kapitál, bude tvořit základ rezervního fondu (čl. 23).

3. Základním majetkem družstva se po splacení kupní ceny stávají domy čp. 406, 407 a 408 včetně pozemků, na kterých se nacházejí.

4. Základní členský vklad na 1 podíl činí 2.000,- Kč (slovy dvatisíce korun českých). Základní členský vklad se hradí při předání přihlášky do družstva spolu se zápisným, které činí 100,-Kč (slovy jednosto korun českých). Zápisné je považováno za zálohu, podléhající vyúčtování, počínaje vznikem družstva.

5. Další členský vklad je tvořen
   - částkou 25% ze základní ceny stanovené na člena družstva podle odhadu Obvodního úřadu pro Prahu 8, propočtené podle poměrné části podlahové plochy bytů, nebytových prostor a pozemků připadajících na každého nájemce, zvýšené o cenu poměrné části z podlahové plochy bytů, nebytových prostor a pozemků těch nájemců, kteří se nestanou členy družstva (dále jen „nájemníci družstva“). Uvedená částka je splatná ke dni, který určí členská schůze;
   - částkou ve výši 1/120 ze základní ceny stanovené na člena družstva podle odhadu Obvodního úřadu pro Prahu 8, propočtené podle poměrné části podlahové plochy bytů, nebytových prostor a pozemků připadajících na každého nájemce při vzniku družstva, včetně poměrné části

z ceny podlahové plochy bytů, nebytových prostor a pozemků nájemníků družstva. Tato částka je rozdělená poměrně a hradí se na účet družstva 1x měsíčně.

- zálohami na vytápění, osvětlení společných prostor, vodné, stočné, služby a příspěvky do fondu oprav, rezervního fondu a fondu na provoz družstva.

Čl. 20
Hospodaření družstva

1. Družstvo hospodaří samostatně. Pro zajištění své činnosti, oprav domovního majetku, krytí ztrát vytváří účelové fondy. Členská schůze může rozhodnout o vytvoření dalších účelových fondů.

2. Družstvo hradí výdaje a náklady své činnosti z příjmů z bytového a nebytového hospodářství, z příspěvků členů, popřípadě z jiných zdrojů.

3. Družstvo je povinno sestavit za každý rok účetní závěrku. Návrh na rozdělení a užití zisku a výroční zprávu o hospodaření předkládá představenstvo členské schůzi k projednání.

4. Družstvo může nebytové prostory, které jsou v domech (mimo prostorů, ve kterých jsou sklípky) pronajímat pro provozování služeb, kanceláří apod. Je-li zájemců více, provede představenstvo výběrové řízení a potom uzavře s nájemníkem smlouvu, ve které musí být jmenovitě uvedena odpovědnost za provozovnu, výši nájemného, povinnost vybavit prostor vlastním elektroměrem, popř. vodoměrem, povinnost zachovávat klid v domě a další smluvní podmínky. Nájemné za tyto prostory budou zásadně vyžadovány zálohově předem.

5. Náklady na vytápění placené zálohově se se za určité období roku rozúčtují podle celkové výměry vytápěné plochy bytu.

6. Konečné náklady na vodné a stočné, služby a spotřebu elektrické energie ve společných prostorách a za vytápění placené zálohově se po ukončení účetního období roku rozúčtují podle skutečného počtu uživatelů bytu.

7. Pokud jsou v bytě instalována měřidla spotřeby vody a tepla, slouží jako orientační pomůcka pro vyúčtování spotřeby vody a tepla za byt pouze, jsou-li metrologicky ověřena a zaplombována.

Čl. 21
Fondy družstva

1. Pro zajištění činnosti družstvo zřizuje:
   a. provozní fond družstva,
   b. nedělitelný fond (§ 235 Obchodního zákoníku).

2. O použití peněz z fondů rozhoduje představenstvo a realizují předseda družstva a správce fondu.

3. Postup představenstva podléhá následnému schválení členské schůze.

Čl. 22
Provozní fond družstva

1. Fond slouží
   a. ke krytí nutných nákladů na opravy domu, jeho opláštění (fasáda) a ostatních větších oprav;
   b. ke krytí nákladů na nájem služeb spojených se správou družstva;
   c. pro krytí případné ztráty v hospodaření družstva způsobené vnějšími vlivy.

2. O použití peněz z fondu k účelu podle odstavce 1 písm. c) rozhoduje pouze členská schůze.

3. Správcem fondu je místopředseda představenstva družstva.

Čl. 23
Použití provozního fondu ve zvláštních případech

1. V naléhavých případech, kdy může být ohrožen majetek družstva nebo ostatních členů družstva nebo jeho nájemníků, může být provedena oprava, kterou podle těchto stanov hradí bytové družstvo členem družstva nebo jeho nájemníkem na základě objednávky nebo svépomocí.

2. V případě, že některý z členů družstva provede nutnou opravu podle odst. 1 na svůj náklad, uhradí mu družstvo náklady dodatečně z provozního fondu.

3. S úmyslem provést opravu tímto způsobem musí člen družstva i nájemník družstva informovat předsedu nebo místopředsedu družstva. Při jejich nesouhlasu musí člen družstva nebo nájemník vyčkat na nejbližší zasedání představenstva, které o jejich požadavku rozhodne, resp. rozhodne o provedení opravy běžným způsobem.

4. Výši úhrady opravy podle odst. 1 posuzuje představenstvo družstva; při tom přihlíží zejména k naléhavosti a účelnosti opravy. V případě, že se naléhavost opravy neprokáže, popř. se zjistí, že opravu bylo možno pořídit s podstatně nižšími náklady, popř. že byla oprava provedena svépomocí, přísluší tomu, kdo opravu uhradil částka, která by byla uhrazena družstvem při řádném provedení opravy.

5. V případě, že družstvo bude mít nájemníky (nečleny družstva) musí být součástí jejich smluvního nájemného příspěvek do tohoto fondu.

Čl. 24
Provoz družstva

1. Z provozního fondu družstva se hradí
   a. provozní náklady na činnost družstva (služby právní, účetní apod.);
   b. nezbytné administrativní vybavení;
   c. nákup drobného materiálu pro provoz nebytových prostor (žárovky, zámky, klíče apod.).

Čl. 25
Nedělitelný fond

1. Podle ustanovení § 235 Obchodního zákoníku družstvo při svém vzniku zřizuje nedělitelný fond, nejméně ve výši 10% zapisovaného základního kapitálu. Tento fond družstvo doplňuje, nejméně o 10% ročního čistého zisku, a to až do doby, než výše nedělitelného fondu dosáhne částky rovnající se polovině zapisovaného základního kapitálu družstva. Doplnění nedělitelného fondu musí být provedeno vždy přednostně (před dělením případného zisku).

2. Nedělitelný fond se nesmí používat za trvání družstva k rozdělení mezi členy.

Čl. 26
Zisk a jeho rozdělení

1. V případě, že v hospodaření družstva za uplynulý kalendářní rok bude vykázán zisk, dělí se na dvě poloviny. První polovina se vloží do provozního fondu družstva.

2. O rozdělení druhé poloviny vykázaného zisku, nebo o užití dané částky rozhoduje členská schůze při projednávání roční účetní závěrky.

V. NÁJEM BYTU, POSTUP DRUŽSTVA PŘI UVOLNĚNÍ BYTU

Čl. 27
Nájem bytu a nebytových prostor

1. Nájem družstevního bytu vzniká písemnou smlouvou, kterou družstvo přenechává svému členu do užívání byt. Nájemní smlouva s členem družstva, který splnil odpovídající náležitosti, musí být podepsána nejpozději do 15 dnů od jejich splnění (výjimku tvoří založení družstva, kdy lhůta 15 dní platí od okamžiku vstoupení kupní smlouvy o koupi domů v platnost).

2. Nájemní smlouva za pronájem družstevního podílu může být uzavřena i s nečlenem družstva (nájemníkem družstva). Práva a povinnosti takového nájemce se řídí nájemní smlouvou. Ve smlouvě musí být uveden zákaz dalšího pronájmu bytu nebo jeho části jiným osobám.

3. Nájem družstevního bytu zaniká dohodou, písemnou výpovědí, uplynutím doby na kterou byl sjednán, na základě rozhodnutí soudu, zánikem členství nájemce v družstvu.

4. Člen družstva může pronájem družstevního bytu nebo jeho části jiným osobám uskutečnit pouze s písemným souhlasem družstva.

5. O nájmu nebo jiném využití nebytových prostor rozhoduje členská schůze. Pronájem se upravuje na základě smlouvy mezi nájemcem a družstvem.

Čl. 28
Postup družstva při uvolnění bytu

V případě, že se v domě uvolní bytová jednotka, představenstvo připraví návrh na její nový pronájem. Ten může vzniknout

a. pronájmem novému členu družstva,
b. pronájmem nečlenovi družstva,

1. **Pronájem novému členu družstva** – nové členství v družstvu vzniká podle těchto stanov a nájemní smlouva vzniká podle čl. 4.

2. **Nový nájem v majetku družstva nečlenovi družstva** může být odsouhlasen členskou schůzí jen ve výjimečných případech (sociální, zdravotní apod.) podle čl. 28.

VI. SPOLEČNÁ A ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

Čl. 29
Povinnosti družstva

1. Družstvo zabezpečuje správu a řádnou a včasnou údržbu a opravy družstevního majetku a domů, nebytových prostor a společných prostor v tomto rozsahu:
   a. vodovodní, plynovodní, teplovodní, kanalizační a elektrickou přípojku od přechodu z veřejné části do objektů družstva;
   b. vodorovný a svislý rozvod vody, plynu, kanalizačního odpadu, ústředního vytápění, elektro (kromě telefonního vedení) až k odbočkám rozvodů do jednotlivých bytů;
   c. stavební konstrukce domů včetně základů, střešních polštářů, opláštění domů kromě oken bytů;

d. konstrukce a povrchové úpravy nebytových a společných prostor vymezených jejich podlahovými plochami. V případě, že dojde k pronájmu nebytových prostor, musí být v nájemní smlouvě vymezena povinnost nájemce k údržbě prostor a vymezen její rozsah.

2. V případě, že při opravách zabezpečovaných družstvem vznikne potřeba odstranit závady uvnitř bytů vyvolané činnostmi při údržbě podle písm. a) až c) předcházejícího ustanovení, hradí tyto opravy družstvo. Při tom ale nehradí opravy, které si nájemce objedná v souvislosti s prováděnou úsržbou a spadají pod opravy vyjmenované v Nařízení vlády č. 285/1995 Sb. (viz čl. 11).

3. Družstvo zajišťuje služby spojené s užíváním bytů a nebytových prostor v tomto rozsahu:
   a. dodávku vody, plynu a elektrické energie a topného média;
   b. odvod splaškových vod a odvoz odpadků;
   c. úklid společných prostor domů a přilehlých chodníků;
   d. administrativní úkony spojené se správou domů a úhradou poplatků, daní a pojištění majetku družstva;
   e. úkony spojené s vedením předepsané technické dokumentace domů a jejich částí včetně bytů a nebytových prostor.

4. Družstvo vede seznam všech členů. Do seznamu se zapisuje jméno a bydliště člena, výše členského vkladu a další údaje o průběhu členství. Družstvo do seznamu vyznačí bez zbytečného odkladu všechny změny evidovaných skutečností. Uvedené údaje musí být chráněny proti zneužití a nesmějí být použity bez souhlasu člena.

Čl. 30
Vypořádací podíl

1. Při zániku družstva, popřípadě při zániku členství přísluší členu družstva vypořádací podíl. Při určování jeho výše se nepřihlíží ke kapitálu v nedělitelném fondu.

2. Při výplatě vypořádacího podílu má družstvo právo na započtení svých pohledávek vůči bývalému členu. Vypořádací podíl představuje
   - při zániku družstva – výplatu splaceného členského podílu sníženého o poměrnou částku, která byla použita na úhradu pohledávek družstva;
   - při zániku členství (mimo zánik vyloučením) – výplatu splaceného členského podílu (závazky na úhradu takto vyplaceného podílu se převádějí na nového člena družstva);
   - při vyloučení člena pro porušení základních členských povinností – výplatu částky, která představuje splacený členský podíl snížený o částku, kterou je člen družstvu případně dlužen.

3. Nárok na vypořádací podíl je splatný uplynutím tří měsíců od schválení účetní závěrky za rok, v němž členství zaniklo a byt byl vyklizen ve stanoveném nebo dohodnutém termínu.

4. Vypořádací podíl se uhrazuje v penězích.

Čl. 31
Závěrečné ustanovení

Tyto stanovy byly schváleny na ustavující členské schůzi dne 11. prosince 1996.

(Tyto stanovy byly doplňovány či měněny dodatky ze dne 4.3.1997, 24.10.2012 a 1.10.2014)