

S t a n o v y

Bytového družstva

Mendelova 556 a 879

Úplné znění ve smyslu dodatku č. 1 ze dne 2. 11. 1998, dodatku č. 2 ze dne 26. 4. 2001,
| dodatku č. 3 ze dne 14. 3. 2002-~~a~~₁ úpravy znění dle ust. § 554 odst. 2 zákona č. 90/2012 Sb.
a dodatku č. 4 ze dne XX.X 2025

I. Základní ustanovení

BYTOVÉ DRUŽSTVO

Článek 1

Pojem, účel založení, název, sídlo, vznik

- 1) Bytové družstvo Mendelova 556 a 879 (dále jen „družstvo“) je společenstvím nájemců bytů v domech č.p. 556 a 879 v katastrálním území Háje Městské části Praha 11 založeným za účelem koupě domů č.p. 556 a 879 včetně zastavěné části pozemku, jejich správy, užívání a údržby ~~s cílem transformace na družstvo vlastníků bytů ve smyslu zákona č. 72/1994 Sb. v platném znění po zaplacení celé kupní ceny nemovitostí.~~
- 2) Družstvo užívá obchodní firmu „Bytové družstvo Mendelova 556 a 879“.
- 3) Sídlem družstva je : Praha 4, Mendelova 879, PSČ 149 00.
- 4) Družstvo vzniká dnem zápisu do obchodního rejstříku a je zakládáno na dobu neurčitou.

Článek 2

Předmět činnosti

Předmětem činnosti družstva je správa a provoz domů v majetku družstva, pronájem bytů a nebytových prostor a zajišťování základních služeb spojených s jejich užíváním.

Článek 3

Postavení družstva a jeho členů

- 1) Družstvo je právnickou osobou.
- 2) Za porušení svých závazků odpovídá družstvo celým svým majetkem.

3) Členové družstva neručí za závazky družstva, mají však na základě rozhodnutí členské schůze vůči družstvu do určité výše uhrazovací povinnosti přesahující členský vklad na krytí ztrát družstva. Výši uhrazovací povinnosti určí svým rozhodnutím členská schůze, maximálně však do výše trojnásobku členského vkladu.

VNITRODRUŽSTEVNÍ PŘEDPISY

Článek 4

Stanovy

- 1) Stanovy družstva (dále jen „stanovy“) jsou základním vnitrodružstevním předpisem, který přijímá ustavující schůze družstva.
- 2) O změně stanov rozhoduje členská schůze. Ke změně stanov je třeba, aby rozhodnutí bylo přijato ~~třemi pětinami~~dvěma třetinami členských hlasů přítomných na členské schůzi, která musí být výslovně k projednání změny stanov svolána.
- 3) Jestliže dojde ke změně obsahu stanov na základě jakékoliv právní skutečnosti, je představenstvo povinno vyhotovit bez zbytečného odkladu po té, co se kterýkoliv člen představenstva o takové změně dozví, úplné znění stanov.

Článek 5

Pokud nejsou vnitrodružstevní vztahy upraveny obecně závazným předpisem ani stanovami, může družstvo v rámci své působnosti tyto vztahy upravit vnitřními předpisy a usneseními.

II. Členové družstva

PODMÍNKY, VZNIK, ZÁNİK ČLENSTVÍ

Článek 6

Podmínky členství

- 1) Členem družstva může být pouze fyzická osoba ~~způsobilá k právním úkonům~~, která je občanem ~~České republiky~~Evropské Unie nebo ~~jí~~ které bylo uděleno povolení k trvalému pobytu v České republice ~~na dobu neurčitou. _Nezletilá osoba se může stát členem družstva pouze z důvodu nabytí dědictví.~~Společné členství je možné pouze v případě manželů, případně registrovaných partnerů v souladu s čl. 9 Stanov
- 2) ~~Při založení družstva může být členem družstva pouze fyzická osoba, která splňuje podmínky stanovené v odst. 1, je řádným nájemcem (společným nájemcem) bytu v domě č.p. 556 nebo 879 v Praze 4, Mendelova ulice, podala písemnou členskou přihlášku a písemně se zavázala zaplatit členský podíl stanovený v návaznosti na kupní smlouvu, kterou uzavře družstvo s Městskou částí Praha 11 ohledně domů č.p. 556 a 879 včetně příslušných pozemků. Manželům jako společným nájemcům bytu může vzniknout pouze společné členství v družstvu.~~

3) ~~Po založení družstva má právo být přijat za člena družstva nájemce bytu nacházejícího se v domě, jehož je družstvo vlastníkem, jestliže splňuje podmínky stanovené v odst. 1 a 5 tohoto článku, je řádným nájemcem bytu na dobu neurčitou, plní řádně všechny povinnosti vyplývající z nájemního poměru, podá písemnou členskou přihlášku a písemně se zaváže zaplatit členský podíl.~~

4) Za člena družstva může být přijata ~~i~~ fyzická osoba, která splní podmínky stanovené v odst. 1 ~~a 5~~ tohoto článku, podá písemnou členskou přihlášku, uhradí vklady podle čl. 6 odst. 3 písm. a) – c) Stanov, písemně se zaváže zaplatit ~~uzavře s družstvem smlouvu o převzetí povinnosti k dalšímu členskému vkladu podle čl. 6 odst. 3 písm. d) Stanov a § 733 odst. 1 zákona č. 90/2012 Sb.,~~ a to za předpokladu, že družstvo má v domě, jehož je vlastníkem, uvolněný byt, se kterým může disponovat. Na přijetí za člena družstva není právní nárok.

5) Podmínkou vzniku členství je zaplacení :

- a) vstupního příspěvku,
- b) základního členského vkladu,
- c) ~~příspěvku na nedělitelný fond,~~
- d) dodatečného vkladu v případě přijetí za člena družstva podle článku 6 odst. ~~3 nebo odst. 4~~ Stanov,

do dvou týdnů ode dne doručení výzvy představenstva. Společní členové platí společně jeden vstupní příspěvek, základní členský vklad, ~~příspěvek na nedělitelný fond~~ a dodatečný vklad. Před zaplacením těchto plateb členství v družstvu nevznikne.

Článek 7

Členská přihláška

Členská přihláška k přijetí za člena družstva musí být podána písemně představenstvu družstva a musí obsahovat :

- a) výslovné označení, že se jedná o přihlášku do bytového družstva s obchodní firmou a sídlem dle článku 1 Stanov,
- b) jméno, příjmení, rodné číslo a adresu místa trvalého pobytu osoby, která o přijetí za člena žádá (dále „žadatel“),
- c) závazek žadatele k zaplacení plateb dle článku 6 odst. ~~5~~ 3 Stanov,
- d) prohlášení, že žadatel je seznámen se stanovami, případně dalšími vnitrodružstevními předpisy a bude se jimi řídit,
- e) ~~prohlášení o tom, zda je žadatel nájemcem bytu v domě č.p. 556 nebo 879 Mendelova ulice, Praha 4 – v kladném případě je třeba toto prohlášení doložit,~~
- f) datum a místo podpisu přihlášky,
- g) podpis žadatele.

Článek 8

Vznik členství

1) Po splnění stanovených podmínek vzniká členství :

- a) při založení družstva dnem vzniku družstva,
- b) za trvání družstva

- aa) přijetím za člena na základě písemné členské přihlášky a po zaplacení příspěvků a vkladů dle článku 6 odst. ~~5-3~~ Stanov,
- bb) převodem družstevního podílu,
- cc) přechodem družstevního podílu.
- 2) Za trvání družstva rozhoduje o přijetí žadatele za člena družstva členská schůze podle zásad upravených stanovami v nejbližším termínu, ve kterém se členská schůze od podání přihlášky koná, za předpokladu, že přihláška byla podána alespoň ~~třicet šedesát~~ dnů před termínem členské schůze. ~~Není-li termín splněn, může~~ Je-li přihláška podána později, rozhodne o přijetí rozhodnout následující členská schůze. O rozhodnutí členské schůze družstvo písemně žadatele vyrozumí. Pokud není žadatel členskou schůzí přijat za člena družstva, vrátí mu družstvo do třiceti dnů ode dne zamítavého rozhodnutí platby, které zaplatil dle článku 6 odst. ~~5-3~~ Stanov.
- 3) Členství v družstvu může vzniknout na základě dohody o převodu družstevního podílu v bytovém družstvu. ~~Podpisy na dohodě musí být úředně ověřeny; tento požadavek neplatí, pokud nabyvatel a převodce tuto dohodu osobně potvrdí na jednání Představenstva. Do doby, než bude celá kupní cena nemovitostí zaplacená družstvem Městské části Praha 11, musí být dohoda uzavřena písemně a musí obsahovat ujednání o způsobu vypořádání družstevního podílu mezi původním a novým členem družstva a výslovný závazek nového člena družstva o převzetí povinnosti doplacení družstevního podílu v příslušném termínu a výši družstvu.~~ Ověřenou kopii smlouvy je člen družstva povinen doručit družstvu. Účinky převodu nastávají dnem doručení smlouvy družstvu. Členství vzniká dnem účinnosti smlouvy nebo pozdějším dnem ve smlouvě uvedeným. Dohoda o převodu družstevního podílu nenahrazuje dohodu o výměně bytu. K dohodě o výměně bytu je vždy nutný souhlas družstva.
- 4) Zemře-li člen družstva – nájemce bytu a nejde-li o byt ve společném nájmu manželů, přechází smrtí nájemce jeho členství v družstvu a právo na uzavření nájemní smlouvy k bytu a nájem bytu na toho dědice, kterému připadl družstevní podíl na dědice podle výsledků řízení o pozůstalosti. Souhlas družstva s nabytím členských práv a povinností se nevyžaduje. Dědic je povinen prokázat nabytí ~~pozůstalosti dědictví a může požádat o členství v družstvu. Dědic, který nepožádá o členství v družstvu a nestane se jeho členem, má nárok na vypořádací podíl člena, jehož členství smrtí zaniklo. Nabude-li dědictvím členská práva a povinnosti více osob, které požádají o členství v družstvu, vznikne jim společné členství v družstvu pouze v případě, že společnými dědici jsou manželé. V ostatních případech, pokud nedojde mezi společnými dědici k dohodě, vznikne členství v družstvu té osobě, kterou určí soud rozhodnutím o vypořádání mezi dědici (zejména o tom, komu připadne družstevní podíl).~~

Článek 9

Společné členství manželů

Manželům, kteří splňují podmínky článku 6 odst. ~~2-1~~ Stanov, vzniká v družstvu společné členství. ~~Společné členství manželů v družstvu vzniká~~, jestliže je družstevní podíl součástí společného jmění manželů. Ze společného členství jsou manželé oprávněni i povinni společně a nerozdílně. Společní členové mají při hlasování jeden hlas, pokud mezi nimi dojde při hlasování k neshodě, platí, že tento členský hlas se zdržel hlasování.

Článek 10

Zánik členství

1) Členství v družstvu zaniká :

- a) písemnou dohodou,
- b) vystoupením,
- c) vyloučením,
- d) smrtí člena,
- e) převodem družstevního podílu,
- f) přechodem družstevního podílu,
- g) zánikem družstva,
- h) okamžikem, kdy nastávají účinky prohlášení konkursu na majetek členapohlášením konkursu na majetek člena,
- i) okamžikem, kdy nastávají účinky schválení oddlužení zpeněžením majetkové podstaty nebo plněním splátkového kalendáře se zpeněžením majetkové podstaty člena, jestliže v rozhodnutí o schválení oddlužení insolvenční soud uložil členu vydat družstevní podíl, který slouží jako jeho obydli, insolvenčnímu správci ke zpeněžení, anebo okamžikem, kdy o zpeněžení družstevního podílu požádal zajištěný věřitel, zamítnutím insolvenčního návrhu pro nedostatek majetku člena,
- j) doručením vyznamenání o neúspěšné opakované dražbě v řízení o výkonu rozhodnutí nebo v exekuci nebo, není-li družstevní podíl převoditelný, pravomocným nařízením výkonu rozhodnutí postižením družstevního podílu, nebo právní mocí exekučního příkazu k postižení členských práv a povinností po uplynutí lhůty uvedené ve výzvě ke splnění vymáhané povinnosti podle zvláštního právního předpisu a, byl-li v této lhůtě podán návrh na zastavení exekuce, právní mocí rozhodnutí, kterým bylo řízení o zastavení exekuce zastaveno, nebo kterým byl návrh na zastavení exekuce odmítnut nebo zamítnut, nebo pravomocným nařízením výkonu rozhodnutí postižením družstevního podílu,
- k) vydáním exekučního příkazu k postižení družstevního podílu po právní moci usnesení o nařízení exekuce.

2) Při zániku členství dle odst. 1 písm. a), b), c) má dosavadní člen nárok na vypořádací podíl. V případě smrti člena družstva má tento nárok dědic zůstavitele, nestane-li se členem družstva. Při převodu členství je vzájemné vypořádání předmětem smlouvy o vypořádání členství.

3) Vypořádacím podílem je částka vyjadřující rozsah splněné vkladové povinnosti člena (společných členů) v bytovém družstvu se určí součtem základního členského vkladu a všech zaplacených splátek na koupi domu dosavadního člena (společných členů).

4) Nárok na vypořádací podíl je splatný uplynutím tří měsíců od schválení řádné účetní závěrky za rok, v němž členství zaniklo a za podmínky, že byt byl již vyklizen a předán družstvu. Před vystěhováním z bytu se člen vyplacení vypořádacího podílu nemůže domáhat. Při výplatě vypořádacího podílu započte družstvo své splatné pohledávky vůči bývalému členovi ve lhůtách stanovených v § 624 a § 749 zákona č. 90/2012 Sb.-

5) Zánikem členství osoby v bytovém družstvu zanikne její nájem bytu.

6) Členství v družstvu se obnovuje za podmínek upravených v § 231 odst. 2 Obchodního zákoníku.

Článek 11

Písemná dohoda o ukončení členství

- 1) Dohodnou-li se člen družstva a družstvo na ukončení členství, zaniká členství dnem uvedeným v dohodě.
- 2) Dohoda musí mít písemnou formu, musí obsahovat označení obou smluvních stran, vůli členský vztah ukončit, den ukončení členství, způsob majetkového vypořádání, ujednání o otázkách nájemního vztahu, při ukončení nájmu lhůtu k vyklizení bytu a v případě, že některá ze smluvních stran na tom trvá, i důvod ukončení členství.

Článek 12

Písemná dohoda o převodu družstevního podílu

Členství v družstvu může zaniknout na základě dohody o převodu družstevního podílu. Pro uzavření dohody platí podmínky uvedené v článku 8 odst. 3 Stanov. Účinky převodu nastávají dnem doručení smlouvy družstvu. Členství zaniká dnem účinnosti smlouvy nebo pozdějším dnem ve smlouvě uvedeným.

Článek 13

Vystoupení

- 1) Vystoupení z družstva je jednostranný projev vůle člena družstva, který musí být proveden písemně a doručen představenstvu družstva. Musí obsahovat výslovné prohlášení člena o vystoupení z družstva, o způsobu a termínu vyklizení bytu a předání družstvu.
- 2) Vystoupením zaniká členství uplynutím šesti měsíců ode dne, kdy člen doručil písemné oznámení o vystoupení představenstvu družstva. Byt musí být předán družstvu nejpozději ke dni zániku členství. Členství může zaniknout vystoupením i ve lhůtě kratší než šest měsíců za předpokladu, že člen v prohlášení uvede termín kratší a fakticky k uvedenému dni byt vyklidí a družstvu předá. Členství pak zaniká dnem uvedeným v prohlášení.

Článek 14

Vyloučení

- 1) Člen družstva může být vyloučen, jestliže
 - a) opětovně a přes výstrahu porušuje či neplní členské povinnosti vyplývající z právních předpisů a to zejména z článku 19 Stanov,
 - b) jde o osobu, která byla pravomocně odsouzena pro úmyslný trestný čin spáchaný na družstvu nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází, který spáchala proti družstvu nebo členu družstva,
 - ~~c) jedná v záležitosti družstva, aniž má k takovému jednání písemné pověření družstva,~~
 - ~~d) c) nejedná ve věcech týkajících se družstva v jeho prospěch, ale ve prospěch svůj či jiné osoby.~~
 - ~~e) d)~~
- 2) O vyloučení rozhoduje členská schůze nejdéle do šesti měsíců ode dne, kdy se o důvodu k vyloučení družstvo dozvědělo ~~představenstvo~~ a nejdéle do jednoho roku ode dne, kdy došlo k události zakládající důvod vyloučení.

- 3) Rozhodnutí o vyloučení musí být členu družstva odesláno do jednoho měsíce ode dne konání členské schůze, která o jeho vyloučení rozhodla, musí obsahovat důvod vyloučení a musí být členu družstva doručeno do vlastních rukou na poslední družstvu známou adresu bydliště člena. Odmítne-li adresát zásilku převzít, pokládá se zásilka za řádně doručenou dnem, kdy k odmítnutí došlo. Nezdržuje-li se adresát na poslední družstvu známé adrese bydliště nebo zásilku uloženou na poště nevyzvedl, ačkoliv se v místě bydliště zdržuje, a pošta z těchto důvodů zásilku vrátí, pokládá se zásilka za řádně doručenou dnem, kdy se družstvu s údajem pošty vrátila. Den řádného doručení zásilky se pokládá za den, kdy se člen družstva o rozhodnutí členské schůze o vyloučení dozvěděl. Neprokáže-li člen družstva opak, má se za to, že se v místě doručení v době doručování zdržoval.
- 4) Má-li za to, že rozhodnutí členské schůze o vyloučení z družstva je v rozporu s právními předpisy nebo stanovami družstva, může člen, jehož se rozhodnutí členské schůze o vyloučení týká, podat návrh k soudu na prohlášení rozhodnutí členské schůze za neplatné do tří měsíců ode dne doručení rozhodnutí. Není-li návrh podán u soudu ve stanovené lhůtě, právo na podání návrhu zaniká. Jestliže je důvodem návrhu na prohlášení rozhodnutí členské schůze za neplatné skutečnost, že tvrzené rozhodnutí členská schůze nepřijala proto, že o něm nehlasovala, anebo že obsah tvrzeného rozhodnutí neodpovídá rozhodnutí, které členská schůze přijala, může člen podat návrh do tří měsíců ode dne, kdy se o tvrzeném rozhodnutí dozvěděl, nejpozději však do jednoho roku ode dne konání nebo tvrzeného konání členské schůze.
- 5) Účinky vyloučení nastávají dnem následujícím po posledním dni lhůty k podání návrhu stanovené v odstavci 4 tohoto článku. Včas u soudu podaný návrh na prohlášení rozhodnutí členské schůze o vyloučení za neplatné má odkladný účinek.
- 6) Současně s rozhodnutím členské schůze o vyloučení člena z družstva rozhodne představenstvo o způsobu a termínu vyklizení bytu.

Článek 15

Smrt člena družstva

- 1) Členství fyzické osoby zaniká smrtí.
- 2) Přejedání členských práv a povinností a vznik členství dědiců je upraven v článku 8 odst. 4 Stanov.
- 3) Nenabude-li po smrti člena družstva dědictví žádný dědic a dědictví připadne státu (odúmrtí), je předmětem odúmrti vypořádací podíl dle článku 10 odst. 3 Stanov.

Článek 16

Zánik členství zánikem družstva

Zánikem družstva, ke kterému dochází dnem výmazu družstva z obchodního rejstříku, zaniká členství v družstvu. Majetkové vypořádání se provede podle ~~Obchodního~~ zákoníku zákona č. 90/2012 Sb.

Článek 17

Zánik společného členství manželů

Společné členství manželů zaniká :

- a) smrtí jednoho z manželů. Členem družstva zůstává pozůstalý manžel, kterému náleží i družstevní podíl,
- b) dohodou rozvedených manželů. Členem družstva zůstane ten z bývalých manželů, kterého určí jejich dohoda. Tomuto členu družstva náleží i družstevní podíl,
- c) rozhodnutím soudu o vypořádání společného jmění manželů,
- d) vyloučením jednoho z manželů z družstva.

PRÁVA A POVINNOSTI ČLENŮ DRUŽSTVA

Článek 18

Členská práva

Člen družstva má zejména právo :

- a) na uzavření nájemní smlouvy k bytu v domě, který se stal vlastnictvím družstva, byl-li nájemcem tohoto bytu při založení družstva, na užívání bytu a společných prostor v domě,
- b) na uzavření nájemní smlouvy k bytu v domě ve vlastnictví družstva po té, kdy mu vzniklo členství převodem nebo přechodem družstevního podílu nebo rozhodnutím členské schůze o přijetí za člena a přidělení volného bytu v domě,
- c) účastnit se členských schůzí družstva a podílet se prostřednictvím účasti na členské schůzi na rozhodování o základních otázkách činnosti a hospodaření družstva a jeho kontrole,
- d) volit a být volen do orgánů družstva,
- e) předkládat návrhy na zlepšení činnosti družstva a být o jejich realizaci informován,
- f) účastnit se veškeré činnosti družstva a požívat výhody, které družstvo svým členům poskytuje,
- g) převádět svůj družstevní podíl na jiné osoby podle zásad přijatých v těchto stanovách,
- h) na roční vyúčtování plateb družstvu a zaplacených záloh na služby spojené s užíváním bytu,
- ~~ch) na roční vyúčtování splátek kupní ceny splácených Městské části Praha 11,~~
- i) v případě, že členská schůze rozhodne o převodu bytů do vlastnictví členů, na převedení bytu, jehož je nájemcem, ze strany družstva do vlastnictví člena po zaplacení členského podílu všemi členy družstva a vytvoření družstva vlastníků bytů,
- j) po zániku členství požadovat vypořádací podíl za předpokladu, že vyklidil byt a předal jej družstvu,
- k) při zániku družstva žádat podíl na likvidačním zůstatku,
- l) pronajmout byt další osobě pouze po předchozím písemném souhlasu družstva.

Článek 19

Členské povinnosti

Člen družstva má zejména povinnost :

- a) zaplatit do dvou týdnů ode dne doručení výzvy představenstva družstva : vstupní příspěvek ve výši 1.000,- Kč a základní členský vklad ve výši 500,- Kč ~~a příspěvek na nedělitelný fond ve výši 50,- Kč,~~
- b) zaplatit členský vklad ve výši a způsobem, které určí členská schůze,
- c) zaplatit dodatečný vklad ve výši a způsobem, které určí členská schůze, byl-li přijat podle článku 6 odst. ~~3 nebo odst. 4~~ Stanov,
- d) ~~při založení družstva zaplatit do tří týdnů ode dne doručení výzvy představenstva družstva 25 % členského podílu stanoveného členskou schůzí splatného Městské části Praha 11 při uzavření kupní smlouvy a dále zaplatit do deseti let ode dne podpisu kupní smlouvy uzavřené mezi Městskou částí Praha 11 a družstvem 75 % členského podílu v pravidelných splátkách ve výši a termínech určených členskou schůzí. Ocitne-li se v prodlení, je člen povinen zaplatit družstvu úrok z prodlení dle obecně závazných předpisů,~~
- e) dodržovat stanovy a další vnitrodružstevní předpisy,
- f) plnit usnesení členské schůze, pokud nejsou v rozporu se zákonem nebo stanovami,
- g) chránit majetek družstva,
- h) platit řádně a včas nájemné a zálohy na úhrady služeb spojených s užíváním bytu (nebytového prostoru) a další platby schválené členskou schůzí a to v termínu stanoveném členskou schůzí. Ocitne-li se s plněním platby v prodlení, je povinen platit poplatek z prodlení podle platných právních předpisů,
- ~~h)i)~~ dodržovat povinnosti plynoucí z nájmu bytu (nebytového prostoru), užívat byt (nebytové prostory) k účelům určeným nájemní smlouvou,
- ~~h)j)~~ udržovat byt a další prostory v domě v řádném stavu, zajišťovat řádnou a včasnou údržbu a opravy v pronajatém bytě (nebytovém prostoru) na své náklady v rozsahu stanoveném právními předpisy, je povinen na svůj náklad hradit rekonstrukce v bytě, včetně vybavení bytu, vyjma oprav, údržby a rekonstrukce, které je povinno spravovat družstvo (článek 34 Stanov),
- ~~h)k)~~ dodržovat dobré mravy v domě,
- ~~h)l)~~ dodržovat domovní řád,
- ~~h)m)~~ odstranit závady a poškození ve společných prostorách domu, které způsobil sám nebo osoby, které s ním bydlí nebo jej navštívily. Neučiní-li tak, je povinen zaplatit družstvu náklady, které družstvo na odstranění závad či poškození vynaložilo,
- ~~h)n)~~ oznámit družstvu bez zbytečného odkladu potřebu těch oprav v bytě, které se hradí z prostředků družstva a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla,
- ~~h)o)~~ oznámit družstvu do třiceti dnů všechny změny týkající se člena družstva a příslušníků jeho domácnosti, které jsou podstatné pro vedení členské a bytové evidence a stanovení výše záloh na úhrady služeb spojených s užíváním bytu,
- ~~h)p)~~ umožnit do bytu přístup zástupcům družstva ke zjištění technického stavu bytu nebo osobám pověřeným družstvem k provedení oprav, odečtu

stavu vody, tepla, plynu a elektrické energie (jsou-li měřidla instalována v bytě),

- ~~g)~~ g) provádět stavební úpravy v bytě pouze na základě předchozího písemného souhlasu družstva a v souladu s příslušnými obecně závaznými předpisy. Úpravy, které se dotýkají společných prostor a rozvodů médií lze provádět na základě předchozího písemného souhlasu družstva, v souladu s příslušnými obecně závaznými předpisy jen tehdy, není-li tím narušeno soužití v domě,
- ~~h)~~ h) při zániku členství a zániku nájmu bytu vyklidit byt ve stanovené lhůtě,
- ~~s)~~ s) předložit bez zbytečného odkladu družstvu dohodu o převodu práv a povinností vyplývajících ze členství,
- ~~t)~~ t) poskytnout orgánům družstva účinnou součinnost při řešení všech záležitostí týkajících se činnosti družstva a právních vztahů mezi členem družstva a družstvem.

III. Orgány, činnost a hospodaření družstva

ORGÁNY DRUŽSTVA A JEJICH JEDNÁNÍ

Článek 20

Orgány družstva jsou :

- a) členská schůze
- b) představenstvo
- c) kontrolní komise

Členská schůze

Článek 21

Působnost členské schůze

1) Členská schůze je nejvyšším orgánem družstva.

2) Do působnosti členské schůze výlučně náleží :

- a) přijímat a měnit stanovy,
- b) volit a odvolávat členy představenstva a kontrolní komise,
- c) schvalovat zprávu o hospodaření družstva a řádnou účetní závěrku,
- d) rozhodovat o zvýšení nebo snížení zapisovaného základního kapitálu,
- ~~e)~~ e) rozhodovat o všech převodech nebo jiných majetkových dispozicích s nemovitými věcmi ve vlastnictví družstva; rozhodnutí o nemovitostech, ve kterých jsou byty, může členská schůze přijmout jen po předchozím písemném souhlasu s úředně ověřeným podpisem všech členů ~~bytového~~ družstva, kteří jsou nájemci v nemovitosti, které se rozhodování týká; ~~to část věty předchozí za středníkem~~ neplatí, jestliže se jedná o převody družstevních bytů do vlastnictví členů družstva, kteří jsou jejich nájemci. ~~O převodu vlastnického práva k těmto družstevním bytům členům družstva rozhoduje členská schůze. Členské schůzi dále náleží~~
- ~~f)~~ f) rozhodovat o zřízení prostředků zajištění závazků či věcných břemen zatěžujících majetek družstva,

- ~~f)g)~~ rozhodovat o rozdělení a užití zisku či způsobu úhrady ztráty,
- ~~g)h)~~ rozhodovat o základních otázkách koncepce rozvoje družstva,
- ~~h)i)~~ rozhodovat o splynutí, sloučení, rozdělení a o jiném zrušení družstva nebo o přeměně družstva,
- ~~i)j)~~ schvalovat domovní řád,
- ~~j)k)~~ rozhodovat o prodeji nebo nájmu podniku a o jiných významných majetkových dispozicích,
- ~~k)l)~~ rozhodovat o vyloučení člena z družstva,
- ~~l)m)~~ uložit pořádkovou pokutu členu družstva za porušení stanov nebo domovního řádu,
- ~~n)ñ)~~ schválení poskytnutí finanční asistence,
- ~~o)ř)~~ uhrazovací povinnosti,
- ~~p)ø)~~ vydání dluhopisů.

3) Členská schůze rozhoduje o dalších záležitostech týkajících se družstva a jeho činnosti. S výjimkou případů uvedených v odst. 2 tohoto článku Stanov může rozhodování svěřit jinému orgánu družstva.

~~3)4)~~ Členská schůze si může vyhradit do své působnosti rozhodování i o dalších otázkách, které zákon ani stanovy do její působnosti nesvěřují; to neplatí, jestliže se jedná o záležitosti svěřené zákonem do působnosti představenstva nebo kontrolní komise družstva. Jestliže si členská schůze vyhradí rozhodování o určité záležitosti do své působnosti, nemůže být o této záležitosti rozhodováno na téže členské schůzi, na které si členská schůze rozhodování o určité záležitosti vyhradila, ledaže jsou na členské schůzi přítomni všichni členové družstva a všichni souhlasí s tím, že se bude tato věc projednávat na této členské schůzi.

54) Usnesení členské schůze jsou závazná pro všechny členy družstva. Návrh na vyslovení neplatnosti usnesení členské schůze může člen družstva podat u soudu.

Článek 22

Svolávání, termín, místo

- 1) Členská schůze je nejvyšším orgánem družstva. Členskou schůzi svolává představenstvo podle potřeby, nejméně však jedenkrát ročně. Členská schůze, která projedná výroční zprávu o hospodaření družstva a řádnou účetní závěrku, musí být svolána nejpozději do 31. května toho kterého roku. O termínu konání a návrhu programu členské schůze musí být členové informováni nejméně patnáct dní před jejím konáním formou písemné pozvánky do poštovní schránky člena, současně vyvěšením na informační desce v domě a zveřejněním na internetových stránkách družstva.
- 2) Členská schůze musí být dále svolána, pokud o to písemně požádá kontrolní komise nebo alespoň jedna třetina všech členů družstva nebo 10% členů družstva, kteří mají nejméně jednu pětinu všech hlasů. Jestliže představenstvo nesvolá členskou schůzi tak, aby se konala do čtyřiceti dnů od doručení žádosti, je osoba písemně pověřená osobami nebo orgánem, který požadoval svolání členské schůze, oprávněna svolat členskou schůzi sama, přičemž je povinna dodržet podmínky stanovené v odstavci 1 tohoto článku Stanov. Členové představenstva jsou společně a nerozdílně povinni této osobě vydat na její žádost seznam členů.

- 3) Členská schůze se může konat pouze v místě sídla družstva nebo v Praze v místě dosažitelném městskou hromadnou dopravou. Náklady spojené s účastí na členské schůzi si hradí každý člen sám.

Článek 23

Jednání členské schůze

- 1) Členská schůze jedná podle programu připraveného představenstvem, případně doplněného o schválené náměty z pléna. Návrh programu členské schůze musí být součástí pozvánky. Program nelze v průběhu schůze doplňovat o projednání případů upravených v článku 21 odst. 2 Stanov. Návrh programu musí vždy obsahovat body : Projednání a schválení navrženého programu, Volbu osob pověřených sčítáním hlasů, Volba ověřovatelů zápisu.
- 2) Na žádost členů oprávněných požadovat svolání členské schůze (§ 639 odst. 3 zákona č. 90/2012 Sb.) Na žádost jedné třetiny členů družstva nebo kontrolní komise zařadí představenstvo jimi určenou záležitost na pořad jednání členské schůze. Pokud žádost došla po odeslání pozvánky na členskou schůzi, informuje o tom představenstvo členy družstva přítomné na svolané členské schůzi. Povinnost svolat novou členskou schůzi tím není dotčena, ledaže je záležitost, která byla předmětem této žádosti, na členské schůzi projednána v souladu s poslední větou tohoto odstavce. uveřejní představenstvo doplnění programu členské schůze ve lhůtě do deseti dnů před konáním členské schůze způsobem určeným stanovami pro svolání členské schůze. Záležitosti, které nebyly zařazeny do navrhovaného programu členské schůze, lze projednávat jen za účasti a se souhlasem všech členů družstva. Jestliže takové uveřejnění již není možné, lze určenou záležitost na program členské schůze zařadit jen s tím, že takovou záležitost lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech členů družstva.
- 3) Jednání členské schůze řídí pověřený člen představenstva podle programu schváleného členskou schůzí po jejím zahájení. Jestliže se jednání členské schůze řádně svolané v souladu s těmito stanovami nezúčastní žádný člen představenstva, řídí členskou schůzi člen družstva, který byl členskou schůzí k řízení zvolen.
- 4) O jednání členské schůze se vyhotovuje zápis, který musí obsahovat :
- a) datum a místo konání členské schůze,
 - b) stručný popis průběhu jednání,
 - c) přijatá usnesení,
 - d) výsledky hlasování,
 - e) informace o uplatněných námitkách, které členská schůze neakceptovala a namítající členové požadovali jejich zaprotokolování,
 - f) přílohy, které obsahují prezenční listinu účastníků schůze s vlastnoručními podpisy, pozvánku a písemné podklady, které byly na schůzi projednávány nebo jejich kopie.

Zápis vyhotovuje pověřený člen družstva (zapisovatel) do patnácti pracovních dnů ode dne konání členské schůze. Pokud představenstvo zapisovatele nepověří, zvolí jej členská schůze na začátku jednání. Zápis podepisují zapisovatel, osoba řídící členskou schůzi a ověřovatel zápisu. Každý člen družstva má právo vyžádat si zápis a jeho přílohy k nahlédnutí v úředních hodinách v kanceláři družstva.

Článek 24

Hlasování

- 1) Při hlasování má každý člen jeden hlas (dále „členský hlas“). Společní členové mají jeden členský hlas (viz článek 9 Stanov).
- 2) Pokud se člen družstva nezúčastní členské schůze osobně, může písemně zmocnit jiného člena družstva nebo jinou osobu, aby jej na členské schůzi zastupovala. Zástupce člena družstva na základě plné moci je povinen před zahájením členské schůze odevzdat představenstvu písemnou plnou moc, podepsanou zastoupeným členem, z níž vyplývá rozsah zástupcovy oprávnění. Plná moc se připojí k prezenční listině a zápisu ze schůze.
- 3) Hlasování na členské schůzi je veřejné. Členská schůze může v jednotlivých případech rozhodnout, že hlasování bude provedeno tajně.
- 4) Usnesení je přijato, jestliže je členská schůze usnášeníschopná a s návrhem usnesení vyslovila souhlas nadpoloviční většina přítomných členských hlasů.
- 5) Při hlasování o zvlášť závažných otázkách a to :
 - a) změně stanov družstva,
 - b) zvýšení nebo snížení základního kapitálu,
 - c) převodu nemovitého majetku družstva a zřízení prostředků zajištění závazků či věcných břemen zatěžujících nemovitý majetek družstva,
 - d) sloučení, rozdělení družstva,
 - e) schválení poskytnutí finanční asistence,
 - f) uhrazovací povinnosti,
 - g) zrušení družstva s likvidací,
 - h) přeměně družstva,
 - ch) vydání dluhopisů

musí být ~~členská schůze usnášeníschopná~~přítomny dvě třetiny všech členů a s návrhem musí souhlasit ~~tří pětiny~~dvě třetiny přítomných členských hlasů (kvalifikovaná většina).

Článek 25

Schopnost přijímat usnesení a náhradní členská schůze

- 1) Členská schůze je schopna přijímat usnesení (být usnášeníschopná), je-li přítomna nadpoloviční většina všech členských hlasů (viz článek 24 odst. 1 Stanov).
- 2) Jestliže má být přijato usnesení členské schůze o některé ze záležitostí uvedených v článku 24 odst. 5 písm. e) až ch) Stanov, je členská schůze schopna přijímat usnesení (být usnášeníschopná), pokud jsou přítomny alespoň dvě třetiny všech členů.
- 3) Není-li členská schůze usnášeníschopná, svolá představenstvo náhradní členskou schůzi tak, aby se konala do tří týdnů ode dne, kdy se měla konat členská schůze původně svolaná. Náhradní členská schůze musí být svolána novou pozvánkou s nezměněným programem. Pozvánka musí být odeslána nejpozději do patnácti dnů ode dne, na který byla svolána původní členská schůze, nejpozději však deset dnů před

konáním náhradní členské schůze. Náhradní členská schůze je schopná se usnášet bez ohledu na počet přítomných členů. Při hlasování o otázkách podle článku 24 odst. 5 Stanov se vyžaduje souhlas ~~tří pětin~~ dvou třetin přítomných členských hlasů, v ostatních případech nadpoloviční většiny přítomných členských hlasů.

Článek 25a

Hlasování per rollam

- 1) Jestliže ze závažných důvodů nelze členskou schůzi uskutečnit, či ji lze uskutečnit jen s velkými obtížemi, lze o záležitostech družstva rozhodnout na návrh představenstva v hlasování per rollam.
- 2) V hlasování per rollam nelze rozhodnout o záležitostech podle § 24 odst. 5 stanov, o vyloučení člena, ani o návrzích, u nichž zákon vyžaduje osvědčení jejich schválení veřejnou listinou (§ 659 odst. 2 zákona č. 90/2012 Sb.).
- 3) Představenstvo při postupu podle odst. 1 zašle všem členům návrh rozhodnutí.
- 4) Návrh rozhodnutí obsahuje
 - a) text navrhovaného rozhodnutí a jeho odůvodnění,
 - b) podklady potřebné pro jeho přijetí.
- 5) Nedoručí-li člen ve lhůtě 15 dní představenstvu souhlas s návrhem usnesení, platí, že s návrhem nesouhlasí. Představenstvo může v návrhu stanovit lhůtu delší, nejvýše však 30 dní.
- 6) Návrh je přijat, jestliže se pro jeho přijetí vyslovila nadpoloviční většina všech členů družstva. Rozhodnutí je přijato uplynutím posledního dne lhůty stanovené pro doručení vyjádření členů, bylo-li dosaženo počtu hlasů potřebného k přijetí rozhodnutí
- 7) Rozhodnutí přijaté postupem podle čl. 25a Stanov, včetně dne jeho přijetí, oznámí družstvo všem členům bez zbytečného odkladu.

Článek 26

Představenstvo

- 1) Představenstvo je statutárním orgánem družstva, který volí členská schůze. Řídí činnost družstva na základě právních předpisů, stanov a usnesení členských schůzí a rozhoduje o všech záležitostech, pokud nejsou zákonem, stanovami nebo rozhodnutím členské schůze družstva vyhrazeny jinému orgánu.
- 2) Představenstvo plní usnesení členské schůze a odpovídá jí za svou činnost. Odpovědnost členů představenstva za způsobenou škodu je upravena ~~Obchodním zákoníkem~~ zákonem č. 90/2012 Sb. Právo podat jménem družstva žalobu o náhradu škody upravuje ~~Obchodní zákoník~~ zákon č. 90/2012 Sb.-
- 3) Představenstvo má pět členů a volí ze svého středu předsedu a místopředsedu. Předseda družstva organizuje a řídí jednání představenstva.
- 4) Představenstvo se schází podle potřeby, zpravidla jednou za měsíc, a svolává je předseda podle vlastního uvážení, z podnětu kteréhokoliv člena představenstva nebo

kontrolní komise. Pokud není svoláno do deseti dnů po obdržení podnětu, svolá představenstvo místopředseda nebo ten, kdo podnět podal.

- 5) Představenstvo svolává členskou schůzi a připravuje její program.

Článek 27

Jednání za družstvo navenek

- 1) Jménem družstva v celém rozsahu jedná vůči třetím osobám představenstvo, a to buď společně všichni členové představenstva nebo vždy nejméně dva členové představenstva, z nichž jeden musí být předseda nebo místopředseda.
- 2) Podepisování za družstvo se děje tak, že k napsané nebo vytištěné obchodní firmě družstva připojí svůj vlastnoruční podpis s uvedením jména a funkce :
 - a) předseda představenstva a místopředseda představenstva nebo
 - b) předseda představenstva a jeden člen nebo
 - c) místopředseda představenstva a jeden člen.

Článek 28

Kontrolní komise

- 1) Kontrolní komise je kontrolní orgánem družstva, je volená členskou schůzí a za svou činnost odpovídá pouze členské schůzi. Kontrolní komise je nezávislá na ostatních orgánech družstva. Odpovědnost členů kontrolní komise za způsobenou škodu je upravena ~~Obchodním zákoníkem~~zákonem č. 90/2012 Sb. Právo podat jménem družstva žalobu o náhradu škodu upravuje ~~Obchodní zákoník~~zákon č. 90/2012 Sb.
- 2) Kontrolní komise je oprávněna kontrolovat veškerou činnost družstva, zejména se vyjadřuje k řádné účetní závěrce a návrhu na rozdělení zisku nebo úhrady ztráty. Její vyjádření je součástí výroční zprávy družstva. Kontrolní komise projednává stížnosti členů družstva.
- 3) Kontrolní komise je oprávněna vyžadovat na představenstvu jakékoli informace o hospodaření družstva. Představenstvo je povinno bez zbytečného odkladu oznámit kontrolní komisi všechny skutečnosti, které mohou mít závažné důsledky v hospodaření nebo v postavení družstva a jeho členů. Totéž platí ve vztahu k hospodáři. Na zjištěné nedostatky kontrolní komise upozorňuje představenstvo a vyžaduje zjednání nápravy.
- 4) Kontrolní komise se schází podle potřeby, nejméně jednou za tři měsíce.
- 5) Kontrolní komise má tři členy. Komise volí ze svého středu předsedu kontrolní komise. Předseda kontrolní komise nebo jím pověřený člen je oprávněn se zúčastňovat jednání představenstva družstva.

SPOLEČNÁ USTANOVENÍ O PŘEDSTAVENSTVU A KONTROLNÍ KOMISI

Článek 29

- 1) Funkční období členů představenstva a kontrolní komise je pět let. ~~Členové těchto orgánů ustanovených prvně po založení družstva mohou být voleni jen na období tří let.~~ Opětovná volba členů těchto orgánů je možná.
- 2) Členem představenstva nebo kontrolní komise mohou být zvoleni jen členové družstva starší 21 let, kteří nejsou ve vzájemném vztahu osob blízkých (§ ~~116-22~~ Občanského zákoníku), jsou plně ~~způsobilí k právním úkonům svéprávní~~, jsou bezúhonní ve smyslu zákona o živnostenském podnikání, a u nichž nenastala skutečnost, jež je překážkou provozování živnosti podle zákona o živnostenském podnikání. Nesplňují-li osoby tyto podmínky nebo u nich nastala překážka výkonu funkce, členem představenstva nebo kontrolní komise se nestanou, i když o tom rozhodl příslušný orgán, popřípadě v průběhu funkčního období jejich funkce zanikne, přestanou-li uvedené podmínky splňovat.
- 3) Funkce člena představenstva a člena kontrolní komise je vzájemně neslučitelná.
- 4) Účast na jednání představenstva nebo kontrolní komise je nezastupitelná. Jednání orgánů družstva se mohou při projednávání některých bodů účastnit hosté, kterých se projednáváná problematika týká nebo jejichž přítomnost pokládá daný orgán za potřebnou.
- 5) Z jednání představenstva nebo kontrolní komise se pořizuje písemný zápis, který podepisuje předsedající a určený zapisovatel. Zapisovatel se volí na každém jednání. Členové orgánů družstva a hosté se zapisují do listiny přítomných, která je součástí zápisu.
- 6) Členové představenstva a kontrolní komise družstva nesmějí být podnikateli ani členy statutárních a dozorčích orgánů právnických osob s hlavním předmětem činnosti shodným s předmětem činnosti družstva (zákaz konkurence).
- 7) Členové představenstva a kontrolní komise jsou povinni osobně se zúčastnit členské schůze, ledaže jim v účasti brání závažné důvody, které jsou povinni sdělit předsedovi orgánu, jehož jsou členem.
- 8) Jestliže člen představenstva nebo kontrolní komise zemře, vzdá se funkce, je odvolán nebo jinak skončí jeho funkční období, musí členská schůze do tří měsíců zvolit nového člena představenstva nebo kontrolní komise. Do té doby budou představenstvo nebo kontrolní komise doplněny dle článku 31 odst. 2 Stanov. Nedojde-li k doplnění představenstva nebo kontrolní komise ve smyslu článku 31 odst. 2 Stanov a nebudou-li z tohoto důvodu představenstvo nebo kontrolní komise schopni plnit své funkce, jmenuje chybějící členy představenstva nebo kontrolní komise soud na návrh osoby, jež na tom osvědčí právní zájem, a to na dobu, než budou zvoleni noví členové. Podrobnosti tohoto řízení před soudem upravuje ~~Obchodní zákoník (§ 194 odst. 2)~~ zákon č. 90/2012 Sb.

Článek 30

Hlasování v představenstvu a v kontrolní komisi

- 1) Představenstvo a kontrolní komise se mohou usnášet, jen je-li přítomna nadpoloviční většina jejich členů. Při rovnosti hlasů na jednání těchto orgánů družstva je rozhodující hlas předsedajícího.
- 2) Každému členu představenstva a kontrolní komise náleží jeden hlas. Hlasuje se veřejně. Usnesení lze přijmout v naléhavých případech mimo zasedání i per rollam a to písemným dotazem u všech členů představenstva nebo kontrolní komise. Takovéto

usnesení je platné pouze tehdy, pokud se způsobem hlasování souhlasí všichni členové příslušného orgánu, všichni se písemně vyjádří a s návrhem usnesení vysloví souhlas nadpoloviční většina členů orgánu. Rozhodnutí učiněné mimo zasedání musí být uvedeno v zápise z nejbližšího zasedání představenstva nebo kontrolní komise.

Článek 31

Odstoupení z funkce

- 1) Člen představenstva nebo kontrolní komise může ze své funkce odstoupit, je však povinen oznámit to orgánu, jehož je členem. Oznámení je třeba provést písemně. Funkce skončí dnem, kdy jeho odstoupení projednal orgán, jehož je členem. Tento orgán musí projednat odstoupení svého člena na svém nejbližším zasedání poté, kdy se o odstoupení dozvěděl, nejdéle však do tří měsíců. Po marném uplynutí této lhůty se odstoupení pokládá za projednané. Kontrolní komise je povinna bez zbytečného odkladu oznámit odstoupení svého člena představenstvu.
- 2) Za odstoupivšího člena může představenstvo nebo kontrolní komise povolat do nejbližší členské schůze zastupujícího člena za předpokladu, že počet členů představenstva nebo kontrolní komise zvolených členskou schůzí neklesl pod polovinu. Zastupující člen má práva a povinnosti řádného člena.
- 3) Pokud v období mezi členskými schůzemi některý člen orgánu odstoupil, je na jednání nejbližší členské schůze představenstvo povinno zařadit volbu členů orgánů jako jeden z bodů jednání.
- 4) Pokud klesl počet členů představenstva zvolených členskou schůzí na méně než tři či počet členů kontrolní komise zvolených členskou schůzí na méně než dva, je představenstvo povinno svolat mimořádnou členskou schůzi a na její jednání zařadit bod volba členů orgánu. Nestane-li se tak, jmenuje chybějící členy představenstva nebo kontrolní komise soud na návrh osoby, jež na tom osvědčí právní zájem, a to na dobu, než budou zvoleni noví členové. Podrobnosti pro řízení před soudem upravuje ~~Obchodní zákoník (§ 194 odst. 2)~~ zákon č. 90/2012 Sb.

Článek 32

Odměny členů představenstva a kontrolní komise

- 1) Odměnu za vykonávání volených funkcí schvaluje členská schůze. Finanční odměna se vyplácí měsíčně po dobu vykonávání funkce. Její výplata končí měsícem, ve kterém člen z funkce odstoupil nebo byl odvolán členskou schůzí.
- 2) Náklady spojené s činností orgánů družstva nese družstvo.

ČINNOST DRUŽSTVA

Článek 33

Evidence členů

- 1) Představenstvo družstva vede seznam všech členů družstva. Do seznamu se zapisuje :
 - a) jméno, příjmení, bydliště a rodné číslo člena družstva,
 - b) datum vzniku členství v družstvu a výše členského podílu,
 - c) zaplacení vstupního příspěvku, základního členského vkladu, ~~příspěvku na nedělitelný fond,~~
 - d) výši splátek na koupi domu a termín splátek,
 - e) údaj o tom, kterého bytu je člen družstva nájemcem a údaj o počtu spolubydlících osob a jejich vztahu k nájemci bytu,
 - f) údaj o tom, zda je člen družstva nájemcem nebytových prostor,
 - g) údaj o společném členství v družstvu,
 - h) datum zániku členství v družstvu a výše vypořádacího podílu či vyplacení likvidačního zůstatku.
- 2) Člen družstva má právo do seznamu nahlížet a žádat potvrzení o svém členství a obsahu jeho zápisu v seznamu.

Článek 34

Správa nemovitosti a zajištění služeb

- 1) Družstvo zabezpečuje správu a řádnou údržbu a opravy družstevního majetku, poskytování služeb spojených s užíváním bytů a nebytových prostor a úklid přílehlých chodníků.
- 2) Údržbu a opravy domu, včetně společných a nebytových prostor zabezpečuje družstvo v tomto rozsahu :
 - a) vodovodní, plynovodní, kanalizační a elektrická přípojka od veřejné části do domu,
 - b) vodorovný a svislý rozvod vody, plynu a kanalizačního odpadu až k odbočkám do jednotlivých bytů, silnoproudý elektrický rozvod k jednotlivým elektroměrům a společný elektrický rozvod v domě, vodorovný a svislý rozvod ústředního vytápění a radiátory, rozvod zvonků, domácího telefonu, havarijního a nouzového osvětlení společných prostor,
 - c) společná část zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu až k odbočkám přípojek do jednotlivých bytů,
 - d) základy, svislé konstrukce, fasádní opláštění, střešní plášť, okna a jejich vnější nátěr, konstrukce zábradlí lodžii,
 - e) stavební konstrukce a povrchové úpravy nebytových a společných prostor, vymezených jejich podlahovými plochami,
 - f) výtahy se souvisejícím zařízením,
 - g) ventilační šachty a protipožární vybavení.
- 3) Družstvo zajišťuje služby spojené s užíváním bytů a nebytových prostor v tomto rozsahu :
 - a) dodávka vody, tepla, plynu a elektrické energie,
 - b) odvod splaškových vod a odvoz odpadků,
 - c) úklid společných prostor domu a přílehlých chodníků,
 - d) administrativní úkony spojené se správou domů a úhradou daní a pojištění,
 - e) výkony spojené s rekonstrukcí a stavebními změnami domů nebo jejich částí kromě vlastních bytů,
 - f) úkony spojené s vedením technické dokumentace domů a jejich částí včetně všech bytů a nebytových prostor,

g) provoz výtahů.

Článek 35

Převzetí práv a povinností z nájmu bytu

Uzavřením kupní smlouvy o koupi domů č.p. 556 a 879 v Praze 4, Mendelova 7 přecházejí na družstvo veškerá práva a povinnosti pronajímatele ve vztahu k nájemcům bytů, kteří se nestali členy družstva a u kterých nájemní poměr nájemců bytů trval v okamžiku uzavření kupní smlouvy.

Článek 36

Evidence nájemců bytů

Představenstvo družstva vede seznam všech nájemců bytů – nečlenů družstva. Do seznamu se zapisuje :

- a) jméno, příjmení, bydliště a rodné číslo nájemce bytu,
- b) datum vzniku nájemního vztahu, výše nájmu a úhrady za služby,
- c) průběh plateb nájmu a úhrad za služby,
- d) údaj o tom, kterého bytu se nájem týká, o počtu spolubydlících osob a jejich vztahu k nájemci bytu,
- e) údaj o tom, zda je nájemce bytu současně i nájemcem nebytových prostor,
- f) údaj o společném nájmu bytu,
- g) datum zániku nájmu bytu a vypořádání vzájemných závazků vyplývajících z nájemního vztahu.

Článek 37

Výše nájemného

U nájemců bytů – nečlenů družstva v domech č.p. 556 a 879 v Praze 4, Mendelova č. 7, jejichž řádný nájemní vztah k bytu trval v době založení družstva a uzavření kupní smlouvy o prodeji domu č.p. 556 a 879 uzavřené mezi družstvem a Městskou částí Praha 11, se zachovává režim nájemného i rozsah užívání společných prostor v souvislosti s užíváním bytu podle původní nájemní smlouvy uzavřené s městskou částí a řídí se obecně závaznými předpisy.

HOSPODAŘENÍ DRUŽSTVA

Článek 38

Základní kapitál družstva

- 1) Základní kapitál družstva, které se zapisuje do obchodního rejstříku (zapisovaný základní kapitál), činí 50.000,- Kč.
- 2) Základní kapitál družstva se tvoří ze základních členských vkladů. Pokud souhrn základních členských vkladů převyší zapisovaný základní kapitál, bude částka, o kterou

souhrn základních členských vkladů převyšší zapisovaný základní kapitál, převedena do ~~rezervního-provozního~~ fondu.

- 3) O zvýšení nebo o snížení základního kapitálu družstva rozhoduje členská schůze. Pokud členská schůze rozhodne o zvýšení nebo o snížení základního kapitálu, je povinna rozhodnout i o způsobu splácení resp. výplaty.
- 4) Základní kapitál nelze snížit pod minimální hranici stanovenou zákonem.

Článek 39

- 1) Družstvo hradí své potřeby a náklady z příjmů získaných od členů, ze své hospodářské činnosti a dalších zdrojů. Ze svého zisku hradí přednostně ~~příspěvek-nedělitelnému fondu-a~~ zákonné odvody.
- 2) Na základě smlouvy může družstvo hospodařit též s majetkem jiných fyzických či právnických osob.

Článek 40

Obchodní rok

— První obchodní rok vzniká dnem vzniku družstva a končí 31. 12. 1998. Další obchodní roky jsou totožné s kalendářním rokem.

Článek 41

Evidence a účetnictví

— Evidence a účetnictví družstva jsou vedeny způsobem odpovídajícím obecně závazným předpisům.

Článek 42

Řádná účetní závěrka a výroční zpráva

- 1) Představenstvo je povinno zpracovat výroční zprávu, která obsahuje základní informace o činnosti družstva za příslušný rok a o jeho finanční a majetkové situaci ke konci uplynulého obchodního roku. Součástí výroční zprávy je řádná účetní závěrka a návrh na rozdělení zisku, popřípadě na způsob úhrady ztráty.
- 2) Představenstvo po přezkoumání řádné účetní závěrky kontrolní komisí předkládá členské schůzi výroční zprávu k projednání.
- 3) Členové družstva mohou požádat představenstvo o nahlédnutí do řádné účetní závěrky a do návrhu na rozdělení zisku a úhrady ztrát.

Článek 43

Způsob rozdělení zisku

- 1) Na určení zisku, který se má rozdělit mezi členy, se na návrh představenstva usnáší členská schůze při projednání řádné účetní závěrky.
- 2) Vytvořený hospodářský výsledek musí být přednostně použit ~~na doplnění nedělitelného fondu a~~ k úhradám ztrát minulých let.
- 3) Hospodářský výsledek, snížený o ~~částku určenou do nedělitelného fondu a o~~ úhradu případné ztráty z minulých let, může být užit na doplnění dalších fondů družstva v souladu s těmito stanovami, k rozdělení mezi členy a na odměny orgánům družstva.
- 4) Podíl člena družstva na hospodářském výsledku určeném k rozdělení mezi členy se určí v poměru výše splacených členských vkladů a splacených příspěvků členů k úhradě kupní ceny domu. U člena družstva, který je v prodlení s platbami družstvu, se jeho podíl na hospodářském výsledku družstva nebo jeho část, přednostně použije na snížení jeho závazků vůči družstvu.

Fondy družstva

Článek 44

- 1) Družstvo zřizuje tyto fondy :
 - a) ~~Nedělitelný fond~~
 - b) Provozní fond
 - c) Fond oprav
 - d) ~~Rezervní fond~~
- 2) Družstvo k zajištění svého hospodaření může na základě rozhodnutí členské schůze vytvářet i další fondy.

Článek 45

Nedělitelný fond Zrušen

~~Družstvo při svém vzniku zřizuje nedělitelný fond nejméně ve výši 10% zapisovaného základního kapitálu. Tento fond družstvo ročně doplňuje o částku 10% z čistého ročního zisku vykázaného v řádné účetní závěrce a to do doby, než výše nedělitelného fondu dosáhne částky rovnající se polovině zapisovaného základního kapitálu družstva.~~

~~Členská schůze může rozhodovat o doplnění fondu nad výši stanovenou v odstavci 1 tohoto článku Stanov. Nedělitelný fond nesmí být za trvání družstva použit k rozdělení mezi členy. O použití fondu rozhoduje členská schůze.~~

Článek 46

Provozní fond

- 1) Provozní fond slouží zejména ke krytí nákladů na nájem služeb spojených se správou družstva (služby právní, účetní, poplatky správcovské firmě, odměna hospodáře apod.), nákladů spojených s jednorázovými pracemi nemajícími charakter oprav – např. deratizace, dezinfekce společných prostor apod., nezbytné administrativní vybavení, nákup drobného spotřebního vybavení (žárovky, kování, zámky a klíče, atd.).
- 2) Fond se vytváří takto :
 - a) ze vstupního příspěvku ve výši 1.000,- Kč, který zaplatí každý člen družstva a
 - b) po dobu trvání družstva se fond doplňuje měsíční paušální platbou závislou na výměře užívané plochy. Výši měsíční paušální částky stanoví, s přihlédnutím k výši provozních plateb družstva, představenstvo.
- 3) O použití provozního fondu rozhoduje představenstvo. Zpráva o čerpání provozního fondu za příslušný obchodní rok je součástí výroční zprávy.

Článek 47

Fond oprav

- 1) Fond slouží ke krytí nutných nákladů na opravy :
 - a) domu, včetně oprav společných zařízení v domě,
 - b) jeho opláštění,
 - c) střechy,
 - d) společných rozvodů studené vody, teplé užitkové vody, topné vody, plynu a elektřiny,
 - e) rozvodů topné vody v bytech a opravy topných radiátorů v bytech,
 - f) signalizačního zařízení, nouzového osvětlení, ostatních společných rozvodů,
 - g) všech dalších zařízení v domě, které slouží společnému užívání nebo mají takový charakter.
- 2) Fond se vytváří takto :

Po dobu trvání družstva se fond doplňuje měsíční paušální platbou závislou na výměře užívané plochy.
- 3) O použití fondu oprav rozhoduje představenstvo. Zpráva o čerpání fondu oprav za příslušný obchodní rok je součástí výroční zprávy.

Článek 48

~~Rezervní fond~~Zrušen

~~Rezervní fond se zřizuje pro případ mimořádných vydání.~~

~~Fond se vytváří takto :~~

~~při založení družstva do něj bude vložena částka ze základních členských vkladů, která převyší zapisovaný základní kapitál,
ročně se doplňuje o částku odpovídající 5% roční splátky členského podílu,
ročně se doplňuje o částku 20% ze zisku vykázaného v řádné účetní závěrečce,
vkládají se do něj dodatečné vklady v případě přijetí za člena družstva podle článku 6 odst. 3 nebo odst. 4 Stanov.~~

~~O použití rezervního fondu rozhoduje členská schůze.~~

~~Z rezervního fondu se vyplácí vypořádací podíl při zániku členství. Přesahuje-li výplata vypořádacího podílu výši rezervního fondu, rozhodne členská schůze, který další fond družstva bude k výplatě užit.~~

Článek 49

Úhrada ztráty družstva

- 1) Člen družstva je povinen přispět k úhradě ztráty družstva, vykázané v řádné účetní závěrce družstva, resp. při úhradě schodku vykázaného při likvidaci družstva. To neplatí, jestliže ke ztrátě družstva došlo zaviněným trestně právním jednáním. Odpovědnost v tomto případě nesou osoby, které ztrátu zavinily.
- 2) Uhrazovací povinnost člena je omezena částkou rovnající se základnímu členskému vkladu, pokud členská schůze svým rozhodnutím dle článku 3 odst. 4 Stanov neurčí částku vyšší.

Článek 50

Hospodář družstva

- 1) Družstvo zřizuje funkci hospodáře.
- 2) Hospodář se stará o provoz družstva, kontroluje termíny, kvalitu a včasnost provedených prací na družstevním majetku, operativně jedná s dodavateli služeb, správcovskou firmou a dalšími subjekty. Sestavuje plán oprav a plán údržby. Provádí pravidelné odečty měřících míst. Přípravuje podklady pro vznik, změnu, zánik smluvních vztahů, přičemž příslušné právní úkony provádějí družstevní orgány podle těchto stanov.
- 3) Hospodář je placen z provozního fondu. Jeho činnost kontroluje představenstvo.

IV. Zrušení a likvidace družstva

Článek 51

- 1) Družstvo zaniká výmazem z obchodního rejstříku.
- 2) Družstvo se zrušuje :
 - a) usnesením členské schůze,
~~prohlášením konkurzu nebo zamítnutím návrhu na prohlášení konkurzu pro nedostatek majetku,~~
 - b) rozhodnutím soudu,
 - c) dosažením účelu, k němuž bylo družstvo zařízeno, dalšími způsoby stanovenými zákonem.

~~d) c) _____ uplynutím doby, na kterou bylo zřízeno.~~

- 3) O rozhodnutí členské schůze o zrušení družstva musí být pořízen notářský zápis. K takovému rozhodnutí je třeba kvalifikované většiny (článek 24 Stanov).
- 4) Družstvo může změnit právní formu na obchodní společnost. Při změně právní formy nezaniká právnická osoba. Člen družstva, který se změnou právní formy nesouhlasil, má právo na vypořádání, jestliže se zúčastnil členské schůze, pro změnu právní formy nehlasoval a po změně právní formy nevykonával práva společníka. Změnu právní formy v podrobnostech upravuje ~~Obchodní zákoník~~ zákon č. 90/2012 Sb.

V. Závěrečná ustanovení

Článek 52

Některé pojmy

- 1) Členský vklad je rozsah závazků vyčíslený v korunách, který se člen družstva při vstupu do družstva zavázal plnit. Rozsah závazků je dán velikostí bytové jednotky, která je uvedena v seznamu členů a potvrzena členem družstva. Členský podíl je nedělitelný, nejmenším možným podílem je rozsah závazků odpovídající bytové jednotce 1+1.
- 2) ~~Dodatečný vklad je závazek vyčíslený v korunách, jehož výši určuje členská schůze vždy pro dvanáct kalendářních měsíců následujících po dni, ve kterém členská schůze rozhodla. Výše se určuje násobkem členského podílu náležejícího k bytu, který je nebo se stane předmětem nájmu. Výše dodatečného vkladu může činit v případě přijetí člena dle článku 6 odst. 3 Stanov až dvojnásobek výše členského podílu po odečtení prokazatelných účelně vynaložených nákladů nájemce (na místo družstva) na dosažení takového stavu, aby byt mohl být řádně užíván. Výše dodatečného vkladu může činit v případě přijetí člena dle článku 6 odst. 4 Stanov až čtyřnásobek výše členského podílu.~~ Výše vychází z obvyklé ceny členského podílu v místě a čase. Podá-li uchazeč o členství přihlášku podle čl. 6 stanov, zajistí představenstvo před uzavřením smlouvy podle § 733 odst. 1 zákona č. 90/2012 Sb. odhad obvyklé ceny členského podílu. Jestliže je uchazeč o členství nájemcem bytu, který po dobu trvání nájmu řádně plnil své povinnosti, zohlední představenstvo při stanovení výše dodatečného vkladu rozdíl mezi výší nájemného placenou uchazečem a výší nájemného, kterou by při předmětu nájmu o stejné ploše platil člen družstva. Při postupu podle předchozí věty nemůže být dodatečný členský vklad nižší než 80 % obvyklé ceny členského podílu. Není-li uchazeč o členství nájemcem bytu, odpovídá výše dodatečného členského vkladu obvyklé ceně členského podílu.
- 3) Užívaná plocha je součet plochy bytu, sklepní kóje a dalších ploch, které má člen v trvalém nájmu.
- 4) Doručování písemností družstva adresovaných členu družstva se děje tak, že písemnosti se doručují členu družstva buď osobně některým z členů orgánů družstva či hospodářem družstva nebo vhozením do poštovní schránky člena družstva umístěné v domě nebo poštou na poslední družstvu známou adresu bydliště člena. Odmítne-li adresát zásilku převzít, pokládá se zásilka za řádně doručenou dnem, kdy k odmítnutí došlo. Nezdržuje-li se adresát na poslední družstvu známé adrese bydliště nebo zásilku uloženou na poště nevyzvedl, ač se v místě bydliště zdržuje, a pošta z těchto důvodů zásilku vrátí, pokládá

se zásilka za řádně doručenou dnem, kdy se družstvu s údajem pošty vrátila. Neprokázeli člen družstva opak, má se za to, že se v místě doručení v době doručování zdržoval.

Článek 53

- 1) Vznik, právní poměry a zánik družstva, jakož i všechny právní vztahy vyplývající ze stanov družstva a pracovně právní i jiné vztahy uvnitř družstva se řídí obecně závaznými právními předpisy České republiky, těmito stanovami a vnitrodružstevními předpisy, které družstvo přijalo.
- 2) Rozhodnutí orgánů družstva obecného charakteru se zveřejňují na vývěsce-informační desce družstva na určeném místě v domě.

Tyto stanovy byly schváleny ustavující schůzí družstva dne 1. 6. 1998 a nabývají účinnosti dnem vzniku družstva.

Dodatek č. 1 byl schválen členskou schůzí dne 2. 11. 1998.

Dodatek č. 2 byl schválen členskou schůzí dne 26. 4. 2001.

Dodatek č. 3 byl schválen členskou schůzí dne 14. 3. 2002.

Úpravy provedené představenstvem dle ust. § 554 odst. 2 zákona č. 90/2012 Sb. dne 24.6.2014

Dodatek č. 4 byl schválen členskou schůzí dne XX. X. 2025.

Úplné znění stanov Bytového družstva Mendelova 556 a 879 ve smyslu dodatku č. 1 ze dne 2. 11. 1998, dodatku č. 2 ze dne 26. 4. 2001, dodatku č. 3 ze dne 14. 3. 2002, a úpravy znění dle ust. § 554 odst. 2 zákona č. 90/2012 Sb. a dodatku č. 4 ze dne XX. X. 2025 sestavili z pověření představenstva :

V Praze dne 24.XX.6X.2024

.....
JUDr. Milan Kapek Mgr. Miroslav Makajev, člen představenstva
předseda představenstva

.....
Ing. Jiří Šindelka,