

# STANOVY BYTOVÉHO DRUŽSTVA

## **Část první Základní ustanovení**

### čl. I

Obchodní jméno a sídlo družstva

- 1) Obchodní jméno družstva: Bytové družstvo Vackov, družstvo
- 2) Sídlo družstva: Na Rovnosti 18, čp. 2694, Praha 3, 130 00

### čl. II

Trvání družstva

Družstvo se zřizuje na dobu neurčitou.

### čl. III

Předmět činnosti

- 1) Družstvo je bytovým družstvem, založeným za účelem zajišťování bytové potřeby svých členů.
- 2) Předmětem činnosti družstva je:
  - a) správa vlastního majetku
  - b) pronájem bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb s pronájmem spojených.

## **Část druhá**

### **Družstvo a jeho členové**

### čl. IV

Právní statut a charakteristika družstva

- 1) Družstvo je právnickou osobou. Za porušení svých závazků odpovídá celým svým majetkem. Členové družstva neručí za jeho závazky, pokud není dále stanoveno jinak.
- 2) Družstvo vystupuje v právních vztazích svým jménem.
- 3) Byty v domech v majetku družstva jsou byty družstevními. Pokud nájemcem družstevního bytu není člen družstva, byt nemá ve vztahu k nájemníkovi charakter družstevního bytu a je nadále nazýván nájemním bytem; jeho režim se řídí mimo stanov družstva občanským zákoníkem v platném znění.
- 4) Na trvání družstva nemá vliv přistoupení dalších členů nebo zánik členství dosavadních členů. Družstvo však musí mít stále nejméně 5 členů, pokud se jedná o fyzické osoby, anebo nejméně 2 členy, jsou-li tyto osobami právnickými.

### čl. V

Vznik členství

- 1) Členy družstva mohou být osoby fyzické i právnické. Členství v družstvu není podmíněno pracovním vztahem k družstvu.
- 2) Zakládajícími členy družstva se stali nájemníci bytů, kteří se dne 11.10.1995 zúčastnili ustavující schůze družstva, vyhověli všem podmínkám, definovaným ve Stanovách družstva, platných ke dni založení družstva a následně splnili veškeré závazky, které vznik členství podmiňovaly.
- 3) Za trvání družstva vzniká členství převodem členství, děděním, nebo rozhodnutím členské schůze o přijetí za člena na základě písemné členské přihlášky,.
- 4) Představenstvo je povinno rozhodnout do třiceti dnů od doručení písemné přihlášky a svoje rozhodnutí žadateli oznámit do patnácti dnů od rozhodnutí. Uvedené lhůty neplatí, jde-li o přijímání nového člena podle čl. IX. Proti rozhodnutí představenstva se lze odvolat k členské schůzi družstva. V případě schválení přihlášky vzniká členství zaplacením základního členského vkladu.

- 5) Člen družstva může převést svá práva a povinnosti na jinou osobu bez souhlasu družstva smlouvou o převodu členských práv a povinností. Každý nový člen, na něhož byla převedena práva a povinnosti stávajícím členem družstva, vstupuje do práv a povinností svého předchůdce a je proto povinen převzít a řádně plnit veškeré závazky stávajícího člena vůči družstvu, zejména uhradit do 15 dnů od vzniku členství, nejpozději ve splatnosti veškeré případné finanční pohledávky, které má družstvo za bývalým členem. Družstvo provede převod členství na základě předložení dohody o převodu členských práv nebo oznámení o převodu členských práv dosavadního člena a nabyvatele členství, obojí s úředně ověřenými podpisy. Prohlášení musí obsahovat osobní data původního a budoucího člena, specifikaci bytu, je-li s převodem členských práv a povinností spojeno i právo užívat byt, souhlas nabyvatele členství s převzetím případných závazků a pohledávek původního člena a vyjádření budoucího člena o převzetí všech výše uvedených práv, povinností a závazků.
- 6) V případě, že člen družstva je nájemcem dvou bytů a chce svá práva a povinnosti spojená s užíváním jednoho z těchto bytů převést na třetí osobu – nečlena družstva (dále jen „Nabyvateľ“), zvolí tento postup:
- a) člen družstva uzavře s družstvem dohodu o skončení nájmu bytu a jeho odevzdání družstvu, přičemž platnost této dohody bude vázána na odkládací podmínku, která bude splněna splněním posledních z uvedených kritérií:
    - přijetí „Nabyvatele“ za člena družstva
    - úhrada základního členského vkladu „Nabyvatelem“ v souvislosti se vznikem členství
    - uzavření nájemní smlouvy na byt mezi družstvem a „Nabyvatelem“
  - b) člen družstva může současně uzavřít s družstvem dohodu o vrácení Dalšího členského vkladu ve velikosti vypočtené následujícím způsobem:  
Celý další členský vklad bude vydělen počtem celých čtverečních metrů podlahové plochy všech bytů, které člen družstva na základě svého členství užívá; poté bude výsledná hodnota vynásobena počtem celých čtverečních metrů podlahové plochy bytu, který chce člen převést na „Nabyvatele“.  
Člen družstva v dohodě výslovně prohlásí, že současně přebírá závazek za Nabyvatele k úhradě dalšího členského vkladu a že tento Další členský vklad Nabyvatele bude uhrazen započtením proti nároku člena na vrácení Dalšího členského vkladu.
  - c) Nabyvateľ uzavře s družstvem dohodu, jejímž obsahem bude závazek nabyvatele k úhradě dalšího členského vkladu ve výši stanovené propočtem dle čl. V odst. 6 písm. b) těchto Stanov
- 7) V případě úmrtí člena se přechod členství řídí obecnými ustanoveními obchodního a občanského zákoníku.
- 8) Družstvo vede seznam všech svých členů, a to i bývalých, v němž se zapisuje:
- a) U člena - fyzické osoby jméno, příjmení, rodné číslo a bydliště; název, IČO a sídlo u člena - právnické osoby
  - b) Datum vzniku členství
  - c) Základní členský vklad člena družstva
  - d) Výše členského vkladu a výše úhrady členského vkladu k určitému datu
  - e) Datum zániku členství a výše vypořádacího podílu
  - f) Číslo bytu, který je členem užíván, stav a popis vybavení bytu v době vzniku členství
  - g) Veškeré změny evidovaných skutečností u stávajících členů

## čl. VI Zánik členství

Způsoby zániku členství:

### **A/ u fyzických i právnických osob:**

- 1) písemnou dohodou
- 2) vystoupením

V takovém případě zaniká členství uplynutím dvou měsíců ode dne, kdy člen družstva písemně oznámil vystoupení představenstvu družstva. Den oznámení je den, kdy bylo písemné oznámení družstvu doručeno.

- 3) vyloučením. O vyloučení z družstva rozhoduje představenstvo. Písemné vyhotovení rozhodnutí o vyloučení z družstva, které musí obsahovat označení člena, důvod, pro který představenstvo rozhodlo o vyloučení a poučení o možnosti odvolat se k členské schůzi ve lhůtě tří měsíců od oznámení rozhodnutí o vyloučení. Rozhodnutí se doručuje členovi do vlastních rukou. Člen družstva může být družstvem vyloučen, jestliže:
  - a) opakovaně a přes výstrahu porušuje členské povinnosti dané stanovami družstva, anebo obecně závaznými právními předpisy, které se na členství a nájem vztahují. Tomuto vyloučení musí předcházet písemná výstraha, která musí obsahovat uvedení důvodu, pro který je výstraha udílěna a tento důvod nemůže být dodatečně změněn. Rozhodnutí o výstraze musí být členu družstva doručeno do vlastních

rukou [viz. Čl.VI.,B/11)] a musí v něm být určena přiměřená lhůta k nápravě; nestanoví-li představenstvo v jednotlivých případech delší lhůtu, pak platí, že tato lhůta je pět pracovních dnů od doručení výstrahy;

- b) zneužije-li majetku družstva pro svou soukromou potřebu;
  - c) použije-li majetku družstva pro své podnikání bez souhlasu družstva;
  - d) přijme-li majetkový či jiný prospěch od jiné osoby za účelem jejího zvýhodnění při vztazích vůči družstvu;
  - e) je-li v prodlení s jakýmkoli splatným závazkem vůči družstvu po dobu delší než tři měsíce po jeho splatnosti.
  - f) jedná-li se o člena družstva, na kterého byla převedena práva a povinnosti původním členem družstva, též v případě, že nezaplatí do 15 dnů od vzniku členství veškeré finanční pohledávky, váznoucí za původním členem, zejména nesplacená část členského vkladu apod.;
  - g) fyzická osoba může být vyloučena též:
    - je-li pravomocně odsouzena pro úmyslný trestný čin, který spáchala proti družstvu nebo členu družstva;
    - zneužije-li svého postavení ve statutárním nebo dozorčím orgánu jiné právnické osoby proti zájmům družstva.
- 4) zánikem družstva
  - 5) prohlášením konkursu na majetek člena
  - 6) zamítnutím návrhu na prohlášení konkursu na majetek člena pro nedostatek majetku
  - 7) pravomocným nařízením výkonu rozhodnutí postižením členských práv a povinností
  - 8) vydáním exekučního příkazu k postižení členských práv a povinností

#### **B/ jen u fyzických osob:**

- 9) úmrtím

### čl. VII

#### Práva a povinnosti členů k družstvu

#### **A/ Práva členů**

Člen má právo zejména:

- 1) Účastnit se osobně nebo prostřednictvím svého zástupce na jednání a rozhodování členské schůze a veškeré další činnosti, která není vyhrazena voleným orgánům.
- 2) Volit a být volen za člena orgánů družstva.
- 3) Účastnit se veškeré družstevní činnosti a požívat výhod, které družstvo svým členům poskytuje.
- 4) Vznášet připomínky, stížnosti a náměty včetně hodnocení činnosti družstva jako celku, jeho orgánů a pracovníků. O vyřízení musí být informován do 30ti dnů po jejich podání písemně.
- 5) Být seznámen obvyklým způsobem s roční uzávěrkou družstva.
- 6) Být seznámen obvyklým způsobem s ročním vyúčtováním zaplacených úhrad za užívání bytu a poskytovaných služeb spojených s užíváním bytu.
- 7) Na nerušené užívání bytu v domě družstva, včetně poskytování služeb s tím spojených a na uzavření nájemní smlouvy o nájmu družstevního bytu.
- 8) Převod členských práv podle těchto stanov a platného právního řádu.
- 9) Na užívání společných prostor a zařízení v domě k účelům, ke kterým jsou určeny.
- 10) Na stanovení výše poplatku do fondu oprav družstva podle poměru velikosti plochy bytu, který člen užívá.
- 11) Při vystoupení z družstva na vyplacení vypořádacího podílu za podmínek daných zákonem a těmito stanovami.
- 12) Při likvidaci družstva na rozdělení likvidačního zůstatku.

## **B/ Povinnosti členů**

Člen má povinnost zejména:

- 1) Zaplatit členský vklad způsobem a ve lhůtách určených těmito stanovami a ustanovující členskou schůzí.
- 2) Platit řádně a ve stanovených lhůtách všechny závazky vůči družstvu, zejména pak úhrady vztahující se k užívání bytu a příp. i nebytových prostor (odvod do fondu oprav, resp. nájemné a poplatky za související služby). Dodržovat domovní řád a dbát, aby on i další osoby bydlící s ním v bytě plně respektovali práva ostatních nájemců v domě.
- 3) Chránit zájmy a majetek družstva, zejména upozorňovat orgány družstva na všechny případy jeho ohrožení.
- 4) Usilovat o odstranění zjištěných nedostatků v činnosti družstva.
- 5) Oznamovat družstvu včas změny, týkající se člena a ostatních osob bydlících s ním v bytě, které jsou podstatné pro vedení členské a ostatní evidence a pro zúčtování služeb, včetně oznámení o změně doručovací adresy.
- 6) Podílet se poměrnou částí na úhradě výdajů na činnost družstva, daňových a jiných poplatků
- 7) Přispívat poměrnou částí na úhradu případné ztráty družstva v souladu s platnými právními předpisy na základě rozhodnutí členské schůze .
- 8) Umožnit zástupcům družstva po předchozím oznámení zjištění technického stavu bytu, provádění oprav v bytě a umožnit vstup do bytu i z jiných nutných důvodů, které souvisejí s užíváním bytu.
- 9) Dodržovat stanovy družstva a řídit se rozhodnutími orgánů družstva.
- 10) Účastnit se členských schůzí družstva.
- 11) Zajistit si řádné doručování písemností od družstva. Platí, že
  - a) doručovací adresou člena družstva je adresa, která je uvedena v členské evidenci
  - b) písemnosti se zasílají prostřednictvím držitele poštovní licence doporučenou poštou; pokud ze zákona, těchto stanov nebo z rozhodnutí představenstva plyne, že je třeba doručit písemnost do vlastních rukou člena, doručuje se tímto způsobem s dodejkou
  - c) platí, že písemnost je doručena členovi patnáctým dnem následujícím po podání písemnosti k poštovní přepravě dle předchozího odstavce, i když se člen o doručení nedozvěděl, pokud není prokázáno dřívější doručení
  - d) písemnost je možno doručit osobně proti potvrzení o převzetí; pokud člen odmítne převzetí písemnosti, považuje se písemnost za doručenu dnem, kdy člen odmítl písemnost převzít. Odmítnutí převzetí musí být potvrzeno dvěma osobami.

## čl. VIII

### Vymezení práva užívání bytu

- 1) Členství v družstvu je spojeno s výlučným právem užívání určitého bytu, ev. může být vázáno jinými podmínkami.
- 2) Družstvo je povinno zajistit členu - nájemci družstevního bytu plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu, zejména zajišťuje opravy a výměnu vodoinstalačních, elektroinstalačních, plynových a topných rozvodů (včetně topných těles) a odpadních potrubí v domě i bytech, vnějšího pláště objektů a údržbu společných prostor, částí a zařízení domu.
- 3) Člen družstva - nájemce bytu je povinen převzatý byt udržovat ve stavu způsobilém k řádnému užívání, včas provádět a hradit ze svého opravy a výměny částí a zařizovacích předmětů bytu, kromě zařízení a částí bytu uvedených v odstavci 2). Náklady spojené s údržbou nebo úpravami bytu se nezapočítávají do členského vkladu.
- 4) Člen družstva - nájemce bytu je povinen oznámit družstvu bez zbytečného odkladu potřebu těch oprav v bytě, které jsou hrazeny z prostředků družstva a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
- 5) Člen družstva a současně nájemce bytu je povinen odstranit závady a poškození, které na jiných bytech, společných částech nebo zařízeních domu způsobil sám, nebo ti, kteří s ním nebo z titulu podnájemní smlouvy byt užívají.
- 6) Člen družstva a současně nájemce bytu nesmí provádět v bytě stavební úpravy ani jiné změny, jimiž by došlo ke změně vzhledu domu, ohrožení statické bezpečnosti nebo narušení činnosti technického zařízení domu ani nesmí umísťovat na vnější plášť budovy jakékoli předměty, aniž by k tomu měl předchozí písemný souhlas družstva.

- 7) Člen družstva má právo přenechat byt do podnájmu třetí osobě bez souhlasu družstva při dodržení následujících podmínek:
- a) smlouva o podnájmu musí mít veškeré náležitosti, uvedené ve vzorové nájemní smlouvě, která bude na požádání vydána každému členovi družstva
  - b) do 5 dnů od vzniku podnájmu je člen družstva povinen oznámit orgánům družstva vznik podnájmního vztahu a na formuláři družstva, k tomu určenému, uvést údaje, umožňující správné určení poplatků za služby
  - c) uzavřením podnájmní smlouvy se člen družstva nemůže zprostit žádného závazku vůči družstvu.
- 8) Člen družstva má právo podnikat v bytě se souhlasem družstva a umístit na adresu bytu sídlo své firmy. Tento souhlas může být odepřen pouze v odůvodněných případech, zejména pokud by podnikání omezovalo užívání bytů ostatních nájemníků (tímto ustanovením nejsou dotčeny povinnosti podnikatele podle jiných právních předpisů) nebo by umístění sídla s ohledem na předmět podnikání bylo v rozporu s účelem, ke kterému byl byt kolaudován.
- 9) Práva a povinnosti nájemců bytů - nečlenů družstva budou zakotveny v nájemních smlouvách. Vzorovou nájemní smlouvu musí schválit členská schůze.

## čl. IX

### Přidělování uvolněných bytů zájemcům

Pokud se v domech v majetku družstva uvolní byt, ke kterému nemá žádný člen družstva užívací právo a jde o byt s regulovaným nájemným nebo byt, o kterém tak rozhodne členská schůze, bude tento byt přidělován zájemcům podle následujících pravidel:

- 1) O uvolnění bytu bude představenstvo družstva informovat do 3 týdnů od uvolnění bytu:
  - členy družstva dopisem zasláným doporučeně nikoli do vlastních rukou na korespondenční adresu, kterou člen uvedl, anebo na členské schůzi,
  - nečleny družstva prostřednictvím nejméně dvou veřejně dostupných médií (internet, novinová inzerce apod.).

Písemná informace musí obsahovat nejméně:

  - identifikaci družstva, statut budoucího člena družstva, který bude současně uživatelem bytu,
  - popis bytu,
  - stručný popis mechanismu volby budoucího člena družstva včetně úplného znění čl. IX. Stanov družstva
  - přesný termín uzávěrky přijímání návrhů na členství v družstvu spojené s pronájmem uvolněného bytu (dále jen „návrh“) - od zveřejnění informace do uzávěrky příjmu návrhů musí být nejméně 6 týdnů,
  - přesné termíny (1x týdně), ve kterých bude průběžně zveřejňován aktuální stav doposud podaných návrhů.

Informace určená pro mediální zveřejnění bude obsahovat pouze nezbytné údaje a kontakt, na kterém zájemce podrobné informace získá.
- 2) Návrh je oprávněn podat kdokoliv, stávající člen družstva, jeho rodinný příslušník i nečlen bez jakéhokoliv vztahu k družstvu a jeho členům.
- 3) Návrh nemá předepsanou formu, musí však obsahovat nejméně:
  - identifikační data navrhovatele - jméno/název, trvalá adresa/sídlo, rodné/identifikační číslo, korespondenční adresa,
  - kontaktní data – telefonické spojení, elektronická adresa, prohlášení o způsobu, kterým si z uvedených kontaktů přeje být kontaktován,
  - navrhovaná výše členského vkladu a dalšího členského vkladu (u nečlena), resp. navýšení dalšího členského vkladu (u člena družstva) a harmonogram úhrady,
  - datum a podpis.

Navrhovatel může svůj návrh libovolně měnit zasláním nového návrhu. Za platný návrh je považován poslední návrh navrhovatele doručený představenstvu družstva do termínu uzávěrky přijímání návrhů.
- 4) Aktuální stav doposud podaných návrhů je průběžně v uvedených termínech zveřejňován na vývěsce družstva a v domech ve vlastnictví družstva, a to na místě, které je k vyvěšování oficiálních informací zřízeno.
- 5) O jednotlivých přihláškách rozhodne členská schůze, která bude svolána nejméně 7 a nejvýše 14 dnů po uzávěrce příjmu návrhů.
- 6) Nejpozději den před konáním členské schůze musí být na účet družstva navrhovatelem složena jistina ve výši nejméně 10% navrhované částky členského vkladu, resp. navýšení členského vkladu. Pro provedení platby požádá navrhovatel představenstvo o přidělení platebních symbolů. Po členské schůzi budou neúspěšným navrhovatelům jistiny vráceny bezhotovostním převodem do 5 pracovních dnů.

- 7) Členská schůze hlasuje o jednotlivých návrzích navrhovatelů, kteří vyhověli bodu 6) tohoto článku v pořadí daném výší částky navrhovaného členského vkladu, resp. navýšení členského vkladu od největšího k nejmenšímu; v případě shodných návrhů se jako o prvním hlasuje o tom, který byl družstvu předložen dříve; v případě, že oba návrhy byly doručeny družstvu ve stejný den, navrhne pořadí hlasování představenstvo.
- V případě, že žádný návrh nezíská v prvním kole hlasování na členské schůzi nadpoloviční většinu, hlasuje se ve druhém kole pouze o dvou návrzích, které získaly v prvním kole největší počet hlasů. Vítězí návrh, který ve druhém kole získá nadpoloviční většinu hlasů.
- 8) Pokud ani ve druhém kole nezískal žádný návrh nadpoloviční většinu hlasů je po 6 týdenní pauze celý proces zopakován, počínaje zveřejněním informace až po konání nové členské schůze.
- 9) Jistina vítězného navrhovatele bude započtena na úhradu členského vkladu. Pokud nebude členský vklad uhrazen v termínech harmonogramu jeho návrhu, jistina propadá a členství v družstvu navrhovatelů nevznikne.

### **Část třetí** **Základní kapitál a výše základního členského vkladu**

#### čl. X

- 1) Základní kapitál činí 626 000 Kč /slovy Šestsetdvacetšesttisíc korun/ a tvoří ho souhrn základních členských vkladů. Tato částka byla uhrazena ke dni konání ustavující členské schůze družstva resp. do dne podání návrhu na zvýšení základního kapitálu /viz dále bod 4)/.
- 2) Výše členského vkladu je odvozena od velikosti bytu, který člen užívá, Konkrétní částky jsou následující:
- |                      |           |
|----------------------|-----------|
| byt o velikosti 2+kk | 4000 Kč,  |
| byt o velikosti 3+1  | 6000 Kč,  |
| byt větší než 3+1    | 10000 Kč. |
- Výše základních členských vkladů členů družstva je vedena v účetní evidenci družstva.
- 3) Členský vklad nového člena družstva, jehož členství vzniklo na základě přihlášky rozhodnutím o přijetí za člena:  
Členský vklad a další členský vklad takového člena družstva, kterému bude pronajat družstevní byt, bude stanoven podle velikosti pronajímaného družstevního bytu. Při přijímání nových členů, kteří nebudou nájemci bytu, činí členský vklad 10000 Kč. Nově přijatý člen je povinen splatit celý členský vklad a zápisné do 15ti dnů ode dne přijetí za člena, jinak členství nevznikne.  
Základní členský vklad nového člena družstva není ihned po jeho úhradě použit k navýšení základního kapitálu. Družstvo ho vede v účetní evidenci na účtu „Kapitálové fondy“ pod položkou „nezapísaný základní kapitál“. O navýšení základního kapitálu může rozhodnout členská schůze družstva.
- 4) Další členský vklad zakládajících členů družstva.  
Zakládající členové družstva uhradili další členský vklad ve výši, na které se na ustavující schůzi družstva dohodli.
- 5) Další členský vklad nově přijímaných členů  
O výši i podmínkách splatnosti rozhoduje v jednotlivých případech členská schůze.

#### čl. XI Garážové stání

- 1) Součástí souboru nemovitostí, které družstvo kupuje od stávajících vlastníků je objekt garáží, který tvoří vlastní podzemní stavba s počtem 49 garážových stání včetně spojovací chodby k obytnému souboru a příslušné pozemky (dále jen garáže).
- 2) Po odkoupení podzemní stavby provedlo družstvo v souladu se stanovami platnými k tomu datu losování o jednotlivá garážová stání za účasti všech zájemců. Na základě výsledku losování uzavřelo družstvo s jednotlivými zájemci nájemní smlouvu (dále též dlouhodobá smlouva). Hlavní ustanovení této smlouvy jsou:
- a) Smlouva je uzavřena na dobu určitou 45 let.
- b) Za celou dobu nájmu bylo stanoveno nájemné ve výši 135000 Kč. Částka byla stanovena jako podíl nákladů na pořízení celého souboru garáží a plánovaných nákladů na nezbytné stavební práce. Družstvo má právo požadovat další nájemné v doložené výši, pokud by částka na opravy nebyla dostačující.

- c) Veškeré příjmy a výdaje spojené s provozem garáží vede družstvo v rámci účetní evidence odděleně.
- d) Nájemce je oprávněn převést smlouvu na třetí osobu nebo pronajmout předmět nájmu třetí osobě.
- 3) Počáteční počet zájemců o garážová stání byl nižší než celkový počet stání. Zbylá stání družstvo postupně pronajímá podle aktuálního požadavku za výše zmíněných podmínek /viz bod 2)/. Do doby než družstvo podle těchto podmínek pronajme všechna stání, nakládá s volnými stáními podobně jako s jiným nebytovým prostorem družstva, tj. pronajímá je za podmínek dle vzorové nájemní smlouvy, schválené členskou schůzí k tomuto účelu.
- 4) Nájemci s dlouhodobou smlouvou mohou vyzvat družstvo k převodu vlastnictví garáží, a to na základě a za podmínek smlouvy o budoucí smlouvě kupní, uzavřené současně s dlouhodobou smlouvou. Hlavní ustanovení této smlouvy jsou:
- a) Družstvo prodá kupujícímu spoluvlastnický podíl odpovídající jedné ideální čtyřicetidevítině stavby garáží, pokud budou současně uzavřeny smlouvy o prodeji spoluvlastnických podílů alespoň k dalším dvacetipěti čtyřicetidevítinám.
- b) Kupní cena je rovna nájemnému dle bodu 2b) a je považována za uhrazenou předem formou tohoto nájemného. Její navýšení je možné pouze o náklady spojené s administrativními úkony prodeje.
- c) Garáže budou geometricky i právně odděleny od obytného souboru. Tento úkon zajistí družstvo v nejkratší možné lhůtě poté, co se stane vlastníkem příslušných nemovitostí.
- d) Družstvo má právo zachovat si takový spoluvlastnický podíl, který odpovídá počtu garážových stání, která nejsou pronajata dlouhodobou smlouvou.
- e) Kupující, kteří budou podle dlouhodobé smlouvy nájemci alespoň dvacetipěti garážových stání, mohou, případně i s družstvem, bude-li v té době ještě nějaké stání nepronajato dlouhodobou smlouvou, založit právnickou osobu a namísto převodu spoluvlastnického podílu do individuálního vlastnictví převést garáže do vlastnictví takto založené právnické osoby.
- f) Nájemci, kteří neprojeví zájem o převod garáží do vlastnictví, zůstává nájem zachován za podmínek sjednaných dlouhodobou smlouvou.

## čl. XII

### Vypořádání majetkových vztahů při zániku členství a při dědění, pokud se dědic nestane členem družstva

- 1) Při zániku členství za trvání družstva má dosavadní člen nárok na vypořádací podíl.
- 2) Vypořádací podíl se určí poměrem splaceného členského vkladu dosavadního člena násobeného počtem ukončených roků jeho členství k souhrnu splacených členských vkladů všech členů násobených počtem ukončených roků jejich členství.
- 3) Pro určení vypořádacího podílu je rozhodný stav vlastního kapitálu družstva podle účetní závěrky za rok, v němž členství zaniklo. Při určování výše vypořádacího podílu se nepřihlíží ke jmění, jež je v nedělitelném fondu. Rovněž se nepřihlíží ke vkladům členů s kratším než ročním členstvím přede dnem, k němuž se účetní závěrka sestavuje.
- 4) Vypořádací podíl se vyplácí takto:
- Část odpovídající výši členského vkladu a 10% z majetkového podílu člena je splatná do 3 měsíců ode dne schválení účetní závěrky za rok ukončení členství.
  - Zbývající část je splatná do jednoho roku ode dne schválení účetní uzávěrky za rok ukončení členství.
  - Jestliže nově přijatý člen vyplatí družstvu částku odpovídající vypořádacímu podílu, je zbývající část splatná dosavadnímu členu nebo jeho dědici do deseti dnů po této úhradě. Toto ustanovení se nepoužije, jestliže člen vyplatí vypořádací podíl dosavadnímu členu nebo jeho dědici přímo. Tato skutečnost musí být potvrzena dohodou s úředně ověřenými podpisy.
  - Předchozí ustanovení tohoto bodu se nevztahují na vyloučeného člena družstva. Celý vypořádací podíl bude vyloučenému členu proplacen do 30 dnů po nejbližší účetní závěrce, které předcházelo uvolnění a předání bytu do té doby užívaného členem družstva.
- 5) Vypořádací podíl se hradí v penězích, nedohodne-li se družstvo s členem na vypořádání jiným způsobem.
- 6) Zaniká-li členství v družstvu v důsledku nesouhlasu člena s převodem práv a povinností družstva na právního nástupce družstva, vzniká nárok vůči právnímu nástupci družstva. Vypořádací podíl je splatný do tří měsíců ode dne, kdy na právního nástupce přešlo jmění družstva, nedohodne-li se člen s právním nástupcem družstva jinak.
- 7) Pokud se ve stanovách používá pojem členský podíl, jde obdobně jako u podílu vypořádacího o součet členského vkladu a majetkového podílu.

čl. XIII  
Orgány družstva

Orgány družstva jsou: A/ Členská schůze  
B/ Představenstvo  
C/ Kontrolní komise

**A/ Členská schůze**

- 1) Nejvyšším orgánem družstva je schůze členů družstva.
- 2) Členská schůze je svolávána předsedou dle potřeby, nejméně však jednou za rok, a to nejméně 7 dní před jejím konáním veřejným oznámením v domě s uvedením data a programu jednání. Jedno svolání členské schůze musí následovat do 1 měsíce po auditu roční účetní závěrky. Písemné vyhotovení pozvánky se vyvěšuje v každém vchodě na vývěsku; na stejnopisu pozvánky představenstvo vyznačí datum vyvěšení pozvánky. Pokud je předmětem jednání rozhodnutí o vyloučení člena nebo o individuálních právech člena, musí tomuto členovi být pozvánka doručena též doporučenou poštou nikoli do vlastních rukou.
- 3) Předseda je povinen svolat členskou schůzi, požádá-li o to s uvedením důvodu nejméně třetina členů nebo kontrolní komise, a to nejdéle do 1 měsíce od doručení této žádosti.
- 4) Do působnosti členské schůze patří:
  - a) přijímat a měnit stanovy
  - b) volit a odvolávat členy představenstva a členy kontrolní komise
  - c) schvalovat roční účetní závěrku
  - d) rozhodovat o rozdělení a užití zisku, popř. způsobu úhrady ztrát
  - e) rozhodovat o zvýšení nebo snížení zapisovaného základního jmění
  - f) rozhodovat o základních otázkách koncepce rozvoje družstva
  - g) rozhodovat o splnutí, sloučení, přeměně, rozdělení a o jiném zrušení družstva
  - h) projednávat zprávy představenstva družstva a kontrolní komise
  - i) rozhodovat o výši úhrady za užívání bytu (nájemném) v souladu s platnými právními předpisy
  - j) schvalovat zásady hospodaření s majetkem družstva
  - k) přijímat nové členy družstva
  - l) rozhodovat o dispozicích s bytovými prostory v případech, kdy je k tomu oprávněna
  - m) schvalovat výdaje družstva, převyšující částku Kč 100.000,-(omezující limit neplatí pro řešení havarijních situací, tj. kdy dochází k bezprostřednímu ohrožení majetku družstva)
  - n) dispozice a zatěžování nemovitostí družstva
  - o) rozhodovat o zcizení majetku družstva
  - p) rozhodovat o převezech jednotlivých bytů do vlastnictví členů družstva nebo jiných osob.
  - q) rozhodovat o odvolání proti vyloučení člena družstva v souladu s těmito stanovami a platnými právními předpisy
  - r) rozhodovat o odvoláních proti rozhodnutí představenstva družstva
- 5) Členská schůze si může vyhradit rozhodování kterékoliv otázky, týkající se družstva a jeho činnosti, neuvedené v předchozím odstavci.
- 6) Členská schůze je usnášeníschopná, jestliže je přítomna nadpoloviční většina členů.
- 7) Není-li členská schůze usnášeníschopná, svolá předseda náhradní členskou schůzi tak, aby se konala do 3 týdnů ode dne, kdy se měla konat členská schůze původně svolaná. Musí mít stejný program jednání. Náhradní členská schůze je usnášeníschopná bez ohledu na počet přítomných členů družstva.
- 8) Na členské schůzi se hlasuje aklamací, neunesli-li se členská schůze na hlasování hlasovacími lístky, a to třeba i v jediném bodu programu. Každý člen družstva, uživatel jednoho bytu, má při hlasování na členské schůzi družstva jeden hlas. Člen družstva, který užívá více bytů, má tolik hlasů, kolik bytů užívá. Sloučí-li člen družstva několik bytů do jednoho, má tolik hlasů, kolik bylo bytů před sloučením. Společní členové družstva mají jeden hlas. Z tohoto důvodu je nutné na začátku každé členské schůze zjistit počet přítomných hlasů, tak aby mohla být stanovena polovina hlasů, případně dvoutřetinová hodnota hlasů na této členské schůzi. Pokud jsou manželé společnými členy družstva ke dni konání členské schůze, postačí, zúčastní-li se jí jeden z nich. Pokud se účastní oba, musí hlasovat jednotně (mají dohromady jeden hlas), pokud hlasují rozdílně, má se za to, že se hlasování zdrželi. Obdobně se postupuje v případě, že manželství společných členů již bylo rozvedeno, ale nedošlo dosud k dohodě či rozhodnutí ve smyslu občan. zákoníku.

- 9) Pro platnost usnesení členské schůze je zapotřebí souhlasu nadpoloviční většiny přítomných hlasů s výjimkou rozhodování o zániku družstva, přijetí stanov a změně stanov, kdy se vyžaduje dvoutřetinové většiny přítomných hlasů. Ustanovení § 240 odst. 1 obch. zák. tím není dotčeno.
- 10) Člen družstva může být na členské schůzi zastoupen jiným členem družstva, a to na základě plné moci. Podpis na této plné moci musí být úředně ověřen, nebo ověřen dvěma členy představenstva.
- 11) Z jednání schůze se pořizuje zápis, který musí obsahovat:
  - a) datum a místo konání schůze
  - b) přijatá usnesení
  - c) výsledky hlasování
  - d) nepřijaté námítky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování.  
Přílohu zápisu tvoří seznam účastníků schůze, pozvánka na ni se záznamem o datu jejího vyvěšení, doklad o doručení pozvánky jednotlivému členovi, je-li toho třeba a podklady, které byly předloženy k projednávaným bodům.

#### **B/ Představenstvo družstva**

- 1) Představenstvo je statutárním orgánem družstva. Představenstvo má tři členy, z nichž si volí předsedu a dva místopředsedy.
- 2) Představenstvo řídí činnost družstva a rozhoduje o všech záležitostech družstva, které nejsou vyhrazeny jinému orgánu stanovami nebo zákonem. Jednání představenstva organizuje a řídí předseda družstva, který též řídí i běžnou činnost družstva.
- 3) Představenstvo plní usnesení členské schůze a odpovídá jí za svou činnost.
- 4) Za představenstvo jedná navenek předseda nebo místopředseda. Je-li však pro právní úkon předepsána písemná forma, je třeba k písemnému názvu družstva připojit podpisy dvou členů představenstva.
- 5) Představenstvo se schází dle potřeby, nejméně jednou za dva měsíce. Předseda nebo místopředseda je povinen svolat představenstvo do deseti dnů, požádají-li o to alespoň tři členové družstva nebo člen družstva pověřený členskou schůzí výkonem kontroly. Představenstvo svolává písemně předseda družstva nebo místopředseda pokud představenstvo nerozhodne o jiném způsobu svolávání.
- 6) Každému členu představenstva, včetně předsedy a místopředsedů, při hlasování uvnitř představenstva náleží jeden hlas.
- 7) Představenstvo je voleno na funkční období dvou let.
- 8) V případě, že některý člen představenstva z jakéhokoliv důvodu ukončí svojí funkci v představenstvu družstva, postupuje se podle § 248 Obch.z..

#### **C/ Kontrolní komise**

- 1) Kontrolní komise je kontrolním orgánem družstva a je tříčlenná, volená členskou schůzí. Je oprávněná kontrolovat celou činnost družstva a je odpovědná pouze členské schůzi.
- 2) Předseda kontrolní komise je volen členskou schůzí.
- 3) Kontrolní komisi svolává podle potřeby, nejméně však jednou za tři měsíce, předseda kontrolní komise.
- 4) Každému členu kontrolní komise, včetně předsedy, při hlasování uvnitř komise náleží jeden hlas.
- 5) Kontrolní komise je volena na funkční období dvou let.
- 6) V případě, že některý člen komise z jakéhokoliv důvodu ukončí svojí funkci v kontrolní kom. družstva, postupuje se podle § 248 Obch.z..
- 7) Předseda kontrolní komise je povinen vypracovat a přednést členské schůzi Zprávu o kontrolní činnosti minimálně jednou ročně.

#### **čl. XIV**

##### **Způsob použití zisku a úhrada případné ztráty**

- 1) Členská schůze se při projednání roční účetní uzávěrky usnese na použití zisku. Podíl člena na zisku určeném k rozdělení mezi členy se stanoví poměrem jeho splaceného členského vkladu ke splaceným členským vkladům všech členů ke dni jednání členské schůze.
- 2) Případná ztráta se nejdříve vypořádá prostřednictvím zajišťovacích fondů. Pokud tyto nepostačují k úhradě ztráty, zatíží se vklady členů poměrem, ve kterém se vypočte jejich podíl na ztrátě.

čl. XV  
Nedělitelný fond

Družstvo zřizuje při svém vzniku nedělitelný fond ve výši 10 % zapisovaného základního jmění. Příslušné částky jsou členové družstva povinni zaplatit v poměru odpovídajícím jejich členským vkladům do třiceti dnů po vzniku družstva. Tento fond družstvo doplňuje o 10 % ročního čistého zisku, a to až do doby, kdy výše tohoto fondu dosáhne částky, rovnající se polovině základního zapisovaného kapitálu.

čl. XVI  
Fond údržby, dlouhodobých investic a správy domu

Do tohoto fondu se převádí částka nejméně 80% ročního čistého zisku. Členská schůze může určit částku vyšší. Je určen k úhradě daní, správních poplatků, plateb spojených s provozem domu, úhradě za správu domu a k investicím do domu čp.2689-2696 k.ú. Žižkov, s příslušenstvím. Nevykáže-li družstvo zisk, jsou povinni tento fond vytvářet členové, a to pravidelnými měsíčními částkami podle usnesení členské schůze, splatnými vždy do 15.dne každého měsíce, počínaje prvním měsícem následujícím po schválení roční účetní uzávěrky.

**Část čtvrtá**  
**Zánik a likvidace družstva**

čl. XVII  
Zánik družstva

Podmínky zániku družstva:

- 1) Družstvo zaniká ke dni výmazu z obchodního rejstříku. Zániku družstva předchází jeho zrušení bez likvidace, anebo zrušení s likvidací. Likvidace se nevyžaduje, je-li zamítnut návrh na prohlášení konkurzu pro nedostatek majetku nebo nezbude-li po ukončení konkurzního řízení žádný majetek.
- 2) Družstvo se zrušuje:
  - a) Usnesením členské schůze o zrušení družstva a to dnem uvedeným v usnesení, popř. dnem, kdy toto usnesení bylo přijato. Rozhodnutí členské schůze o zrušení družstva se osvědčuje notářským zápisem.
  - b) Rozhodnutím soudu o zrušení družstva, a to dnem, uvedeným v tomto rozhodnutí, jinak dnem, kdy toto rozhodnutí nabude právní moci.
  - c) Usnesením členské schůze o sloučení, splynutí nebo rozdělení družstva, a to dnem uvedeným v usnesení, popř. dnem, kdy toto usnesení bylo přijato.
  - d) Prohlášením konkurzu nebo zamítnutím návrhu na prohlášení konkurzu pro nedostatek majetku.

čl. XVIII  
Likvidace družstva

Likvidace družstva se provede podle obchodního zákoníku, popř. podle zvláštního zákona, který stanoví jiný způsob likvidace. Vstup družstva do likvidace se zapisuje do obchodního rejstříku. Po dobu likvidace se užívá obchodního jména družstva s dovětkem "v likvidaci" .

**Část pátá**  
**Postup družstva při případném převodu bytů do vlastnictví jednotlivých družstevníků**

čl. XIX  
Převod vlastnictví

Jestliže 100% členů družstva - nájemníků bytů jednoho domu - čísla popisného v majetku družstva požádá družstvo o převod vlastnictví bytů dle zákona 72/1994 Sb., a mělo by tedy dojít k zúžení družstva, je družstvo povinno tomuto požadavku vyhovět za následujících podmínek:

- 1) Vůči družstvu nevážnou žádně pohledávky ať již peněžního ústavu, správní firmy, aj..
- 2) Zájemci o převod bytů uhradí předem administrativní záležitosti s tím spojené.

**Část šestá**  
**Ustanovení závěrečná**

čl. XX

- 1) Počáteční verze stanov byla schválena na ustavující schůzi družstva dne 11.10.1995.
  1. revize stanov byla schválena členskou schůzí dne 10.12.2001
  2. revize stanov – současné znění – byla schválena členskou schůzí dne 26.4.2010 s účinností od 27.4.2010
- 2) Pokud v těchto stanovách není stanovena zvláštní úprava, platí ustanovení obchodního a občanského zákoníku i jiných právních předpisů.
- 3) Pokud by tyto stanovy v některé své části odporovaly platnému právnímu řádu, např. vlivem pozdější změny zákona, jsou neplatné pouze v odporujícím ustanovení a jejich celková platnost tím není dotčena.
- 4) Tato novela stanov nabývá platnosti dnem jejich schválení členskou schůzí družstva.

Schváleno členskou schůzí dne 26.4.2010 s účinností od 27.4.2010