

# STANOVY BYTOVÉHO DRUŽSTVA TRNKOVÁ 1864

## Část I - ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ

- čl. 1 Obchodní firma a sídlo družstva
- čl. 2 Účel a postavení družstva
- čl. 3 Předmět činnosti družstva

## Část II - ČLENSTVÍ V DRUŽSTVU

- čl. 4 Vznik členství
- čl. 5 Přijetí za člena
- čl. 6 Závazek k členskému podílu
- čl. 7 Základní členský vklad
- čl. 8 Seznam členů
- čl. 9 Přejedod a převod členství
- čl.10 Společné členství manželů
- čl.11 Zánik členství
- čl.12 Zánik členství písemnou dohodou
- čl.13 Zánik členství vystoupením
- čl.14 Zánik členství vyloučením
- čl.15 Zánik členství úmrtím člena
- čl.16 Likvidace družstva
- čl.17 Členská práva
- čl. 18 Členské povinnosti
- čl.19 Majetková účast člena
- čl.20 Uhrazovací povinnost
- čl.21 Vypořádací podíl

## Část III - ORGÁNY DRUŽSTVA

- čl.22 Obecná ustanovení
- čl.23 Členové volených orgánů
- čl.24 Ukončení funkce člena voleného orgánu
- čl.25 Způsob rozhodování orgánů družstva
- čl.26 Hlasování v představenstvu a kontrolní komisi
- čl.27 Členská schůze

- čl.28 Způsob svolání členské schůze
- čl.29 Působnost členské schůze
- čl.30 Zápis z členské schůze
- čl.31 Představenstvo
- čl.32 Kontrolní komise
- čl.33 Zápisy z jednání představenstva a kontrolní komise

#### **Část IV - HOSPODAŘENÍ DRUŽSTVA**

- čl.34 Základní kapitál
- čl.35 Schválení roční účetní závěrky a výroční zpráva
- čl.36 Způsob užití zisku a úhrady ztráty
- čl.37 Fondy družstva
- čl.38 Nedělitelný fond
- čl.39 Fond členských podílů
- čl.40 Rezervní fond bytového hospodářství
- čl.41 Fond služeb
- čl.42 Hospodaření s fondy
- čl.43 Snížení a zvýšení základního kapitálu
- čl.44 Smlouvy o nájmu bytu se členy družstva

#### **Část V - ZÁNİK DRUŽSTVA**

- čl.45 Způsoby zrušení družstva
- čl.46 Likvidace a zánik družstva

#### **Část VI - VZTAHY DRUŽSTVA A NÁJEMCŮ BYTOVÝCH JEDNOTEK - NEČLENŮ DRUŽSTVA**

- čl.47

#### **Část VII - SPOLEČNÁ A ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ**

- čl.48 Řešení sporů
- čl.49 Doručování
- čl.50 Přijetí stanov

# Část I.

## Základní ustanovení

### čl. 1

#### Obchodní firma a sídlo družstva

1. Obchodní firma družstva je "Bytové družstvo TRNKOVÁ 1864" (dále jen "družstvo").
2. Sídlem družstva je ul. Trnková 1864/22, Praha 4 - Krč.

### čl. 2

#### Účel a postavení družstva

1. Družstvo je společenství neuzavřeného počtu fyzických osob, které se sdružily za účelem zajištění bydlení svých členů.
2. Družstvo je právnickou osobou, vystupuje v právních vztazích svým jménem a za porušení svých závazků odpovídá celým svým majetkem.
3. Právní poměry družstva upravuje obchodní zákoník a tyto stanovy.

### čl. 3

#### Předmět činnosti družstva

1. Předmětem činnosti družstva je koupě a následná péče o obytný dům, který tak přejde do jeho vlastnictví společně s pozemky, zastavěnými obytným domem čp 1864 v Praze 4, k.ú. Krč. Jedná se zejména o:
  - a) poskytování, případně zabezpečování úklidu, údržby, oprav a modernizaci domu;
  - b) zprostředkování úhrad a úhrada za služby poskytované v souvislosti s bydlením, stanovení a vybírání nájemného, vedení předepsané účetní a další evidence o domě, bytech a platbách nájemníků apod.;
  - c) zajišťování splácení kupní ceny domu a pozemků jím zastavěných a shromažďování příspěvků na opravy domu do příslušných fondů;
  - d) uzavírání smluv o nájmu bytových a nebytových prostor;
  - e) řešení sporů mezi nájemníky v domě, které vznikly v souvislosti s užíváním bytů a nebytových prostor, pokud jejich řešení nenáleží jinému subjektu (MÚ, PČR, soud apod.);
  - f) zajišťování potřebných ekonomických, správních, popřípadě zaměstnavatelských činností, souvisejících a vyvolávaných zabezpečováním předmětu činnosti družstva a jejich výkon je v souladu se zákonem.
2. Předmětem činnosti družstva se dále rozumí:
  - a) převádění bytů (jednotek do vlastnictví v souladu s těmito stanovami a zákonem č.72/94 sb.);
  - b) zabezpečení provozu domu ve vlastnictví družstva a provádění kontrol jeho technického stavu;
  - c) provoz společných technologických zařízení;
  - d) rozvody elektrické energie, vody a odvod kanalizačních vod s výjimkou vnitřních rozvodů v bytech (tj. od svorkovnice jističů, stoupaček tlakové a odpadní vody, ústřední topení vyjma stoupacího vedení);
  - e) odvoz odpadu;
  - f) koordinace péče o dům a společné prostory (např. barevné sladění oken, zábradlí, apod.).

## Část II.

### Členství v družstvu

#### čl. 4

##### Vznik členství

1. Členem družstva se může stát fyzická osoba s trvalým pobytem na území České republiky, která má plnou způsobilost k právním úkonům a skýtá záruku řádného plnění členských povinností. Z titulu dědění se může stát členem družstva i fyzická osoba, která nemá na území České republiky trvalý pobyt.
2. Členství může vzniknout:
  - a) při založení družstva na základě podání přihlášky každým oprávněným nájemníkem bytu v domě čp. 1864, ul. Trnková, Praha 4;
  - b) přijetím na základě písemné přihlášky;
  - c) převodem členských práv a povinností;
  - d) přechodem;
  - e) jiným způsobem stanoveným zákonem.
3. Nezletilá fyzická osoba se může stát členem družstva pouze v případě dědění po členu družstva s tím, že svá práva bude uplatňovat prostřednictvím svého zákonného zástupce.

#### čl. 5

##### Přijetí za člena

1. Členství vzniká dnem, kdy členská schůze rozhodne o přijetí za člena na základě písemné přihlášky. K přihlášce musí být připojeno potvrzení o zaplacení administrativního poplatku ve výši 700,-Kč a základního členského vkladu.
2. Za trvání družstva může být nový člen přijat: po prohlášení, že v případě přijetí do družstva bude respektovat ustanovení stanov družstva; splní bod 1 tohoto čl.; přijme závazek, že splatí členský podíl ve výši a lhůtách určených členskou schůzí družstva.
3. Družstvo vrátí základní členský vklad občanu, kterého nepřijalo za člena, do 30 dnů ode dne zamítnutí.

#### čl. 6

##### Závazek k členskému podílu

Členové se zavazují ke splácení svých členských podílů v dohodě o majetkové účasti na činnosti družstva. Výše členských podílů bude stanovena jako součin podlahového plochy bytu a ceny za 1 m<sup>2</sup> v obytném domě čp. 1864/22.

#### čl. 7

##### Základní členský vklad

1. Základní členské vklady musí být splaceny jednorázově členovi představenstva, kterého ustanoví členská schůze, nebo jednorázově platbou na účet družstva.
2. O zaplacení základního členského vkladu je družstvo povinno vydat členovi písemné potvrzení, které musí obsahovat údaje o výši, druhu a době zaplacení vkladu.

## čl. 8

### Seznam členů

1. Družstvo vede seznam všech svých členů, do kterého vyznačuje bez zbytečného odkladu změny všech níže uvedených v seznamu evidovaných skutečností. Představenstvo umožní každému, kdo osvědčí právní zájem, aby nahlédl do seznamu členů. Člen družstva má právo do seznamu nahlížet bez omezení a družstvo je povinno vydat tomuto členovi na jeho písemnou žádost potvrzení o jeho členství v družstvu a obsahu jeho zápisu v seznamu
2. Do seznamu členů se zapisuje zejména:
  - a) jméno a příjmení člena, případně společných členů družstva;
  - b) rodné číslo a bydliště člena, případně společných členů družstva;
  - c) výše členského vkladu a datum jeho splacení;
  - d) výše další majetkové účasti člena;
  - e) datum vzniku členství v družstvu;
  - f) přesné označení bytu, který je členem, případně společnými členy užíván;
  - g) datum a způsob zániku členství v družstvu, výše a datum splacení vypořádacího podílu.

## čl. 9

### Přechod a převod členství

1. Smrtí člena přechází jeho členství v družstvu na dědice, kterému připadl členský podíl zároveň s právem nájmu bytu.
2. Členská práva a povinnosti může člen převést na jiného člena nebo jinou osobu písemnou dohodou. Dohoda nepodléhá schválení družstva. Tímto převodem zanikají členská práva a povinnosti dosavadního člena. Členská práva a povinnosti přecházejí na nabyvatele bytu ve vztahu k družstvu po předložení dohody o převodu, a to dnem předložení dohody není-li v dohodě stanoveno datum pozdější. Při převodu členství nevzniká právo na vypořádací podíl. Vzájemné nároky si účastníci převodu vypořádají mezi sebou.

## čl. 10

### Společné členství manželů

1. Vznikne-li jednomu z manželů za trvání manželství členství v družstvu, vzniká společné členství manželů v družstvu.
2. Společné členství manželů nevznikne, jestliže manželé spolu trvale nežijí, nebo bylo-li jejich společné jmění za trvání manželství zrušeno.
3. Manželé jako společní členové mají jeden hlas.

## čl. 11

### Zánik členství

Členství v družstvu zaniká:

- a) písemnou dohodou;
- b) převodem členství ( platí čl. 9 těchto stanov );
- c) vystoupením;
- d) vyloučením;
- e) smrtí člena;

f) zánikem družstva likvidací.

Při zániku členství za trvání družstva podle čl. 12, 13, 14 zaniká i právo nájmu družstevního bytu. Člen, jemuž členství zaniklo podle ustanovení těchto článků, se může domáhat vrácení členského vkladu až po uvolnění jím užívaného bytu.

## čl. 12

### Zánik členství písemnou dohodou

1. Dohodne-li se družstvo a člen na skončení členství, končí členství sjednaným dnem.
2. Dohodu o skončení členství uzavírá družstvo a člen písemně. Jedno vyhotovení dohody o skončení členství vydá družstvo členovi.

## čl. 13

### Zánik členství vystoupením

1. Člen může vystoupit z družstva na základě písemného oznámení představenstvu. Členství zaniká uplynutím jednoho měsíce. Tato lhůta začne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení tohoto oznámení. Oznámení o vystoupení lze odvolat pouze písemnou dohodou mezi členem a představenstvem družstva.
2. Člen, který nesouhlasí s převodem svých členských práv a povinností na právního nástupce družstva, může z družstva vystoupit ke dni, kdy k tomuto převodu má dojít, jestliže to oznámí představenstvu do jednoho týdne po usnesení členské schůze. Nárok na vypořádací podíl je právní nástupce družstva povinen uhradit členovi do jednoho měsíce ode dne, kdy na něj přešel kapitál družstva.

## čl. 14

### Zánik členství vyloučením

1. Představenstvo může rozhodnout o vyloučení člena jestliže:
  - a) závažným způsobem nebo opětovně přes výstrahu porušuje své členské povinnosti určené zákonem nebo stanovami;
  - b) byl pravomocně odsouzen pro úmyslný čin spáchaný proti družstvu, jeho majetku, nebo proti členům družstva.
2. Představenstvo může rozhodnout o vyloučení člena jen do tří měsíců ode dne, kdy zjistilo důvod pro vyloučení, nejpozději však do jednoho roku ode dne, kdy tento důvod vznikl.
3. Je-li jednání člena, v němž lze spatřovat důvod k vyloučení podle odst. 1. písm. b) předmětem šetření jiného orgánu, začíná lhůta tří měsíců podle odst. 2 běžet dnem, kdy se družstvo dozvědělo o výsledku tohoto šetření.
4. Rozhodnutí o vyloučení z družstva musí být doručeno do vlastních rukou. V rozhodnutí o vyloučení člena z družstva musí být uveden důvod podle odst. 1. který nelze dodatečně měnit. Členství zaniká dnem, kdy bylo doručeno rozhodnutí představenstva o vyloučení členovi.
5. Nesouhlasí-li člen s rozhodnutím představenstva, může do 15-ti dnů ode dne doručení písemného rozhodnutí podat odvolání k členské schůzi. Odvolání má odkladný účinek.
6. Soud na návrh člena, kterého se rozhodnutí týká prohlásí rozhodnutí členské schůze o vyloučení za neplatné, je-li v rozporu s právními předpisy nebo stanovami.
7. Při vyslovení neplatnosti zániku členství podle odst. 6 vzniká poškozenému právo na náhradu způsobené škody.
8. Rozhodnutím představenstva může být vyloučen člen družstva, který je v prodlení o více než dva měsíce s placením splátek zbývajících poměrné ceny domu. Družstvo je oprávněno požadovat v tomto případě úrok z prodlení ve výši 2,5 promile dlužné částky za každý započatý den prodlení, nejméně však 25,- Kč za každý i započatý měsíc prodlení. Poplatek z prodlení se počítá při prodlení delším pěti dnů.

9. Rozhodnutím představenstva může být člen vyloučen dále zejména:

- neplatí-li nájemné nebo zálohy spojené s užíváním bytu a vzniklý dluh člena vůči družstvu přesahuje tři měsíční platby. I v tomto případě může účtovat představenstvo úrok z prodlení;
- jestliže sám nebo osoby v jeho bytě bydlící porušují opakovaným a závažným způsobem domovní řád, případně dobré mravy;
- užívá-li sám nebo osoby bydlící v jeho bytě družstevní majetek tak, že družstvu vzniká škoda.

#### čl. 15

##### Zánik členství úmrtím člena

Dědic členských práv a povinností zůstavitele, jehož členství v družstvu úmrtím zaniklo, může požádat družstvo o členství. Souhlas představenstva s přijetím za člena se v tomto případě nevyžaduje. Dědic, který se nestal členem má nárok na vypořádací podíl člena, jehož členství zaniklo.

#### čl. 16

##### Likvidace družstva

Členství zaniká po zrušení družstva a ukončení jeho likvidace dnem výmazu družstva z obchodního rejstříku.

#### čl. 17

##### Členská práva

Člen má zejména tato práva:

- a) podílet se na rozhodování o činnosti družstva a na kontrole činnosti družstva přímo, nebo prostřednictvím orgánů družstva;
- b) volit a být volen do orgánů družstva;
- c) podílet se na výhodách, které družstvo poskytuje svým členům podle stanov a usnesení orgánů družstva;
- d) předkládat návrhy na zlepšení činnosti družstva, obracet se s podněty, připomínkami nebo stížnostmi, týkajícími se činnosti družstva a být o jejich vyřízení informován;
- e) na převedení bytu do osobního vlastnictví po zaplacení příslušných členských podílů a úplného splacení kupní ceny domu podle zákona č. 72/94 Sb.;
- f) na roční vyúčtování zaplacených záloh na úhrady za plnění poskytovaných služeb potřebných k užívání bytu;
- g) užívat společné prostory a zařízení domu;
- h) odvolat se proti rozhodnutí představenstva k členské schůzi;
- i) na přidělení konkrétně určeného bytu, na který byla uzavřena nájemní smlouva s předchozím vlastníkem, včetně nájemní smlouvy;

#### čl. 18

##### Členské povinnosti

Člen má především tyto povinnosti:

- a) dodržovat stanovy a plnit usnesení orgánů družstva;
- b) uhradit členské vklady a podíly ve stanovené výši a lhůtě;
- c) platit nájemné (příspěvky do fondů) a zálohy za služby poskytované s užíváním bytu;
- d) chránit družstevní majetek, dodržovat domovní řád apod.;

- e) oznámit družstvu do 15 dnů změny týkající se člena a příslušníků jeho domácnosti, které jsou podstatné pro vedení členské a bytové evidence, účtování záloh za služby poskytované s užíváním bytu;
- f) umožnit pověřeným zástupcům družstva zjištění technického stavu bytu (nebytového prostoru) a stavu měřidel TUV, SV a poměrových měřidel dodávaného tepla na základě písemné výzvy družstva nebo předchozí domluvě, v případě havárie ihned;
- g) nájemce bytu je povinen odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných bytech nebo společných částech domu způsobil sám nebo ti, kteří s ním byt užívají;
- h) člen družstva může ve svém bytě provádět pouze takové úpravy, jimiž neohrožuje výkon užívatelského práva ostatních nájemců. Úpravy, jimiž se mění vzhled domu nebo jeho vnitřní uspořádání, mohou být prováděny jen se souhlasem družstva;
- i) v případě nepřítomnosti delší než jeden měsíc sdělit představenstvu kontaktní adresu;
- j) přispívat na úhradu případného schodku hospodaření družstva za podmínek podle stanov;
- k) pronajímat byt nebo jeho část jiné fyzické osobě po předchozím písemném souhlasu představenstva;
- l) oznámit představenstvu, že hodlá byt nebo jeho část užívat k podnikání a vyžádat si předem jeho souhlas.

## čl. 19

### Majetková účast člena družstva

1. Majetkovou účast člena v družstvu tvoří členský vklad (základní členský vklad), členský podíl (podíl na hodnotě objektu) a další majetková účast ve fondech družstva.
2. Základní členský vklad je pro všechny členy stejný a činí 1600,- Kč. Základní členský vklad je člen družstva povinen zaplatit:
  - a) při založení družstva, nejpozději na ustavující členské schůzi;
  - b) v dalších případech nejpozději k datu podání členské přihlášky;
 Po dobu trvání členství zůstává členský vklad v družstvu.
3. Přidělení uvolněného bytu ( nebytového prostoru ) lze vedle úhrady členského podílu připadajícího na tento byt ( nebytový prostor) podmínit splacením dodatečného členského vkladu. Obdobně lze postupovat i při povolení rozšíření stávajícího bytu (nebytového prostoru ), pokud by se to týkalo společných prostorů v domě, nástavby či vestavby v domě.
4. V případech, kdy členské podíly budou pokrývat i část kupní ceny domu jinak připadající k bytům nečlenů družstva, mají členové právo na přednostní přidělení uvolněného bytu nečlena družstva podle pořadí a zásad stanovených členskou schůzí družstva.

## čl. 20

### Uhrazovací povinnost

1. Členové neručí za závazky družstva. Podmínky vzniku uhrazovací povinnosti členů přesahující členský vklad na krytí ztrát družstva určují tyto stanovy.
2. Člen je povinen přispět k úhradě ztráty družstva vykázané účetní závěrkou podle rozhodnutí členské schůze maximálně do výše základního členského vkladu.
3. Členové družstva vykonávající placené funkce představenstva, člena kontrolní komise, eventuálně členové dalších orgánů družstva, na základě rozhodnutí členské schůze jsou povinni přispět k úhradě ztrát družstva vykázané účetní závěrkou podle rozhodnutí členské schůze do výše trojnásobku své odměny za práci pro družstvo, jestliže jim bylo prokázáno zavinění na výsledné ztrátě družstva.
4. Jestliže člen družstva nesloží ve stanoveném termínu ve prospěch družstva členský podíl, může mu představenstvo uložit v této výši uhrazovací povinnost ve smyslu § 222, odst. 2 Obchodního zákoníku. Termíny plnění této uhrazovací povinnosti určí představenstvo, nebo budou určeny podmínkami splácení úvěru, který družstvo k tomuto účelu sjedná.



5. Jestliže člen ve stanoveném termínu nesplní předepsanou uhrazovací povinnost, je povinen platit úrok z prodlení z nezaplacené částky ( čl. 14.8 ). Jestliže je člen s placením uhrazovací povinnosti v prodlení, může ho družstvo pod pohrůžkou vyloučení vyzvat, aby svoji povinnost splnil ve smluvené lhůtě. Člen, který svoji povinnost nesplní ani v této lhůtě, může být na základě rozhodnutí členské schůze z družstva vyloučen.

## čl. 21

### Vypořádací podíl

1. Při zániku členství za trvání družstva má člen nárok na vypořádací podíl. Nárok na vypořádací podíl nemá člen družstva, který s jinou fyzickou osobou uzavřel dohodu (smlouvu) o převodu práv a povinností člena družstva. Nárok na vypořádací podíl nemá ani rozvedený manžel, kterému nezůstalo zachováno členství v družstvu (právo užívat byt).
2. Vypořádací podíl se určí poměrem splaceného členského vkladu bývalého člena násobeného počtem ukončených roků jeho členství, k souhrnu splacených členských vkladů násobených počtem ukončených roků jejich členství.
3. Pro určení vypořádacího podílu je rozhodující stav čistého obchodního kapitálu družstva podle účetní závěrky za rok, v němž členství zaniklo. Přitom se nepřihlíží ke kapitálu, který je v nedělitelném fondu a v jiných zajišťovacích fondech družstva.
4. Družstvo může odečíst od vypořádacího podílu splatné pohledávky vzniklé za služby poskytnuté v souvislosti s bydlením bývalého člena.
5. Nárok bývalého člena na vypořádací podíl je splatný uplynutím tří měsíců od schválení účetní závěrky za rok, v němž členství zaniklo, ne však dříve, dokud bývalý člen neuvolní dosud obývanou bytovou jednotku a nebytové prostory k ní patřící nebo pronajaté.
6. Další členské vklady a další majetková účast se vrací bývalým členům ve výši v níž byly do družstva vneseny, pokud členská schůze nerozhodne, že se vrací ve valorizované výši.
7. Vypořádání se členem při sloučení, splynutí nebo rozdělení družstva se řídí ustanovením § 255 odst. 1,2 Obchodního zákoníku.

## Část III

### Orgány družstva

## čl. 22

### Obecná ustanovení o orgánech družstva

Orgány družstva jsou:

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

## čl.23

### Členové volených orgánů

1. Do orgánů družstva mohou být voleni jen členové družstva starší 18-ti let. Funkce člena představenstva a člena kontrolní komise jsou vzájemně neslučitelné.
2. Funkční období členů volených orgánů je 5 let. Členové prvních volených orgánů po založení družstva mohou být do svých funkcí voleni pouze na tři roky. Členové orgánů družstva mohou být voleni do svých funkcí opětovně.

3. Členové představenstva a kontrolní komise družstva nesmějí být podnikateli, ani členy statutárních a dozorčích orgánů právnických osob s obdobným předmětem činnosti jako předmět činnosti družstva, nesmí dát jemu svěřený majetek do zástavy ani použít jako protiúčet při placení dlužných pohledávek.
4. Členové představenstva a kontrolní komise jsou povinni zachovávat mlčenlivost o všech skutečnostech o nichž se dozvěděli v souvislosti s výkonem své funkce a jejichž prozrazení by mohlo přivodit družstvu škodu.
5. Ustavující členská schůze pověří jmenovitě některého z členů zvolených do představenstva správou vstupních vkladů do doby, než vznikne pravomocně družstvo jako právnická osoba. Takto pověřený člen představenstva doloží představenstvu nejdéle do 20 dnů od ustavující členské schůze, že byl založen účet u peněžního ústavu na obchodní jméno družstva, na který byly složeny splacené vstupní vklady členů. Současně předloží doklady o tom, v které době, v jaké výši a kteří členové družstva splnili svou povinnost složením vstupního vkladu.

#### čl. 24

##### **Ukončení funkce člena voleného orgánu**

1. Člen družstva, který je do své funkce zvolen, může z funkce odstoupit, je však povinen oznámit to orgánu, jehož je členem. Jeho funkce končí dnem, kdy orgán, jehož je členem, odstoupení projednal. Tento orgán musí projednat odstoupení na svém nejbližším zasedání poté, kdy se o odstoupení dověděl, nejdéle však do tří měsíců. Po marném uplynutí této lhůty se odstoupení pokládá za projednané.
2. Člen voleného orgánu může být z funkce odvolán orgánem, který ho do funkce zvolil. Výkon funkce končí přijetím usnesení o odvolání.

#### čl. 25

##### **Způsob rozhodování orgánů družstva**

1. Orgány družstva rozhodují usnesením. Pro platnost usnesení orgánů družstva se vyžaduje jejich řádné svolání, přítomnost nadpoloviční většiny členů a souhlas většiny hlasů přítomných členů, neurčí-li tyto stanovy jinak.
2. Při hlasování orgánů družstva má každý člen jeden hlas.
3. Hlasuje se veřejně, pokud se v jednotlivých případech jednající orgán předem neusnese na tajném hlasování.
4. Hlasuje se vždy na výzvu osoby pověřené řízením jednání orgánu družstva, hlasování se provádí zdvižením ruky nebo jiným vhodným způsobem nevzbuzujícím pochybnosti o projevené vůli, a jde-li o tajné hlasování odevzdáním hlasovacích lístků do schránky k tomu určené.
5. Jde-li o tajné hlasování při provádění voleb členů orgánu družstva, musí člen před odevzdáním upravit hlasovací lístek způsobem, sděleným osobou pověřenou řízením jednání orgánu, jinak se k němu při sčítání hlasů nepřihlíží.
6. Podrobnosti o způsobu svého jednání upraví podle potřeby jednající orgán družstva svým usnesením.
7. K přijetí usnesení členské schůze o změně stanov nebo zrušení družstva je třeba dvoutřetinové většiny hlasů přítomných členů družstva

#### čl. 26

##### **Hlasování v představenstvu a kontrolní komisi**

1. Každému členu představenstva a kontrolní komisi družstva náleží jeden hlas.
2. Usnesení představenstva a kontrolní komise lze přijmout též hlasováním uskutečněným písemně, jestliže s tímto způsobem hlasování projeví souhlas všichni členové orgánu. Pro tento případ se hlasující pokládají za přítomné.

## čl. 27

### Členská schůze

1. Nejvyšším orgánem družstva je schůze členů družstva (dále jen "členská schůze").
2. Členská schůze se koná podle potřeby k projednání problémů, které jsou jí vyhrazeny. Musí být svolána nejméně 1x ročně, zejména do jednoho měsíce po sestavení účetní závěrky za uplynulý rok.

## čl. 28

### Způsob svolání členské schůze

1. Členská schůze musí být svolána, požádá-li o to písemně alespoň jedna třetina všech členů družstva, kontrolní komise, a také je-li třeba provést volbu nového člena voleného orgánu namísto člena, jehož členství v tomto orgánu zaniklo anebo provést volby z důvodu uplynutí funkčního období členů volených orgánů. Členská schůze musí být v těchto případech svolána tak, aby se konala do jednoho měsíce ode dne, kdy se představenstvo o důvodech jejího svolání dovědělo. Končí-li funkční období volených orgánů, musí být členská schůze svolána za účelem voleb tak, aby se konala před uplynutím funkčního období.
2. Členskou schůzi svolává představenstvo. Svolání členské schůze musí být oznámeno každému členu družstva zasláním pozvánky na jeho adresu uvedenou v seznamu členů nejméně 14 dní předem. Pozvánka musí obsahovat údaj o navrženém pořadu jednání a o době a místě konání členské schůze. Svolání členské schůze je možno provést též tak, že se pozvánka v této lhůtě zveřejní v prostorách družstva způsobem umožňujícím, aby se s ní mohli seznámit všichni členové.
3. Není-li členská schůze schopna se usnášet, 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 mít nezměněný pořad jednání a je schopna se usnášet za přítomnosti jakéhokoli počtu členů.
4. Členskou schůzi řídí předseda družstva nebo jiný člen pověřený k tomu představenstvem nebo členskou schůzí.

## čl. 29

### Působnost členské schůze

Do působnosti členské schůze zejména patří:

- a) měnit stanovy;
- b) volit a odvolávat členy představenstva, kontrolní komise a jejich náhradníky;
- c) schvalovat roční účetní závěrku;
- d) rozhodovat o rozdělení a užití zisku, popřípadě způsobu úhrady ztráty;
- e) rozhodovat o zvýšení nebo snížení zapisovaného základního kapitálu družstva;
- f) rozhodovat o základních otázkách koncepce rozvoje družstva;
- g) rozhodovat o splnutí, sloučení, přeměně, rozdělení a jiném zrušení družstva.

## čl. 30

### Zápis z členské schůze

1. O každé členské schůzi se pořizuje zápis, který musí obsahovat:
  - a) datum a místo schůze;
  - b) přijatá usnesení;
  - c) výsledky hlasování;
  - d) nepřijaté námítky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování.

2. Přílohu zápisu tvoří seznam účastníků schůze, pozvánka na ní a podklady, které byly předloženy k projednáváním bodům.
3. Každý člen má právo na zaprotokolování své námítky proti přijatému usnesení na členské schůzi, která usnesení přijala. Námítku může oznámit také představenstvu do jednoho měsíce po konání členské schůze. O zaprotokolování námítky nebo o jejím oznámení představenstvu musí být členu vydáno na jeho žádost písemné potvrzení.
4. Zápis a přílohy má každý člen právo vyžádat si k nahlédnutí.

### čl. 31

#### Představenstvo

1. Představenstvo je statutárním orgánem družstva, skládá se ze 3 členů. Poklesne-li počet členů představenstva musí být provedena doplňující volba nových členů představenstva členskou schůzí.
2. Představenstvo řídí činnost družstva a rozhoduje o všech záležitostech družstva, které nejsou zákonem nebo stanovami vyhrazeny jinému orgánu. Představenstvo plní usnesení členské schůze a odpovídá jí za svou činnost.
3. Představenstvo se schází podle potřeby. Musí se sejít do 10-ti dnů od doručení podnětu kontrolní komise, jestliže na její výzvu nedošlo k nápravě nedostatků.
4. Jednání představenstva organizuje a řídí předseda družstva. Předseda družstva řídí i běžnou činnost družstva. Předsedu družstva zastupuje v době jeho nepřítomnosti místopředseda. Zastupováním mohou být pověřeni i další členové představenstva v pořadí stanoveném představenstvem.
5. Za představenstvo jedná navenek předseda nebo místopředseda. Je-li však pro právní úkon, který činí představenstvo, předepsána písemná forma, je třeba podpisu alespoň dvou členů představenstva, z nichž alespoň jeden musí být předseda nebo místopředseda družstva. Při podepisování jménem družstva připojí členové představenstva k obchodní *firmě* družstva označení své funkce a podpis.
6. Předsedu a místopředsedu družstva volí představenstvo ze svých členů.

### čl. 32

#### Kontrolní komise

1. Kontrolní komise má 3 členy. Kontrolní komise kontroluje veškerou činnost družstva, projednává stížnosti jeho členů, vyjadřuje se k roční účetní závěrce a návrhu na rozdělení zisku nebo úhrady ztráty družstva. Na zjištěné nedostatky upozorňuje kontrolní komise představenstvo a vyžaduje zjednání nápravy.
2. Kontrolní komise odpovídá pouze členské schůzi a je nezávislá na orgánech družstva. Kontrolní komise je oprávněna vyžadovat u představenstva jakékoliv informace o hospodaření družstva. Představenstvo je povinno bez zbytečného odkladu oznámit kontrolní komisi všechny skutečnosti, které mohou mít závažné důsledky v hospodaření nebo postavení družstva a jeho členů.
3. Kontrolní komise se schází podle potřeby, nejméně jednou za tři měsíce. Jednání kontrolní komise organizuje a řídí její předseda. V době nepřítomnosti jej zastupuje místopředseda kontrolní komise.
4. Za kontrolní komisi jedná její předseda. K jednotlivých úkonům může kontrolní komise pověřit jednoho i více členů, kteří v této věci mají oprávnění žádat informace v rozsahu oprávnění kontrolní komise.
5. Předsedu a místopředsedu kontrolní komise si tato komise volí ze svých členů. Jestliže člen kontrolní komise z jakýchkoliv důvodů ukončí výkon své funkce v kontrolní komisi, musí být provedena doplňující volba nového člena kontrolní komise členskou schůzí.

### čl. 33

#### Zápisy z jednání představenstva a kontrolní komise

1. Pro pořizování zápisů z jednání představenstva a kontrolní komise platí přiměřeně ustanovení stanov o zápisech z jednání členské schůze. Zápisy se doručují všem členům orgánu.

2. Zápisy ze svých jednání si představenstvo a kontrolní komise doručují navzájem.

## Část IV.

### Hospodaření družstva

#### čl. 34

##### Základní kapitál

1. Základní kapitál družstva tvoří souhrn základních členských vkladů, k jejichž splácení se členové zavázali.
2. Zapisovaný základní kapitál činí 51.200,- Kč. a za trvání družstva nesmí jeho výše klesnout pod tuto částku.

#### čl. 35

##### Schválení roční účetní závěrky a výroční zpráva

1. Družstvo je povinno sestavit za každý rok účetní závěrku.
2. Roční účetní závěrku s návrhem způsobu rozdělení a užití zisku, popřípadě s návrhem způsobu úhrady ztráty, je představenstvo povinno předložit k projednání členské schůzi.
3. Členové družstva si mohou vyžádat roční účetní závěrku a návrh na rozdělení zisku a ztrát k nahlédnutí ještě před konáním členské schůze, která bude tuto závěrku schvalovat a rozhodovat o rozdělení a užití zisku, popřípadě o způsobu úhrady ztrát.
4. Spolu s roční závěrkou je představenstvo povinno zabezpečit vypracování výroční zprávy o hospodaření družstva, obsahující přehled činností družstva v uplynulém roce a předpoklady jeho další činnosti a předložit tuto zprávu k projednání členské schůzi.

#### čl. 36

##### Způsob použití zisku a úhrady ztráty

1. Dosažený zisk používá družstvo ke splnění svých daňových povinností, k tvorbě a doplnění svých fondů tvořených podle stanov a usnesení členské schůze.
2. Na určení zisku, který se má rozdělit mezi členy, popř. na způsobu úhrady ztráty, se usnází členská schůze při projednávání roční účetní závěrky.
3. Část zisku určená usnesením členské schůze k rozdělení, se rozděluje mezi členy podle výše jimi splacených vkladů. Tento určený podíl na zisku je splatný do 3 měsíců od přijetí usnesení členské schůze o schválení roční účetní závěrky a rozdělení zisku.
4. Ztráta se uhradí z prostředků získaných splněním uhrazené povinnosti členů podle stanov, popřípadě z ostatního majetku družstva.

#### čl. 37

##### Fondy družstva

1. Družstvo vytváří kromě základního kapitálu a specifických družstevních fondů další vlastní zdroje na financování činností družstva.
2. Družstvo vytváří nedělitelný fond, fond členských podílů, rezervní fond bytového hospodaření a fond služeb.

## čl. 38

### Nedělitelný fond

1. Družstvo vytváří povinně při svém vzniku nedělitelný fond ve výši nejméně 10 % zapisovaného základního kapitálu (tzn., že každý člen je povinen splatit na konto družstva kromě základního členského vkladu navíc částku rovnající se 10% svého základního členského vkladu). Tento fond družstvo doplňuje nejméně 10 % ročního čistého zisku až do doby, kdy výše nedělitelného fondu dosáhne částky rovnající se minimálně 50% zapisovaného základního kapitálu družstva.
2. Zdroje nedělitelného fondu lze použít na úhradu ztráty ostatního hospodaření. Fond nelze rozdělit mezi členy za trvání družstva.

## čl. 39

### Fond členských podílů

1. Fond členských podílů se tvoří z peněžitého plnění, které bylo sjednáno v dohodě o majetkové účasti na činnosti družstva (čl. 6, čl 19).
2. Prostředky fondu se výhradně použijí na získání vlastnického práva na objekt Trnková 1864.
3. Zdroje fondu se též používají k vrácení členského podílu při zániku členství a lze jich použít na částečnou úhradu při převodu družstevního bytu z družstevního vlastnictví do osobního vlastnictví.

## čl. 40

### Rezervní fond bytového hospodářství

1. Rezervní fond bytového hospodářství se tvoří z příspěvků členů ve výši stanovené představenstvem placených v rámci nájemného členů družstva a z nájemného, které platí nečlen družstva. Dále se tvoří přebytkem z hospodaření jiných fondů, dalšími případnými zisky družstva včetně úroků z vkladů družstva v bankách a mimořádnými příspěvky členů, které určí členská schůze.
2. Zdroje rezervního fondu bytového hospodářství se používají na financování oprav, údržby, modernizaci a rekonstrukci bytového objektu. Fond může být dále použit k úhradě nákladů na činnost družstva včetně nákladů na odměny členům představenstva a kontrolní komise družstva a k úhradě veškerých dalších závazků vzniklých družstvu v souvislosti s jeho činností.

## čl. 41

### Fond služeb

1. Fond služeb je tvořen ze záloh na služby poskytované s užíváním bytu (teplo, vodné, stočné, odvoz odpadků, pojištění, daň z nemovitosti apod.).
2. Zdroje fondu se používají k úhradám služeb uvedených v odst. 1. Rozdíl mezi zálohou a skutečnými náklady na služby jsou každoročně vyúčtovány.

## čl. 42

### Hospodaření s fondy

O použití fondů uvedených v čl. 39, 40, 41 rozhoduje představenstvo podle zásad stanov nebo pravidel přijatých usnesením členské schůze. O převodu přebytků z hospodaření fondů rozhoduje členská schůze.

## čl. 43

### Snížení a zvýšení základního kapitálu

O zvýšení nebo snížení zapisovaného základního kapitálu rozhoduje členská schůze podle výsledků účetní závěrky a s přihlédnutím k výši základního kapitálu a nedělitelného fondu družstva.

## čl. 44

### Smlouvy o nájmu bytu se členy družstva

1. Družstvo uzavře s každým členem v souladu s příslušnými ustanoveními Obč.zákoníku (§685 a násl.) smlouvu o nájmu bytu. V této smlouvě budou mimo jiné upraveny měsíční platby člena družstva v souladu s ustanoveními těchto stanov. Tyto platby a příspěvky do fondů jsou jednotlivými položkami nájemného.
2. Současně se společným členstvím manželů v družstvu vznikne společný nájem bytu bez ohledu na to, že nájemní smlouva je uzavřena jen s jedním z nich. Práva a povinnosti z ní vyplývající nabývají oba manželé společně a nerozdílně (čl. 10).

## Část V.

### Zánik družstva

#### čl. 45

#### Způsoby zrušení družstva

Družstvo může být zrušeno:

- a) usnesením členské schůze, o rozhodnutí členské schůze o zrušení družstva musí být pořízen notářský zápis;
- b) prohlášením konkurzu nebo zamítnutím návrhu na prohlášení konkurzu pro nedostatek majetku;
- c) rozhodnutím soudu;
- d) sloučením, splynutím nebo rozdělením družstva;
- e) jinými způsoby, stanovenými obchodním zákoníkem.

#### čl.46

#### Likvidace a zánik družstva

1. Ruší-li se družstvo bez právního nástupce, vstupuje do likvidace, která se provede podle ustanovení obchodního zákoníku.
2. Likvidátory jmenuje členská schůze. Jími zjištěný likvidační zůstatek a návrh na jeho rozdělení rovněž projednává členská schůze.
3. Družstvo zaniká dnem nabytí právní moci výmazu z obchodního rejstříku.

## Část VI.

### Vztahy družstva a nájemců bytových jednotek - nečlenů družstva

#### čl. 47

1. Nájemci bytových jednotek, kteří se nechtějí stát členy družstva, jsou povinni předložit představenstvu družstva úředně ověřené písemné prohlášení, že o členství v družstvu nemají zájem. Jsou povinni tak učinit do 10 dnů na základě písemné výzvy představenstva družstva.
2. Nečlenům družstva - nájemcům bytových jednotek ke dni vzniku družstva - zůstává zachováno právo uzavřít s představenstvem družstva nájemní smlouvu na dobu neurčitou za stejných podmínek, jaké platí pro nájem bytů v obytných domech ve vlastnictví obce. V dalším období bude výše jimi placeného nájemného upravována podle stejných zásad, jaké budou platit v obytných domech ve vlastnictví obce a výše záloh na služby poskytované v souvislosti s bydlením podle skutečných nákladů tak, jako členům družstva.
3. Po skončení regulace cen nájemného stanoví družstvo neregulované nájemné nečlenům družstva tak, aby nebyli ekonomicky zvýhodněni vůči členům družstva.

4. Při porušení povinnosti nájemce bytu - nečlena družstva postupuje družstvo při hájení svých práv a práv svých členů v souladu s těmito stanovami a příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a dalšími právními normami.

## **Část VII.**

### **Společná a závěrečná ustanovení**

#### **čl. 48**

##### **Řešení sporů**

Případné spory mezi členy družstva a družstvem, vzájemné spory mezi členy, nečleny a jiné budou řešeny smírnou cestou. Nepodaří-li se takový spor vyřešit smírnou cestou, je kterákoliv ze stran oprávněna předložit spor k projednání příslušnému soudu formou žaloby.

#### **čl. 49**

##### **Doručování**

1. Povinnost družstva doručit písemnost do vlastních rukou je splněna:
  - a) při doručení písemností funkcionářem družstva, jakmile člen nebo nájemník její převzetí potvrdí písemně;
  - b) při doručování poštou, jakmile pošta písemnost do vlastních rukou doručí.
2. Účinky doručení nastanou i tehdy, jestliže pošta písemnost vrátí družstvu jako nedoručitelnou a člen nebo nájemník svým jednáním doručení zmařil, nebo jestliže přijetí písemnosti odmítnul.

#### **čl. 50**

##### **Přijetí stanov**

1. Tyto stanovy byly přijaty na ustavující členské schůzi družstva konané dne 05.02.2003.
2. Právní poměry v družstvu se řídí těmito stanovami a obecně závaznými právními předpisy, zejména obchodním a občanským zákoníkem.
3. Tyto stanovy nabývají účinnosti dnem zápisu družstva do obchodního rejstříku.