

STANOVY BYTOVÉHO DRUŽSTVA DUBINA II.

ČÁST PRVNÍ ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ

Článek I.

Firma

BYTOVÉ DRUŽSTVO DUBINA II.

Článek 2

Sídlo družstva

Odolena Voda; Nad Štolami 459, PSČ 250 70

Článek 3

Vznik a trvání družstva

Družstvo vzniká dnem jeho zápisu do obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze. Družstvo se zřizuje na dobu neurčitou.

Článek 4

Předmět činnosti

Předmětem činnosti družstva je:

- a) pronájem bytů zajišťování základních služeb spojených s pronájmem **bytu**, včetně údržby, opravy, rekonstrukce a modernizace bytů a společných částí bytových domů ve vlastnictví (spoluvlastnictví) družstva. Tato činnost spočívá zejména v:
 - investiční činnosti související s výstavbou bytu
 - zabezpečení správy, provozu, údržby a opravy bytových prostor v bytových domech, včetně správy, provozu a údržby společných částí bytových domů a technologických zařízení
 - zajišťování základních služeb spojených s užíváním bytu
 - přidělování bytů, uzavírání příslušných nájemních smluv.
- b) správa a údržba nemovitostí.

Článek 5

Právní postavení družstva

- 1) Družstvo je společenstvím neuzavřeného počtu osob, založeným za účelem zajišťování potřeb svých členů v oblasti bydlení.
- 2) Družstvo je právnickou osobou a vystupuje v právních vztazích svým jménem.
- 3) Družstvo odpovídá za porušení svých závazků celým svým majetkem. Jednotliví členové družstva neručí za závazky družstva, pokud není dále stanoveno jinak.

ČÁST DRUHÁ ČLENSTVÍ V DRUŽSTVU

Článek 6 Vznik členství v družstvu

- 1) Členy družstva mohou být osoby fyzické i právnické.
- 2) Členství v družstvu není podmíněno pracovněprávním vztahem k družstvu.
- 3) Členství v družstvu vzniká:
 - a) Při zakládání družstva se stává dnem vzniku družstva členem družstva uchazeč o členství v družstvu, jestliže zároveň splnil tyto podmínky:
 - podal písemnou přihlášku za člena družstva nejpozději na ustavující členské schůzi družstva
 - zaplatil základní členský vklad, vklad do nedělitelného fondu družstva ve výši schválené ustavující členskou schůzí družstva a vstupní poplatek za členství v částce 8.000,- Kč.
 - zavázal se na ustavující členské schůzi k plnění dalších povinností člena družstva určených zákonem, těmito stanovami, usneseními jednotlivých členských schůzí a rozhodnutími představenstva družstva,
 - b) Za trvání družstva se členem družstva stane osoba:
 - přijetím za člena družstva na základě řádné písemné členské přihlášky (se všemi náležitostmi dle stanov) a po zaplacení vstupního poplatku za členství v částce 8.000,- Kč, o přijetí rozhoduje představenstvo družstva, členství vzniká dnem, kdy představenstvo družstva rozhodne o přijetí nového člena (družstvo vrátí základní členský vklad a vklad do nedělitelného fondu přihlašovatelovi o členství do 15ti dnů od vydání rozhodnutí o zamítnutí členství;
 - převodem členství v družstvu za podmínek daných zákonem a těmito stanovami
 - přechodem členství - děděním, přechodem členství v důsledku sloučení, splynutí nebo rozdělení družstva
- 4) Členem družstva se může stát osoba, u níž není dána důvodná obava, že svým jednáním nebude hrubě porušovat své povinnosti z nájmu a povinnosti člena družstva, anebo nebude závažným způsobem jednat v rozporu s dobrými mravy proti zájmům družstva. Byl-li uchazeč o členství před podáním přihlášky vyloučen z družstva, platí, že podmínku tohoto ustanovení nesplňuje. Představenstvo družstva může rozhodnout o prominutí splnění podmínky dle tohoto ustanovení.
- 5) Písemná členská přihláška do družstva musí obsahovat:
 - označení, že jde o přihlášku do družstva
 - označení osoby přihlášeného (jméno, příjmení, rodné číslo, číslo OP, bydliště, popřípadě obchodní jméno, sídlo, IČ)
 - datum sepsání přihlášky
 - podpis přihlašovatele
 - k přihlášce musí být připojen doklad o zaplacení základního členského vkladu, vkladu do nedělitelného fondu a doklad o zaplacení vstupního poplatku za členství.
- 6) Družstvo vede seznam všech svých členů. Do seznamu se zapisují:
 - a) jméno a bydliště nebo sídlo člena, případně adresa pro doručování, je-li členem družstvu písemně oznámena,
 - b) den a způsob vzniku a případně zániku členství v družstvu a
 - c) výše členského vkladu a rozsahu splnění vkladové povinnosti k němu.
- 7) Družstvo provede zápis zapisované skutečnosti bez zbytečného odkladu poté, co mu bude změna prokázána. Představenstvo umožní každému, kdo osvědčí právní zájem, aby do seznamu nahlédl. Člen družstva má právo do seznamu nahlížet a žádat o vydání bezplatného potvrzení o svém členství a obsahu jeho zápisu v seznamu. Je-li žádáno potvrzení o uvedených skutečnostech více než dvakrát za rok, uhradí žadatel družstvu náklady s jeho vydáním spojené, jejichž paušální výši může určit představenstvo družstva.

Článek 7 Převod členství

- 1) Člen družstva je oprávněn převést svůj členský podíl v družstvu, tedy práva a povinnosti spojené s členstvím v družstvu, písemnou dohodou. V případě, že dohodou dochází k převodu společného členství manželů, je k platnému uzavření této dohody nutný souhlas obou manželů - společných členů v této dohodě vyjádřený, stejně tak v případě, že na straně nabyvatele jsou manželé a dohodou vzniká jejich společné členství.

- 2) Smlouva o převodu družstevního podílu nepodléhá souhlasu družstva, pokud má být nabyvatelem osoba, která splňuje podmínky stanov pro přijetí za člena bytového družstva. Článek 6 odst. 3 písm. b) a odst. 4 zde platí obdobně.
- 3) S ohledem na skutečnost, že výstavba bytu, jehož užívání je jedním z práv plynoucích z členského podílu (dále jen byt), byla financována též z dotačních prostředků státu (Ministerstva pro místní rozvoj ČR nebo Státního fondu rozvoje bydlení), člen družstva je povinen o záměru převést členský podíl předem písemně informovat představenstvo družstva.
- 4) Smlouva o převodu nabývá účinnosti (práva a povinnosti s členstvím spojená přecházejí na nabyvatele) dnem předložení smlouvy družstvu nebo dnem pozdějším uvedeným v této smlouvě.
- 5) Nabyvatel družstevního podílu je povinen ve lhůtě do 1 měsíce od účinnosti dohody o převodu členského podílu uzavřít se spoluvlastníky bytového domu, v němž je umístěn byt, nájemní smlouvu a sdělit družstvu veškeré údaje potřebné pro evidenci členů družstva.
- 6) Nabyvatel družstevního podílu je povinen uhradit vstupní poplatek za členství v částce 8.000,- Kč nejpozději v den doručení smlouvy o převodu družstevního podílu družstvu.
- 7) Nabyvatel družstevního podílu, který je vůči převodci příbuzným v pokolení přímém nebo sourozenec je povinen uhradit vstupní poplatek za členství v částce 2.500,- Kč nejpozději v den doručení smlouvy o převodu družstevního podílu družstvu
- 8) Nabyvateli družstevního podílu, který je vůči převodci manžel nebo partner dle zvláštního právního předpisu upravujícího registrované partnerství, povinnost zaplatit poplatek za členství dle předchozích ustanovení nevznikne.

Článek 8 Přechod členství - děděním

Smrtí člena družstva přechází jeho družstevní podíl na dědice, kterému připadl družstevní podíl na základě rozhodnutí o dědictví, které nabylo právní moci.

Článek 9 Společné členství manželů v družstvu

- 1) Společné členství manželů v družstvu vzniká, jestliže je družstevní podíl součástí společného jmění manželů a s ním vzniká právo na uzavření smlouvy o společném nájmu manželů.
- 2) Společné členství manželů v družstvu a s ním spojené právo na uzavření smlouvy o společném nájmu manželů vznikne také v případě přechodu a převodu členství na jednoho z manželů za trvání manželství podle čl. 7 a 8 těchto stanov.
- 3) Je-li jeden z manželů výlučným členem družstva, mají oba manželé společné nájemní právo odvozené v případě druhého manžela od práva nájmu manžela, který je výlučným členem družstva. Zanikne-li členství manžela, od jehož nájemního práva bylo společné členství manželů odvozeno, zaniká také nájemní právo druhého manžela.
- 4) Z tohoto členství jsou oba manželé oprávněni společně a nerozdílně. Při hlasování na členské schůzi (schůzi členů samosprávy) mají manželé, společní členové, jeden hlas. Do orgánů družstva může být zvolen pouze jeden z manželů.
- 5) Společné členství manželů zaniká vypořádáním společného jmění manželů nebo marným uplynutím lhůty pro jeho vypořádání podle občanského zákoníku.

Článek 10 Zánik členství

Způsoby zániku členství v družstvu fyzických osob:

- 1) Písemnou dohodou
 - na základě písemné dohody může dojít k zániku členství kdykoliv
 - členství zaniká dnem uvedeným v dohodě
 - dohoda musí mít písemnou formu, jedno vyhotovení dohody musí obdržet vystupující člen.

2) Vystoupením

- na základě písemného oznámení člena družstva doručeného družstvu, resp. představenstvu družstva
- členství zaniká uplynutím jednoho měsíce ode dne doručení oznámení.

Oznámení o vystoupení může člen odvolat pouze písemně a se souhlasem družstva před uplynutím lhůty uvedené v tomto odstavci.

3) Vyloučením

- na základě rozhodnutí představenstva družstva, jestliže

a) člen družstva, který je nájemcem, poruší hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu, nebo

b) byl-li člen družstva, který je nájemcem, pravomocně odsouzen 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.

- Rozhodnutí o vyloučení musí předcházet písemná výstraha, o jejímž udělení rozhoduje představenstvo družstva. Ve výstraze musí být uveden důvod jejího udělení spolu s upozorněním na možnost vyloučení, přičemž je učiněna výzva k zanechání porušování členských povinností a případně k odstranění následků takového porušení, a to ve lhůtě nejméně 30 dnů ode dne doručení takové výzvy.

- Rozhodnutí o vyloučení musí být opřeno o důvody jemu předcházející výstrahy, tedy náležitě odůvodněno a lze jej vydat nejpozději do 6 měsíců ode dne, kdy se družstvo dozvědělo o důvodu vyloučení, nejpozději však do jednoho roku ode dne, kdy důvod pro vyloučení nastal.

- Proti rozhodnutí o vyloučení může člen podat písemně a odůvodněné námitky ke shromáždění delegátů, a to ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení rozhodnutí o vyloučení. K námitkám podaným v rozporu s tímto ustanovením se nepřihlíží.

- Členství zaniká marným uplynutím lhůty pro podání námitek, anebo rozhodnutím shromáždění delegátů, kterým se rozhodnutí o vyloučení potvrzuje.

4) Prohlášením konkursu na majetek člena bytového družstva nebo zamítnutím insolvenčního návrhu pro nedostatek majetku člena.

5) Doručením vyzoomění o neúspěšné opakované dražbě v řízení o výkonu rozhodnutí nebo v exekuci nebo, nejsou-li členská práva a povinnosti převoditelné, pravomocným nařízením výkonu rozhodnutí postižením členských práv a povinností, nebo právní mocí exekučního příkazu k postižení členských práv a povinností po uplynutí lhůty uvedené ve výzvě ke splnění vymáhané povinnosti podle exekučního řádu a, byl-li v této lhůtě podán návrh na zastavení exekuce, po právní moci rozhodnutí o tomto návrhu.

- 6) Zánikem družstva bez právního nástupce.
- 7) Převodem členství dle čl. 7 těchto stanov.
- 8) Přechodem členství dle čl. 7 těchto stanov.
- 9) Rozhodnutím soudu.
- 10) Smrtí člena družstva.
- 11) Zánikem právnické osoby, která je členem družstva.

Článek 11

Práva a povinnosti členů družstva

Člen družstva má právo zejména:

- 1) Účastnit se osobně (v zastoupení) nebo prostřednictvím delegáta na jednání a rozhodování členské schůze a účastnit se veškeré další činnosti, která není vyhrazena voleným orgánům družstva.
- 2) Volit a být po dosažení věku 18ti let volen do orgánů bytového družstva.
- 3) Vznášet připomínky, stížnosti a náměty, hodnotit činnosti družstva jako celku, jeho orgánů a pracovníků. O vyřízení připomínek, námětů a stížností musí být člen informován do 30ti dnů po jejich podání, a to písemně.
- 4) Být seznámen obvyklým způsobem s řádnou účetní závěrkou družstva a na požádání obdržet její písemné vyhotovení.
- 5) Být seznámen obvyklým způsobem s ročním vyúčtováním zaplacených úhrad za užívání bytu, případně nebytových prostor a poskytování služeb spojených s jejich užíváním.
- 6) Na nerušené užívání bytu včetně poskytování služeb s užíváním bytu spojených. Dále má právo na uzavření smlouvy o nájmu bytu na dobu neurčitou, s výjimkou toho člena družstva, který hradí svůj družstevní podíl splátkami hypoteční půjčky, který má až do doby uhrazení hypoteční půjčky právo na uzavření smlouvy o nájmu bytu na dobu určitou.
- 7) Na užívání společných prostor a zařízení v objektu ve vlastnictví (spoluvlastnictví) družstva k účelům, ke kterým jsou určeny.

Člen družstva má povinnost zejména:

- 1) Zaplatit základní a další členský vklad, vklad do nedělitelného fondu družstva a vstupní poplatky za členství v družstvu způsobem a ve lhůtách určených těmito stanovami a rozhodnutími představenstva, popřípadě členské schůze.
- 2) Platit řádně a ve stanovených lhůtách nájemné a ostatní úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu, dodržovat vnitřní řád bytového domu, to vše pokud je členem družstva s právem užívání konkrétního bytu.
- 3) Chránit zájmy a majetek družstva, zejména upozorňovat orgány družstva na všechny případy jeho ohrožení.
- 4) Usilovat o odstranění zjištěných nedostatků v činnosti družstva, oznamovat družstvu včas změny, týkající se člena a ostatních osob užívajících s ním byt či nebytový prostor, které jsou podstatné pro vedení členské a ostatní evidence a pro zúčtování služeb.
- 5) Podílet se poměrnou částí na úhradě výdajů spojených s činností družstva, daní a jiných poplatků, a přispívat poměrnou částí odvozenou od celkové výše členského vkladu (základního i dalšího) na úhradě případné ztráty družstva, pokud o tom rozhodne členská schůze, až do výše majetkové účasti člena v družstvu.
- 6) Umožnit zástupcům družstva, po předchozím oznámení zjištění technického stavu jím užívaného bytového či nebytového prostoru.
- 7) K případnému uzavření podnájemní smlouvy si předem vyžádat souhlas spoluvlastníků bytového domu.
- 8) Dodržovat stanovy družstva a řídit se rozhodnutími orgánů družstva.
- 9) Dodržovat domovní řád v domě, v němž se nachází byt, k němuž má člen družstva právo nájmu bytu.

Článek 12

Vymezení práv a povinností při užívání bytu

- 1) Členství v družstvu je spojeno s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu na dobu neurčitou.
- 2) Družstvo je povinno zajistit členům plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu za nájemné ve výši odpovídající účelně vynaloženým nákladům bytového družstva vzniklým při správě družstevních bytů, včetně nákladů na opravy, modernizaci a rekonstrukci domů, ve kterých se družstevní byty nacházejí, a příspěvků na tvorbu dlouhodobých finančních zdrojů na opravu a investice těchto družstevních bytů, jejichž výše (způsob výpočtu) je určena dle těchto stanov.
- 3) Člen družstva je povinen převzatý byt udržovat ve stavu způsobilém k řádnému užívání.
- 4) Člen družstva je povinen oznámit družstvu bez zbytečného odkladu potřebu těch oprav bytu, které jsou hrazeny z prostředků družstva a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním těchto povinností vznikla.
- 5) Člen družstva je povinen odstranit závady a poškození, které na bytě, na jiných prostorech, společných částech nebo zařízení domu způsobil sám nebo ti, kteří s ním byt užívají.
- 6) Člen družstva nesmí v bytě provádět stavební úpravy ani jiné podstatné změny, jimiž by došlo ke změně vzhledu bytového domu, ohrožení statické bezpečnosti nebo narušení činnosti technického zařízení domu.

ČÁST TŘETÍ

ZÁKLADNÍ JIMĚNÍ, ČLENSKÉ VKLADY

Článek 13

Základní kapitál

- 1) Základní kapitál tvoří souhrn členských vkladů, které členové družstva splatili nebo k jejichž splacení se zavázali při vstupu do družstva.
- 2) Zapisovaný základní kapitál je 50.000,- Kč (slovy: padesát tisíc korun českých).

Článek 14

Základní členský vklad

- 1) Základní členský vklad činí 5.000,- Kč (slovy pět tisíc korun českých).
- 2) Základní členský vklad zakládajících členů, družstva byl splacen na ustavující členské schůzi správci vkladů. Základní členský vklad ostatních členů družstva musí být zaplacen před nebo s podáním přihlášky člena družstva.

Článek 15

Další členský vklad

- 1) Členové družstva jsou povinni další členský vklad zaplatit ve výši a termínech splatnosti stanovených rozhodnutím představenstva družstva.
- 2) Dalším členským vkladem jsou finanční prostředky sloužící k výstavbě bytových domů.
- 3) Výši jednotlivých dalších členských vkladů členů družstva vstupujících do družstva před započítáním nebo v průběhu výstavby bytového domu se stanoví s přihlédnutím k rozdílu mezi výší skutečné pořizovací ceny připadající na podlahovou plochu konkrétního bytu, k jehož užívání bude člen družstva oprávněn, včetně jeho vybavení a stavebních prvků realizovaných v konkrétním bytě (terasy, balkony atp.), a na podlahovou plochu příslušného podílu společných prostor v bytovém domě a výši poskytnuté státní investiční dotace (v rámci Programu, podpory výstavby nájemních bytů a technické infrastruktury poskytnuté Ministerským pro místní rozvoj ČR nebo dotace přidělené Státním fondem rozvoje bydlení). Výši dalšího členského vkladu stanoví vždy svým rozhodnutím představenstvo družstva.
- 4) Další členský vklad bude placen na účet družstva.

Článek 16

Vstupní poplatek za členství v družstvu

- 1) Člen družstva bez ohledu na způsob vzniku členství je povinen při vzniku členství zaplatit vstupní poplatek za členství v družstvu ve výši a způsobem dle těchto stanov.
- 2) Vstupní poplatek za členství v družstvu představuje paušální jednorázový poplatek člena družstva a nejedná se o formu majetkové účasti člena v družstvu a slouží k zajištění náhrady administrativních nákladů vzniklých družstvu za doby trvání členství každého jednotlivého člena družstva.

Článek 17

Majetková účast člena v družstvu

Majetkovou účast člena v družstvu tvoří základní členský vklad, další členský vklad a další vklad do nedělitelného fondu družstva.

Článek 18

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

- 1) Zanikne-li členství za trvání družstva, má dosavadní člen nebo jeho dědic nárok na vypořádací podíl.
- 2) Vypořádací podíl je roven výši splněného členského vkladu člena družstva.
- 3) Vypořádací podíl není splatný dříve než uplynutím 3 měsíců ode dne vyklizení družstevního bytu, jehož byl bývalý člen nájemcem, jinak uplynutím 1 měsíce ode dne zániku členství člena družstva.
- 4) Vypořádací podíl se hradí v penězích, nedohodne-li se družstvo s bývalým členem na vypořádání jiným způsobem. Při výplatě vypořádacího podílu započte družstvo své splatné pohledávky vůči bývalému členovi.

- 5) Zánikem členství v důsledku převodu družstevního podílu nevzniká dosavadnímu členovi nárok na vypořádací podíl. Vzájemné nároky si účastníci převodu vypořádají mezi sebou.
- 6) Případné spory o výši majetkového vypořádání rozhodne shromáždění delegátů.

ČÁST ČTVRTÁ ORGÁNŮ DRUŽSTVA

Článek 19 Členská schůze

- 1) Je nejvyšším orgánem družstva.
- 2) Členská schůze je svolávána předsedou nebo místopředsedou představenstva družstva na základě rozhodnutí představenstva družstva dle potřeb, nejméně však jednou za rok, a to písemnou pozvánkou zaslanou všem členům na adresu uvedenou v seznamu členů a současně uveřejněnou na internetových stránkách družstva, a to nejméně 15 dnů před konáním schůze. Uveřejněním pozvánky se tato považuje za doručenu, byla-li uveřejněna až do okamžiku konání členské schůze.
- 3) Pozvánka musí obsahovat:
- a) firmu a sídlo družstva,
 - b) místo a dobu konání členské schůze,
 - c) označení, zda se svolává členská schůze nebo náhradní členská schůze,
 - d) program členské schůze,
 - e) místo kde se člen může seznámit s podklady k jednotlivým záležitostem programu členské schůze, pokud je nelze k pozvánce přiložit,
 - f) pro případ, že má být na programu členské schůze změna stanov, obsahuje pozvánka i návrh změny stanov, nebo návrh usnesení o změně stanov a
 - g) pro případ, že je členská schůze svolávána v důležitém zájmu družstva, i odůvodnění, v čem jsou v daném případě důležité zájmy družstva svolavatelem takové členské schůze spatřovány.
- 4) Předseda (místopředseda) představenstva družstva je povinen svolat členskou schůzi, vždy požádá-li ho o to kontrolní komise nebo písemně 10 % členů družstva, nebo je-li to v důležitém zájmu družstva.
- 5) Nesvolá-li předseda (místopředseda) představenstva družstva členskou schůzi dle předchozího ustanovení bez zbytečného odkladu, co tato povinnost vznikla, může členskou schůzi svolat kterýkoli člen představenstva sám, kontrolní komise, anebo likvidátor.
- 6) Není-li členská schůze dle ustanovení čl. 18 odst. 4 svolána tak, aby se konala do 30ti dní po doručení žádosti, musí být členská schůze svolána osobami nebo orgánem podle čl. 18 odst. 5 a jestliže tak osoby nebo orgán dle čl. 18 odst. 5 neučiní do 10ti dní poté, co uplynula lhůta ke svolání členské schůze předsedou (místopředsedou) představenstva, může členskou schůzi svolat a všechny úkony s tím spojené činit osoba k tomu písemně zmocněná všemi členy, kteří o svolání členské schůze požádali, resp. pro její svolání hlasovali.
- 7) Do působnosti členské schůze patří rozhodování o otázkách vymezených ustanovením § 656 zák. č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích v platném znění, a to zejména:
- a) měnit stanovy,
 - b) volit a odvolávat členy představenstva a kontrolní komise,
 - c) určovat výši odměny představenstva, kontrolní komise,
 - d) schvalovat řádnou účetní závěrku,
 - e) schvalovat smlouvu o výkonu funkce dle § 59 zák. č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích, v platném znění,

- f) schvalovat poskytnutí finanční asistence,
- g) rozhodovat o námitkách člena proti rozhodnutí o jeho vyloučení,
- h) rozhodovat o rozdělení zisku nebo úhradě ztráty,
- i) rozhodovat o uhrazovací povinnosti,
- j) rozhodovat o použití rezervního fondu,
- k) rozhodovat o přeměně družstva,
- l) rozhodovat o zrušení družstva s likvidací,
- m) volit a odvolávat likvidátora a rozhodovat o jeho odměně,
- n) rozhodovat o základních otázkách koncepce rozvoje družstva
- o) rozhodovat o převodu a jiných dispozicích s nemovitostmi, nejedná-li se o bezúplatné nabytí nemovitosti do vlastnictví družstva (za úplaty se pro tyto účely nepovažují daně a správní poplatky, k nimž by družstvo bylo povinno v souvislosti s nabytím a převodem nemovitosti),
- p) o dalších záležitostech týkajících se družstva a jeho činnosti, pokud tak stanoví zákon nebo tyto stanovy, případně pokud si to členská schůze vyhradí.

8) Členská schůze je usnášeníschopná, jestliže je přítomna nadpoloviční většina všech členů družstva. Není-li členská schůze usnášeníschopná, postupuje předseda nebo místopředseda představenstva bytového družstva podle zákonného ustanovení § 647 a násl. 59 zák. č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích

9) Pro platnost usnesení členské schůze je zapotřebí její řádné svolání, přítomnost nadpoloviční většiny členů a souhlasu většiny hlasů přítomných členů.

10) Při hlasování členské schůze má každý člen družstva jeden hlas. Manželé, společní členové, mají společně jeden hlas.

11) Člen družstva může být na členské schůzi zastoupen jiným členem družstva nebo jinou osobou, a to na základě písemně plné moci. Podpis plné moci nemusí být úředně ověřen.

12) O každé členské schůzi se pořizuje zápis, který musí minimálně obsahovat:

- a) datum a místo konání
- b) přijatá usnesení
- c) výsledky hlasování
- d) nepřijaté námitky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování
- e) podpis tří osob osvědčujících správnost zápisu
- f) přílohou zápisu je seznam účastníků členské schůze, pozvánka, podklady k jednání.

13) Členské schůze mohou být konány formou dílčích členských schůzí (konaných shodně jak jsou rozděleny členské samosprávy dle čl. 21 odst. 2). Dílčí schůze musí mít stejný program jednání a musí na nich být rozhodováno o týchž záležitostech. Hlasy na jednotlivých členských schůzích se sčítají. Časově poslední dílčí schůze provede celkové sčítání hlasů a vyhodnocení rozhodování na všech dílčích schůzích. Mezi konáním prvé a poslední dílčí schůze nesmí uplynout doba delší než 40 dní. Pro konání dílčích členských schůzí platí ustanovení odstavců 8 — 12 tohoto článku.

Článek 20

Shromáždění delegátů

- 1) Působnost členské schůze plní shromáždění delegátů, a to v plném rozsahu.
- 2) Pro jednání shromáždění delegátů platí obdobně ustanovení předchozího článku, není-li dále uvedeno jinak.
- 3) Delegát je volen jeden za každý volební obvod.
- 4) Volební obvod delegáta je shodný s členskou samosprávou a určuje jej představenstvo podle následujících pravidel.
- 5) Delegátem může být zvolen jen člen družstva. Delegáta volí a odvolává členská samospráva z členů družstva členské samosprávy. Současně volí náhradníka delegáta pro případ nemožnosti delegáta účastnit se shromáždění delegátů. O volbě delegáta nebo jeho náhradníka se pořizuje zápis. Funkční období delegáta jsou tři roky. Opětovná volba delegáta je možná. Delegát je povinen informovat členy družstva v bytovém domě v dané lokalitě (obci), za který byl zvolen, o konání shromáždění delegátů ve lhůtě minimálně 15 dnů přede dnem jeho konání a do 30 dnů ode dne konání shromáždění delegátů je povinen členy družstva v bytovém domě v dané lokalitě (obci) informovat o přijatých usneseních.
- 6) Delegát může být na shromáždění delegátů zastoupen jiným delegátem ze stejného města, a to na základě písemně plné moci. Podpis na plné moci musí být úředně ověřen.

- 7) Volby delegáta organizuje představenstvo. Na každý bytový dům v dané lokalitě (obci) bude zvolen jeden delegát, a to nadpoloviční většinou členů družstva s právem nájmu nebo s právem na uzavření nájmní smlouvy k bytu v daném bytovém domě v dané lokalitě (obci). Počet hlasů každého delegáta na shromáždění delegátů odpovídá počtu bytů (hlasů) v bytovém domě, za který byl zvolen, přičemž současně k takovému bytu náleží právo nájmu členovi družstva nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu členovi družstva.
- 8) Kterýkoliv člen družstva je oprávněn účastnit se shromáždění delegátů, avšak bez hlasovacího práva.
- 9) Shromáždění delegátů se svolává obdobně jako členská schůze, přičemž písemná pozvánka na něj se zasílá všem delegátům na adresu bydliště delegáta uvedenou v seznamu delegátů.
- 10) Družstvo vede seznam delegátů, do něhož se zapisuje jméno a bydliště delegáta, nebo jiná jím určená adresa pro doručování, den vzniku a den a důvod zániku jeho funkce.
- 11) Představenstvo umožní každému, kdo osvědčí právní zájem, anebo doloží písemný souhlas delegáta, jehož se takové nahlédnutí týká s úředně ověřeným podpisem, aby do seznamu delegátů nahlédl, uhradí-li žadatel družstvu náklady s jeho vydáním spojené, jejichž paušální výši může určit představenstvo družstva.
- 12) Delegát nebo člen družstva má právo do seznamu nahlížet a žádat o vydání bezplatného potvrzení o svém zápisu do tohoto seznamu. Je-li žádáno delegátem nebo členem družstva potvrzení uvedených skutečností více než dvakrát za rok, uhradí delegát nebo člen družstva družstvu náklady s jeho vydáním spojené, jejichž paušální výši může určit představenstvo družstva.

Článek 21

Představenstvo družstva

- 1) Představenstvo družstva řídí činnost družstva a rozhoduje o všech záležitostech družstva, které nejsou zákonem, těmito stanovami nebo usnesením členské schůze vyhrazeny jinému orgánu družstva. Představenstvo družstva je statutárním orgánem družstva. Plní usnesení členské schůze a odpovídá jí za svoji činnost.
- 2) Představenstvo je voleno členskou schůzí na funkční období tří let. Má pět členů. Představenstvo si ze svého středu volí předsedu a místopředsedu představenstva.
- 3) Představenstvo se schází podle potřeby, minimálně však jednou za dva měsíce. Jednání představenstva řídí předseda představenstva, ten řídí i běžnou činnost družstva.
- 4) Za představenstvo jedná navenek předseda představenstva nebo místopředseda představenstva. Je-li pro právní úkon činěný družstvem předepsána písemná forma, je třeba k jednání předseda a místopředseda představenstva, popřípadě předseda představenstva nebo místopředseda představenstva a jeden z členů představenstva.
- 5) Při rozhodování představenstva má každý člen představenstva jeden hlas. Představenstvo se může usnášet i písemně pomocí prostředku sdělovací techniky, jestliže s tímto způsobem hlasování souhlasí všichni členové představenstva.
- 6) Představenstvo není oprávněno poskytovat ručení třetím osobám majetkem bytového družstva bez předchozího souhlasu členské schůze bytového družstva. Představenstvo není oprávněno zatížit jakýkoliv majetek bytového družstva zástavním právem bez předchozího souhlasu členské schůze bytového družstva.

Článek 22

Kontrolní komise

- 1) Je oprávněna kontrolovat veškerou činnost družstva a projednává stížnosti členů družstva. Odpovídá za svoji činnost členské schůzi.
- 2) Kontrolní komise má tři členy volené a odvolávané členskou schůzí na funkční období tří let. Členská schůze volí rovněž předsedu kontrolní komise.
- 3) Kontrolní komise se schází dle potřeby, nejméně jednou za tři měsíce.

Článek 23 Členská samospráva

- 1) Členská samospráva je organizační jednotkou družstva a je zřizována vždy rozhodnutím představenstva družstva, které stanoví svým rozhodnutím okruh její působnosti.
- 2) Členská samospráva sdružuje členy družstva s právem nájmu nebo s právem na uzavření nájemní smlouvy k družstevnímu bytu v jednom nebo více bytových domů ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví družstva (bez ohledu na počet bytů v tomto domě).
- 3) Členskou samosprávu řídí a zastupuje členskou samosprávou zvolený delegát nebo jeho členskou samosprávou zvolený náhradník, nemůže-li delegát svou funkci déle než měsíc vykonávat.
- 4) Členská samospráva:
 - volí a odvolává delegáta (náhradníka)
 - projednává záležitosti v okruhu její působnosti
 - projednává zprávy delegátů o výkonu jejich funkce a o průběhu a výsledcích shromáždění delegátů
 - předkládá představenstvu družstva návrhy na hospodaření v bytovém domě
 - předkládá představenstvem návrhy na užití prostředků z fondu opravy a údržby a investičního fondu, na nutnost provedení oprav a údržby,
 - spolupracuje s představenstvem při zajišťování oprav a údržby
 - stará se o zvyšování kultury bydlení, úpravy okolí domu, ochranu životního prostředí v okolí domu
 - dbá na dodržování domovního řádu a zásad slušného soužití
 - zajišťuje trvalou informovanost uživatelů bytů v domě o postupu v případě havárie, vzniku nebezpečí škody, požáru
 - dává souhlas ke změně charakteru užívání společných prostor v domě
 - prostřednictvím schůzí členské samosprávy se členové družstva seznamují s výsledky činnosti družstva
- 5) Členská samospráva se schází dle potřeby, nejméně jednou do roka. Schůzi členské samosprávy svolává delegát (náhradník) písemnou pozvánkou. Písemná pozvánka musí obsahovat termín konání schůze a program jednání. Písemná pozvánka na schůzi musí být členům členské samosprávy oznámena nejméně 5 (pět) dnů před termínem jejího konání jejím vyvěšením namísto k tomu určeném (nástěnka ve společných prostorách I. NP bytového domu). Schůzi členské samosprávy je delegát povinen svolat, požádá-li ho o svolání schůze představenstvo nebo alespoň pět členů družstva — členů samosprávy. Pokud delegát (zástupce) schůzi nesvolá, je oprávněno schůzi svolat představenstvo. Schůzi členské samosprávy řídí delegát (zástupce), pokud ji svolalo představenstvo, pak člen představenstva.
- 6) Členská schůze samosprávy je schopná se usnášet, pokud je jí přítomna nadpoloviční většina členů družstva příslušné členské samosprávy. K platnému rozhodnutí je třeba nadpoloviční většiny přítomných hlasů členů družstva a dané členské samosprávy. Každý člen družstva náležející k dané členské samosprávě má jeden hlas. Manželé, společní členové, mají společně jeden hlas.
- 7) Pokud není schůze členské samosprávy v hodinu zahájení schůze usnášeníschopná, koná se o 15 minut později náhradní schůze. Tato je usnášeníschopná za přítomnosti nejméně tří členů družstva náležejících k dané členské samosprávě. Schůze může jednat a rozhodovat pouze o náležitostech uvedených v pozvánce k jednání. K platnosti usnesení se vyžaduje souhlas dvou třetinové většiny přítomných členů.
- 8) Schůze členské samosprávy může rozhodovat per rollam. Pro tyto účely platí přiměřeně ustanovení § 652 a násl. zák. č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích, v platném znění.

ČÁST PÁTÁ HOSPODAŘENÍ DRUŽSTVA

Článek 24

- 1) Družstvo hospodaří v předmětu své činnosti samostatně a na svůj účet.
- 2) Náklady hradí družstvo z fondu vytvářených z příjmů získaných z bytového hospodářství a ze své případné ostatní činnosti.
- 3) Hospodaření družstva se řídí obecně závaznými předpisy, stanovami a zásadami schválenými družstvem (členskou schůzí, představenstvem)

Článek 25 Bytové hospodaření

- 1) Základním ekonomickým střediskem bytového hospodaření je bytový dům spravovaný členskou samosprávou.
- 2) Činnost každého střediska jakož i celého družstva je financována z nájemného za pronájem bytů v bytových domech a případně z dalších zdrojů družstva.
- 3) Nájemné za užívání bytu a výši záloh na plnění poskytovaná s užíváním bytu stanovuje většinový spoluvlastník bytového domu na návrh představenstva družstva.
- 4) Při vyúčtování záloh na plnění poskytovaná s užíváním bytu má družstvo právo na započtení svých pohledávek vůči členu družstva.

Článek 26 Peněžní fondy družstva

- 1) Družstvo kromě základního kapitálu vytváří další peněžní fondy k zabezpečení zdrojů oprav, údržby bytového fondu a investic do bytového fondu.
- 2) Družstvo povinně vytváří tzv. nedělitelný fond. Nedělitelný fond družstvo zřizuje při svém vzniku. Tento fond je doplňován minimálně o 10 % ze zisku družstva tvořeného v příslušném účetním období až do výše jedné poloviny základního zapisovaného kapitálu družstva. Každý uchazeč o členství v bytovém družstvu je povinen vnést prostředky do nedělitelného fondu při svém vstupu do družstva vkladem (vedle základního) ve výši 500,- Kč (slovy: pět set korun českých). Prostředky nedělitelného fondu družstvo výhradně použije na úhradu ztrát družstva, popřípadě na základě rozhodnutí představenstva k převodu jeho části do ostatních fondů družstva. Nedělitelný fond nesmí být použit za trvání družstva k rozdělení mezi členy družstva,
- 3) Družstvo vytváří fond oprav a údržby. Fond družstva je vytvářen v procentuální výši z nájemného za užívání bytů členy družstva nebo z příspěvků členů družstva dle rozhodnutí představenstva družstva. Jedná se o finanční rezervu na opravy bytových domů ve spoluvlastnictví družstva. Evidence fondu se vede podle jednotlivých středisek bytového hospodářství (bytových domů). O čerpání prostředků z fondu rozhoduje představenstvo družstva na základě návrhu členské samosprávy a v souladu s výší prostředku daného střediska bytového hospodářství. Nevyčerpané prostředky fondu se převádějí do příštího roku.
- 4) Družstvo vytváří investiční fond, fond družstva je vytvářen v procentuální výši z nájemného za užívání bytů členy družstva nebo z příspěvků členů družstva dle rozhodnutí představenstva družstva, fond slouží ke krytí nákladů spojených s investiční činností družstva (investice do bytových domů). Může být dle návrhu představenstva a po schválení shromážděním delegátů použit i ke krytí ztrát z činnosti družstva, fond je evidován podle středisek bytového hospodářství.
- 5) Družstvo vytváří rizikový fond. Do tohoto fondu jsou povinni přispívat členové družstva, kteří jsou oprávněni užívat byt, jehož výstavba byla financována úvěrem u banky (hypoteční úvěr), není-li tento příspěvek do rizikového fondu bezesbytku zohledněn postupem dle čl. 32. odst. 3 v nájemném, které je povinen na základě nájemní smlouvy takový člen družstva hradit. Fond slouží ke krytí rozdílu mezi celkovými náklady družstva na umořování hypotečního úvěru a výší dalšího nesplaceného členského vkladu členů, pro které byl takový hypoteční úvěr čerpán ke dni jeho čerpání. Výši příspěvku do rizikového fondu stanoví představenstvo družstva jednotlivým členům družstva rozhodnutím tak, aby nejméně za období nikoli kratší 5 ti let ode dne vzniku členství každého jednotlivého člena tento příspěvek pokryl rozdíl mezi výší nákladů vzniklých družstvu v souvislosti s umořováním dluhu z hypotečního úvěru sloužícího k financování výstavby domu, v němž se nachází byt, který je člen družstva povinný k příspěvku do rizikového fondu oprávněn užívat a výší dalšího nesplaceného členského vkladu člena družstva povinného k příspěvku do rizikového fondu, a to v poměru výše dalšího nesplaceného členského vkladu tohoto člena družstva a součtu všech dalších nesplacených členských vkladů členů družstva povinných k příspěvku do rizikového fondu ve stejném domě. V případě členů družstva, u nichž byla sjednána v nájemní smlouvě výše nájemného postupem dle čl. 32. odst. 3, představenstvo družstva v rozsahu, v jakém je nájemným zajištěno plnění do rizikového fondu družstva, povinnost platit příspěvek do rizikového fondu neuloží. Představenstvo družstva rozhodnutím výši příspěvku do rizikového fondu bez odkladu změni, dojde-li ke změně podmínek pro jeho výpočet zejména s přihlédnutím k výši sazby úroku a dalšího příslušenství hypotečního úvěru. Zanikne-li členovi družstva povinnost přispívat do rizikového fondu za trvání jeho členství v družstvu (zejména umořením hypotečního úvěru), je družstvo povinno o tom dotčeného člena družstva včas vyrozumět, vydat o zániku této povinnosti písemné potvrzení a plnění poskytnutá po okamžiku zániku této povinnosti členovi družstva nejpozději do 30ti dní ode schválení po zániku této povinnosti následují řádné roční účetní závěrky vrátit.

Článek 27

Způsob užití zisku a úhrada případné ztráty

- 1) Předseda představenstva družstva je povinen vždy zajistit sestavení řádné účetní závěrky a předložit ji ke schválení členské schůzi. Spolu s řádnou účetní závěrkou navrhne předseda představenstva družstva členské schůzi, v souladu se stanovami, i způsob rozdělení zisku, popřípadě způsob úhrady ztrát.
- 2) Představenstvo je povinno zajistit sestavení mimořádné účetní závěrky ke dni zániku členství v družstvu za doby trvání družstva.
- 3) Případná ztráta se nejdříve vypořádá prostřednictvím zajišťovacích fondů. Pokud tyto fondy nepostačují k úhradě ztráty, zatíží se vklady členů stejným poměrem, ve kterém se vypočte jejich podíl na zisku.
- 4) Zisk družstva lze užít jen k uspokojování bytových potřeb členů a k rozvoji družstva.

ČÁST ŠESTÁ ZRUŠENÍ, ZÁNÍK A LIKVIDACE DRUŽSTVA

Článek 28

Zrušení družstva

- 1) 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) zrušením konkurzu po splnění rozvrhového usnesení nebo zrušením konkurzu z důvodu, že majetek družstva nepostačuje k úhradě nákladů konkurzu, nebo zamítnutím návrhu na prohlášení konkurzu pro nedostatek majetku družstva.
- 2) Při zrušení družstva s likvidací se likvidace řídí příslušnými ustanoveními zák. č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích, v platném znění s tím, že likvidátor je jmenovaný představenstvem družstva, likvidační zůstatek se vyplatí tak, že se členům nejdříve vyplatí část jejich členských vkladů, zbytek se rozdělí mezi členy v rozsahu, v jakém se podílejí na základním kapitálu družstva.

Článek 29

Zánik družstva

Družstvo zaniká výmazem z obchodního rejstříku.

ČÁST SEDMÁ USTANOVENÍ ZÁVĚREČNÁ

Článek 30

Informační deska a internetové stránky družstva

Družstvo zřizuje informační desku, a to ve smyslu § 562 odst. 2 zák. č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích, v platném znění, prostřednictvím internetových stránek družstva <http://bddubina2.cz>. Listiny zveřejněné na informační desce jsou členům družstva připraveny k nahlédnutí v kanceláři družstva na adrese Praha 8, Na Dědince 5/849 v úředních hodinách.

Článek 31

Orgány družstva, jakož i jednotliví jeho členové, jsou si vědomi skutečnosti, že družstvo je zakládáno pro dofinancování bytové výstavby se státní investiční dotací poskytované v rámci „Programu podpory výstavby nájemních bytů a technické infrastruktury“ Ministerstvem pro místní rozvoj ČR nebo dotace poskytované Státním fondem rozvoje bydlení a v důsledku toho se orgány družstva zavazují při svém rozhodování dodržovat následující podmínky:

- a) nájemné stanovovat v souladu s obecně závaznými právními předpisy (věcně usměrňované nájemné) a pokyny města,
- b) po dobu deseti let poskytovat svým členům trvalé nájemní bydlení,
- c) uzavírat nájemní smlouvy na byty v bytovém domě s předchozím souhlasem města.

Článek 32

- 1) Bytové domy ve spoluvlastnictví družstva budou po uplynutí dvaceti let od nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí na tyto bytové domy prohlášením jejich vlastníka rozděleny na jednotlivé bytové jednotky, které budou včetně ideálního podílu na společných prostorách bytového domu a ideálního podílu na zastavěném pozemku, na základě písemné žádosti člena družstva — nájemce bytu bezplatně převedeny do vlastnictví tohoto člena družstva, popřípadě jeho právního nástupce. Člen družstva bude povinen zaplatit náklady spojené s tímto převodem.
- 2) Lhůtu uvedenou v tomto ustanovení určenou k převedení jednotek do vlastnictví členů družstva lze zkrátit až na dobu deseti let, dojde-li ke změně právního předpisu, na jehož základě byla tato lhůta určena a současně rozhodne-li tak členská schůze, resp. Shromáždění delegátů a spoluvlastníci jednotlivých nemovitostí (bytových domů).
- 3) Za účelně vynaložené náklady dle ustanovení čl. 12 odst. 2 se považují rovněž plnění na úvěrové nebo obdobné smlouvy (splátka hypotečního úvěru, včetně úroků) uzavřených za účelem financování výstavby domů, ve kterých se družstevní byty nacházejí, jež jsou součástí nájemného v poměru, v jakém z těchto úvěrových nebo obdobných smluv byla financována výstavba družstevního bytu. Družstvo je povinno před uzavřením nájemní smlouvy člena družstva seznámit s výší takového plnění vztahující se k družstevnímu bytu (předmětem nájmu dle takto uzavírané nájemní smlouvy), které je součástí nájemného a se způsobem výpočtu této složky nájemného.

Článek 33

- 4) Tyto stanovy byly přijaty v souladu s platným právním řádem České republiky na ustavující schůzi družstva. Pokud stanovy neurčí jinak, použijí se ustanovení zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, zák. č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích, v platném znění a dalších právních předpisů.
- 5) Přílohou těchto stanov je vzor nájemní smlouvy ve smyslu § 731 odst. 1 písm. b) zák. č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích, v platném znění.
- 6) Představenstvo družstva je povinno do třiceti dnů od schválení změn v těchto stanov podat příslušný návrh na změnu zápisu v obchodním rejstříku a zaslat rejstříkovému soudu úplné znění stanov.
- 7) Tyto stanovy bytového družstva nabývají platnosti dnem jejich schválení na ustavující schůzi družstva, Jednotlivé změny stanov nabývají platnosti dnem jejich schválení členskou schůzí.

Poznámky (nejsou součástí stanov)

- stanovy bytového družstva byly ve znění č. 1 přijaty na ustavující schůzi bytového družstva konané dne 27.8.2001
- na základě usnesení členské schůze bytového družstva (konané formou dílčích členských schůzí dne 23.9.2002, 24.9.2002, 25.9.2002, 1.10.2002, 8.10.2002, 9.10.2002, 23.10.2002) byly přijaty změny – doplnění čl. 18 o odst. 1 12, 13, 14, 15, 16 – aktualizované znění stanov č. 2
- znění stanov č. 3 bylo přijato na jednání shromáždění delegátů dne 28.5.2003
- znění stanov č. 4 bylo přijato na jednání shromáždění delegátů dne 5.10.2011
- znění stanov č. 5 bylo přijato na shromáždění delegátů dne 24. 6. 2014
- znění stanov č. 6 bylo přijato na shromáždění delegátů dne 4. 6. 2016