

S T A N O V Y

B Y T O V É H O D R U Ž S T V A

ČÁST PRVNÍ

Základní pojmy

Článek 1.

Obchodní firma a sídlo

- 1. Obchodní firma zní : Bytové družstvo 674**
- 2. Sídlem družstva je Pšenčíkova 674/24, 142 00 Praha 4**

Článek 2.

Předmět činnosti

- 1. Předmětem činnosti družstva je :**
 - pronájem nemovitostí bytových a nebytových prostor a poskytování základních služeb spojených s pronájmem

Článek 3.

Základní kapitál družstva

- 1. Zapisovaný základní kapitál družstva činí : 50 400.-Kč**
- 2. Základní kapitál družstva tvoří souhrn členských vkladů splacených členy družstva.**
- 3. Základní kapitál družstva lze zvyšovat nebo snižovat usnesením členské schůze.**

Článek 4.
Základní členský vklad

1. Základní členský vklad je pro všechny členy družstva stejný a činí : 1800.-Kč
2. Základní členský vklad je člen družstva povinen splatit v hotovosti do 15 dnů ode dne vstupu do družstva.

Článek 5.
Majetková účast členů družstva

1. Majetková účast členů družstva se realizuje základním členským vkladem a dalším členským vkladem, ke které se členové družstva zavázali a o jejíž výši a způsobu úhrady rozhoduje členská schůze. Členský vklad se splácí v penězích.
2. Členský podíl představuje míru účasti člena na čistém obchodním majetku družstva (§61 odst.1 Obch.Zak.)
3. Výše dalšího členského vkladu pro jednotlivé členy je závislá na velikosti užívaného bytu. Výše a splácení členského vkladu je evidována dle článku 10.
4. Členové družstva neručí za závazky družstva.

ČÁST DRUHÁ
Členství v družstvu

Článek 6.
Vznik členství

1. Členem družstva mohou být fyzické i právnické osoby s trvalým pobytem na území ČR. Členství v družstvu je dobrovolné.
2. Členství v družstvu vzniká:
 - a) přijetím za člena družstva na základě písemné členské přihlášky
 - b) převodem členství nebo přechodem členství
 - c) jiným způsobem stanoveným zákonem

3. O podmínkách členství a o přijetí za člena na základě písemné členské přihlášky rozhoduje členská schůze.

4. Za přijetí člena za základě členské přihlášky se vybírá manipulační poplatek. Výši a způsob úhrady tohoto poplatku stanoví členská schůze usnesením.

Článek 7.

Zánik členství

1. Členství v družstvu zaniká:

- a) písemnou dohodou
- b) vystoupením
- c) vyloučením
- d) smrtí člena, pokud nepřejde členství na dědice
- e) zánikem družstva
- f) v dalších případech stanovených v ustanovení §231 obchodního zákoníku

2.a) Písemná dohoda

Dohoda mezi družstvem a jeho členem o ukončení členství musí mít písemnou formu a musí obsahovat den ukončení členství a den vyklizení a předání bytu. Majetkové vypořádání se provede po vyklizení a předání bytu nejpozději do 3 měsíců po řádné uzávěrce družstva.

2.b) Vystoupení

Člen může vystoupit z družstva na základě písemného oznámení. Členství v takovémto případě zanikne uplynutím 2 měsíců. Lhůta k ukončení členství počne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení tohoto oznámení. Ke zpětvzetí tohoto oznámení může dojít pouze písemnou dohodou mezi členem a družstvem. Majetkové vypořádání se provede po vyklizení a předání bytu nejpozději do 3 měsíců po řádné uzávěrce družstva.

2.c) Vyloučení

Člen družstva může být vyloučen v těchto případech:

- a) zasáhl-li zvláště zavrženíhodným způsobem do práv nebo oprávněných zájmů družstva
- b) nesplatí-li ve stanovené lhůtě nebo určené náhradní lhůtě základní členský vklad nebo se nepodílel další majetkovou účastí

- c) byl-li pravomocně odsouzen za úmyslný trestný čin, který spáchal proti družstvu nebo proti členům družstva
- d) opětovně nebo přes výstrahu porušuje své členské povinnosti
- e) je v prodlení o více než tři měsíce s placením další majetkové účasti.

Rozhodnutí o vyloučení z družstva musí být doručeno členu do vlastních rukou. Proti rozhodnutí o vyloučení může člen podat písemné odvolání do tří měsíců, kdy se člen dozvěděl nebo mohl dozvědět o rozhodnutí o vyloučení, za podmínek stanovených v §231 obchodního zákoníku. Pokud nebylo podáno odvolání, uplynutím tří měsíců členství zaniká.

2.d) Smrt člena

Smrtí člena přecházejí členská práva a povinnosti na toho dědice, který zdědil členský podíl. Dědic, který se nestane členem družstva, má nárok na vypořádací podíl. Je-li dědiců více, musí do tří měsíců uzavřít dohodu, který z nich převezme členská práva a povinnosti.

Článek 8.

Společné členství manželů

1. Vznikne-li jednomu z manželů za trvání manželství členství v družstvu s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, vznikne i společné členství manželů v družstvu. Společné členství vznikne také při převodu členství na jednoho z manželů. Společné členství nevznikne, bylo-li společné jmění manželů za trvání manželství zrušeno anebo tehdy, jestliže manželé spolu nežijí trvale.

2. Ze společného členství jsou členové oprávněni a povinni společně a nerozdílně. Společní členové mají při hlasování jeden hlas.

3. Společné členství zaniká úmrtím jednoho z manželů, rozvodem, zrušením společného jmění manželů nebo písemným prohlášením manželů, že spolu trvale nežijí.

Článek 9.

Převod členství

1. Převod práv a povinností spojených s členstvím v družstvu na základě dohody nepodléhá souhlasu členské schůze. Členská práva a povinnosti spojená s členstvím

přecházejí na nabyvatele ve vztahu k družstvu předložením smlouvy o převodu členství družstvu nebo pozdějším dnem uvedeným v této smlouvě. Tytéž účinky jako předložení smlouvy o převodu členství nastávají, jakmile družstvo obdrží písemné oznámení dosavadního člena o převodu členství a písemný souhlas nabyvatele členství.

2. Za převod práv a povinností spojených s členstvím v družstvu na základě dohody mezi členem a nečlenem družstva se vybírá manipulační poplatek. Výši a způsob úhrady tohoto poplatku stanoví členská schůze usnesením.

Článek 10.

Členská evidence

Představenstvo vede evidenci členů družstva, do níž zapisuje :

- a) jméno, datum narození, adresa člena družstva (při společném členství data obou)
- b) datum vzniku členství
- c) členský koeficient
- d) výše splaceného členského vkladu
- e) označení bytu, ke kterému má člen právo bydlení
- f) datum zániku členství v družstvu, výše a splacení vypořádacího podílu

Článek 11.

Práva a povinnosti členů družstva

I. Člen družstva má zejména tato práva:

- a) účastnit se jednání a rozhodování členské schůze družstva a nahlížet do zápisů z členské schůze a jejich příloh
- b) volit a být volen do všech orgánů družstva
- c) podílet se na řízení a kontrole činnosti družstva prostřednictvím jeho orgánů, účastnit se veškeré činnosti družstva včetně možnosti účastnit se jako host všech schůzí orgánů družstva a využívat výhod, které družstvo svým členům poskytuje
- d) připomínkovat činnost orgánů družstva to jak ústně, tak písemným podáním, stejně jako navrhopvat zlepšení a řešení problémů družstva a být o vyřízení svých připomínek a námětů písemně informován
- e) právo na uzavření nájemní smlouvy k přidělenému bytu, včetně práva na zajištění služeb v souvislosti se správou, provozem a údržbou domu. Nájemní smlouvu je představenstvo povinno uzavřít do 14 dnů.
- f) podílet se další majetkovou účastí na činnosti družstva.

- g) být seznámen s ročním vyúčtováním úhrad za služby spojené s užíváním bytu a nákladů na provoz společných částí domu a jeho správu
- h) nahlížet do zápisů z členských schůzí, usnesení orgánů družstva a výsledků výběrových řízení, nahlížet do seznamu členů a žádat potvrzení o svém členství a o obsahu jeho zápisu v seznamu
- i) převádět svá členská práva a povinnosti na jiného člena družstva nebo nečlena družstva nebo vystoupit z družstva
- j) žádat o svolání členské schůze v případě, že se o důvodech svolání dohodne písemně alespoň s 1/3 členů
- k) pronajmout byt v domě přidělený mu k užívání na základě členství ve družstvu jiné osobě pouze se souhlasem členské schůze. Členská schůze nemůže souhlas odeprít v případě, že se jedná o osoby blízké. I v tomto případě odpovídá člen družstva za plnění povinností vyplývajících z užívání bytu.
- l) navrhnout soudu určení neplatnosti usnesení členské schůze pro rozpor s právními předpisy nebo stanovami družstva

2. Člen družstva má zejména tyto povinnosti:

- a) složit základní členský vklad
- b) složit další majetkovou účast dle usnesení členské schůze
- c) dodržovat stanovy družstva a další závazné dokumenty schválené členskou schůzí a plnit usnesení orgánů družstva
- d) platit včas a řádně stanovené platby, poplatky související s užíváním bytu a splátky členského podílu
- e) podílet se na úhradě ztráty družstva na základě rozhodnutí členské schůze
- f) oznamovat počet osob pobývajících v bytě člena déle než tři měsíce v roce
- g) chránit majetek družstva, upozorňovat včas na závady a nutnost oprav
- h) vyžádat si souhlas k provedení stavebních úprav v bytě zasahujících do nosných konstrukcí domu, do společných rozvodů nebo do vnějšího vzhledu domu a předat představenstvu dokumentaci skutečného provedení těchto úprav
- i) odstranit bez průtahů závady a poškození, případně napravit škody způsobené na jiných bytech nebo společných prostorách
- j) zachovávat dobré mravy a nenarušovat vzájemné vztahy s ostatními členy družstva
- k) hradit si sám drobné opravy v bytě včetně úhrady nákladů spojených s běžnou údržbou bytu

3. Další podrobnosti týkající se práv a povinností členů družstva upravuje domovní řád a další usnesení schválená členskou schůzí

ČÁST TŘETÍ

Orgány družstva

Článek 12.

Orgány družstva

1. Orgány družstva jsou:

- Členská schůze
- Představenstvo družstva
- Kontrolní komise

Článek 13.

Členská schůze

I. Členská schůze je nejvyšším orgánem družstva a je oprávněna :

- a) určovat základní otázky koncepce rozvoje družstva
- b) rozhodovat o přijetí členů družstva
- c) rozhodovat o obsazení uvolněných bytů a nebytových prostor
- d) rozhodovat o přijetí a změně stanov
- e) volit a odvolávat členy představenstva a rozhodovat o jejich počtu
- f) rozhodovat o prodeji nebo o jiných majetkových dispozicích (např. pronájem, zástavní právo) s byty a nebytovými prostory a nemovitostmi.
- g) schvalovat řádnou účetní závěrku, rozhodovat o rozdělení a užití zisku, popř. způsobu úhrady ztráty
- h) rozhodovat o zvýšení nebo snížení zapisovaného základního kapitálu družstva,
- i) rozhodovat o konkrétní výši další majetkové účasti a způsobu jejího splacení
- j) rozhodovat o sloučení, rozdělení nebo splynutí, přeměně a jiném zrušení družstva
- k) rozhodovat o závažných skutečnostech spojených s provozem a správou domu
- l) rozhodovat o udělení souhlasu k přenechání bytu člena družstva do nájmu jiné osobě
- m) rozhodovat o výši manipulačního poplatku za vstup do družstva a za převod členství v družstvu a o jeho úhradě

- n) schvalovat rozpočet družstva a rozhodovat o pořadí a rozsahu jednotlivých investic a oprav nad 50 000.-Kč
- o) rozhoduje o poplatcích za služby s bytem spojené a o výši a o použití nájemného
- p) rozhodovat o tvorbě a použití fondů
- q) rozhodovat o vyloučení člena z družstva
- r) schvalovat zásady dalších majetkových účastí členů
- s) rozhodovat o náhradě škody z odpovědnosti orgánů družstva
- t) rozhodovat o postupu družstva proti dlužníkům
- u) rozhodovat o náhradě škody z odpovědnosti družstva a o prominutí pohledávek
- v) schvalovat odměny pro členy představenstva družstva
- w) kontrolovat činnost a postup orgánů družstva
- x) rozhodovat o stížnostech členů družstva proti rozhodnutí představenstva
- y) jmenovat likvidátora a rozhodovat o likvidačním zůstatku
- z) rozhodovat o dalších otázkách, které si vyhradí

2. Členskou schůzi svolává předseda podle potřeby, nejméně však dvakrát do roka, a to písemnou pozvánkou s programem jednání doručenou členům družstva minimálně deset dnů před konáním členské schůze.

3. Členská schůze musí být svolána, požádá-li o to písemně alespoň jedna třetina všech členů družstva. Jestliže členská schůze není svolána tak, aby se konala do čtyřiceti dnů od doručení žádosti, je osoba písemně pověřená osobami nebo orgánem, který svolání členské schůze požadoval, oprávněna svolat členskou schůzi sama.

4. K platnosti usnesení členské schůze se vyžaduje její řádné svolání, přítomnost nadpoloviční většiny členů a souhlas většiny hlasů přítomných členů. V případě hlasování o zániku družstva, zrušení nebo splnutí či sloučení nebo likvidaci družstva, změně nebo přijetí nových stanov, přijetí závazku družstva větším než 1 000 000.-Kč se vyžaduje souhlas nadpoloviční většiny hlasů všech členů družstva.

5. Při hlasování má každý člen družstva a to i společný člen pouze jeden hlas.

6. Člen družstva se může na členské schůzi dát zastoupit zástupcem na základě písemné plné moci s ověřeným podpisem zmocnitele. Ověření podpisu se nevyžaduje u jiných členů družstva nebo u rodinných příslušníků žijících se zmocnitelem ve společné domácnosti.

7. Z jednání členské schůze se vyhotovuje zápis, který musí obsahovat:

- datum a místo konání členské schůze
- přijatá usnesení
- výsledky hlasování
- nepřijaté námitky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování
- přílohu zápisu tvoří seznam účastníků členské schůze s vlastnoručními podpisy (prezence), pozvánka na členskou schůzi a podklady, které byly členské schůzi předloženy k projednání

8. Člen družstva může podat k soudu návrh na vyslovení neplatnosti usnesení členské schůze za podmínek stanovených v §242 obchodního zákoníku.

Článek 14.

Představenstvo

1. Představenstvo je statutárním orgánem družstva, který řídí činnost družstva a rozhoduje o všech záležitostech, pokud je stanovy či zákon nesvěřují do působnosti jiných orgánů.

2. Představenstvo se skládá ze 4 členů. Rozhodování představenstva je kolektivní. Každý člen představenstva má jeden hlas. V případě rovnosti hlasů, rozhoduje hlas předsedy.

3. Představenstvo volí ze svých členů předsedu a místopředsedu.

4. Představenstvo zejména :

- a) svolává členskou schůzi, připravuje podklady pro jejich jednání a odpovídá za vyhotovení zápisu ze členské schůze
- b) plní úkoly, které mu uložila členská schůze
- c) sestavuje řádnou účetní závěrku a předkládá ji členské schůze ke schválení
- d) vede členskou evidenci, vyřizuje agendu spojenou se vznikem a zánikem členství
- e) kontroluje plnění členských povinností
- f) odpovídá za řádný provoz, správu a vedení administrativy družstva

5. Schůze představenstva se koná dle potřeby, minimálně jedenkrát za tři měsíce. Na výzvu kontrolní komise musí představenstvo svolat schůzi představenstva do 10 dnů.

6. O schůzi představenstva se pořizuje zápis.
7. Představenstvo se musí do 30dnů písemně vyjádřit ke všem písemným připomínkám členů.
8. Při havárii má představenstvo právo rozhodnout o opravě nad 50 000.-Kč bez předchozího souhlasu členské schůze.
9. Funkční období členů představenstva je tři roky.
10. Člen představenstva může ze své funkce odstoupit, je však povinen oznámit to písemně představenstvu. To musí svolat členskou schůzi, která je povinna jeho odstoupení projednat a zvolit jeho nástupce.

Článek 15.

Jednání a podepisování za družstvo

1. Statutárním orgánem je představenstvo, které je oprávněné k jednání za družstvo ve všech věcech. Za představenstvo jedná navenek předseda nebo místopředseda.
2. Podepisování za družstvo se děje tak, že k předtištěné nebo nadepsané obchodní firmě družstva připojí svůj podpis dva členové představenstva.

Článek 16.

Kontrolní komise

1. Kontrolní komise má tři členy a jejich funkční období je tři roky.
2. Kontrolní komise je oprávněna kontrolovat veškerou činnost družstva a projednává stížnosti jeho členů. Odpovídá pouze členské schůzi a je nezávislá na ostatních orgánech družstva.
3. Kontrolní komise se vyjadřuje k řádné účetní uzávěrce a k návrhu na rozdělení zisku nebo úhrady ztráty družstva.
4. Na zjištěné nedostatky upozorňuje kontrolní komise představenstvo a vyžaduje zjednání nápravy.
5. Kontrolní komise je oprávněna vyžadovat si u představenstva jakékoli informace o hospodaření družstva.

6. Kontrolní komise je povinna jednou za rok předložit členské schůzi zprávu o své činnosti.

7. Kontrolní komise se schází dle potřeby, nejméně 1x za tři měsíce.

8. Z každé schůze dělá kontrolní komise zápis.

9. Člen kontrolní komise může ze své funkce odstoupit, je však povinen oznámit to písemně představenstvu. To musí svolat členskou schůzi, která je povinna jeho odstoupení projednat a zvolit jeho nástupce. Lhůta na odstoupení je tři měsíce.

ČÁST ČTVRTÁ

Hospodaření družstva

Článek 17.

Hospodaření družstva

1. Za hospodaření družstva odpovídá představenstvo. Hospodaření družstva se řídí obecně závaznými právními předpisy.

2. Základní příjmy družstva tvoří příjmy z nájemného hrazeného nájemci bytů a z nájemného z nebytových prostor.

3. O konkrétní výši další majetkové účasti a způsobu jejího splacení a výši příspěvku do fondu oprav a údržby rozhoduje členská schůze usnesením.

4. Družstvo je povinno sestavit za každý rok řádnou účetní závěrku. Spolu s řádnou účetní závěrkou navrhne členské schůzi způsob rozdělení a užití zisku, popř. způsob úhrady ztrát.

5. Ze zprávy o činnosti a hospodaření musí být zřejmý přehled činnosti družstva v uplynulém roce a předpoklady jeho dalšího hospodaření. Předseda je povinen předložit ji spolu s řádnou účetní závěrkou k projednání členské schůzi.

6. V případě prodlení plateb člena jsou uspokojovány pohledávky družstva v tomto pořadí :

- úhrady za služby spojené s užíváním bytu
- fond oprav a údržby
- další majetková účast

Článek 18.

Fondy družstva

1. Družstvo zřizuje ve smyslu ust. § 235 odst. 1 obchodního zákoníku nedělitelný fond ve výši 10% zapísovaného základního jmění.

2. Tento fond je družstvo povinno doplňovat 10% čistého zisku ročně a to až do doby, než výše nedělitelného fondu dosáhne částky, rovnající se polovině zapísovaného základního jmění družstva.

3. Nedělitelný fond lze použít ke krytí ztrát družstva nebo k opatřením, která mají zajistit překonání nepříznivého průběhu hospodaření družstva. Nedělitelný fond po dobu trvání družstva nelze použít k rozdělení mezi členy družstva a ani se k němu nepřihlíží při výpočtu vypořádacího podílu.

4. Družstvo zřizuje fond oprav a údržby, ze kterého se hradí náklady na údržbu, opravy a rekonstrukce majetku družstva. Zdrojem fondu jsou zejména pravidelné měsíční příspěvky členů.

5. Členská schůze může rozhodnout o zřízení dalších fondů včetně určení jejich použití.

Článek 19.

Rozdělení zisku

1. O rozdělení zisku rozhoduje členská schůze při projednávání řádné účetní závěrky.

2. Podíl člena na zisku určeného k rozdělení mezi členy se určí poměrem výše jeho splaceného vkladu ke splaceným vkladům všech členů. U členů, jejichž členství v rozhodném roce trvalo jen část roku, se tento podíl poměrně krátí.

Článek 20.

Vypořádací podíl

- 1.** Při zániku členství za trvání družstva má dosavadní člen nárok na vypořádací podíl. Vypořádací podíl se uhrazuje v penězích.

- 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 ukončenými roky 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 kapitálu, jež je v nedělitelném fondu a v jiných zajišťovacích fondech. Rovněž se nepřihlíží k vkladům členů s kratším než ročním členstvím přede dnem, k němuž se řádná účetní závěrka vztahuje.

- 4.** Nárok na vypořádací podíl je splatný uplynutím tří měsíců od schválení řádné účetní závěrky za rok, v němž členství zaniklo. Nárok na podíl na zisku vzniká jen za období trvání členství.

- 5.** Zanikne-li družstvo likvidací mají členové nárok na vypořádání majetkových vkladů z likvidačního zůstatku.

Článek 21.

Zánik družstva

- 1.** Družstvo zaniká výmazem z obchodního rejstříku.

- 2.** Družstvo se zrušuje:
 - a) usnesením členské schůze
 - b) zrušením konkursu po splnění rozvrhového usnesení nebo zrušením konkursu z důvodů, že majetek úpadce nepostačuje k úhradě nákladů konkursu, anebo zamítnutím návrhu na prohlášení konkursu pro nedostatek majetku
 - c) rozhodnutím soudu
 - d) jiným způsobem, který stanoví zákon

- 3.** Rozhodnutí členské schůze o zániku družstva se osvědčuje notářským zápisem.

4. Rozhodnutí členské schůze o sloučení, splynutí nebo rozdělení družstva musí obsahovat určení právního nástupce a vymezení kapitálu, které na něj přechází. Při rozdělení družstva členská schůze určí, jak se kapitál družstva a jeho členové rozdělí. Při tomto určení se vezme zřetel na oprávněné zájmy jednotlivých členů.

ČÁST PÁTÁ

Společná a závěrečná ustanovení

Článek 22.

Odpovědnost za škody

1. Nároky družstva z odpovědnosti členů družstva za škodu na majetku družstva uplatňuje představenstvo. Další nároky z odpovědnosti za škody budou řešeny ve smyslu Obch.zák.

Článek 23.

Závěrečná ustanovení

1. Právní vztahy neupravené těmito stanovami se řídí obchodním, popř. občanským zákoníkem

2. Tyto stanovy byly schváleny a přijaty usnesením členské schůze konané dne 28.4.2003.