

# Stanovy Bytového družstva U Strže 10

## I. Obchodní firma a sídlo družstva

- 1.1. Obchodní firma: **Bytové družstvo U Strže 10**
- 1.2. Sídlo družstva je: **Praha 4, Krč, U Strže 1005/10, PSČ: 140 00**

## II. Předmět podnikání (činnost)

- 2.1. Družstvo je založeno za účelem:
  - 2.1.1. koupě bytového domu – **budovy Krč, č.p. 1005**, postavené na parcele 1285/76, adrese Praha 4, U Strže 1005/10, včetně výše uvedené stavební parcely č. 1285/76 (zastavěná plocha) o výměře 125 m<sup>2</sup> (dále jen domu), vše katastrálním území Krč, obec Praha, zapsané na LV 1762, u Katastrálního úřadu pro hl.m. Prahu, Katastrální pracoviště Praha, a to z prostředků získaných dalšími členskými vklady členů družstva.
  - 2.1.2. zajišťování bytových potřeb svým členům.
- 2.2. Předmětem činnosti družstva je:
  - 2.2.1. pronájem bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb zajišťujících řádný provoz bytů a nebytových prostor
  - 2.2.2. zajišťování správy uvedených nemovitostí, t.j. především zajištění dodávek energií a služeb pro dům a jednotlivé družstevní byty a zajištění oprav společných prostor domu

## III. Vznik a zánik členství

- 3.1. Členem družstva se při vzniku družstva může stát fyzická osoba (dále zakládající člen), který splní tyto podmínky:
  - 3.1.1. členem družstva se může stát pouze fyzická osoba, která je oprávněným nájemcem bytu v domě specifikovaném v odst. 2.1.1. a nemá dluh na nájemném nebo na službách poskytovaných v souvislosti s užíváním bytu v uvedeném domě
  - 3.1.2. členem družstva se může stát fyzická osoba, která podala přihlášku, uhradila nejpozději na ustavující schůzi družstva základní členský vklad v plné výši a zavázala se k úhradě dalšího členského vkladu ve splátkách určených podle těchto stanov
- 3.2. Členem družstva se po vzniku družstva může stát fyzická nebo právnická osoba přijetím nového člena za splnění všech těchto podmínek:
  - 3.2.1. podání písemné přihlášky statutárnímu orgánu družstva
  - 3.2.2. zaplacení základního členského vkladu
  - 3.2.3. zavázání se k úhradě dalšího členského vkladu, jehož výši a termíny splatnosti určí členská schůze
  - 3.2.4. schválení přijetí nového člena členskou schůzí

- 3.3. Členem družstva se po jeho vzniku může stát i osoba, na kterou byl převeden členský podíl dosavadním členem družstva, a to dnem předložení smlouvy o převodu členských práv k družstvu nebo pozdějším dnem uvedeným v této smlouvě, příp. písemným oznámením této skutečnosti dosavadním členem družstva. Převod práv a povinností spojených s členstvím v bytovém družstvu na základě dohody nepodléhá souhlasu družstva.
- 3.4. Členem družstva se po jeho vzniku může stát oprávněný dědic, na kterou přešla členská práva a povinnosti děděním, což nepodléhá souhlasu družstva.
- 3.5. Členství v družstvu zaniká v souladu se zákonem písemnou dohodou, vystoupením, vyloučením, převodem členských práv a povinností, prohlášením konkursu na majetek člena nebo zamítnutím návrhu na prohlášení konkursu na člena družstva pro nedostatek majetku, výkonem rozhodnutí nebo exekucí postižením členských práv a povinností, smrtí člena nebo zánikem družstva.

#### **IV. Základní kapitál, výše základního členského vkladu, způsob splácení členských vkladů**

- 4.1. Základní kapitál družstva tvoří souhrn všech členských vkladů.
- 4.2. Zapisovaný základní kapitál družstva činí 50.000,- Kč.
- 4.3. Základní členský vklad činí 10.000,- Kč, jeho výše je pro všechny členy stejná a jeho úplné splacení je podmínkou členství. Členský vklad zakládajícího člena musí být splacen na ustavující schůzi družstva.
- 4.4. Členové družstva jsou dále povinni účastnit se na hospodaření družstva dalším členským vkladem. Výše dalšího členského vkladu je rovna součinu plochy bytu užívaného členem družstva a ceny za jeden metr čtvereční podlahové plochy bytu.  
Cena za jeden metr čtvereční podlahové plochy bytu je rovna podílu celkové kupní ceny za budovu a pozemek, uvedené v kupní smlouvě mezi družstvem a Městskou částí Praha 4, a celkové plochy všech podlahových ploch všech bytů v tomto bytovém domě.
- 4.5. Další členský vklad je člen povinen hradit ve splátkách, a to v termínech a za podmínek stanovených členskou schůzí. Výši splátek a podmínky splácení dalšího členského vkladu určí členská schůze. Budou vycházet ze znění kupní smlouvy na dům U Strže 1005 uzavřené s Městskou částí Praha 4, aktuálního počtu členů družstva a dosud splacené části kupní ceny. Celkově však nesmí součet všech dalších členských vkladů členů družstva převýšit kupní cenu.

## V. Práva a povinnosti členů k družstvu a družstva k členům

- 5.1. Každý člen má zejména právo na uzavření nájemní smlouvy k družstevnímu bytu, který jako člen družstva užívá právem nájmu, ale pouze pokud se podílí na hospodaření družstva dalším členským vkladem podle těchto stanov. S každým členem družstva, který je řádným nájemcem bytu a podílí se na hospodaření družstva dalším členským vkladem podle těchto stanov, uzavírá družstvo nájemní smlouvu o užívání družstevního bytu.
- 5.1.1. Nájemní smlouva musí obsahovat:
- a) specifikace a číselné označení bytu, který je předmětem nájemní smlouvy
  - b) jméno, příjmení a adresu trvalého pobytu nájemce
  - c) výši nájemného splatného do 10. dne příslušného kalendářního měsíce, která zahrnuje zejména:
    - splátku dalšího členského vkladu (splátka kupní ceny)
    - náklady na opravy a údržbu bytů a domu a jeho příslušenství a výdaje na technické zhodnocení domu,
    - náklady na správu družstva a domu,
    - náklady na pojištění domu,
    - daň z nemovitostí související s domem
    - náklady spojené s užíváním pozemku věcně příslušejícího k domu
  - d) výši smluvní pokuty při nedodržování termínů splatnosti stanovenou statutárním orgánem družstva, tj. ve výši 0,1% z dlužné částky denně
  - e) povinnost oznámit počet osob pobývajících v bytě člena po dobu delší než dva měsíce
- 5.1.2. Družstvo uzavírá s uživateli družstevního bytu (členy družstva) nájemní smlouvu na dobu neurčitou. První nájemní smlouvy o užívání družstevního bytu je družstvo povinno uzavřít do šesti měsíců ode dne, kdy se stane vlastníkem domu na základě kupní smlouvy uzavřené mezi družstvem a Městskou částí Praha 4. Po uplynutí této doby je družstvo povinno uzavřít nájemní smlouvu se členem družstva bez zbytečného odkladu.
- 5.2. Každý člen má dále právo na zajištění služeb v souvislosti se správou, provozem a údržbou domu a bytu s výjimkou drobných oprav, které si člen družstva hradí sám, co patří mezi drobné opravy, určuje domovní řád.
- 5.3. Ostatní práva členů blíže nespecifikovaná těmito stanovami nebo dokumenty uvedenými v předchozím odstavci upravuje občanský a obchodní zákoník (ustanovení o družstvech).
- 5.4. Bod zrušen.
- 5.5. Každý člen je povinen dodržovat stanovy a usnesení orgánů družstva. Každý člen je povinen přispívat na náklady spojené s chodem družstva a to formou pravidelných měsíčních záloh. Výši záloh určí členská schůze.
- 5.6. V souvislosti s užíváním družstevního bytu má člen povinnost hradit opravy veškerého vnitřního vybavení bytu včetně vstupních dveří. Člen družstva není povinen hradit vnější nátěry venkovních oken.
- 5.7. Ostatní povinnosti členů družstva neupravené těmito stanovami se řídí občanským a obchodním zákoníkem.

- 5.8. Každý člen odpovídá za plnění povinností člena družstva a respektování stanov a zákonných ustanovení osobami, které užívají jeho družstevní byt s ním nebo s jeho souhlasem.
- 5.9. Každý člen družstva je povinen dodržovat ustanovení domovního řádu domu, bude-li družstvem vydán (zajišťování úklid společných prostor domu, atd.).
- 5.10. Práva družstva, pokud nejsou zvláště určena těmito stanovami, vyplývají z občanského a obchodního zákoníku.
- 5.11. Základní povinností družstva je zajišťování předmětu činnosti družstva (odst. 2.2.). V souvislosti s prováděním správy nemovitosti je družstvo povinno hradit opravy společných prostor a společných energetických sítí, tj. stoupaček a elektroinstalace k hlavnímu bytovému rozvaděči.
- 5.12. Člen družstva musí umožnit osobám pověřeným družstvem, aby po předchozím písemném oznámení kontrolovali technický stav bytu a stavy měřidel, prováděli údržbu a instalaci technických zařízení a jiné práce nutné k řádnému provozu bytu, popř. ostatních bytů či domu jako celku.

## **VI. Orgány družstva a počet jejich členů, délka jejich funkčního období, způsob ustanovování, působnost a způsob jejich svolávání a jednání**

- 6.1. Nejvyšším orgánem družstva je členská schůze. Členskou schůzi svolává nejméně jednou za rok statutární orgán družstva, a to v souvislosti se schválením roční závěrky. Pravomoci a způsob usnášení členské schůze stanoví zákon. Členové družstva rozhodují dle svých hlasů. Každý člen má jeden hlas. Členská schůze plní zároveň funkci kontrolní komise a představenstva družstva. K rozhodnutí o přijetí a vyloučení člena, změně stanov, zániku, sloučení, rozdělení či změně právní formy družstva, zvýšení či snížení základního kapitálu je třeba nadpoloviční většiny hlasů všech členů družstva.
- 6.2. Běžný chod družstva zajišťuje jeho statutární orgán. Statutárním orgánem družstva je předseda. Pravomoci statutárního orgánu, nejsou-li stanoveny těmito stanovami, určuje zákon. Funkční období členů statutárního orgánu je 3 let a mohou být voleni opětovně. Funkce vzniká dnem jmenováním členskou schůzí a zaniká dnem odvolání z funkce.
- 6.3. Za družstvo jedná navenek předseda a v jeho nepřítomnosti další člen pověřený členskou schůzí (dále jen pověřený člen).
- 6.4. V případě, že pro právní úkon, který činí statutární orgán, je předepsána písemná forma, je třeba podpisu předsedy i pověřeného člena.
- 6.5. Podepisování za družstvo se děje tak, že k obchodní firmě družstva připojí svůj podpis předseda a jeden pověřený člen družstva společně.
- 6.6. Předseda a pověřený člen družstva mohou zavazovat družstvo bez souhlasu členské schůze pouze do výše 40.000,- Kč v jednom kalendářním roce.

## **VII. Způsob použití zisku**

- 7.1. Na určení zisku, který se má rozdělit mezi členy, se usnáší členská schůze při projednání řádné účetní závěrky. V případě, že se členská schůze nedohodne, převádí se veškerý zisk na fond oprav domu.
- 7.2. Podíl na zisku určeném k rozdělení mezi členy poměrem výše jeho splaceného vkladu k splaceným vkladům všech členů – u členů, jejichž členství v rozhodném roce trvalo jen část roku, se tento podíl poměrně krátí.

## **VIII. Nedělitelný fond, fond oprav**

- 8.1. Družstvo zřizuje při svém vzniku nedělitelný fond, nejméně ve výši 10% zapisovaného základního kapitálu. Tento fond družstvo doplňuje, nejméně o 10% ročního čistého zisku, a to až do doby, než výše nedělitelného fondu dosáhne částky rovnající se polovině zapisovaného základního kapitálu družstva. Nedělitelný fond se nesmí použít za trvání družstva k rozdělení mezi členy.
- 8.2. O uvolnění prostředků z tohoto fondu je oprávněn rozhodnout statutární orgán družstva, ale pouze do částky 40.000,- Kč za kalendářní rok. O uvolnění dalších prostředků z tohoto fondu v kalendářním roce musí rozhodnout nadpoloviční většinou hlasů členská schůze. O uvolnění dalších prostředků může rozhodnout i písemným hlasováním bez toho, aby se členská schůze svolávala, kdy na hlasovacím lístku, jenž musí obsahovat zdůvodnění uvolnění prostředků, může být stanoven limit pro jeho odevzdání, nejméně však čtrnáctidenní od doručení. Nedodržení limitu pro odevzdání hlasovacího lístku je potom chápáno jako souhlas s uvolněním prostředků.
- 8.3. Fond dlouhodobé zálohy (fond oprav) se tvoří pravidelnými a mimořádnými – jednorázovými příspěvky z nájemného. Dlouhodobá záloha se používá na financování oprav, údržby a dalších provozních nákladů a na financování investičních výdajů.
- 8.4. Každý člen je povinen přispívat pravidelnými měsíčními vklady na fond oprav, a to počínaje měsícem, jenž následuje po měsíci, v němž podá prodávající návrh na zaregistrování kupní smlouvy domu na katastrální úřad. Výše měsíčního příspěvku člena družstva do fondu oprav se vypočítá jako součin podlahové plochy bytu nebo nebytového prostoru a částky, kterou určí členská schůze.

## **IX. Vypořádání členského podílu při zániku členství**

- 9.1. Při zániku členství za trvání družstva má dosavadní člen nárok na vypořádací podíl. Nárok na vypořádací podíl má i dědic, který se nestal členem družstva.
- 9.2. Vypořádací podíl při zániku členství se rovná hodnotě splaceného dalšího členského vkladu.
- 9.3. Nárok na výplatu vypořádacího podílu vzniká uplynutím tří měsíců po schválení řádné účetní závěrky za rok, ve kterém členství v družstvu zaniklo. Družstvo však není povinno vypořádací podíl bývalému členovi vyplatit, pokud byt, který užíval, nevyklidil a řádně nepředal družstvu.

- 9.4. Družstvo je oprávněno započíst své pohledávky za členem ( případně dědicem ) oproti pohledávce z titulu vypořádacího podílu v družstvu.
- 9.5. Vypořádací podíl člena, jehož členství zaniklo vyloučením, bude snižen o náklady spojené se soudním řízením a zajištěním bytové náhrady.
- 9.6. Zaniklo-li členství v družstvu převodem členských práv a povinností na třetí osobu, nemá dosavadní člen právo na vypořádací podíl. Vypořádání se provede mezi dosavadním a novým členem družstva.

#### **X. Další ustanovení, vyplývající ze zákona**

- 10.1. Pro členy statutárního orgánu družstva neplatí zákaz konkurence stanovený zákonem.
- 10.2. Členskou schůzi svolává statutární orgán družstva vyvěšením pozvánky na vývěsce v domě a současným vhozením pozvánky do poštovní schránky každého bytu nejméně 15 dnů před jejím konáním.
- 10.3. Každý člen družstva má právo se nechat při jednáních na členské schůzi zastupovat