

STANOVY

Bytového družstva U Strže 10

Část I. Základní ustanovení

Čl. 1

Obchodní firma a sídlo družstva

- (1) Firma: Bytové družstvo U Strže 10
- (2) Sídlo: Praha 4, Krč, U Strže 1005/10, PSČ: 140 00
- (3) IČO: 27941078

Čl. 2

Účel založení družstva

Družstvo je založeno za účelem

- a) koupě bytového domu – budovy Krč, č.p. 1005, postavené na pozemku p.č. 1285/76, adrese Praha 4, U Strže 1005/10, včetně výše uvedeného pozemku p.č. 1285/76 (zastavěná plocha) o výměře 125 m² (dále jen „bytový dům“), vše v katastrálním území Krč, obec Praha, zapsané na LV 10125, u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, a to z prostředků získaných dalšími členskými vklady členů družstva;
- b) zajišťování bytových potřeb svým členům.

Čl. 3

Předmět činnosti

- (1) Družstvo zajišťuje veškeré činnosti příslušející vlastníkově nemovitostí a pronajímateli. Uzavírá příslušné smlouvy, zajišťuje veškerou správu a provoz bytového domu a bytů pro své členy jako nájemce, včetně zajišťování služeb spojených s bydlením. Provozuje činnosti spojené s organizováním a řízením záležitostí družstva a s činností jeho orgánů.
- (2) Při zajišťování bytových potřeb svých členů zajišťuje družstvo zejména tyto činnosti:
 - a) provoz a správa bytového domu, včetně zajišťování údržby, oprav, případně provádění změny stavby, modernizace či rekonstrukce, zajišťování činností s tím bezprostředně souvisejících a hospodaření s majetkem družstva pro tyto účely;
 - b) pronájem družstevních bytů a zajišťování základních služeb spojených s užíváním bytů, s tím spojeně uzavírání nájemních smluv.
- (3) K zajišťování provozních, technických, správních a obdobných činností spojených s předmětem činnosti podle odstavců 1 a 2 může družstvo sjednat smlouvu s jinou osobou, jejímž předmětem podnikání je správa nemovitostí a činnosti s tím spojené; sjednání takové smlouvy nebo její podstatné změny podléhají předchozímu schválení členskou schůzí.
- (4) Ustanovení těchto stanov, která se týkají družstevních bytů, se obdobně vztahují také na družstevní nebytové prostory, neplyne-li výslovně z jednotlivých ustanovení stanov nebo z povahy věci něco jiného.

Čl. 4

Informační deska

Družstvo zřídí ve svém sídle informační desku přístupnou všem členům.

Část II. **Členství v družstvu**

Čl. 5 **Vznik členství**

- (1) Členství vzniká při splnění všech podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami, a to:
 - a) dnem vzniku družstva při založení družstva;
 - b) rozhodnutím členské schůze o přijetí za člena na základě písemné přihlášky podle čl. 6;
 - c) převodem nebo přechodem družstevního podílu.
- (2) Členem družstva může být pouze zletilá nebo plně svéprávná fyzická osoba, která se zaváže k dodržování stanov a má na území České republiky trvalý pobyt.
- (3) Jako dědic družstevního podílu se může stát členem družstva i nezletilá fyzická osoba, nebo též fyzická osoba, která nemá na území České republiky trvalý pobyt.
- (4) Členství právnických osob je vyloučeno.
- (5) Vznik společného členství manželů a záležitosti s tím spojené jsou upraveny v čl. 8 těchto stanov.

Čl. 6 **Přijetí za člena**

- (1) Za trvání družstva vzniká členství přijetím za člena usnesením členské schůze na základě písemné členské přihlášky, jsou-li splněny podmínky vzniku členství podle zákona a těchto stanov.
- (2) Členství vznikne na základě písemné členské přihlášky rozhodnutím členské schůze většinou všech hlasů, a to dnem rozhodnutí o přijetí za člena nebo pozdějším dnem uvedeným v členské přihlášce nebo rozhodnutí, nejdříve však splněním vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu, a má-li být členství spojeno s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu nebo s nájmem družstevního bytu, také nejdříve po oboustranném podpisu smlouvy o dalším členském vkladu a splněním celé výše dalšího členského vkladu nebo jeho části podle ujednání v této smlouvě v souladu s usnesením členské schůze.

Čl. 7 **Družstevní podíl**

- (1) Družstevní podíl představuje práva a povinnosti člena plynoucí z členství v družstvu.
- (2) Spoluvlastnictví družstevního podílu je vyloučeno.
- (3) Zastavení družstevního podílu je vyloučeno.

Čl. 8 **Společné členství manželů**

- (1) Společné členství manželů v družstvu vzniká, jestliže je družstevní podíl součástí společného jmění manželů. Ze společného členství jsou oba manželé oprávněni a povinni společně a nerozdílně. Jako společní členové mají jeden hlas.
- (2) Je-li s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, spojeno právo na uzavření nájemní smlouvy k družstevnímu bytu, jde o právo na uzavření smlouvy o společném nájmu manželů.
- (3) Je-li s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, spojen nájem družstevního bytu, jde o společný nájem manželů.
- (4) Je-li jeden z manželů výlučným členem družstva, mají oba manželé společně nájemní právo podle občanského zákoníku odvozené od práva nájmu manžela, který je výlučným členem družstva. V případě

zániku členství manžela, od jehož nájemního práva bylo společné nájemní právo odvozeno, zaniká také nájemní právo druhého manžela.

Čl. 9 Členská práva

Člen družstva má právo zejména:

- a) na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu na dobu neurčitou, na jehož pořízení se on nebo jeho právní předchůdce podílel dalším členským vkladem, pokud splňuje ostatní podmínky podle zákona a stanov;
- b) účastnit se osobně nebo prostřednictvím svého zástupce na jednání a rozhodování členské schůze;
- c) volit a být volen do orgánů družstva, splňuje-li podmínky stanovené zákonem a dále určené těmito stanovami, nebrání-li tomu překážky stanovené zákonem anebo nebrání-li tomu neslučitelnost funkcí;
- d) obracet se s návrhy, stížnostmi a náměty týkajícími se činnosti družstva na orgány družstva a být informován o jejich vyřízení;
- e) seznámit se před konáním členské schůze, způsobem uvedeným v pozvánce na členskou schůzi, s písemnými podklady pro členskou schůzi, zejména k činnosti a výsledkům hospodaření bytového družstva;
- f) nahlížet do seznamu členů družstva;
- g) na vypořádací podíl podle stanov v případě zániku členství;
- h) vyžádat si k nahlédnutí zápis z jednání členské schůze a obdržet na svou žádost jeho kopii;
- i) platit nájemné spojené s užíváním družstevního bytu v rozsahu pouze účelně vynaložených nákladů vzniklých družstvu při jeho správě, včetně nákladů na opravy, modernizace a rekonstrukce domů, ve kterých se nacházejí, a příspěvků na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice do těchto družstevních bytů.

Čl. 10 Členské povinnosti

Člen družstva je povinen zejména:

- a) dodržovat povinnosti stanovené zákonem, jinými právními předpisy, stanovami a rozhodnutími orgánů družstva;
- b) řádně a včas splnit další členský vklad nebo jeho splátky ve stanovené výši a lhůtě podle těchto stanov;
- c) uzavřít nájemní smlouvu, platit nájemné a úhradu za plnění spojená s užíváním družstevního bytu nebo zálohy na ně ve stanovené výši do 7. dne příslušného kalendářního měsíce, uhradit nedoplatek z vyúčtování těchto záloh;
- d) platit úhradu za úkony družstva prováděné z podnětu nebo ve prospěch člena družstva, hradit poskytnuté služby přímo nesouvisející s užíváním družstevního bytu, a to zejména ve spojení s povolením stavebních úprav v bytě, vypracováním prohlášení vlastníka a smlouvy o převodu bytu do vlastnictví člena, nebo s dražbou družstevního podílu, a to ve výši schválené příslušným orgánem družstva;
- e) dodržovat domovní řád, dodržovat předpisy o požární ochraně, řádně užívat a udržovat družstevní byt včetně společných prostor a zařízení domu a chránit majetek družstva před ohrožením, poškozením, zničením nebo ztrátou;
- f) oznamovat družstvu bez zbytečného odkladu veškeré změny týkající se člena a příslušníků jeho domácnosti, které jsou podstatné pro vedení seznamu členů a bytové evidence, doručování písemností a rozúčtování cen za plnění spojená s užíváním bytu;

- g) umožnit osobám pověřeným družstvem, aby po předchozím oznámení zjišťovaly technický stav družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru a stavy měřidel, prováděly revize, opravy, údržbu i instalaci měřidel a další práce nutné k řádnému provozu domu a bytů;
- h) podílet se na základě rozhodnutí členské schůze na úhradě ztráty družstva maximálně ve výši trojnásobku základního členského vkladu, když uhrazovací povinnost nesmí být uložena ve větším rozsahu, než kolik činí skutečná výše ztráty družstva zjištěná účetní závěrkou;
- i) přispívat podle svých možností k úspěšné činnosti družstva.

Čl. 11 Členský vklad

- (1) Členský vklad v družstvu je tvořen základním členským vkladem a dalším členským vkladem podle čl. 12 a čl. 13.
- (2) Základní členský vklad je pro všechny členy družstva stejný a činí 10 000 Kč.
- (3) V případě zvýšení základního členského vkladu nebo snížení základního členského vkladu se postupuje podle zákona.
- (4) O převzetí povinnosti k dalšímu členskému vkladu uzavře družstvo se členem písemnou smlouvu, která obsahuje údaje o výši peněžitého vkladu, lhůtu pro splnění vkladové povinnosti a podmínky pro vypořádání dalšího členského vkladu nebo jeho části za trvání členství.

Čl. 12 Pořizovací další členský vklad

- (1) Další členský vklad představuje majetkovou účast člena na pořízení bytového domu a na pořízení pozemku příslušejícího k domu.
- (2) 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.

Čl. 13 Dodatečný další členský vklad

- (1) Uzavření smlouvy o nájmu uvolněného družstevního bytu lze vedle úhrady dalšího členského vkladu pořizovacího podle předchozího čl. 12 podmínit splacením dalšího členského vkladu podle tohoto článku. Tuto výši dalšího členského vkladu stanoví členská schůze.
- (2) Obdobně lze postupovat i při povolení rozšíření stávajícího družstevního bytu, pokud by se týkalo společných prostor v domě, pořízení družstevního bytu formou nástavby, přístavby či vestavby v domě nebo při přijetí nájemce bytu za člena družstva.

Čl. 14 Převod družstevního podílu

- (1) Právní účinky převodu družstevního podílu nastávají vůči družstvu dnem doručení účinné smlouvy o převodu družstevního podílu družstvu, ledaže smlouva určí účinky později. Tytéž účinky jako doručení smlouvy má doručení prohlášení převodce a nabyvatele o uzavření takovéto smlouvy. Při převodu musí být splněny podmínky členství podle čl. 5.
- (2) Převodem družstevního podílu, s nímž je spojen nájem družstevního bytu nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, dochází k převodu nájmu družstevního bytu anebo k převodu práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu včetně všech práv a povinností s ním spojených, a to včetně dluhů převodce vůči družstvu a dluhů družstva vůči převodci.

Čl. 15 Vystoupení

- (1) Člen může z družstva vystoupit. Členství zaniká uplynutím výpovědní doby tří měsíců; běh této doby začíná prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení písemného oznámení člena o vystoupení družstvu.
- (2) Oznámení o vystoupení může člen odvolat jen písemně a se souhlasem družstva.

Čl. 16 Vypořádací podíl

- (1) Zánikem členství v družstvu vzniká bývalému členovi nebo jeho dědicům nárok na vypořádací podíl.
- (2) Vypořádací podíl se rovná výši splněného základního členského vkladu a splněného dalšího členského vkladu (splněných dalších členských vkladů), není-li dále stanoveno jinak.
- (3) Při zániku členství člena družstva, jemuž byl převeden družstevní byt do vlastnictví a na kupní cenu převodu byl započten jeho splněný další členský vklad, jímž se podílel on nebo jeho právní předchůdce na pořízení družstevního bytu případně spolu s pozemkem, převedeného mu do vlastnictví, rovná se vypořádací podíl splacenému základnímu členskému vkladu. Platí to také v případě převodu více předmětů nájmu tomuto členovi, s nimiž bylo spojeno více jeho dalších členských vkladů. Podílel-li se bývalý člen na pořízení družstevního bytu, případně spolu s pozemkem, také základním členským vkladem, který byl rovněž započten na kupní cenu převedeného bytu, rovná se vypořádací podíl nule.
- (4) Podílel-li se v případě podle odstavce 3 člen družstva na základním kapitálu více dalšími členskými vklady, které nebyly spojeny s předměty nájmu, jež mu byly převedeny do vlastnictví, připočítává se k výši vypořádacího podílu podle odstavce 3 každý z těchto dalších členských vkladů ve splněném rozsahu.
- (5) Zánikem členství při převodu nebo přechodu členství právo na vypořádací podíl nevzniká.

Čl. 17 Splatnost vypořádacího podílu

- (1) Nárok na výplatu vypořádacího podílu vzniká uplynutím tří měsíců od projednání řádné účetní závěrky za rok, ve kterém členství zaniklo.
- (2) Vypořádací podíl člena, který byl nájemcem družstevního bytu a tento nevyklidil, není splatný dříve než uplynutím 3 měsíců ode dne vyklizení družstevního bytu, jehož byl bývalý člen nájemcem.
- (3) Při výplatě vypořádacího podílu započte družstvo své splatné pohledávky vůči bývalému členovi.

Čl. 18 Seznam členů

- (1) Družstvo vede seznam všech svých členů. Do seznamu členů se zapisuje:
 - a) jméno a bydliště, případně také jiná členem určená adresa pro doručování;
 - b) den a způsob vzniku a zániku členství v družstvu;
 - c) výše členského vkladu a rozsah splnění vkladové povinnosti k členskému vkladu.
- (2) Člen je povinen oznámit a doložit družstvu každou změnu údajů evidovaných v seznamu členů bez zbytečného odkladu poté, kdy tato skutečnost nastala.
- (3) Do seznamu členů má právo nahlížet a žádat bezplatné vydání potvrzení o svém členství a obsahu svého zápisu v seznamu členů každý člen družstva. Pokud člen požaduje vydání tohoto potvrzení častěji nežli 1x za rok, je povinen uhradit družstvu odůvodněné náklady s tím spojené.

- (4) Předseda je povinen umožnit nahlédnout do příslušné části seznamu každému, jestliže osvědčí právní zájem na tomto nahlédnutí nebo doloží písemný souhlas člena, kterého se zápis týká, podpis člena musí být úředně ověřen.
- (5) Údaje, které jsou zapsány v seznamu členů, je družstvo oprávněno používat pouze pro své potřeby ve vztahu k členům družstva. Za jiným účelem mohou být tyto údaje použity jen se souhlasem členů, kterých se týkají.
- (6) Přestane-li být člen družstva jeho členem, družstvo vyznačí tuto skutečnost v seznamu členů bez zbytečného odkladu. Do této části seznamu předseda umožní nahlédnout pouze bývalému členovi, jehož se zápis týká, a jeho právnímu nástupci.

Část III. Nájem družstevního bytu

Čl. 19

Vznik nájmu družstevního bytu

- (1) Nájem družstevního bytu vzniká smlouvou, kterou družstvo (pronajímatel) přenechává svému členu (nájemci) do užívání družstevní byt.
- (2) Nájemní smlouva musí obsahovat označení bytu, jeho příslušenství, rozsah jejich užívání a způsob výpočtu nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu nebo jejich výši. Nájemní smlouva musí mít písemnou formu.

Čl. 20

Práva a povinnosti z nájmu družstevního bytu

- (1) Člen družstva (nájemce družstevního bytu), dále jen „člen (nájemce)“, má právo obdržet roční vyúčtování zaplacených záloh na nájemné a záloh na úhrady za plnění spojená s užíváním družstevního bytu a na vypořádání přeplatků z tohoto vyúčtování.
- (2) Se členem (nájemcem) a s manželi (společnými nájemci) mohou na základě jejich práva v družstevním bytě bydlet jejich osoby blízké (zejména příbuzní v řadě přímé, sourozenci, zeť a snacha). Jiné osoby mohou v družstevním bytě bydlet pouze s písemným souhlasem družstva.
- (3) Počet těchto osob a jeho změnu je povinen člen (nájemce) neprodleně oznámit družstvu. Pokud nájemce nesplní tuto povinnost, považuje se to za hrubé porušení povinností vyplývajících z nájmu.
- (4) Družstvo má právo požadovat, aby v členově (nájemcově) domácnosti žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných podmínkách.
- (5) Členové (nájemci) jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním členům (nájemcům) výkon jejich práv.
- (6) Pokud ví člen (nájemce) předem o své nepřítomnosti, která má být delší než dva měsíce, i o tom, že byt bude po tuto dobu obtížně dostupný, oznámí to včas družstvu. Současně označí osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do družstevního bytu v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí.
- (7) Družstevní byt nebo jeho část může člen (nájemce) nebo členové jeho domácnosti dočasně používat i k jiným účelům než k bydlení jen se souhlasem družstva.

Čl. 21

Opravy a údržba

- (1) Družstvo jako pronajímatel udržuje po dobu nájmu družstevní byt a bytový dům ve stavu způsobilém k užívání a člen (nájemce) provádí nebo zajišťuje na své náklady provádění běžné údržby a běžných oprav v družstevním bytě v rozsahu podle těchto stanov a případného usnesení členské schůze.

- (2) Veškeré opravy v družstevním bytě související s jeho užíváním, včetně výměn zařizovacích předmětů a náklady spojené s běžnou údržbou družstevního bytu hradí člen (nájemce), není-li stanoveno dále nebo usnesením členské schůze jinak.
- (3) Člen (nájemce) ve smyslu odstavce 2 výslovně zajišťuje nebo provádí na své náklady v družstevním bytě opravy a údržbu:
 - a) spojenou s běžným užíváním bytu, včetně nákladů spojených s opravami a údržbou vnitřního vybavení bytu popřípadě s jeho výměnou;
 - b) spojenou s opravami, údržbou, popřípadě výměnou vnitřních rozvodů elektřiny a vody ke spotřebičům v bytě, odvodů splaškových vod v bytě až po připojení k hlavnímu řadu v bytě.
- (4) Družstvo jako pronajímatel provádí nebo zajišťuje na své náklady následující údržbu a opravy v družstevním bytě:
 - a) údržbu rozvodů plynu v bytě, které byly v bytě umístěny při vzniku nájmu;
 - b) opravy a výměny zvonků (domácích telefonů) a společných rozvodů k nim;
 - c) opravy a ověřování bytových měřičů vody.
- (5) Družstvo nehradí rekonstrukce spalinových cest vynucené výměnou spotřebiče bez předchozího souhlasu.
- (6) Člen (nájemce) družstevního bytu je povinen oznámit bez zbytečného odkladu družstvu potřebu těch oprav v bytě, které má nést družstvo, a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
- (7) Neplní-li družstvo svoji povinnost odstranit závady, které brání řádnému užívání bytu nebo jimiž je výkon práva člena (nájemce) ohrožen, má člen právo po předchozím upozornění družstva závady odstranit v nezbytné míře a požadovat od družstva náhradu účelně vynaložených nákladů. Právo na náhradu musí uplatnit u družstva bez zbytečného odkladu. Právo zanikne, nebylo-li uplatněno do šesti měsíců od odstranění závad.
- (8) Nepostará-li se člen (nájemce) družstevního bytu o včasné provedení oprav a běžnou údržbu bytu, má družstvo právo učinit tak po předchozím upozornění člena na jeho náklad samo a požadovat od něj náhradu.
- (9) Člen (nájemce) je povinen po předchozí výzvě umožnit družstvu nebo jím pověřené osobě provést kontrolu stavu bytu nebo provést instalaci a údržbu zařízení pro měření vody, jakož i odpočet naměřených hodnot. Stejně je povinen umožnit přístup k provedení údržbových prací, rekonstrukcí a oprav a umožnit přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu a patří družstvu.
- (10) Člen (nájemce) družstevního bytu nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v bytě bez souhlasu družstva, a to ani na svůj náklad. V případě porušení této povinnosti je družstvo oprávněno požadovat, aby člen (nájemce) provedené úpravy a změny bez odkladu odstranil.
- (11) Člen (nájemce) družstevního bytu je povinen odstranit závady a poškození, které způsobil v domě sám nebo ti, kdo s ním bydlí. Nestane-li se tak, má družstvo právo po předchozím upozornění člena závady a poškození odstranit a požadovat od něho náhradu.

Čl. 22

Nájemné a úhrada za plnění spojená s užíváním družstevního bytu

- (1) Člen (nájemce) je povinen platit nájemné za užívání družstevního bytu v poměrné výši nákladů a výdajů na správu a provoz bytového domu za stanovené období, včetně příspěvků na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice, a dále úhradu za plnění spojená s užíváním družstevního bytu.
- (2) Postup při stanovení výše nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním družstevního bytu určuje svým usnesením členská schůze.

- (3) Nezaplatí-li člen (nájemce) nájemné a zálohu na plnění spojená s užíváním družstevního bytu do pěti dnů po jejich splatnosti, je povinen zaplatit družstvu poplatek z prodlení, resp. úrok z prodlení, stanovený právním předpisem.

Čl. 23

Podnájem bytu (části bytu)

Družstevní byt nebo jeho část lze jinému přenechat do podnájmu, pokud člen (nájemce) sám v tomto bytě nebydlí, jen s písemným souhlasem družstva. Dá-li člen (nájemce) byt nebo jeho část do podnájmu třetí osobě v rozporu s předchozí větou, hrubě tím poruší svou povinnost.

Část IV.

Orgány družstva

Čl. 24

Orgány družstva jsou:

- a) členská schůze;
- b) předseda.

Čl. 25

Členská schůze

- (1) Členská schůze je nejvyšším orgánem družstva a zároveň vykonává působnost kontrolní komise.
- (2) Do působnosti členské schůze náleží zejména:
 - a) rozhodovat o změně stanov, pokud nedochází k jejich změně na základě jiné právní skutečnosti;
 - b) schvalovat převody družstevních bytů do vlastnictví členů družstva, kteří jsou jejich nájemci;
 - c) volit a odvolávat předsedu družstva;
 - d) rozhodovat o určení odměny předsedy;
 - e) schvalovat řádnou, mimořádnou, popřípadě mezitímní účetní závěrku;
 - f) rozhodovat o rozdělení zisku nebo úhradě ztráty;
 - g) rozhodovat o uhrazovací povinnosti členů družstva;
 - h) rozhodovat o použití nedělitelného fondu;
 - i) rozhodovat o zrušení družstva s likvidací, volit a odvolávat likvidátora a schvalovat jeho odměnu, schvalovat zprávu likvidátora o naložení s likvidačním zůstatkem;
 - j) rozhodovat o zvýšení nebo snížení základního členského vkladu;
 - k) schvalovat zásady pro stanovení výše dalších členských vkladů, zásady pro stanovení nájemného za užívání družstevního bytu a úhrad za plnění spojená s užíváním bytu a pro tvorbu a použití dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice, schvalovat výši poplatku na správu družstva;
 - l) rozhodovat o významných majetkových dispozicích;
 - m) rozhodovat ve věcech oprav prováděných nad rámec běžného rozsahu, ve věcech modernizace, rekonstrukce a podobných investičních akcí, včetně výběru dodavatele, a ve věcech půjček či úvěrů, které mají být poskytnuty družstvu;
 - n) schvalovat statuty fondů;
 - o) rozhodovat o dalších otázkách, které tyto stanovy a zákon svěřují do působnosti členské schůze.

- (3) Členská schůze si může vyhradit do své působnosti rozhodování i o dalších otázkách, které výslovně do působnosti členské schůze tyto stanovy ani zákon nesvěřují; to neplatí, pokud se jedná o záležitosti svěřené zákonem do působnosti předsedy družstva.
- (4) Pokud si členská schůze vyhradí rozhodování o určité záležitosti do své působnosti, nemůže být o této záležitosti rozhodováno na téže členské schůzi, na které si členská schůze rozhodování o určité záležitosti vyhradila, ledaže jsou na členské schůzi přítomni všichni členové bytového družstva a všichni souhlasí s tím, že se bude tato věc projednávat na této členské schůzi.

Čl. 26

Svolání členské schůze

- (1) Členskou schůzi svolává předseda podle potřeby, nejméně však jedenkrát ročně, svolá ji vždy, pokud jej o to požádají členové družstva, kteří mají nejméně jednu pětinu všech hlasů. Pokud předseda nesvolá členskou schůzi bez zbytečného odkladu na žádost členů družstva, kteří mají nejméně jednu pětinu všech hlasů, nebo v důležitém zájmu družstva, může svolat členskou schůzi kterýkoliv člen družstva nebo likvidátor.
- (2) Pokud není členská schůze svolaná na žádost členů družstva, kteří mají nejméně jednu pětinu všech hlasů, usnášeníschopná, je její svolavatel povinen svolat náhradní členskou schůzi. To neplatí, pokud členové družstva vzali zpět svoji žádost o svolání členské schůze.
- (3) Předseda svolává členskou schůzi, na níž se má projednat řádná účetní závěrka tak, aby se tato členská schůze konala nejpozději do šesti měsíců po skončení účetního období, za které je řádná účetní závěrka sestavena.
- (4) Svolavatel nejméně 15 dnů přede dnem konání členské schůze uveřejní pozvánku na členskou schůzi na informační desce družstva a současně ji zašle členům družstva na adresu uvedenou v seznamu členů. Členům družstva majícím svou adresu uvedenou v seznamu členů shodnou se sídlem družstva postačí pozvánku vhodit do poštovní schránky. Pro účely zaslání pozvánek na jednání členské schůze může člen družstva v seznamu členů uvést i adresu elektronickou. Zároveň se pozvánka uveřejní na internetových stránkách družstva.
- (5) Pozvánka na členskou schůzi musí obsahovat alespoň:
 - a) firmu a sídlo družstva;
 - b) místo a dobu zahájení členské schůze; místo a doba zahájení členské schůze se určí tak, aby co nejméně omezovaly možnost člena se jí zúčastnit;
 - c) označení, zda je svolávána členská schůze nebo náhradní členská schůze;
 - d) program členské schůze;
 - e) místo, kde se člen družstva může seznámit s podklady k jednotlivým záležitostem programu členské schůze, pokud nejsou přiloženy k pozvánce.
- (6) Má-li dojít ke změně stanov nebo k přijetí usnesení, jehož důsledkem je změna stanov, musí být k pozvánce přiložen též návrh těchto změn nebo návrh usnesení.
- (7) Na žádost členů družstva, kteří mají nejméně jednu pětinu všech hlasů, je předseda povinen zařadit jimi určenou záležitost do programu jednání členské schůze. Pokud je taková žádost předsedovi doručena až po odeslání pozvánky, je předseda povinen informovat členy přítomné na svolané členské schůzi o této žádosti.
- (8) Záležitosti, které nebyly zařazeny v pozvánce do programu členské schůze, může členská schůze projednat jedině v případě, že jsou přítomni všichni členové bytového družstva a všichni tyto členové s projednáním souhlasí; platí to i v případě podle odstavce 7 věta druhá.
- (9) Členská schůze může schválit svůj jednací řád upravující podrobnosti svolávání a jednání.

Čl. 27

Jednání členské schůze

- (1) Jednání členské schůze řídí předseda družstva, ne zvolí-li členská schůze na návrh kteréhokoliv z přítomných členů družstva jiného předsedajícího.
- (2) Předsedající zejména:
 - a) předkládá jednotlivé body programu k projednání;
 - b) řídí diskusi k projednávaným bodům programu;
 - c) předčítá text navrženého usnesení před hlasováním;
 - d) sčítá hlasy a ověřuje výsledek hlasování;
 - e) uzavírá jednání členské schůze.
- (3) Při jednání členská schůze hlasuje veřejně. V jednotlivých případech se může usnést na hlasování tajném.
- (4) Člen družstva může písemně zmocnit jiného člena družstva nebo jinou osobu, aby jej na schůzi zastupovala. Plná moc pro zastupování na členské schůzi musí být písemná a musí z ní vyplývat, zda byla udělena pro zastoupení na jedné nebo více členských schůzích. Nikdo nesmí být na jednání členské schůze zmocněncem více než jedné třetiny všech členů družstva; jinak platí, že nemá pro jednání na členské schůzi udělenou žádnou plnou moc.

Čl. 28

Usnášeníschopnost členské schůze

- (1) Členská schůze je schopna se usnášet, pokud je přítomna nadpoloviční většina členů družstva, nevyžaduje-li zákon nebo stanovy vyšší počet potřebných hlasů.
- (2) Každý člen (společní členové) družstva má jeden hlas.
- (3) Členská schůze se usnází většinou hlasů přítomných členů družstva, nevyžaduje-li zákon nebo stanovy vyšší počet hlasů.
- (4) V případě rozhodování o
 - a) uhrazovací povinnosti;
 - b) zrušení družstva s likvidací; nebo
 - c) přeměně družstvaje členská schůze schopna se usnášet, pokud jsou přítomni alespoň dvě třetiny členů družstva, a usnesení musí být přijato alespoň dvěma třetinami přítomných členů družstva.
- (5) Převod družstevních bytů do vlastnictví členů družstva, kteří jsou jejich nájemci, musí být schválen alespoň dvěma třetinami všech členů družstva.
- (6) Není-li členská schůze schopna se usnášet, svolá svolavatel, je-li to stále potřebné, bez zbytečného odkladu náhradní členskou schůzi se stejným programem, a to stejným způsobem jako původní členskou schůzi a samostatnou pozvánkou.
- (7) Náhradní členská schůze je schopna se usnášet, je-li přítomna alespoň jedna pětina členů družstva.

Čl. 29

Zápis z členské schůze

- (1) O průběhu jednání členské schůze se pořizuje zápis podepsaný svolavatelem a zapisovatelem, který musí obsahovat:
 - a) datum a místo konání schůze;

- b) přijatá usnesení;
 - c) výsledky hlasování;
 - d) nepřijaté námítky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování.
- (2) V případě, že zápis sepisuje svolavatel, podepíše jej společně s ním členskou schůzí zvolený ověřovatel.
 - (3) Přílohu zápisu tvoří seznam přítomných osob (prezenční listina), pozvánka a podklady, které byly předloženy k projednáváním bodům.
 - (4) Každý člen družstva má právo na vydání kopie zápisu.
 - (5) Usnesení členské schůze se osvědčuje veřejnou listinou, pokud se jedná o
 - a) změnu stanov;
 - b) zrušení družstva s likvidací;
 - c) přeměnu družstva;
 - d) schválení převodu nebo zastavení závodu nebo takové jeho části, která by znamenala podstatnou změnu dosavadní struktury závodu nebo podstatnou změnu v předmětu podnikání nebo činnosti družstva.

Čl. 30

Rozhodování per rollam (korespondenční hlasování)

- (1) Předseda může rozhodnout, že se rozhodnutí členské schůze uskuteční způsobem per rollam.
- (2) V případě rozhodování per rollam zašle družstvo všem členům družstva písemný návrh rozhodnutí na adresu uvedenou v seznamu členů.
- (3) Návrh rozhodnutí obsahuje:
 - a) text navrhovaného rozhodnutí a jeho odůvodnění;
 - b) lhůtu pro doručení vyjádření člena družstva, která činí 15 dnů; pro začátek jejího běhu je rozhodné doručení návrhu členovi družstva;
 - c) podklady potřebné pro přijetí rozhodnutí;
 - d) další údaje, určí-li tak stanovy.
- (4) Člen družstva se k návrhu rozhodnutí vyjádří v písemném stanovisku, zda hlasuje pro nebo proti návrhu, popřípadě zda se zdržel hlasování, a vyjádření ve stanovené lhůtě podle odst. 3 písm. b) doručí družstvu. Nedoručí-li člen družstva ve stanovené lhůtě podle předchozí věty družstvu písemně souhlas s návrhem rozhodnutí, platí, že s návrhem nesouhlasí.
- (5) Vyžaduje-li zákon, aby rozhodnutí členské schůze bylo osvědčeno veřejnou listinou, má vyjádření člena při rozhodování per rollam formu veřejné listiny, ve které se uvede i obsah návrhu rozhodnutí, kterého se vyjádření týká.
- (6) Rozhodná většina se počítá z celkového počtu hlasů všech členů družstva.
- (7) Výsledek rozhodování včetně dne, kdy bylo rozhodnuto, oznámí předseda všem členům bez zbytečného odkladu způsobem stanoveným pro svolání členské schůze; v oznámení musí být minimálně uvedeno, kromě data, celé znění každého rozhodnutí a výsledek hlasování ke každému rozhodnutí.

Čl. 31

Předseda

- (1) Statutárním orgánem družstva je předseda.

- (2) Předseda zastupuje družstvo ve všech záležitostech.
- (3) Předseda může zavazovat družstvo bez souhlasu členské schůze do výše 40 000 Kč.
- (4) Předseda může na základě písemné plné moci pověřit zastupováním družstva i jiné fyzické či právnické osoby.

Čl. 32

- (1) Předseda řídí činnost družstva a rozhoduje o všech záležitostech, které nejsou podle zákona nebo podle těchto stanov v působnosti jiného orgánu družstva. Přísluší mu obchodní vedení družstva, plní usnesení členské schůze, není-li v rozporu s právními předpisy, zajišťuje řádné vedení účetnictví, projednává výsledky hospodaření družstva, přijímá k tomu příslušná opatření a předkládá je ke schválení členské schůzi, předkládá členské schůzi ke schválení účetní závěrku a v souladu se stanovami také návrh na rozdělení a užití zisku nebo úhradu ztráty.
- (2) Předseda dále:
 - a) organizuje a řídí jednání členské schůze a zajišťuje plnění usnesení členské schůze;
 - b) rozhoduje o bytových otázkách, zejména uzavírá smlouvu o nájmu družstevního bytu, smlouvu o přenechání bytu (nebytového prostoru) do nájmu na dobu určitou, dává souhlas ke smlouvě o podnájmu bytu (části bytu), uděluje souhlas k dočasnému použití bytu nebo jeho části pro jiné účely než bydlení;
 - c) podepisuje právní jednání, pro které je předepsána písemná forma.

Čl. 33

- (1) Předsedou družstva může být pouze člen družstva, plně svéprávná fyzická osoba, která je bezúhonná ve smyslu zákona o živnostenském podnikání a u níž nenastala skutečnost, jež je překážkou provozování živnosti podle zákona o živnostenském podnikání.
- (2) Funkční období předsedy činí tři roky a může být volen opětovně.
- (3) Funkce předsedy zaniká volbou nového předsedy, ledaže z rozhodnutí členské schůze plyne něco jiného.
- (4) Předsedu může před uplynutím funkčního období členská schůze odvolat.
- (5) Předseda může z funkce odstoupit. Nesmí tak však učinit v době, která je pro družstvo nevhodná. Své odstoupení oznámí během jednání členské schůze nebo způsobem stanoveným pro svolání členské schůze. Výkon funkce končí uplynutím jednoho měsíce od tohoto oznámení, neschválí-li členská schůze na jeho žádost jiný okamžik zániku funkce.
- (6) V případě smrti, odstoupení z funkce, odvolání anebo jiného zániku jeho funkce zvolí nejbližší členská schůze nového předsedu. Členskou schůzi může v takovém případě svolat kterýkoliv člen družstva nebo likvidátor.

Část V.

Hospodaření družstva

Čl. 34

Základní ustanovení

Zdroje krytí nákladů družstva jsou zejména členské vklady, výnosy z nájemného bytů a nebytových prostor, ostatní výnosy a přijaté zálohy na služby.

Čl. 35

Dlouhodobý finanční zdroj na opravy a investice (zdroj na opravy)

- (1) Zdroj na opravy se tvoří pravidelnými i mimořádnými příspěvky z nájemného.
- (2) Zdroj na opravy se používá na financování oprav, údržby, případně dalších provozních nákladů a na financování investičních nákladů, zejména rekonstrukcí a modernizací bytového domu, případně na koupi pozemku souvisejícího s domem či jiného dlouhodobého majetku sloužícího k uspokojování bytových potřeb členů.
- (3) Výše měsíčního příspěvku člena družstva do zdroje na opravy se vypočítá jako součin podlahové plochy bytu a částky, kterou určí členská schůze.
- (4) O uvolnění prostředků z tohoto zdroje je oprávněn rozhodnout předseda, ale pouze do částky 40 000 Kč za kalendářní rok. O uvolnění dalších prostředků z tohoto zdroje v kalendářním roce musí rozhodnout členská schůze.

Čl. 36

Nedělitelný fond

- (1) Družstvo vytváří nedělitelný fond.
- (2) Nedělitelný fond se tvoří ze zisku bytového družstva. Používá se na úhradu ztráty bytového družstva.
- (3) Nedělitelný fond nelze za trvání bytového družstva rozdělit mezi členy.
- (4) Družstvo může vytvářet i další fondy družstva podle svých potřeb. Pravidla pro tvorbu a čerpání jednotlivých fondů určuje usnesení členské schůze, a to v souladu se zákonem, jinými právními předpisy a s těmito stanovami.

Čl. 37

Zisk bytového družstva

Zisk bytového družstva může být použit pouze k uspokojování bytových potřeb členů (nájemců) družstevních bytů a k dalšímu rozvoji bytového družstva při uspokojování těchto bytových potřeb.

Čl. 38

Ztráta družstva

Ztráta družstva se hradí podle usnesení členské schůze, a to z následujících zdrojů

- a) z nerozděleného zisku minulých let;
- b) z nedělitelného fondu, případně z jiných zajišťovacích fondů, pokud byly usnesením členské schůze zřízeny;
- c) uhrazovací povinností členů;
- d) ze základního kapitálu formou snížení základního členského vkladu;
- e) kombinací způsobů uvedených pod písm. a) až d).

Čl. 39

Uhrazovací povinnost členů

- (1) Členská schůze může uložit členům bytového družstva povinnost přispět na úhradu ztráty družstva (dále jen „uhrazovací povinnost“). Uhrazovací povinnost je stejná pro všechny členy a její výše činí nejvýše trojnásobek základního členského vkladu, není-li dále stanoveno jinak. Uhrazovací povinnost lze uložit i opakovaně. Další uhrazovací povinnost členovi nelze uložit, pokud celková výše uhrazovací povinnosti člena za dobu trvání jeho členství v družstvu dosáhne trojnásobku základního členského vkladu.

- (2) Uhrazovací povinnost může členská schůze uložit také jen těm členům družstva, kteří způsobili ztrátu družstva nebo se podstatným způsobem na vzniku ztráty družstva podíleli.
- (3) Kdo byl členem družstva pouze po určitou část účetního období, v němž vznikla ztráta družstva, plní pouze poměrnou část uhrazovací povinnosti za tuto část účetního období.

Čl. 40

Uložení uhrazovací povinnosti

- (1) Uhrazovací povinnost může členská schůze uložit, jestliže
 - a) ztráta bytového družstva byla zjištěna řádnou nebo mimořádnou účetní závěrkou,
 - b) členská schůze projednala řádnou nebo mimořádnou účetní závěrku,
 - c) k úhradě ztráty byl použit nerozdělený zisk z minulých let a rezervní fondy a jiné fondy, jsou-li podle usnesení členské schůze zřízeny a lze je podle pravidel schválených členskou schůzí použít také k úhradě ztráty bytového družstva, a
 - d) rozhodnutí členské schůze o uhrazovací povinnosti členů bylo přijato do 1 roku ode dne skončení účetního období, v němž ztráta hrazená uhrazovací povinností vznikla.
- (2) Uhrazovací povinnost může být členům uložena nejvýše v rozsahu skutečné výše ztráty bytového družstva za dané účetní období.

Část VI.

Zrušení a zánik družstva

Čl. 41

Zrušení a zánik družstva se řídí zákonem.

Část VII.

Přechodná a závěrečná ustanovení

Čl. 42

Pokud dále není uvedeno jinak, řídí se ustanoveními těchto stanov i právní vztahy vzniklé mezi družstvem a jeho členy, jakož i mezi jeho členy navzájem, před nabytím účinnosti těchto stanov. Vznik těchto právních vztahů, jakož i nároky z nich vzniklé před nabytím účinnosti těchto stanov se však posuzují podle dosavadních stanov.

Čl. 43

Stávající závazky ke splacení dalších členských vkladů

- (1) Stávající závazky ke splacení dalších členských vkladů vzniklé podle dosavadních stanov, zejména převzaté prohlášením členů družstva nebo jejich právních předchůdců na členské schůzi dne 22. 5. 2007, osvědčené notářským zápisem NZ 17/2007, sepsaným JUDr. Viktorem Matějkou, notářem se sídlem v Praze, nebo převzaté prohlášením ze dne 8. 6. 2009 před přijetím za člena na členské schůzi dne 29. 6. 2009, se řídí podle stávajících stanov.
- (2) Splatnost jednotlivých splátek dalších členských vkladů se řídí splátkovým kalendářem schváleným usnesením členské schůze ze dne 26. 10. 2009 – v uvedené výši jsou splatné vždy 7. dne příslušného kalendářního měsíce.

Čl. 44

Fond dlouhodobé zálohy (fond oprav) podle stávajících stanov se stává dlouhodobým finančním zdrojem na opravy a investice podle těchto stanov.

Čl. 45

Družstvo se podřizuje zákonu č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), jako celku.

Čl. 46

Účinnost stanov

Tyto stanovy byly schváleny usnesením členské schůze družstva dne 23. 6. 2014 jako změna dosavadních stanov a nabývají platnosti a účinnosti dnem schválení.