

STANOVY
Bytového družstva Na Pankráci 1020
přijaté dne 26.11.2014

Část I.
Základní ustanovení
Obchodní firma, sídlo, předmět činnosti

Čl. 1

1. Firma: Bytové družstvo Na Pankráci 1020
2. Sídlo: Na Pankráci 1020/63, Praha 4- Nusle, PSČ 140 00
3. Bytové družstvo Na Pankráci 1020 (dále jen „**družstvo**“) je zapsáno ve veřejném rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddílu Dr, č.vl. 2238 a má přiděleno identifikační číslo 62410938.
4. Družstvo je vlastníkem budovy č.p. 1020 stojící na pozemku parc. č. 1035 o výměře 413 m² v katastrálním území Nusle, obec Praha (dále jen „**bytový dům**“) a pozemku 1035 o výměře 413 m², v katastrálním území Nusle, obec Praha (dále jen „**pozemek**“).
5. Družstvo se při své činnosti řídí svými stanovami a příslušnými ustanoveními zákona č. 90/2012 Sb. o obchodních korporacích (dále jen „**zákon**“).

Čl. 2

1. Družstvo je společenstvím neuzavřeného počtu osob, které je založeno za účelem zajišťování bytových potřeb svých členů. Za podmínek stanovených zákonem může družstvo provozovat i jinou činnost, pokud tím neohrozí uspokojování bytových potřeb svých členů
2. Předmětem činnosti družstva je:
 - a) provoz a správa bytového domu a pozemku ve vlastnictví družstva včetně zajišťování údržby, oprav, modernizace či rekonstrukce a hospodaření s majetkem družstva pro tyto účely;
 - b) poskytování, popř. zabezpečování plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostor ve vlastnictví družstva;
 - c) uzavírání smluv o nájmu družstevních bytů a o nájmu nebytových prostor.

Část II.

Vznik a zánik členství v družstvu, práva a povinnosti členů a družstva

Čl. 3

1. Členem družstva může být každá fyzická osoba, která je vedena jako nájemce v bytovém domě a oprávněně užívá byt a splňuje podmínky členství podle těchto stanov. Společné členství manželů v bytovém družstvu vzniká, jestliže je družstevní podíl součástí společného jmění manželů.
2. Členem družstva může být pouze plnoletá fyzická osoba, která se zaváže k dodržování stanov.
3. Jako dědic družstevního podílu se může stát členem družstva i nezletilá fyzická osoba.
4. Členství právnické osoby v družstvu je vyloučeno.
5. Základní členský vklad činí 4.000,- Kč. Nepeněžitě vklady členů družstva jsou vyloučeny.

Čl. 4

1. Členství při založení družstva vzniklo na základě písemné přihlášky a po zaplacení základního členského vkladu dnem vzniku družstva.
2. Za trvání bytového družstva členství v družstvu vzniká po splnění podmínek, daných zákonem a těmito stanovami:
 - a) převodem nebo přechodem družstevního podílu;
 - b) dnem rozhodnutí členské schůze družstva o přijetí za člena.
3. V případě vzniku členství dle ustanovení odstavce 2 písm. b) tohoto článku stanov členství vznikne dnem, kdy členská schůze rozhodne o přijetí za člena na základě písemné přihlášky uchazeče o členství. K přihlášce musí být připojeno potvrzení o zaplacení základního členského vkladu a případně též závazek k převzetí vkladové povinnosti k dalšímu členskému vkladu.
4. Členství v družstvu je vždy spojeno s nájmem družstevního bytu. Podmínkou vzniku členství dle ustanovení odstavce 2 písm. b) tohoto článku stanov je uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu mezi družstvem a touto osobou.
5. Družstvo vrátí základní členský vklad uchazeči o členství, kterého nepřijalo za člena do třiceti dnů ode dne rozhodnutí o nepřijetí uchazeče za člena družstva.

Čl. 5

1. Smrtí člena družstva přechází jeho členství v družstvu na oprávněného dědice.
2. Člen družstva může převést svá práva a povinnosti spojené s členstvím v družstvu jen na fyzickou osobu.
3. Členství v družstvu přechází i dnem vzniku nájmu bytu v bytovém domě na základě dohody o převodu družstevního podílu nebo v důsledku přechodu družstevního podílu.

Čl. 6

Členská práva a povinnosti

1. Člen družstva má právo:
 - a) podílet se na řízení a kontrole činnosti družstva přímo nebo prostřednictvím volených orgánů;
 - b) volit a být volen do orgánů družstva;
 - c) obracet se na orgány družstva s podněty, návrhy a stížnostmi a být o jejich vyřízení informován; k tomu využívá zejména jednání orgánů družstva, popř. e-mailové adresy předsedy družstva;
 - d) užívat byt, který má v nájmu a v přiměřeném rozsahu společné části bytového domu;
 - e) účastnit se veškeré činnosti družstva a požívat výhody, které družstvo svým členům poskytuje;
 - f) na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu na dobu neurčitou a na stanovení nájemného spojeného s užíváním družstevního bytu.
2. Člen družstva je povinen zejména:
 - a) podílet se na činnosti družstva;
 - b) dodržovat stanovy, uskutečňovat rozhodnutí orgánů družstva a podřídit se jim, pokud nejsou v rozporu se zákonem nebo stanovami;
 - c) ve stanovené lhůtě uhradit základní členský vklad;
 - d) podílet se na případných úhradách ztráty družstva a na tvorbě fondu oprav k opravám bytového domu;
 - e) chránit majetek družstva, řádně a hospodárně užívat služeb, jejichž užívání družstvo zabezpečuje;
 - f) užívat byt k určeným účelům, řádně a včas platit nájemné a zálohové úhradu za plnění poskytovaných služeb, a to vždy do 15. dne běžného měsíce. Výši nájemného a úhrad za služby stanoví členská schůze;
 - g) hradit příspěvky na činnost družstva ve výši stanovené členskou schůzí;
 - h) podílet se na základě rozhodnutí členské schůze a za podmínek stanovených zákonem na úhradě ztráty družstva, maximálně však ve výši trojnásobku základního členského vkladu; uhrazovací povinnost přitom nesmí být uložena ve vyšším rozsahu, než kolik činí skutečná výše ztráty družstva;
 - i) oznamovat družstvu včas změny týkající se člena a příslušníků jeho domácnosti, které jsou podstatné pro vedení členské a bytové evidence, stanovení a rozúčtování záloh úhrad za plnění poskytnutá s nájmem bytu;
 - j) zajišťovat řádnou, včasnou údržbu a opravy v bytě a v prostoru náležející k bytu (sklepu) na své náklady, popř. včas oznámit družstvu potřebu provedení těch oprav, které má zajišťovat družstvo dle čl. 11 těchto stanov;
 - k) nezneužívat společných prostor, zdrojů elektřiny a vody;
 - l) umožnit přístup do bytu z důvodu provedení nezbytných oprav, event. odečtení stavu energií na měřidlech;
 - m) požádat družstvo o souhlas k úpravě bytu, popř. o souhlas k provedení stavebních úprav ve smyslu příslušných obecně závazných právních předpisů a norem; předat družstvu dokumentaci navrhovaných stavebních změn a úprav;
 - n) pronajatý byt, popř. jeho část přenechat jinému do podnájmu jen se souhlasem družstva;
 - o) dodržovat základní pravidla občanského soužití.

Čl. 7

Zánik členství v družstvu

1. Členství v družstvu zaniká:
 - a) vystoupením;
 - b) písemnou dohodou;
 - c) smrtí člena družstva;
 - d) vyloučením;

- e) zánikem a likvidací družstva;
 - f) převodem nebo přechodem družstevního podílu;
 - g) popř. jinými způsoby, stanovenými zákonem.
- aa) Vystoupit může člen z družstva na základě písemné odhlášky. Členství zaniká uplynutím dvou měsíců s tím, že tyto se začnou počítat prvním dnem kalendářního měsíce, následujícího po doručení odhlášky předsedovi družstva. Odhlášku může člen odvolat jen písemně a se souhlasem družstva.
- bb) Písemnou dohodou mezi členem a družstvem může členství zaniknout kdykoliv. Členství zde končí k termínu uvedenému v dohodě. Navrhuje-li dohodu družstvo, musí být v dohodě uveden důvod, pro který dochází ke skončení členství.
- cc) 1) Jestliže zemře člen a nájemce bytu a nejde-li o společný nájem manželů, přechází smrtí členství v družstvu na dědice, kterému připadl družstevní podíl. S přechodem dědictví přecházejí na dědice veškerá práva a povinnosti, plynoucí z těchto stanov včetně uzavření nájemní smlouvy o nájmu bytu. Nepřešlo-li členství na dědice, zaniká smrtí člena.
2) Dědic, který se nestal členem družstva má nárok na vypořádací podíl člena, jehož členství zaniklo.
- dd) 1) O vyloučení člena z družstva rozhoduje členská schůze.
Vyloučen může být člen jestliže:
- byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu, jeho majetku nebo členu družstva;
 - porušil-li opětovně a přes písemnou výstrahu závažným způsobem své členské povinnosti, zejména neplní-li povinnosti uvedené v ustanovení článku 7 odst. 2 těchto stanov, popř. narušuje-li soustavně činnost družstva a oprávněné zájmy členů porušováním dobrých mravů;
 - popř. z jiných důvodů stanovených zákonem.
- 2) O vyloučení lze rozhodnout pouze do šesti měsíců ode dne, kdy byl zjištěn důvod k vyloučení, nejpozději však do jednoho roku ode dne, kdy tento důvod vznikl.
- 3) Před rozhodnutím o vyloučení člena družstva musí být členu dána možnost, aby se k věci vyjádřil. Toto platí v případě, že je tato podmínka splnitelná. Rozhodnutí o vyloučení z družstva musí být doručeno vylučovanému členovi družstva do vlastních rukou. Rozhodnutí musí obsahovat důvod vyloučení, který nelze dodatečně měnit a poučení o možnosti odvolání k členské schůzi družstva a možnosti soudního přezkumu rozhodnutí o vyloučení.
- 4) Proti rozhodnutí o vyloučení může vylučovaný člen do třiceti dnů ode dne doručení oznámení o vyloučení podat odůvodněné námitky, o nichž rozhodne výhradně za tímto účelem svolaná členská schůze družstva, jejíž rozhodnutí musí být osvědčeno veřejnou listinou.
- 5) Proti rozhodnutí členské schůze o zamítnutí námitek může vylučovaný člen podat ve lhůtě tří měsíců ode dne doručení rozhodnutí návrh k soudu na prohlášení rozhodnutí o vyloučení za neplatné. Do doby uplynutí lhůty pro podání návrhu u soudu nebo do doby pravomocného skončení soudního řízení družstvo nemůže vůči vylučovanému členovi uplatnit žádná práva, plynoucí ze zániku jeho členství.
- ee) Při likvidaci družstva se postupuje podle příslušných ustanovení zákona. Členství zaniká dnem výmazu družstva z obchodního rejstříku.

Čl. 8 Členství manželů v družstvu

1. Členství jednoho z manželů v družstvu nezakládá členství druhého z manželů.
2. V případě společného členství manželů v družstvu zaniká členství:
 - a) smrtí jednoho z manželů;
 - b) dohodou rozvedených manželů;

- c) rozhodnutím soudu o zrušení práva společného nájmu bytu rozvedenými manžely;
- d) dohodou s družstvem;
- e) převodem členských práv a povinností manželů.

3. Zanikne-li společné členství manželů v družstvu smrtí jednoho z nich, zůstává členem a nájemcem bytu pozůstalý manžel.

Čl. 9

Nájem družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru)

1. Nájem družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) vzniká smlouvou, kterou družstvo (pronajímatel) přenechává svému členu (nájemci) do užívání družstevní byt (družstevní nebytový prostor). Není-li doba nájmu dohodnuta, má se zato, že smlouva o nájmu byla uzavřena na dobu neurčitou.
2. Členovi vznikne právo na uzavření nájemní smlouvy:
 - a) převodem družstevního podílu podle článku 4;
 - b) přechodem družstevního podílu.
3. Nájemní smlouva musí obsahovat označení bytu (nebytového prostoru), jeho příslušenství, rozsah jejich užívání a způsob výpočtu nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu (nebytového prostoru) nebo jejich výši. Nájemní smlouva musí mít písemnou formu.
4. Družstvo je povinno zajistit nájemci družstevního bytu plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu.
5. Veškeré opravy v bytě související s jeho užíváním včetně zařizovacích předmětů a náklady, spojené s běžnou údržbou bytu hradí nájemce (včetně výměny plynových kotlů na dodávku tepla a teplé vody, plynových topidel, kuchyňské linky, digestoře apod. Nájemce nehradí opravy a výměny páteřních rozvodů elektřiny, plynu, vody a kanalizace.
6. Družstvo může z technických nebo estetických důvodů stanovit odchylná pravidla upravující způsob provedení některých oprav nebo běžné údržby bytu.
7. Nepostará-li se nájemce družstevního bytu o včasné provedení drobných oprav a běžnou údržbu bytu, má družstvo právo učinit tak po předchozím upozornění nájemce na jeho náklad samo a požadovat od něj náhradu.
8. Nájemce je povinen po předchozí písemné výzvě umožnit družstvu nebo jím pověřené osobě, aby k zajištění řádné údržby bytu, nebo vyžadují-li to nezbytné úpravy, provoz a opravy ostatních bytů nebo domu jako celku, byla provedena kontrola stavu bytu. Stejně je povinen umožnit přístup k provedení udržovacích prací, rekonstrukcí a oprav realizovaných přímo družstvem, a také umožnit přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu a patří družstvu.
9. 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 družstvu vznikla.
10. 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 nájemce závady a poškození odstranit a požadovat od něho náhradu.
11. 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 nájemce provedené úpravy a změny bez odkladu odstranil.
12. V případě skončení nájmu nájemce odevzdá byt družstvu v den, kdy nájem končí. Byt je odevzdán, obdrží-li družstvo klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do bytu a v jeho užívání. Nájemce je povinen odevzdat byt ve stavu, v němž jej převzal, odstranit v bytě změny, které provedl bez souhlasu družstva, pokud nesdělil družstvo nájemci, že odstranění změn nežádá. Změny provedené se souhlasem družstva odstraní nájemce, pokud si strany ujednaly, že při skončení nájmu nájemce uvede byt do původního stavu. Zařízení a předměty upevněné na zdech, podlaze a stropu bytu, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo poškození bytu nebo domu, přecházejí upevněním do vlastnictví družstva.
13. Nájemce má právo chovat v bytě zvíře, nepůsobí-li jeho chov družstvu nebo ostatním nájemcům obtíže nepřiměřené poměrům v domě. Pokud vyvolá chov zvířete potřebu zvýšených nákladů na údržbu společných částí domu, nahradí nájemce tyto náklady družstvu.
14. O nájmu družstevních nebytových prostorů platí přiměřeně ustanovení těchto stanov o nájmu družstevního bytu a ustanovení občanského zákoníku o nájmu prostoru sloužícího k podnikání.

Čl.10

Nájemné a úhrada za plnění spojená s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru)

1. Člen - nájemce družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) je povinen platit nájemné v poměrné výši nákladů a výdajů za správu, provoz a technické zhodnocení družstevního domu za stanovené období včetně tvorby dlouhodobé zálohy podle odstavce 3) a dále úhradu za plnění spojená s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru).
2. Celkovou výši nájemného a úhrad za poskytovaná plnění stanoví členská schůze družstva.
3. Součástí nájemného je také pravidelný nebo jednorázový příspěvek určený na tvorbu dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice. Její výši stanoví představenstvo podle zásad schválených členskou schůzí v souladu s předpokládanými náklady na opravy a výdaji na dodatečné investice v domě (modernizace a rekonstrukce). Zůstatek dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice se převádí do příštího roku a nevypovídá se s nájemcem družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) ani při ukončení nájmu.
4. Nájemné spolu s úhradou za poskytovaná plnění se platí zálohově, a to měsíčně nejpozději do dvacátého dne příslušného měsíce.
5. Vyúčtování zálohy na nájemné za kalendářní rok provede družstvo se členem nejpozději do konce března následujícího roku. Dlouhodobá záloha tvořená podle odst. 3) se do vyúčtování nezahrnuje.
6. Vyúčtování záloh na plnění spojená s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) se provádí odděleně pro každý druh zálohy, a to nejpozději do šesti měsíců po uplynutí zúčtovacího období, nestanoví-li jiný právní předpis jinak.
7. Přeplatek nebo nedoplatek z vyúčtování záloh podle odst. 5) a 6) je splatný nejpozději do tří měsíců po vyúčtování, nestanoví-li jiný právní předpis jinak. Přeplatek z nájemného podle odst. 5) může být převeden do dlouhodobé zálohy podle odst. 3). Při výplatě přeplatku nájemného nebo úhrad za plnění spojená s užíváním bytu (nebytového prostoru) má družstvo právo započíst své splatné pohledávky vůči nájemci družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru).
8. Nezaplatí-li nájemce družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) zálohu na nájemné a zálohu na poskytovaná plnění do pěti dnů po jejich splatnosti, nejpozději však do tří měsíců po jejich splatnosti, je to důvodem k vyloučení člena z družstva, vyjma toho je povinen zaplatit družstvu poplatek z prodlení, resp. úrok z prodlení stanovený jiným právním předpisem.
9. Neoznačená platba nájemného nebo úhrady za poskytovaná plnění se použije k úhradě nejstarší pohledávky družstva, kterou má z titulu nájmu tohoto družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru).

Čl. 11

Povinnosti družstva

1. Družstvo zabezpečuje správu, řádnou a včasnou údržbu a opravu majetku družstva a bytového domu, nebytových a společných prostor, údržbu zahrady, poskytování služeb spojených s užíváním bytů a nebytových prostor. Údržbu a opravu bytového domu, nebytových a společných prostor zabezpečuje v tomto rozsahu:
 - a) vodovodní, plynovodní, kanalizační a elektrickou přípojku od veřejné části bytového domu;
 - b) vodorovný a svislý rozvod vody, kanalizačního odpadu, elektro-silnoproud a elektro-slaboproud (mimo telefonního vedení) až k odbočkám rozvodů do jednotlivých bytů;
 - c) společná část zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu až k odbočkám přípojek do jednotlivých bytů;
 - d) konstrukce základů, střešních plášťů, fasádního opláštění včetně balkonových konstrukcí;
 - e) stavební konstrukce a povrchové úpravy nebytových a společných prostor vymezených jejich podlahovými plochami;
 - f) přístupové komunikace a sadové úpravy.
2. Družstvo zabezpečuje údržbu a opravu i uvnitř bytů, jsou-li vyvolány bezprostředně pracemi podle ustanovení odst. 1 tohoto článku stanov. Ostatní opravy v bytě a náklady související s jeho užíváním hradí člen družstva s tím, že družstvo tyto opravy a služby může zajišťovat nebo zprostředkovat za úplatu.
3. Družstvo zajišťuje služby v tomto rozsahu:
 - a) dodávku vody;
 - b) odvod splaškových vod a odvoz odpadu z bytů v bytovém domě;
 - c) úklid společných prostor bytového domu;

- c) úklid společných prostor bytového domu;
 - d) administrativní úkony spojené se správou bytového domu a úhradou poplatků, daní a pojištění bytového domu;
 - e) výkony spojené s rekonstrukcí a stavebními změnami bytového domu nebo jeho částí kromě vlastních bytů;
 - f) úkony spojené s vedením technické dokumentace bytového domu a jeho částí, včetně všech bytů a nebytových prostor.
4. Družstvo vede seznam všech svých členů. Do seznamu se zapisuje kromě jména a bydliště, popř. e-mailové adresy fyzické osoby, i den a způsob vzniku jejího členství v družstvu, výše jejího základního členského vkladu a dalšího členského vkladu a výše, v níž byl splacen a další jeho majetkovou účast. Do seznamu se bez zbytečného odkladu vyznačují všechny změny evidovaných skutečností. Družstvo umožní každému, kdo osvědčí právní zájem, nebo doloží písemný souhlas člena, jehož se zápis týká, aby do seznamu nahlédl. Podpis člena na písemném souhlasu musí být úředně ověřen. Člen družstva má právo do seznamu nahlížet a žádat potvrzení o svém členství a obsahu jeho zápisu v seznamu.

Část III.

Majetková účast členů, hospodaření družstva

Čl. 12

Majetková účast členů družstva

1. Majetkovou účast člena v družstvu tvoří základní členský vklad a případně další členský vklad.
2. Základní členský vklad a případný další členský vklad je člen povinen splatit do patnácti dnů ode dne vzniku rozhodné skutečnosti v penězích na účet družstva.

Čl. 13

Družstevní podíl a vypořádací podíl

1. Družstevní podíl představuje práva a povinnosti člena plynoucí z členství v družstvu.
2. Družstevní podíl nemůže být ve spoluvlastnictví více osob. Zastavení družstevního podílu je vyloučeno.
3. Při zániku členství za trvání družstva má dosavadní člen družstva nárok na vypořádací podíl, jehož výše je rovna výši jeho splněného členského vkladu.
4. Vypořádací podíl se vyplácí v penězích.
5. Vypořádací podíl člena, který byl nájemcem družstevního bytu a tento nevyklidil, je splatný uplynutím tří měsíců ode dne vyklizení družstevního bytu, jehož byl bývalý člen nájemcem, nebo uplynutím tří měsíců poté, kdy byla nebo mohla být zjištěna výše vypořádacího podílu ze schválené účetní závěrky za rok, v němž členství zaniklo, a to tím dnem, který nastane později.
6. Při výplatě vypořádacího podílu má družstvo právo na započtení svých splatných pohledávek vůči bývalému členu.

Čl. 14

Rezervní fond

1. Družstvo zřizuje pro případ ztráty rezervní fond, nejméně ve výši 50 % zapisovaného základního kapitálu. Tento fond družstvo doplňuje nejméně o 10 % ročního čistého zisku, a to až do doby, než výše tohoto fondu dosáhne částky rovnající se hodnotě zapisovaného základního kapitálu družstva.
2. Zdroje rezervního fondu se používají na úhradu ztráty družstva. V případě, že hospodaření družstva v předchozím účetním období nebude ztrátové, je možné po schválení členskou schůzí finanční prostředky z rezervního fondu přesunout do dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice.
3. Rezervní fond se nesmí používat za trvání družstva k rozdělení mezi členy.

Čl. 15

Dlouhodobá záloha na opravy a dodatečné investice

1. Záloha se tvoří pravidelnými i mimořádnými příspěvky z nájemného.

2. Záloha se používá na financování oprav, údržby, příp. dalších provozních nákladů a dále k financování technického zhodnocení domu.

Čl. 16

Vypořádání výsledku hospodaření

1. Zisk družstva, dosažený v předcházejících účetních obdobích se použije způsobem, určeným členskou schůzí.
2. Po úhradě závazků družstva může být zisk družstva použit pouze k uspokojování bytových potřeb členů družstva a k dalšímu rozvoji bytového družstva. Zisk družstva nelze rozdělit mezi členy.

Čl. 17

Hospodaření družstva

1. Družstvo hradí náklady a výdaje své činnosti z příjmů získaných z bytového a nebytového hospodářství a z příspěvků členů, popřípadě z jiných zdrojů.

Čl. 18

1. Pokud nerozdělený zisk z minulých let a rezervní fond nebudou stačit na úhradu vykázané ztráty družstva, členská schůze je oprávněna rozhodnout o uhrazovací povinnosti členů.

Část IV.

Orgány družstva

Čl. 19

1. Orgány družstva jsou:

- a) členská schůze
- b) předseda družstva

Kontrolní komise se nezřizuje, působnost kontrolní komise vykonává členská schůze.

Čl. 20

Členská schůze

1. Nejvyšším orgánem družstva je členská schůze.
2. Členskou schůzi svolává předseda podle potřeby, nejméně však jednou ročně. O termínu členské schůze musí být členové družstva vyrozuměni včetně jejího programu nejméně 15 dnů před jejím konáním. Pozvánka na členskou schůzi musí být v daném termínu:
 - a) vyvěšena na informační desce družstva a uveřejněna na internetových stránkách družstva a zároveň;
 - b) zaslána členům družstva elektronickou cestou na jimi určené e-mailové adresy, byly-li pro tento účel poskytnuty, anebo;
 - c) vhozena do domovní schránky člena družstva v bytovém domě, popř. zaslána na adresu bydliště člena, uvedenou v seznamu členů, je-li tato odlišná od sídla družstva.
3. Členská schůze musí být svolána vždy, požádá-li o to písemně alespoň 10 % všech členů družstva, kteří mají nejméně jednu pětinu všech hlasů.
4. Konání členské schůze formou dílčích členských schůzí je vyloučeno.
5. Rozhodnutí členské schůze může být ve výjimečných případech, za podmínek stanovených zákonem, konáno formou rozhodnutí per rollam. Podmínkou tohoto postupu je jeho předchozí schválení usnesením členské schůze, v němž bude současně formulován text navrhovaného rozhodnutí, které má být per rollam schváleno a lhůta pro doručení vyjádření člena. Nedoručí-li člen ve stanovené lhůtě předsedovi družstva písemný souhlas s návrhem usnesení platí, že s návrhem usnesení nesouhlasí.
6. Rozhodováním per rollam nelze rozhodovat o zániku družstva nebo o vyloučení člena z družstva.

Čl. 21

1. Do působnosti členské schůze patří zejména:

- a) přijímat a měnit stanovy družstva;
- b) volit a odvolávat předsedu a pověřeného člena ;
- c) schvalovat roční účetní závěrku;
- d) rozhodovat o rozdělení a užití zisku, popřípadě způsobu úhrady ztráty;

- g) rozhodovat o splnutí, sloučení, přeměně, rozdělení a o jiném zrušení družstva;
 - h) schvalovat smlouvu o výkonu funkce členů orgánů družstva;
 - i) projednávat a rozhodovat o podnětech, návrzích a stížnostech členů družstva;
 - j) rozhodovat o vyloučení člena z družstva;
 - k) rozhodovat o námitkách člena proti rozhodnutí o jeho vyloučení z družstva;
 - l) rozhodovat o výši nájmu družstevních a nedružstevních nebytových prostor, výši záloh na služby a výši příspěvků do fondů družstva;
 - m) rozhodovat o výpovědi z nájmu nedružstevních nebytových prostor;
 - n) stanovit výši úhrad za úkony družstva prováděné z podnětu nebo ve prospěch jednotlivého člena družstva;
 - o) rozhodovat ve věcech oprav a investic 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;
 - p) stanovit výši uhrazovací povinnosti v případě ztráty družstva;
 - q) rozhodovat o významných majetkových dispozicích družstva.
2. Členská schůze rozhoduje o dalších záležitostech družstva a jeho činnosti, pokud tak stanoví zákon nebo si rozhodování o věci vyhradila samotná členská schůze.
 3. Členská schůze rozhoduje o mimořádných výdajových položkách družstva a schvaluje ceník zpoplatněných a administrativních služeb družstva.
 4. Členská schůze schvaluje finanční odměny za výkon funkce.

Čl. 22

1. Nestanoví-li stanovy nebo zákon v daných věcech jinak, je členská schůze způsobilá se usnášet, jestliže je přítomna nadpoloviční většina všech členů družstva. Usnesení je přijato, hlasovala-li pro ně nadpoloviční většina přítomných členů.
2. K rozhodnutí ve věcech ustanovení článku 21 odst. 1 písm. a), g), q) těchto stanov je vždy zapotřebí souhlasu alespoň dvoutřetinové většiny všech členů družstva.
3. Ke změně obsahu stanov v rozsahu stanoveném v ustanovení § 731 odst. 1 zákona se vyžaduje souhlas všech členů družstva.
4. Není-li členská schůze schopna se usnášet, svolá předseda, popř. ten, kdo svolal původně svolanou členskou schůzi, je-li to stále potřebné, náhradní členskou schůzi se stejným programem, a to stejným způsobem jako původně svolanou členskou schůzi. Ta se musí konat nejpozději do tří týdnů po termínu původní členské schůze. Ve věcech dle odst. 1 tohoto článku stanov je náhradní členská schůze způsobilá se usnášet, jestliže je přítomno alespoň 20 % členů družstva.
5. Při hlasování má každý člen jeden hlas; manželé, nebo osoby žijící ve společné domácnosti jako společní členové mají jeden hlas. V případě, že člen družstva je nájemcem více družstevních bytů, jeho počet hlasů na členské schůzi je roven počtu družstevních bytů, jichž je nájemcem. Takto zvýšený počet hlasů člena však nikdy nesmí činit více, než počet hlasů odpovídající jedné polovině všech družstevních bytů v bytovém domě.
6. Člen družstva může zmocnit jiného člena písemnou plnou mocí, aby jej na členské schůzi zastupoval. Z plné moci musí vyplývat, zda byla udělena pro zastoupení na jedné nebo na více členských schůzích. Nikdo nesmí být zmocněncem více než jedné třetiny všech členů družstva.
7. Z jednání každé členské schůze se pořizuje zápis, který musí obsahovat alespoň:
 - a) datum a místo konání členské schůze;
 - b) přijatá usnesení k jednotlivým bodům programu, o kterých se hlasovalo;
 - c) výsledky hlasování;
 - d) stručné shrnutí diskuse členů k jednotlivým bodům programu;
 - e) nepřijaté námitky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování.
8. Přílohu zápisu tvoří seznam účastníků schůze, pozvánka na členskou schůzi a podklady, které byly předloženy k projednáváním bodům.
9. Každý člen družstva má právo nahlížet do zápisu a jeho příloh.
10. Zápis každé členské schůze zpřístupní předseda členům družstva postupem stanoveným v článku 20 odst. 2 těchto stanov, a to nejpozději do čtrnácti kalendářních dnů ode dne konání členské schůze.

Čl. 23

1. Každý člen družstva se může dovolávat neplatnosti usnesení členské schůze pro rozpor s právními předpisy, nebo stanovami u příslušného soudu za podmínek stanovených zákonem.

Čl. 24

Předseda

1. Předseda je statutárním orgánem družstva a je zapsán ve veřejném rejstříku. Řídí činnost družstva a rozhoduje o všech záležitostech, které podle zákona a stanov nespádají do pravomoci členské schůze.
2. Předseda plní usnesení členské schůze a je při své činnosti vázán pokyny, úkoly a omezeními stanovenými usneseními členské schůze, nejsou-li tyto v rozporu se zákonem či stanovami.
3. Předseda zajišťuje řádné vedení účetnictví a předkládá členské schůzi ke schválení rozpočet družstva, účetní závěrku a návrh na rozdělení zisku nebo úhrady ztráty družstva.
4. Předsedu volí členská schůze z řad členů družstva. Zabezpečuje plnění usnesení členské schůze, které odpovídá za svou činnost.
5. Předseda předkládá členské schůzi pravidelně, nejméně však jednou ročně, podrobnou zprávu o činnosti a o hospodaření družstva.
6. Předseda je volen členskou schůzí a zastupuje družstvo ve všech věcech samostatně nebo v případě právních jednání v písemné formě společně s pověřeným členem. Předsedou může být pouze člen družstva, který splňuje náležitosti příslušných zákonů a je starší 18 let.
7. Předseda rozhoduje o záležitostech, kterými je pověřen členskou schůzí.
8. Předseda kontroluje plnění usnesení členské schůze.
9. Předseda svolává členské schůze.
10. Předseda je povinen do 30 dnů od schválení stanov nebo jejich změny uvědomit příslušný rejstříkový soud.
11. Předseda se může nechat ve své činnosti zastoupit na základě písemné plné moci jiným členem představenstva.
12. Je-li pro právní jednání předepsána písemná forma, je třeba podpisu předsedy a pověřeného člena, a to tak, že k vytištěné nebo k vypsané obchodní firmě družstva připojí své podpisy.
13. Funkční období předsedy jsou tři roky.
14. Předseda může být za svou činnost rozhodnutím členské schůze odměňován.
15. Neplní-li předseda svou funkci řádně, může jej členská schůze odvolat před uplynutím funkčního období. Předseda může ze své funkce odstoupit.

Čl. 25

Kontrolní komise

1. Funkci kontrolní komise plní členská schůze. Je oprávněna kontrolovat veškerou činnost družstva a prošetřuje stížnosti jeho členů.
2. Členská schůze dává stanovisko k roční účetní závěrce a návrhu na rozdělení zisku nebo úhrady ztráty družstva.
3. Členská schůze upozorňuje předsedu na nedostatky a vyžaduje zjednání nápravy.
4. Členská schůze je oprávněna vyžadovat si u předsedy jakékoliv informace o hospodaření družstva. Předseda je povinen členské schůzi bez zbytečného odkladu oznámit všechny skutečnosti, které mohou mít závažné důsledky v hospodaření nebo postavení družstva a jeho členů.

Část V.

Roční účetní závěrka

Čl. 26

1. Družstvo je povinno sestavit za každý rok účetní závěrku, a to do tří měsíců od skončení účetního období.
2. Spolu s roční účetní závěrkou navrhne družstvo i způsob rozdělení a užití zisku, popřípadě způsob úhrady ztrát.
3. Členové družstva si mohou vyžádat roční účetní závěrku a návrh na rozdělení zisku a ztrát k nahlédnutí.

Část VI. **Zrušení a likvidace**

Čl. 27

Družstvo se zruší právním jednáním, rozhodnutím orgánu veřejné moci nebo z dalších důvodů stanovených zákonem.

Čl. 28

1. O dobrovolném zrušení družstva rozhoduje členská schůze.
2. Toto rozhodnutí členské schůze musí být osvědčeno veřejnou listinou.
3. Po zrušení družstva se vyžaduje likvidace, ledaže celé jeho jmění nabývá právní nástupce.
4. Rozhodne-li členská schůze o zrušení družstva s likvidací, ustanoví likvidátora.
5. Zruší-li se družstvo při přeměně, zruší se bez likvidace dnem účinnosti přeměny. Přeměnou se rozumí fúze, rozdělení a změna právní formy. Podrobnosti upravuje jiný právní předpis.

Čl. 29

1. Soud na návrh toho, kdo osvědčí právní zájem, nebo i bez návrhu zruší družstvo a nařídí jeho likvidaci, pokud
 - a) vyvíjí nezákonnou činnost v takové míře, že závažným způsobem narušuje veřejný pořádek;
 - b) nesplňuje nadále předpoklady vyžadované pro vznik družstva zákonem;
 - c) nemá déle než dva roky statutární orgán schopný usnášet se;
 - d) není schopno po dobu delší než jeden rok vykonávat svou činnost a plnit tak svůj účel;
 - e) nemůže vykonávat svou činnost pro nepřekonatelné rozpory mezi členy;
 - f) porušuje závažným způsobem ustanovení obecně závazného právního předpisu o hospodaření se svým majetkem;
 - g) provozuje činnost, která je v rozporu s jiným právním předpisem, zejména jde-li o takovou činnost, která může ohrozit uspokojování bytových potřeb členů družstva.
2. V případě, že soud rozhodl o zrušení právnické osoby, jmenuje likvidátora.

Čl. 30

1. Dnem, kdy je zrušeno, vstupuje družstvo do likvidace.
2. Při likvidaci družstva se postupuje podle zákona a jiných právních předpisů.

Čl. 31

1. Dokud nejsou uspokojena práva věřitelů, kteří včas přihlásili své pohledávky, nelze podíl na likvidačním zůstatku ani ve formě zálohy vyplácet, ani ho jinak použít.
2. Konečnou zprávu o průběhu likvidace, návrh na použití likvidačního zůstatku a účetní závěrku, které je povinen zpracovat, předloží likvidátor ke schválení členské schůzi.
3. Podíl člena na likvidačním zůstatku je roven splněné vkladové povinnosti k členskému vkladu. Podíl na likvidačním zůstatku se vyplácí v penězích.
4. Nelze-li práva všech členů uspokojit zcela, uspokojí se poměrně. Pokud po uspokojení práv všech členů ohledně podílu na likvidačním zůstatku zůstanou nerozděleny ještě nějaké prostředky z likvidačního zůstatku, rozdělí se mezi členy rovným dílem.

Část VII. **Závěrečné ustanovení**

Čl. 32

1. Tyto stanovy byly schváleny usnesením členské schůze ze dne 26.11.2014 jako změna dosavadních stanov.
2. Právní vztahy družstva se řídí stanovami družstva, pokud obecně závazné právní předpisy nestanoví jinak.
3. Družstvo se tímto podle ustanovení § 777 odst. 5 zákona č. 90/2012 Sb. o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích) podřizuje tomuto zákonu jako celku.