

Úplné znění stanov družstva**Bytové družstvo Zikova 3/522**

identifikační číslo 270 87 506, se sídlem Praha 6, Zikova 522/3, PSČ 16000
zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl Dr, vložka 5988
(dále jen „**družstvo**“)

1. FIRMA A SÍDLO SPOLEČNOSTI

1.1. Firma družstva je: **Bytové družstvo Zikova 3/522**

1.2. Sídlo družstva je: **Praha**

2. PŘEDMĚT ČINNOSTI

2.1. Předmětem činnosti družstva je:

2.1.1. správa a provoz bytového fondu a nebytových prostor a hospodaření se společným majetkem družstva za účelem zajišťování bytových potřeb svých členů

3. ZÁKLADNÍ ČLENSKÝ VKLAD

3.1. Každý člen se podílí na základním kapitálu družstva základním členským vkladem.

3.2. Výše základního členského vkladu je pro všechny členy družstva stejná.

3.3. Výše základního členského vkladu je 3.850,- Kč

3.4. Přistupující člen musí splatit základní členský vklad před podáním písemné přihlášky, a to k rukám předsedy představenstva družstva.

3.5. Člen se může podílet na základním kapitálu družstva více dalšími členskými vklady.

4. PODMÍNKY VZNIKU ČLENSTVÍ V DRUŽSTVU

4.1. Členství v družstvu vzniká jen při splnění všech podmínek stanovených tímto zákonem a stanovami, a to:

4.1.1. při založení družstva dnem vzniku družstva,

4.1.2. dnem rozhodnutí členské schůze o přijetí za člena nebo pozdějším dnem uvedeným v tomto rozhodnutí, nebo

4.1.3. převodem nebo přechodem družstevního podílu.



- 4.2. O přijetí do družstva rozhoduje členská schůze družstva.
- 4.3. Členství v družstvu vzniká dnem, kdy členská schůze rozhodne o přijetí za člena na základě písemné přihlášky. K přihlášce musí být připojeno potvrzení o zaplacení základního členského vkladu.
- 4.4. Přihláška uchazeče o členství i rozhodnutí družstva o přijetí musí mít písemnou formu a vždy obsahují firmu družstva, jméno a bydliště nebo sídlo uchazeče o členství a vymezení jeho družstevního podílu.
- 4.5. Družstvo vrátí základní členský vklad uchazeči o členství, kterého nepřijalo za člena, do třiceti (30) dnů od rozhodnutí o nepřijetí uchazeče za člena družstva.
- 4.6. Členství jednoho z manželů v družstvu nezakládá členství druhého z manželů.

5. PRÁVA A POVINNOSTI ČLENA DRUŽSTVA

- 5.1. Člen družstva má v souladu se zákonem a stanovami právo zejména
 - 5.1.1. volit a být volen do orgánů družstva,
 - 5.1.2. účastnit se řízení a rozhodování v družstvu,
 - 5.1.3. podílet se na výhodách poskytovaných družstvem.
- 5.2. Člen družstva je zejména povinen
 - 5.2.1. dodržovat stanovy,
 - 5.2.2. dodržovat rozhodnutí orgánů družstva.
- 5.3. Výpovědní doba pro vystoupení z družstva je 2 měsíce.
- 5.4. Družstevní podíl může být ve spoluvlastnictví více osob.

6. PRÁVA A POVINNOSTI DRUŽSTVA

- 6.1. Práva a povinnosti družstva se řídí zákonnými ustanoveními. Družstvo nemá žádné zvláštní práva a povinnosti než, která jsou stanovena zákonem.

7. ORGÁNY DRUŽSTVA

- 7.1. Orgány družstva jsou:
 - 7.1.1. členská schůze,

7.1.2. představenstvo,

7.1.3. kontrolní komise

8. SVOLÁNÍ ČLENSKÉ SCHŮZE

- 8.1. Svolavatel nejméně 15 dnů přede dnem konání členské schůze uveřejní pozvánku na členskou schůzi na internetových stránkách družstva a současně ji zašle členům na adresu uvedenou v seznamu členů. Uveřejněním pozvánky se považuje pozvánka za doručenou. Pozvánka musí být na internetových stránkách uveřejněna až do okamžiku konání členské schůze. Pozvánka musí být vyvěšena také na domovní vývěsce nejméně 15 dnů přede dnem konání členské schůze.
- 8.2. Pozvánka obsahuje alespoň
- 8.2.1. firmu a sídlo družstva,
 - 8.2.2. místo a dobu zahájení členské schůze; místo a doba zahájení členské schůze se určí tak, aby co nejméně omezovaly možnost člena se jí zúčastnit,
 - 8.2.3. označení, zda se svolává členská schůze nebo náhradní členská schůze,
 - 8.2.4. program členské schůze a
 - 8.2.5. místo, kde se člen může seznámit s podklady k jednotlivým záležitostem programu členské schůze, pokud nejsou přiloženy k pozvánce.
 - 8.2.6. Má-li dojít ke změně stanov nebo k přijetí usnesení, jehož důsledkem je změna stanov, obsahuje pozvánka v příloze též návrh těchto změn nebo návrh usnesení.
- 8.3. Představenstvo svolává členskou schůzi ve lhůtách určených stanovami, nejméně však jednou za každé účetní období.
- 8.4. Členská schůze, na které se má projednat řádná účetní závěrka, se musí konat nejpozději do 6 měsíců po skončení účetního období, za které je řádná účetní závěrka sestavena.
- 8.5. Představenstvo svolá členskou schůzi vždy, je-li to v důležitém zájmu družstva.
- 8.6. Představenstvo svolá členskou schůzi bez zbytečného odkladu také poté, co zjistí, že
- 8.6.1. ztráta družstva dosáhla takové výše, že při jejím uhrazení ze zdrojů družstva by neuhrazená ztráta dosáhla výše základního kapitálu nebo to lze s ohledem na všechny okolnosti předpokládat, nebo
 - 8.6.2. družstvo se dostalo do úpadku nebo do hrozícího úpadku podle jiného právního předpisu,

a navrhne členskou schůzi přijetí potřebných opatření k nápravě.

- 8.7. Představenstvo svolá členskou schůzi, jestliže jej o to požádala kontrolní komise nebo alespoň 10 % členů družstva, kteří mají nejméně jednu pětinu všech hlasů
- 8.8. Na žádost kontrolní komise nebo členů družstva podle čl. 8.7 stanov, nebo v důležitém zájmu družstva může členskou schůzi svolat i jeden nebo někteří členové představenstva, likvidátor nebo kontrolní komise, jestliže ji mělo svolat představenstvo podle zákona nebo stanov a neučinilo tak bez zbytečného odkladu poté, co tato povinnost vznikla.
- 8.9. Není-li členská schůze svolána na žádost kontrolní komise nebo členů družstva podle čl. 8.7 stanov představenstvem tak, aby se konala do 30 dnů po doručení žádosti, musí být členská schůze svolána osobami nebo orgánem podle čl. 8.8 stanov.
- 8.10. Jestliže tak tyto osoby nebo orgán podle čl. 8.8 stanov neučiní do 10 dnů poté, co uplynula lhůta pro svolání členské schůze představenstvem, může členskou schůzi svolat a všechny úkony s tím spojené činit osoba k tomu písemně zmocněná všemi členy, kteří o svolání členské schůze požádali.
- 8.11. Není-li členská schůze svolaná na žádost kontrolní komise nebo členů družstva podle čl. 8.7 stanov usnášeníschopná, svolá ten, kdo členskou schůzi svolal, náhradní členskou schůzi; to neplatí, pokud kontrolní komise nebo osoby podle čl. 8.7 stanov vzaly svoji žádost zpět.
- 8.12. Na žádost členů oprávněných požadovat svolání členské schůze zařadí představenstvo jimi určenou záležitost na program členské schůze. Je-li tato žádost doručena až po odeslání pozvánky, informuje o tom představenstvo členy družstva přítomné na svolané členské schůzi. Povinnost svolat novou členskou schůzi tím není dotčena, ledaže je záležitost, která byla předmětem této žádosti, na členské schůzi projednána v souladu s čl. 8.13 stanov.
- 8.13. Záležitosti, které nebyly zařazeny do navrhovaného programu členské schůze, lze projednávat jen za účasti a se souhlasem všech členů družstva.

9. PŮSOBNOST ČLENSKÉ SCHŮZE

9.1. Členská schůze zejména:

- 9.1.1. mění stanovy, nedochází-li k jejich změně na základě jiné právní skutečnosti,
- 9.1.2. volí a odvolává představenstvo družstva,
- 9.1.3. volí a odvolává členy kontrolní komise družstva;
- 9.1.4. určuje výši odměny představenstva družstva,
- 9.1.5. schvaluje řádnou, mimořádnou nebo konsolidovanou účetní závěrku, popřípadě mezitímní účetní závěrku,



- 9.1.6. schvaluje smlouvu o výkonu funkce,
- 9.1.7. schvaluje poskytnutí finanční asistence,
- 9.1.8. rozhoduje o námitkách člena proti rozhodnutí o jeho vyloučení,
- 9.1.9. schvaluje jednání učiněná za družstvo do jeho vzniku,
- 9.1.10. rozhoduje o rozdělení zisku nebo úhradě ztráty,
- 9.1.11. rozhoduje o uhrazovací povinnosti,
- 9.1.12. rozhoduje o použití rezervního fondu,
- 9.1.13. rozhoduje o vydání dluhopisů,
- 9.1.14. schvaluje převod nebo zastavení závodu nebo takové jeho části, která by znamenala podstatnou změnu dosavadní struktury závodu nebo podstatnou změnu v předmětu podnikání nebo činnosti družstva,
- 9.1.15. rozhoduje o přeměně družstva,
- 9.1.16. schvaluje smlouvu o tichém společenství a její změnu a zrušení,
- 9.1.17. schvaluje smlouvu o dalším členském vkladu a její změnu a zrušení,
- 9.1.18. rozhoduje o zrušení družstva s likvidací,
- 9.1.19. volí a odvolává likvidátora a rozhoduje o jeho odměně,
- 9.1.20. schvaluje zprávu likvidátora o naložení s likvidačním zůstatkem,
- 9.1.21. rozhoduje o přijetí nových členů družstva,
- 9.1.22. rozhoduje o dalších otázkách, které zákon nebo stanovy svěřují do její působnosti.

10. ROZHODOVÁNÍ ČLENSKÉ SCHŮZE

- 10.1. Právo hlasovat na členské schůzi mají členové družstva.
- 10.2. Každý člen má při hlasování na členské schůzi 1 hlas.
- 10.3. Členská schůze je schopna se usnášet, pokud je přítomna většina všech členů majících většinu všech hlasů.
- 10.4. Členská schůze se usnáší většinou hlasů přítomných členů.

10.5. Na členské schůzi se hlasuje zvednutím ruky.

10.6. Připouští se rozhodování členské schůze per rollam mimo valnou hromadu podle § 652 odst. 1 zákona o obchodních korporacích.

11. PŘEDSTAVENSTVO

11.1. Statutárním orgánem družstva je představenstvo.

11.2. Představenstvo má 3 členy.

11.3. Funkční období členů představenstva je 5 let. Funkční období představenstva končí všem jeho členům stejně.

11.4. Představenstvo volí svého předsedu a jednoho místopředsedu.

11.5. Družstvo zastupuje předseda nebo místopředseda. Je-li však pro právní jednání družstva předepsána písemná forma, zastupuje družstvo předseda a další člen představenstva společně.

11.6. Představenstvo v případě, že jeho počet členů neklesl pod polovinu, může jmenovat náhradní členy do příští členské schůze.

11.7. Představenstvo rozhoduje o vyloučení člena z družstva.

11.8. Představenstvo družstva může rozhodnout o vyloučení člena družstva, jestliže člen družstva:

11.8.1. byl pravomocně odsouzen pro trestný čin, který spáchal proti družstvu, jeho majetku nebo jinému členu družstva;

11.8.2. opětovně a přes výstrahu možnosti vyloučení, hrubě porušil v domě obecně závazné předpisy nebo stanovy družstva, či zneužije své postavení v orgánu družstva proti zájmům družstva;

11.8.3. neuhradil ve stanovené době družstvu zálohovou část dalšího členského vkladu stanovenou družstvem k uhrazení zálohy či doplatku kupní ceny domu;

11.8.4. po dobu delší tří měsíců nehradí družstvu měsíční nájemné či úhrady spojené s užíváním bytu či stanovené splátky dalšího členského vkladu;

11.8.5. dal byt nebo jeho část do podnájmu bez souhlasu družstva;

11.8.6. užívá družstevní majetek tak, že jeho užíváním vzniká družstvu škoda nebo umožňuje takovéto užívání družstevního majetku;

11.8.7. sám nebo se spolubydlícími porušuje opakovaně pořádek v domě, přes písemnou výstrahu možnosti vyloučení.

12. KONTROLNÍ KOMISE

- 12.1. Kontrolní komise je kontrolním orgánem družstva. Je oprávněna kontrolovat veškerou činnost družstva a projednávat stížnosti jeho členů. Odpovídá pouze členské schůzi a je nezávislá na ostatních orgánech družstva. Na zjištěné nedostatky upozorňuje kontrolní komise představenstvo a dohlíží na zjednání nápravy.
- 12.2. Kontrolní komise má 3 členy.
- 12.3. Funkční období členů kontrolní komise je 5 let. Funkční období kontrolní komise končí všem jejím členům stejně.
- 12.4. Kontrolní komise volí ze svých členů předsedu.
- 12.5. Kontrolní komise dává písemné stanovisko ke každé účetní závěrce, k návrhu na rozdělení zisku nebo úhrady ztráty bytového družstva a k návrhu na rozhodnutí členské schůze o uhrazovací povinnosti členů.
- 12.6. Kontrolní komise je oprávněna vyžadovat u představenstva jakékoliv informace a doklady o hospodaření družstva. Představenstvo je povinno bez zbytečného odkladu oznámit kontrolní komisi všechny skutečnosti, které mohou mít závažné důsledky v hospodaření nebo postavení družstva nebo jeho členů.
- 12.7. Předseda kontrolní komise nebo jiný její člen pověřený k tomu usnesením kontrolní komise, má právo účastnit se jednání představenstva.
- 12.8. Kontrolní komise se schází podle potřeby.

13. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 13.1. Družstvo je malým družstvem ve smyslu ustanovení § 726 zákona číslo 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích)
- 13.2. Družstvo se podřizuje zákonu číslo 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích) jako celku. Změna stanov v rozsahu tohoto článku nabývá účinnosti až zveřejněním zápisu o podřízení se zákonu o obchodních korporacích jako celku v obchodním rejstříku.

14. ČLENSKÁ PRÁVA

Člen družstva má právo zejména:

- a) na uzavření nájemní smlouvy na byt družstva po dobu členství v družstvu. Při vzniku členství má nárok na uzavření nájemní smlouvy na byt, který oprávněně užívá ke dni vzniku družstva. V nájemní smlouvě lze sjednat nájem na dobu neurčitou.

- b) užívat najatý byt a společné prostory a nakládat s nimi v souladu s obecně platnými předpisy a těmito stanovami
- c) dát do podnájmu byt nebo jeho část se souhlasem představenstva družstva
- d) účastnit se členských schůzí a podílet se na rozhodování o činnosti a hospodaření družstva
- e) předkládat návrhy na zlepšení činnosti družstva, vznášet připomínky, dotazy a stížnosti na orgány družstva a být o jejich vyřízení písemně doporučeně informován do 15 dnů po zasedání příslušného orgánu. Odvolání lze podat k členské schůzi do 21 dnů poté, co členovi bylo doručeno písemné rozhodnutí
- f) na bezplatný převod bytu do vlastnictví, pokud splnil své závazky vůči družstvu; je však povinen uhradit výdaje s převodem spojené. Převod bytu do vlastnictví může být povolen až po úplném splacení všech závazků družstva vůči původnímu vlastníkovu domu a rovněž po úplném splacení všech závazků členů družstva vůči družstvu a podle předpisů v té době platných. Vlastníci těchto bytových jednotek vytvářejí ze zákona společenství vlastníků jednotek a mohou ukončit své dosavadní členství v družstvu dohodou
- g) volit a být volen do orgánů družstva
- h) být seznámen s ročním vyúčtováním úhrad zaplacených za užívání bytových a společných prostor a služeb s tím spojených. Může nahlížet do účetnictví družstva a žádat vysvětlení o hospodaření od členů představenstva, být seznámen s navrhovaným zvýšením úhrad do fondů, jakož i s důvody tohoto zvýšení
- i) nahlížet do seznamu členů, který družstvo vede a žádat o potvrzení o svém členství a o obsahu jeho zápisu v seznamu
- j) nahlížet do nájemních smluv uzavřených mezi družstvem a nájemci bytových a nebytových prostor
- k) nahlížet do evidence částek zaplacených podle kupní smlouvy
- l) převádět svá členská práva a povinnosti na jiného člena i nečlena družstva podle čl. 9 odst. 8 Stanov
- m) na vyplacení vypořádacího podílu při zániku členství za trvání družstva
- n) na vyplacení likvidačního zůstatku při likvidaci družstva
- o) požadovat k nahlédnutí zápis z členské schůze, ze schůze představenstva i ze schůze kontrolní komise včetně příloh
- p) navrhopvat provedení kontroly hospodaření a být písemně informován o jejím výsledku
- q) podávat návrhy k soudu o neplatnosti usnesení členské schůze, které je v rozporu s právními předpisy

15. ČLENSKÉ POVINNOSTI

- 1) Člen družstva je povinen zejména:
 - a) uhradit základní členský vklad a zápisné - vstupní vklad, při vzniku družstva v hotovosti v den konání ustavující schůze družstva správcí vkladu zvolenému na této schůzi a za trvání družstva před doručením přihlášky k členství v družstvu
 - b) hradit další členský vklad ve výši a lhůtách určených členskou schůzí, k nimž se zavázal
 - c) člen družstva, který je s úhradou dalšího členského vkladu v prodlení je povinen uhradit z dlužné částky úrok z prodlení podle příslušného nařízení vlády. Ustanovení čl.9 odst.6 Stanov tím není dotčeno



- d) hradit nájemné jakož i zálohové úhrady za služby spojené s užíváním družstevního bytu. Nájemné musí být uhrazeno nejpozději do 15. dne běžného měsíce. Výši nájemného určuje členská schůze
 - e) vyžádat si souhlas družstva ke směně bytu
 - f) užívat byt a nebytové prostory jen k účelům určeným nájemní smlouvou (chování dvou a více psů resp. nebezpečných zvířat podléhá souhlasu představenstva)
 - g) oznámit družstvu změny týkající se členů jeho společné domácnosti, které jsou podstatné pro vedení členské a bytové evidence a pro rozúčtování záloh úhrad za služby spojené s užíváním družstevního bytu. Členové společné domácnosti (manželé, děti, vnuci, druh a družka) musí být ohlášení představenstvu do 14 dnů ode dne, kdy se stali členy společné domácnosti. Společná domácnost musí být prokázána (např. společnými platbami). Konec společné domácnosti musí být ohlášen představenstvu do 14 dnů ode dne skončení
 - h) žádat družstvo o souhlas s podnájmem bytu nebo jeho části
 - i) zajišťovat řádnou a včasnou údržbu a opravy v bytě případně v nebytovém prostoru na své náklady v souladu s příslušným nařízením vlády, kterým se provádí občanský zákoník
 - j) umožnit přístup do bytu z důvodu provedení opravy, odečtení stavu vody, tepla, plynu a elektrické energie na měřidlech instalovaných v bytě
 - k) provádět úpravy, které se týkají společných prostor a rozvodů, jakož i stavební úpravy v bytě ve smyslu příslušných obecně závazných předpisů pouze na základě písemného souhlasu družstva a na základě rozhodnutí příslušného stavebního úřadu. Sankce podle stavebního zákona, jakož i povinnost uhradit družstvu vzniklé škody nese původce nepovolených úprav
 - l) dodržovat stanovy družstva a plnit usnesení jeho orgánů
 - m) chránit majetek družstva a řádně užívat služeb, jejichž poskytování družstvo zabezpečuje
 - n) podílet se na případném zvětšení členského vkladu a na případné úhradě ztráty družstva jen na základě usnesení členské schůze
 - o) dodržovat domovní řád
- 2) Člen družstva se zavazuje v souladu s rozhodnutím členské schůze o výších dalších členských vkladů a lhůt jejich splatnosti, vztahujících se k jednotlivým bytům členů družstva, písemně stvrdit do 14 dnů od konání této členské schůze svůj závazek na splacení tohoto členského vkladu v určené výši a čase.

16. NÁJEMNÍ SMLOUVY

- 1) S každým členem, který bude splňovat podmínky uvedené v těchto stanovách popř. I s nečlenem - řádným nájemcem, uzavře družstvo novou nájemní smlouvu o užívání bytu (nebytových prostor).
- 2) Nájemní smlouva členů družstva bude kromě obligatorních náležitostí podle hlavy sedmé občanského zákoníku výši a způsob placení splátek členského podílu a dalších plateb a poplatků souvisejících s nájmem bytů (nebytového prostoru), službami, správou a opravami domu atd.
- 3) Nové nájemní smlouvy budou uzavřeny do 6 měsíců od dne, kdy se družstvo stane vlastníkem domu na základě kupní smlouvy

17. NÁJEM BYTŮ A NEBYTOVÝCH PROSTOR

- 1) Družstvo pronajímá byty i nebytové prostory podle příslušných právních předpisů. Vede evidenci nájemních smluv, údajů a změn pro výpočet nájemného a úhrad služeb souvisejících s užíváním byt.



- 2) Nájemní smlouva může být uzavřena i s nájemcem, který není členem družstva. Při vzniku družstva musí být nájemní smlouvy uzavřeny s dosavadními oprávněnými nájemci bytů v uvedeném domě, i když nejsou členy družstva. Nájemné u nečlenů družstva se řídí stanoveným regulovaným nájemným podle platných předpisů a zvyšovaným v souladu se změnami příslušných zákonů a vyhlášek.
- 3) Nájem družstevního bytu zaniká dohodou, písemnou výpovědí, uplynutím doby za kterou byl sjednán. V případě zániku nájmu je nájemce povinen vyklidit byt v dohodnutém nebo stanoveném termínu.
- 4) Nájemce se může dohodnout na výměně bytu jen se souhlasem družstva. Souhlas i dohoda musí mít písemnou formu.
- 5) Podnájem družstevního bytu nebo jeho části jiným osobám může nájemce uskutečnit pouze se souhlasem představenstva. Předání klíčů cizím a představenstvu neohlášeným osobám podle čl. 12 pís. h) je považováno za hrubé porušení Stanov a domovního řádu. Ustanovení o souhlasu k pronájmu bytu se nevztahuje na vlastníky bytů po jejich převodu.
- 6) O nájmu nebo jiném využití nebytových prostor rozhoduje členská schůze.
- 7) Podrobnější pravidla pro užívání domu obsahuje domovní řád.
- 8) Podnikání v domě a nebytových prostorách podléhá předchozímu odsouhlasení představenstvem. Souhlas představenstva se nevyžaduje u tichých provozů (účetní práce, redakční práce apod.).
- 9) U tichých provozů s nadměrnými návštěvami (advokátní, cestovní, realitní, reklamní kancelář apod.) může představenstvo sjednat s provozovatelem předem mimořádnou úhradu za zvýšené náklady způsobené provozem.
- 10) Umístování reklamních tabulí a vizitek včetně zařízení zvláštních poštovních schránek v domě nebo na plášť domu podléhá vždy souhlasu představenstva.
- 11) Užívání společných prostor domu jiným způsobem, než ke kterému jsou určeny, podléhá souhlasu členské schůze družstva. Totéž platí pro případné nástavby, vestavby či přestavby domu. Při trvalé změně účelu a užívání společných prostor je vyžadována rekolaudace. Totéž platí pro vlastníky bytů při jejich přeměně na nebytový prostor.