

STANOVY BYTOVÉHO DRUŽSTVA

Družstvo Mariánská 401/41

Čl. I

Obchodní firma a sídlo družstva

1. Družstvo přijalo název: „Družstvo Mariánská 401“, dále jen „družstvo“.
2. Sídlo družstva: Mariánská 401/41, 142 00 Praha 4.

Čl. II

Založení družstva

1. Družstvo je společenstvím ve smyslu § 221 obchodního zákoníku (zák. č.513/1992 Sb.), založeným za účelem zajišťování bytových potřeb svých členů. Je právnickou osobou a zapisuje se do obchodního rejstříku. Je zakládáno jako družstvo fyzických osob, kde je členství vázáno na existenci nájemního vztahu k bytu v domě Mariánská 401/41. Pro založení družstva se vyžaduje konání ustavující schůze družstva za účasti nadpoloviční většiny přihlášených zájemců.
2. Družstvo vzniká dnem zápisu do obchodního rejstříku. Před podáním návrhu na zápis musí být splaceno celé zapisované základní kapitál.

Čl. III

Předmět činnosti družstva

1. Předmět činnosti družstva je koupě a veškerá činnost vykonávaná při správě, provozu, údržbě, opravách a rozvoji nemovitosti v Praze 4, Mariánská 401/41.
2. Dále je předmětem činnosti pronájem nemovitostí, bytových a nebytových prostor s poskytováním základních služeb spojených s pronájmem dle zákona – č. 455/91 Sb, § 4.

Čl. IV

Vznik členství v družstvu

1. Členy družstva mohou být fyzické osoby starší 18 let nebo právnické osoby. Členství v družstvu je spojeno s nájemním nebo vlastnickým vztahem k bytu v domě Mariánská 401/41.
2. Členství v družstvu vzniká:
 - a) při založení družstva dnem vzniku družstva pro fyzickou osobu, která je v den založení družstva nájemcem bytu a splní podmínky konstituované zákonem a těmito stanovami,
 - b) za trvání družstva přijetím za člena na základě písemné členské přihlášky,
 - c) převodem členství nebo zděděním,
 - v rámci dědického řízení ve prospěch toho, na koho přechází členský podíl a požádá o členství v družstvu, členství vzniká ke dni úmrtí zůstavitele (člena družstva),
 - osobě fyzické, která získá byt výměnou, jestliže dohoda o výměně bytu bude v souladu s těmito stanovami. Dohoda o výměně bytu obsahuje převzetí závazků, plynoucích z členství,
 - ve prospěch osoby, na kterou byl převeden podíl odstoupivšího člena v souladu s těmito stanovami. Členství vzniká na základě dohody o převodu členství dnem převodu, včetně majetkového vypořádání. Součástí této dohody je i převzetí závazku plynoucího z členství nabyvatelem,

- osobě, která projevila zájem o uvolněný byt, jestliže se tato osoba zaváže převzít veškeré závazky z členství plynoucí a členská schůze schválí přijetí této osoby za člena družstva,
 - jde-li o právního nástupce stávajícího člena právnické osoby družstva, přičemž jeho členství vzniká na základě právního nástupnictví ke dni zániku právnické osoby,
 - jiným způsobem stanoveným zákonem.
3. Členství nevzniká před zaplacením základního vkladu.
4. Písemná členská přihláška musí obsahovat jméno, rodné (identifikační) číslo, bydliště (sídlo), závazek stát se členem družstva a řídit se stanovami a rozhodnutími družstva. Musí být podepsána a doručena dvojmo předsedovi družstva. O přijetí za člena družstva rozhoduje členská schůze. Podmínkou přijetí je zejména zaplacení základního vkladu, řádně uhrazené nájemné dosavadnímu správci vlastníka a závazek zaplatit členský vklad určený rozhodnutím členské schůze.
5. Člen družstva může členství v družstvu převést na jinou osobu písemnou dohodou. Převod členství je platný jen tehdy, když došlo k převodu smluvních práv a povinností k majetku družstva. Dohoda musí obsahovat smluvní strany, den převodu členství, formu vzájemného majetkového vypořádání a podpisy smluvních stran. Dohoda je platná na základě odsouhlasení kvalifikovanou většinou členské schůze. Členská schůze nemůže odmítnout převod členství na příbuzného v pokolení přímém (viz I. dědická skupina dle OZ) za předpokladu, že prokáže možnost splácení podílu na koupi domu.
6. Nezletilý občan se může stát členem družstva pouze z důvodu dědění. Do doby plnoletosti ho zastupuje zákonný zástupce.
7. Členem družstva nemůže být osoba, která v domě nebydlí, s výjimkou převodu členství v rámci dědického řízení. Členem se stává ten, na koho přechází členský podíl a požádá o členství v družstvu, členství vzniká ke dni úmrtí zůstavitele (člena družstva).
- 8a) Stane-li se jeden z manželů za trvání manželství členem družstva, vzniká společné členství manželů v družstvu i druhému manželovi. Manželé vystupují v družstvu společně a nerozdílně a mají jen jeden hlas. Úmrtím jednoho z manželů zůstává členství manželu pozůstalému. Rozvodem manželství zaniká společné členství. Členem zůstává ten z manželů, který zůstane nájemcem bytu v domě. Vypořádání hodnoty členského vkladu je věcí rozvedených manželů.
- b) Společnými členy se po přijetí stávají též spoluvlastníci bytu či nebytového prostoru, kteří o členství v družstvu požádají. Práva a povinnosti společných členů se řídí pravidly analogicky jako v případě společného členství manželů.
9. Ustanovení odst. 8a) neplatí, jestliže manželé spolu trvale nežijí.
10. Jestliže stávající člen družstva získal v družstvu další členský podíl děděním, dohodou o převodu členského podílu nebo uzavřením manželství, zvětšuje se jeho podíl na majetku družstva úměrně k tomuto zvýšení.

Čl. V **Zánik členství**

Členství v družstvu zaniká:

1. písemnou dohodou
2. vystoupením
3. vyloučením
4. rozhodnutím členské schůze o ukončení nájemního vztahu
5. úmrtím
6. výměnou bytu
7. rozvodem manželství dle čl. IV, odst. 8a)
8. zánikem družstva

Ad 1. V případě zániku členství písemnou dohodou končí členství sjednaným dnem.

Ad 2. Při zániku členství vystoupením zaniká členství uplynutím doby 6 měsíců od doručení písemného oznámení družstvu o vystoupení z družstva. Lhůta počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po dni předání písemného oznámení o vystoupení, které musí být potvrzeno předsedou družstva. Do doby splacení kupní ceny na dům Mariánská 41/401, Praha 4 může člen vystoupit jen se souhlasem všech ostatních členů.

Ad 3. O vyloučení může rozhodnout členská schůze, jestliže

- a) člen porušuje závažným způsobem a opětovně své členské povinnosti (čl. VI. a čl. VIII.),
- b) člen jedná v rozporu se zájmy družstva (např. nezaplatí členský vklad, neplatí stanovené splátky kupní ceny bytu, neuhradí krytí ztrát do 3 měsíců od rozhodnutí členské schůze nebo neplatí dohodnutou výši úhrady do fondu údržby a oprav),
- c) člen družstva neplatí schválené měsíční poplatky družstvu a pravidelné splátky na svůj podíl ve družstvu. V tomto případě je dlužná částka úročená 0,25% denně počínaje prvním dnem následujícího měsíce. Návrh na vyloučení je podáván v době, kdy dlužná částka přesáhne výši 3 stanovených splátek jeho podílu na koupi domu.

Návrh na vyloučení předkládá předseda členské schůzi ke schválení a rozhodnutí. Rozhodnutí o vyloučení však na návrh vyloučeného podléhá soudnímu přezkoumání. Návrh na soudní přezkoumání je povinen vyloučený člen družstva podat do 6 týdnů od rozhodnutí členské schůze o jeho vyloučení, jinak je vyloučení platné. Při zániku členství za trvání družstva má dosavadní člen nárok na vypořádací podíl. Vypořádací podíl se určí poměrem splaceného členského vkladu dosavadního člena násobeného počtem ukončených roků jeho členství k souhrnu splacených členských vkladů všech členů násobených ukončenými roky jejich členství. Pro určení výše vypořádacího podílu je rozhodný stav čistého obchodního kapitálu družstva podle účetní závěrky za rok, v němž členství zaniká.

Ad 4. Členská schůze může rozhodnout o ukončení nájemního vztahu k bytu z důvodů dle Občanského zákoníku, zejména pro hrubé a opakované porušování domovního řádu, poškozování majetku družstva či porušování stavebněprávních předpisů i přes výstrahu.

Ad 5. Členství zaniká dnem úmrtí, dědic členských práv a povinností může požádat o členství v družstvu.

Ad 6. Členství zaniká dnem výměny bytu, bez ohledu na to, zda se druhý účastník směny bytů stává členem družstva či nikoliv.

Ad 7. Členství zaniká dnem nabytí právní moci rozvodového rozsudku pro toho z manželů, kterému zaniká nájemní vztah k bytu.

Ad 8. Členství zaniká dnem zániku družstva.

Čl. VI

Práva a povinnosti členů

1. Člen družstva má právo zejména :

- a) účastnit se osobně nebo prostřednictvím zákonného či zmocněného zástupce na jednání a rozhodování členské schůze,
- b) být volen do orgánů družstva, má-li plnou způsobilost k právním úkonům,
- c) účastnit se veškeré družstevní činnosti a požívat výhod poskytovaných družstvem svým členům, pokud se těchto práv nevzdá,
- d) předkládat návrhy na zlepšení činnosti družstva, obracet se k jeho orgánům s připomínkami, náměty a stížnostmi, pokud se týkají činnosti družstva, a být o jejich vyřízení informován,
- e) účastnit se na ročním vyúčtování činnosti.

2. Člen družstva je povinen zejména :

- a) dodržovat obecně závazné právní předpisy vztahující se k bydlení a činnosti družstva, domovní řád, stanovy družstva a řídit se usneseními členské schůze a rozhodnutími ostatních orgánů družstva,

- b) uhrazovat splátky na základní členský vklad vč. doplatkové povinnosti ve smyslu čl. 10 těchto stanov v termínech a částkách daných stanovami nebo rozhodnutími členské schůze,
- c) platit ve stanovených termínech předepsané úhrady schválené členskou schůzí,
- d) na základě rozhodnutí členské schůze se podílet na úhradě ztrát družstva až do výše trojnásobku svého základního členského vkladu,
- e) chránit družstevní majetek, dodržovat provozní řád domu a obecně závazné právní předpisy týkající se veřejného pořádku při výkonu práv nájemce bytu a člena družstva,
- f) upozorňovat na vzniklé závady na spravovaném majetku orgány družstva, jakož i na chování a činnosti družstevní majetek poškozující, a podle svých možností a schopností působit proti jejich šíření,
- g) oznamovat družstvu do 14 dnů změny týkající se člena a příslušníků jeho domácnosti, které jsou podstatné pro vedení členské evidence a pro zúčtování služeb. Konkrétní postih za nesplnění této povinnosti určuje nájemní smlouva,
- h) oznamovat družstvu adresu a dobu pobytu mimo byt delší než 2 týdny z důvodu odvrácení případné škody, resp. pověřit jinou osobu zpřístupněním bytu a družstvu oznámit kontakt na ni,
- i) umožnit družstvu zjištění technického stavu bytu a provedení případných oprav a úprav dle nájemní smlouvy,
- j) chránit a rozšiřovat majetek družstva.

Čl. VII **Povinnosti družstva**

Družstvo je povinno vytvářet podmínky pro uplatnění všech výše uvedených práv svých členů a vyžadovat plnění výše uvedených povinností od svých členů i třetích osob.

1. Družstvo zejména zabezpečuje:

- údržbu, opravy a modernizaci celého domu s výjimkou vnitřního vybavení bytů
- hlavní domovní rozvod vody, plynu, el. energie, , vč. dodávky teplé vody, odvod kanalizačního odpadu, s výjimkou rozvodů v jednotlivých bytech (tj. od svorkovnic jističů resp. od stoupaček plynu, tlakové a odpadní vody), pokud členská schůze nerozhodne jinak,
- vytápění bytů domovními rozvody ústředního topení včetně bytových rozvodů a radiátorů,
- úklid společných prostor a přílehlého chodníku,
- odvoz komunálního odpadu,
- údržbu zelených ploch příslušejících k domu,
- společnou část zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu až k odbočkám přípojek do jednotlivých bytů,
- konstrukci základů, střešních pláštěů, fasádního opláštění, včetně výměny a vnějších nátěrů oken,
- koordinaci společné péče o dům a společné prostory, např. barevné sladění oken, zábradlí, společných interiérů apod.,
- pronájem bytů a nebytových prostor,
- administrativní úkony spojené se správou domu a včasnou úhradou poplatků, daní a splátek kupní ceny.

2. V případě nezaviněné havárie stoupačky v jednotlivých bytech uhradí náklady družstvo. Pokud havárii způsobil neodborný zásah člena nebo nájemníka, bude odstranění havárie účtováno pouze k jeho tíži.

3. Družstvo zabezpečuje další činnosti a služby schválené členskou schůzí, pokud se bezprostředně týkají předmětu činnosti družstva.

4. Členská evidence:

Družstvo vede členskou evidenci a udržuje ji v souladu se skutečností.

a) Družstvo vede knihu členů družstva, v níž se zapisuje:

- jméno a číslo bytu člena družstva
- datum vzniku členství v družstvu
- výše členského vkladu a jeho forma
- výše splacených podílů na družstvu a data splátek
- počet hlasů (při přijímání nových členů)
- datum zániku členství a výše vypořádacího podílu
- všechny změny evidovaných skutečností

b) Členský spis tvoří doklady a korespondence s členem, vyplývající z členského vztahu.

Čl. VIII

Pracovní činnost v družstvu

Pracovní činnost členů i nečlenů družstva bude upravena v souladu s pracovněprávními předpisy (např. domovníka či správce, právníka, účetní) a hrazena z příjmů. O výši platu rozhoduje představenstvo družstva.

Čl. IX

Majetkové vztahy, finanční hospodaření družstva, způsob rozdělení zisku a ztráty

1. Majetkové vztahy členů družstva se řídí příslušnými právními předpisy, tj. zejména obchodním zákoníkem a stanovami družstva. Za porušení svých závazků odpovídá družstvo celým svým majetkem. Členové neručí za závazky družstva. Členové družstva se stávají podílovými spoluvlastníky majetku družstva. S převodem členství se po vzájemném vypořádání převádí i podílové spoluvlastnictví k majetku družstva. Dojde-li ke vzniku členství jednoho manžela za trvání manželství, vzniká společné členství manželů v družstvu a příslušný spoluvlastnický podíl se stává součástí společného jmění manželů (SJM).
2. Předseda založí a vede účet družstva u peněžního ústavu.
3. Člen družstva se zavazuje platit pravidelně měsíčně na běžný účet družstva a to vždy do patnáctého dne daného měsíce příslušnou částku do fondu údržby a oprav a zálohy za služby spojené s užíváním bytu, které budou 1x ročně vypořádány. O výši částky na fond oprav rozhoduje členská schůze.
4. Člen družstva je povinen přispět k úhradě ztráty družstva vykázané v roční uzávěrce družstva, resp. k úhradě schodku zjištěného při likvidaci družstva. Neplatí to však v případě, že bylo zjištěno přímé zavinění ztráty nedbalostním nebo trestně právním jednáním jiné osoby. Hmotnou odpovědnost v tomto případě nesou osoby, které ztrátu zavinily.
5. Uhrazovací povinnost dle odst. 4 je omezena částkou rovnající se výši trojnásobku základního členského vkladu.
6. Družstvo může hospodařit též s majetkem jiných právnických nebo fyzických osob na základě písemné smlouvy uzavřené v souladu s platnými předpisy.
7. O způsobu rozdělení a užití zisku, případně o způsobu úhrady ztráty rozhoduje na návrh předsedy členská schůze.
8. Postup při určení podílu na zisku či ztrátě je následující:
 - a) po splnění daňové povinnosti se nejprve z čistého zisku družstva odečte 10% a připíše se na nedělitelný fond, a to až do výše stanovené stanovami, poté se převede členskou schůzí schválená částka na fond oprav,
 - b) podíl člena na části zisku schválené k rozdělení se určí poměrem výše jeho splaceného členského vkladu ke splaceným členským vkladům všech členů. U členů, kterým členství v rozhodném roce trvalo jen část roku, se tento podíl krátí úměrně době trvání jejich členství. Toto právo mají i bývalí členové, kterým členství zaniklo v rozhodném roce. Mají však nárok jen na podíl na zisku za dobu jejich členství,
 - c) k úhradě ztráty je člen povinen přispět na základě rozhodnutí členské schůze až do výše odpovídající trojnásobku jeho členského vkladu. Tato povinnost platí i pro bývalé členy, kterým členství zaniklo v rozhodném roce. Uhrazovací povinnost se týká jen ztrát vzniklých za dobu jejich členství.
9. Práva na dispozice s bytem
 - a) Člen družstva může uzavřít dohodu o výměně bytu s fyzickou nebo právnickou osobou, která splňuje podmínky členství. Dohoda musí být písemná a musí obsahovat dohodu o vzájemném majetkovém vypořádání, která neodporuje jednotlivým ustanovením těchto stanov.
 - b) Výměna bytu mezi členem družstva a nečlenem podléhá předchozímu souhlasu představenstva družstva.
 - c) Souhlasu představenstva není třeba při výměně bytu mezi členy družstva; pokud se jedná o členy s různými druhy vkladů, musí dojít současně k dohodě o výměně členských práv a povinností. Výměna bytu mezi členy družstva podléhá oznamovací povinnosti družstvu.

- d) Člen družstva ani nečlen nemůže bez souhlasu družstva byt nebo jeho část nebo nebytový prostor dočasně pronajmout. Pronájem podléhá předchozímu souhlasu představenstvem, nájemce oznámí počet podnájemníků a osob s nimi spolubydlících.
- e) Výměna bytu nečlenem družstva podléhá vždy předchozímu souhlasu představenstva.
10. Majetkové vypořádání
- a) Zánikem členství s výjimkou zániku dle čl. V, odst. 6,7 stanov vzniká bývalému členovi, jeho dědicům nebo právním nástupcům právo na výplatu vypořádacího podílu po odečtení pohledávek družstva, a to způsobem a v termínech stanovených zákonem (§ 233 obch. zák.).
- b) Vypořádání majetkových nároků při ukončení členství dle čl. V, odst. 6,7 stanov je věcí osob zúčastněných ve změnách členských vztahů.
- c) Pokud ukončení členství souvisí s vypovězením nájemní smlouvy, nebude výplata uskutečněna dříve než v den vyklizení a předání bytu nebo nebytového prostoru družstvu.
- d) Kromě nároku podle odst. a) nemá bývalý člen ani jeho dědicové z důvodů zániku členství nárok na žádnou jinou část majetku družstva.
11. Hospodaření družstva
- a) Družstvo hospodáří v rámci předmětu své činnosti samostatně a na svůj účet.
- b) Náklady hradí z příjmů z hospodaření se svým majetkem a z podnikatelské činnosti.
- c) Družstvo dbá na zajištění dlouhodobé finanční rovnováhy při zabezpečení efektivní správy domu.
- d) Zásady stanovování nájemného, cen služeb, event. dalších plateb účtovaných v souvislosti s pronajímáním bytů a nebytových prostor zpracovává představenstvo a předkládá je ke schválení členské schůzi. Úhrady za bydlení a za služby s bydlením spojené jsou splatné měsíčně vždy nejpozději do patnáctého dne příslušného měsíce na účet družstva. Nestane-li se tak, vzniká tomuto nájemci povinnost zaplatit družstvu poplatek z prodlení ve výši 0,25% dlužné částky denně.
- e) Představenstvo sestavuje a členská schůze schvaluje za každý rok účetní závěrku. Představenstvo současně navrhuje i způsob užití a rozdělení zisku, příp. způsob úhrady ztrát.
12. Hospodaření s byty a nebytovými prostory
- a) Představenstvo družstva dbá, aby byly prostory v domě řádně a účelně využívány v souladu s jejich stavebně technickým určením. Zjistí-li družstvo, že člen družstva nebo nájemce bytu, který není členem, používá pronajatý prostor k účelům, jež jsou v rozporu s právními předpisy či zájmy družstva, vyzve takovou osobu, aby příslušné prostory řádně užíval. Nestane-li se tak, rozhodne představenstvo o nápravných opatřeních.
- b) O hospodaření s uvolněnými byty a nebytovými prostory rozhoduje představenstvo na základě zásad stanovených členskou schůzí.
- c) Pronájem na dobu neurčitou nebo na dobu určitou delší než 12 měsíců podléhá předchozímu souhlasu členské schůze.
13. Nájemní vztahy
- a) Nájemní smlouva člena družstva končí dnem uzavření kupní smlouvy na byt, ve které člen družstva bydlí. K tomuto dni bude stanovena výše příspěvků člena družstva na společnou činnost družstva, údržbu společných prostor domu a záloh na služby.
- b) Nájemní smlouva musí obsahovat označení družstevního bytu (nebytového prostoru) a rozsah užívání, způsob výpočtu nájemného a způsob výpočtu úhrady za plnění spojené s užíváním bytu. Měla by též obsahovat i popis příslušenství a popis stavu družstevního bytu.
- c) Kromě práva užívat družstevní byt má nájemce družstevního bytu a na základě jeho práva i osoby, které s ním bydlí, právo užívat společné prostory a zařízení domu, jakož i požívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s nájmem družstevního bytu. Nájemci družstevního bytu jsou povinni při využívání svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním nájemcům využívání jejich práv.
- d) Veškeré drobné opravy v družstevním bytě související s jeho nájmem a náklady spojené s běžnou údržbou hradí nájemce družstevního bytu. Drobnými opravami v družstevním bytě nejsou opravy zařízení uvedené v článku VII, odst. 1.
- e) Představenstvo může stanovit jednotná pravidla upravující způsob provedení některých drobných oprav nebo běžné údržby družstevního bytu.
- f) Člen družstva nebo nájemce nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v družstevním bytě bez souhlasu představenstva družstva a to ani na svůj náklad. Souhlas může být nahrazen znaleckým posudkem nebo soudem.

- g) Člen družstva je povinen platit úhradu za využívání družstevního bytu ve výši skutečných nákladů družstva vynaložených na jeho provoz a správu.
- h) Nájemné se platí měsíčně nejpozději do patnáctého dne příslušného měsíce. Rozdíl mezi zálohou a skutečnými náklady vynaloženými na provoz a správu bytů za kalendářní rok vyúčtuje družstvo s členem družstva nejpozději do 30. června následujícího roku.
- i) Nájemné za užívání bytových a nebytových prostor nájemníky se řídí obecně platnými předpisy.

Čl. X

Základní kapitál, zapisovaný základní kapitál, základní členský vklad, podíl, nedělitelný fond.

1. Základní kapitál družstva tvoří souhrn členských vkladů, k jejichž splácení se zavázali členové družstva.
2. Základní kapitál družstva zapisovaný do obchodního rejstříku činí 50.000 Kč. Správcem vkladu je zvolený předseda.
3. Základní členský vklad je stanoven částkou 2950 Kč. Tento základní členský vklad uhradí člen družstva nejpozději do dne následujícího po konání ustavující členské schůze.
4. Zakládající člen družstva se zavazuje splatit podíl na družstvu stanovený poměrem podlahové plochy užívaného bytu (včetně nebytových prostor určených k užívání spolu s bytem) k celkové ploše jmenovitě kupovaných bytů v domě přepočteno na cenu kupované nemovitosti. Tento podíl bude zaplacen tak, že člen družstva uhradí do 45 dnů od vzniku družstva 25% podílu z předpokládané kupní ceny a zbývající část podílu zaplatí v stanovených měsíčních splátkách do 5 let od uzavření kupní smlouvy. Tyto částky složí na běžný účet družstva. Člen družstva může stanovenou částku uhradit i dříve než do určené doby.
5. Družstvo zřizuje po svém vzniku nedělitelný fond ve výši 10% zapisovaného základního kapitálu a každoročně jej doplňuje 10% ročního čistého zisku do doby, dokud výše nedělitelného fondu nedosáhne poloviny základního kapitálu.
6. Člen družstva se zavazuje přispět podílově s přihlédnutím k celkové výši jeho základního členského vkladu k vytvoření nedělitelného fondu.
7. Členská schůze může rozhodnout o zvýšení základních členských vkladů.
8. Členové družstva se mohou zavázat k dalšímu členskému vkladu a k další majetkové účasti na činnosti družstva, rozhodne-li o tom členská schůze.
9. V případě prodlení s úhradou vkladů podle čl. X bod 1/ až 6/ těchto stanov může družstvo vedle dlužné částky od člena požadovat též úrok z prodlení v souladu s článkem V stanov, počítaný ode dne, kdy měl být vklad zaplacen, do dne zaplacení, nejméně však 10,- Kč.

Čl. XI

Orgány družstva

Družstvo spravuje své záležitosti za účasti svých členů prostřednictvím

- a) členské schůze
- b) představenstva
- c) kontrolní komise

Ad a) Členská schůze

1. Členská schůze je nejvyšším orgánem družstva. Každý člen družstva má právo se jí zúčastnit. Každý člen družstva má jeden hlas.
2. Členská schůze musí být svolána nejméně jednou ročně, a to do jednoho měsíce po sestavení řádné účetní uzávěrky, a vždy, jestliže o to požádá jedna třetina členů nebo kontrolní komise. Schůzi svolává představenstvo, řídí ji předseda nebo jeho zástupce.
3. Členská schůze je schopná se usnášet, jsou-li přítomní nebo zastoupení členové družstva, mající nadpoloviční většinu hlasů. K platnosti usnesení členské schůze je třeba souhlasu většiny hlasů přítomných členů, nestanoví-li tyto stanovy, že k rozhodnutí je třeba kvalifikované většiny hlasů (to je 2/3 všech hlasů). Každý člen družstva se může dát zastoupit. Zastupování se děje na základě plné moci. Vzájemné zastupování je možné.
4. Není-li členská schůze schopná se usnášet, svolá představenstvo náhradní členskou schůzi tak, aby se konala do tří týdnů ode dne, kdy se měla konat členská schůze původně svolaná. Náhradní členská schůze musí mít nezměněný pořad jednání a je schopná se usnášet bez ohledu na ustanovení odstavce 3 tohoto článku.
5. Členská schůze musí být svolána:
 - a) jestliže o to písemně požádá alespoň jedna třetina členů družstva, kontrolní komise nebo statutární orgán,
 - b) oznámí-li některý z členů představenstva, že hodlá odstoupit z funkce nebo z jiných důvodů nevykonává funkci v představenstvu,
 - c) k odvolání člena představenstva, nemůže-li vykonávat svoji funkci po dobu delší dvou měsíců a současně k volbě nového člena představenstva.
6. Do působnosti členské schůze patří taxativně:
 - a) přijímat a měnit stanovy, vydávat usnesení,
 - b) volit a odvolávat členy představenstva družstva, kontrolní komise,
 - c) schvalovat řádnou účetní závěrku a výroční zprávu o hospodaření družstva,
 - d) rozhodovat o rozdělení a užití zisku, jakož i o úhradě ztráty,
 - e) rozhodovat o rozdělení, přeměně, sloučení nebo zrušení družstva, případně o splynutí družstva s jiným družstvem,
 - f) rozhodovat o zvýšení či snížení základního jmění,
 - g) rozhodovat o základních otázkách koncepce rozvoje družstva, vyplývající ze zákona. K tomu může pověřit i některé členy družstva,
 - h) rozhodovat o použití nedělitelného fondu,
 - i) rozhodovat o možnosti zavázat se k dalšímu členskému vkladu a k další majetkové účasti na činnosti družstva,
 - j) rozhodovat o dispozicích s majetkem družstva v případech a ve výši, které si vyhradí,
 - k) rozhodovat o bytech uvolněných bývalými členy družstva, které nepřecházejí na třetí osobu dle čl. IV bod 2c, o využití a pronájmu nebytových prostorů v domě a podnájmu nájemního bytu nebo jeho části a převodu nájemního práva či odkoupení uvolněného nájemního bytu, obsazení uvolněného nájemního bytu,
 - l) rozhodovat o dalších záležitostech, které si vyhradí,
 - m) vyžadovat od představenstva jakékoliv informace o hospodaření družstva.
7. O bodech „e, f, j“ a „k“ odstavce 6 rozhoduje kvalifikovaná většina, k přijetí usnesení o ostatních bodech stačí nadpoloviční většina.
8. Členskou schůzi řídí předseda nebo pověřený člen představenstva.
9. Zápis musí obsahovat:
 - datum a místo konání schůze
 - přijatá usnesení
 - výsledky hlasování
 - nepřijaté námítky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování.

K zápisu se přikládá prezenční listina a případné plné moci zástupců, pozvánka na členskou schůzi a podklady k projednávaným bodům.

Ad b) Představenstvo

1. Představenstvo je statutárním orgánem družstva. Tvoří jej předseda, místopředseda a 1 člen představenstva. Předseda a místopředseda představenstva zastávají zároveň i funkci předsedy a místopředsedy družstva. Představenstvo řídí činnost družstva a rozhoduje o záležitostech družstva, které nejsou zákonem nebo stanovami vyhrazeny členské schůzi. Rozhoduje o výměnách nájemních bytů, které jsou v majetku družstva, odpovídá za ekonomickou otázku nájemních vztahů.
2. Představenstvo volí členská schůze ze svých členů na období 2 let. Činnost představenstva řídí předseda, za jeho ohlášené nepřítomnosti místopředseda. Předseda, popř. jím zmocněný člen představenstva, zastupuje navenek družstvo vůči jiným právním subjektům, má podpisové právo ve věcech souvisejících s hospodářskou a finanční činností družstva.
3. Člen představenstva může ze své funkce odstoupit. Jeho funkční období končí jednáním členské schůze, která jeho odstoupení projedná a zvolí nástupce.
4. Představenstvo volí ze svého středu předsedu a místopředsedu družstva.
5. Předseda nebo místopředseda družstva jednají za družstvo navenek. Jednají navenek samostatně v celém rozsahu činnosti družstva s výjimkou oblastí, kde je nutný předchozí souhlas členské schůze a u úkonů, kde je nutná písemná forma. U právních úkonů, kde je nutná písemná forma, je nutný podpis dvou členů představenstva. Místopředseda družstva zastupuje předsedu družstva v době jeho nepřítomnosti.
6. Představenstvo jedná a rozhoduje na schůzích představenstva. Schůze je usnášeníschopná, jestliže jsou přítomni alespoň 2 členové.
7. O změně stanov je představenstvo povinno do 30 dnů ode dne, kdy došlo k jejich změně, uvědomit rejstříkový soud.
8. Členům orgánů bude poskytována odměna, která podléhá schválení členské schůze.

Ad c) Kontrolní komise

1. Kontrolní komise je kontrolním orgánem družstva. Kontrolní komise je složena ze členů volených členskou schůzí. Kontrolní komise je 4-členná. Volební období je dvouleté.
2. Kontrolní komise volí ze svého středu předsedu a místopředsedu. Předseda a v jeho nepřítomnosti místopředseda:
 - a) řídí činnost komise,
 - b) svolává schůze komise,
 - c) jedná a vystupuje jménem komise navenek.
3. Kontrolní komise vykonává svou činnost jako kolektivní orgán, k jednotlivým úkonům může však pověřit jednoho nebo více členů, kteří mají oprávnění žádat informace v rozsahu oprávnění kontrolní komise.
4. Kontrolní komise jako kontrolní orgán družstva:
 - a) je oprávněna kontrolovat veškerou činnost družstva,
 - b) projednává stížnosti jeho členů,
 - c) vyjadřuje se k řádné účetní závěrce,
 - d) vyjadřuje se k návrhu na rozdělení zisku nebo úhrady ztráty družstva.
5. Kontrolní komise:
 - a) na zjištěné nedostatky upozorňuje představenstvo a vyžaduje zjednání nápravy,
 - b) je oprávněna vyžadovat si u předsedy družstva jakékoliv informace o hospodaření družstva. Předseda je povinen bez zbytečného odkladu oznámit kontrolní komisi všechny skutečnosti, které mohou mít závažné důsledky v hospodaření nebo postavení družstva a jeho členů,
 - c) je povinna 1x za rok písemně informovat členskou schůzi o své činnosti.

6. Kontrolní komise se schází podle potřeby, nejméně 1x za tři měsíce. Kontrolní komisi svolává její předseda nebo místopředseda formou písemné pozvánky doručené členům komise. V případě potřeby se komise svolá osobně a učiní se o tom záznam.
7. K platnosti usnesení kontrolní komise je třeba přítomnosti nadpoloviční většiny členů komise a souhlasu 2 členů. Každý člen komise má jeden hlas.
8. O jednání kontrolní komise se pořizuje zápis, který se zakládá.

Společná ustanovení o orgánech družstva

1. Do orgánu družstva mohou být zvoleni jen členové starší 18 let.
2. Volené orgány setrvávají ve svých funkcích do konce funkčního období, resp. do zvolení nových orgánů.
3. Usnesení členské schůze družstva včetně voleb orgánů družstva je přijato, hlasovala-li pro ně nadpoloviční většina přítomných s výjimkou oblastí, kde je předepsáno rozhodování kvalifikovanou většinou.
4. Členové představenstva a kontrolní komise mohou být podnikateli i členy statutárních a dozorčích orgánů jiných právnických osob. Pokud by se jednalo o podnikání s obdobným předmětem činnosti, musí podnikání oznámit písemně družstvu. Členská schůze může rozhodnout o tom, že toto podnikání se neslučuje s výkonem funkce člena představenstva nebo kontrolní komise. V tomto případě musí dotyčná osoba do 3 měsíců od tohoto rozhodnutí buď ukončit podnikání nebo činnost v představenstvu nebo v kontrolní komisi.
5. Členové orgánů družstva jsou povinni i po skončení své funkce zachovávat mlčenlivost o skutečnostech, s nimiž se při výkonu své funkce seznámili. Tuto povinnost nemají k orgánům družstva.

čl. XII **Zánik družstva**

1. Družstvo zaniká:
 - a) usnesením členské schůze,
 - b) prohlášením konkursu nebo zamítnutím návrhu na prohlášení konkursu pro nedostatek majetku,
 - c) rozhodnutím soudu.
2. Rozhodnutí členské schůze o zániku (zrušení) družstva se osvědčuje notářským zápisem.
3. Při zrušení družstva se provede likvidace podle platných právních předpisů.
4. Usnese-li se členská schůze na sloučení, splynutí nebo rozdělení družstva, řídí se postup i vypořádání majetku příslušnými předpisy.
5. Družstvo zaniká dnem výmazu z obchodního rejstříku.

čl. XIII **Závěrečná ustanovení**

1. S jinými subjekty, zejména s družstvy v sousedních domech, lze uzavírat kooperativní smlouvy za účelem údržby, úklidu a oprav společných prostorů a zařízení (např. předzahrádek, prostoru kolem kontejnerů, střechy, hlavního uzávěru vody, plynu, elektřiny apod.).
2. Další, těmito stanovami neupravená práva a povinnosti, se řídí příslušnými ustanoveními obchodního zákoníku, občanského zákoníku a dalších obecně platných předpisů.

3. Tyto stanovy byly přijaty ustavující členskou schůzí dne 27.6.2000.

předseda družstva

.....

místopředseda družstva

.....

člen představenstva

.....