

Úplné znění

STANOV

Bytového družstva IMOBILIEN

se sídlem Hanychovská 886/16b, Liberec 3, PSČ 460 10

IČO 272 91 120

zapsané v obchodním rejstříku, vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem, pob. Liberec, oddíl Dr, vložka 782

Část I.

Základní ustanovení

Článek 1

Firma družstva a sídlo

- 1.1. Bytové družstvo přijalo tuto firmu: Bytové družstvo IMOBILIEN (dále jen družstvo)
- 1.2. Sídlem družstva je: Hanychovská 888/16b, Liberec 3

Článek 2

Účel družstva

- 2.1. Družstvo je společenství neuzavřeného počtu osob. Bylo založeno na dobu neurčitou za účelem uspokojování potřeb a zájmů svých členů a jejich rodin v oblasti bydlení.
- 2.2. Družstvo provede za tímto účelem pro své členy zejména výstavbu 8-ti bytových domů o 217 bytových a nebytových jednotkách celkem, s garážovými stáními označených A,B,C,D,E,F,G a H a to na těchto pozemcích:
18,21,35,1587/2,1592/1,1594/1,14,19/1,19/2,20,22,23,29,34,36,37/1,37/3,42/1,42/8,1586/49,1586/72,1586/144,1586/188,1586/194,1586/196,1586/198,1586/199,1586/202,1586/203,1586/264,1586/348,1586/350,1586/351,1587/3,1587/4,1587/6,1589/1,1592/2,1594/1,1594/31594/4,1594/5,1595 v k.ú. : Rochlice u Liberce podle projektové dokumentace pro SP Ing. Jany Hůlkové z 12/2005, označené takto : Sídliště malometrážních bytů Liberec - Rochlice.

K těmto bytovým domům a v nich se nacházejících jednotkách¹ se především vztahuje předmět činnosti družstva, jak je uveden níže.

Článek 3 Právní subjektivita

- 3.1. Družstvo je právnickou osobou, vystupuje v právních vztazích svým jménem a za porušení svých závazků odpovídá celým svým majetkem.

Článek 4 Předmět činnosti družstva

- 4.1. Předmětem činnosti družstva je zajišťování bytových a souvisejících potřeb svých členů (ev. nájem nečlenům včetně zajištění základních služeb s tím souvisejících), čímž se rozumějí zejména tyto činnosti:
- výstavba (ev. nákup) domů, zejm. bytových a zajištění jejího financování a všech souvisejících úkonů
 - hospodaření s majetkem družstva a jeho správa, vč. nájmu nečlenům
 - přidělování² družstevních bytů nebo nebytových prostor a uzavírání příslušných nájemních smluv
 - poskytování a zabezpečování plnění spojených s bydlením a s užíváním nebytových prostor
 - převádění jednotek do vlastnictví za podmínek určených v těchto stanovách
 - správa a údržba včetně zabezpečování oprav, rekonstrukcí, popř. modernizace bytových a nebytových prostor i společných částí domů
- 4.2. Družstvo může vykonávat i další činnosti, pokud k nim bude mít příslušné oprávnění. Výkon těchto činností však musí schválit členská schůze.

Část II. Vznik a zánik členství

Článek 5 Členové družstva

- 5.1. Za členy družstva mohou být přijaty osoby fyzické i právnické. Členem družstva se může stát fyzická osoba, která je občanem České republiky s trvalým pobytem na jejím území nebo právnická osoba se sídlem na území České republiky.
- 5.2. Z titulu dědění se může stát členem družstva i fyzická osoba, která nemá na území České republiky trvalý pobyt.
- 5.3. O výjimkách z pravidel uvedených v tomto odstavci rozhoduje představenstvo. Rozhodnutí o povolení výjimky se musí vždy týkat konkrétní osoby.

¹ jednotkou obecně, pokud se dále tento termín používá, se rozumí jak byt, tak nebytový prostor jako samostatný předmět smluvního vztahu, určený k výlučnému užívání (nájemní smlouva) nebo převodu (kupní smlouva) a dalšímu užívání konkr. osobě či osobám. Garážové stání není samostatnou jednotkou, ale vymezenou částí společných prostor, určenou k výlučnému užívání jen konkr. osobě či osobám Společné prostory jsou společné části domu určené pro společné užívání, rovněž společná příslušenství domu a společná zařízení.

² přidělováním se rozumí určení konkrétní jednotky, která bude předána do užívání konkr. osobě – takto přidělena může být i jednotka dosud nedokončená, ev. může být takto přidělena i jednotka, která bude teprve budována.

- 5.4. Nezletilý člen družstva však musí být při všech právních jednáních, které jako člen činí a které jsou popsány v těchto stanovách, zastoupen zákonným či soudem stanoveným zástupcem.

Článek 6 Vznik členství

- 6.1. Členství v družstvu vzniká při splnění podmínek daných zákonem a těmito stanovami:

- a) při založení družstva:

dnem vzniku družstva, pokud zájemce – uchazeč o členství podá přihlášku za člena družstva a účastní se ustavující členské schůze a uhradí základní členský vklad, což je podmínkou vzniku členství.

Zakládajícími členy družstva jsou tedy výše specifikované osoby, které hlasovaly na ustavující schůzi družstva a jejichž seznam tvoří přílohu notářského zápisu o průběhu této ustavující schůze.

- b) za trvání družstva:

přijetím uchazeče o členství v družstvu na základě jeho písemné přihlášky a splněním všech dalších podmínek, vyplývajících ze zákona a těchto stanov.

- c) převodem a přechodem členství

- d) jiným způsobem stanoveným zákonem

Článek 7 Přihláška a přijetí uchazeče za trvání družstva

- 7.1. Členská přihláška musí mít písemnou formu. K přihlášce musí být připojen doklad o zaplacení základního členského vkladu nebo musí být tato částka zaplacená v hotovosti při jejím podání.
- 7.2. O přijetí osoby, která podala přihlášku do družstva (dále jen zájemce o členství), rozhoduje představenstvo. Představenstvo je povinno rozhodnout o přihlášce nejpozději do jednoho měsíce po dni, kdy byla přihláška družstvu doručena. Rozhodnutí musí být zájemci o členství sděleno písemně.
- 7.3. Členství v družstvu vznikne dnem, kdy na základě kladného rozhodnutí o přijetí zájemce o členství bude mezi ním a družstvem uzavřena smlouva o přidělení jednotky.
- 7.4. Družstvo vrátí základní členský vklad zájemci o členství, kterého nepřijalo za člena, do třiceti dnů ode dne odeslání zamítavého rozhodnutí představenstva.
- 7.5. Družstvo nevrací základní členský vklad zájemci o členství, o jehož přijetí bylo rozhodnuto kladně, avšak ve lhůtě 14 dnů od doručení tohoto rozhodnutí neuzavřel s družstvem smlouvu o přidělení jednotky. Uplynutím uvedené lhůty se splacený základní členský vklad považuje za manipulační poplatek určený na úhradu režijních nákladů družstva. Bude-li i poté mít tato osoba zájem o přijetí do družstva, musí podat novou přihlášku.

Článek 8 Přechod členství

- 8.1. Pokud zemře člen družstva a dědic jeho členských práv a povinností požádá družstvo o členství, členství na něho přechází. Dědic, který se nestal členem, má nárok na vypořádací podíl člena, jehož členství zaniklo.
- 8.2. Pokud má právnická osoba, která je členem družstva, právního nástupce, vstupuje do všech dosavadních členských práv a povinností tento nástupce.
- 8.3. Při přechodu musí být splněny podmínky členství dle těchto stanov, jinak členství v družstvu nevznikne.
- 8.4. Člen, na něhož členství přešlo dle tohoto článku, je povinen ihned poté zaplatit družstvu manipulační poplatek ve výši 10.000,- Kč, který je určen k úhradě nákladů družstva spojených se vznikem členství nové osoby.

Článek 9 Převod členství

- 9.1. Převod práv a povinností spojených s členstvím v bytovém družstvu na základě dohody podléhá souhlasu představenstva. Členská práva a povinnosti spojená se členstvím, tedy včetně práva nájmu a dluhů převodce vůči družstvu, přecházejí na nabyvatele (nového člena) ze zákona. Převodce ručí za dluhy, které jsou s družstevním podílem spojeny v souladu se zákonem.
- 9.2. Souhlas představenstva s převodem družstevní jednotky, které osvědčuje, že nabyvatelem družstevního podílu je osoba, která splňuje podmínky stanov pro přijetí za člena bytového družstva, má písemnou podobu a je vyhotoveno v počtu minimálně tří stejnopisů za účasti předchozího, nového člena a předsedy družstva a osvědčuje bezdlužnost, případně výši dluhu, předchozího člena vůči družstvu.
- 9.3. Při převodu musí být splněny podmínky členství dle těchto stanov, jinak členství v družstvu nevznikne.
- 9.4. Vypořádání vzájemných závazků (zejména tzv.vstupní akontace – plateb do fondů družstva či dílčího hrazení tzv.dalšího členského vkladu pravidelnou měsíční anuitou) předchozího a nového člena je výlučně soukromou záležitostí a nepodléhá souhlasu orgánů družstva. K tomuto finančnímu či jinému vypořádání nedochází prostřednictvím orgánů bytového družstva.
- 9.5. Člen, na kterého jsou převedena členská práva a povinnosti je povinen uhradit družstvu manipulační poplatek ve výši 10.000,- Kč, který je určen k úhradě nákladů družstva spojených se vznikem členství nové osoby, zejména pak s vydáním souhlasu družstva s převodem družstevní jednotky. Totéž platí i pro převod jednotek do osobního vlastnictví spojený s vydáním rozhodnutí předsedy družstva o splacení anuity (dalšího členského vkladu) a vyhotovení nové smluvní dokumentace (zejm. nájemní smlouvy, evidenčního listu a předpisu plateb). Podmínkou vstupu nového člena do družstva je podpis předložené smluvní dokumentace včetně evidenčního listu a předpisu plateb.

Článek 10

Společné členství manželů

- 10.1. Společné členství manželů v bytovém družstvu vzniká, jestliže je družstevní podíl součástí společného jmění manželů. Z tohoto členství jsou oba manželé oprávněni a povinni společně a nerozdílně, přičemž jako společní členové mají příslušný počet hlasů společně.
- 10.2. Vznikem společného členství manželů nezaniká to samostatné členství kteréhokoliv z nich, které se nepřeměnilo na členství společné.
- 10.3. Společné členství manželů zaniká vypořádáním společného jmění manželů nebo marným uplynutím lhůty pro jeho vypořádání.
- 10.4. 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. Je-li s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, spojen nájem družstevního bytu, jde o společný nájem manželů. Přeměnilo-li se společné členství manželů na výlučné členství jen jednoho z manželů, nemá tato skutečnost vliv na společné nájemní právo k družstevnímu bytu.
- 10.5. Je-li jeden z manželů výlučným členem bytového družstva, mají oba manželé společné nájemní právo podle občanského zákoníku odvozené od práva nájmu manžela, který je výlučným členem družstva. Zanikne-li členství manžela, od jehož nájemního práva bylo společné nájemní právo odvozeno, zaniká také nájemní právo (případně nájem) druhého manžela.

Článek 11

Práva a povinnosti členů družstva

- 11.1. Člen družstva má právo zejména:
 - a) účastnit se osobně nebo prostřednictvím svého zástupce (zákonného, ustanoveného soudem nebo zplnomocněného řádnou písemnou plnou mocí) na jednání a rozhodování členské schůze a schůze členů samosprávy;
 - b) být volen do orgánů družstva. Je-li člen fyzickou osobou, musí být plně svéprávný; pokud je člen právnickou osobou, zastupuje jej člen jejího statutárního orgánu;
 - c) účastnit se veškeré družstevní činnosti a požívat výhod, které družstvo členům poskytuje;
 - d) na přidělení konkrétní jednotky rozhodl-li tak příslušný orgán družstva;
 - e) na uzavření příslušné smlouvy o nájmu, pokud člen uzavřel s družstvem smlouvu o přidělení jednotky a splnil podmínky v ní stanovené; je-li však členem družstva právnická osoba, bude nájemní smlouva uzavřena pouze s fyzickou osobou a na dobu, kterou tato právnická osoba určí - tomto případě platí stejná pravidla jako u ostatních nájemců, kteří nejsou členy družstva, pokud není uvedeno jinak;
 - f) na stanovení nájemného spojeného s užíváním družstevního bytu;
 - g) na roční vyúčtování zaplacených záloh úhrad za plnění poskytovaná s užíváním jednotky (dále úhrady za služby);
 - h) na majetkové vypořádání;
 - i) předkládat příslušným orgánům družstva připomínky, návrhy a podněty týkající se činnosti družstva nebo jeho orgánů a být informován o jejich vyřízení;
 - j) požádat družstvo o převod přidělené jednotky do svého vlastnictví, to však nejdříve po uplynutí 20 let ode dne, kdy nabude právní moci kolaudační rozhodnutí na příslušný bytový dům nebo

rovnou po nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí, pokud ke dni kolaudace bude zcela členem splacen další členský vklad

+ vždy družstvo převede jednotku na člena až poté, co člen v plné výši zaplatí nejen další členský vklad, ale i veškeré další platby, které byl do doby převodu povinen zaplatit na základě těchto stanov, smlouvy o přidělení jednotky a nájemní smlouvy, či jiných dokumentů.

11.2. Člen družstva je povinen zejména:

- a) dodržovat tyto stanovy a plnit usnesení orgánů družstva;
- b) uhradit členské vklady ve stanovené výši a stanovené lhůtě;
- c) hradit povinné příspěvky do fondů družstva;
- d) dodržovat povinnosti nájemce stanovené stanovami a nájemní smlouvou, jestliže mu byla jednotka pronajata, včetně řádného placení úhrad za služby;
- e) chránit družstevní majetek;
- f) oznamovat družstvu včas změny, týkající se člena a příslušníků jeho domácnosti, které jsou podstatné pro vedení členské a bytové evidence a pro stanovení výše úhrad za plnění poskytovaná s užíváním jednotky;
- g) hradit ve výši stanovené příslušným orgánem příspěvky na provoz družstva a případné poplatky za administrativní úkony;
- h) rozhodne-li tak členská schůze, má člen povinnost podílet se na úhradě ztráty družstva až do výše stanovené touto členskou schůzí. Tato uhrazovací povinnost člena však nesmí přesáhnout trojnásobek základního členského vkladu; a
- i) umožnit pověřeným zástupcům družstva po předchozím oznámení zjištění technickoprovozního stavu jednotky.

Článek 12

Majetková účast člena družstva, členský podíl

- 12.1. Majetkovou účastí člena se rozumí souhrn členských vkladů, k nimž se zavázal, a tvoří ji základní členský vklad a další členský vklad, tj. mimořádné a pravidelné platby člena do fondu členských podílů. Majetkovou účast člena nezakládají žádné jiné platby, tj. zejména manipulační poplatky, platby do fondů družstva a další platby, u kterých je tak uvedeno.
- 12.2. Základní členský vklad činí pro zakládající členy a pro osoby, které se staly členy družstva do dne schválení prvních stanov, 25 000,- Kč (slovy: dvacet pět tisíc korun českých), pro všechny ostatní členy družstva činí 2 500,- Kč, (slovy: dva tisíce pět set korun českých).
- 12.3. Po dobu trvání členství nemůže majetková účast člena družstva klesnout pod hodnotu základního členského vkladu. Základní členský vklad jsou členové povinni zaplatit v těchto termínech:
 - a) zakládající členové nejpozději do 15-ti dnů od konání ustavující schůze družstva
 - b) ostatní členové nejpozději při podání přihlášky do družstva
- 12.4. Další členský vklad představuje finanční částky určené na pořízení jednotek a případně souvisejících pozemků, resp. podílů na nich. Členu družstva, resp. zájemci o členství nemůže vzniknout nárok na přidělení jednotky a na uzavření nájemní smlouvy, pokud se nezavázal k zaplacení dalšího členského vkladu.
- 12.5. Celková výše dalšího členského vkladu bude určena vždy smlouvou o přidělení jednotky uzavřenou mezi družstvem a zájemcem o členství. Výše dalšího členského vkladu bude

sjednána v této smlouvě tak, aby tento další členský vklad pokryl veškeré investiční náklady na pořízení jednotky, která má být členovi dle smlouvy přidělena.

- 12.6. Další členský vklad lze zvýšit, event. snížit, pouze na základě písemné dohody družstva s členem, a to zejména na základě těchto skutečností:
- a) dodatečná změna stavební dispozice jednotky (např. změna výměry místností, rozšíření jednotky, vestavby apod.), která byla navržena členem a která si vyžádá vynaložení dalších nákladů
 - b) provedení nadstandardních úprav nebo vybavení jednotky na žádost člena; přičemž uskutečnění těchto změn v jednotce musí být nejprve schváleno příslušným orgánem družstva
- 12.7. Další členský vklad bude člen družstva platit formou pravidelných měsíčních nebo mimořádných plateb, a to po dobu 20 let ode dne vzniku členství, nedohodne-li se s družstvem na době kratší nebo delší.
- 12.8. Výše a splatnost jednotlivých plateb bude určena ve smlouvě o přidělení jednotky a může být změněna pouze na základě písemné dohody člena s družstvem.
- 12.9. Člen družstva je povinen splatit, resp. splácet tento další vklad řádně a včas, při prodlení s platbou je povinen uhradit i smluvní pokutu ve výši 0.05% z dlužné částky denně.
- 12.10. Účast člena v družstvu a z ní plynoucí práva a povinnosti vyjadřuje tzv. členský podíl, který člena družstva náleží. Členský podíl představuje zejm. podíl člena na družstevní výstavbě a pořízování družstevního majetku a na činnosti a hospodaření družstva a nemůže vzniknout bez závazku člena k majetkové účasti. Výše členského podílu konkrétního člena se určí poměrem splacené části členských vkladů, které zakládají majetkovou účast člena v družstvu, ke splaceným členským vkladům zakládajícím majetkovou účast všech členů družstva.
- 12.11. Zastavení členského podílu podléhá předchozímu písemnému souhlasu představenstva.

Článek 13 **Členská a další evidence**

- 13.1. Družstvo vede evidenci všech svých členů a udržuje ji v souladu se skutečným stavem. Do členské evidence se zapisují zejména osobní údaje o členovi (tj. jméno, trvalé bydliště, rodné číslo nebo obchodní firma, sídlo a IČO, adresa pro doručování písemností), výše jeho majetkové účasti v členění podle jednotlivých druhů členských vkladů, výše jeho příspěvků do jednotlivých fondů družstva, termíny úhrad příslušných plateb, popř. další rozhodné skutečnosti. V evidenci se bez zbytečného odkladu vyznačí všechny změny evidovaných skutečností. Družstvo umožní každému, kdo prokáže právní zájem, aby do evidence nahlédl. Člen družstva má právo nahlížet do té části evidence, která se týká jeho členství a žádat o vydání potvrzení o svém členství a evidovaných skutečnostech.
- 13.2. Družstvo dále vede pasportizaci domu, jednotlivých bytů a nebytových prostor. Družstvo eviduje i ostatní údaje a změny oznamované členem družstva o osobách, které bydlí nebo se zdržují v družstevním bytě, a to zejména ty skutečnosti, které mají vliv na výši plateb souvisejících s užíváním bytu.

Článek 14 **Zánik členství**

14.1. Členství v družstvu zaniká:

- a) písemnou dohodou
- b) vystoupením
- c) vyloučením
- d) převodem družstevního podílu
- e) přechodem družstevního podílu
- f) smrtí člena, pokud jeho členství nepřejde na dědice
- g) zánikem družstva, není-li právní nástupce
- h) prohlášením konkurzu na majetek člena
- i) zamítnutím insolvenčního návrhu pro nedostatek majetku člena
- j) pravomocným nařízením výkonu rozhodnutí postižením členských práv a povinností
- k) vydáním exekučního příkazu k postižení členských práv a povinností po právní moci usnesení o nařízení exekuce
- l) jiným zákonným způsobem

Článek 15 **Zánik členství dohodou**

15.1. Dohodne-li se družstvo a člen na skončení členství, končí členství sjednaným dnem. K platnosti dohody se vyžaduje písemná forma.

Článek 16 **Zánik členství vystoupením**

16.1. Člen může z družstva vystoupit na základě písemného oznámení, a to z jakéhokoliv důvodu nebo i bez uvedení důvodu. Členství zaniká uplynutím doby šesti měsíců. Běh této doby začíná prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení písemného oznámení o vystoupení člena družstva představenstvu družstva a končí uplynutím posledního dne příslušného kalendářního měsíce. Oznámení o vystoupení může být členem družstva odvoláno (vzato zpět) jen písemně a se souhlasem představenstva.

Článek 17 **Zánik členství úmrtím**

17.1. Zemře-li člen a nejde-li o společné členství manželů, přechází dnem jeho smrti členství v družstvu na dědice, kterému připadl členský podíl. S přechodem členství přechází na dědice i právo nájmu k družstevní jednotce. Nepřešlo-li členství na dědice, zaniká smrtí člena. V tomto případě přechází členský podíl zemřelého na družstvo a o naložení s ním rozhoduje představenstvo.

Článek 18 **Zánik členství vyloučením**

18.1. Představenstvo družstva může rozhodnout o vyloučení člena, jestliže:

- 1) Závažným způsobem nebo opětovně porušil členské povinnosti určené zákonem nebo stanovami družstva, zejména tím, že:
 - ani do jednoho měsíce po splatnosti nezaplatí další členský vklad nebo pravidelnou splátku na něj, ačkoliv byl písemně o zaplacení upomenut a na možnost vyloučení upozorněn
 - opětovně nebo přes výstrahu poškozuje družstevní majetek, užívá jej tak, že družstvu vzniká škoda nebo trpí, aby majetek družstva byl takto poškozován či užíván
 - opětovně nebo přes výstrahu sám nebo ti, kdo s ním bydlí či užívají byt nebo nebytový prostor, hrubým způsobem porušují zásady občanského soužití v domě nebo takové porušování umožňují (zejména se může jednat o opakované rušení nočního klidu, opakované znečišťování společných prostor v domě, poškozování jakéhokoliv družstevního majetku, fyzické či slovní napadání ostatních nájemců či zástupců družstva)
 - neplatí úhrady za užívání bytu, popř. nebytového prostoru nebo služby s tím spojené po dobu delší tří měsíců
 - hrubě poruší svou povinnost vyplývající z nájmu družstevního bytu (zejména podnájem bez písemného souhlasu družstva, užívání jednotky k jiným účelům než je ve smlouvě stanoveno, stavební či jiné podstatné změny jednotky bez písemného souhlasu družstva, neplnění oznamovací povinnosti ohledně změn osob užívajících jednotku či potřeby oprav a jejich případné neumožnění, neumožnění kontroly jednotky)
 - nenahradí-li již vyplacený vypořádací podíl ve stanovené lhůtě v případě, že se jeho členství v družstvu obnovilo dle ustanovení zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích (dále jen „ZOK“)
 - 2) Byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu, jeho majetku, jeho členovi nebo na osobě, který bydlí v domě, kde je nájemcův byt, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází.
- 18.2. Rozhodnutí o vyloučení člena je možné přijmout jen do šesti měsíců od dne, kdy družstvo zjistilo důvody pro vyloučení, nejpozději však do jednoho roku ode dne, kdy tento důvod vznikl.
 - 18.3. Je-li jednání člena, v němž lze spatřovat důvod k vyloučení, předmětem šetření jiného orgánu, počíná běh této lhůty od dne, kdy se družstvo dozvědělo o výsledku šetření. V případě pochybností se má za to, že v takovém případě neplatí ani lhůta jednoho roku uvedená v předchozím odstavci.
 - 18.4. Rozhodnutí o vyloučení člena z družstva musí mít písemnou formu. Rozhodnutí obsahuje i poučení o právu vylučovaného člena podat odůvodněné námitky k členské schůzi ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení oznámení o vyloučení. K námitkám podaným v rozporu s tím se nepřihlíží. V rozhodnutí musí být uveden důvod vyloučení, který nelze dodatečně měnit. Oznámení o vyloučení bude členovi zasláno doporučeným dopisem podle pravidel o doručování uvedených v Článek 42 Stanov.
 - 18.5. Rozhodnutí o vyloučení společných členů se samostatně doručuje každému z manželů. Každý ze společných členů má právo proti rozhodnutí vznést námitky i bez ohledu na vůli druhého z manželů.
 - 18.6. Členství zaniká marným uplynutím lhůty pro podání námitek nebo dnem, kdy bylo vylučované osobě doručeno rozhodnutí členské schůze o zamítnutí námitek.
 - 18.7. Je-li důvodem vyloučení člena neplacení a člen dlužné částky, včetně úroku či poplatků z prodlení a případných smluvních pokut či náhrady škody, uhradil, může být na žádost vylučovaného člena rozhodnutí o vyloučení zrušeno.

- 18.8. Soud na návrh člena, kterého se rozhodnutí týká, prohlásí rozhodnutí členské schůze o zamítnutí námitek za neplatné, je-li v rozporu s právními předpisy nebo těmito stanovami. Tento návrh však musí být podán ve lhůtě 3 měsíců ode dne doručení rozhodnutí členské schůze vyloučené osobě. Návrh na přezkum soudem není možné podat v případě předchozího nepodání námitek ke členské schůzi družstva.

Článek 19 **Zánik členství zánikem družstva**

- 19.1. Členství zaniká dnem výmazu družstva z obchodního rejstříku, není-li právní nástupce.

Článek 20 **Zánik společného členství manželů**

- 20.1. Společné členství manželů v družstvu zaniká:

- a) smrtí jednoho z manželů. Byl-li družstevní podíl ve společném jmění manželů, přechází na pozůstalého manžela. Jestliže byl družstevní podíl ve výlučném vlastnictví zemřelého manžela, přechází jeho smrtí členství v družstvu a nájem na toho dědice, jemuž tento podíl v rámci dědictví připadl.
- b) po rozvodu manželství písemnou dohodou rozvedených manželů nebo rozhodnutím soudu o zrušení práva společného nájmu bytu rozvedených manželů, pak zůstává výlučným nájemcem i členem družstva určený rozvedený manžel
- c) společné členství manželů v družstvu zaniká i převodem jejich členských práv a povinností na jinou osobu, jejich písemnou dohodou s družstvem, vystoupením z družstva, vyloučením a zánikem družstva
- d) dále také společné členství manželů zaniká prohlášením konkurzu na majetek i jen jednoho z manželů, zamítnutím návrhu na prohlášení konkurzu pro nedostatek majetku i jen jednoho z manželů, pravomocným nařízením výkonu rozhodnutí postižením členských práv a povinností, vydáním exekučního příkazu k postižení členských práv a povinností po právní moci usnesení o nařízení exekuce

Článek 21 **Majetkové vypořádání**

- 21.1. Zánikem členství za trvání družstva vzniká bývalému členu nebo jeho dědicům nárok na vypořádací podíl.
- 21.2. Vypořádací podíl u člena, který dosud není vlastníkem přidělené jednotky, se určí poměrem splněné vkladové povinnosti člena, kterému v daném účetním období zaniklo členství, k členskému vkladu vůči souhrnu splněných vkladových povinností všech členů k členským vkladům k poslednímu dni tohoto účetního období. Při výpočtu vypořádacího podílu se takto získaný poměr násobí výší vlastního kapitálu družstva po odečtení rezervního fondu, byl-li zřízen, a to v rozsahu, v jakém jej nelze rozdělit mezi členy družstva, zjištěného z účetní závěrky sestavené k poslednímu dni účetního období, v němž členství zaniklo. Vypořádací

podíl bude vždy odpovídat nejméně rozsahu splněné vkladové povinnosti člena v bytovém družstvu v souladu s ustanovením § 748 odst. 1 ZOK.

- 21.3. Vypořádací podíl se vyplácí následujícím způsobem: (i) v případě, že vypořádací podíl nepřevyšuje částku 10.000,- Kč, vyplácí se v penězích; (ii) v případě, že vypořádací podíl je vyšší než 10.000,- Kč, vyplácí se vypořádací podíl členovi převodem jednotky, která mu byla přidělena v rámci jeho členství v družstvu, za cenu rovnající se výši dalšího členského vkladu uvedené ve smlouvě o přidělení družstevní jednotky bez vypořádacího podílu, který bude od této výše odečten.³ Smlouva o převodu bytové jednotky nabývá účinnosti uhrazením plné výše převodní ceny.
- 21.4. V souvislosti s výpočtem vypořádacího podílu náleží družstvu manipulační poplatek ve výši 10.000,- Kč.
- 21.5. Nárok na výplatu vypořádacího podílu vznikne bývalému členovi v souladu s ustanovením § 749 ZOK.
- 21.6. Vypořádací podíl člena, jehož členství se ukončuje v souvislosti s převodem „jeho“ družstevní jednotky do jeho vlastnictví, činí symbolickou 1,-Kč v případě, že družstvo nemá nerozdělený zisk, neboť jeho členské vklady byly spotřebovány na pořízení bezúplatně převáděné jednotky, ev. investice a platby s ní spojené. Vypořádací podíl člena nijak nesouvisí s povinností člena zaplatit manipulační poplatek ve výši 20 000,-Kč spojený zejména s vydáním rozhodnutí předsedy družstva o splacení anuity, tzv. dalšího členského vkladu a poskytnutím právních služeb.
- 21.7. Při výplatě vypořádacího podílu je družstvo oprávněno proti němu jednostranně započíst i své další splatné pohledávky vůči bývalému členovi.
- 21.8. Zánikem členství v důsledku převodu práv a povinností spojených s členstvím anebo v důsledku výměny jednotek rovněž nevzniká dosavadnímu členovi vůči družstvu nárok na vypořádací podíl. Vzájemné nároky si účastníci převodu nebo výměny vypořádají mezi sebou. Nárok na vyplacení částky odpovídající výši vypořádacího podílu však vzniká v případě, že člen uzavřel dohodu o převodu svých členských práv a povinností, ale členství v družstvu jejich nabyvateli nevzniklo z důvodu nesplnění podmínek dle těchto stanov. Nárok na vyplacení vzniká tomuto nabyvateli.
- 21.9. Kromě nároku na vypořádací podíl nemá bývalý člen družstva, případně jeho dědicové, z důvodu zániku členství žádný jiný nárok na jakoukoliv jinou část majetku družstva. Platby do fondů družstva nezakládají majetkovou účast v družstvu a při ukončení členství se nevypořádávají, není-li uvedeno jinak.

Část III. **Orgány družstva**

Článek 22 **Orgány družstva**

22.1. Orgány družstva jsou:

- a) členská schůze,

³ Převodní cena = výše dalšího členského vkladu – vypořádací podíl

- b) představenstvo a
 - c) kontrolní komise.
- 22.2. Orgány družstva mohou rozhodovat pouze o záležitostech, které podle stanov družstva spadají do jejich působnosti. Členové orgánů družstva jsou povinni vykonávat své funkce svědomitě, plnit svěřené úkoly a dodržovat obecně závazné právní předpisy a stanovy.
- 22.3. Pokud při výkonu funkce způsobí družstvu škodu, odpovídají za ni v rozsahu stanoveném zákonem.
Neplní-li zvolený člen orgánu řádně svoji funkci, může jej odvolat orgán, který jej zvolil a povolat dnem účinnosti odvolání náhradníka podle stanoveného pořadí, pokud je náhradník zvolen.
- 22.4. Člen orgánu družstva může ze své funkce odstoupit. Nesmí tak však učinit v době, která je pro družstvo nevhodná. Neurčuje-li smlouva o výkonu funkce jinak, oznámí odstoupující člen své odstoupení orgánu, který jej zvolil, a jeho funkce končí uplynutím jednoho měsíce od doručení tohoto oznámení, neschválí-li příslušný orgán družstva na žádost odstoupujícího jiný okamžik zániku funkce. Zvolení náhradníci členů orgánů družstva nastupují namísto odstoupivšího člena dnem účinnosti odstoupení podle stanoveného pořadí. Není-li náhradník člena orgánu zvolen, může tento orgán povolat k výkonu této funkce kteroukoliv fyzickou osobu z řad členů družstva až do doby, kdy bude provedena řádná volba nového člena orgánu. Toto platí i v případě zániku funkce úmrtím.
- 22.5. Voleným členům orgánů družstva může být za výkon funkce přiznána odměna podle zásad stanovených členskou schůzí, popř. poskytnuta náhrada ušlé mzdy a nákladů spojených s výkonem funkce.
- 22.6. Členem představenstva, kontrolní komise či předsedou samosprávy družstva může být zvolen člen družstva, který je plně svéprávnou fyzickou osobou nebo právnickou osobou; v tom případě právnická osoba zmocní fyzickou osobu, která je plně svéprávná, aby ji v orgánu družstva zastupovala (jinak právnickou osobu zastupuje člen jejího statutárního orgánu).
- 22.7. Funkce člena představenstva a člena kontrolní komise jsou vzájemně neslučitelné.
- 22.8. V případě zániku funkce člena orgánu družstva voleného členskou schůzí zvolí nejbližší členská schůze nového člena orgánu.
- 22.9. V případě, že neexistuje žádný náhradník na uvolněnou pozici v orgánu družstvu zvolený členskou schůzí, může představenstvo nebo kontrolní komise, jejichž počet členů neklesl pod polovinu, jmenovat své náhradní členy do příští členské schůze.
- 22.10. Kolektivní orgán družstva může rozhodovat pouze, pokud byl řádně svolán, a je způsobilý se usnášet, pouze je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. Usnesení je přijato, hlasovala-li pro ně nadpoloviční většina přítomných, pokud stanov nebo zákon neurčují jinak.
- 22.11. Každému členovi představenstva a kontrolní komise náleží při jednání a rozhodování těchto orgánů jeden hlas. Při rovnosti hlasů se považuje za schválený ten návrh, pro který hlasoval předseda příslušného orgánu.
- 22.12. V orgánech družstva se hlasuje veřejně. V jednotlivých případech se může příslušný orgán usnést na hlasování tajném.
- 22.13. V představenstvu a kontrolní komisi lze usnesení přijmout i hlasováním uskutečněným písemně nebo pomocí prostředků telekomunikační techniky, jestliže s tímto způsobem projeví

předem souhlas všichni členové orgánu. Pro tento případ se hlasující považují za přítomné na schůzi příslušného orgánu.

- 22.14. Jednání orgánů spočívá v přednesení podnětu k jednání, v rozpravě a zpravidla je zakončeno usnesením. Jednání je třeba vést tak, aby byl zjištěn skutečný stav věci. Jednotlivé záležitosti předložené k projednání uvádí a odůvodňuje zpravidla ten, kdo je předkládá, přičemž současně předkládá i návrh usnesení.
- 22.15. O průběhu jednání všech orgánů družstva se pořizuje zápis, který musí obsahovat:
- a) datum a místo konání schůze,
 - b) přijatá usnesení,
 - c) výsledky hlasování
 - d) nepřijaté námítky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování
- 22.16. Přílohu zápisu tvoří seznam účastníků jednání, pozvánka na něj a podklady, které byly předloženy k projednávaným bodům.
- 22.17. Každý člen družstva nebo jeho orgánu má právo vyžádat si zápis a jeho přílohy k nahlédnutí. Schválené usnesení členské schůze družstvo zveřejní způsobem v družstvu obvyklým do 7 dnů ode dne jeho přijetí.
- 22.18. Podrobnosti o postupu orgánů družstva při volbách a odvolání, o jednání a rozhodování orgánů a o ověřování zápisů z jednání mohou být upraveny volebním a jednacím řádem, který podléhá schválení členskou schůzí.
- 22.19. K zajištění své činnosti mohou orgány družstva zřizovat pomocné orgány. Tyto orgány však nemají rozhodovací pravomoc a nemohou nahrazovat orgán, který je zřídil. Předmět činnosti, úkoly pomocných orgánů, délku funkčních období jejich členů určuje orgán, který je zřídil. Členové pomocných orgánů jsou voleni nebo jmenováni orgánem, který je zřídil, přičemž členem pomocného orgánu může být i nečlen družstva.

Článek 23

Členská schůze družstva – charakter a působnost

- 23.1. Nejvyšším orgánem družstva je členská schůze. Jednání členské schůze svolává předseda představenstva, resp. nejprve předseda dle potřeby, nejméně však jednou ročně.
- 23.2. Představenstvo svolá členskou schůzi, jestliže jej o to požádala kontrolní komise nebo alespoň 10 % členů družstva, kteří mají nejméně jednu pětinu všech hlasů. A to tak, aby se členská schůze konala do 40 dnů od doručení žádosti na adresu družstva.
- 23.3. Do výlučné působnosti členské schůze patří:
- a) přijímat a měnit stanovy
 - b) volit a odvolávat předsedu, místopředsedu a členy představenstva a členy kontrolní komise
 - c) volit náhradníky členů představenstva a kontrolní komise a stanovit pořadí, podle kterého nastupují namísto členů představenstva a kontrolní komise
 - d) projednávat a schvalovat zprávy představenstva a kontrolní komise o činnosti družstva
 - e) schvalovat řádnou účetní závěrku
 - f) rozhodovat o způsobu použití, příp. rozdělení zisku a o způsobu úhrady ztrát
 - g) rozhodovat o základních koncepčních otázkách a o předmětu činnosti družstva

- h) rozhodovat o splynutí, sloučení, rozdělení a o jiném zrušení družstva nebo o změně právní formy
- i) schvalovat výši příspěvků členů na provoz družstva a stanovit výši poplatků za úkony prováděné družstvem z podnětu či ve prospěch jednotlivého člena
- j) schvalovat výši odměn za výkon funkcí v orgánech družstva
- k) schvalovat smlouvy o výkonu funkce
- l) rozhodovat o otázkách spojených s členstvím v družstvu
- m) rozhodovat o podmínkách převodů jednotek do vlastnictví v rámci platných právních předpisů
- n) rozhodovat o námitkách člena proti rozhodnutí o jeho vyloučení
- o) jmenovat likvidátora, rozhodovat o likvidačním zůstatku
- p) rozhodovat o prodeji nebo nájmu závodu
- q) rozhodovat o prodeji nebo jiných majetkových dispozicích s nemovitostmi, ve kterých jsou byty, nebo s byty; takové rozhodnutí může členská schůze přijmout jen po předchozím písemném souhlasu většiny členů družstva, kteří jsou nájemci v nemovitosti, které se rozhodování týká; to neplatí, jestliže družstvu vznikla povinnost převést byt nebo nebytový prostor do vlastnictví člena, který je jeho nájemcem
- r) rozhodovat o dalších otázkách, které si vyhradí nebo které stanoví zákon.

Článek 24

Svolávání členské schůze a její jednání

- 24.1. Členská schůze se svolává písemnou pozvánkou, která musí obsahovat (i) firmu a sídlo družstva, (ii) datum, hodinu a místo jednání, (iii) označení zda se svolává členská schůze nebo náhradní členská schůze, (iv) program jednání a (v) místo, kde se člen může seznámit s podklady k jednotlivým záležitostem programu, pokud nejsou přiloženy k pozvánce.
- 24.2. 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 doručenu. Pozvánka musí být na internetových stránkách uveřejněna až do okamžiku konání členské schůze.
- 24.3. 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.
- 24.4. Dostaví-li se místo člena na členskou schůzi jeho zmocněnec, musí při prezenci předložit písemnou plnou moc, ze které musí vyplývat, zda byla udělena pro zastoupení na jedné nebo na 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.
- 24.5. Členská schůze je usnášeníschopná, je-li přítomna nadpoloviční většina všech členů majících většinu všech hlasů a rozhoduje nadpoloviční většinou hlasů přítomných členů, pokud zákon neurčuje, že pro platnost usnesení je třeba souhlas kvalifikované většiny.
- 24.6. Není-li členská schůze schopna se usnášet, svolá ten, kdo svolal původně svolanou členskou schůzi, je-li to stále potřebné, bez zbytečného odkladu, náhradní členskou schůzi se stejným programem, a to stejným způsobem jako původně svolanou členskou schůzi a samostatnou pozvánkou. Náhradní členská schůze je schopna se usnášet bez ohledu na počet přítomných členů. Záležitosti, které nebyly zařazeny do navrhovaného programu řádné členské schůze, lze na náhradní členské schůzi rozhodnout jen tehdy, jsou-li přítomni a projeví-li s tím souhlas všichni členové družstva.

- 24.7. Členská schůze se může usnášet pouze o těch předmětech jednání, které byly uvedeny v pozvánce. Tato podmínka neplatí pro případ usnesení členské schůze, na niž jsou zastoupeni všichni členové družstva, jestliže tato schůze jednomyslně odsouhlasí změnu předmětu jednání.
- 24.8. Členská schůze může být konána formou dílčích schůzí, a to zpravidla po jednotlivých domech. Každá dílčí schůze se svolává zvláštní pozvánkou. Dílčí schůze musí být svolány tak, aby mezi první a poslední schůzí neuplynula doba delší než 40 dní. Každý člen družstva se může účastnit pouze jedné dílčí schůze, přičemž se zpravidla řídí příslušností jednotky, která mu byla přidělena, k domu.
- 24.9. Při rozhodování se počítají hlasy, odevzdané na všech dílčích členských schůzích. Dílčí členské schůze však nemohou rozhodovat o zániku družstva. Pro dílčí schůze platí stejná ustanovení jako pro jednorázovou členskou schůzi.
- 24.10. Při hlasování na členské schůzi má každý člen jeden hlas za každý družstevní byt, jehož je nájemcem. Každý člen družstva má však vždy alespoň jeden hlas.
- 24.11. Usnesení členské schůze se osvědčuje veřejnou listinou, jedná-li se 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.
- 24.12. Člen nemůže na členské schůzi vykonávat hlasovací právo,
- a) je-li v prodlení se splněním vkladové povinnosti k členskému vkladu,
 - b) rozhoduje-li členská schůze o námitkách tohoto člena proti rozhodnutí o jeho vyloučení z družstva,
 - c) rozhoduje-li členská schůze o jeho odvolání z funkce člena orgánu družstva,
 - d) rozhoduje-li členská schůze o schválení poskytnutí finanční asistence ve vztahu k němu.
- 24.13. Na návrh člena vysloví soud neplatnost usnesení členské schůze, pokud je usnesení v rozporu s právními předpisy nebo stanovami družstva. Právo dovolat se neplatnosti usnesení zaniká do tří měsíců ode dne, kdy se navrhovatel o usnesení dozvěděl nebo mohl dozvědět, nejpozději však do jednoho roku od jeho přijetí.
- 24.14. Rozhodnutí členské schůze je možné přijmout také způsobem per rollam v souladu s ustanovením § 652 a násl. ZOK.

Článek 25

Představenstvo

- 25.1. Představenstvo je výkonným a statutárním orgánem družstva, jemuž přísluší:
- a) řídit činnost družstva
 - b) zastupovat družstvo navenek a vůči třetím osobám
 - c) rozhodovat o přijetí a vyloučení člena
 - d) stanovovat zásady pro určování výše nájemného a úhrad za služby spojené s užíváním jednotek
 - e) stanovovat zásady pro tvorbu a použití fondů s výjimkou případů, kdy jde o záležitost svěřenou těmito stanovami do působnosti členské schůze či samosprávy

- f) vydávat směrnice pro podrobnější úpravu činnosti družstva - pokud však směrnice upravuje otázky patřící do výlučné působnosti členské schůze nebo schůze samosprávy, nabude platnosti až dnem schválení příslušnou schůzí
- g) rozhodovat o všech dalších záležitostech, pokud nejsou zákonem, stanovami nebo rozhodnutím členské schůze vyhrazeny jinému orgánu

- 25.2. Ze své činnosti je představenstvo odpovědné členské schůzi.
- 25.3. Představenstvo zabezpečuje a kontroluje plnění usnesení členské schůze, pravidelně jí podává zprávy o své činnosti a o činnosti družstva, svolává a připravuje její jednání.
- 25.4. Představenstvo má tři členy. Členy představenstva, předsedu a místopředsedu volí členská schůze. Členská schůze může rovněž zvolit jednoho či více náhradníků členů představenstva. Členové představenstva a jejich náhradníci se volí tak, aby členové představenstva nebyli ve vztahu k členům kontrolní komise manžely, příbuznými v řadě přímé či sourozenci. K zajištění ochrany zájmů zakládajícího člena družstva IMOBILIEN AG, s.r.o., se sídlem Praha 1, Staré Město, Na Příkopě 392/9 a 393/11, PSČ 110 00, IČ: 25438557, zapsaného v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze v oddíle C, vložce 133537, který je investorem koupě pozemků a bytové výstavby na nich a který poskytuje družstvu potřebné finanční prostředky ke krytí vlastních zdrojů, nutných pro poskytnutí hypotečního úvěru a půjček bytovému družstvu peněžním ústavem, stanovuje se, že má IMOBILIEN AG, s.r.o., závazný a povinný podíl účasti dvou zástupců této právnické osoby v představenstvu družstva a v kontrolní komisi při dodržení požadavku zákona na volbu členskou schůzí družstva.
- 25.5. Představenstvo, jehož počet členů neklesl pod polovinu, může jmenovat náhradní členy představenstva do příští členské schůze. Takto jmenovaní členové mají přednost před náhradníky.
- 25.6. Schůzi představenstva svolává a řídí předseda nebo místopředseda.
- 25.7. Předseda družstva zastupuje družstvo ve všech záležitostech samostatně. Ostatní členové představenstva mohou družstvo zastupovat vždy jen dva společně, přičemž jeden z jednajících musí být předseda družstva. Při podepisování za družstvo jednající připojí k napsané nebo natištěné obchodní firmě družstva svůj podpis.
- 25.8. Ve věcech, které jsou těmito stanovami svěřeny k rozhodování představenstvu jako celku, může představenstvo tuto rozhodovací pravomoc nebo její část přenést na předsedu nebo místopředsedu představenstva. Takovéto usnesení je však platné, pouze bylo-li odsouhlaseno všemi členy představenstva.
- 25.9. Družstvo zastupují jeho zaměstnanci v rozsahu obvyklém vzhledem k jejich zařazení nebo funkci; přitom rozhoduje stav, jak se jeví veřejnosti. Pověří-li družstvo někoho při provozu obchodního závodu určitou činností, zastupuje tato osoba družstvo ve všech jednáních, k nimž při této činnosti obvykle dochází.
- 25.10. Rozhodování v bytových otázkách náleží předsedovi družstva, který:
- 1) rozhoduje v souladu s těmito stanovami o přidělování jednotek členům a o změnách těchto rozhodnutí
 - 2) určuje výši členských vkladů a dalších plateb vztahujících se k jednotkám a členství v družstvu, neurčí-li tyto stanovy jinak
 - 3) uzavírá se členy smlouvy o přidělení jednotek
 - 4) kontroluje splnění těchto smluv jednotlivými členy a rozhoduje o případných sankcích vůči členům, kteří neplní povinnosti z těchto smluv vyplývající

- 5) stanovuje výši nájemného a výši úhrad za služby, poskytované v souvislosti s užíváním jednotky a to v souladu s rozhodnutím představenstva, příslušnými právními předpisy, stanovami a družstevními směrnicemi
 - 6) rozhoduje o rozsahu příslušenství družstevní jednotky a o žádostech člena nebo nájemce na provedení stavebních změn, nadstandardních úprav a změn ve vybavení jednotky
 - 7) dává souhlas k podnájmu jednotky
 - 8) schvaluje výměny jednotek
- 25.11. O žádosti člena, která se týká věci uvedené v Odstavci 25.10, rozhoduje předseda nejpozději do třiceti dnů od jejího podání.

Článek 26

Kontrolní komise

- 26.1. Kontrolní komise je jako kontrolní orgán oprávněna kontrolovat veškerou činnost družstva a projednávat stížnosti členů družstva. Na ostatních orgánech družstva je nezávislá.
- 26.2. Kontrolní komise je oprávněna vyžadovat od představenstva jakékoli informace o hospodaření družstva. Vyjadřuje se k řádné účetní závěrce a k návrhu na rozdělení zisku nebo na úhrady ztráty družstva. Představenstvo je povinno bez zbytečného odkladu oznámit kontrolní komisi všechny skutečnosti, které mohou mít závažné důsledky na hospodaření nebo postavení družstva či jeho členů. Pověření členové kontrolní komise jsou oprávněni se zúčastnit zasedání všech orgánů družstva.
- 26.3. Na zjištěné nedostatky upozorňuje kontrolní komise představenstvo, přičemž je rovněž oprávněna vyžadovat zjednání nápravy a určovat lhůty pro tuto nápravu.
- 26.4. K provedení jednotlivých úkonů, které jsou obsahem její činnosti, může kontrolní komise pověřit jednoho nebo více svých členů. Pověření členové mohou pak v této věci žádat informace od dotčených orgánů nebo osob v rozsahu oprávnění kontrolní komise.
- 26.5. Kontrolní komise je oprávněna kdykoliv požádat představenstvo o svolání členské schůze a stanovit přiměřenou lhůtu k jejímu svolání. Pokud tak představenstvo v této lhůtě neučiní, je kontrolní komise oprávněna svolat členskou schůzi sama.
- 26.6. Kontrolní komise má tři členy, které volí členská schůze. Členská schůze může rovněž zvolit jednoho či více náhradníků členů kontrolní komise. Členové kontrolní komise a jejich náhradníci se volí tak, aby její členové nebyli ve vztahu k členům představenstva manžely, příbuznými v řadě přímé nebo sourozenci. Člen kontrolní komise nemůže být zároveň zaměstnancem družstva ani předsedou samosprávy. K zajištění ochrany zájmů zakládajícího člena družstva IMOBILIEN AG, s.r.o., se sídlem Praha 1, Staré Město, Na Příkopě 392/9 a 393/11, PSČ 110 00, IČ: 25438557, zapsaného v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze v oddíle C, vložce 133537, který je investorem koupě pozemků a bytové výstavby na nich a který poskytuje družstvu potřebné finanční prostředky ke krytí vlastních zdrojů, nutných pro poskytnutí hypotečního úvěru a půjček bytovému družstvu peněžním ústavem, stanovuje se, že má IMOBILIEN AG, s.r.o., závazný a povinný podíl účasti dvou zástupců této právnické osoby v kontrolní komisi při dodržení požadavku zákona na volbu členskou schůzí družstva.
- 26.7. Kontrolní komise volí ze svých členů předsedu a místopředsedu, o způsobu volby rozhoduje komise. Kontrolní komise odpovídá za svou činnost členské schůzi a podává jí rovněž zprávy o své činnosti.

- 26.8. Kontrolní komise se schází podle potřeby, nejméně jednou za tři měsíce. Schůzi svolává a řídí její předseda (místopředseda), popř. pověřený člen kontrolní komise.
- 26.9. Podklady pro jednání schůzí, zejména zprávy o vykonaných prověrkách, kontrolách a revizích, jakož i návrhy na opatření, připravují a kontrolní komisi předkládají ve stanovených lhůtách pověřeni členové komise, kteří také komisi informují o průběhu prověrek a kontrol.

Článek 27 **Samospráva**

- 27.1. Samospráva je organizační jednotkou družstva v případě, že do působnosti družstva spadá více domů. Okruhem její působnosti je jednotlivý dům a ustavuje se v době, za podmínek a způsobem uvedeným shora v čl. 22.
- 27.2. Členy samosprávy jsou všichni členové družstva, kterým byly přiděleny jednotky zařazené do okruhu působnosti samosprávy. Orgány družstva, zajišťující činnost samosprávy, jsou schůze členů samosprávy (dále jen schůze samosprávy) a předseda samosprávy.
- 27.3. Schůze samosprávy je orgánem družstva, ve kterém členové projednávají záležitosti okruhu působnosti samosprávy.
- 27.4. Člen družstva se zúčastňuje schůze té samosprávy, jejímž je členem, a při jejím rozhodování mu náleží jeden hlas za každou jemu přidělenou jednotku. Pokud byly členovi přiděleny jednotky, které se nacházejí v okruhu působnosti různých samospráv, je členem každé z nich, zúčastňuje se jejich schůzí a může být zvolen předsedou každé z nich.
- 27.5. Právo účasti na schůzích samospráv, kterých jsou členy, mají oba manželé - společní členové, přísluší jim však společně jeden hlas za každou přidělenou jednotku. Předsedou samosprávy může být zvolen kterýkoliv z nich.
- 27.6. Schůze samosprávy zejména:
- 1) rozhoduje o způsobu zajištění úkolů, které jí byly uloženy představenstvem
 - 2) volí a odvolává ze svého středu předsedu samosprávy
 - 3) projednává a schvaluje zprávy předsedy samosprávy o jeho činnosti
 - 4) pro členy samosprávy může stanovit mimořádné příspěvky do fondu oprav a pravidla pro jejich vybírání
 - 5) rozhoduje o použití těch prostředků z fondu oprav, které spadají do okruhu působnosti samosprávy
 - 6) projednává případy porušování dobrých mravů v domě, domovního řádu nebo práv a povinností nájemců z okruhu působnosti samosprávy
 - 7) příslušnému orgánu družstva navrhuje přijetí opatření k nápravě
 - 8) projednává výsledky hospodaření samosprávy s prostředky patřícími do okruhu její působnosti
 - 9) ukládá předsedovi samosprávy úkoly k odstranění zjištěných nedostatků
- 27.7. Pokud v okruhu působnosti samosprávy vznikne společenství vlastníků podle zákona o vlastnictví bytů, ztrácí schůze samosprávy pravomoc rozhodovat o otázkách, které jsou tímto zákonem vyhrazeny rozhodnutí společenství vlastníků.
- 27.8. Schůzi samosprávy svolává předseda samosprávy podle potřeby. Předseda samosprávy musí svolat schůzi samosprávy, požádá-li o to jedna třetina všech členů samosprávy nebo představenstvo družstva. Nevyhoví-li předseda samosprávy žádosti do jednoho měsíce, je představenstvo oprávněno svolat schůzi samosprávy samo.

- 27.9. Schůzi samosprávy řídí předseda samosprávy a v případě, že schůzi samosprávy svolalo představenstvo, řídí ji pověřený člen představenstva.
- 27.10. O svolání schůze samosprávy a o pořadu jednání musí být členové samosprávy informováni nejméně 8 dnů před jejím konáním. Písemnou pozvánku může nahradit písemné oznámení vyvěšené na oznamovacích tabulích ve všech domech v okruhu působnosti samosprávy.
- 27.11. Schůze samosprávy je způsobilá se usnášet, je-li přítomna nadpoloviční většina členů samosprávy a rozhoduje nadpoloviční většinou hlasů přítomných členů. V případě rozhodování podle bodů 2), 4) a 5) je třeba souhlasu nadpoloviční většiny všech členů samosprávy.
- 27.12. Není-li v hodinu uvedenou pro konání schůze samosprávy přítomna nadpoloviční většina jejích členů, může se schůze konat o čtvrt hodiny později za přítomnosti nejméně tří členů samosprávy. Může však jednat a rozhodovat pouze o těchto záležitostech, které byly uvedeny na pořadu jednání. K platnosti usnesení se v takovém případě vyžaduje souhlas dvou třetin přítomných členů. Tím však není dotčeno ustanovení předchozího odstavce o rozhodování kvalifikovanou většinou.
- 27.13. Předseda samosprávy je výkonným orgánem samosprávy. Za svou činnost odpovídá schůzi samosprávy a je povinen řídit se jejími usneseními.
- 27.14. Předseda samosprávy zejména:
- 1) plní úkoly v okruhu působnosti samosprávy
 - 2) sleduje technický stav objektů v působnosti samosprávy, upozorňuje družstvo nebo správce domu na nutnost provedení oprav a údržby a spolupracuje při jejich zajišťování
 - 3) průběžně kontroluje tvorbu a čerpání fondu oprav v rámci okruhu působnosti samosprávy
 - 4) pečuje o správnost prvotních účetních a jiných dokladů souvisejících s činností samosprávy a předává je družstvu k dalšímu zpracování
 - 5) předkládá ke schválení příslušným orgánům družstva rozhodnutí a návrhy schůze samosprávy v případech, kdy jde o záležitost spadající do jejich působnosti
 - 6) informuje představenstvo o činnosti a stavu samosprávy
 - 7) podává schůzi samosprávy zprávy o své činnosti a stavu samosprávy
 - 8) předkládá schůzi samosprávy návrhy a podněty k rozhodnutí
- 27.15. Pokud v okruhu působnosti samosprávy vznikne společenství vlastníků podle zákona o vlastnictví bytů, ztrácí předseda samosprávy pravomoc rozhodovat o otázkách, které jsou tímto zákonem vyhrazeny rozhodnutí společenství vlastníků.
- 27.16. Není-li zvolen předseda samosprávy nebo neplní-li své povinnosti, zajišťuje plnění jeho úkolů představenstvo prostřednictvím k tomu pověřené osoby.

Část IV. **Nakládání s jednotkami**

Článek 28 **Přidělování jednotek**

- 28.1. Družstvo přiděluje svým členům, resp. zájemcům o členství jednotky na základě jejich požadavku, a to až do vyčerpání jejich počtu. Rozhodování o přidělování je v kompetenci předsedy družstva.

- 28.2. Podmínkou pro přidělení jednotky je závazek člena ke splacení dalšího členského vkladu. Před přidělením jednotky předseda družstva vyzve písemně zájemce o členství v družstvu, o jehož přijetí do družstva bylo kladně rozhodnuto, aby se zavázal ke splacení dalšího členského vkladu. Tato výzva musí být součástí sdělení rozhodnutí o přijetí zájemce o členství do družstva.
- 28.3. Na základě tohoto rozhodnutí uzavře družstvo se zájemcem o členství písemnou smlouvu o přidělení jednotky. Tato smlouva musí obsahovat zejména:
- 1) označení smluvních stran
 - 2) označení příslušné jednotky
 - 3) celkovou výši dalšího členského vkladu
 - 4) výši a splatnost jednotlivých plateb na další členský vklad (do fondu členských podílů) případně do úvěrového fondu
 - 5) termín fyzického předání jednotky do užívání člena
- 28.4. Lhůta pro uzavření smlouvy o přidělení jednotky je 14 dnů ode dne, kdy bylo zájemci o členství doručeno rozhodnutí představenstva o jeho přijetí do družstva. Po marném uplynutí této lhůty rozhodnutí představenstva pozbývá účinnosti.
- 28.5. Představenstvo je oprávněno tuto lhůtu prodloužit, a to i zpětně, prodloužení lhůty je však povinně neprodleně písemně oznámit zájemci o členství. Lhůtu však lze prodloužit nejvýše jednou.
- 28.6. Fyzické předání přidělené jednotky do užívání člena je podmíněno uhrazením veškerých do té doby splatných plateb, pokud se člen nedohodne s družstvem jinak.
- 28.7. Jakékoliv změny, zejména stavební změny jednotky, které mění její uspořádání, velikost a podobu, vyjma běžného užívání jako výměna podlahových krytin, maleb či tapet, vnitřních dveří, zařizovacích předmětů sanity atd., lze uskutečnit jen po předchozím písemném souhlasu družstva. Tento souhlas však nenahrazuje příslušná povolení či ohlášení příslušným orgánům státní správy či samosprávy.
- 28.8. Předseda družstva může po dohodě se členem změnit své rozhodnutí o přidělení konkrétní jednotky v tom smyslu, že členovi bude přidělena jednotka jiná. Družstvo poté dohodou s členem rovněž stejným způsobem změní původní smlouvu o přidělení jednotky, příp. i nájemní smlouvu, byla-li již uzavřena.
- 28.9. Rozhodnutí o přidělení jednotky a rovněž smlouva o přidělení jednotky zanikají dnem zániku členství v družstvu, nepřejdou-li současně všechna práva a povinnosti člena na jinou osobu (nového člena). V tomto případě platí původní smlouva o přidělení jednotky, nová smlouva se nevystavuje a na nového člena automaticky přecházejí veškerá práva a povinnosti dle původní smluvní dokumentace. Na nového člena se vystaví nová nájemní smlouva na příslušnou bytovou jednotku.

Článek 29 **Nájem jednotek**

- 29.1. Nájem družstevní jednotky vzniká na základě písemné nájemní smlouvy. Nájemní smlouva musí obsahovat zejména označení jednotky a jejího příslušenství, způsob a rozsah jejich užívání, rozsah poskytovaných služeb a výši nájemného a úhrad za plnění spojená s užíváním jednotky, případně způsob jejich výpočtu.

- 29.2. Členovi vznikne nárok na uzavření nájemní smlouvy na přidělenou jednotku dnem, kdy bude příslušná jednotka zkolaudována, ne však dříve, než družstvu uhradí veškeré platby do té doby splatné.
- 29.3. Nájem bude sjednán na dobu neurčitou.
- 29.4. Nájem jednotky, která byla přidělena členovi - právnické osobě, bude sjednán s fyzickou osobou, kterou tento člen určí, a to na dobu určitou, nejdéle však na jeden rok. Jestliže bude nájemce řádně plnit všechny povinnosti vyplývající z nájemní smlouvy, obnovuje se nájem automaticky. Toto ustanovení se však nepoužije, pokud člen - právnická osoba písemně oznámí družstvu nejpozději měsíc před skončením nájmu, že o jeho prodloužení nemá zájem.
- 29.5. Družstvo může pronajmout dosud nepřidělenou jednotku nebo jednotku uvolněnou⁴ i některému ze stávajících členů nebo fyzické osobě, která není členem družstva. Tento nájem však může být sjednán pouze na dobu určitou, a to nejvýše na tři měsíce. Nečlenovi družstva lze přenechat družstevní jednotku do nájmu pouze tehdy, jestliže o ni neprojevil zájem žádný z členů družstva. V případě nájmu dle tohoto odstavce nevzniká povinnost ke splacení žádného členského vkladu.
- 29.6. Ohledně společného nájmu bytu manžely může běžné záležitosti týkající se společného nájmu jednotky vyřizovat každý z manželů. V ostatních případech je třeba souhlasu obou manželů, jinak je právní jednání neplatné. Z právních jednání týkajících se společného nájmu jsou oba manželé oprávněni i povinni společně a nerozdílně.
- 29.7. Nájemní vztah, pokud jde o vzájemná práva a povinnosti se řídí ustanoveními občanského zákoníku o nájmu bytu. Družstvo jako pronajímatel je povinno za úplatu poskytovat nájemci následující plnění a služby spojené s užíváním jednotky:

- dodávka tepla
- dodávka TUV a studené vody
- odvádění odpadních vod
- dodávka elektrické energie do společných prostor
- úklid a údržba společných prostor
- úklid a údržba chodníků patřících k domu a pozemků, které jsou ve vlastnictví družstva
- provoz a servis výtahu (pokud je výtah součástí vybavení domu)
- odvoz tuhých komunálních odpadů (po přihlášení člena na magistrátu města)
- připojení na společnou televizní anténu nebo kabelovou televizi
- domovníkové služby
- správa domu

Družstvo je dále povinno za úplatu poskytovat nájemci služby ekonomické a technické správy.

- 29.8. Povinnost platit nájemné a úhrady za služby vzniká nájemci dnem počátku nájmu jednotky. Výše nájemného bude sjednána v nájemní smlouvě, výše záloh na úhradu služeb a smluvní odměna za správu domu, úklid, údržbu a domovníka platné ke dni vzniku nájmu budou uvedeny v evidenčním listu, který bude přílohou a nedílnou součástí nájemní smlouvy.

⁴ uvolněnou jednotkou se rozumí jednotka přidělená členovi, jehož členství později zaniklo nebo bylo-li rozhodnutí o přidělení změněno a jednotka zůstala nepřidělená nebo zanikl-li k ní nájem

- 29.9. Výši nájemného je pronajímatel oprávněn jednostranně změnit pouze v případě změny právních předpisů nebo v přímé závislosti na míře inflace. Jiné zvýšení nájemného je možné pouze dohodou smluvních stran nebo směrnicí družstva, odsouhlasenou členskou schůzí.
- 29.10. Výše úhrad ze služby spojené s užíváním jednotky bude určena způsobem stanoveným platnými právními předpisy, a tam, kde předpis tento způsob neurčuje, dohodou pronajímatele s nájemcem nebo směrnicí družstva, odsouhlasenou členskou schůzí. Změna se provádí aktualizací evidenčního listu.
- 29.11. Člen družstva, který je nájemcem družstevní jednotky, může uzavřít se souhlasem družstva dohodu o výměně jednotek. Souhlas i dohoda musí mít písemnou formu. Dohoda o výměně jednotek mezi členy téhož družstva nabývá účinnosti dnem rozhodnutí příslušného orgánu družstva o souhlasu s výměnou. Jde-li o výměnu jednotek v různých družstvech nebo o výměnu jednotky družstevní za jednotku nedružstevní, je navíc podmínkou pro vznik účinnosti výměny i nabytí účinnosti dohody o převodu členských práv a povinností mezi účastníky výměny jednotek.
- 29.12. Nájem družstevní jednotky zaniká:
- zánikem členství nájemce v družstvu,
 - písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem
 - uplynutím doby v případě, že nájem byl sjednán na dobu určitou s nečlenem družstva
 - převedením jednotky do vlastnictví člena
- 29.13. Nájemce je povinen ke dni skončení nájmu předmětnou jednotku vyklidit a předat pronajímateli, a to ve stavu, v jakém ji převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení.

Část V. Členství v družstvu a převod vlastnictví jednotky

Článek 30 Podmínky převodu jednotky

- 30.1. Po splnění všech podmínek stanovených předpisy a těmito stanovami ze strany člena družstva, zejm. doplacení veškerých plateb, má člen nárok na bezúplatný převod přidělené jednotky do svého vlastnictví, a to na základě své žádosti.
- 30.2. O žádosti tedy rozhodne družstvo kladně poté, co ověří splnění všech finančních i dalších podmínek s tím, že dále je podmínkou tohoto převodu současné uzavření dohody o ukončení členství v družstvu a uhrazení nákladů spojených s tímto převodem, kterými se zejm. rozumí náklady spojené s přípravou smlouvy (na právní pomoc), s vkladovým řízením na katastru nemovitostí a poměrná část (podle celkového počtu jednotek v konkr. domě) nákladů spojených s vypracováním prohlášení vlastníka budovy – konkrétního domu.
- 30.3. Součástí smlouvy o převodu je vyúčtování částek připadajících na převáděnou jednotku uhrazených do fondu oprav s tím, že tyto prostředky (nespotřebovaný zůstatek) zůstanou v držení družstva až do doby vzniku společenství vlastníků jednotek, kam bude jejich zůstatek převeden. Do té doby s nimi nakládá jako většinový spoluvlastník domu družstvo v souladu s jejich účelovým určením.
- 30.4. Dále budou s členem vyúčtovány a vypořádány jeho příspěvky do rizikového fondu, podle

pravidel níže uvedených a úhrady za služby, ty však až v řádném termínu pro jejich vyúčtování stejně, jako by se členství nekončilo.

- 30.5. Člen družstva se po převodu vlastnictví jednotky automaticky stává členem společenství vlastníků bytových jednotek a zůstává mu povinnost platit pravidelné měsíční platby do fondu oprav a údržby a provozního fondu v původní výši dle původního evidenčního listu zpracovaným správcem nemovitosti a odsouhlaseným předsedou družstva.

Část VI. **Hospodaření družstva**

Článek 31 **Obecná ustanovení o hospodaření družstva**

- 31.1. Souhrn základních členských vkladů, které členové splatili nebo k jejichž splacení se zavázali při vstupu do družstva tvoří základní kapitál. Základní kapitál se eviduje podle jednotlivých členů.
- 31.2. Základní kapitál se použije především na úhradu nákladů spojených se založením družstva (kolky, úkony notáře, advokáta atd.) a jeho zůstatek a dále placené základní členské vklady dalších členů pak na úhradu běžných provozních potřeb družstva, proto se takto vybrané částky převádí do provozního fondu.
- 31.3. Majetek družstva tvoří věci, majetková práva a jiné majetkové hodnoty, jichž družstvo nabylo. Majetek družstva se vytváří povinnými platbami v rozsahu a podle pravidel určených těmito stanovami, popřípadě určených členskou schůzí, z výsledku činnosti družstva nebo dalších zdrojů.
- 31.4. Družstvo je povinno za každý rok sestavit účetní závěrku. Ze zisku hradí družstvo přednostně své povinnosti vůči státu a přiděly do nedělitelného fondu. Zbylý zisk se použije dle rozhodnutí členské schůze k přidělení do dalších fondů nebo k rozdělení mezi členy družstva. Ztrátu ze svého hospodaření hradí družstvo podle rozhodnutí členské schůze z nedělitelného fondu nebo rozvržením na členy dle těchto stanov. Členská schůze může rozhodnout, že ztráta družstva bude uhrazena i jiným způsobem.
- 31.5. Bytové družstvo nesmí převést vlastnické právo k družstevním bytům nebo budovám s družstevními byty nebo pozemkům jimi zastavěným a s nimi věcně souvisejícím, ledaže s podmínkami převodu předem souhlasí všichni členové bytového družstva, kteří jsou nájemci těchto družstevních bytů, a všichni členové družstva, kteří mají podle platného znění stanov právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu. Souhlas musí mít písemnou formu s úředně ověřeným podpisem. Udělený souhlas je závazný i pro právního nástupce osoby, která jej udělila. Ustanovení tohoto odstavce neplatí, jestliže se jedná o převody družstevních bytů a družstevních nebytových prostorů do vlastnictví členů bytového družstva, kteří jsou jejich nájemci.
- 31.6. Bytové družstvo nesmí zastavit nebo jinak zatížit družstevní byty, nebo budovy s družstevními byty nebo pozemky jimi zastavěné a s nimi věcně související, ledaže s tím předem udělí svůj souhlas alespoň dvě třetiny členů bytového družstva, kteří jsou nájemci těchto družstevních bytů. Souhlas musí mít písemnou formu s úředně ověřeným podpisem. Udělený souhlas je závazný i pro právního nástupce osoby, která jej udělila.

Článek 32 Fondy družstva

32.1. Družstvo zřizuje tyto fondy:

- a) nedělitelný fond
- b) fond členských podílů
- c) úvěrový fond
- d) marketingový fond
- e) rizikový fond
- f) fond oprav
- g) provozní fond
- h) další fondy dle rozhodnutí členské schůze

32.2. O doplňování a rozdělování níže neuvedených fondů rozhoduje členská schůze v souladu se zásadami hospodaření a organizace bytového družstva.

Článek 33 Nedělitelný fond

33.1. Nedělitelný fond se zřizuje ve výši 3.300.000,- Kč, slovy třímilionyšestsettisíc korun českých. Nad tuto částku se již fond dále nedoplňuje. Fond se tvoří z mimořádných příspěvků členů, kteří se smlouvou o přidělení jednotky zavázali ke splacení dalšího členského vkladu. Prostředky z nedělitelného fondu lze použít k úhradě ztráty družstva. Prostředky z nedělitelného fondu lze rovněž použít k překonání nepříznivé hospodářské situace družstva, pak jsou z něho hrazena nezbytná vydání, zvláště pokud nedostačují na daný účel prostředky z odpovídajícího fondu. Nedělitelný fond se nesmí použít za trvání družstva k rozdělení mezi členy. Fond se eviduje podle jednotlivých členů. Nedělitelný fond slouží mimo jiné k úhradě kupní ceny pozemků a projektové dokumentace včetně inženýrské činnosti.

Článek 34 Fond členských podílů

- 34.1. Fond členských podílů se tvoří z peněžního plnění členů družstva na další členský vklad, k němuž se členové zavázali ve smlouvě o přidělení jednotky. Pokud další členský vklad není uhrazen při vstupu do družstva, je stanovena neměnná délka jeho splácení. Pomocí splátek je nejdříve hrazen úrok za celou dobu splácení a následně další členský vklad.
- 34.2. Fond se používá na financování investičních výdajů spojených s pořízením či vybavením družstevních nemovitostí či jednotek nebo na financování jejich technického zhodnocení. Fond se eviduje podle jednotlivých členů a domů.

Článek 35 Úvěrový fond

35.1. Úvěrový fond se tvoří z peněžního plnění členů družstva, a to z pravidelných příspěvků, k nimž se členové zavázali ve smlouvě o přidělení jednotky. Tyto příspěvky nezakládají majetkovou

účast člena v družstvu a platí je pouze ti členové, kteří se smlouvou o přidělení jednotky zavázali k dalšímu členskému vkladu a tento vklad nezaplatí ihned v celé výši.

- 35.2. Fond se používá k úhradě úroků z hypotečních úvěrů poskytnutých družstvu na výstavbu nebo koupi družstevních nemovitostí a všech finančních nákladů spojených s úvěrem jako např. platba za zpracování či přidělení úvěru, provize z jeho zajištění atd. Výše příspěvků se může během doby splácení hypotečních úvěrů měnit, a to zejména v závislosti na aktuální výši úrokové sazby a výši státní finanční podpory hypotečního úvěrování, pokud tato bude družstvu přiznána. Fond se eviduje podle jednotlivých členů a domů.

Článek 36 **Marketingový fond**

- 36.1. Marketingový fond se tvoří z peněžního plnění členů družstva, a to z pravidelných příspěvků, k nimž budou členové družstva zavázáni ve smlouvě o přidělení jednotky. Tyto příspěvky nezakládají majetkovou účast člena v družstvu a platí jej všichni členové družstva.
- 36.2. Fond se používá na financování marketingových nákladů spojených s prodejem bytových a nebytových jednotek. Fond se bude evidovat podle jednotlivých členů a domů.

Článek 37 **Rizikový fond**

- 37.1. Rizikový fond se tvoří z mimořádných příspěvků členů, kteří se smlouvou o přidělení jednotky zavázali k dalšímu členskému vkladu a tento vklad nezaplatí ihned v celé výši. Ke splacení mimořádného příspěvku do rizikového fondu se člen zavazuje ve smlouvě o přidělení jednotky. Příspěvek je určen k úhradě případných budoucích dluhů člena na platbách do fondu členských podílů a do úvěrového fondu. Jeho výše činí trojnásobek měsíčních splátek do fondu členských podílů, k nimž se člen zavázal ve smlouvě o přidělení jednotky nebo v jejím dodatku, kterým se mění výše měsíčních příspěvků do úvěrového fondu v souvislosti se změnou výše splátek úroků z hypotečních úvěrů. Nelze jej však považovat za zálohu na jakoukoliv platbu stanovenou těmito stanovami nebo smlouvou o přidělení jednotky a jeho zaplacení tedy nemá vliv na povinnost člena tyto platby řádně hradit. Mimořádné příspěvky do rizikového fondu budou uloženy na samostatném účtu u banky. Úroky z tohoto účtu náležejí družstvu a družstvo je používá zejména k úhradě daní, provozních a režijních nákladů, ev. i k úhradě ztrát.
- 37.2. Fond se používá k úhradě splátek a úroků z hypotečních úvěrů poskytnutých družstvu, pokud k tomu nedostačují prostředky z fondu členských podílů a úvěrového fondu. Družstvo je oprávněno uspokojit ze složeného příspěvku do rizikového fondu své splatné pohledávky i bez předchozího upozornění člena, je však vždy povinno čerpání prostředků členovi oznámit. Po dobu trvání členství je člen povinen nejpozději do čtrnácti dnů ode dne, kdy mu bylo toto oznámení doručeno, doplatit příspěvek do rizikového fondu do původní sjednané výše. Opakované nesplnění tohoto závazku bude považováno za hrubé porušení členských povinností.
- 37.3. V průběhu trvání členství nemá člen na vrácení příspěvku právo, s touto výjimkou: v případě ukončení členství družstvo vyplatí členovi zůstatek složeného příspěvku, a to ve stejném termínu, ve kterém členovi vznikne nárok na výplatu vypořádacího podílu. Příspěvek lze též použít na úhradu posledních tří plateb na další členský vklad podle smlouvy o přidělení jednotky.

- 37.4. V případě, že v rizikovém fondu bude vytvořena rezerva ve výši minimálně tří měsíčních anuitních splátek hypotečního úvěru snížených o aktuální výši státní finanční podpory hypotečního úvěrování (pokud tato bude družstvu přiznána), může představenstvo rozhodnout o rozdělení zbývajících prostředků mezi členy družstva, kteří tento fond vytvářeli. Představenstvo může rozhodnout o převodu zůstatku rizikového fondu do společenství vlastníků nemovitosti, které vzniká ze zákona, kde bude plnit tento fond obdobnou rezervní funkci jako v bytovém družstvu.
- 37.5. Pokud po splacení celé výše hypotečního úvěru včetně všech úroků zůstanou v rizikovém fondu nevyčerpané finanční prostředky, rozdělí se tyto mezi členy družstva, kteří tento fond vytvářeli.
- 37.6. Fond se eviduje podle jednotlivých členů a domů.

Článek 38

Fond oprav a údržby

- 38.1. Fond se tvoří pravidelnými, příp. mimořádnými příspěvky členů. Tyto příspěvky jsou součástí pravidelných měsíčních plateb nájemců družstevních jednotek a nezakládají majetkovou účast člena v družstvu. Fond se používá na financování oprav a údržby domu, příp. obdobných dalších nákladů souvisejících s provozem domu. Nelze jej použít na financování investičních výdajů.
- 38.2. Fond se vede v členění dle jednotlivých jednotek a domů. Způsob tvorby a použití fondu podrobněji stanoví členská schůze.

Článek 39

Fond provozní

- 39.1. Provozní fond je tvořen z pravidelných měsíčních úhrad na provoz družstva, poplatků za administrativní úkony, za nájem a za služby spojené s užíváním jednotky, placených členy družstva dle těchto stanov, popřípadě nájemci a nezakládají majetkovou účast v družstvu.
- 39.2. Prostředky fondu se používají na úhrady za běžné provozní a správní náklady, které proplácí družstvo na základě faktur dodavatelů a jiných dokladů, na výplatu odměn funkcionářů či náhrad těmto osobám.
- 39.3. Prostředky fondu se evidují podle jednotlivých členů, popř. nájemců. Zálohově hrazené služby se vyúčtovávají ročně podle skutečného či rozpočítaného odběru služeb jednotlivými členy družstva, popř. jinými odběrateli služeb.

Část VII.

Zrušení a likvidace družstva

Článek 40

Zrušení a zánik družstva

- 40.1. Družstvo se ruší:
- a) usnesením členské schůze, o kterém musí být pořízen notářským zápis

- b) zrušením konkurzu po splnění rozvrhového usnesení nebo zrušením konkurzu z důvodu, že majetek úpadce nepostačuje k úhradě nákladů konkurzu nebo zamítnutím návrhu na prohlášení konkurzu pro nedostatek majetku
- c) rozhodnutím soudu

40.2. Družstvo zaniká výmazem z obchodního rejstříku. Pravidla pro zrušení družstva s likvidací i bez likvidace se řídí zákonem.

Část VIII. **Společná ustanovení**

Článek 41 **Rozhodnutí družstva**

- 41.1. Rozhodnutí orgánu družstva, týkající se jednotlivých členů družstva, musí být členům písemně oznámeno a doručeno.
- 41.2. Má-li se při jednání orgánu družstva rozhodnout o opatření sankčního charakteru za neplnění povinností člena družstva, musí být členu dána možnost, aby se k zamýšlenému opatření vyjádřil, a to osobně nebo zasláním písemným vyjádřením. Nedostaví-li se člen na jednání orgánu družstva, ačkoliv byl řádně pozván, má se za to, že podmínka uvedená v předchozí větě byla splněna.

Článek 42 **Doručování**

- 42.1. Družstvo doručuje svým členům písemnosti zpravidla vhozením do schránky, poštou, případně osobním doručením funkcionáře nebo pověřeného člena družstva, a to na poslední známou adresu nebo hromadnou vývěskou, týká-li se všech nebo většího počtu členů, dle těchto stanov.
- 42.2. Doručení doručným dopisem nebo do vlastních rukou je nutné v případech stanovených zákonem, stanovami nebo rozhodnutím členské schůze.

Článek 43 **Placení družstvu**

- 43.1. Dnem zaplacení je den, kdy byla částka připsána ve prospěch účtu příjemce nebo den, kdy byla příjemci nebo osobě oprávněné za něj jednat předána v hotovosti.
- 43.2. Člen je oprávněn veškeré platby, k nimž se zavázal a které jsou splatné v měsíčních splátkách, platit jednou souhrnnou částkou, a to každý měsíc ke dni, kdy je splatná první z těchto plateb. Takto provedená úhrada se započítává na jednotlivá plnění v tomto pořadí: 1) platba do úvěrového fondu; 2) platba do fondu členských podílů (nejprve jsou placeny úroky za celou dobu splatnosti a až poté další členský vklad); 3) platby související s nájmem jednotky a službami; 4) ostatní platby.

Článek 44
Podřízení se zákonu o obchodních korporacích

- 44.1. Bytové družstvo se v souladu s § 777 odst. 5 ZOK podřizuje ZOK jako celku. Účinnost podřízení nastává zveřejněním zápisu o podřízení v obchodním rejstříku.

Změna stanov byla schválena členskou schůzí dne

Bytové družstvo IMOBILIEN