

Stanovy Družstva vlastníků domů

ČÁST I. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

čl. 1

Obchodní jméno a sídlo

1. Družstvo přijalo obchodní jméno: Bytové družstvo „U hřiště“ (dále jen „družstvo“).
2. Sídlem družstva je Mělník, Pražská 2645.

čl. 2

Základní ustanovení o družstvu

1. Družstvo je společenstvím neuzavřeného počtu osob, založeným za účelem koupě domů a zajišťování bytových potřeb svých členů v domech:
 - a. 2643 Pražská, 276 01 Mělník,
 - b. 2645 Pražská, 276 01 Mělník.
2. Družstvo je právnickou osobou, vystupuje v právních vztazích svým jménem a za porušení svých závazků odpovídá celým svým majetkem. Členové neručí za závazky družstva, pokud není dále stanoveno jinak.
3. Družstvo se zřizuje na dobu neurčitou.

čl. 3

Předmět činnosti

1. Předmětem činnosti družstva je pronájem bytů a jiných prostor, včetně poskytování základních služeb s tímto pronájmem spojených.
2. Družstvo obstarává zabezpečování základních služeb souvisejících s užíváním domů a jednotlivých bytů (dodávky energií, odvoz odpadků, úklid apod.).
3. Družstvo zajišťuje vhodné využití společných a jiných prostor.
4. Družstvo rozhoduje o obsazení a pronajímání uvolněných bytů, po schválení členskou schůzí.
5. Pro případ převodu vlastnictví bytů na oprávněné nájemce jednotlivých bytů bude družstvo pokračovat v zajišťování výkonu správy a údržby společných částí, prostor a zařízení domů a pozemku, tj. veškerou správní, hospodářskou, právní, finanční, účetní a kontrolní činnosti příslušející správci, pokud se vlastníci bytů nerozhodnou jinak.

ČÁST II. ČLENSTVÍ

čl. 4 Členství v družstvu

1. Členem družstva může být zletilá fyzická osoba, která je občanem České republiky a skýtá záruku řádného plnění členských povinností. Členství právnické osoby v družstvu se výslovně vylučuje. Jako dědic družstevního podílu se může stát členem družstva i nezletilá fyzická osoba, nebo fyzická osoba, která není občanem České republiky
2. Občan, který má dle nájemní smlouvy oprávněné, nebo odvozené užívací právo k určitému bytu nacházejícím se v domě, který bude majetkem družstva, má při ustanovení družstva přednostní právo na členský podíl k tomuto určitému bytu.
3. Pokud stávající nájemce neuplatní při ustanovení družstva právo stát se zakládajícím členem družstva, bude podíl příslušející k jeho bytu postoupen dalšímu zájemci z řad oprávněných nájemců, nebo bude podíl majetkem družstva po rovnoměrném proplacení všemi družstevníky, a to se souhlasem schůze budoucích členů družstva.
4. S členstvím v družstvu vzniká současně závazek člena k úhradě základního členského vkladu a podílu do nedělitelného fondu, členského podílu do provozního fondu a k budoucí finanční účasti nutné pro plnění předmětu činnosti, následných ustanovení těchto stanov a příslušných zákonných ustanovení.

čl. 5 Vznik členství

1. Členství v družstvu vzniká při splnění podmínek daných zákonem a těmito stanovami:
 - a. při ustanovení družstva vzniká zakládajícím občanům členství dnem zápisu do obchodního rejstříku u příslušného soudu,
 - b. za trvání družstva přijetím uchazeče o členství za člena na základě jeho písemné přihlášky,
 - c. převodem a přechodem družstevního podílu,
 - d. jiným způsobem stanoveným zákonem.
2. Spolu s podáním přihlášky za člena družstva zakládající i nový člen družstva učiní písemné prohlášení k převzetí závazku k zaplacení hodnoty členských vkladů a podílu, jež jsou aktuální ke dni podání přihlášky za člena družstva.
3. Členství v družstvu je vázáno ke konkrétnímu bytu a je určeno i příslušnou výší členský podílů. Hodnotu členského vkladu a podílu určuje přípravný výbor, následně pak představenstvo družstva, a to se stanovením závazného termínu splatnosti těchto částek. U nového člena je splatnost těchto částek do čtrnácti dnů po dni převzetí rozhodnutí o přijetí člena.
4. Zakládajícími členy družstva jsou oprávnění nájemci z budov číslo popisné 2643, 2645, Mělník.
5. Členství zakládajícího člena vznikne, pokud se osobně zúčastní ustavující schůze družstva (či pověří písemně zastupování určenou osobu), podá písemnou přihlášku do družstva a zaplatí při této příležitosti

- částku obsahující základní členský vklad člena družstva, členský podíl do nedělitelného fondu a členský podíl do fondu provozního. V případě nezaplacení celého členského vkladu a členských podílů do určeného termínu členství v družstvu zaniká.
6. O členství dalších uchazečů je družstvo povinno rozhodnout do 30 dnů ode dne doručení jejich přihlášky. Rozhodnutí jim musí být oznámeno doporučeným dopisem nebo osobním doručením proti podpisu.
 7. Zamítavé rozhodnutí musí být písemné a uchazeči o členství musí být doručeno do vlastních rukou nebo přijetím proti podpisu. Zamítavé rozhodnutí musí být odůvodněno.
 8. Členství vzniká dnem, kdy představenstvo rozhodne o přijetí za člena. K přihlášce musí být připojeno potvrzení o zaplacení základního členského vkladu a zápisného.
 9. Družstvo vrátí základní členský vklad a zápisné uchazeči o členství, kterého nepřijalo za člena do 30 dnů od vydání rozhodnutí o zamítnutí členství.
 10. Základní členský vklad zakládajících členů činí 1.000.- Kč.
 11. Členský podíl do nedělitelného fondu činí 10 % ze základního členského vkladu a je pro zakládající členy splatný při přípravné schůzi. Celý členský vklad ve výši z podílu oprávněného nájemce na nákladech na koupi domů čp.2643 a 2645 je stanoven v příloze usnesení ustavující členské schůze a je splatný do 30-ti dnů od obdržení výpisu z obchodního rejstříku o registraci družstva.
 12. Členský podíl do provozního fondu činí 900.- Kč a je pro zakládající členy splatný při ustavující členské schůzi.
 13. Zakládající členové družstva neplatí zápisné. Zápisné u členů nově přijímaných činí 3.000.-Kč a je splatné při podání přihlášky. Toto zápisné se však neplatí pokud je za člena družstva přijímáno dítě zakládajícího člena družstva, který na něj převedl svůj podíl.
 14. Jestliže členství nevznikne, je družstvo povinno dosud splacenou částku vrátit do 30 dnů. Nové členství nevznikne, jestliže uchazeč nesplní podmínky těchto stanov.
 15. Osoby, které se nestanou členy družstva, zůstávají nájemci, nečleny družstva. U těchto osob družstvo uplatní veškeré zákonné nároky na úhradu družstvem prokázaných a jim příslušejících podílů na společné náklady za poskytované služby, spojené s nájmem bytu. Nájemné jim bude předepisováno dle platných právních předpisů.

čl. 6 Zánik členství

Členství v družstvu zaniká

1. Písemnou dohodou, kdy členství končí sjednaným dnem.
2. Vystoupení člena z družstva, které musí člen písemně oznámit představenstvu. Účinky vystoupení nastanou následným prvním dnem kalendářního měsíce po uplynutí tří měsíců od doručení písemného oznámení. Oznámení o vystoupení může člen odvolat jen písemně a se souhlasem představenstva družstva.
3. Úmrtí, přičemž
 - a. bylo – li právo na družstevní byt nabyto za trvání manželství, zůstává členem družstva pozůstalý manžel/ka a jemu náleží družstevní podíl,

- b. nepřešlo-li členství na dědice nebo jiného právního zástupce, toto zaniká dnem smrti člena a na dědice nebo jiného právního nástupce přechází nárok na vypořádací podíl.
4. Vyloučením rozhodnutím představenstva pro hrubé porušování členských povinností, byla –li předem udělena písemná výstraha, s tím, že rozhodnutí představenstva musí být učiněno nejpozději do jednoho roku ode dne, kdy důvod vyloučení nastal
- a. užívání družstevního majetku tak, že družstvu vzniká značná škoda způsobená samotným členem družstva nebo třetí osobou, které člen užívání majetku družstva umožnil, nebo jeho návštěvou v souvislosti s jím užívaným bytem a společných prostor.
 - b. nesplnění uhrazovacích a příspěvkové povinnosti členů a zejména prodlení s úhradou závazků vyplývajících z těchto stanov a nájemní smlouvy, které trvá déle než tři měsíce,
 - c. jestliže člen družstva, nebo ti, kdo s ním bydlí, případně jeho návštěvy, přes písemnou výstrahu hrubě porušují dobré mravy v domě, nebo nepoužívají prostory v domě k určenému účelu,
 - d. byl-li člen družstva, nebo člen jeho rodiny pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu, jeho majetku nebo proti členům družstva.
5. Zánikem družstva bez právního nástupce ke dni výmazu družstva z obchodního rejstříku u příslušného soudu.
6. Zánikem členství zaniká nájemní smlouva bývalého člena k družstevnímu bytu, jakož i právo bydlení všech osob, které v bytě bydlí.
7. Zánikem společného členství manželů, přičemž společné členství manželů v družstvu zaniká:
- a. smrtí jednoho z manželů,
 - b. písemnou dohodou rozvedených manželů,
 - c. rozhodnutím soudu o zrušení práva společného nájmu bytu rozvedených manželů.

Společné členství manželů v družstvu zaniká i přechodem jejich družstevního podílu, jejich písemnou dohodou s družstvem, vystoupením z družstva, vyloučením a zánikem družstva po ukončení likvidace.

Jestliže společné členství manželů zaniklo tím, že z družstva vystoupil, nebo byl vyloučen jeden z manželů, zůstává druhému manželovi členství i nadále zachováno jako členství individuální.

- 8. Převodem, nebo přechodem družstevního podílu. Možnost zastavit družstevní podíl se výslovně vylučuje.
- 9. Prohlášením konkurzu na majetek člena družstva nebo zamítnutím insolvenčního návrhu pro nedostatek majetku člena.
- 10. Doručením vyrozumění o neúspěšné opakované dražbě v řízení o výkonu rozhodnutí nebo v exekuci nebo právní mocí exekučního příkazu k postižení členských práv a povinností po uplynutí lhůty uvedené ve výzvě ke splnění vymáhané povinnosti podle zvláštního právního předpisu, a byl-li v této lhůtě podán návrh na zastavení exekuce, po právní moci rozhodnutí o tomto návrhu

čl. 7

Majetkové vypořádání

- 1. Zánikem členství za trvání družstva vzniká bývalému členu nebo jeho dědicům nárok na vypořádací podíl, který se určí poměrem jeho splaceného členského vkladu násobeném počtem ukončených roků jeho členství k souhrnu splacených členských vkladů všech členů, násobených ukončenými roky jejich členství. Pro

určení vypořádacího podílu je rozhodný stav čistého obchodního jmění družstva podle roční účetní závěrky za rok v němž členství zaniklo, přičemž:

- a. zápisné se nevrací,
 - b. nárok na vypořádací podíl je splatný uplynutím tří měsíců od schválení účetní závěrky družstva za rok v němž členství zaniklo,
 - c. výplata vypořádacího podílu je vázána vždy na uvolnění družstevního bytu,
 - d. při výplatě vypořádacího podílu započte družstvo své splatné pohledávky vůči bývalému členovi (o takovouto částku se vypořádací podíl sníží),
2. Zánikem členství v důsledku převodu družstevního podílu nevzniká dosavadnímu členovi vůči družstvu nárok na vypořádací podíl. Vzájemné nároky si účastníci vypořádají. Oprávněné splatné pohledávky družstva vůči bývalému členovi musí být vyrovnány vždy při převodu družstevního podílu.
 3. Práva a povinnosti a případné nároky druhá nebo družky – člena družstva, majících prokazatelné odvozené právo k užívání bytu, budou řešeny v souladu s těmito stanovami a obecně platnými předpisy.

čl. 8

Práva a povinnosti členů a družstva

1. Člen má právo:

- a. podílet se na řízení a kontrole činnosti družstva přímo a prostřednictvím volených orgánů,
 - b. volit a být volen do orgánů družstva, má-li plnou způsobilost k právním úkonům a dosáhl –li věku osmnácti let,
 - c. účastnit se veškeré družstevní činnosti a požívat výhod, které družstvo svým členům poskytuje,
 - d. předkládat návrhy na zlepšení činnosti družstva, vznášet připomínky, případné stížnosti k orgánům družstva a být o jejich vyřízení informován,
 - e. být seznámen obvyklým způsobem s ročním vyúčtováním zaplacených úhrad za užívání bytu a společných prostor a služeb s tím spojených a o činnosti a stavu majetku družstva,
 - f. požadovat svolání členské schůze, požádá-li o to písemně alespoň tolik členů družstva, kteří mají dohromady jednu pětinu všech hlasů, nejméně však 10% členů
 - g. převádět svůj družstevní podíl a vystoupit z družstva v souladu s těmito stanovami,
 - h. na uzavření smlouvy o pronájmu bytu a výměně bytu,
 - i. převést družstevní podíl na jiného občana, který splňuje podmínky vzniku členství v družstvu. Družstevní podíl se převádí písemnou dohodou, která obsahuje též ujednání o majetkovém vypořádání účastníka. (v jednom vyhotovení postoupí dohodu družstvu),
 - j. podílet se na přebytku družstva,
 - k. kromě práva užívat byt má člen i osoby, které mají na základě nájemní smlouvy odvozené užívací právo k bytu, právo užívat i společné prostory a zařízení domu k účelu, ke kterému jsou určeny, jakož i požadovat plnění služeb, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu.
2. Při hlasování může být k bytu uplatněn pouze shodný počet příslušných hlasů určených velikostí bytu, váže-li se k bytu více členských práv (vznikem dědictví apod.), platí při hlasování pouze jeden shodný hlas, při rozdílu hlasů se považují tyto za neplatné.
 3. V případě, kdy člen nebo více členů požádá o převod bytů do osobního vlastnictví, bude na náklady těchto členů vypracováno prohlášení vlastníka dle příslušných ustanovení občanského zákoníku, kterým budou v domě vymezeny jednotky. Družstvo bude nadále vykonávat správu domu, jakož i jednotek ve vlastnictví družstva. Ve smlouvě o převodu vlastnictví jednotky z vlastnictví bytového družstva do vlastnictví člena budou vypořádány vzájemné pohledávky a dluhy družstva a člena.

4. Člen družstva je povinen zejména:

- a. dodržovat stanovy a plnit usnesení orgánů družstva, ustanovení nájemní smlouvy, vnitřní organizační řád a dodržovat pravidla občanského soužití,
 - b. na ustavující schůzi potvrdit prohlášením vlastnoručně podepsaným, že má zajištěny finanční prostředky ke složení členského podílu určeného na zaplacení na něho příslušející části za ceny družstvem kupované nemovitosti a uhradit tento podíl v potřebné výši a stanoveném čase.
 - c. platit včas a předepsaným způsobem úhrady za užívání bytu a za služby poskytované v souvislosti s užíváním bytu, jakož i zálohy a nedoplatky z vyúčtování,
 - d. chránit družstevní majetek, dodržovat domovní a bytový řád, předpisy o požární ochraně a bezpečnosti, řádně užívat a udržovat technický stav bytu a včas provádět jeho potřebnou údržbu a opravy,
 - e. využívat služeb poskytovaných v souvislosti s užíváním bytu, společných prostor a vybavení domu,
 - f. provádět včas a řádně činnost pro družstvo, ke které se zavázal, nebo o níž bylo na členské schůzi společně rozhodnuto,
 - g. umožnit pověřeným pracovníkům družstva po předchozím oznámení zjištění technického stavu bytu (minimálně jedenkrát do roka) a provádění odpočtu měřidel umístěných v bytě (minimálně čtyřikrát do roka), umožnit jednorázové přeměření užívané podlahové plochy bytu a sklepa pro objektivní procentní rozpočítání příslušného podílu z celkových plateb a nákladů družstva. Dále umožnit přístup pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz a opravy ostatních bytových jednotek, případně domu jako celku, též v případě havárií,
 - h. nestačí-li ke krytí případné ztráty družstva fondy družstva, přispět k její úhradě na základě rozhodnutí členské schůze,
 - i. uhradit škody na družstevním majetku, které způsobil sám, člen jeho domácnosti, jeho nájemce (podnájemce), nebo jeho návštěvník,
 - j. oznamovat představenstvu do třiceti dnů změny rozhodující pro rozúčtování cen služeb za účelem aktualizace členské a bytové evidence a rozúčtování záloh a úhrad za plnění poskytovaných služeb spojených s užíváním bytu. Změna bude účtována od prvního dne měsíce následujícího po vzniku této skutečnosti změny. Při neoznámení změny bude účtován stoprocentní příplatek dle výpočtu odpovídajícímu skutečné době nastalé změny,
 - k. oznamovat představenstvu přechodnou adresu (telefon) pro případ havárie a učinit taková opatření, aby mohlo družstvo, zejména při delší nepřítomnosti osob v užívaném bytě rychle vyrozumět nájemníka, aby mohl v nejkratší době zařídit otevření bytu,
 - l. v případě prodlení s jakýmkoliv platbami ve prospěch družstva, spojenými s pořízením nemovitosti, její správou, údržbou, opravami, rekonstrukcí, modernizací a užíváním bytu a společných prostor, tj. splácení na něj připadajících plateb, měsíčních splátek a mimořádných odůvodněných nákladů, přejímá člen družstva na sebe sankční břemeno za škody a náklady jež by prodlení plateb družstvu vznikly,
 - m. při absenci pojištění bytu člena, ručí tento sám za škody na majetku v důsledku nahodilé události.
5. Člen odpovídá plně u elektrorozvodů bytových, plynových rozvodu bytových, rozvodů tlakové vody v bytě, bytové části topných rozvodů a těles ústředního topení, vnitřních rozvodů kanalizačních a na tyto rozvody připojených spotřebičů, za jejich řádný technický stav, údržbu, opravy a bezpečný provoz.

6. Právům a povinnostem člena odpovídají práva a povinnosti družstva.

Bytové družstvo U hřiště, Pražská 2645, Mělník 27601

7. Družstvo je povinno:

- a. zajistit členu – nájemci družstevního bytu plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu a poskytovat v mezích svých provozních možností dohodnuté služby spojené s bydlením,
 - b. v mezích svých finančních možností starat se o řádnou a včasnou údržbu, opravy a modernizaci družstevního domu s výjimkou vnitřních prostorů jednotlivých bytů a pečovat o společné vnitřní a vnější prostory, provoz společných technologických zařízení a společných technických sítí s výjimkou údržby, oprav a výměn technologických zařízení a technických sítí jednotlivých bytů.
8. Nesplní-li družstvo svoji povinnost odstranit závady, které brání řádnému užívání bytu, nebo jimiž je výkon práva člena u bytu ohrožen, má člen právo po předchozím písemném upozornění družstva závady odstranit v nezbytné míře a požadovat od něho náhradu účelně vynaložených nákladů. Právo na náhradu musí uplatnit u družstva bez zbytečného odkladu. Právo zanikne, nebylo-li uplatněno do tří měsíců od odstranění závad.

čl. 9**Vymezení práva nájmu bytu**

1. Členství v družstvu je spojeno s výlučným právem nájmu určitého bytu podle nájemní smlouvy v souladu s těmito stanovami a s užíváním společného vybavení prostor domu.
2. Náklady spojené s údržbou nebo úpravami bytu prováděné členem družstva se nezapočítávají na členský podíl.
3. Byt a jeho součásti jsou ohraničeny:
 - a. vnější lícem vstupních dveří do bytu, zábradlím balkonu, venkovním lícem okenního rámu a vnějšího zasklení oken, vnitřním lícem okenního parapetního zdiva a ostění, lícem vnitřního zdiva, podlahami a stropy, které se nachází pod uzavřením bytu. Součástí bytu jsou i větrací rozvody a prostory sklepa k bytu patřící.
 - b. instalacemi přívodu energií, medií a odpady a to:
 - elektroinstalace ve vzdech od vývodu z elektroměru až k zásuvkám a spotřebičům včetně spotřebičů,
 - u kanalizačních odpadů všechny rozvody v bytě až po odbočku na stupačce odpadní vody,
 - u slaboproudých rozvodů veškeré rozvody ve zdech včetně připojovacích krabic a to i pokud jsou tyto umístěny mimo prostor bytu vyjma stoupacích vedení pro ostatní byty,
 - u topných rozvodů od prvního připojovacího šroubení uzavíracích ventilů radiátorů včetně radiátorů.
4. Stoupací rozvody a vedení a energií a medií sloužící rovněž pro ostatní byty nejsou součástí bytu.
5. Součástí bytu je i bytové vybavení a zařízení, jež je dle nájemní smlouvy poskytováno jako součást nájmu za úplatu, přičemž člen družstva- nájemce bytu:
 - a. je povinen byt udržovat ve stavu způsobilém k řádnému užívání, provádět jeho potřebnou údržbu a opravy a řádně užívat a pečovat o vybavení společných prostor,
 - b. není oprávněn provádět v bytě bez souhlasu družstva stavební úpravy, ani úpravy na rozvodech energií a medií, ani jiné podstatné změny podléhající ohlašovací povinnosti bez povolení či ohlášení dle stavebního zákona, jimiž by došlo ke změně vzhledu domu, ohrožení statické

bezpečnosti, přemístění vnitřních příček bytu nebo narušení činnosti technického zařízení domu apod., nebo omezení práv ostatních členů-nájemníků v domě,

6. Družstvo, nebo člen družstva-nájemník, nebo příslušník jeho rodiny, nebo osoba, která je činná v přímé vazbě k jmenovitému bytu a který(á) uzavřela domovní uzávěry médií a energií, musí zajistit, aby jejich uzavření (vypnutí) i opětovné otevření (zapojení) bylo uživatelům ostatních dotčených bytů včas oznámeno.

čl. 10

Pronajímání volných bytů

1. Uvolněné byty pronajímá družstvo na základě výběrového řízení. O výsledku výběrového řízení na přijetí nového člena na místo člena, jehož členství zaniklo, rozhoduje členská schůze na návrh představenstva.
2. Mimo výběrové řízení může dále představenstvo navrhnout členské schůzi pronajmout byt členu, jehož byt, který v družstvu užívá, se stal neobyvatelným, nebo byl-li člen družstva zbaven práva na uzavření nájemní smlouvy na jeho užívání nesprávným postupem družstva.
3. Mimo výběrové řízení může představenstvo navrhnout členské schůzi pronajmout uvolněný byt členu, který v témže družstevním domě již užívá byt nevyhovující jeho bytové potřebě, uzavře-li člen s družstvem písemnou dohodu, že dosud užívaný byt družstvu vrátí.
4. Před uzavřením nájemní smlouvy k uvolněnému bytu představenstvo vyzve písemně člena ke splacení doplatku členského vkladu. Lhůtu na zaplacení stanoví nejméně 15 dnů od doručení výzvy do vlastních rukou.
5. Nesplatí-li člen ve stanovené lhůtě členský vklad, nebo jestliže písemně odmítne uzavřít nájemní smlouvu, představenstvo mu ruší členství.
6. Představenstvo může zrušit pravomocné rozhodnutí o pronájmu bytu v případech kdy:
 - a. člen na výzvu předsedy neuhradil ve stanovené lhůtě doplatek členského podílu,
 - b. člen odmítl převzít byt, který je způsobilý k užívání, ve lhůtě stanovené představenstvem.

ČÁST III. HOSPODAŘENÍ DRUŽSTVA

čl. 11

Formy majetkové účasti

1. Majetková účast člena družstva vzniká v těchto formách:
 - a. základním členským vkladem,
 - b. dalšími členskými vklady určenými na pořízení-koupi budov s pozemkem do vlastnictví družstva, jejich modernizaci a rekonstrukci,
 - c. případnými dalšími majetkovými účastmi, pokud se na tom usnese členská schůze.
2. Členský vklad, jakož i ostatní platby se skládají v korunách českých.

čl. 12 Zdroje majetku družstva

Zdroje majetku družstva jsou zejména:

- a. základní členský podíl,
- b. nájemné a úhrada za obstarávání služeb,
- c. úroky a poplatky z prodlení,
- d. případná další majetková účast členů.

čl. 13 Majetkové vztahy

1. Majetkové vztahy členů družstva se řídí obecně platnými právními předpisy a stanovami družstva,
2. Předseda a místopředsedové družstva založí a vedou účet družstva u banky,
3. Základní zapisované jmění družstva činí 62 000.-Kč (slovy šedesátdvatisíc korun českých) je tvořeno souhrnem základních členských vkladů, složených při ustavující členské schůzi,
4. Členská schůze může rozhodnout o zvýšení vkladů a o případné další majetkové účasti členů.

čl. 14 Hospodaření družstva a fondy družstva

1. Družstvo zakládá fond základního jmění a nedělitelný fond. Ostatní další fondy (pořizovací, provozní, rezervní a případně další) zřídí dle potřeb hospodaření představenstvo družstva.
2. Fond základního jmění tvoří souhrn základních členských vkladů, případně další majetkové účasti členů. Základní jmění družstva se eviduje podle jednotlivých členů, při zániku členství se používá rovněž k vrácení zůstatku základního členského vkladu.
3. Nedělitelný fond:
 - a. družstvo zřizuje při svém vzniku nedělitelný fond ve výši 10% základního zapisovaného jmění a každoročně jej doplňuje o 10% ročního čistého zisku do doby, dokud výše nedělitelného fondu nedosáhne poloviny zapisovaného základního jmění družstva,
 - b. nedělitelný fond se nesmí používat za doby trvání družstva k rozdělení mezi členy,
 - c. Zdroje nedělitelného fondu se používají na úhradu ztráty družstva nebo na pořízení investic, modernizace apod. dle rozhodnutí členské schůze,
4. Fond pořizovací:
 - a. pořizovacího fondu se použije výlučně na úhradu nákladů spojených s koupí obytné budovy a pozemku včetně zaplacení kupní ceny. Je tvořen z dalších členských vkladů.
5. Fond provozní:
 - a. je tvořen z pravidelných měsíčních úhrad, placených členy družstva, popřípadě nájemci, nebo uživateli,

- b. prostředky fondu se používají na úhrady za běžné provozní a správní náklady, které družstvo proplácí zejména na základě došlých faktur a jiných dokladů,
- c. prostředky fondu se evidují podle jednotlivých členů, nájemců nebo uživatelů a vyúčtovávají se ročně podle skutečného či rozpočítaného odběru služeb jednotlivými členy družstva popřípadě jinými odběrateli služeb.

6. Fond oprav:

- a. fond oprav se vytváří na vrub nákladů pravidelným příspěvkem, který je součástí úhrad či příspěvku dle rozhodnutí příslušného orgánu v rámci družstva,
- b. fondu se používá na úhradu nákladů na údržbu a opravy společné části bytového fondu, tj. budovy, jejího technického vybavení a rozvodu a společných instalací až k bytovým uzavěrům apod.
- c. nevyčerpaná rezerva se převádí do příštího roku.

čl. 15

Rozdělení přebytku

1. Disponibilní přebytek, tj. přebytek hospodaření po úhradě všech plateb, stanovených právními předpisy, použije družstvo v tomto pořadí:
 - a. k doplnění nedělitelného fondu,
 - b. k vytvoření a doplnění ostatních fondů ve výši schválené členskou schůzí,
 - c. k výplatě odměn členům družstevního orgánu, které schvaluje členská schůze,
 - d. k podílům členů na přebytku – zhodnocení členských vkladů a rozdělení členům, které schvaluje členská schůze, podíl člena na přebytku se určí poměrem splaceného členského vkladu a dalšího členského vkladu ke splatným vkladům a majetkovým podílům všech členů. U členů, kterým členství trvalo jen část roku, se vypočítaný podíl poměrně krátí.

čl. 16

Podíl na likvidačním zůstatku v případě zániku družstva a úhrada ztráty družstva

1. Členům vzniká nárok na podíl na likvidačním zůstatku v pořadí:
 - a. výplata splacené části členských vkladů,
 - b. výplata zbytku likvidačního zůstatku se rozdělí mezi členy, jejichž členství ke dni zrušení družstva trvalo alespoň jeden rok.
2. Nestačí-li likvidační zůstatek k vypořádání splacených částí členských vkladů, rozdělí se tento podle poměru jejich členských vkladů.

3. Členská schůze může uložit členům družstva povinnost přispět k úhradě ztráty družstva poměrným plněním až do výše základního členského vkladu s tím že tato povinnost může být členům družstva uložena pouze jedenkrát za tři roky.
4. Takto uhrazené částky mohou být zcela nebo z části vráceny během následujících tří let v případě, že družstvo docílí úspěšných hospodářských výsledků a má dostatečné finanční zdroje.

ČÁST IV. ORGÁNY DRUŽSTVA

čl. 17 Orgány

Družstvo spravuje své záležitosti za účasti členů prostřednictvím:

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

čl. 18 Členská schůze

Nejvyšším orgánem družstva je členská schůze.

1. Představenstvo svolává členskou schůzi nejméně jedenkrát za rok.
2. O termínu členské schůze musí být každý člen vyrozuměn písemně, včetně programu, nejméně čtrnáct dnů před jejím konáním.
3. Členská schůze musí být svolána, požádá-li o to písemně alespoň tolik členů družstva, kteří mají dohromady jednu pětinu všech hlasů nebo kontrolní komise, a dále v případě, kdy představenstvo zjistí, že ztráta družstva dosáhla takové výše, že při jejím uhrazení ze zdrojů družstva by neuhrazená ztráta dosáhla výše základního kapitálu nebo to lze s ohledem na všechny okolnosti předpokládat, nebo se družstvo dostalo do úpadku nebo do hrozícího úpadku. Jestliže představenstvo nesvolá členskou schůzi tak, aby se konala do 30 dnů od doručení žádosti, může ji svolat i jeden či někteří členové představenstva či kontrolní komise, případně likvidátor. Neučiní-li tak tyto osoby do 10 dnů od uplynutí lhůty podle předchozí věty, může členskou schůzi svolat a všechny úkony s tím spojené činit osoba k tomu písemně zmocněná všemi členy, kteří o svolání členské schůze požádali. Členové představenstva jsou společně a nerozdílně povinni vydat této osobě na její žádost seznam členů družstva.
4. Do působnosti členské schůze patří:
 - a. přijímat a měnit stanovy,
 - b. volit a odvolávat členy představenstva a kontrolní komise (případně jejich náhradníky) a stanovovat jim odměny za činnost v družstvu,
 - c. schvalovat roční účetní uzávěrku,
 - d. rozhodovat o rozdělení a užití přebytku, popřípadě o způsobu úhrady ztráty,
 - e. rozhodovat o zvýšení nebo snížení zapisovaného základního jmění,
 - f. rozhodovat o základních otázkách koncepce rozvoje družstva,

- g. rozhodovat o splynutí, sloučení, přeměně, rozdělení nebo jiné změně družstva, případně o jeho zrušení,
 - h. rozhodovat o dalších záležitostech, které si členská schůze vyhradila,
 - i. rozhodovat o obsazování a pronajímání uvolněných bytů a nebytových prostor,
 - j. rozhodovat o stanovení případných dalších majetkových povinností členů,
 - k. rozhodovat o dalších otázkách, které si vyhradí, nebo které jí svěřuje zákon, zejména ustanovení § 656 zákona č. 90/2012 Sb.
5. Pro platnost usnesení členské schůze je nutná přítomnost nadpoloviční většiny členů a souhlas prosté většiny hlasů přítomných členů. V případě, že členská schůze rozhoduje o schválení poskytnutí finanční asistence, uhrazovací povinnosti, zrušení družstva s likvidací, přeměně družstva nebo vydání dluhopisů, je členská schůze usnášeníschopná, jsou-li přítomni alespoň tři čtvrtiny všech členů a usnesení musí být přijato alespoň dvěma třetinami všech členů družstva. Rozhoduje-li členská schůze o změně stanov v části, kdy stanovují podmínky, za kterých vznikne členovi právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu a podrobnější úpravu práv a povinností člena spojených s právem na uzavření nájemní smlouvy a s užíváním bytu, je nutný pro přijetí takové změny stanov souhlas všech členů družstva, kteří mají s družstvem uzavřenou nájemní smlouvu na družstevní byt a kteří mají právo na uzavření takové smlouvy..
6. Není-li členská schůze usnášeníschopná, 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.
7. Náhradní členská schůze je schopna se usnášet bez ohledu na počet přítomných. Záležitosti, které nebyly zařazeny do navrhovaného programu řádné členské schůze, lze na náhradní členské schůzi rozhodnout jen, pokud jsou přítomni a projeví souhlas všichni členové družstva.
8. Při hlasování uplatňuje člen své právo:
- a. za každých započatých 10 m² družstevního bytu, jehož je člen nájemcem, náleží členovi družstva jeden hlas,
 - b. členové, kteří dosud nejsou nájemci družstevního bytu disponují jedním hlasem.
9. Na ustavující schůzi družstva mají zakládající členové družstva jeden platný hlas.
10. Pro konkrétní členskou schůzi se může člen družstva dát zastoupit členem své rodiny nebo jiným členem družstva na základě písemné plné moci, nebo jinou osobou na základě plné moci s úředně ověřeným podpisem zmocnitele. Nikdo nesmí být na jednání členské schůze zmocněncem více než jedné třetiny všech členů družstva, jinak platí, že nemá pro jednání členské schůze udělenou žádnou plnou moc.
11. Z jednání členské schůze se vyhotovuje zápis, který obsahuje:
- a. datum a místo konání členské schůze,
 - b. přijatá usnesení,
 - c. výsledky hlasování,
 - d. nepřijaté námítky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování,
 - e. přílohu k zápisu, která obsahuje seznam účastníků schůze s vlastnoručními podpisy přítomných, plné moci zmocněnců, pozvánku na schůzi, případné podklady, které byly členské schůzi předloženy k projednání a jméno pracovníka odpovědného za správnost vyhotovení zápisu.
12. Každý člen má právo vyžádat si zápis a jeho přílohy k nahlédnutí.

čl. 19 Představenstvo

1. Představenstvo je statutární orgánem družstva.
2. Představenstvo řídí činnost družstva a rozhoduje o všech záležitostech družstva, které zákon nebo tyto stanovy nevyhradily jinému orgánu.
3. Představenstvo plní usnesení členské schůze a odpovídá za svou činnost.
4. Představenstvo je pětičlenné a je voleno členskou schůzí. Předseda představenstva je volen členskou schůzí.
5. Předseda zastupuje družstvo navenek, řídí a organizuje činnost představenstva a běžnou činnost družstva. Ve své činnosti je vázán usnesením členské schůze a představenstva.
6. Jménem představenstva jedná navenek předseda nebo místopředsedové.
7. Je-li pro právní výkon, který činí představenstvo předepsaná písemná forma, je třeba podpisu dvou členů představenstva.
8. K vytištěnému nebo napsanému obchodnímu názvu družstva připojí svůj podpis předseda nebo místopředseda spolu s jedním členem představenstva.
9. Místopředseda zastupuje předsedu v době jeho nepřítomnosti.
10. Zastupováním mohou být pověřeni i další členové představenstva v pořadí určeném představenstvem.
11. Představenstvo zajišťuje roční účetní uzávěrku a výroční zprávu o hospodaření družstva. Tyto zprávy předává kontrolní komisi a následně členské schůzi k projednání.
12. Představenstvo se schází podle potřeby. V případě podnětu kontrolní komise je povinno se sejít do deseti dnů od doručení, jestliže na její výzvu nedošlo k nápravě nedostatku. Jednání svolává předseda.
13. Družstvo vede seznam svých členů. Společní členové manželé se v seznamu výslovně uvádějí jako společní členové. Je-li členem družstva pouze jeden z manželů, uvádí se v seznamu pouze tento z manželů bez ohledu, že vznikl společný nájem manželů k družstevnímu bytu. Člen je povinen oznámit a doložit družstvu každou změnu údajů evidovaných v seznamu členů bez zbytečného odkladu poté, kdy tato skutečnost nastala. Družstvo je povinno provést zápis zapisované skutečnosti bez zbytečného odkladu poté, co mu bude změna prokázána. Družstvo doručuje všechny písemnosti členovi na adresu uvedenou v seznamu členů, pokud člen neoznámí družstvu jinou doručovací adresu. Do seznamu členů má právo nahlížet a žádat bezplatné vydání potvrzení o svém členství a obsahu svého zápisu v seznamu členů každý člen družstva. Pokud člen požaduje vydání tohoto potvrzení častěji než 1x za rok, je povinen uhradit družstvu odůvodněné náklady s tím spojené. Družstvo je povinno umožnit nahlédnout do příslušné části seznamu každému, kdo osvědčí právní zájem na tomto nahlédnutí nebo doloží písemný souhlas člena, kterého se zápis týká. Podpis člena musí být úředně ověřen.
14. Představenstvo vede pasportizaci vybavení společných prostor a domů, veškeré písemnosti související s nabytím a správou domů, hospodařením s majetkem, evidenci osob v bytech a ostatní doklady údaje nutné pro vyúčtování poskytovaných záloh a členských podílů.
15. V souvislosti s výkonem funkce mají členové představenstva právo na úhradu prokazatelně vynaložených nákladů a na odměnu za výkon funkce.
16. Představenstvo je voleno na dobu dvou let.

17. Představenstvo je voleno ze členů družstva tak, aby jeho členové nebyli mezi sebou, případně členy kontrolní komise v přímém příbuzenském vztahu.
18. Představenstvo může k zastupování družstva zmocnit i jiné osoby na základě plné moci.

čl. 20

Kontrolní komise

1. Kontrolní komisi tvoří členové družstva v počtu tří osob. Komise je oprávněna kontrolovat veškerou činnost družstva a projednávat stížnosti členů družstva.
2. Kontrolní komise se ze své činnosti odpovídá pouze členské schůzi družstva a je proto nezávislá na představenstvu.
3. Členy kontrolní komise volí členská schůze. Předseda kontrolní komise je volen členskou schůzí.
4. Kontrolní komisi přísluší zejména kontrolovat:
 - a. dodržování stanov družstva,
 - b. dodržování usnesení členské schůze,
 - c. zachování zásad hospodárnosti a ochrany majetku družstva a použít všech fondů družstva,
 - d. vyjadřuje se k účetní závěrce a k návrhu na rozdělení přebytku nebo k úhradě ztráty družstva a dále pak projednávat stížnosti členů družstva.
5. Kontrolní komise je povinna:
 - a. upozorňovat na zjištěné nedostatky představenstvo družstva a vyžadovat sjednání nápravy,
 - b. informovat o zjištěných nedostatcích členskou schůzí a v případě nutnosti požádat představenstvo o její urychlené svolání,
 - c. podávat členské schůzi zprávu o své činnosti, ve které musí být obsaženo vyjádření k práci představenstva o činnosti a hospodaření družstva.
6. Kontrolní komise je oprávněna vyžadovat si u představenstva jakékoliv informace o hospodaření družstva a představenstvo je povinno bez zbytečného odkladu oznámit komisi všechny skutečnosti, které mohou mít závažné důsledky v hospodaření nebo v postavení družstva a jeho členů.
7. Kontrolní komise se schází podle potřeby, nejméně jednou za tři měsíce. Její jednání svolává předseda.
8. Členy kontrolní komise nemohou být členové představenstva a nemohou jimi být ani příbuzní nejen navzájem v kontrolní komisi, ale i ve vztahu k členům představenstva.
9. Kontrolní komise má právo navrhnout členské schůzi odvolání některého člena představenstva.
10. V souvislosti s výkonem funkce mají členové kontrolní komise právo na úhradu prokazatelně vynaložených nákladů a na odměnu za výkon funkce.
11. Kontrolní komise je volena na dobu dvou let.

čl. 21**Společná ustanovení o organizaci družstva**

1. Do volených orgánů družstva mohou být voleni jen plně svéprávní členové družstva
2. Volené orgány setrvávají ve svých funkcích do skončení funkčního období do zvolení nových orgánů, nebo do doby zvolení náhradníka na doplnění.
3. Členové orgánů družstva mohou být voleni do těchto orgánů opakovaně.
4. Neplní-li člen voleného orgánu řádně svoji funkci, může jej orgán, který ho zvolil do této funkce odvolat nejméně dvoutřetinovou většinou platných hlasů před uplynutím volebního období.
5. Při písemném oznámení odstoupení člena družstva ze své volené funkce pokládá se odstoupení za projednané po bezvýsledném uplynutí tří měsíců ode dne konání nejbližší schůze orgánu oprávněného odstoupení projednat.
6. Každému členu voleného orgánu přísluší při hlasování jeden hlas. Hlasovat lze přímo nebo tajně.
7. Orgány jsou způsobilé jednat jen, je-li přítomna nadpoloviční většina jejich členů.
8. Na ustavující schůzi družstva bude jmenovitě určen správce fondů (složených vkladů a podílů) s oprávněním platnosti výkonu funkce do doby registrace. Po registraci družstva přejímá odpovědnost za správu fondů ve smyslu těchto Stanov družstvo.
9. Správce fondů založí dva účty (provozní a základního jmění). Právo disponovat s účtem bude mít správce fondu a dva zvolení členové družstva. Všechny doklady do banky budou podepsány dvěma podpisy, z nichž jeden bude správce fondu.

ČÁST V. ZRUŠENÍ A LIKVIDACE DRUZSTVA

čl. 22

1. Družstvo se zrušuje:
 - a. usnesením členské schůze,
 - b. prohlášením konkursu, nebo zamítnutím konkursu pro nedostatek majetku,
 - c. rozhodnutím soudu,
 - d. jiným způsobem stanoveným zákonem (sloučením, splynutím, rozdělením), za podmínky určení právního nástupce a vymezení jmění, které na něho přechází.
2. Rozhodnutí členské schůze o zrušení se osvědčuje notářským zápisem.
3. Při zrušení družstva se provede jeho likvidace podle platných právních předpisů. Likvidátora jmenuje a odvolává členská schůze, pokud tento není ustanoven soudem.
4. Družstvo zaniká dnem výmazu z obchodního rejstříku.

ČÁST VI. SPOLEČENSKÁ A ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

čl. 23

Společná ustanovení

1. Rozhodnutí, která se týkají více členů družstva, případně uživatelů nebo nájemníků se oznamují zveřejněním na určeném místě v domě.
2. Lhůta k podání odvolání činí patnáct dnů ode dne, kdy mohlo být prokazatelně rozhodnutí adresátem převzato.
3. Doručení doporučeným dopisem nebo do vlastních rukou je nutné v případech stanovených zákonem, stanovami nebo rozhodnutím členské schůze.
4. Rozhodnutí, která se týkají více členů družstva, případně uživatelů nebo nájemníků se oznamují zveřejněním na určitém místě v domě.
5. Nájemní vztah pro užívání bytu, společných prostor a vybavení domu se řídí těmito stanovami, domovním, bytovým, a provozním řádem a přiměřeně obecnými ustanoveními občanského zákoníku. Toto platí i pro vztahy a termíny souvisejícími s placením za užívání bytu, společných prostor a vybavení domu na poskytování pravidelných měsíčních zúčtovatelných záloh, na služby a také případných oprávněných mimořádných plateb.
6. Vztahy mezi členy družstva a družstvem, jakož i právní postavení družstva, se řídí obchodním zákoníkem a těmito Stanovami.
7. Vztahy k nečlenům družstva-nájemcům se řídí občanským zákoníkem.
8. Výše a splatnost nájemného je určena nájemní smlouvou.
9. Nájemci družstevních bytů platí nájemné a zálohy za služby vždy nejpozději do posledního dne v měsíci, za který je placeno. Způsob úhrady stanoví nájemní smlouva.
10. Tříměsíční prodlení v platbách družstvu je považováno za hrubé porušení stanov družstva a může vést ke ztrátě členství v družstvu.
11. Nedoplatky z vyúčtování úhrad za užívání bytu (nájemného) a záloh na služby musí být družstvu zaplacený do patnácti dnů po zveřejnění vyúčtování.
12. Vyúčtování vypracovává představenstvo družstva a zveřejňuje je po odsouhlasení kontrolní komisí.
13. Podané odvolání proti vyúčtování nemá odkladný účinek.
14. Přepjatky z vyúčtování za služby vrací družstvo do čtrnácti dnů po jejich zveřejnění.

Členská schůze stanoví výši úhrady za užívání bytu v takové částce, aby tato kryla naplnění fondu na náklady spojené se správou a provozem domu, jeho opravou a údržbou, pojištěním a podílem do nedělitelného a rezervního fondu.

čl. 24
Závěrečná ustanovení

1. Tyto stanovy byly přijaty ustavující členskou schůzí konanou dne 10.12.1996 za přítomnosti notáře JUDr. Kohoutové a nabývají platnosti stejným dnem.
2. Účinnost nabývají tyto stanovy dnem zápisu družstva do Obchodního rejstříku.
3. V případech, které nejsou řešeny těmito stanovami se postupuje podle příslušných ustanovení platných právních předpisů.
4. Družstvo v souladu s ustanovením § 777 odst.5 zákona 90/2012 Sb., zákon o obchodních korporacích, se podřizuje tomuto zákonu o obchodních korporacích jako celku.

Mělník 13.11.2014