

STANOVY BYTOVÉHO DRUŽSTVA SEZEMÍNSKÁ 2029, PRAHA 5
(IČ 276 25 397)
ÚPLNÉ ZNĚNÍ (platné ke dni 4. 7. 2014)

e-mail: BDSezeminska3@email.cz, web: www.bd2029.sweb.cz/

Část I.
Základní ustanovení

Čl. 1 – Bytové družstvo

1. Firma: Bytové družstvo Sezemínská 2029, Praha 5. (IČ 276 25 397, dále jen „družstvo“).
2. Sídlo družstva: Praha 5, Stodůlky, Sezemínská 2029/3, PSČ 155 00.
3. Družstvo je společenstvím neuzavřeného počtu osob, které se sdružily za účelem koupě obytného domu (v té době ve vlastnictví Hlavního města Prahy, Městské části Praha 13), na adrese Praha 5, Stodůlky, Sezemínská 2029/3, se zastavěným pozemkem parcelní č. 2131/115 v k.ú. Stodůlky, obec Praha (okres Hlavní město Praha), (dále jen „předmětné nemovitosti“), a to pro zajišťování bytových potřeb svých členů. Ve vlastnictví družstva (LV č. 13326) jsou kromě obytného domu i pozemky parcelní č. 2131/113, 2131/114, 2131/115, 2131/116, 2131/505, 2131/508, 2131/509 a 2131/511, vše v k.ú. Stodůlky, obec Praha (okres Hlavní město Praha).
4. Družstvo je právnickou osobou, která vznikla dne 9. 12. 2006 na základě zákona č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů. Počínaje dnem 1. 1. 2014 upravuje právní postavení družstva zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), kterému se družstvo podle čl. 33 (těchto stanov) podřizuje jako celku. Družstvo vystupuje v právních vztazích svým jménem. Za své závazky ručí celým svým majetkem. Členové družstva neručí za závazky družstva. Ručební povinnost členů družstva je omezena výší členského vkladu a týká se pouze krytí ztrát družstva ve smyslu těchto stanov.
5. Družstvo nesmí převést vlastnické právo k družstevním bytům nebo domu s družstevními byty nebo pozemkům jimi zastavěnými a s nimi věcně souvisejícími, ledaže s podmínkami převodu předem souhlasí všichni členové 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.
6. Družstvo nesmí zastavit nebo jinak zatížit družstevní byty, dům 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.
7. Zastavení družstevního podílu se podmiňuje předchozím písemným souhlasem představenstva, přičemž zástavním věřitelem může být jen banka, která má k výkonu činnosti příslušnou licenci udělenou Českou národní bankou podle zákona o bankách. Nepřipouští se, aby zástavcem byla osoba odlišná od osobního dlužníka. Jednou udělený souhlas představenstva k zastavení družstevního podílu nelze již odvolat. Zástavní právo k družstevnímu podílu vzniká zápisem do veřejného rejstříku, ve kterém je družstvo zapsáno. Zastavení družstevního podílu se dále řídí podle příslušných ustanovení občanského zákoníku.

Čl. 2 – Předmět činnosti

Předmětem činnosti družstva je správa a provoz bytového fondu a nebytových prostor a hospodaření se společným majetkem družstva, tj. zejména pronájem bytů a nebytových prostor spojený pouze s poskytováním základních služeb souvisejících s jejich provozem.

Čl. 3 – Základní kapitál

1. Základní kapitál družstva je tvořen souhrnem základních členských vkladů a všech dalších členských vkladů.

2. Základní členský vklad činí 3.000,- Kč (slovy tři tisíce korun českých). Výše základního členského vkladu je pro všechny členy družstva stejná. Za trvání členství nelze základní členský vklad nebo jeho část vracet.

3. Výše dalších členských vkladů může být pro jednotlivé členy různá. Výše dalšího členského vkladu se řídí podle čl. 15 bod 3. Podle dosavadních stanov se výše dalšího členského vkladu pro zakládající členy družstva řídila podle čl. 13 bod 3. a pro další členy družstva podle čl. 13 bod 4. Není-li vypořádání dalšího členského vkladu za trvání členství dohodnuto ve smlouvě o dalším členském vkladu, nelze za trvání členství další členský vklad nebo jeho část vracet ani jinak vypořádávat.

Část II.

Vznik členství, práva a povinnosti členů, zánik členství, nájemní právo, úhrada za bydlení

Čl. 4 – Základní podmínky členství, společné členství

1. Není-li dále stanoveno jinak, členem družstva může být pouze zletilá fyzická osoba, která splnila podmínky podle čl. 5.

2. V případě manželů se jedná o jedno společné členství, avšak pouze za předpokladu, že družstevní podíl je součástí jejich společného jmění manželů. Ze společného členství jsou oba manželé oprávněni a povinni společně a nerozdílně. 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. Je-li jeden z manželů výlučným členem družstva, mají oba manželé společné nájemní právo podle občanského zákoníku odvozené od práva nájmu manžela, který je výlučným členem družstva. V případě zániku členství manžela, od jehož nájemního práva bylo společné nájemní právo odvozeno, zaniká také nájemní právo druhého manžela.

3. Nezletilý se může stát členem družstva pouze z důvodu dědění a z dalších důvodů vyplývajících ze zákona; v odůvodnitelných případech se nezletilý může stát členem družstva i z ostatních důvodů za podmínek shodných pro zletilého, rozhodne-li tak členská schůze na návrh představenstva. Nezletilého člena družstva zastupuje zákonný zástupce, ledaže nabude plné svéprávnosti podle občanského zákoníku.

4. Společné členství může vzniknout pouze manželům. Spoluvlastnictví družstevního podílu je vyloučeno, ledaže spoluvlastnictví vznikne na základě dědění.

5. Členství právnické osoby v družstvu se připouští jen zástavnímu věřiteli uvedenému v čl. 1 bod 7.

Čl. 5 – Vznik členství

Po splnění podmínek vyplývajících ze zákona a stanov družstva vzniká členství v družstvu:

1. při založení družstva dnem vzniku družstva,
2. za trvání družstva přijetím za člena družstva na základě písemné žádosti o přijetí za člena družstva (dále jen „žádost o přijetí“),
3. převodem družstevního podílu,
4. jiným způsobem vyplývajícím ze zákona, např. děděním.

Ad 1) Vznik členství v družstvu při založení družstva

Deklaruje se, že členem družstva se při vzniku družstva stala fyzická osoba (dále zakládající člen), která byla oprávněným nájemcem bytu v domě uvedeném v čl. 1 bod 3. ke dni ustavující schůze, podala přihlášku do družstva, uhradila nejpozději do patnácti dnů od rozhodnutí ustavující schůze o založení družstva základní členský vklad v plné výši a zavázala se k úhradě dalšího členského vkladu ve splátkách. Zakládajícím členem družstva se nemohla stát osoba, která měla v okamžiku rozhodnutí ustavující schůze o založení družstva finanční závazky vůči předchozímu vlastníku obytného domu uvedeném v čl. 1 bod 3. Členství v družstvu při jeho založení vzniklo po splnění podmínek, které vyplývaly ze zákona a stanov účinných v době vzniku družstva.

Ad 2) Pokud členství v družstvu za trvání družstva nevzniklo podle dosavadních stanov družstva, může se na základě rozhodnutí představenstva novým členem družstva stát osoba, která:

a) je nájemcem bytu ve vlastnictví družstva (v domě uvedeném v čl. 1 bod 3.) s nájmem na dobu určitou podle čl. 10 bod 5., podala žádost o přijetí za účelem získání práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu na dobu neurčitou, písemně vyjádřila souhlas se stanovami a domovním řádem družstva, do 15 dnů od podání žádosti o přijetí zaplatila na účet družstva finanční částku ve výši základního členského vkladu podle čl. 15 bod 2. a zavázala se k úhradě dalšího členského vkladu podle čl. 15 bod 3., který uhradí ve výši a lhůtě uvedené ve zvláštní smlouvě o dalším členském vkladu, kterou s družstvem uzavře poté, co se stane členem družstva,

b) hodlá vstoupit do družstva za účelem získání práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu (na dobu neurčitou), který je uvolněný, a to za podmínek stanovených těmito stanovami, podala žádost o přijetí, písemně vyjádřila souhlas se stanovami a domovním řádem družstva, do 15 dnů od podání žádosti o přijetí zaplatila na účet družstva finanční částku ve výši základního členského vkladu podle čl. 15 bod 2. a zavázala se k úhradě dalšího členského vkladu podle čl. 15 bod 3., který uhradí ve výši a lhůtě uvedené ve zvláštní smlouvě o dalším členském vkladu, kterou s družstvem uzavře poté, co se stane členem družstva.

Ad 3) Vznik členství v družstvu převodem družstevního podílu

3.1. Členem družstva se stane i osoba, na kterou byl převeden družstevní podíl ve smyslu těchto stanov a platné právní úpravy. Právní účinky převodu družstevního podílu nastávají vůči družstvu dnem doručení účinné smlouvy o převodu družstevního podílu družstvu, ledaže smlouva určí účinky později. Tytéž účinky jako doručení smlouvy má doručení prohlášení převodce a nabyvatele o uzavření takové smlouvy.

3.2. Převodem družstevního podílu, s nímž byl spojen nájem družstevního bytu nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, dochází k převodu nájmu družstevního bytu, anebo převodu práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu včetně všech práv a povinností s tím spojených, a to včetně všech dluhů převodce vůči bytovému družstvu a dluhů bytového družstva vůči převodci, které souvisejí s užíváním družstevního bytu převodcem, anebo s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu za podmínek určených stanovami.

3.3. Převodce družstevního podílu ručí za dluhy, které jsou s družstevním podílem spojeny.

3.4. Článek 5 ad 3) se použije obdobně i při převodu družstevního podílu vzniklého rozdělením družstevního podílu podle čl. 14 bod 4.; v takovém případě však k členství v družstvu dojde nejdříve splněním vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu podle čl. 15 bod 2. nabyvatelem rozděleného družstevního podílu.

Ad 4) Vznik členství v družstvu na základě dědění

4.1. Jestliže zemře člen družstva, který je nájemcem družstevního bytu nebo mu svědčilo právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu a nejde-li o společné členství manželů, přechází smrtí družstevní podíl na dědice, kterému připadl družstevní podíl. S přechodem družstevního podílu přecházejí na dědice veškerá práva a povinnosti plynoucí z těchto stanov, včetně práva nájmu, popř. práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu.

4.2. Dědic družstevního podílu, který nechce být členem družstva, je oprávněn svou účast v družstvu vypovědět, a to bez zbytečného odkladu, nejpozději však 1 měsíc ode dne, kdy se stal dědicem, jinak se k výpovědi nepřihlíží. Podá-li dědic výpověď ve lhůtě, platí, že se členem družstva nestal. Výpovědní doba činí 3 měsíce a po dobu jejího běhu není dědic podílu oprávněn se podílet na činnosti družstva.

4.3. Nepřešel-li družstevní podíl na dědice, zaniká smrtí člena družstva.

4.4. Dědic, který se nestal členem družstva, má nárok na vypořádací podíl člena družstva, jehož členství zaniklo.

Čl. 6 – Zamítnutí žádosti

1. Představenstvo může zamítnout žádost o přijetí za nového člena družstva podle čl. 5 ad 2), pokud žadatel nespĺňuje podmínky členství podle těchto stanov nebo podle obecných právních norem anebo dle názoru představenstva neskýtá záruku zajištění řádného plnění členských povinností.

2. Zamítavé rozhodnutí představenstva musí být odůvodněno v zápisu představenstva. Na přijetí za nového člena není právní nárok.

3. Základní členský vklad bude v případě nepřijetí žadatele vrácen žadateli o přijetí za člena družstva do 15 dnů od zamítnutí jeho žádosti.

Čl. 7 – Práva a povinnosti člena družstva

1. Člen družstva má právo zejména:

- a) podílet se na řízení a kontrole činnosti družstva přímo nebo prostřednictvím volených orgánů,
- b) volit a být volen do orgánů družstva,
- c) předkládat podnětné návrhy na zlepšení činnosti družstva, vznášet připomínky a dotazy na orgány družstva a být o jejich vyřízení informován; k tomu využívá zejména jednání orgánů družstva nebo členské schůze družstva,
- d) užívat byt, na který má právo nájmu,
- e) účastnit se řízení a rozhodování v družstvu, veškeré činnosti družstva a požívat výhody, které družstvo svým členům poskytuje,
- f) na roční vyúčtování zaplacených záloh nájemného z prostor a bytů pronajímaných družstvem, dále záloh, které byly poskytnuty na úhradu poskytovaných služeb a hospodaření družstva,
- g) za podmínek stanovených zákonem na uzavření smlouvy o převodu družstevního bytu do vlastnictví,
- h) na uzavření písemné smlouvy o nájmu družstevního bytu podle čl. 10 bod 2.,
- i) nahlížet do seznamu členů družstva,
- j) žádat bezplatné vydání potvrzení o svém členství a obsahu svého zápisu v seznamu členů; pokud žádá vydání potvrzení častěji než jedenkrát za rok, má právo na vydání potvrzení za administrativní poplatek,
- k) za podmínek uvedených v čl. 1 bod 7. zastavit svůj družstevní podíl.

2. Člen družstva je povinen zejména:

- a) řádně a včas platit úhrady za bydlení obsažené v čl. 12 bod 1. a podle čl. 12 bod 3.,
- b) dodržovat stanovy a domovní řád, dodržovat rozhodnutí orgánů družstva a podřídit se jim, pokud nejsou v rozporu se zákonem nebo stanovami,
- c) ve lhůtě ujednané ve smlouvě o dalším členském vkladu podle čl. 15 bod 4. uhradit další členský vklad, ke kterému se zavázal,
- d) nejde-li o člena uvedeného v písm. c), řádně a včas uhradit splátky z kupní ceny dle kupní smlouvy ohledně předmětných nemovitostí formou dalšího členského vkladu podle dosavadních stanov, a to v rámci úhrady za bydlení podle čl. 12 bod 1., nedohodne-li si jinou formu splácení; tato povinnost se netýká těch členů, kteří další členský vklad již splatili,
- e) chránit majetek družstva,
- f) řádně a hospodárně užívat služeb, které družstvo zabezpečuje,
- g) podílet se na případných úhradách ztráty družstva, rozhodne-li tak členská schůze,
- h) užívat byt k určeným účelům; přijme-li člen družstva jako nájemce do své domácnosti další osobu, je povinen tuto změnu oznámit družstvu, a to bez zbytečného odkladu. Neoznámí-li nájemce pronajímateli změnu ani do dvou měsíců ode dne, kdy tato změna nastala, má se za to, že hrubě porušil svoji povinnost. Družstvo má právo požadovat, aby v nájemcově domácnosti žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu

a nebrání tomu, aby všechny mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách; v případě, že osoby s nájemcem bydlící nedodržují domovní řád, pravidla občanského soužití, pořádek v domě nebo ohrožují majetek družstva nebo jeho členů, je povinen zjednat nápravu,

i) zajišťovat řádnou, včasnou údržbu a opravy v bytě a v prostoru, který náleží k bytu na své náklady,

j) nezneužívat společných prostor, zdrojů elektřiny a vody k obohacení své domácnosti,

k) umožnit přístup do bytu z důvodu provedení oprav, odečtení stavu spotřeby vody a energií na měřidlech, případně poměrového měřidla tepla,

l) požádat družstvo o souhlas k úpravě bytu, popř. se stavebními úpravami ve smyslu příslušných obecně závazných právních předpisů a norem, předat družstvu dokumentaci stavebních změn a úprav,

m) byt v užívání, popř. jeho část přenechat jinému do podnájmu jen se souhlasem představenstva; v případě, že podnájemník nedodržuje domovní řád, pravidla občanského soužití, pořádek v domě nebo ohrožuje majetek družstva nebo jeho členů, je povinen zjednat nápravu,

n) dodržovat základní pravidla občanského soužití,

o) oznámit a doložit představenstvu družstva každou změnu údajů evidovaných v seznamu členů bez zbytečného odkladu poté, co tato skutečnost nastala. Těmito údaji jsou zejména jméno a faktické bydliště, příp. adresa pro doručování. Člen družstva odpovídá za nesplnění této povinnosti vyplývající ze zákona, zejména, vnikne-li družstvu nebo jeho členům škoda v důsledku jeho nedosažitelnosti; taktéž se nemůže dovolávat toho, že nebyl seznámen s obsahem doručované písemnosti, včetně pozvánky na členskou schůzi.

Čl. 8 – Zánik členství v družstvu

Členství v družstvu zaniká:

1. písemným oznámením o vystoupení z družstva
2. písemnou dohodou
3. smrtí člena družstva
4. vyloučením člena z družstva
5. zánikem družstva při jeho likvidaci
6. z dalších důvodů vyplývajících ze zákona

Ad 1) Zánik členství v družstvu písemným oznámením o vystoupení z družstva

Vystoupit může člen družstva na základě písemného oznámení (dále jen „odhláška“). Členství pak zaniká uplynutím posledního dne druhého kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž byla představenstvu odhláška doručena. Odhlášku může člen odvolat jen písemně a se souhlasem představenstva. Vypořádací podíl bude vyplacen po vyklizení a řádném předání bytu.

Ad 2) Zánik členství v družstvu písemnou dohodou

Písemnou dohodou mezi členem družstva a družstvem může členství zaniknout kdykoliv. Členství pak končí k termínu uvedenému v dohodě. Písemná dohoda musí být podepsána nejméně dvěma členy představenstva a musí obsahovat časový údaj o dni, ke kterému členství zaniká, a o dni, v němž dojde k vyklizení a předání bytu. Navrhuje-li dohodu družstvo, musí být v dohodě uveden důvod, pro který dochází ke skončení členství. Dohoda se vyhotovuje ve formě prvopisu pro člena i družstvo.

Ad 3) Zánik členství v družstvu smrtí člena družstva

Členství v družstvu zaniká smrtí člena družstva.

Ad 4) Zánik členství v družstvu vyloučením člena z družstva

4.1. Rozhodnutím představenstva může být z družstva vyloučen člen družstva, který:

- a) přes písemnou výstrahu, která nemusí vyloučení předcházet v případech, kdy porušení členských povinností nebo jiné důležité důvody uvedené ve stanovách měly následky, které nelze odstranit, hrubě porušuje své členské povinnosti vyplývající z nájmu nebo uložené zákonem nebo stanovami, zejména v případech, kdy:
 - nezaplatil úhradu za bydlení podle čl. 12 ve výši odpovídající trojnásobku měsíčního nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu nebo ani po opakované výzvě neuhradí nedoplatek podle čl. 12 bod 5. a s úhradou nedoplatku je více než šest měsíců v prodlení,
 - užívá družstevní majetek tak, že družstvu vzniká škoda, nebo trpí, aby se majetku družstva tak užívalo,
 - přenechává pronajatý družstevní byt nebo jeho část do podnájmu jinému bez písemného souhlasu představenstva,
 - nesplní některou z dalších povinností uvedenou v čl. 7 bod 2. písm. a) až b), d) až h), j) až n),
- b) byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na družstvu, nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází,
- c) ve lhůtě uvedené ve zvláštní smlouvě o dalším členském vkladu podle čl. 15 bod 4. neuhradí další členský vklad, ke kterému se zavázal nebo tuto smlouvu s družstvem poté, co byl přijat za nového člena družstva podle čl. 5 ad 2, ve lhůtě stanovené představenstvem neuzavře vůbec. Tento důvod vyloučení člena z družstva se nevztahuje na neuhrazení dalšího členského vkladu z důvodu uvedeného v čl. 10 bod 4., kde v takovém případě jen nevznikne právo na uzavření nájemní smlouvy k uvolněnému bytu.

4.2. Ustanovení občanského zákoníku o výpovědi nájmu se pro vyloučení člena z družstva podle článku 8 ad 4), který platí i pro společné členy družstva, s jejichž členstvím je spojen nájem družstevního bytu nebo společný nájem družstevního bytu, nepoužijí.

4.3. O vyloučení člena z družstva rozhoduje vždy představenstvo. Před rozhodnutím o vyloučení člena z družstva musí být členu dána písemná výstraha, o jejímž udělení rozhoduje představenstvo. Ve výstraze se uvede důvod jejího udělení a člen se upozorní na možnost vyloučení a vyzve se, aby s porušováním členských povinností přestal a následky porušení členských povinností odstranil; k tomu se členovi vždy poskytne přiměřená lhůta, nejméně však 30 dnů. Výstrahu není třeba vylučovanému členovi dát, jestliže porušení členských povinností nebo jiné důležité důvody uvedené ve stanovách měly následky, které nelze odstranit. O vyloučení nelze rozhodnout později než ve lhůtě 6 měsíců ode dne, kdy se družstvo dozvědělo o důvodu vyloučení, nejpozději však ve lhůtě 1 roku ode dne, kdy důvod vyloučení nastal. Rozhodnutí o vyloučení z družstva musí být písemné a musí být doručeno vylučovanému členu družstva doporučeným dopisem do vlastních rukou na adresu člena uvedenou v seznamu členů. Rozhodnutí musí obsahovat důvod vyloučení, který nelze

dodatečně měnit a poučení o možnosti odvolání. Proti rozhodnutí o vyloučení může vylučovaný člen prostřednictvím představenstva podat ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení oznámení o vyloučení odůvodněné námitky k členské schůzi. V takovém případě musí být členská schůze svolána tak, aby se konala do třech měsíců ode dne, kdy představenstvo obdrželo námitky proti rozhodnutí o vyloučení. Pozdější konání členské schůze však nemá vliv na platnost jejího rozhodnutí. Rozhodnutí členské schůze o zamítnutí námitek a potvrzení rozhodnutí o vyloučení se vylučovanému členovi doručí doporučeným dopisem do vlastních rukou na adresu člena uvedenou v seznamu členů. Členství vylučované osoby zaniká marným uplynutím lhůty pro podání námitek nebo dnem, kdy bylo vylučované osobě doručeno rozhodnutí členské schůze o zamítnutí námitek. Proti rozhodnutí členské schůze o zamítnutí námitek může vylučovaná osoba podat ve lhůtě 3 měsíců ode dne doručení rozhodnutí návrh soudu na prohlášení rozhodnutí o vyloučení za neplatné. Do doby uplynutí lhůty pro podání návrhu u soudu nebo do doby pravomocného skončení soudního řízení družstvo nemůže vůči členovi uplatnit žádná práva plynoucí ze zániku jeho členství.

Ad 5) Zánik členství v družstvu zánikem družstva při jeho likvidaci

Při likvidaci družstva se postupuje podle příslušných ustanovení zákona. Členství v družstvu zaniká dnem výmazu družstva z obchodního rejstříku.

Ad 6) Zánik členství v družstvu z dalších důvodů vyplývajících ze zákona

Členství v družstvu zaniká např. tomu, kdo svůj družstevní podíl převedl na nabyvatele, ledaže převedl jen část družstevního podílu vzniklého rozdělením družstevního podílu podle čl. 14 bod 4.

Čl. 9 – Zánik společného členství manželů

1. Společné členství manželů v družstvu zaniká:

- a) smrtí jednoho z manželů,
- b) dohodou rozvedených manželů nebo marným uplynutím lhůty k vypořádání společného jmění,
- c) rozhodnutím soudu,
- d) na základě smlouvy o zúžení zákonem stanoveného rozsahu společného jmění manželů,
- e) zánikem družstva po ukončení likvidace,
- f) převodem družstevního podílu manželů,
- g) vyloučením jednoho z manželů z důvodů spočívajících výhradně na straně tohoto manžela.

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

Čl. 10 – Vznik práva na užívání družstevního bytu

1. Právo na užívání družstevního bytu vzniká uzavřením písemné smlouvy o nájmu družstevního bytu (dále jen „nájemní smlouva“), kterou družstvo prostřednictvím představenstva přenechává byt svému členu do užívání, jenž se ve smlouvě zejména zaváže řádně a včas platit úhradu za bydlení, dodržovat stanovy a domovní řád. Zkrácený rozpis plateb je součástí nájemní smlouvy.

2. Právo na uzavření nájemní smlouvy na dobu neurčitou podle bodu 1. svědčí tomu, kdo se stane členem družstva:

- a) na základě jeho přijetí podle čl. 5 ad 2) a ve lhůtě uvedené ve zvláštní smlouvě o dalším členském vkladu podle čl. 15 bod 4. uhradí na účet družstva další členský vklad v celé výši určené podle čl. 15 bod 3.,
- b) na základě nabytí družstevního podílu, který byl na něho převeden podle čl. 5 ad 3),
- c) na základě nabytí družstevního podílu, který na něho podle ukončeného dědického řízení přešel podle čl. 5 ad 4),
- d) z jiného důvodu vyplývajícího ze zákona a těchto stanov.

3. Právo na uzavření nájemní smlouvy vzniká také na základě dohody mezi členy družstva o výměně družstevního bytu za podmínky, že nemá žádný z vyměňujících členů vůči družstvu dluh spojený s nájmem družstevního bytu, který hodlají vyměnit.

4. Představenstvo může na základě nájemní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou přenechat uvolněný byt do užívání stávajícímu členu družstva, který již má nájemní právo k jinému družstevnímu bytu, a to za podmínky, že před uzavřením nájemní smlouvy k uvolněnému bytu, ve lhůtě uvedené ve zvláštní smlouvě o dalším členském vkladu podle čl. 15 bod 4., kterou s družstvem uzavře, uhradí na účet družstva další členský vklad (v celé výši), který na uvolněný byt připadá podle čl. 15 bod 3. Člen družstva, který má právo na užívání více než jednoho družstevního bytu, má při hlasování v orgánech družstva jen jeden hlas.

5. Právo na užívání družstevního bytu vzniká také tomu, kdo není členem družstva, pokud s ním představenstvo jménem družstva uzavře na uvolněný družstevní byt nájemní smlouvu na dobu určitou, která nesmí být delší než 1 rok. Nájemní smlouvu na dobu určitou lze s nájemcem uzavřít i opakovaně, pokud nájemce neporušuje podmínky dohodnuté ve smlouvě a souhlasí-li s tím členská schůze. Práva a povinnosti člena družstva podle těchto stanov se vztahují i na nájemce, s nímž byla uzavřena nájemní smlouva na dobu určitou, pokud to nevylučuje povaha věci. Je vyloučené, aby tento nájemce přenechal byt (popř. jeho část) do podnájmu jinému. Nájemci, s nímž byla uzavřena nájemní smlouva na dobu určitou, který se v době trvání nájmu stane členem družstva podle čl. 5 ad 2 písm. a), svědčí právo na uzavření nájemní smlouvy na dobu neurčitou podle podmínek uvedených v čl. 10 bod 2. písm. a).

6. Deklaruje se, že se zakládajícími členy družstva byla nájemní smlouva uzavřena podle dosavadních stanov družstva. Nájemní smlouva byla za trvání družstva uzavřena též se členy družstva, kteří splnili podmínky podle dosavadních stanov.

Čl. 11 – Zánik nájmu družstevního bytu

1. Zánikem členství v družstvu zaniká právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, nebo nájem družstevního bytu. Zánikem členství zaniká právo družstva na splnění vkladové povinnosti; právo na úroky z prodlení tím není dotčeno. To neplatí při převodu nebo přechodu družstevního podílu.

2. V případě, že nájem bytu byl sjednán na dobu určitou, zaniká nájem uplynutím této doby.

3. Při zániku nájmu družstevního bytu není družstvo povinno zajistit bytovou náhradu.

Čl. 12 – Úhrada za bydlení a vyúčtování

1. Úhrada za bydlení se skládá z nájemného a:

a) z úhrady za užívání bytu, tj. splátka anuity (splátka investičního úvěru a úrok ke splacení úvěru) + dlouhodobá záloha na opravy a údržbu bytového objektu podle bodu 2. (tzv. fond oprav) + poplatek za správu + náklady na pojištění domu + daň z nemovitostí. Součástí úhrady za užívání bytu jsou také případné náklady spojené s užíváním pozemku. Do úhrady za užívání bytu také patří splátky družstevních půjček na rekonstrukci a opravy, případně další mimořádné platby schválené členskou schůzí,

b) z úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu, tj. hrazena zálohami na vytápění + na teplou užitkovou vodu + na vodné a stočné + na spotřebu elektřiny ve společných prostorách (zejména výtah a osvětlení) + na výtah + na správu nemovitosti + na úklid společných prostor + na odvoz komunálního odpadu + na údržbu zeleně + na ostatní provozní a režijní náklady, popř. na další služby, na nichž se družstvo s nájemcem dohodne.

2. Výše měsíční dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu bytového objektu (tzv. fond oprav) určená členskou schůzí na m² (metr čtvereční) podlahové plochy podle čl. 23 bod 1. písm. m), kterou je člen družstva povinen hradit v úhradách za bydlení podle bodu 1. písm. a) se vypočítá takto: Výše stanovená členskou schůzí na m² se vynásobí celkovou podlahovou plochou v m², jež se váže k družstevnímu bytu (bytům), ke kterému (kterým) má člen družstva nájemní právo. Celková podlahová plocha v m² = Podlahová plocha družstevního bytu bez lodžie v m² + Podlahová plocha lodžie v m² + Podlahová plocha sklepní kóje v m² (popř. komory v m²), náležející k bytu. Nevyplývá-li podlahová plocha v m² z nájemní smlouvy, vypočítá se podle stavebního plánu.

3. Úhrada za bydlení podle bodu 1. se platí měsíčně nejpozději do posledního dne běžného měsíce. Nezaplatí-li nájemce tuto platbu ve stanoveném platebním termínu, je povinen zaplatit družstvu poplatek z prodlení ve výši podle obecně závazných právních předpisů. Při úhradě dlužné částky se přednostně hradí poplatek z prodlení.

4. Rozdíl mezi celkovým úhrnem měsíčních úhrad záloh uhrazených nájemcem bytu za kalendářní rok a podílem ze skutečných nákladů připadajících na předmětný byt z celkových nákladů vynaložených družstvem na úhradu za poskytnutá plnění v průběhu tohoto kalendářního roku, vyúčtuje družstvo s nájemcem bytu zpravidla do čtyř měsíců od skončení zúčtovacího období. Do tohoto ročního vyúčtování zálohových plateb se zahrne i případný dluh nájemce na úhradách za bydlení.

5. Vyúčtováním zjištěný přeplatek družstvo nájemci bytu vrátí odečtem plateb z úhrad za bydlení. Družstvo je oprávněno přeplatek nájemci nevrátit a použít ho na umoření jeho dluhu, který má vůči družstvu. Nájemce bytu je povinen uhradit družstvu vyúčtováním zjištěný nedoplatek. Nesplnění termínu úhrady nedoplatku bude posuzováno jako prodlení podle obecně závazných právních předpisů.

6. Představenstvo jménem družstva jako pronajímatele družstevních bytů ve smyslu nájemní smlouvy je oprávněno výši záloh na služby spojené s užíváním bytu změnit podle nové úpravy příslušných cenových předpisů, a to od prvního dne měsíce následujícího po takové úpravě. Nájemcům bytů v objektu, ve kterém byla provedena změna výše měsíční úhrady za bydlení, je družstvo (příp. firma spravující dům) povinno oznámit jeho novou výši

s uvedením každé položky, ve které došlo ke změně a výši této změny, zpravidla formou zkráceného rozpisu plateb. Zároveň sdělí termín, od kterého bude nová výše úhrad placena.

Čl. 13 – Povinnosti družstva

1. Družstvo zabezpečuje správu, řádnou a včasnou údržbu a opravu veškerého majetku družstva, nebytových a společných prostor, úklid chodníků, poskytování služeb spojených s užíváním bytu nebo nebytových prostor. Údržbu a opravu domu, nebytových a společných prostor zabezpečuje v tomto rozsahu:

- a) vodovodní, teplovodní, kanalizační a elektrickou přípojku od veřejné části do domu,
- b) vodorovný a svislý rozvod vody (po měřiče spotřeby vody), kanalizačního odpadu, ústředního vytápění (mimo kohout regulace a radiátor topení), elektrosilnoproud včetně hromosvodu a elektro-slaboproud (mimo telefonní vedení) až k odbočkám rozvodů do jednotlivých bytů (mimo jističe),
- c) společnou část zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu až k odbočkám přípojek do jednotlivých bytů (mimo rozvodů kabelové televize),
- d) konstrukce základů, střešních plášťů, fasádního opláštění,
- e) stavební konstrukce a povrchové úpravy nebytových a společných prostor vymezených jejich podlahovými plochami,
- f) přístupové komunikace a sadové úpravy.

2. Družstvo zabezpečuje údržbu a opravu i uvnitř bytů, jsou-li vyvolány bezprostředně pracemi podle bodu 1. Ostatní opravy v bytě a náklady související s jeho užíváním hradí člen družstva s tím, že družstvo tyto opravy a služby může zajistit nebo zprostředkovat za úplatu. Dodávku elektrické energie do bytu, včetně všech služeb s tím spojených, si každý člen družstva zajišťuje sám a na své náklady.

3. Družstvo zajišťuje služby v tomto rozsahu:

- a) dodávku vody, elektrické energie a topného média,
- b) odvod splaškových vod a odvoz odpadků,
- c) úklid společných prostor domu a přilehlých chodníků,
- d) administrativní úkony spojené se správou domu a úhradou poplatků, daní a pojištění,
- e) výkony spojené s rekonstrukcí a stavebními změnami domu nebo jejich částí kromě vlastních bytů,
- f) úkony spojené s vedením technické dokumentace domu a jejich části včetně všech bytů a nebytových prostor.

4. Družstvo o své činnosti členy družstva obvykle informuje prostřednictvím informační desky, kterou pro tento účel zřizuje ve svém sídle v přízemí domu. Informační deska je ve formě nástěnné vitríny a obsahuje slova: „INFORMAČNÍ DESKA“. Informační deska je pro členy družstva přístupná bez omezení. Družstvo dále zřizuje internetové stránky s adresou: www.bd2029.sweb.cz/, přičemž si vyhrazuje právo na změnu doménového jména; taková změna nepodléhá schválení členské schůze, ale jen vyhotovení úplného znění stanov jako při změně stanov na základě právní skutečnosti. Internetové stránky neslouží jako informační deska.

5. Družstvo je oprávněno provozovat kamerový systém se záznamem, a to pro ochranu před vandalismem a ochranu osob a dohled nad majetkem družstva. Za tímto účelem je družstvo registrováno Úřadem pro ochranu osobních údajů jako správce osobních údajů pod registračním číslem 00050084. Záznam z kamerového systému se ukládá jen na omezenou

dobu a po této době se automaticky maže. Záznam lze zálohovat jen při zjištění incidentu, a to výhradně pro potřeby trestního nebo přestupkového řízení; v civilním řízení ho lze použít pouze v řízení o náhradě škody. O každé záloze uloženého záznamu se provede zápis s uvedením času záznamu a důvodu pořízení, včetně informace o jeho předání příslušnému orgánu.

6. Družstvo vede seznam všech svých členů. Do seznamu se zapisuje kromě jména a bydliště, případně jiná členem určená adresa pro doručování, i den a způsob vzniku a zániku členství v družstvu a výše členského vkladu a rozsah splnění vkladové povinnosti k členskému vkladu. Člen je povinen oznámit změny těchto údajů družstvu bez zbytečného odkladu. Do seznamu se bez zbytečného odkladu vyznačují všechny změny evidovaných skutečností. Družstvo umožní každému, kdo osvědčí právní zájem, nebo kdo předloží písemný souhlas člena, kterého se zápis týká, aby do seznamu nahlédl. Družstvo vydá každému členovi na jeho písemnou žádost a za administrativní poplatek opis seznamu všech členů nebo požadované části seznamu, a to bez zbytečného odkladu od doručení žádosti. U člena družstva, který neoznámí jiné bydliště, příp. jinou doručovací adresu, nebo nevyplývá-li takový údaj z jiných dokladů, kterými družstvo disponuje, bude v seznamu členů družstva jako jeho bydliště uveden družstevní byt, ke kterému má nájemní právo na adrese sídla družstva uvedené v čl. 1 bod 2.

Část III.

Družstevní podíl, majetková účast členů, hospodaření družstva

Čl. 14 – Družstevní podíl

1. Družstevní podíl představuje veškerá práva a povinnosti spojená s členstvím v bytovém družstvu.
2. Každý člen družstva má pouze jeden družstevní podíl.
3. Nabude-li člen za trvání svého členství v družstvu další družstevní podíl, jeho družstevní podíly splývají v jediný družstevní podíl v den, kdy je člen nabude. Jsou-li však s každým z družstevních podílů spojena práva třetích osob, družstevní podíly splývají až dnem, kdy tato práva třetích osob zaniknou, ledaže dohoda člena družstva s takovou třetí osobou určí jinak.
4. Rozdělení družstevního podílu je možné jen tehdy, je-li člen družstva nájemcem nejméně dvou družstevních bytů; čl. 5 ad 3) o převodu družstevního podílu se použije obdobně. K účinnosti rozdělení družstevního podílu dojde nejdříve splněním vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu podle čl. 15 bod 2. nabyvatelem rozděleného družstevního podílu. Při rozdělení družstevního podílu a při převodu nebo přechodu družstevních podílů vzniklých rozdělením se určí, se kterým z nových družstevních podílů bude spojen nájem kterého družstevního bytu.

Čl. 15 – Majetková účast členů družstva

1. Majetkovou účast člena v družstvu tvoří základní členský vklad a další členský vklad.
2. Základní členský vklad ve výši uvedené v čl. 3 bod 2. je povinen splatit žadatel o přijetí za člena družstva v souladu s čl. 5 ad 2), a dále nabyvatel rozděleného družstevního podílu podle čl. 14 bod 4.

3. Právo na uzavření nájemní smlouvy k užívání družstevního bytu podle čl. 10 bod 2. písm. a) a čl. 10 bod 4., který je uvolněný, se podmiňuje zaplacením dalšího členského vkladu podle smlouvy o dalším členském vkladu podle bodu 4. Výši dalšího členského vkladu stanoví představenstvo v závislosti na velikosti uvolněného družstevního bytu a na tržní hodnotu v daném místě a čase.

4. O převzetí povinnosti k dalšímu členskému vkladu uzavře družstvo se členem písemnou smlouvu. Smlouva obsahuje údaje o výši peněžitého vkladu a lhůtu pro splnění vkladové povinnosti. Není-li vypořádání dalšího členského vkladu za trvání členství dohodnuto ve smlouvě o dalším členském vkladu, nelze za trvání členství další členský vklad nebo jeho část vracet ani jinak vypořádávat.

Čl. 16 – Vypořádací podíl

1. Vypořádací podíl je částka vyjadřující rozsah splněné vkladové povinnosti člena v družstvu. Vypořádací podíl je roven výši splněného členského vkladu. Vypořádací podíl se vyplácí v penězích. Dochází-li k zániku členství z důvodu převodu nebo přechodu družstevního podílu, nárok na vypořádací podíl nevzniká, ledaže se dědic nestal členem družstva.

2. Vypořádací podíl člena družstva, který byl nájemcem družstevního bytu a tento nevyklidil, je splatný uplynutím 3 měsíců ode dne vyklizení družstevního bytu, jehož byl bývalý člen nájemcem, nebo uplynutím 3 měsíců poté, kdy byla nebo mohla být zjištěna výše vypořádacího podílu podle § 623 zákona o obchodních korporacích, a to tím dnem, který nastane později. U nebydlícího člena je vypořádací podíl splatný uplynutím 3 měsíců poté, kdy byla nebo mohla být zjištěna jeho výše podle § 623 zákona o obchodních korporacích.

3. Byl-li člen z družstva vyloučen, počítá se lhůta podle předchozího bodu až ode dne marného uplynutí lhůty pro podání návrhu na prohlášení neplatnosti vyloučení nebo ode dne, v němž nabylo právní moci rozhodnutí soudu, kterým bylo řízení ve věci určení neplatnosti rozhodnutí o vyloučení skončeno.

4. Při výplatě vypořádacího podílu má družstvo právo na započtení svých splatných pohledávek vůči bývalému členu. Vypořádací podíl člena, jehož členství zaniklo vyloučením, bude sníženo o náklady spojené se soudním řízením a případným zajištěním bytové náhrady, ke které však není družstvo povinno.

Čl. 17 – Hospodaření družstva

Družstvo vytváří základní kapitál a nedělitelný fond. Další fondy zřídí dle potřeb hospodaření představenstvo družstva na základě rozhodnutí členské schůze. Výši příspěvků do nich určí členská schůze.

Čl. 18 – Fondy družstva

1. Družstvo zřídilo pro případ ztráty nedělitelný fond a to ve výši 10 % zapisovaného základního kapitálu. Tento fond družstvo doplňuje nejméně o 10 % ročního čistého zisku, a to až do doby, než výše tohoto fondu dosáhne částky rovnající se polovině zapisovaného základního kapitálu. Fond se nesmí používat za trvání družstva k rozdělení mezi členy.

2. O zřízení dalších fondů rozhoduje členská schůze.

Čl. 19 – Rozdělení zisku

O způsobu použití zisku rozhoduje členská schůze při projednávání řádné účetní závěrky. Dosažený zisk může být použit pouze k uspokojování bytových potřeb členů a k dalšímu rozvoji bytového družstva.

Čl. 20 – Úhrada ztráty

Nestačí-li k úhradě ztráty družstva, vykázané řádnou účetní závěrkou, prostředky nedělitelného fondu, může členská schůze rozhodnout, že členové družstva jsou povinni přispět k úhradě ztráty družstva. Uhrazovací povinnost člena družstva nesmí v kalendářním roce přesáhnout výši trojnásobku základního členského vkladu.

Část IV. Orgány družstva

Čl. 21

Orgány družstva jsou:

1. členská schůze
2. představenstvo
3. kontrolní komise

Čl. 22 – Členská schůze a její svolání

1. Nejvyšším orgánem družstva je členská schůze. Průběh členské schůze řídí zpravidla předseda orgánu, který členskou schůzi svolal, popř. jím pověřený člen tohoto orgánu. Ve výjimečných případech může členskou schůzi řídit s jejím souhlasem jiný člen družstva.

2. Členskou schůzi svolává představenstvo podle potřeby, nejméně však tak, aby se konala jednou ročně do 6 měsíců po skončení účetního období, za které je řádná účetní závěrka sestavena, a dále stanoví-li tak zákon nebo tyto stanovy.

3. V zákonem stanovených případech, stejně tak v případech stanovených těmito stanovami, může členskou schůzi svolat ten, kdo o její svolání požádal.

4. O termínu členské schůze musí být člen družstva vyrozuměn, včetně jejího programu, nejméně 15 dnů před jejím konáním. Pozvánka na členskou schůzi musí být v této lhůtě uveřejněna na internetových stránkách družstva a současně být zaslána členům družstva na adresu uvedenou v seznamu členů; jde-li o adresu totožnou se sídlem družstva, rozumí se zasláním pozvánky její vložení do domovní schránky člena družstva. Na jinou adresu, kterou člen družstva oznámil ve smyslu čl. 7 bod 2. písm. o) se pozvánka zasílá obvykle; lze ji zaslat i elektronicky na adresu, kterou do seznamu členů družstva nechal člen družstva zapsat. Člen družstva, který družstvu nesdělí změnu bydliště nebo doručovací adresu se nemůže dovolávat toho, že neobdržel pozvánku na členskou schůzi, příp. její přílohy. Uveřejněním na internetu se pozvánka považuje za doručenu.

5. Má-li dojít ke změně stanov, musí pozvánka obsahovat i návrh těchto změn. Pozvánka na členskou schůzi se vyvěsí i na informační desku družstva, příp. na jiné vhodné místo.

6. Představenstvo svolá členskou schůzi i tehdy, požádá-li o to kontrolní komise nebo alespoň 10 % členů družstva, kteří mají nejméně jednu pětinu všech hlasů.

Čl. 23 – Působnost členské schůze

1. Do působnosti členské schůze patří zejména:
 - a) měnit stanovy družstva,
 - b) volit a odvolávat členy představenstva a kontrolní komise družstva a určovat výši jejich odměny,
 - c) schvalovat řádnou, mimořádnou nebo konsolidovanou účetní závěrku, popřípadě mezitímní účetní závěrku,
 - d) rozhodovat o konkrétním užití zisku, popřípadě způsobu úhrady ztráty,
 - e) rozhodovat o zvýšení nebo snížení základního kapitálu,
 - f) rozhodovat o základních otázkách koncepce rozvoje družstva,
 - g) rozhodovat o splynutí, sloučení, přeměně, rozdělení a o jiném zrušení družstva nebo o změně právní formy,
 - h) schvalovat uzavírání významných smluv, zejména smluv ohledně investic a oprav zařízení, vybavení, jiných movitých věcí a nemovitých věcí ve vlastnictví družstva s plněním druhé straně nad částku celkem ve výši 200.000 Kč,
 - i) schvalovat uzavírání smluv, na jejichž základě se má služebností zatížit věc, která je ve vlastnictví družstva,
 - j) schvalovat smlouvu o výkonu funkce člena představenstva, popř. člena kontrolní komise,
 - k) schvalovat na návrh představenstva sazebník poplatků za jednotlivé administrativní úkony, které představenstvo provádí na žádost člena družstva a které nesou finanční náklady, nevyplyvá – li ze zákona nebo těchto stanov, že se úkon provede bezplatně,
 - l) rozhodovat o námitkách vylučovaného člena podle čl. 8 ad 4),
 - m) schvalovat navýšení dlouhodobých záloh na opravy a údržbu bytového objektu (tzv. fond oprav); výše se stanoví v korunách na m² (metr čtvereční) podlahové plochy. Celková záloha se vypočítá podle pravidel stanovených v čl. 12 bod 2.
2. Členská schůze rozhoduje o dalších záležitostech družstva a jeho činnosti, pokud tak stanoví zákon nebo si rozhodování o věci vyhradila samotná členská schůze.
3. Členská schůze rozhoduje o mimořádných výdajových položkách družstva.
4. Členská schůze projednává zprávu představenstva o činnosti představenstva v období mezi členskými schůzemi.

Čl. 24 – Hlasování členské schůze

1. Členská schůze je způsobilá se usnášet, jestliže je přítomna většina všech členů, kteří mají většinu všech hlasů. Členská schůze se usnází většinou hlasů přítomných členů, nevyžaduje-li zákon vyšší počet hlasů.
2. Členská schůze je způsobilá se usnášet, pokud jsou přítomny alespoň dvě třetiny všech členů družstva, a usnesení musí být přijato alespoň dvěma třetinami přítomných členů družstva, rozhoduje-li o:
 - a) schválení poskytnutí finanční asistence,
 - b) uhrazovací povinnosti,
 - c) zrušení družstva s likvidací,
 - d) přeměně družstva,
 - e) vydání dluhopisů.

3. 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.

4. Při hlasování má každý člen družstva jeden hlas, manželé jako společní členové mají jeden hlas. Člen družstva se může nechat na členské schůzi zastoupit na základě plné moci v souladu s platnými právními předpisy.

5. 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.

5.1. Omezení výkonu hlasovacího práva se vztahuje i na osoby, které jednájí ve shodě s tím, kdo nemůže vykonávat hlasovací právo.

6. Ten, kdo svolal členskou schůzi, pořídí o jejím průběhu zápis, který musí obsahovat alespoň:

- a) datum a místo konání členské schůze,
- b) program jednání členské schůze,
- c) přijatá usnesení k jednotlivým bodům, o kterých se hlasovalo,
- d) výsledky hlasování,
- e) námitky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování.

7. Přílohu zápisu tvoří seznam členů družstva s uvedením, kdo ze členů nebyl přítomen, pozvánka na jednání a další podklady, které byly předloženy k projednávaným záležitostem.

8. Zápis se vyvěsí do 15 dnů ode dne konání členské schůze na informační desku družstva nebo na jiné vhodné místo, a to po dobu nejméně 60 dnů. Každý člen družstva má právo nahlížet do zápisu a jeho příloh, stejně tak na vydání kopie zápisu za administrativní poplatek.

Čl. 25 – Představenstvo

1. Představenstvo je statutárním orgánem družstva, které je zapsáno v obchodním rejstříku. Řídí činnost družstva a rozhoduje o všech záležitostech, které podle zákona a stanov nespadají do kompetence členské schůze. Zabezpečuje plnění usnesení členské schůze, které též odpovídá za svou činnost. Představenstvo je oprávněno uzavírat za družstvo bez předchozího souhlasu členské schůze smlouvy, zejména ohledně investic a oprav zařízení, vybavení, jiných movitých věcí a nemovitých věcí ve vlastnictví družstva, s plněním druhé straně do částky ve výši 200.000 Kč. Smlouvy ohledně investic a oprav v částce celkem do 10.000 Kč uzavírá za družstvo nebo na jeho účet bez předchozího souhlasu představenstva společnost, která pro družstvo na základě příslušné smlouvy vykonává správu jeho nemovitostí.

2. Představenstvo má pět členů. Představenstvo volí ze svého středu předsedu a dva místopředsedy. Představenstvo je voleno členskou schůzí.
3. Představenstvo předkládá členské schůzi zprávu o své činnosti, kterou tato schválí nebo ji vezme na vědomí. V případě, že je tato zpráva zamítnuta, musí být sděleny důvody zamítnutí.
4. Představenstvo jedná na svých jednáních, která svolává podle potřeby předseda, v případě jeho nepřítomnosti místopředseda, písemnou pozvánkou. Jednání se musí uskutečnit minimálně jednou za dva měsíce. Představenstvo je schopno usnášení, jsou-li přítomni alespoň dva jeho členové. Každý člen představenstva má jeden hlas. V případě rovnosti hlasů rozhoduje hlas předsedy představenstva, a pokud není přítomen, hlas místopředsedy. Nebylo-li jednání představenstva svoláno písemnou pozvánkou, musí být přítomno jednání všech pět jeho členů.
5. Funkční období členů představenstva je pět let a končí všem jeho členům stejně.
6. Je-li pro právní úkon, který činí představenstvo, předepsána zákonem nebo jiným právním předpisem písemná forma, je potřeba podpisu alespoň dvou členů představenstva, z nichž jeden je předseda nebo místopředseda. Podepisování se děje tak, že k napsané nebo vytištěné firmě družstva připojí oprávnění členové představenstva své podpisy.
7. Člen představenstva nesmí podnikat v předmětu činnosti družstva, a to ani ve prospěch jiných osob, ani zprostředkovávat obchody družstva pro jiného. Člen představenstva nesmí být členem statutárního orgánu jiné právnické osoby se shodným předmětem činnosti nebo osoby v obdobném postavení, ledaže se jedná o koncern, společenství vlastníků jednotek nebo družstvo, jehož členy jsou pouze jiná družstva. Člen představenstva nesmí být současně členem kontrolní komise družstva nebo jinou osobou oprávněnou podle zápisu v obchodním rejstříku jednat za družstvo.
8. Členem představenstva nemůže být také ten, kdo není bezúhonný ve smyslu zákona o živnostenském podnikání, a ani ten, u koho nastala skutečnost, která je překážkou provozování živnosti.

Čl. 26 – Předseda představenstva

1. Předseda představenstva má právo jednat a vystupovat samostatně nebo s dalším členem představenstva ve všech věcech týkajících se družstva. Předsedou může být pouze člen družstva, který splňuje náležitosti dle platných právních předpisů a je starší 18 let.
2. Předseda rozhoduje o záležitostech, kterými je pověřen členskou schůzí nebo představenstvem.
3. Předseda kontroluje plnění usnesení členské schůze, které prostřednictvím zprávy představenstva podává zprávu o své činnosti.
4. Předseda za představenstvo svolává členskou schůzi a jednání představenstva.
5. Předseda je povinen do 30 dnů od schválení stanov nebo jejich změny vyhotovit úplné znění stanov a toto předložit rejstříkovému soudu.

6. Předseda se může nechat ve své činnosti zastoupit na základě plné moci jiným členem představenstva.

7. Neplní-li předseda svou funkci řádně, může jej členská schůze odvolat před uplynutím funkčního období. Předseda může ze své funkce odstoupit.

Čl. 27 – Členové představenstva, odstoupení z funkce

1. Ostatní členové představenstva si rozdělí své povinnosti tak, aby byl zabezpečen správný chod družstva a jeho orgánů.

2. Členové představenstva mohou být za svou činnost rozhodnutím členské schůze finančně odměněni z prostředků družstva.

3. Každý z členů představenstva může ze své funkce odstoupit nebo být odvolán členskou schůzí před uplynutím pětiletého funkčního období. Člen představenstva nesmí odstoupit v době, která je pro družstvo nevhodná. Člen představenstva své odstoupení musí oznámit členské schůzi, a jeho funkce končí uplynutím jednoho měsíce od doručení tohoto oznámení členské schůzi, neschválí-li členská schůze na žádost odstupujícího jiný okamžik zániku funkce. Pokud členská schůze na žádost odstupujícího člena představenstva schválí, že jeho funkce zaniká okamžikem doručení oznámení o odstoupení z funkce, může tato členská schůze za něho zvolit nového člena představenstva, pakliže žádost odstupujícího člena představenstva a volba nového člena představenstva byla uvedena již v pozvánce na členskou schůzi. Jinak nového člena představenstva na uvolněné místo pak zvolí členská schůze na svém nejbližším zasedání, které se musí konat do tří měsíců ode dne zániku funkce odstupujícího člena představenstva. V případě odstoupení předsedy představenstva si nového předsedu zvolí představenstvo z řad svých členů.

Čl. 28 – Kontrolní komise

1. Kontrolní komise je oprávněna kontrolovat veškerou činnost družstva a projednává stížnosti jeho členů. Odpovídá pouze členské schůzi a je nezávislá na ostatních orgánech družstva. Kontrolní komise má tři členy. Kontrolní komisi volí členská schůze.

2. Kontrolní komise se vyjadřuje k roční účetní závěrce a návrhu na rozdělení zisku nebo úhrady ztráty družstva.

3. Na zjištěné nedostatky upozorňuje kontrolní komise představenstvo a vyžaduje zjednání nápravy.

4. Kontrolní komise se schází podle potřeby, nejméně jednou za 3 měsíce. Kontrolní komise jedná na svých jednáních, která svolává podle potřeby předseda, v případě jeho nepřítomnosti místopředseda, písemnou pozvánkou. Kontrolní komise je schopna usnášení, jsou-li přítomni alespoň dva její členové. Každý člen kontrolní komise má jeden hlas. V případě rovnosti hlasů rozhoduje hlas předsedy kontrolní komise, a pokud není přítomen, hlas místopředsedy. Nebylo-li jednání kontrolní komise svoláno písemnou pozvánkou, musejí být přítomni jednání všichni tři její členové.

5. Kontrolní komise volí ze svých členů předsedu a místopředsedu.
6. Kontrolní komise je oprávněna vyžadovat si u představenstva jakékoliv informace o hospodaření družstva. Představenstvo je povinno bez zbytečného odkladu oznámit kontrolní komisi všechny skutečnosti, které mohou mít závažné důsledky v hospodaření nebo postavení družstva a jeho členů.
7. Funkční období členů kontrolní komise je pět let a končí všem jeho členům stejně.
8. Každý člen kontrolní komise může ze své funkce odstoupit nebo být odvolán členskou schůzí před uplynutím pětiletého funkčního období. Člen kontrolní komise nesmí odstoupit v době, která je pro družstvo nevhodná. Člen kontrolní komise své odstoupení musí oznámit členské schůzi, a jeho funkce končí uplynutím jednoho měsíce od doručení tohoto oznámení, neschválí-li členská schůze na žádost odstupujícího jiný okamžik zániku funkce. Pokud členská schůze na žádost odstupujícího člena kontrolní komise schválí, že jeho funkce zaniká okamžikem doručení oznámení o odstoupení z funkce, může tato členská schůze za něho zvolit nového člena kontrolní komise, pakliže žádost odstupujícího člena kontrolní komise a volba nového člena kontrolní komise byla uvedena již v pozvánce na členskou schůzi. Jinak nového člena kontrolní komise na uvolněné místo pak zvolí členská schůze na svém nejbližším zasedání, které se musí konat do tří měsíců ode dne zániku funkce odstupujícího člena kontrolní komise. V případě odstoupení předsedy kontrolní komise si nového předsedu zvolí kontrolní komise z řad svých členů.
9. Členem kontrolní komise nemůže být ten, kdo není bezúhonný ve smyslu zákona o živnostenském podnikání, a ani ten, u koho nastala skutečnost, která je překážkou provozování živnosti.
10. Členové kontrolní komise mohou být za svou činnost rozhodnutím členské schůze finančně odměněni z prostředků družstva.

Část V. Roční účetní závěrka

Čl. 29

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

Část VI. Ustanovení společná a závěrečná

Čl. 30 – Doručování

Neurčuje-li zákon nebo tyto stanovy jinak, zasílají se písemnosti členu družstva na adresu uvedenou v seznamu členů družstva obvykle. Členům družstva bydlícím na adrese sídla družstva je písemnost zaslána vložení do schránky člena družstva. Rozhodnutí, výzva, výstraha, anebo jiná důležitá písemnost se členu družstva doručuje do vlastních rukou na adresu uvedenou v seznamu členů družstva. Právní jednání působí vůči nepřítomné osobě od okamžiku, kdy jí projev vůle dojde; zmaří-li vědomě druhá strana dojití, platí, že řádně došlo. Družstvo může písemnost členu družstva doručit i prostřednictvím člena představenstva; pokud člen družstva odmítne písemnost převzít, má se za to, že mu byla písemnost doručena.

Čl. 31 – Počítání času

Pokud je provedení určitého úkonu vázáno na lhůtu,

- a) nezapočítává se do běhu lhůty den, kdy došlo ke skutečnosti určující počátek lhůty,
- b) končí lhůty určené podle týdnů, měsíců nebo let uplynutím toho dne, který se svým označením shoduje se dnem, kdy došlo ke skutečnosti určující počátek lhůty; není-li v měsíci takový den, končí lhůta posledním dnem měsíce,
- c) připadne-li konec lhůty na sobotu, neděli nebo svátek, je posledním dnem lhůty nejbližší příští pracovní den.

Čl. 32 – Domovní řád

Nedílnou součástí těchto stanov je domovní řád, který je v příloze č. 1.

Čl. 33 – Podřízení se zákonu o obchodních korporacích

Družstvo se podle § 777 odst. 5 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), podřizuje tomuto zákonu jako celku.

Část VII. Účinnost

Čl. 34

Tyto stanovy nabývají účinnosti dnem jejich schválení členskou schůzí, tj. 5. 6. 2014. Tím současně pozbývají platnosti dosavadní stanovy. Změny ve smyslu ustanovení čl. 33 nabývají účinnosti dnem zveřejnění zápisu podřízení se zákonu o obchodních korporacích jako celku v obchodním rejstříku, tj. 4. 7. 2014.

Domovní řád Bytového družstva Sezemínská 2029, Praha 5

Za účelem zajištění podmínek řádného a bezpečného užívání družstevních bytů, zabezpečení pořádku a čistoty v obytném domě, jakož i v zájmu upevnění občanského soužití, se vydává na základě čl. 32 stanov Bytového družstva Sezemínská 2029, Praha 5 (dále jen „bytové družstvo“) tento domovní řád:

Čl. 1 - Úvodní ustanovení

Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání domu, bytů a společných částí domu spravovaného družstvem (příp. na základě mandátní smlouvy správcovskou firmou), přičemž základní úprava práv a povinností nájemců je v této oblasti stanovena občanským zákoníkem, zákonem o obchodních korporacích, nájemní smlouvou a stanovami družstva.

Čl. 2 - Základní pojmy

1. Nájemcem se pro účely domovního řádu rozumí, pokud to povaha věci nevyklučuje (jako např. v čl. 3 bod 2.), i osoba s ním bydlící, podnájemník, osoba bydlící s podnájemníkem, i jejich návštěva.
2. Bytem se pro účely domovního řádu rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou určeny k bydlení a vnitřní prostor sklepních kójí a komor náležejících k bytu.
3. Společnými částmi domu jsou části domu určené pro společné užívání, zejména základy, suterén, střecha, hlavní svíslé a vodorovné konstrukce, výtahy, dveře, zvonky, domovní schránky, informační deska, nástěnky, kamery, osvětlení včetně vypínačů, schody, schodiště, chodby, rozvody tepla a vody včetně hydrantu a jeho vybavení, kanalizace, rozvody elektřiny, hromosvod, společné antény, a dále se za společné části domu považuje příslušenství domu.

Čl. 3 - Práva a povinnosti z nájmu bytu

1. Práva a povinnosti z nájmu bytu upravují stanovy bytového družstva a nájemní smlouva. Záležitosti, které nejsou upraveny stanovami, upravuje občanský zákoník, zákon o obchodních korporacích a jiné právní předpisy.
2. Bytové družstvo je povinno zajistit nájemci bytu plný a nerušený výkon jeho práv, spojených s užíváním bytu.
3. Nájemce je povinen umožnit bytovému družstvu přístup do bytu za účelem zjištění technického stavu bytu a provedení odečtu, kontroly, příp. výměny měřidel tepla na radiátorech, teplé a studené vody. Ve výjimečných případech za podmínek krajní nouze (havárie, ohrožení života a zdraví osob, bezprostředně hrozící škoda na majetku) bude zajištěno zpřístupnění bytu policií nebo hasičů i bez souhlasu nájemce. O tomto zásahu vyrozumí družstvo neprodleně nájemce a pořídí o zásahu písemný protokol.
4. V zájmu předcházení násilného otevření bytu z důvodu havárie apod., doporučuje se v případě déle trvající nepřítomnosti nájemce oznámit družstvu místo pobytu nebo adresu a telefon osoby, zplnomocněné ke zpřístupnění bytu.
5. Nájemci bytů jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí, zajišťující ostatním nájemcům výkon jejich práv. Výkon práv a povinností nájemců bytů nesmí bez právního důvodu zasahovat do práv a oprávněných zájmů jiných osob a nesmí být v rozporu s dobrými mravy.

Čl. 4 - Držení domácích zvířat

1. Nájemce bytu nese plnou odpovědnost za domácí zvířata, která jsou v bytě držena (zejména psi, kočky, plazi, morčata, aj.). Je současně povinen dbát, aby nedocházelo k rušení užívacího práva ostatních obyvatel domu a byla dodržována čistota v domě a jeho okolí.
2. Venčení domácích zvířat je zakázáno v dětském hřišti. V okolí domu na celém pozemku družstva (včetně trávníku) je venčení domácích zvířat povoleno pod podmínkou úklidu exkrementů. Chovat hospodářské zvířectvo je zakázáno.

Čl. 5 - Užívání společných částí (prostorů, zařízení a okolí) domu

1. Společné části domu se užívají jen k účelům, odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k jejich poškození a omezování práv ostatních obyvatel v domě. Umístování jakýchkoliv předmětů, nepatřících k vybavení domu, není ve společných prostorách povoleno. Ve všech společných prostorách domu se zakazuje kouření.
2. Nájemci jsou povinni zabezpečit, aby v domě nebyly ukládány látky snadno vznětlivé či jinak nebezpečné a nebylo užíváno otevřeného ohně.

Čl. 6 - Vyvěšování a vykládání věcí

1. Květiny v oknech musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání květin nebo sušení prádla je třeba dbát na to, aby voda nestékala a nesmáčela zdi.
2. Jiné předměty či zařízení nesmí nájemce bez písemného souhlasu družstva umísťovat na vnější konstrukce oken, na fasádu (včetně lodžii), střechu, hromosvod, ani na antény.

Čl. 7 - Ostatní zařízení v domě

1. Ke vstupům k hlavnímu elektrickému spínači, uzávěru vody, topení, kanalizačním otvorům a jiným zařízením musí být zajištěn odpovědným osobám volný přístup. Jsou-li uvedené zařízení v prostorách přidělených určitému uživateli, musí být učiněna taková opatření, aby v případě nezbytné potřeby byl přístup pod kontrolou zajištěn.
2. Nepovolaným osobám je zakázán vstup na střechu, do strojovny výtahů a jiných technických prostor.
3. Do domu je přípustné vstupovat jen vhodovými dveřmi.

Čl. 8 - Zajištění pořádku a čistoty v domě

Nájemci jsou povinni udržovat v domě pořádek a čistotu, stejně tak na pozemku v okolí domu, který je ve vlastnictví družstva.

Čl. 9 - Klid v domě

1. Nájemci jsou povinni užívat byt v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžovali ostatní nájemce nadměrným hlukem. V případě rekonstrukce nebo jiných prací (prováděné v souladu s příslušnými předpisy), při nichž lze očekávat nadměrný hluk, vyvěsí na veřejně přístupnou nástěnku upozornění pro ostatní nájemníky, v jaké době a v jakém bytě budou tyto práce prováděny.
2. Nočním klidem se pro všední dny rozumí doba od 22.00 do 06.00 hodin; v sobotu, neděli a ve svátek doba od 22.00 do 08.00 hodin. Ze Silvestra na Nový rok se noční klid posouvá na 1. 1. od 01.00 do 09.00 hodin. V neděli a ve svátcích se vyžaduje vyšší míra klidu i přes den. V tyto dny jsou stavební práce provázející nadměrný hluk zakázány, s výjimkou těch, které nesnesou odkladu.

Čl. 10 - Závěrečná ustanovení

1. Domovní řád platí pro všechny obyvatele domu a jejich návštěvy.
2. Má se za to, že každý, kdo vstupuje do domu, dává na základě vylepeného piktogramu znázorňujícího kameru se slovy: „Střeženo kamerami se záznamem“ souhlas, že po omezenou dobu bude jeho pohyb ve společných částech domu uložen formou videozáznamu, který může být použit proti němu jen v případě zaznamenání incidentu.
3. Opakované hrubé porušování tohoto domovního řádu může být důvodem k vyloučení z bytového družstva, resp. k vypovězení nájemní smlouvy.
4. Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti, vyplývající z platných právních předpisů.
5. Tento domovní řád nabývá účinnosti dnem schválení stanov družstva.

Výpis

z obchodního rejstříku, vedeného
Městským soudem v Praze
oddíl Dr, vložka 6624

Datum zápisu:	9. prosince 2006
Spisová značka:	Dr 6624 vedená u Městského soudu v Praze
Obchodní firma:	Bytové družstvo Sezemínská 2029, Praha 5
Sídlo:	Praha 5 - Stodůlky, Sezemínská 2029/3, PSČ 155 00
Identifikační číslo:	276 25 397
Právní forma:	Družstvo
Předmět činnosti:	Správa a provoz bytového fondu a nebytových prostor a hospodaření se společným majetkem družstva.
Statutární orgán:	Předsedkyně představenstva: Dagmar Dvorská, dat. nar. 21. dubna 1974 Praha 5 - Stodůlky, Sezemínská 2029/3, PSČ 155 00 den vzniku funkce: 28. dubna 2010 den vzniku členství: 9. prosince 2006
	Místopředseda představenstva: Luboš Dostál, dat. nar. 12. února 1960 Praha 5 - Stodůlky, Sezemínská 2029/3, PSČ 155 00 den vzniku funkce: 28. dubna 2010 den vzniku členství: 9. prosince 2006
	místopředseda představenstva: Eva Hronová, dat. nar. 26. června 1965 Praha 5 - Stodůlky, Sezemínská 2029/3, PSČ 155 00 den vzniku funkce: 9. října 2012 den vzniku členství: 9. prosince 2006
	člen představenstva: Jan Voráček, dat. nar. 18. dubna 1939 Praha 3 - Žižkov, Spojovací 2148/34, PSČ 130 00 den vzniku funkce: 28. dubna 2010 den vzniku členství: 9. prosince 2006
	člen představenstva: VÁCLAV BÍŇOVEC, dat. nar. 2. prosince 1973 Sezemínská 2029/3, Stodůlky, 155 00 Praha 5 den vzniku funkce: 5. června 2014
Způsob jednání:	Je-li pro právní úkon, který činí představenstvo, předepsána zákonem nebo jiným právním předpisem písemná forma, je třeba podpisu alespoň dvou členů představenstva, z nichž jeden je předseda nebo místopředseda. Podepisování se děje tak, že k napsané nebo vytištěné firmě družstva připojí oprávnění členové představenstva své podpisy.
Základní členský vklad:	3 000,- Kč
Zapisovaný	

základní kapitál: 50 000,- Kč

Ostatní skutečnosti: Družstvo se podle § 777 odst. 5 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), podřizuje tomuto zákonu jako celku (viz čl. 33 Stanov družstva).

Správnost tohoto výpisu se potvrzuje

Městský soud v Praze