

Stanovy
Bytového družstva Čech
se sídlem Mělník, Čechova 436,
IČO 26206421

(úplné znění stanov vyhotovené představenstvem družstva v návaznosti na změny
stanov družstva schválené členskou schůzí dne 14.6.2022)

Část I.
Základní ustanovení o družstvu

čl. 1
Úvodní ustanovení

1. Bytové družstvo (dále jen družstvo) je společenstvím neuzavřeného počtu pouze fyzických osob, založené za účelem zajišťování bytových potřeb svých členů na dobu neurčitou. Členství právnické osoby se vylučuje. Družstvo má méně než 50 členů.
2. Družstvo je obchodní korporací, která má právní odpovědnost od svého vzniku do svého zániku.
3. Právní poměry družstva se řídí zákonem a těmito stanovami.

čl. 2
Firma, sídlo a vznik družstva

1. Družstvo přijalo firmu: Bytové družstvo Čech.
2. Sídlem družstva je Mělník, Čechova 436.
3. Družstvo bylo založeno na ustavující schůzi dne 26.9.2000 a vzniklo dnem jeho zápisu do obchodního rejstříku dne 20.10.2000.

čl. 3
Předmět činnosti družstva

1. Předmětem činnosti družstva je pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor.
2. V rámci předmětu činnosti družstva družstvo provozuje a spravuje bytové domy ve vlastnictví družstva, zajišťuje jejich údržbu a opravy, zabezpečuje plnění spojená s užíváním bytů a nebytových prostorů ve vlastnictví družstva, uzavírá smlouvy o nájmu družstevních bytů a jiné smlouvy související s předmětem činnosti.

čl. 4
Informační deska

1. Družstvo zřizuje ve svém sídle a dále i ve všech družstevních domech ve vlastnictví družstva informační desku přístupnou všem členům družstva.
2. Informační deska se zpřístupní všem členům družstva i prostřednictvím internetových stránek.

Část II.
Vznik členství v družstvu a vkladová povinnost

čl. 5
Vznik členství

1. Členem družstva může být pouze fyzická osoba. Členství právnické osoby v družstvu se vylučuje. Vznikem členství v družstvu se člen vůči družstvu zavazuje chovat se čestně vůči družstvu a jeho členům a nezneužít hlasovací právo k újmě družstva jako celku.
2. Členství v družstvu vzniká splněním všech podmínek členství stanovených zákonem a těmito stanovami a to:
 - a) při založení družstva dnem vzniku družstva,
 - b) dnem rozhodnutí představenstva družstva o přijetí člena, nebo pozdějším dnem uvedeným v tomto rozhodnutí,
 - c) převodem nebo přechodem družstevního podílu.
3. Podmínkou vzniku členství v družstvu (s výjimkou vzniku členství převodem nebo přechodem družstevního podílu) je splnění vkladové povinnosti k úhradě základního členského vkladu a dalšího členského vkladu. Způsob určení dalšího členského vkladu a lhůta jeho splacení jsou uvedeny v čl. 6 stanov.

čl. 6
Členské vklady

1. Každý člen se podílí na základním kapitálu družstva základním členským vkladem, jehož výše činí 2 500,- Kč, který musí být uhrazen ke dni vzniku členství v družstvu.
2. Každý člen se podílí na základním kapitálu družstva také jedním dalším členským vkladem.
3. U zakládajících členů družstva – nájemců družstevních bytů činily další členské vklady tyto částky:
 - další členský vklad ve výši 113 778,- Kč se vztahoval k družstevnímu bytu č. 1 v družstevním domě č.p. 436,
 - další členský vklad ve výši 113 395,- Kč se vztahoval k družstevnímu bytu č. 2 v družstevním domě č.p. 436,
 - další členský vklad ve výši 116 122,- Kč se vztahoval k družstevním bytům č. 3 a č. 5 v družstevním domě č.p. 436,
 - další členský vklad ve výši 113 309,- Kč se vztahoval k družstevním bytům č. 3, 6, 7, 8 v družstevním domě č.p. 436
 - další členský vklad ve výši 114 439,- Kč se vztahoval k družstevnímu bytu č. 1 v družstevním domě č.p. 437,
 - další členský vklad ve výši 114 013,- Kč se vztahoval k družstevnímu bytu č. 2 v družstevním domě č.p. 437,
 - další členský vklad ve výši 116 208,- Kč se vztahoval k družstevnímu bytu č. 3 v družstevním domě č.p. 437,
 - další členský vklad ve výši 116 122,- Kč se vztahoval k družstevním bytům č. 4 a č. 6 v družstevním domě č.p. 437,
 - další členský vklad ve výši 116 911,- Kč se vztahoval k družstevnímu bytu č. 5 v družstevním domě č.p. 437,
 - další členský vklad ve výši 113 735,- Kč se vztahoval k družstevnímu bytu č. 7 v družstevním domě č.p. 437,
 - další členský vklad ve výši 113 309,- Kč se vztahoval k družstevnímu bytu č. 8 v družstevním domě č.p. 437,
 - další členský vklad ve výši 109 026,- Kč se vztahoval k družstevnímu bytu č. 1 v družstevním domě č.p. 438,
 - další členský vklad ve výši 114 226,- Kč se vztahoval k družstevnímu bytu č. 2 v družstevním domě č.p. 438,
 - další členský vklad ve výši 113 608,- Kč se vztahoval k družstevnímu bytu č. 3 v družstevním domě č.p. 438,

- další členský vklad ve výši 116 783,- Kč se vztahoval k družstevnímu bytu č. 4 v družstevním domě č.p. 438,
 - další členský vklad ve výši 114 652,- Kč se vztahoval k družstevnímu bytu č. 5 v družstevním domě č.p. 438,
 - další členský vklad ve výši 115 931,- Kč se vztahoval k družstevnímu bytu č. 6 v družstevním domě č.p. 438,
 - další členský vklad ve výši 112 819,- Kč se vztahoval k družstevnímu bytu č. 7 v družstevním domě č.p. 438,
 - další členský vklad ve výši 114 268,- Kč se vztahoval k družstevnímu bytu č. 8 v družstevním domě č.p. 438.
4. Přistupující člen družstva, jehož členství vzniká způsobem uvedeným v čl. 5 odst. 2 písm. b) stanov (dále jen zájemce), je povinen základní členský vklad uhradit současně s podanou přihláškou. Výši dalšího členského vkladu zájemce určí členská schůze a to ve výši odpovídající tržnímu ocenění družstevního bytu, resp. práva nájmu družstevního bytu, k němuž má zájemce o členství vzniknout právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu. Tento další členský vklad je zájemce povinen uhradit družstvu v termínu do 30 dnů ode dne, kdy mu družstvo tuto výši oznámí, není-li ve smlouvě o dalším členském vkladu sjednána lhůta jiná. O převzetí povinnosti k dalšímu členskému vkladu uzavře družstvo se zájemcem písemnou smlouvu, v níž bude uvedena výše dalšího peněžitého vkladu, lhůta pro jeho splacení a způsob úhrady družstevní byt, k němuž zájemce vznikne právo na uzavření smlouvy o jeho nájmu. Smlouva nesmí obsahovat ujednání o možnosti vrátit nebo vypořádat další členský vklad ani jeho část za trvání členství.

Část III.

Práva a povinnosti člena družstva a družstva

čl. 7

Základní práva člena družstva

1. Člen družstva má v souladu se zákonem a těmito stanovami zejména tato práva:
- a) volit a být volen do orgánů družstva,
 - b) účastnit se řízení a rozhodování v družstvu,
 - c) právo na informace o činnosti družstva a právo kontroly činnosti družstva způsobem upraveným zákonem a stanovami,
 - d) podílet se na výhodách poskytovaných družstvem členům,
 - e) na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu,
 - f) převést svůj družstevní podíl na třetí osobu, pokud splňuje podmínky dané těmito stanovami pro přijetí člena bytového družstva a to bez jakéhokoli omezení,
 - g) domáhat se u soudu nároků stanovených zákonem (členská žaloba, žaloba na neplatnost usnesení členské schůze),
 - h) nahlížet do seznamu členů a žádat vydání potvrzení o svém členství a obsahu svého zápisu v seznamu členů,
 - i) právo na vypořádání členství (právo na vypořádací podíl a na podíl na likvidačním zůstatku) v souladu se zákonem a stanovami.

čl. 8

Základní povinnosti člena družstva

1. Člen družstva má v souladu se zákonem a stanovami zejména tyto povinnosti:
- a) dodržovat zákony a další právní předpisy vztahující se k členství v družstvu a nájmu družstevního bytu,
 - b) dodržovat stanovy a plnit rozhodnutí orgánů družstva,
 - c) oznámit a doložit družstvu každou změnu údajů evidovaných v seznamu členů družstva bez zbytečného odkladu poté, co tato skutečnost nastala,
 - d) řádně a včas hradit závazky vzniklé z členství v družstvu, z rozhodnutí orgánů družstva a z nájmu družstevního bytu, zejména řádně a včas platit nájemné, zálohy na služby spojené s užíváním družstevního bytu a doplatky vzniklé z vyúčtování těchto záloh, jakož i další závazky spojené s nájmem družstevního bytu,
 - e) chránit majetek družstva, dodržovat v domech ve vlastnictví družstva domovní řád, obecně závazné předpisy o bezpečnosti, o požární ochraně, o ochraně životního prostředí a další předpisy,

- f) nenarušovat dobré mravy ani veřejný pořádek v družstevních domech, neobtěžovat ostatní nájemce družstevních bytů hlukem, imisemi (kouřem, nepříjemnými pachy apod.),
- g) užívat šetrně všechny společné prostory a zařízení v domech ve vlastnictví družstva pouze k účelu, k němuž jsou určeny ve společných prostorách domu nekouřit a dodržovat v nich zákaz kouření,
- h) šetřit náklady na elektřinu, teplo a vodu ve společných prostorách,
- i) upozorňovat příslušné orgány družstva na závady v družstevních domech, které by mohly vést k poškození domů nebo družstva,
- j) plnit další povinnosti vyplývající ze zákona a těchto stanov.

čl. 9 Družstevní podíl

1. Družstevní podíl představuje práva a povinnosti člena plynoucí z členství v družstvu. Každý člen může mít pouze jeden družstevní podíl.
2. Spoluvlastnictví družstevního podílu se vylučuje.
3. Rozdělení družstevního podílu v bytovém družstvu je možné, ale jen tehdy, je-li člen družstva nájemcem nejméně dvou družstevních bytů.
4. Zastavení družstevního podílu se vylučuje.

čl. 10 Převod a přechod družstevního podílu

1. Člen může družstevní podíl převést na nabyvatele, který splňuje podmínky stanov pro přijetí za člena bytového družstva.
2. Převodem družstevního podílu dochází k převodu nájmu družstevního bytu (k převodu práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu) včetně všech práv a povinností s tím spojených a to včetně všech dluhů převodce vůči družstvu a dluhů družstva vůči převodci, které souvisejí s užíváním družstevního bytu převodcem, nebo s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu za podmínek určených těmito stanovami.
3. Převodce družstevního podílu ručí za dluhy, které jsou s družstevním podílem spojeny.
4. Právní účinky převodu družstevního podílu nastávají vůči družstvu dnem doručení družstvu účinné smlouvy o převodu družstevního podílu, ledaže tato smlouva určí účinky později. Tytéž účinky jako doručení smlouvy má doručení prohlášení převodce a nabyvatele o uzavření takové účinné smlouvy.
5. Za činnosti spojené se změnou členství vybírá družstvo administrativní poplatek, jehož výši určí členská schůze. Tento poplatek družstvu uhradí nový člen. V případě převodu družstevního podílu mezi příbuznými v řadě přímé může představenstvo družstva rozhodnout o prominutí tohoto poplatku.
6. Při úmrtí člena družstva družstevní podíl, který byl ve společném jmění manželů, přechází na pozůstalého manžela. Družstevní podíl, který nebyl ve společném jmění manželů, přechází na dědice zemřelého člena družstva a současně s ním přechází i nájem družstevního bytu nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu, včetně práv a povinností s tím spojených.

čl. 11 Seznam členů

1. Družstvo vede seznam členů, do něhož se zapisují skutečnosti požadované zákonem.
2. Člen družstva jako adresu pro doručování může uvést i svojí elektronickou (emailovou) adresu. Uvede-li člen jako adresu pro doručování elektronickou adresu, zasílá mu družstvo na tuto elektronickou adresu všechny písemnosti družstva určené členovi včetně pozvánky na členskou schůzi s výjimkou písemností doručovaných členovi do vlastních rukou. Společní členové družstva mohou uvést jedinou elektronickou adresu, na niž jim družstvo doručuje. Se souhlasem člena mu může být pozvánka na členskou schůzi zasílána pouze elektronicky.

3. Člen je povinen oznámit a doložit každou změnu údajů evidovaných v seznamu členů včetně doručovací emailové adresy bez zbytečného odkladu poté, kdy tato změna nastala. Družstvo provede zápis oznámené změny bez zbytečného odkladu poté, kdy mu bude tato změna doložena. Do doby doložení změny vychází družstvo z původních údajů uvedených v seznamu členů.

Část IV.

Práva a povinnosti vztahující se k družstevnímu bytu

čl. 12

Právo nájmu družstevního bytu

1. Člen družstva má právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu na dobu neurčitou, na jehož pořízení se on, nebo jeho právní předchůdce, podílel dalším členským vkladem.
2. Právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu členovi vzniká se vznikem členství.
3. Nájem družstevního bytu vzniká smlouvou o nájmu družstevního bytu uzavřenou mezi družstvem jako pronajímatelem a členem družstva jako nájemcem, kterou družstvo přenechává členovi do užívání družstevní byt uvedený v čl. 12 odst. 1 stanov k zajištění bytových potřeb člena družstva a členů jeho domácnosti. V případě společného členství manželů vzniká společné nájemní právo.
4. Člen při uzavírání nájemní smlouvy družstvu oznámí osoby, které budou v družstevním bytě bydlet. Dojde-li za trvání nájemního vztahu ke změně počtu osob žijících v domácnosti, je člen povinen změnu počtu osob bez zbytečného odkladu oznámit představenstvu družstva.
5. Družstvo má právo požadovat, aby v družstevním bytě žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebránil tomu, aby všichni uživatelé družstevního bytu mohli v bytě žít v obvyklých a hygienicky vyhovujících podmínkách.
6. Člen – nájemce družstevního bytu, který sám v bytě trvale nebydlí, může dát třetí osobě družstevní byt do podnájmu, nebo jeho část, pouze s předchozím písemným souhlasem představenstva družstva.
7. Žádost o udělení souhlasu k podnájmu musí mít písemnou formu a obsahovat uvedení osoby podnájemce a všech osob, které současně s podnájemcem budou v bytě bydlet. V písemném souhlasu si představenstvo může vyhradit udělení předchozího souhlasu ke zvýšení počtu osob užívajících družstevní byt na základě souhlasu s podnájmem, jakož i případné další podmínky pro udělení souhlasu s podnájmem. Nevyjádří-li se představenstvo družstva k žádosti o podnájem ve lhůtě 1 měsíce od doručení žádosti, považuje se souhlas za udělený. Za udělení souhlasu družstvo vybírá administrativní poplatek, jehož výši určí členská schůze.
8. Přenechá-li člen – nájemce družstevního bytu družstevní byt do podnájmu, odpovídá za plnění povinností člena družstva spojených s užíváním družstevního bytu podnájemci vůči družstvu sám.
9. Zánikem členství v družstvu zaniká nájem družstevního bytu.
10. Není-li ve smlouvě o nájmu družstevního bytu uzavřené družstvem se členem družstva, nebo v těchto stanovách stanoveno jinak, použijí se pro nájem družstevního bytu ustanovení občanského zákoníku upravující nájem bytu.

čl. 13

Vymezení družstevních bytů

1. Družstevní byty v družstevních domech č.p. 436, č.p. 437 a č.p. 438 v Čechově ulici v Mělníku 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 nacházejí pod uzavřením bytu. Součástí bytu jsou i větrací rozvody a prostory komory a sklepa k bytu patřící.

- b) Instalacemi přívodu energií, médií a odpady a to:
- elektroinstalace ve zdech od vývodu z elektroměru až k zásuvkám a spotřebičům včetně spotřebičů,
 - u kanalizačních odpadů všechny rozvody v bytě až po odbočku na stoupačce 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.
- Stoupací rozvody a vedení energií a médií sloužící rovněž pro ostatní byty nejsou součástí bytu.

2. Vnitřní vybavení bytu, jako topná tělesa ústředního topení, kuchyňské linky, sporáky, vestavěné skříně, vany, umyvadla, WC apod. jsou ve vlastnictví nájemců jednotlivých družstevních bytů.
3. Družstvo hradí náklady spojené s údržbou a opravami družstevních domů č.p. 436, 437 a 438 v Mělníku které netvoří vnitřní prostor družstevních bytů vymezený v čl. 13 odst. 1 těchto stanov. Náklady na opravy a údržbu družstevních bytů uvnitř prostoru vymezeného v čl. 13 odst. 1 těchto stanov hradí členové družstva – nájemci družstevních bytů sami.

Čl. 14

Práva a povinnosti spojená s nájmem družstevního bytu

1. Družstvo je povinno zajistit členu – nájemci družstevního bytu plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu.
2. Člen – nájemce družstevního bytu je povinen po předchozí písemné výzvě umožnit družstvu nebo jím pověřené osobě, aby k zajištění řádné údržby družstevního bytu, nebo vyžadují-li to nezbytné úpravy, provoz a opravy ostatních bytů, nebo domu jako celku, byla provedena kontrola stavu družstevního bytu, nebo byla provedena instalace a údržba zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočet naměřených hodnot.
3. Člen – nájemce družstevního bytu je dále povinen umožnit přístup k provedení udržovacích prací, rekonstrukcí a oprav prováděných nebo zajišťovaných družstvem a také umožnit přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou umístěna v družstevním bytu.
4. Člen – nájemce družstevního bytu je povinen oznámit bez zbytečného odkladu družstvu potřebu těch oprav v bytě, které má nést družstvo a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplnění této povinnosti družstvu vznikla.
5. Člen – nájemce družstevního bytu je povinen odstranit závady a poškození, které způsobil v bytě sám, nebo osoby, které s ním v bytě bydlí nebo se v bytě zdržují. Nestane-li se tak, má družstvo právo po předchozím upozornění člena – nájemce bytu, závady a poškození odstranit a požadovat od něho náhradu.
6. Člen – nájemce družstevního bytu nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v bytě bez předchozího písemného souhlasu představenstva družstva, a to ani na svůj náklad.
7. Člen – nájemce družstevního bytu má právo chovat v bytě zvíře, nepůsobí-li jeho chov družstvu nebo ostatním nájemcům obtíže nepřiměřené poměrům v domě. Pokud vyvolá chov zvířete potřebu zvýšených nákladů na údržbu společných částí domu, nahradí nájemce tyto náklady družstvu.
8. Člen – nájemce družstevního bytu a všechny osoby, které se souhlasem člena – nájemce v družstevním bytě bydlí, jsou povinni při výkonu svých práv vyplývajících z nájmu družstevního bytu se chovat tak, aby při výkonu svých práv nenarušovali výkon nájemního práva ostatních nájemců družstevních bytů, zejména je neobtěžovali hlukem, kouřem, prachem apod.
9. Člen – nájemce družstevního bytu je povinen sám nebo prostřednictvím osob v jeho družstevním bytě bydlících podílet se na úklidu společných prostor v podlaží, v němž je jeho družstevní byt umístěn s výjimkou společných prostor, v nichž zajišťuje úklid družstvo. Dále je povinen společné prostory užívat pouze k účelu, k němuž jsou určeny, dodržovat v nich pořádek a neumísťovat do nich předměty a věci, které do společných prostor nepatří.
10. Člen – nájemce družstevního bytu je odpovědný za to, že všechny osoby bydlící v družstevním bytě, k němuž má uzavřenu smlouvu o nájmu družstevního bytu, budou v domech ve vlastnictví družstva dodržovat domovní řád, jehož znění schválí členská schůze.

čl. 15

Nájemné a úhrady za plnění spojená s užíváním družstevního bytu

1. Výše nájemného a výše záloh na plnění spojená s užíváním družstevního bytu (dále též jen služby), je uvedena ve smlouvě o nájmu bytu družstevního bytu nebo v její příloze obsahující měsíční předpis nájemného a zálohových úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu. Ve výši nájemného jsou obsaženy pouze účelně vynaložené náklady bytového družstva vzniklé při správě družstevních bytů, náklady na opravy, modernizace a rekonstrukce družstevních domů a příspěvky na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice družstevních bytů.
2. Výši nájemného stanoveného podle kritérií uvedených v čl. 15 odst. 1 této smlouvy určuje představenstvo po předchozím projednání členskou schůzí. Dojde-li ke změnám v některých položkách tvořících nájemné, je představenstvo oprávněno stanovit novou výši nájemného.
3. Člen – nájemce družstevního bytu je povinen současně s nájemným platit zálohy na plnění spojená s užíváním družstevního bytu ve výši uvedené ve smlouvě o nájmu družstevního bytu, nebo v její příloze. Družstvo provede 1x ročně vyúčtování těchto záloh nejpozději do konce dubna následujícího kalendářního roku. Finanční vyrovnání podle provedeného vyúčtování je splatné do 2 měsíců ode dne doručení vyúčtování. V průběhu roku může představenstvo stanovit novou výši záloh na služby pouze za podmínek a způsobem stanoveným zákonem.
4. O rozúčtování nákladů na plnění spojená s užíváním družstevního bytu a o výši záloh na tato plnění rozhoduje představenstvo družstva. Představenstvo je oprávněno po provedeném vyúčtování zálohových plateb stanovit novou výši zálohových plateb na plnění spojená s užíváním družstevního bytu.
5. Má-li dojít ke změně výše nájemného nebo ke změně výše zálohových plateb na plnění spojená s užíváním družstevního bytu, učiní se tak vystavením nové přílohy smlouvy o nájmu družstevního bytu obsahující měsíční předpis nájemného a zálohových úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu, jímž se nahradí původní příloha smlouvy o nájmu družstevního bytu.

Část V.

Zánik členství, vypořádací podíl a podíl na likvidačním zůstatku

čl. 16

Zánik členství

1. Členství v družstvu zaniká z důvodů stanovených a způsoby uvedenými v zákoně č. 90/2012 Sb. o obchodních společnostech a družstvech (dále jen zákon o obchodních korporacích) a v zákoně č. 89/2012 Sb. (dále jen občanský zákoník). V záležitostech zániku členství neupravených v těchto stanovách se postupuje podle uvedených zákonů.
2. Za hrubé porušení povinnosti člena družstva – nájemce družstevního bytu vyplývající z nájmu družstevního bytu se vždy považuje nezaplacení nájemného a nákladů na služby za dobu alespoň tří měsíců. Organem, který o vyloučení člena družstva rozhoduje a který také uděluje písemnou výstrahu před rozhodnutím o vyloučení člena z družstva, je představenstvo družstva.
3. Výpovědní doba pro vystoupení z družstva činí 3 měsíce.

čl. 17

Vypořádací podíl

1. Při zániku členství v družstvu za jeho trvání jinak než převodem nebo přechodem družstevního podílu nebo udělením příklepu vydražiteli družstevního podílu v řízení o výkonu rozhodnutí nebo v exekučním řízení, vzniká členu družstva právo na vypořádací podíl. Právo na vypořádací podíl vzniká také dědici zemřelého člena družstva, který se nestal členem družstva z důvodu, že nesplňuje podmínky pro vznik členství v bytovém družstvu.

2. Výše vypořádacího podílu činí součet základního členského vkladu a dalšího členského vkladu, který člen, nebo jeho právní předchůdce v souvislosti se vznikem členství uhradil.
3. Vypořádací podíl je splatný v penězích uplynutím 3 měsíců ode dne vyklizením družstevního bytu, jehož byl bývalý člen nájemcem. Byl-li člen z bytového družstva vyloučen, počítá se tato lhůta až ode dne 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.

čl. 18

Podíl na likvidačním zůstatku

1. Při zrušení družstva s likvidací má každý člen právo na podíl na likvidačním zůstatku, který se mu vyplátí v penězích.
2. Likvidační zůstatek se rozdělí mezi členy bytového družstva do výše, v jaké splnili svou vkladovou povinnost k základnímu i k dalšímu členskému vkladu. Nelze-li práva všech členů družstva uspokojit v tomto rozsahu, zcela uspokojí se poměrně.
3. Případný zbytek likvidačního zůstatku se rozdělí mezi členy družstva rovným dílem.

Část VI.

Orgány družstva

čl. 19

Přehled orgánů družstva

Orgány družstva jsou:

- a) členská schůze
- b) představenstvo
- c) dva členové družstva pověřeni kontrolní činností

čl. 20

Svolávání členské schůze a rozhodování

1. Členská schůze je nejvyšším orgánem družstva. Koná se nejméně 1x ročně. Členská schůze, na které se má projednat řádná účetní závěrka, se koná do 6 měsíců po skončení účetního období, za které je účetní závěrka sestavena.
2. Členská schůze se svolává pozvánkou uveřejněnou nejméně 15 dnů přede dnem konání členské schůze na informační desce družstva a na internetových (webových) stránkách družstva, současně zaslanou členům družstva na doručovací adresu uvedenou v seznamu členů. Pozvánka obsahuje náležitosti stanovené zákonem. Na informační desce musí být pozvánka uveřejněna až do okamžiku konání členské schůze. Je-li na programu členské schůze projednání účetní závěrky, představenstvo ji zpřístupní alespoň 15 dnů přede dnem konání členské schůze v sídle družstva, nebo v jiném místě určeném v pozvánce na členskou schůzi.
3. Každý člen družstva má při hlasování na členské schůzi jeden hlas. Manželé jako společní členové družstva mají jeden hlas dohromady. Člen nemůže na členské schůzi vykonávat hlasovací právo v případech stanovených zákonem.
4. Člen družstva se zúčastňuje členské schůze osobně nebo v zastoupení. Plná moc pro zastupování na členské schůzi musí být písemná a musí z ní vyplývat, zda byla udělena pro zastoupení na jedné nebo více členských schůzích. Nikdo nesmí být na jednání členské schůze zmocněncem více než jedné třetiny všech členů družstva, jinak platí, že nemá pro jednání na členské schůzi udělenou žádnou plnou moc.
5. Členská schůze je schopna se usnášet, pokud je přítomna většina všech členů majících většinu všech hlasů, nevyžaduje-li zákon nebo stanovy účast členů majících vyšší počet hlasů. Při posuzování schopnosti členské schůze se usnášet a při přijímání usnesení se nepřihlíží k přítomnosti a k hlasům členů, kteří nemohou vykonávat podle zákona hlasovací právo.

6. Členská schůze se usnáší většinou hlasů přítomných členů, nevyžaduje-li zákon nebo stanovy vyšší počet hlasů.
7. V případech výslovně v zákoně uvedených (např. ust. § 646 zákona o obchodních korporacích) je členská schůze schopna se usnášet, pokud jsou přítomny alespoň dvě třetiny všech členů a usnesení musí být přijato alespoň dvěma třetinami přítomných členů.
8. 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 to samostatnou pozvánkou.
9. Náhradní členská schůze je schopna se usnášet bez ohledu na počet přítomných členů. Náhradní členská schůze se usnáší většinou hlasů přítomných členů. To neplatí pro rozhodování o záležitostech uvedených v čl. 20 odst. 7 stanov, pro něž platí kritéria pro usnášeníschopnost a přijetí usnesení uvedená v čl. 20 odst. 7 stanov.

čl. 21

Působnost členské schůze

1. Do působnosti členské schůze patří rozhodování v nejvýznamnějších družstevních záležitostech, které jsou vypočteny zákonem. V rámci těchto záležitostí členská schůze zejména
 - a) mění stanovy, nedochází-li k jejich změně na základě jiné právní skutečnosti,
 - b) volí a odvolává členy představenstva a kontrolní komise,
 - c) schvaluje smlouvu o výkonu funkce včetně výše odměny členů představenstva a kontrolní komise,
 - d) schvaluje řádnou, mimořádnou nebo konsolidovanou účetní závěrku, a v případech stanovených zákonem i mezitímní účetní závěrku,
 - e) schvaluje poskytnutí finanční asistence,
 - f) rozhoduje o námitkách člena proti rozhodnutí o jeho vyloučení,
 - g) schvaluje domovní řád vztahující se k družstevním domům ve vlastnictví družstva,
 - h) rozhoduje o rozdělení zisku nebo jiných vlastních zdrojů, a o úhradě ztráty,
 - i) rozhoduje o uhrazovací povinnosti,
 - j) rozhoduje o použití rezervního fondu,
 - k) rozhoduje o vydání dluhopisů,
 - l) schvaluje převod nebo zastavení takové části jmění, která by znamenala podstatnou změnu činnosti družstva
 - m) rozhoduje o výši dalšího členského vkladu přistupujícího člena družstva,
 - n) rozhoduje o přeměně družstva,
 - o) rozhoduje o zrušení družstva s likvidací,
 - p) volí a odvolává likvidátora a rozhoduje o jeho odměně,
 - q) schvaluje konečnou zprávu o průběhu likvidace a návrh na použití likvidačního zůstatku,
 - r) rozhoduje o dalších otázkách, které zákon nebo stanovy svěřují do její působnosti.
2. Členská schůze si může vyhradit do své působnosti rozhodování i o dalších otázkách, které zákon ani stanovy do její působnosti nesvěřují. To neplatí pouze v případě, jestliže se jedná o záležitosti svěřené zákonem do působnosti představenstva nebo kontrolní komise družstva.
3. Stanoví-li tak zákon, usnesení členské schůze se osvědčuje veřejnou listinou. Není-li rozhodnutí osvědčeno veřejnou listinou sepsanou nejpozději do 60 dnů od jeho přijetí, nemá právní účinky.

čl. 21a

Rozhodování per rollam

1. Usnesení členské schůze lze přijmout i mimo její zasedání rozhodováním per rollam.
2. Představenstvo, nebo osoba oprávněná ke svolání členské schůze, zašle všem členům družstva způsobem určeným stanovami pro svolání členské schůze písemný návrh rozhodnutí, který musí obsahovat:
 - a) text navrhovaného rozhodnutí a jeho odůvodnění,
 - b) lhůtu pro doručení vyjádření člena, která činí 15 dnů a počítá se ode dne doručení návrhu členovi,
 - c) podklady potřebné pro přijetí.

3. Nedoručí-li člen ve stanovené 15 denní lhůtě představenstvu (nebo osobě oprávněné ke svolání členské schůze) souhlas s návrhem usnesení, platí, že s návrhem nesouhlasí.
4. Vyžaduje-li zákon, aby přijetí rozhodnutí členské schůze bylo osvědčeno veřejnou listinou, návrh rozhodnutí per rollam musí mít formu veřejné listiny. V takovém případě se členům zasílá kopie veřejné listiny o návrhu rozhodnutí. Člen ve svém vyjádření uvede i obsah návrhu rozhodnutí členské schůze, jehož se vyjádření týká. Podpis člena na vyjádření musí být úředně ověřen.
5. Rozhodnutí je přijato dnem, v němž bylo doručeno vyjádření posledního člena k návrhu, nebo marným uplynutím posledního dne lhůty stanovené pro doručení vyjádření členů, bylo-li dosaženo počtu hlasů potřebného k přijetí rozhodnutí. Rozhodná většina se počítá z celkového počtu hlasů všech členů družstva.
6. Přijaté rozhodnutí per rollam včetně data jeho přijetí, oznámí představenstvo (nebo osoba oprávněná ke svolání členské schůze) způsobem stanoveným zákonem a těmito stanovami pro svolání členské schůze nejpozději do 10 dnů od jeho přijetí. V téže lhůtě stejným způsobem informuje, že usnesení nebylo přijato.

čl. 22

Představenstvo

1. Statutárním orgánem družstva je představenstvo. Funkční období členů představenstva je 5 let a končí všem jeho členům stejně. Členové představenstva mohou být voleni opětovně.
2. Představenstvo má tři členy. Představenstvo ze svého středu volí a odvolává předsedu a místopředsedu.
3. Představenstvo rozhoduje většinou hlasů všech svých členů. V případě rovnosti hlasů je rozhodující hlas předsedy. Rozhodnutí přijímá představenstvo především na svých zasedáních.
4. Člen představenstva může ze své funkce odstoupit. Své odstoupení oznámí písemným prohlášením doručeným družstvu. Odstoupení člena představenstva projednává představenstvo, a to bez zbytečného odkladu, nejpozději na svém nejbližším zasedání po doručení prohlášení člena představenstva o odstoupení. Výkon funkce končí nejpozději 3 měsíce od doručení prohlášení o odstoupení. Jestliže odstupující člen představenstva oznámí své odstoupení na zasedání představenstva, končí výkon funkce uplynutím 2 měsíců po takovém oznámení, neschválí-li představenstvo na jeho žádost jiný okamžik zániku funkce.
5. Představenstvo, jehož počet členů neklesl pod polovinu, může jmenovat náhradní členy představenstva do příští členské schůze.
6. Družstvo zastupují společně předseda představenstva s místopředsedou představenstva, nebo předseda představenstva s dalším členem představenstva, nebo místopředseda představenstva s dalším členem představenstva.

čl. 23

Kontrolní činnost

1. Kontrolní činnost vykonávají dva členové družstva pověřeni členskou schůzí kontrolní činností. Funkční období těchto členů družstva pověřených kontrolní činností je pětileté.
2. Členové pověřeni kontrolní činností mají stejnou pravomoc jako kontrolní komise. O kontrolní činnosti jsou povinni informovat členskou schůzi.
3. Zvýší-li se počet členů družstva na 50, je družstvo povinno změnit stanovy a zvolit kontrolní komisi ve lhůtě tří měsíců ode dne, kdy ke zvýšení počtu členů došlo.

Část VII.

Závěrečná ustanovení

čl. 24

Doručování

1. Je-li to možné, doručuje družstvo písemnosti svým členům především osobně a to zpravidla proti potvrzení o převzetí písemnosti.

2. Není-li písemnost doručena podle čl. 24 odst. 1 stanov, doručuje družstvo písemností určené členům družstva také na jejich adresy uvedené v seznamu členů prostřednictvím provozovatele poštovních služeb, v případech stanovených zákonem nebo stanovami do vlastních rukou.
3. Má-li člen uvedenu v seznamu členů elektronickou adresu, doručuje mu na tuto elektronickou adresu s výjimkou písemností určených do vlastních rukou.
4. Povinnost družstva doručit písemnost do vlastních rukou je splněna, jestliže adresát písemnost převzal a družstvo má doklad o jejím převzetí. Stejně účinky doručení nastanou i tehdy, jestliže provozovatel poštovních služeb zásilku vrátil jako nedoručenou.

čl. 25

Právní poměry a výkladová ustanovení

1. Právní vztahy těmito stanovami výslovně neupravenými, se řídí obecně závaznými právními předpisy, zejména zákonem č. 90/2012 Sb. o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích) zákonem č. 89/2012 Sb. (občanský zákoník) a dalšími obecně závaznými právními předpisy.
2. Výklad a použití těchto stanov nesmí být v rozporu s dobrými mravy a výkon práv i povinností vyplývajících z členství v družstvu nesmí působit bezdůvodně újmu jiným členům družstva a nájemcům družstevních bytů.
3. Družstvo se podřizuje zákonu o obchodních korporacích, tj. zákonu č. 90/2012 Sb. v platném znění, jako celku.

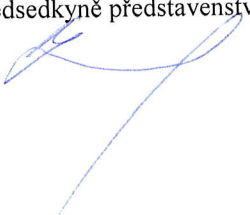
čl. 26

Změna a účinnost stanov

1. Tyto stanovy a to jako změna dosavadních stanov družstva přijatých na ustavující schůzi družstva dne 26.9.2000 ve znění změn stanov schválených členskými schůzemi družstva dne 4.12.2001, dne 28.5.2001 a dne 28.5.2007, byly schváleny usnesením členské schůze družstva dne konané dne 28.12.2015 jako úplné znění stanov, přičemž následně byly přijaty dílčí změny stanov na členské schůzi ze dne 14.6.2022.
2. Změna stanov nabývá účinnosti dnem, kdy je členská schůze schválila, ledaže z usnesení členské schůze plyne, že nabýváji účinnosti později.
3. Změna stanov upravujících podmínky, za kterých vznikne členovi družstva právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu a podrobnější úpravu práv a povinností člena bytového družstva spojených s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu a práv a povinností člena bytového družstva spojených s užíváním družstevního bytu, nabývají účinnosti dnem, kdy s těmito ustanoveními vysloví souhlas všichni členové družstva, kteří ke dni přijetí změn těchto stanov mají s družstvem uzavřenu nájemní smlouvu na družstevní byt a právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu.
4. Dojde-li ke změně stanov na základě právní skutečnosti, představenstvo družstva vyhotoví úplné znění stanov bez zbytečného odkladu poté, co se některý z členů představenstva o této skutečnosti dozví. Všechny změny stanov a úplné znění stanov je představenstvo povinno založit do sbírky listin vedené veřejným rejstříkem právnických a fyzických osob.

V Mělníku dne 25.7.2022

Anna Zappová
místopředsdkyně představenstva



Mgr. Táňa Kroupová
předsdkyně představenstva



