

BYTOVÉ DRUŽSTVO O. WENZLA 2556, 2557, 2558, Mělník

Mělník, O. Wenzla 2557, PSČ 276 01, IČ: 264 22 123

STANOVY

Úplné znění schváleno dne 29. 05. 2014 na řádné členské schůzi

(výše uvedeného bytového družstva)

Článek I.

Firma a sídlo družstva

1. Firma: „Bytové družstvo O. Wenzla 2556, 2557, 2558, Mělník“
2. Sídlo: O. Wenzla 2557, Mělník 276 01

Článek II.

Základní ustanovení

1. Družstvo je společenstvím neuzavřeného počtu osob založeným za účelem společného zajišťování svých potřeb, zejména bytových.
2. Družstvo je právnickou osobou. Za porušení svých závazků odpovídá celým svým majetkem.
3. Členové družstva neručí za závazky družstva.
4. Družstvo je zřízeno na dobu neurčitou.
5. Družstvo vzniká dnem jeho zápisu do Obchodního rejstříku u Krajského obchodního soudu v Praze.

Článek III.

Předmět činnosti

Pronájem bytů a nebytových prostor včetně zajišťování služeb s tímto spojených. Cílem je dosáhnout zvýšení kvality bytového fondu a ostatního majetku družstva při nejnižších nákladech.

Článek IV.

Základní členský vklad a základní kapitál

1. Základní kapitál družstva je tvořen souhrnem členských vkladů, k jejichž splacení se zavázali členové družstva.
2. Zapisovaný základní kapitál družstva při jeho vzniku činí 75 000,-Kč (sedmdesátpěttisíkorunčeských)
3. Výše a lhůta splatnosti základního členského vkladu je uvedena v seznamu členů družstva.
4. Zakládající členové, kteří jsou nájemci bytu popř. příbuzní oprávněných nájemců se souhlasem oprávněných nájemců v domě č. p. 2556, 2557, 2558 v Mělníku, O. Wenzla jsou povinni převzít závazek k dalšímu členskému vkladu v rozsahu uvedeném v seznamu členů družstva.
5. Po dobu trvání členství nesmí členský vklad člena v družstvu klesnout pod hodnotu základního členského vkladu.

Článek V.

Členství v družstvu

1.
 - a) Členem družstva mohou být pouze fyzické osoby.
 - b) Zakládajícím členem družstva může být pouze dosavadní oprávněný nájemce, nebo příbuzný oprávněného nájemce s jeho souhlasem, bytu v domě O. Wenzla 2556, 2557, 2558, Mělník.
 - c) Zakládajícím členem družstva je osoba uvedena v seznamu členů družstva, který tvoří součást notářského zápisu o ustavující členské schůzi, pokud splní další podmínky členství, zejména splatí základní členský vklad.
 - d) Člen může převést svůj družstevní podíl na třetí osobu.
 - e) Zastavení družstevního podílu je vyloučeno.
 - f) Spoluvlastnictví družstevního podílu je vyloučeno.

2. Společné členství manželů v družstvu vznikne tehdy, stane-li se družstevní podíl součástí společného jmění manželů. Při hlasování na členské schůzi mají manželé, kterým vzniklo společné členství v družstvu, jeden hlas. Jejich práva a povinnosti jsou stejná jako u individuálních členů družstva.

Článek VI.

Vznik členství

Za trvání družstva členství vzniká:

- a) převodem družstevního podílu.
- b) na základě písemné přihlášky přijetím za člena po splacení členských vkladů ve stanovené výši a lhůtě. O přijetí za člena rozhoduje členská schůze družstva, která je povinná přihlášku projednat na svém nejbližším zasedání. Nesplatí-li žadatel členské vklady v plné výši ve lhůtě 60 dnů, členství nevznikne (za přijetí nového člena družstva vybírá družstvo zápisné ve výši 3 000,- Kč splatné při podání přihlášky). To neplatí, pokud jsou za členy družstva přijímáni přímí příbuzní zakládajícího člena družstva, který na ně převedl svůj podíl.
- c) zděděním družstevního podílu.

Článek VII.

Zánik členství

1. Členství v družstvu zaniká:

- a) písemnou dohodou mezi členem a družstvem.
- b) vystoupením.
- c) vyloučením.
- d) úmrtím.
- e) převodem členství.
- f) zánikem družstva likvidací.
- g) prohlášením konkurzu na majetek člena, zamítnutím insolvenčního návrhu pro nedostatek majetku člena, doručením vyrozumění o neúspěšné opakované dražbě v řízení o výkonu rozhodnutí nebo v exekuci postižením družstevního podílu.
- h) zánikem družstva bez právního nástupce.

2. V případě zániku členství písemnou dohodou končí členství sjednaným dnem.

3. Vystoupením zaniká členství uplynutím výpovědní doby 3 měsíců, běžící od prvního dne následujícího po doručení písemného oznámení o vystoupení. Člen může vzít své vystoupení zpět pouze se souhlasem představenstva družstva.

4. Rozhodnutím členské schůze může být vyloučen člen, který:

- a) hrubě porušil svou povinnost vyplývající z nájmu, zejména:
 - neplatí nájemné nebo úhrady za služby spojené s užíváním bytu, alespoň po dobu 3 měsíců.
 - sám nebo osoby v jeho bytě bydlící porušují opakovaným a závažným způsobem domovní řád, případně dobré mravy.
 - užívá sám nebo osoby v jeho bytě bydlící družstevní majetek tak, že družstvu vzniká škoda.
 - opakovaně porušuje stanovy družstva, přestože byl na jejich porušování písemně upozorněn, nebo neplní usnesení členské schůze.
- b) byl odsouzen pro úmyslný trestný čin, spáchaný proti družstvu nebo jeho majetku, nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází.

5.
 - a) Návrh na vyloučení předkládá předseda, nebo místopředseda představenstva na členské schůzi ke schválení a rozhodnutí. Návrh na vyloučení může podat i kterýkoliv člen družstva, pokud se o takovém porušení stanov, nebo obecně platných předpisů dozví.
 - b) Členská schůze může rozhodnout o vyloučení člena pouze do 6 měsíců ode dne, kdy zjistila důvod pro vyloučení, nejpozději však do jednoho roku ode dne, kdy tento důvod vznikl. Rozhodnutí o vyloučení musí mít písemnou formu a musí být doručeno prokazatelným způsobem do vlastních rukou.
6. Proti rozhodnutí o vyloučení se může člen odvolat do 3 měsíců od doručení rozhodnutí k členské schůzi. Odvolání má odkladný účinek. Proti rozhodnutí členské schůze může člen podat návrh k soudu, aby soud prohlásil rozhodnutí členské schůze za neplatné. Podání návrhu nemá odkladný účinek.
7. V případě vyloučení člena z družstva, zaniká dnem zániku členství i nájem bytu. Družstvo je oprávněno v takovém případě uzavřít s ním nájemní smlouvu na dobu určitou, nejdéle na dobu jednoho roku. Člen, jehož členství zaniklo vyloučením, se může domáhat zaplacení vypořádacího podílu až po vyklizení a odevzdání jim užívaného družstevního bytu družstvu.
8. V případě úmrtí fyzické osoby zaniká členství dnem smrti. Dědic družstevního podílu zůstavitele, který nechce být členem družstva, je oprávněn svou účast v družstvu vypovědět, a to bez zbytečného odkladu, nejpozději však jeden měsíc ode dne, kdy se stal dědicem, jinak se k výpovědi nepřihlíží. Výpovědní doba činí tři měsíce a po dobu jejího běhu není dědic podílu oprávněn se podílet na činnosti družstva. Podá-li dědic výpověď, platí, že se členem družstva nestal. Dědic, který se nestal členem, má nárok na vypořádací podíl člena, jehož členství zaniklo.
9. Převod družstevního podílu na třetí osobu na základě dohody nepodléhá schválení orgány družstva. Družstevní podíl přechází na nabyvatele ve vztahu k družstvu předložením smlouvy o převodu družstevního podílu, s úředně ověřenými podpisy všech zúčastněných stran, představenstvu družstva, nebo pozdějším dnem uvedeným v této smlouvě. Tytéž účinky jako předložení smlouvy o převodu družstevního podílu nastávají, jakmile družstvo obdrží písemné prohlášení dosavadního člena a nabyvatele družstevního podílu, o uzavření takové smlouvy. Ke dni převodu družstevního podílu na nabyvatele zaniká členství původního člena. Vzájemné majetkové a další nároky si účastníci převodu vypořádají mezi sebou. Nabyvatel vstupuje do všech členských práv a povinností dosavadního člena družstva. Při převodu družstevního podílu nemá družstvo povinnost hradit náklady na případné opravy bytu a jeho příslušenství spojené s předáváním bytu novému nájemci.
10. Společné členství manželů v družstvu zaniká:
 - a) smrtí jednoho z manželů, kdy druhému z manželů vzniká automaticky členství individuální.
 - b) písemnou dohodou rozvedených manželů.
 - c) rozhodnutím soudu o zrušení společného nájmu bytu rozvedených manželů. Členem družstva zůstává manžel určený v dohodě nebo v rozhodnutí soudu.

Jestliže společné členství v družstvu manželů zaniklo tím, že z družstva vystoupil nebo byl vyloučen jeden z manželů, zůstává druhému manželu členství zachováno jako členství individuální.
11. Člen družstva, jehož členství zaniklo, má nárok na vypořádací podíl. Vypořádací podíl je stanoven v souladu s ustanoveními zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a

družstev (dále též jen „zákon o obchodních korporacích“), v platném znění, zejména § 748 a následující.

Článek VIII.

Práva a povinnosti členů

1. Člen družstva má právo zejména:

- a) účastnit se osobně nebo prostřednictvím zástupce na jednání a rozhodování členské schůze.
- b) volit a být volen do orgánu družstva za podmínky dosažení 18. let věku a plné svéprávnosti.
- c) účastnit se veškeré činnosti družstva a požívat výhod, které družstvo poskytuje. Právo užívat byt zaniká dnem skončení členství v družstvu.
- d) předkládat návrhy na zlepšení činnosti družstva, podávat stížnosti k orgánům družstva a být informován o jejich vyřízení, být seznámen s ročním vyúčtováním úhrad za služby spojené s užíváním bytu a nákladů na provoz společných částí domu a jeho správu.
- e) na nahlížení do seznamu členů a jedenkrát za rok na bezplatné vydání potvrzení (na žádost) o svém členství a obsahu svého zápisu v seznamu členů. Člen, který požaduje vydání tohoto potvrzení častěji než jedenkrát za rok, je povinen uhradit družstvu náklady s tím spojené, tedy 20,-Kč za každou stranu.
- f) na vypořádací podíl při zániku jeho členství za trvání družstva a na podíl na likvidačním zůstatku v případě zániku družstva.
- g) požádat o převod bytové jednotky do vlastnictví. Žadatel o vlastnictví uhradí družstvu veškeré správní a administrativní náklady související s provedením převodu. Nabyvatel je povinen uhradit družstvu ke dni převodu veškeré dlužné částky a pohledávky.
- h) užívat družstevní byt a společné prostory.
- ch) podílet se na řízení a kontrole činnosti družstva přímo a prostřednictvím volených orgánů.
- i) zmocnit jiného člena družstva, rodinného příslušníka i jinou osobu zastupováním na členské schůzi.
- j) obdržet písemně od družstva všechna rozhodnutí, která se ho přímo týkají.
- k) nahlížet do evidencí vedených družstvem a do účetních dokladů vztahujících se k hospodaření družstva.
- l) se souhlasem družstva přenechat byt nebo jeho část do podnájmu jiné fyzické osobě za účelem bydlení na dobu určitou nejdéle však na 3 roky. Podnájemní vztah končí nejpozději dnem skončení nájmu družstevního bytu. I v tomto případě odpovídá člen družstva za plnění práv a povinností vyplývajících z užívání bytu.
- m) převádět družstevní podíl na jinou fyzickou osobu, která splňuje podmínky členství v družstvu.
- n) používat byt k podnikatelským účelům takového charakteru, který nenarušuje domovní řád. Tato činnost musí být nahlášena představenstvu družstva.
- o) podílet se na přebytku družstva.
- p) na roční vyúčtování nájemného a záloh úhrad za plnění poskytovaných s užíváním bytu a na vypořádání dle zásad družstva schválených členskou schůzí.

2. Člen družstva je povinen zejména:

- a) dodržovat stanovy, plnit usnesení a rozhodnutí orgánů družstva, ustanovení nájemní smlouvy, vnitřní organizační řád a dodržovat pravidla občanského soužití.
- b) zaplatit základní členský vklad a další členský vklad stanovený jako podíl ceny domu O. Wenzla 2556, 2557, 2558, odpovídající velikostí bytu užívaného členem na základě jeho členství v družstvu ve výši a lhůtě určené seznamem členů družstva.
- c) platit pravidelně a včas nájemné a úhrady za služby spojené s užíváním bytu a společných částí domu.
- d) platit příspěvky na činnost družstva stanovené členskou schůzí.

- e) chránit družstevní majetek, dodržovat domovní řád, předpisy o požární ochraně a řádně užívat a udržovat byt včetně společných prostor a zařízení domu.
- f) odstranit závady a poškození, která na jiných bytech nebo na společných částech nebo zařízení domu způsobil sám, nebo ti, kteří s ním byt užívají.
- g) účastnit se schůzi družstva.
- ch) oznamovat družstvu včas změny týkající se člena a příslušníků jeho domácnosti, které jsou podstatné pro vedení členské a bytové evidence a pro zúčtování služeb.
- h) umožnit zástupcům družstva, po předchozím oznámení, zjištění technického stavu bytu.
- i) přispívat na úhrady schodku družstva podle procenta podílu vložené výše členského vkladu.
- j) provádět údržbu vybavení užívaného bytu na vlastní náklady od nejbližšího měřicího místa nebo odbočky společného vedení včetně rozvodů. Prováděné opravy, které mění vzhled domu, statickou bezpečnost konstrukcí nebo změni oproti projektu činnost technického zařízení (vytápění, voda, kanalizace, elektro apod.) může provádět pouze po písemném schválení představenstva družstva.
- k) upozorňovat představenstvo a kontrolní komisi na závady v domě, které by mohly vést k poškození družstva.
- l) provádět včas a řádně činnost pro družstvo, ke které se zavázal nebo o níž bylo na členské schůzi společně rozhodnuto.
- m) při ukončení nájmu předat družstvu byt včetně příslušenství, vyčištěný s kompletním vybavením dle protokolu o převzetí bytu.
- n) udržovat byt na své náklady ve stavu způsobilém k řádnému užívání, zejména však provádět a hradit potřebnou běžnou údržbu a opravy související s užíváním bytu (předmětu nájmu), dle následujících podmínek a rozsahu:

1. provádět běžnou údržbu předmětu nájmu, tj. zejména udržování a čištění bytu, které se provádějí obvykle při delším užívání bytu, pravidelné prohlídky a čištění předmětů spotřebičů, malování včetně opravy omítek, čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům a vnitřní nátěry

2. oznámit pronajímateli, že věc má vadu, kterou je povinen odstranit pronajímatel, a to ihned poté, kdy ji zjistí nebo kdy při pečlivém užívání věci zjistit mohl

3. za drobné opravy se považují opravy bytu a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí bytu a je ve vlastnictví pronajímatele, a to zejména dle věcného vymezení, přičemž za tyto drobné opravy se považují zejména následující opravy a výměny:

- opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,

- opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií,

- výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech,

- za drobné opravy se dále považují opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísicích baterií, sprch, ohřivačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevků dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečících trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavených a přistavených skříní; za drobné opravy se považují rovněž výměny drobných součástí předmětů zde uvedených.

o) respektovat a dodržovat sám, jakož i zajistit u osob, které se s jeho souhlasem nebo s jeho vědomím zdržují v prostorách bytového domu, dodržování zákazu kouření ve společných prostorách domu, v souladu s ustanovením § 8 odst. 1 písm. a) zákona č. 379/2005 Sb., o opatřeních k ochraně před škodami působenými tabákovými výrobky, alkoholem a jinými návykovými látkami, či v souladu s jinými normami tento zákaz upravující.

3. Družstvo je povinno:

- a) zajistit členu – nájemci družstevního bytu, plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu a poskytovat v mezích svých provozních možností dohodnuté služby spojené s bydlením.
- b) se, v mezích svých finančních možností, starat o včasnou a řádnou údržbu, opravy a modernizaci družstevního domu, s výjimkou vnitřních prostorů jednotlivých bytů.
- c) pečovat o společné vnitřní a vnější prostory, provoz společných technologických zařízení a sítí, s výjimkou vnitřních prostorů jednotlivých bytů.

Článek IX.

Pracovní vztahy k družstvu

1. Pracovní činnost členů družstva, zajišťujících jeho provoz, bude upravena pracovními vztahy v souladu s pracovně právními předpisy.
2. Nečlenové družstva mohou pracovat v družstvu na základě uzavřeného pracovního poměru s tím, že jejich práva a povinnosti plynou z úprav stanovených příslušnými obecně právními předpisy, případně pracovním řádem družstva.
3. Počet pracovníků pro běžný provoz družstva by neměl být více než 3 – bude odsouhlasen členskou schůzí družstva, v záležitosti nutných oprav a rekonstrukcí bude určován představenstvem. Do odsouhlasení maximálního počtu zaměstnanců členskou schůzí, je představenstvo oprávněno určit počet zaměstnanců dle potřeby, maximálně 3 osoby.

Článek X.

Orgány družstva

Orgány družstva jsou:

- a) členská schůze.
- b) představenstvo.
- c) kontrolní komise.

Článek XI.

Členská schůze

1. Nejvyšším orgánem družstva je členská schůze. Členská schůze je svolávána představenstvem nejméně jedenkrát za půl roku. Členská schůze musí být svolána, požádá-li o to písemně alespoň tolik členů družstva, kteří mají dohromady jednu pětinu všech hlasů nebo kontrolní komise, a dále v případě, kdy představenstvo zjistí, že ztráta družstva dosáhla takové výše, že při jejím uhrazení ze zdrojů družstva by neuhrazená ztráta dosáhla výše základního kapitálu nebo to lze s ohledem na všechny okolnosti předpokládat, nebo se družstvo dostalo do úpadku nebo hrozícího úpadku. Jestliže představenstvo nesvolá členskou schůzi tak, aby se konala do 30 dnů od doručení žádosti, může ji svolat i jeden či někteří členové představenstva či kontrolní komise, případně likvidátor. Neučiní-li tak tyto osoby do 10 dnů od uplynutí lhůty podle předchozí věty, může členskou schůzi svolat, a všechny úkony s tím spojené činit, osoba k tomu písemně zmocněná všemi členy, kteří o svolání

členské schůze požádali. Členové představenstva jsou společně a nerozdílně povinni vydat této osobě na její žádost seznam členů družstva.

2. Členská schůze:

- a) mění stanovy, nedochází-li k jejich změně na základě jiné právní skutečnosti,
- b) volí a odvolává členy představenstva a kontrolní komise,
- c) určuje výši odměny představenstva a kontrolní komise,
- d) schvaluje řádnou, mimořádnou nebo konsolidovanou účetní závěrku, popřípadě mezitímní účetní závěrku,
- e) schvaluje smlouvu o výkonu funkce,
- f) schvaluje poskytnutí finanční asistence,
- g) rozhoduje o námitkách člena proti rozhodnutí o jeho vyloučení,
- h) schvaluje jednání učiněná za družstvo do jeho vzniku,
- i) rozhoduje o rozdělení zisku nebo úhradě ztráty,
- j) rozhoduje o uhrazovací povinnosti,
- k) rozhoduje o použití rezervního fondu,
- l) rozhoduje o vydání dluhopisů,
- m) schvaluje převod nebo zastavení závodu nebo takové jeho části, která by znamenala podstatnou změnu dosavadní struktury závodu nebo podstatnou změnu předmětu podnikání nebo činnosti družstva,
- n) rozhoduje o přeměně družstva,
- o) schvaluje smlouvu o tichém společenství a její změnu nebo zrušení,
- p) schvaluje smlouvu o dalším členském vkladu a její změnu a zrušení, neurčují-li stanovy, že ji členská schůze neschvaluje,
- q) rozhoduje o zrušení družstva s likvidací,
- r) volí a odvolává likvidátora a rozhoduje o jeho odměně,
- s) schvaluje zprávu likvidátora o naložení s likvidačním zůstatkem,
- t) rozhoduje o obsazování a pronajímání uvolněných bytů a nebytových prostor,
- u) rozhoduje o zřízení fondů a schvaluje výši členských příspěvků do těchto fondů,
- v) rozhoduje o uzavírání kupních a zástavních smluv k nemovitému majetku, to však neplatí, jestliže družstvu vzniká povinnost převést byt nebo nebytový prostor do vlastnictví člena, který je nájemcem,
- w) rozhoduje o uzavírání úvěrových smluv,
- x) schvaluje domovní řád,
- y) schvaluje roční plány oprav, rekonstrukcí případně další rozvoje bytového fondu,
- z) rozhoduje o dalších otázkách, které si vyhradí.

3. Svolání členské schůze musí být členům oznámeno formou vyvěšení pozvánky na nástěnku (vývěsku), která je umístěna za vstupními dveřmi každého vchodu.

Současně musí být členům svolání členské schůze oznámeno dopisem do schránky člena družstva nebo na emailovou adresu uvedenou členem v seznamu členů či odesláním na doručovací adresu uvedenou členem v seznamu členů, nebo kombinací uvedených způsobů tak, jak bude členem družstva uvedeno v seznamu členů.

Zároveň bude svolání členské schůze vždy uveřejněno na internetových stránkách družstva nejméně do data konání členské schůze.

Oznámení o svolání členské schůze musí být členům oznámeno 15 dnů předem, přičemž pozvánka obsahuje náležitosti stanovené zákonem o obchodních korporacích.

4. O každé členské schůzi se pořizuje zápis, který musí obsahovat:

- a) datum a místo konání členské schůze,
- b) přijatá usnesení,

- c) výsledky hlasování,
 - d) nepřijaté námítky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování,
 - e) přílohy k zápisu a to: seznam účastníků schůze, pozvánku na schůzi, podklady které byly předloženy k projednávaným bodům
5. Každý člen má právo na vydání písemné kopie zápisu pouze za předpokladu úhrady družstvu účelně vynaložených nákladů spojených s jejím pořizemím tj. 20,-Kč za každou stranu. O vydání kopie bude pořizen záznam do složky zápisů ze členských schůzí.
 6. Pokud není zákonem či těmito stanovami stanoveno jinak, platí že:
 - a) Členská schůze je usnášeníschopná, je-li přítomna nadpoloviční většina členů družstva.
 - b) Rozhodnutí členské schůze musí být přijato nadpoloviční většinou přítomných.
 - c) Při hlasování má každý člen jeden hlas - to se týká i manželů v případě jejich společného členství v družstvu.
 7. V případě, kdy členská schůze rozhoduje o schválení poskytnutí finanční asistence, uhrazovací povinnosti, zrušení družstva s likvidací, přeměně družstva nebo vydání dluhopisů, je členská schůze usnášeníschopná, jsou-li přítomny alespoň dvě třetiny všech členů a usnesení musí být přijato alespoň dvěma třetinami přítomných členů.
 8. Rozhodnutí o zvýšení základního členského vkladu doplatkem člena je možné pouze tehdy, rozhodne-li o něm členská schůze se souhlasem všech členů, kteří jsou nájemci družstevních bytů. Souhlas člena musí mít písemnou formu s úředně ověřeným podpisem.
 9. Rozhoduje-li členská schůze o změně stanov v části, kdy stanovují podmínky, za kterých vznikne členovi právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu a podrobnější úpravu práv a povinností člena spojených s právem na uzavření nájemní smlouvy a s užíváním bytu, je nutný pro přijetí takové změny stanov souhlas všech členů družstva, kteří mají s družstvem uzavřenu nájemní smlouvu na družstevní byt a kteří mají právo na uzavření takové smlouvy.
 10. Není-li členská schůze schopná se usnášet, svolá představenstvo náhradní členskou schůzi tak, aby odpovídalo její svolání i průběh platným právním předpisům. Náhradní členská schůze musí mít stejný program jednání.

Článek XII.

Představenstvo

1. Představenstvo je statutárním orgánem družstva, který řídí činnost družstva a rozhoduje o všech záležitostech, pokud je stanovy či zákon nesvěřují do působnosti jiných orgánů.
2. Představenstvo má tři členy (předsedu a dva místopředsedy) volené na jeden rok členskou schůzí, opětovné zvolení je možné.
3. Předseda družstva organizuje a řídí běžnou činnost družstva. Část svých pravomocí může přenést na místopředsedu, který ho zastupuje v případě nepřítomnosti.
4. Představenstvo zejména:
 - a) svolává členské schůze a připravuje podklady pro jednání na nich.
 - b) plní usnesení členské schůze, není-li v rozporu s právními předpisy.
 - c) sestavuje řádnou účetní závěrku a předkládá ji členské schůzi ke schválení.
 - d) vede členskou evidenci.

- e) kontroluje plnění členských povinností.
 - f) stanovuje poplatky za služby s bytem spojené dle skutečné spotřeby v minulých obdobích; rozhoduje o výši a použití nájemného a předkládá je ke schválení členské schůzi.
 - g) vyřizuje agendu spojenou se vznikem a zánikem členství.
 - h) navrhuje vyloučení člena družstva.
5. Představenstvo se schází podle potřeby, nejméně jednou za 3 měsíce. Představenstvo se musí sejít do 10 dnů od doručení podnětu kontrolní komise.
 6. Členové představenstva jsou povinni vykonávat své funkce svědomitě, plnit svěřené úkoly a dodržovat obecně závazné předpisy a stanovy.
 7. Představenstvo může k zastupování družstva zmocnit i jiné osoby na základě plné moci.
 8. Členové představenstva mají právo v souvislosti s výkonem své funkce na úhradu prokazatelně vynaložených nákladů. Členové představenstva mají nárok na odměnu za výkon funkce. Výši této odměny určuje členská schůze.
 9. Člen představenstva musí být zároveň členem družstva, člen představenstva nesmí být s ostatními členy představenstva nebo kontrolní komise v příbuzenském poměru.

Článek XIII.

Kontrolní komise

1. Kontrolní komise má tři členy (předsedu a dva místopředsedy) a je volená členskou schůzí na jeden rok. Opětovné zvolení je možné.
2. Ze své činnosti se odpovídá pouze členské schůzi a je nezávislá na ostatních orgánech družstva.
3. Kontrolní komise je oprávněna kontrolovat veškerou činnost družstva (včetně financí) a projednávat stížnosti jeho členů.
4. V rámci své působnosti kontrolní komise zejména:
 - a) kontroluje dodržování právních předpisů, stanov a plnění usnesení členské schůze.
 - b) upozorňuje představenstvo na zjištěné nedostatky a vyžaduje sjednání nápravy.
 - c) vyjadřuje se písemně k roční účetní závěrce a návrhu na rozdělení zisku nebo úhrady ztráty družstva.
 - d) kontroluje zachování zásad hospodárnosti a ochrany majetku družstva a správné využívání všech fondů družstva.
 - e) předkládá členské schůzi zprávu o své činnosti, ve které musí být obsaženo vyjádření k práci představenstva a jeho zprávě o činnosti a hospodaření družstva.
 - f) informuje členskou schůzi o zjištěných nedostatcích a v případě nutnosti požádá představenstvo o její urychlené svolání.
5. Kontrolní komise je oprávněná si vyžadovat u představenstva jakékoliv informace o hospodaření družstva. Představenstvo je povinno bez zbytečného odkladu tyto informace předložit.
6. Kontrolní komise se schází podle potřeby, nejméně jednou za 3 měsíce.

7. O výsledcích své činnosti informuje představenstvo a členskou schůzi družstva.
8. Členy kontrolní komise nemohou být členové představenstva, nemohou být mezi sebou příbuzní, ani se členy představenstva. Členové kontrolní komise nemohou být zaměstnanci družstva.
9. Kontrolní komise má právo navrhnout členské schůzi odvolání členů představenstva.
10. Členové kontrolní komise mají právo v souvislosti s výkonem své funkce na úhradu prokazatelně vynaložených nákladů a na odměnu za výkon funkce.

Článek XIV.

Společná ustanovení o orgánech družstva

1. Do představenstva a kontrolní komise mohou být zvoleni jen plně svéprávní členové družstva starší 18 let.
2. Neplní-li členové představenstva nebo kontrolní komise své funkce, může je členská schůze odvolat před uplynutím volebního období.
3. Zvolený člen orgánů družstva může odstoupit, je však povinen odstoupení oznámit tomuto orgánu. Jeho funkce končí dnem, kdy odstoupení projednala členská schůze, která stanoví předání funkce.
4. Každému členu voleného orgánu přísluší při hlasování jeden hlas.
5. Představenstvo a kontrolní komise jsou způsobilé jednat, je-li přítomná nadpoloviční většina jejich členů.
6. Do doby zápisu družstva do obchodního rejstříku spravuje zaplacené členské vklady určený správce. Po vzniku družstva je za správu vkladů odpovědné představenstvo družstva.
7. Správce vkladů založí účet. Dispoziční právo před zápisem družstva do obchodního rejstříku má správce vkladů, po vzniku družstva, představenstvo družstva. Před vznikem družstva podepisují doklady do banky správce vkladů a jeden člen představenstva, po jeho vzniku pak dva členové představenstva.

Článek XV.

Jednání a podepisování za družstvo

1. Statutárním orgánem je představenstvo, které zastupuje družstvo ve všech věcech. Za představenstvo jedná navenek předseda, v době jeho nepřítomnosti místopředseda.
2. Podepisování za družstvo se děje tak, že k vytištěnému nebo napsanému obchodnímu jménu družstva připojují svůj podpis předseda nebo místopředseda. Je-li pro právní úkon, který činí předseda nebo místopředsedové předepsána písemná forma (smlouvy, bankovní styk apod.) je třeba podpisu dvou členů představenstva.

Článek XVI.

Nájem družstevního bytu

Byt a jeho součást jsou ohraničeny:

- vnějším lícem vstupních dveří do bytu, zábradlím balkónu, venkovním lícem okenního rámu, vnějšího zasklení oken, vnitřním lícem okenního parapetního zdiva a ostění, lícem vnitřního zdiva, otvory větrací šachty, podlahami a stropy, které se nacházejí pod uzamčením bytu. Součástí bytu jsou prostory komory a sklepa k bytu patřící.
- Instalacemi přívodu energií, médií a odpady a to:

- a) elektroinstalace ve zdech od vývodu z elektroměru až k zásuvkám a spotřebičům včetně spotřebičů.
- b) u kanalizačních odpadů všechny rozvody v bytě až po odbočku na stoupače odpadní vody.
- c) u slaboproudých rozvodů veškeré rozvody ve zdech včetně připojovacích krabic, a to i pokud jsou umístěny mimo prostor bytu, vyjma stoupacích vedení pro ostatní byty.

Součástí bytu je i bytové vybavení a zařízení, jež je dle nájemní smlouvy poskytováno jako součást nájmu za úplatu.

1. Nájem družstevního bytu pro členy družstva:

- a) nájem družstevního bytu vzniká nájemní smlouvou, kterou družstvo (jako pronajímatel) přenechá svému členu (jako nájemci) za úhradu (nájemné) do užívání bytu za podmínky, že tento nájemce splní podmínky pro vznik členství v družstvu a plní povinnosti člena družstva.
- b) nájemní smlouva musí být písemná a musí obsahovat označení bytu, jeho příslušenství, rozsah jejího užívání a způsob výpočtu nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu nebo jejich výši.
- c) nájemné člena družstva tvoří příspěvek na provozní náklady, příspěvek do rezervy na opravy a údržbu objektu a poplatky za správu bytu.
- d) úhrada za plnění spojená s užíváním bytu je tvořena úhradou za teplo (vytápění, TV), úhradou za vodné a stočné, případně úhradami za další služby. Nájemce je povinen platit na tuto úhradu družstvem stanovené měsíční zálohy.
- e) nájemné a úhrada za plnění poskytovaná s užíváním bytu se platí měsíčně, nejpozději do posledního dne daného kalendářního měsíce; v souvislosti s případným prodloužením úhrady nájmu či záloh za služby či jiných souvisejících plateb, budou ze strany družstva provedeny kroky dle platné legislativy.
- f) změnu výše nájemného a zálohy na úhrady za plnění poskytované s užíváním bytu určuje představenstvo a schvaluje členská schůze.
- g) družstvo má povinnost členu družstva rozdíly mezi zálohou a skutečnými náklady vynaloženými družstvem na provoz a správu bytu za kalendářní rok vyúčtovat ve lhůtě stanovené příslušným právním předpisem. Ve lhůtě dle příslušného právního předpisu družstvo uhradí členu zjištěný přeplatek a též člen je v této lhůtě povinen uhradit družstvu zjištěný nedoplatek.
- h) družstvo je povinno provést rozúčtování služeb za předchozí kalendářní rok, a sice v souladu s platnými právními předpisy.

2. Nájem družstevního bytu pro nečleny družstva:

- a) nájem bytu se řídí ustanoveními Občanského zákoníku a souvisejícími právními předpisy.
- b) nájemní smlouvu s nájemcem uzavírá za družstvo představenstvo písemnou formou, u nových smluv zásadně na dobu určitou.
- c) nájemné se stanovuje dohodou.
- d) byt mohou užívat vedle nájemce jen osoby, které žijí s nájemcem ve společné domácnosti a jsou vedeny v evidenčním listu.
- e) nájemce nečlen družstva nemůže pronajmout byt přenechat do podnájmu, pokud v něm sám zároveň trvale nebydlí.
- f) drobné opravy v bytě související s jeho užíváním a náklady na běžnou údržbu hradí nájemce v souladu s nájemní smlouvou a minimálně v rozsahu, který je stanoven pro členy bytového družstva v článku VIII. těchto stanov,
- g) podrobnosti o způsobu užívání bytů, společných prostor a zařízení domu, o používání služeb a o povinnostech a právech nájemců bytů upravuje „domovní řád“ vydaný představenstvem družstva.

Článek XVII.

Majetkové vztahy

1. Majetkové vztahy členů družstva se řídí příslušnými obecně platnými právními předpisy, a stanovami družstva.
2. Předseda a místopředsedové založí a vedou účet u peněžního ústavu schváleného členskou schůzí.

Článek XVIII.

Hospodaření družstva

1. Hospodaření družstva se řídí obecně závaznými právními předpisy. Družstvo vede předepsané účetnictví v souladu s platnými právními předpisy.
2. Družstvo sestavuje vždy k 31. prosinci běžného roku řádnou účetní závěrku, inventuru majetku a zásob a bilanci hospodaření podle předpisů o vedení účetnictví.
3. Roční řádnou účetní závěrku a návrh na rozdělení zisku nebo na krytí ztráty schvaluje členská schůze nejpozději do 31. března následujícího roku.
4. Představenstvo družstva vypracovává rozpočet na běžný rok a předkládá jej ke schválení členské schůzi nejpozději do 31. března běžného roku. Věcná náplň rozpočtu vychází z dlouhodobého plánu oprav, údržby a rekonstrukcí obytného domu družstva.
5. Družstvo hradí své potřeby a náklady z příjmů získaných ze své hospodářské činnosti a dalších zdrojů. Těmito příjmy a zdroji je zejména sduřování finančních prostředků členů družstva na úhradu splátek kupní ceny domu, příspěvky na tvorbu fondu, který je družstvem veden, na úhradu provozu nemovitosti (topení, dodávky teplé a studené vody apod.), příspěvky od městského úřadu na provádění oprav a úprav domu a nájemné včetně plateb za služby od uživatelů, kteří nejsou členy družstva při pronájmu nebytových prostor.
6. Výše měsíčního příspěvku členů družstva na úhradu provozu a k vytvoření rezervy pro případy havarijních oprav, plateb pojištění objektu a podobně bude stanoveno nejpozději do 2 měsíců po termínu provedení zápisu družstva do obchodního rejstříku.
7. Člen družstva je povinen přispět k úhradě ztráty družstva, vykázané v roční řádné účetní závěrce družstva, respektive k úhradě schodku zjištěného při likvidaci družstva.
8. Neplatí to v případě, že bylo zjištěno přímé zavinění ztráty nedbalostí nebo trestně právním jednáním. Hmotnou odpovědnost v tomto případě nesou osoby, které ztrátu zavinily.
9. Uhrazovací povinnost je omezena částkou rovnající se výši základního členského vkladu.
10. Družstvo ze svého zisku platí přednostně daně, přiděly do stanovených fondů a platby a odměny statutárním orgánům případně zaměstnancům družstva.
11. Zbýlý zisk používá družstvo samostatně a nelze mu jej odejmout.

Článek XIX.

Účetní rok

Účetní rok družstva trvá od 1. ledna do 31. prosince příslušného kalendářního roku.

Článek XX.

Fondy družstva

Družstvo zřizuje záložní fond oprav ve výši (řádově) 100.000,-Kč. V případě odůvodněného čerpání z tohoto fondu pro řešení mimořádných událostí, na které současně nebude finanční krytí z běžných zdrojů, bude tento fond, v co nejkratší době, opětovně do stanovené výše doplněn z fondu oprav.

Družstvo může rozhodnout o zřízení dalších fondů.

Článek XXI.

Majetkové vypořádání

1. Zánikem členství v družstvu vzniká bývalému členu, jeho dědicům nebo právním nástupcům nárok na vypořádací podíl. Nárok na vypořádací podíl je splatný uplynutím 3 měsíců od schválení účetní závěrky za rok, v němž členství zaniklo, jeho splatnost je však podmíněná vyklizením a řádným odevzdáním družstevního bytu, jehož byl člen družstva nájemcem. K zaplacení vypořádacího podílu tedy nedojde před splněním této podmínky.
2. Vypořádací podíl je výplatou majetkové účasti bývalého člena družstva a určí se poměrem splaceného členského vkladu dosavadního člena násobeného počtem ukončených roků jeho členství v souhrnu splacených členských vkladů všech členů násobených ukončenými roky jejich členství.
3. Od vypořádacího podílu se odečítají:
 - a) poměrná část (vztažená na plochu bytu) případných ztrát.
 - b) dluhy, které má bývalý člen ke dni výplaty vypořádacího podílu vůči družstvu.
4. Výši nájemného a poplatků za služby spojené s užíváním bytu po zániku členství do vyklizení bytu stanoví představenstvo družstva.
5. Při převodu družstevního podílu nevzniká dosavadnímu členovi vůči družstvu nárok na vypořádací podíl. Vzájemné nároky si účastníci převodu vypořádají mezi sebou.

Článek XXII.

Zánik družstva

1. Družstvo zaniká ke dni výmazu z obchodního rejstříku. Zániku družstva předchází jeho zrušení a likvidace. Likvidace se nevyžaduje, je-li zamítnut návrh na prohlášení konkurzu pro nedostatek majetku nebo nezbude-li po ukončení konkurzního řízení žádný majetek.
2. Družstvo se zrušuje:
 - a) usnesením členské schůze o zrušení družstva a to dnem uvedeným v usnesení, popřípadě dnem, kdy toto usnesení bylo přijato. Rozhodnutí členské schůze o zrušení družstva se osvědčuje notářským zápisem.
 - b) rozhodnutím soudu o zrušení družstva, a to dnem uvedeným v tomto rozhodnutí, jinak dnem, kdy toto rozhodnutí nabude právní moci.
 - c) usnesením členské schůze o sloučení, splynutím nebo rozdělením družstva a to dnem uvedeným v usnesení, kdy bylo přijato.
 - d) prohlášením konkurzu nebo zamítnutím návrhu na prohlášení konkurzu pro nedostatek majetku.
 - e) při zrušení družstva se provede jeho likvidace.

Článek XXIII.

Likvidace družstva

1. Likvidace družstva se provede dle platného zákona. Od vstupu družstva do likvidace se užívá obchodní firmy družstva s dovětkem „v likvidaci“.
2. Zápisem likvidace družstva do obchodního rejstříku přechází působnost statutárních orgánů jednat jménem družstva na likvidátora či likvidátory zapsané v obchodním rejstříku.
3. Likvidátora či likvidátory jmenuje členská schůze a to bez zbytečného odkladu, jinak je jmenuje soud.

Článek XXIV.

Sloučení, splynutí a rozdělení družstva

Usnese-li se členská schůze o sloučení, splynutí či jiné změně v charakteru družstva, řídí se postup i vypořádání majetku příslušnými ustanoveními zákona o obchodních korporacích či zákona o přeměnách obchodních společností a družstev.

Článek XXV.

Přechodná ustanovení

1. Rozhodnutí orgánů družstva, dotýkají-li se jednotlivých členů družstva nebo jednotlivých orgánů družstva se oznamuje těmto členům nebo orgánům písemně.
2. Lhůta k podání odvolání činí 15 dnů, a počíná běžet dnem následujícím po doručení rozhodnutí.
3. O odvolání proti rozhodnutí představenstva družstva rozhoduje členská schůze jejíž rozhodnutí je konečné, pokud stanovy nebo zákon neurčí jinak.
4. Představenstvo družstva může rozhodnout o odvolání samo, jestliže odvolání v plném rozsahu vyhoví.
5. O odvolání proti rozhodnutí předsedy představenstva rozhoduje představenstvo, jehož rozhodnutí je konečné.
6. Projednání stížnosti se řídí obecně platnými právními předpisy.
7. Lhůta určená podle dne, počíná dnem následujícím po události, jež je rozhodující pro její počátek. Případně-li poslední den lhůty na den pracovního volna, klidu nebo svátek, je posledním dnem lhůty následující den.
8. Vztahy mezi členy družstva a družstvem, jakož i právní postavení družstva se řídí platnými právními předpisy a těmito stanovami.

Článek XXVI.

Závěrečná ustanovení

1. Ve smyslu platných právních předpisů zabezpečují tyto stanovy svým členům právo na bezúplatný převod jimi užívaného bytu do výlučného osobního vlastnictví, pokud o něj člen požádá.
2. Činnost družstva se ve všech dalších oblastech, které nejsou v těchto stanovách upraveny jmenovitě, řídí příslušnými ustanoveními zákona o obchodních korporacích a dalšími obecně závaznými právními předpisy. Ve smyslu ustanovení § 777 odst. 5 zákona o obchodních korporacích se bytové družstvo podřizuje tomuto zákonu jako celku.
3. Tyto stanovy byly přijaty na řádné schůzi bytového družstva konané dne 29. května 2014, za přítomnosti níže uvedeného notáře a jsou platné a účinné ode dne přijetí.

V Mělníku, dne 29. května 2014

Ing. Pavel Sláma
předseda představenstva

Mgr. Vítězslav Novák
místopředseda představenstva

Eva Szilagyiová
místopředseda představenstva