

# **STANOVY BYTOVÉHO DRUŽSTVA**

## **OULU HLOUBĚTÍN**

**ČÁST I. ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ**

**ČÁST II. HOSPODAŘENÍ DRUŽSTVA**

**ČÁST III. ČLENSTVÍ V DRUŽSTVU, ČLENSKÉ VKLADY**

**ČÁST IV. PRÁVA A POVINNOSTI ČLENA DRUŽSTVA A DRUŽSTVA**

**ČÁST V. ORGÁNY DRUŽSTVA**

**ČÁST VI. VZNIK A ZÁNİK DRUŽSTVA**

**ČÁST VII. PŘECHODNÁ A ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ**

# STANOVY

## BYTOVÉHO DRUŽSTVA

### OULU HLOUBĚTÍN

Úplné znění stanov ze dne 13. 12. 2016, jak vyplývá ze změn, doplnění a úprav provedených rozhodnutím členské schůze ze dne 12. 1. 2017.

#### ČÁST I.

#### ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ

##### Článek 1.

1. Obchodní firma: Bytové družstvo OULU Hloubětín
2. Sídlo: Praha
3. Předmět činnosti: Předmětem činnosti Bytového družstva OULU Hloubětín (dále jen „družstvo“) je:
  - a) organizování přípravy, provádění a zajišťování výstavby družstevních bytů do vlastnictví družstva a to formou spolufinancování a účasti na výstavbě bytového domu (dále jen „dům“ nebo „budova“) na pozemku p. č. 1629/4, k. ú. Hloubětín, obec Praha,
  - b) po dokončení domu a jeho kolaudaci následně zajišťovat pronájmy bytových a nebytových prostor v domě svým členům, včetně poskytování základních služeb spojených s těmito pronájmy, jakož i další činnosti spojené se správou, provozem a zajišťováním služeb spojených s užíváním bytů,
  - c) zajišťování správy, provozu, údržby, oprav, rekonstrukce, modernizace a jiných změn domu jako celku a pozemku,
  - d) zajišťování správy jiného majetku družstva,
  - e) poskytování a zajišťování dalších plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v budově ve vlastnictví družstva a uzavírání příslušných smluv k zajišťování těchto plnění.

Předmět činnosti družstva v první fázi jeho existence bude naplňován zajištěním spolufinancování a účasti na výstavbě domu na pozemku parcelní číslo 1629/4 v k. ú. Hloubětín, obec Praha. V další fázi své existence, po dokončení výstavby domu a vydání kolaudačního souhlasu k domu, bude družstvo vykonávat práva vlastníka domu a všechny činnosti související s provozem a správou domu a se zajišťováním služeb spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů.

4. Doba trvání družstva: Družstvo se zakládá na dobu neurčitou.

## **ČÁST II.**

### **HOSPODAŘENÍ DRUŽSTVA**

#### **Článek 2.**

##### **Základní kapitál družstva a družstevní podíl**

1. Základní kapitál družstva tvoří souhrn všech členských vkladů.
2. Družstevní podíl představuje práva a povinnosti člena plynoucí z členství v bytovém družstvu.
3. Každý člen bytového družstva může mít pouze jeden (1) družstevní podíl.
4. Spoluvlastnictví družstevního podílu se nevylučuje.

#### **Článek 3.**

##### **Účetnictví**

1. Družstvo je povinno sestavit za každý rok účetní závěrku.
2. Spolu s řádnou účetní závěrkou navrhne představenstvo i způsob použití zisku, popřípadě způsob úhrady ztrát.
3. Členové družstva si mohou vyžádat účetní závěrku a návrh na použití zisku a ztrát k nahlédnutí.
4. Pokud tak rozhodne členská schůze, zabezpečí představenstvo vypracování výroční zprávy o hospodaření družstva, která obsahuje přehled obchodní činnosti v uplynulém roce. Výroční zprávu předkládá představenstvo spolu s roční účetní závěrkou k projednání na členské schůzi následující po členské schůzi, která o vypracování výroční zprávy rozhodla.

#### **Článek 4.**

##### **Základní fond a členský příspěvek**

1. Družstvo vytváří základní fond.
2. Základní fond družstvo doplňuje nejméně 10% ročního čistého zisku, nerozhodne-li členská schůze družstva jinak.
3. Základní fond se nesmí používat za trvání družstva k rozdělení mezi členy družstva.
4. O užití základního fondu rozhoduje představenstvo.
5. Členský příspěvek je stanoven ve výši 10 000,-- Kč (slovy: deset tisíc korun českých) ročně, je vázán k bytu a splatný k 30. 9. daného roku. Členský příspěvek bude prvně od členů družstva vybírán v září 2018 podle počtu bytů, které byly jednotlivým členům družstva přiděleny.

## **Článek 5.**

### **Použití zisku**

O způsobu použití zisku rozhoduje členská schůze.

## **Článek 6.**

### **Ručení za závazky družstva**

1. Za porušení svých závazků odpovídá družstvo celým svým majetkem.
2. Členové družstva neručí za závazky družstva.

## **Článek 7.**

### **Úhrada ztráty**

1. Členská schůze může stanovit, že členové družstva jsou povinni přispět:

- a) na úhradu ztráty z hospodaření družstva vyplývající z účetní závěrky za uplynulé účetní období,
- b) na plnění finančních povinností družstva vůči bance poskytující úvěr na financování výstavby domu, jehož vybudování a následné užívání je součástí předmětu činnosti družstva dle článku 1., odstavce 3 těchto stanov, pokud plnění těchto povinností v důsledku zvýšení úrokové sazby nebudou dostačovat prostředky získané družstvem z jiných zdrojů, zejména z měsíčních úhrad za užívání bytů a/nebo nebytových prostor přidělených členovi družstva k užívání hrazených družstvem (olejen „měsíční úhrady“) členy družstva na základě uzavřené nájemní smlouvy.

2. Pokud členská schůze stanoví povinnost dle předchozího odstavce, rozhodne též o stanovení míry a způsobu výpočtu účasti jednotlivých členů družstva na úhradě ztráty. Uhrazovací povinnost dle tohoto ustanovení nesmí přesáhnout trojnásobek základního členského vkladu.

## **Článek 8.**

### **Uplatňování nároků družstva**

1. Nároky družstva vůči třetím osobám uplatňuje jménem družstva představenstvo.
2. Nároky družstva z odpovědnosti členů orgánů družstva za škodu uplatňuje představenstvo. Vůči členům představenstva uplatňuje nároky družstva kontrolní komise prostřednictvím jí určeného člena. Tyto nároky družstva mohou být uplatněny jen s předchozím souhlasem členské schůze.
3. Každý člen družstva je oprávněn podat jménem družstva žalobu proti členovi představenstva nebo proti členovi jiného orgánu podílejícího se na řízení družstva nebo jeho organizační jednotky o náhradu škody, kterou družstvu způsobil. Jiná osoba než člen družstva, který žalobu podal, nebo osoba jím zmocněná nemůže v řízení činit úkony jménem družstva či za družstvo. Toto ustanovení však neplatí, pokud náhradu škody vymáhá představenstvo.

## Článek 9.

### Hospodaření s bytovými a nebytovými prostorami v domě po vydání kolaudačního souhlasu

1. Byty a nebytové prostory budou přiděleny a pronajímány členům družstva na základě rozhodnutí představenstva družstva a nájemní smlouvy.
2. Měsíční úhrady zahrnují splátku jistiny úvěru na financování výstavby domu, nájemné včetně úroků z úvěru, zálohy na služby spojené s užíváním bytu nebo nebytového prostoru a příspěvek do rizikového fondu. Součástí nájemného je i tvorba dlouhodobé případně i krátkodobé zálohy na opravy, údržbu a rekonstrukce společných částí domu. Měsíční úhrady je člen družstva povinen hradit k 15. (slovy: patnáctému) dni běžného kalendářního měsíce za tento měsíc. Měsíční úhrady a podmínky nájemních smluv budou stanoveny rozhodnutím představenstva podle těchto stanov a obecně závazných předpisů.
3. Zakládající členové družstva mají rovněž právo, aby užívali byty a nebytové prostory v domě, avšak pouze v případě, že splní uhrazovací povinnost vázající se k jimi vybraným bytům anebo nebytovým prostorům a uzavřou nájemní smlouvu.
4. Zakládající členové družstva se zavazují, že v případě, že po vydání kolaudačního souhlasu nebudou všechny byty a/nebo nebytové prostory v domě přiděleny jiným členům družstva podle odstavce 1 tohoto článku, splní sami uhrazovací povinnost k neobsazeným bytům a nebytovým prostorům, uzavřou řádnou nájemní smlouvu a budou hradit měsíční úhrady.

## ČÁST III.

### ČLENSTVÍ V DRUŽSTVU, ČLENSKÉ VKLADY

#### Článek 10.

##### Vznik členství v družstvu

1. Členem družstva mohou být fyzické i právnické osoby.
2. Po splnění podmínek vyplývajících ze zákona a těchto stanov vzniká členství:
  - a) pro zakládající členy družstva při založení družstva dnem vzniku družstva:

zakládající členové družstva jsou:

    - a. Stavební bytové družstvo STAVBAŘ, družstvo, IČ 000 33 251,
    - b. Stavební bytové družstvo SEVER, IČ 000 42 579,
    - c. Stavební bytové družstvo „SEVERNÍ MĚSTO“, IČ 000 34 720,
  - b) pro členy družstva, kteří se stanou jeho členy na základě členské přihlášky,
  - c) řádným splněním všech podmínek vzniku členství dle těchto stanov,
  - d) převodem družstevního podílu nebo jiným způsobem, stanoveným zákonem.
3. Postup při přijímání člena družstva na základě členské přihlášky je stanoven následovně:
  - a) zájemce o členství v družstvu (dále jen „zájemce“) podá družstvu členskou přihlášku, která bude obsahovat specifikaci vybraného bytu a/nebo nebytového prostoru. Podpisem členské přihlášky se zájemce zavazuje uhradit do 3 (slovy: tří) kalendářních dnů od jejího podpisu na účet uvedený v přihlášce:

- zápisné ve výši 10.000,-- Kč (slovy: deset tisíc korun českých),
- a základní členský vklad ve výši 5.000,-- (slovy: pět tisíc korun českých).

Podmínkou vzniku práva užívat byt nebo nebytový prostor je uhrazení dalšího členského vkladu, jehož výše činí min. 25% a max. 90% pořizovací ceny bytu vč. DPH v případě přijetí za člena družstva. Podpisem členské přihlášky a jejím doručením družstvu potvrzuje zájemce svůj souhlas s právy a povinnostmi vyplývajícími z těchto stanov.

Po doručení členské přihlášky představenstvo družstva ověří zaplacení zápisného a základního členského vkladu zájemcem na účet družstva a rozhodne bez zbytečného odkladu, nejdéle do 30 (slovy: třiceti) dnů od doručení písemné přihlášky, nikoliv však dříve, než budou splněny všechny následující podmínky:

- a. Družstvo bude mít uzavřenou Smlouvu o smlouvách budoucích kupních k realizaci výstavby bytového domu, resp. se stane jejím účastníkem,
- b. Budou projednány podmínky financování stavby domu mezi družstvem a financující bankou,

o tom, zda zájemce přijímá za člena družstva a o přidělení vybraného bytu a/nebo nebytového prostoru.

- b) Pokud představenstvo rozhodne kladně a zájemce přijme za člena družstva, oznámí mu toto rozhodnutí písemně spolu se zasláním návrhu rezervační smlouvy s upozorněním na termín pro úhradu rezervačního poplatku ve výši 100.000,-- Kč (slovy: sto tisíc korun českých), který bude uveden i v návrhu rezervační smlouvy.

V případě, že představenstvo rozhodne o nepřijetí zájemce za člena družstva, oznámí mu toto rozhodnutí písemně a vrátí zápisné a základní členský vklad uhrazené nepřijatým zájemcem na jeho účet, a to nejdéle do 15 (slovy: patnácti) kalendářních dnů ode dne rozhodnutí představenstva.

Předpokladem pro trvání členství v družstvu je vždy uzavření rezervační smlouvy a řádná a včasná úhrada rezervačního poplatku dle podmínek rezervační smlouvy. V případě, že člen družstva uhradí rezervační poplatek, k němuž se zavázal, po termínu splatnosti, je přijatý člen družstva povinen zaplatit úrok z prodlení ve výši 0,1% z dlužné částky za každý den prodlení. Pokud se zájemce rozhodne zrušit podepsanou rezervační smlouvu, bude mu vrácena uhrazená částka rezervačního poplatku snižená o smluvní pokutu specifikovanou v rezervační smlouvě.

- c) Další členský vklad, k němuž se člen družstva zavázal, je splatný ve lhůtě uvedené v zasláném návrhu smlouvy o dalším členském vkladu (která nebude kratší než 10 dnů), zasláném po uzavření rezervační smlouvy a současně po zaplacení rezervačního poplatku. V případě prodlení s platbou dalšího členského vkladu, k němuž se zavázal, je přijatý člen družstva povinen zaplatit úrok z prodlení ve výši 0,1% z dlužné částky za každý den prodlení.
- d) Člen družstva a družstvo jsou povinni uzavřít nájemní smlouvu na nájem bytu a/nebo nebytového prostoru uvedeného v rozhodnutí představenstva o přidělení bytu a/nebo nebytového prostoru v termínu stanoveném v rozhodnutí představenstva družstva.
- e) Úhrada zbývajících částí pořizovací ceny bytu a/nebo nebytového prostoru, případně navýšení ceny vybraného bytu a/nebo nebytového prostoru zvýšené dle příslušných článků těchto stanov, bude promítnuta do výše anuitních měsíčních splátek úvěru, které budou členem družstva hrazeny v rámci měsíčních úhrad.

4. Budou-li celkové skutečně vynaložené náklady na pořízení budovy a tudíž i pořizovací cena bytů a/nebo nebytových prostor ve vlastnictví družstva vyšší než předpokládané pořizovací náklady družstvem, k jejichž úhradě se člen družstva zavázal při vstupu do družstva, je člen družstva povinen uhradit na základě vyúčtování předloženého představenstvem dodatečný další členský vklad na úhradu skutečně vynaložených nákladů.

5. V případě zvýšení sazby DPH v průběhu výstavby bude ve smyslu předcházejícího odstavce stanov vyúčtováno i příslušné zvýšení DPH z pořizovací ceny bytu a/nebo nebytového prostoru, který je/bude předmětem zájmu člena družstva. Splatnost vyúčtované částky je do 15 (slovy: patnácti) pracovních dnů ode dne odeslání vyúčtování zvýšeného DPH družstvem.

6. Člen družstva může písemnou smlouvou převést družstevní podíl na jinou osobu. Družstevní podíl přechází na nabyvatele ve vztahu k družstvu předložením smlouvy o převodu družstevního podílu nebo pozdějším dnem uvedeným v této smlouvě. Tytéž účinky jako předložení smlouvy o převodu družstevního podílu nastávají, jakmile družstvo obdrží písemné oznámení dosavadního člena družstva o převodu družstevního podílu a písemný souhlas nabyvatele družstevního podílu.

7. Pro vznik a zánik společného členství manželů v družstvu platí úprava obsažená v obecně závazných předpisech.

## **Článek 11.**

### **Základní členský vklad**

#### **Mimořádný další členský vklad zakladatelů družstva**

1. Základní členský vklad je pro všechny členy družstva stejný a činí 5.000,-- Kč (slovy: pět tisíc korun českých) a jeho splatnost je upravena v článku 10, odstavci 3, písmeno a) těchto stanov.

2. Základní členský vklad zakládajících členů družstva činí rovněž 5.000 Kč (slovy: pět tisíc korun českých) a je splatný ve lhůtě 30 (slovy: třiceti) pracovních dnů ode dne konání ustavující schůze družstva. Vedle toho zakládající členové družstva přijímají povinnost k úhradě mimořádného dalšího členského vkladu, a to každý z nich ve výši 245.000 Kč (slovy: dvě stě čtyřicet pět tisíc korun českých) a zavazují se jej uhradit ve lhůtě podle předchozí věty, nestanoví-li představenstvo odlišnou lhůtu k úhradě. Mimořádný další členský vklad zakládajících členů slouží výhradně k úhradě provozních nákladů vznikajících při založení a počáteční činnosti družstva. Při zániku členství zakládajícího člena družstva v družstvu, dle čl. 13. těchto stanov družstva, vzniká takovému členovi družstva právo na vydání mimořádného členského vkladu, který tvoří vypořádací podíl podle čl. 14. těchto stanov.

3. Mimořádný další členský vklad zakladatelů družstva není v případě převodu družstevního podílu, resp. jeho části, předmětem převodu na jinou osobu.

## **Článek 12.**

### **Další členský vklad, příspěvek do rezervního fondu**

1. Člen družstva je povinen převzít závazek k dalšímu členskému vkladu.

2. Výše dalšího členského vkladu člena družstva se stanoví v závislosti na podlahové ploše a dalších vlastnostech bytu a/nebo nebytového prostoru, přiděleného členovi družstva k užívání na základě nájemní smlouvy, a ve výši 25% z celkových pořizovacích nákladů bytu a/nebo nebytového prostoru včetně DPH. Splatnost dalšího členského vkladu je upravena v článku 10., odstavce 3, písmeno c) těchto stanov.

3. Člen družstva je povinen převzít závazek k příspěvku do rizikového fondu, kterým se rozumí úhrada dlouhodobé zálohy na rezervní účet družstva. Příspěvek do rizikového fondu bude členu družstva vyúčtován po převodu bytu a/nebo nebytového prostoru do vlastnictví člena družstva dle článku 19. těchto stanov, v případě převodu či přechodu družstevního podílu přechází tato dlouhodobá záloha na nabyvatele družstevního podílu.

4. Výše příspěvku člena družstva do rizikového fondu je stanovena ve výši tří měsíčních anuitních splátek připadajících na byt a/nebo nebytový prostor přiděleného členovi družstva k užívání na základě nájemní smlouvy. Příspěvek člena družstva do rizikového fondu je splatný nejpozději ke dni účinnosti nájemní smlouvy na nájem bytu a/nebo nebytového prostoru uzavřené mezi členem družstva a družstvem.

5. Finanční prostředky zaplacené členy družstva jako další členský vklad, příp. dodatečný další členský vklad nebo příspěvky do rizikového fondu dle těchto stanov budou uloženy na bankovní účet družstva s omezenou možností čerpání v tom smyslu, že tyto prostředky bude možno postupně použít pouze pro dosažení účelu dle článku 1., odstavce 3 těchto stanov.

6. Člen družstva se může zavázat vložit do družstva další majetkovou účast. Podmínky další majetkové účasti člena družstva schválí členská schůze.

## **Článek 13.**

### **Zánik členství v družstvu**

1. Členství v družstvu zaniká písemnou dohodou, vystoupením, vyloučením, prohlášením konkurzu na majetek družstva, zamítnutím návrhu na prohlášení konkurzu pro nedostatek majetku člena družstva, pravomocným nařízením výkonu rozhodnutí postižením družstevního podílu, vydáním exekučního příkazu k postižení družstevního podílu po právní moci usnesení o nařízení exekuce nebo zánikem družstva a v dalších případech dle těchto stanov nebo dle zákona. Jestliže byl zrušen konkurz na majetek družstva z jiných důvodů než po splnění rozvrhového usnesení nebo pro nedostatek majetku, jeho členovi se obnovuje; jestliže již družstvo vyplatilo vypořádací podíl, musí jej člen družstva do 2 (slovy: dvou) měsíců od zrušení konkurzu družstvu nahradit. To platí obdobně i v případě, že byl pravomocně zastaven výkon rozhodnutí postižením družstevního podílu člena družstva v družstvu nebo pravomocně zastavena exekuce podle zvláštního právního předpisu.

2. Zánikem členství v družstvu zaniká nájem a ostatní práva člena družstva, zejména též právo na převod bytu nebo nebytového prostoru do vlastnictví podle článku 19. těchto stanov.

3. Vystoupením zaniká členství v družstvu uplynutím tří kalendářních měsíců následujících po měsíci, ve kterém člen družstva písemně oznámil vystoupení představenstvu družstva. Zakládající členové družstva mohou vystoupit z družstva jen za podmínky, že všechny byty a nebytové prostory ve vlastnictví družstva jsou přiděleny do užívání členům družstva na základě nájemních smluv.

4. Člen družstva může být vyloučen, jestliže opětovně a přes výstrahu porušuje členské povinnosti nebo v případě, že je v prodlení s úhradou rezervačního poplatku, dalšího členského vkladu či dodatečného dalšího členského vkladu, členského příspěvku, nebo v případě porušení povinností z nájemní smlouvy, pro které může pronajímatel nájemní smlouvy vypovědět, nebo v případě, že tak výslovně určí stanov. Fyzická osoba může být vyloučena také, byla-li pravomocně odsouzena pro úmyslný trestní čin, který spáchala proti družstvu nebo členu družstva. O vyloučení, které musí být členovi družstva písemně oznámeno, rozhoduje představenstvo. Rozhodnutí o vyloučení musí předcházet písemná výstraha, o jejímž udělení rozhoduje představenstvo. Ve výstraze se uvede důvod jejího udělení a člen družstva je v ní upozorněn na možnost vyloučení. Součástí výstrahy je i výzva k ukončení porušování členských povinností a k odstranění případných následků, a to ve lhůtě nejméně 30 (slovy: třiceti) dnů. V případě, že porušení členských povinností mělo následky, které nelze odstranit, není nutné písemnou výstrahu udělit. Proti rozhodnutí o vyloučení má právo podat člen družstva odůvodněné písemné námitky k členské schůzi. Není-li právo na námitky uplatněno do 30 (slovy: třiceti) dnů ode dne doručení oznámení o vyloučení, kdy se člen družstva dozvěděl nebo mohl dozvědět o rozhodnutí o vyloučení, zaniká. Soud na návrh člena družstva, jehož se rozhodnutí týká, prohlásí rozhodnutí členské



schůze o zamítnutí námitek za neplatné, je-li v rozporu s právními předpisy nebo stanovami. Není-li právo na podání návrhu uplatněno do 3 (slovy: tří) měsíců ode dne doručení rozhodnutí členské schůze, která námítky zamítla, zaniká.

5. Členství fyzické osoby zaniká mrtí. Dědic družstevního podílu se stává členem družstva právní mocí rozhodnutí soudu o vypořádání dědictví dle tohoto rozhodnutí ke dni smrti zůstavitele.

6. Členství právnické osoby v družstvu zaniká jejím vstupem do likvidace, prohlášením konkurzu nebo zamítnutím návrhu na prohlášení konkurzu pro nedostatek majetku, případně jejím zánikem. Má-li právnická osoba právního nástupce, družstevní podíl na ni přechází.

7. Členství v družstvu zaniká převodem bytu nebo nebytového prostoru do vlastnictví člena družstva – nájemce podle článku 19. těchto stanov.

## **Článek 14.**

### **Nároky člena družstva při zániku členství**

1. Při zániku členství za trvání družstva má dosavadní člen družstva nárok na vypořádací podíl ve výši odpovídající rozsahu splněné vkladové povinnosti člena družstva, tedy zaplacenému základnímu členskému vkladu a zaplacenému dalšímu členskému vkladu, příp. dodatečnému dalšímu členskému vkladu a mimořádnému dalšímu členskému vkladu, byl-li přísl. členem družstva uhrazen.

2. Vypořádací podíl člena družstva, který byl nájemcem družstevního bytu a tento nevyklidil, je splatný uplynutím 3 (slovy: tří) měsíců ode dne vyklizení družstevního bytu, jehož byl bývalý člen nájemcem. Vypořádací podíl člena družstva, který byt řádně vyklidil, je splatný do 3 (slovy: tří) měsíců poté, co bude vyklizený byt nově pronajat jinému členu družstva a tento nový nájemce splní vkladovou povinnost, nejpozději však do 2 (slovy: dvou) let od zániku členství v družstvu. Družstvo má právo započíst vypořádací podíl proti pohledávkám, které má vůči členu družstva, jemuž zaniklo členství.

3. Vypořádací podíl se uhrazuje v penězích.

4. Dohodou mohou zakládající člen družstva, jehož členství v družstvu zaniká, a družstvo, po předchozím souhlasu členské schůze, stanovit výši a splatnost vypořádacího podílu odlišně.

## **ČÁST IV.**

### **PRÁVA A POVINNOSTI ČLENA DRUŽSTVA A DRUŽSTVA**

## **Článek 15.**

### **Základní práva a povinnosti člena družstva**

1. Každý člen družstva má právo navrhnout soudu, aby vyslovil neplatnost usnesení členské schůze, pokud usnesení je v rozporu s právními předpisy nebo s těmito stanovami, a to za podmínek a ve lhůtách stanovených dotčenými obecně závaznými právními předpisy.

2. Člen družstva, který je nájemcem bytu nebo nebytového prostoru, je povinen dodržovat ustanovení nájemní smlouvy o nájmu bytu nebo nebytového prostoru, hradit řádně měsíční úhrady a odpovídá za dodržování nájemní smlouvy osobami, které byt nebo nebytový prostor užívají na základě jeho práva.

3. Člen družstva, který je nájemcem bytu nebo nebytového prostoru, je oprávněn tento byt nebo nebytový prostor dále podnajímat pouze s předchozím písemným souhlasem představenstva družstva, o který musí člen družstva před sjednáním podnájmu písemně požádat. Na udělení souhlasu s podnájmem nemá člen družstva nárok; bližší podmínky

budou uvedeny v nájemní smlouvě. V oznámení, které je povinen učinit nejdéle do 15 (slovy: patnácti) dnů před zvažovaným uzavřením podnájemní smlouvy a v téže lhůtě je doručit družstvu, člen družstva uvede údaje o osobě podnájemníka (u fyzické osoby celé jméno, příjmení a datum narození, u právnických osob obchodní firmu a IČ) a počet osob, které na základě podnájemního vztahu jsou oprávněny byt a/nebo nebytový prostor užívat, jakož i spojení na podnájemce pro případ havarijních situací apod. Podnájemní vztah končí vždy spolu s ukončením nájemního vztahu.

4. Člen družstva má další práva a povinnosti, které vyplývají z těchto stanov a z obecně závazných předpisů, zejména povinnost hradit členský příspěvek ve výši a termínech stanovených představenstvem družstva a další poplatky stanovené představenstvem družstva.

5. Člen družstva je při výkonu svých práv a povinností povinen dodržovat veškeré podmínky úvěrové smlouvy uzavřené s financující bankou na financování výstavby domu.

## **Článek 16.**

### **Práva a povinnosti člena družstva při řízení družstva**

1. Člen družstva má právo účastnit se jednání a rozhodování členské schůze. Při účasti na jednání a rozhodování členské schůze je povinen se řídit platnými stanovami družstva.
2. Člen družstva má právo volit a být volen do orgánů družstva za podmínek v těchto stanovách stanovených.

## **Článek 17.**

### **Práva a povinnosti člena družstva při užívání majetku družstva**

1. Člen družstva – nájemce bytu a/nebo nebytového prostoru je povinen provádět drobné opravy v bytě a/nebo nebytovém prostoru související s jeho užíváním na svůj náklad a je povinen hradit náklady spojené s běžnou údržbou byt a/nebo nebytového prostoru, oboje za podmínek a v rozsahu stanoveném nájemními předpisy pro nájem nájemci, kteří nejsou členy družstva, nestanoví-li členská schůze jinak. Člen družstva – nájemce je však povinen odstranit závady a poškození, které způsobil v domě sám nebo ti, kdo s ním bydlí. Nestane-li se tak, má družstvo jako pronajímatel právo po předchozím upozornění nájemce závady a poškození odstranit a požadovat od člena družstva – nájemce náhradu.

## **Článek 18.**

### **Práva a povinnosti družstva**

1. Družstvo vede seznam všech svých členů. Do seznamu se zapisuje kromě firmy nebo názvu a sídla právnické osoby nebo jména a bydliště fyzické osoby jako člena i výše jejího členského vkladu a výše, v níž byl splacen. Do seznamu se bez zbytečného odkladu vyznačí všechny změny evidovaných skutečností. Představenstvo umožní každému, kdo osvědčí právní zájem, aby do seznamu nahlédl.
2. Člen družstva má právo do seznamu nahlížet a žádat vydání potvrzení o svém členství a obsahu jeho zápisu v seznamu.

## Článek 19.

### Převod jednotky do vlastnictví člena družstva

1. Člen družstva má právo, aby mu družstvo za podmínek v tomto článku uvedených bezplatně převedlo do vlastnictví byt a/nebo nebytový prostor, který je člen družstva oprávněn v domě na základě nájemní smlouvy užívat, pokud tak rozhodne představenstvo a poté, co budou splněny podmínky, stanovené financující bankou v úvěrové smlouvě uzavřené mezi družstvem a financující bankou.

2. Byt anebo nebytový prostor je družstvo povinno převést bezplatně do vlastnictví členovi družstva v případě, že:

\* člen družstva má vůči družstvu vyrovnány veškeré své platební závazky (zejména uhrazeno zápisné, základní členský vklad, rezervační poplatek, další členský vklad, příp. dodatečný další členský vklad a příspěvek do rizikového fondu a splněny případně další peněžité závazky vyplývající ze stanov či jiných vnitřních předpisů družstva nebo jiných smluvních ujednání mezi družstvem a členem družstva), a zároveň

\* člen družstva má na základě platné nájemní smlouvy právo na předmětný byt a/nebo nebytový prostor užívat, a zároveň

\* členem družstva došlo ke kompletnímu splacení bankovního úvěru poskytnutého bankou financující výstavbu budovy ve výši poměrně připadající na příslušný byt a/nebo nebytový prostor, a zároveň

\* k převodu bytu a/nebo nebytového prostoru do vlastnictví člena dala předchozí písemný souhlas banka financující výstavbu domu,

A to bez zbytečného odkladu poté, kdy člen družstva o takový převod písemně požádá a současně budou splněny všechny zde uvedené podmínky takového převodu.

## ČÁST V.

### ORGÁNY DRUŽSTVA

## Článek 20.

### Orgány družstva

1. Orgány družstva jsou:

- a) členská schůze,
- b) představenstvo,
- c) kontrolní komise, přestane-li její působnost vykonávat členská schůze.

2. Do orgánu družstva mohou být voleni jen členové družstva starší 18 let a zástupci právnických osob, které jsou členy družstva, při dodržení pravidel dotčených obecně závazných právních předpisů.

3. Je-li členem družstva právnická osoba, je povinna zmocnit fyzickou osobu jednat za ni v orgánu družstva.

4. pro platnost usnesení orgánů družstva se vyžaduje jejich řádné svolání, přítomnost nadpoloviční většiny členů orgánů družstva a souhlas většiny hlasů všech členů orgánů družstva.

## **Článek 21.**

### **Členská schůze**

1. Nejvyšším orgánem družstva je členská schůze.
2. Členská schůze se schází nejméně jednou za rok. Svolání členské schůze musí být všem členům družstva oznámeno zasláním oznámení o svolání členské schůze formou dopisu a vyvěšením internetových stránek družstva, oboje alespoň 15 (slovy: patnáct) dní před termínem konání členské schůze. Na žádost jedné třetiny členů družstva nebo kontrolní komise zařadí představenstvo jimi určenou záležitost na pořad jednání členské schůze.
3. Členská schůze musí být svolána, požádá-li o to písemně alespoň jedna třetina všech členů družstva, kontrolní komise, nebo rozhodne-li tak představenstvo.
4. Do působnosti členské schůze patří:
  - a) měnit stanovy,
  - b) volit a odvolávat členy představenstva a kontrolní komise a rozhodovat o způsobu, výši a splatnosti odměn členů těchto orgánů,
  - c) rozhodovat o dovoláních a stížnostech proti rozhodnutím představenstva,
  - d) schvalovat řádnou účetní závěrku,
  - e) rozhodovat o zřízení a užití fondů družstva,
  - f) rozhodovat o použití zisku, popřípadě způsobu úhrady ztráty,
  - g) rozhodovat o základních otázkách koncepce rozvoje družstva,
  - h) rozhodovat o zrušení družstva s likvidací nebo přeměně družstva,
  - i) rozhodovat o prodeji nebo jiných majetkových dispozicích s nemovitostmi, ve kterých jsou byty, nebo s byty; takové rozhodnutí může členská schůze přijmout jen po předchozím písemném souhlasu většiny členů družstva, kteří jsou nájemci v nemovitosti, které se rozhodování týká, nebo kteří se po kolaudaci nemovitosti nájemci mají stát: to neplatí, jestliže družstvu vznikla povinnost převést byt nebo nebytový prostor do vlastnictví člena družstva, který je jejich nájemcem.
5. Členská schůze rozhoduje o dalších záležitostech týkajících se družstva a jeho činnosti, pokud tak určí tyto stanovy, zákon (kterým byl v době schválení stanov § 656 zákona o obchodních korporacích), popřípadě pokud si rozhodování o některé věci vyhradila. O přijetí úvěru k zajištění financování družstevní výstavby domu a o poskytnutí příp. zajištění v souvislosti s čerpáním uvedeného úvěru, nespádající pod rozhodování členské schůze dle odst. 4, písm. I) tohoto článku stanov, rozhoduje představenstvo družstva. Veškeré smlouvy o dalším členském vkladu, dodatečném členském vkladu nebo mimořádném dalším členském vkladu, v rozsahu jejich uzavření, změn či zrušení, schvaluje představenstvo družstva.
6. Není-li členská schůze schopna se usáset, svolá představenstvo náhradní členskou schůzi tak, aby se konala do tří týdnů ode dne, kdy se měla konat členská schůze původně svolaná. Náhradní členská schůze musí být svolána novou pozvánkou s nezměněným pořadem jednání. Pozvánka musí být odeslána nejpozději do 15 (slovy: patnácti) dnů ode dne, na který byla svolána původní členská schůze, nejpozději však 10 (slovy: deseti) dnů před konáním náhradní členské schůze. Náhradní členská schůze je schopna se usáset bez ohledu na počet přítomných členů.
7. Při hlasování má každý člen družstva jeden hlas.
8. U rozhodnutí dle článku 21., odstavce 4, písmena a) a b) těchto stanov je nutný souhlas 75% všech členů družstva s tím, že je nutné, aby s takovým rozhodnutím souhlasili i zakládající členové družstva, resp. ti z nich, kteří jsou v dané době stále členy družstva v pozici zakládajícího člena družstva.

9. Člen družstva může zmocnit jinou osobu, aby jej na členské schůzi zastupovala.

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

- a) datum a místo konání schůze,
- b) přijatá usnesení,
- c) výsledky hlasování,
- d) nepřijaté námítky členů družstva, kteří požádali o jejich zaprotokolování.

Přílohu zápisu tvoří seznam účastníků schůze, pozvánka na ni a nejdůležitější podklady, které byly předloženy k projednávaným bodům. Každý člen družstva má právo vyžádat si zápis a jeho přílohy k nahlédnutí.

11. O rozhodnutí členské schůze, jímž se mění stanovy družstva, musí být pořízen zápis ve formě veřejné listiny, který musí obsahovat též schválený text změny stanov.

## **Článek 22.**

### **Představenstvo**

1. Představenstvo řídí činnost družstva a rozhoduje o všech záležitostech družstva, které nejsou zákonem nebo těmito stanovami vyhrazeny jinému orgánu družstva.
2. Představenstvo družstva je povinno do 30 (slovy: třiceti) dnů od schválení změny stanov uvědomit o tom rejstříkový soud.
3. Představenstvo je statutárním orgánem družstva. Do působnosti představenstva patří i rozhodování o přijímání zájemců za členy družstva a rozhodování o vyloučení členů družstva. Představenstvo je také oprávněno jménem družstva jako pronajímatele v případě zvýšení úrokové sazby úvěru poskytnutého k financování stavby domu ze strany úvěrující banky jednostranně zvýšit výši anuitních měsíčních splátek, které budou členem družstva hrazeny v rámci měsíčních úhrad.
4. Představenstvo může stanovit vůči svým členům rozsah úkonů a výši úhrad za ně.
5. Představenstvo plní usnesení členské schůze a odpovídá jí za svou činnost.
6. Představenstvo se schází podle potřeby. Musí se sejít do 15 (slovy: patnácti) dnů od doručení podnětu kontrolní komise, jestliže na její výzvu nedošlo k nápravě nedostatku.
7. Představenstvo má tři členy.
8. Představenstvo volí ze svých členů předsedu a místopředsedu představenstva, předseda představenstva je současně předsedou družstva. Místopředseda představenstva zastupuje předsedu družstva v době jeho nepřítomnosti.
9. Předseda družstva organizuje a řídí jednání představenstva a běžnou činnost družstva.

## **Článek 23.**

### **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 nejméně tři členy. Do doby zvolení kontrolní komise plní její funkci členská schůze. Členy kontrolní komise volí členská schůze po přijetí dalších 47 členů družstva.
2. Kontrolní komise se vyjadřuje k řádné 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 tři měsíce.
5. Kontrolní komise volí ze svých členů předsedu.
6. Kontrolní komise je oprávněna vyžadovat si u představenstva jakékoliv informace o hospodaření družstva.
7. Představenstvo je povinno bez zbytečného odkladu oznámit kontrolní komisi všechny skutečnosti, které mohou mít závažné důsledky v hospodaření nebo postavení družstva a jeho členů.
8. K jednotlivým úkonům může kontrolní komise pověřit jednoho nebo více členů, kteří v této věci mají oprávnění žádat informace v rozsahu oprávnění kontrolní komise.

## **Článek 24.**

### **Společná ustanovení pro představenstvo a kontrolní komisi**

1. Jednání představenstva a kontrolní komise se svolávají pozvánkou zaslánou každému z členů daného orgánu dopisem nebo elektronicky. V případě naléhavé nutnosti je možno jednání svolat též jakýmkoli jiným vhodným způsobem.
2. Každému členu představenstva a kontrolní komise družstva náleží při rozhodování jednajícího orgánu jeden hlas. Hlasuje se veřejně, neurčí-li jednající orgán, že o určitých otázkách se hlasuje tajně.
3. Usnesení lze přijmout hlasováním uskutečněným písemně nebo pomocí prostředků sdělovací techniky, jestliže s tímto způsobem hlasování projeví souhlas všichni členové orgánu. Pro tento případ se hlasující pokládají za přítomné.

## **Článek 25.**

### **Společná ustanovení o členství v orgánech družstva**

1. Funkční období členů orgánů družstva činí 5 (slovy: pět) let s tím, že funkční období členů prvních orgánů po založení družstva činí 3 (slovy: tři) roky.
2. Členové orgánů družstva mohou být voleni opětovně.
3. Zástupci právnických osob, kteří jsou členy orgánu družstva, mají stejnou odpovědnost, jako by byli členy těchto orgánů osobně. Za jejich závazky z této odpovědnosti ručí právnická osoba, která je zmocnila.
4. Funkce člena představenstva a člena kontrolní komise jsou vzájemně neslučitelné.
5. Funkce člena orgánu družstva končí odstoupením, odvoláním, uplynutím funkčního období, mrtí nebo zánikem družstva. Bližší podmínky stanoví obecně závazné předpisy.
6. Člen orgánu družstva, který je do své funkce zvolen, může z funkce odstoupit, je však povinen to oznámit orgánu, jehož je členem. Jeho funkce končí dnem, kdy odstoupení projednal orgán, který ho zvolil. Příslušný orgán musí

projednat odstoupení na svém nejbližším zasedání poté, kdy se o odstoupení dověděl, nejdéle však do tří měsíců. Po marném uplynutí této lhůty se odstoupení pokládá za projednané.

7. Funkce v orgánech družstva jsou úplatné. O výši a způsobu úhrad odměn a jejich splatnosti rozhoduje členská schůze družstva ve smyslu článku 21., odst. 4, písm. b) těchto stanov.

## **ČÁST VI.**

### **VZNIK A ZÁNİK DRUŽSTVA**

#### **Článek 26.**

##### **Vznik, zrušení, přeměna a zánik družstva**

1. Družstvo je právnickou osobou, která v právních vztazích vystupuje a jedná vlastním jménem.
2. Družstvo vzniká zápisem do veřejného rejstříku, vedeném Městským soudem v Praze, na základě rozhodnutí ustavující schůze družstva o založení družstva.
3. Družstvo se zrušuje:
  - a) usnesením členské schůze,
  - b) zrušením konkurzu po splnění rozvrhového usnesení nebo zrušením konkurzu z důvodu, že majetek dlužníka je zcela nepostačující,
  - c) rozhodnutím soudu.
4. O rozhodnutí členské schůze o zrušení musí být pořízen zápis ve formě veřejné listiny.
5. Družstvo zaniká výmazem z veřejného rejstříku po svém zrušení.

#### **Článek 27.**

##### **Zrušení a likvidace družstva**

1. Členská schůze může rozhodnout o sloučení, splynutí nebo rozdělení družstva.
2. Usnesení členské schůze o sloučení, splynutí nebo rozdělení družstva musí obsahovat určení právního nástupce a vymezení jmění, které na něj přechází. Při rozdělení družstva členská schůze určí, jak se jmění družstva a jeho členové rozdělí. Při tomto určení se vezme zřetel na oprávněné zájmy jednotlivých členů družstva.
3. Člen družstva, který nesouhlasí s převodem svých členských práv a povinností na právního nástupce družstva, může z družstva vystoupit ke dni, kdy k tomuto převodu má dojít, jestliže to písemně oznámí představenstvu do jednoho týdne po usnesení členské schůze. Nárok na vypořádací podíl je povinen uhradit členu, který z družstva vystoupil, právní nástupce družstva do jednoho měsíce ode dne, kdy na něj přešlo jmění družstva.

4. Při splnutí družstev přechází jmění a členství na nově vzniklé družstvo dnem, ke kterému bylo nově vzniklé družstvo zapsáno do obchodního rejstříku.
5. Při sloučení družstva s jiným družstvem jmění slučovaného družstva a členství v družstvu přecházejí na přejímající družstvo ke dni výmazu slučovaného družstva z veřejného rejstříku.
6. Při rozdělení družstva přechází jmění družstva a členství na družstva vzniklá rozdělením ke dni, kdy tato družstva byla zapsána ve veřejném rejstříku.
7. Pokud z rozhodnutí členské schůze nevyplývá něco jiného, účastní se člen družstva na činnosti nástupnického družstva členským vkladem ve výši, jež by odpovídala jeho nároku na likvidačním zůstatku v případě, že by se družstvo likvidovalo.
8. V případě zrušení družstva bez právního nástupce vstupuje zrušené družstvo do likvidace. Likvidátory jmenuje členská schůze. Povinnosti likvidátorů stanoví zákon.
9. Likvidační zůstatek se rozdělí mezi členy družstva tak, že se členům družstva vyplatí splacená část jejich členského vkladu. Zbytek likvidačního zůstatku se rozdělí mezi členy družstva, jejichž členství v družstvu ke dni zrušení družstva trvalo alespoň rok.

## **ČÁST VII.**

### **PŘECHODNÁ A ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ**

#### **Článek 28.**

##### **Jednání družstva**

1. Družstvo zastupuje statutární orgán, kterým je představenstvo.
2. Družstvo zastupuje navenek předseda a v jeho nepřítomnosti místopředseda představenstva, případně písemně pověřený člen představenstva.
3. Pro právní jednání, které činí představenstvo, a kde je předepsána písemná forma, je třeba podpisu alespoň dvou členů představenstva.

#### **Článek 29.**

##### **Přechodná ustanovení**

Po dobu, než družstvo bude mít zvolenou kontrolní komisi, vykonává působnost kontrolní komise členská schůze.



**Článek 30.**  
**Účinnost stanov**

1. Tyto stanovy družstva byly při založení družstva schváleny ustavující schůzí družstva konané dne 13. 12. 2016.
2. Toto znění stanov může být měněno pouze rozhodnutím členské schůze postupem podle těchto stanov a zákona.
3. Právní poměry družstva se řídí zejména ustanoveními zákona číslo 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech a ustanoveními zákona číslo 89/2012 Sb., občanský zákoník a těmito stanovami.

SBD Severní město  
Místopředseda představenstva  
zastoupený  
Ing. Danou Podhrázkou v. r.

SBD Stavbař  
Předseda představenstva  
zastoupený  
Ing. Františkem Sojkou v. r.