

Zakladatelé:

- 1) **městská část Praha 14**, IČO: 00231312, se sídlem Bratří Venclíků 1073/8, 198 00 Praha 14- Černý Most (dále jen „Městská část“)
- 2) **Real 10 a.s.**, IČO: 27921859, Praha 1, Klimentská 1246/1, PSČ 11000 (dále jen „Real 10 a.s.“)
- 3) **Landia Holding s.r.o.**, IČO: 09678093, Evropská 810/136, Vokovice, 160 00 Praha 6 (dále jen „Landia“)

**STANOVY BYTOVÉHO DRUŽSTVA
BROUMARSKÁ**

**Čl. 1
Základní ustanovení**

- 1) Družstvo je obchodní korporací, jejíž právní poměry se řídí zejména ustanoveními zákona č. 90/2012 Sb., Zákon o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích) - dále jen „ZOK“, ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., Zákon občanský zákoník (občanský zákoník, dále jen „OZ“), pokud se vztahují také na bytové družstvo a těmito stanovami.
- 2) Obchodní firma: Bytové družstvo Broumarská
- 3) Sídlo: Praha
- 4) Předmět činnosti: Výstavba bytových domů a rodinných domů a pronájem bytových a nebytových prostor včetně poskytování základních služeb spojených s pronájmem.
- 5) Další podrobnosti k předmětu činnosti: Předmět činnosti Bytového družstva Broumarská (dále jen „**družstvo**“ nebo „**bytové družstvo**“) bude v první fázi své existence naplňován zajištěním spolufinancování a účasti na výstavbě projektu rezidenčního bydlení spočívajícího ve výstavbě 2 bytových domů (dále společně jen „**dům**“ nebo „**bytový dům**“ nebo „**budova**“) a předběžně 12 řadových rodinných domů (dále jen „**rodinné domy**“), když tyto stavby budou postaveny na těchto pozemcích: (i) parcelní číslo 84/2, parcelní číslo 84/3, jehož součástí je stavba, budova bez č.p./č.e., parcelní číslo 85/1 a parcelní číslo 85/2, všechny pozemky se nacházejí v katastrálním území Kyje, obec Praha, LV:1686 (výše uvedené pozemky společně jen „**nemovitosti**“).

Dům a rodinné domy budou postaveny na nemovitostech (či na části nemovitostí), ke kterým bude jedním ze zakladatelů (městská část Praha 14) zřízeno bezúplatné právo stavby, a to na dobu určitou 10 let.

Bytový dům (dva bytové domy) a rodinné domy budou provedeny v mantinelech situace, která tvoří přílohu č. 1 k těmto stanovám a dále v mantinelech ekonomické analýzy, která tvoří přílohu č. 2 k těmto stanovám (dále jen „**projekt výstavby**“). Zakladatelé potvrzují, že projekt výstavby bude v závislosti na dalším postupu realizace projektu dále průběžně upřesňován a finalizován, přičemž z tohoto důvodu mohou nastat i jednotlivé dílčí změny ve finální podobě tohoto projektu výstavby.

V další fázi své existence, po dokončení projektu výstavby a po vydání pravomocného kolaudačního rozhodnutí k domu a rodinným domům, bude družstvo zajišťovat práva vlastníka

domu a rodinných domů a všechny činnosti související s provozem a správou domu a rodinných domů a se zajišťováním služeb spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů ve vlastnictví družstva v bytovém domě.

Pozemky, které se budou nacházet pod bytovými domy a rodinnými domy, resp. které s nimi budou tvořit funkční celek, budou odděleny od nemovitostí na základě příslušného geometrického plánu a následně bezúplatně převedeny městskou částí Praha 14 do vlastnictví bytového družstva, a to za podmínek smlouvy o právu stavby uzavřené mezi městskou částí Praha 14 a družstvem. Takto oddělené části nemovitostí se dále označují v těchto stanovách jako „**oddělené části pozemků**“; jejich předpokládaný rozsah, který podléhá dalšímu upřesňování v průběhu projektové přípravy projektu výstavby, tvoří přílohu č. 1 těchto stanov. Finální rozsah oddělených částí pozemků bude stanoven na základě územního rozhodnutí k projektu výstavby. Vlastnické právo k odděleným částem pozemků bude na bytové družstvo převedeno do 2 (dvou) měsíců od doručení výzvy bytového družstva k uzavření smlouvy o bezúplatném převodu pozemků Městské části, přičemž tato výzva může být doručena Městské části nejdříve po právní moci územního rozhodnutí a stavebního povolení k projektu výstavby nebo právní moci společného povolení k projektu výstavby (popřípadě správních aktů tato rozhodnutí nahrazující); převod bude realizován za podmínek obsažených ve smlouvě o zřízení práva stavby. Ostatní části nemovitostí zůstanou ve vlastnictví Městské části (resp. v její svěřené správě), přičemž na/v nich budou vybudovány příslušné komunikace a další infrastruktura potřebná pro projekt výstavby. Zakladatelé s ohledem na přílohu č. 1 (náskres situace) potvrzují, že celková plocha nemovitostí, ke kterým bude zřízeno právo stavby, je 9 140 m² a aktuálně předpokládaná celková plocha oddělených částí pozemků je 5 705 m².

Úmyslem a závazkem zakladatelů je, aby byly rodinné domy, bez zbytečného odkladu po jejich kolaudaci, převedeny do osobního vlastnictví třetích osob za tržní cenu. Rodinné domy budou převedeny i s pozemky, kterých budou rodinné domy součástí a které budou pro účely převodu odděleny od nemovitostí. Veškeré finanční prostředky, které získá družstvo prodejem rodinných domů, půjdou výlučně na splacení úvěru, který bude družstvem sjednán pro účely výstavby bytového domu a rodinných domů.

Každý ze zakladatelů bude mít na základě svého družstevního podílu právo nájmu k třetině bytů v bytovém domě a k třetině nebytových prostor v bytovém domě. Rodinné domy zůstanou ve vlastnictví družstva a nebudou zatíženy právem nájmu žádného z členů družstva, protože budou následně připraveny k prodeji, jak je shora uvedeno. Výtěžek k z prodeje rodinných domů půjde v celém rozsahu na úhradu úvěru, který bude poskytnut na výstavbu domu a rodinných domů.

- 6) Doba trvání družstva: Družstvo se zakládá na dobu neurčitou.

Čl. 2

Účel a postavení družstva

- 1) Družstvo je společenstvím neuzavřeného počtu osob, které je založeno za účelem zajišťování bytových potřeb svých členů. Může spravovat domy s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví jiných osob a provozovat za podmínek stanovených zákonem i jinou činnost, pokud tím neohrozí uspokojování bytových potřeb svých členů.
- 2) Členové družstva neručí za závazky družstva.
- 3) Družstvo je právnickou osobou, vystupuje v právních vztazích svým jménem a za porušení svých závazků odpovídá celým svým majetkem.
- 4) Družstvo bylo založeno dohodou zakladatelů o obsahu stanov.

- 5) K zajišťování provozních, technických, správních a obdobných činností spojených s předmětem činnosti je družstvo oprávněno sjednat smlouvu s jinou právnickou nebo fyzickou osobou, jejímž předmětem podnikání je správa nemovitostí a činnosti s tím spojené; sjednání takové smlouvy nebo její změny podléhají předchozímu schválení členskou schůzí.
- 6) Ustanovení těchto stanov, které se týkají družstevních bytů, se obdobně vztahují také na družstevní nebytové prostory, neplyne-li výslovně z jednotlivých ustanovení stanov nebo z povahy věci něco jiného.
- 7) Pokud se v těchto stanovách mluví o bytech, rozumí se tím i rodinné domy a nebytové prostory, které se nacházejí v domě.

Čl. 3 Vznik družstva

- 1) Družstvo vzniká zápisem do obchodního rejstříku.

Čl. 4 Základní členský vklad

- 1) Základní členský vklad každého člena činí 100 000,-Kč. Členské vklady se splácejí v hotovosti nebo převodem na bankovní účet družstva. Základní členské vklady mohou být pouze peněžité.
- 2) Základní členský vklad musí být splacen při založení družstva nejpozději však do 15 kalendářních dnů ode dne vzniku družstva.

Čl. 5 Závazky zakladatelů a další členské vklady

- 1) Zakladatelé činí nesporným, že dle znaleckého posudku č. 1604/117/2021 ze dne 27. 8. 2021, který vypracovala znalecká kancelář BDO ZNALEX, s.r.o., IČ: 26099306, se sídlem Nádražní 344/23, Smíchov, 150 00 Praha 5, je obvyklá cena nemovitostí stanovena ve výši 51 087 780,- Kč. Znalecký posudek tvoří přílohu č. 3 k těmto stanovám. Předpokládaná hodnota oddělených částí pozemků tak činí na základě tohoto znaleckého posudku celkem **30 464 700,- Kč** (tj. 5 705 m² krát 5 340,- Kč za 1 m²; tato hodnota dále jen „**hodnota oddělených částí pozemků**“).
- 2) Městská část se zavazuje, že ve prospěch družstva, nejpozději do 9 měsíců od vzniku družstva, zřídí smluvní právo stavby (dle ustanovení § 1240 a násl. občanského zákoníku) k nemovitostem, a to za podmínek sjednaných mezi zakladateli a družstvem (zejména v rámci smlouvy o zřízení práva stavby ve znění jejich dodatků). Pro odstranění jakýchkoli pochybností se výslovně sjednává, že tato povinnost Městské části nemá povahu členského vkladu (respektive dalšího členského vkladu), nýbrž má povahu obligační povinnosti.
- 3) Městská část poskytne bytovému družstvu souhlas s použitím (čerpáním) koeficientů z nemovitostí v rozsahu potřebném pro realizaci projektu výstavby, a to nejpozději do podání žádosti o vydání územního rozhodnutí na projekt výstavby, přičemž za tímto účelem učiní veškeré potřebné kroky a jednání. Pro odstranění jakýchkoli pochybností se výslovně sjednává, že tato povinnost Městské části nemá povahu členského vkladu (respektive dalšího členského vkladu), nýbrž má povahu obligační povinnosti. Ke splnění této povinnosti uzavřou družstvo a Městská část příslušnou smlouvu, přičemž souhlas s čerpáním koeficientů bude poskytnut za standardních podmínek, za jakých je tento souhlas poskytován ze strany hlavního města Prahy,

včetně stanovení úplaty za poskytnutí souhlasu na základě znaleckého posudku.

- 4) Zakladatelé družstva se zavazují k dalšímu členskému vkladu, který bude představován jejich závazkem podílet se rovným dílem na úhradě úvěru, který si vezme družstvo k financování výstavby bytového domu a rodinných domů. K podrobnostech tohoto závazku k dalšímu členskému vkladu bude mezi družstvem a zakladateli uzavřena smlouva dle ustanovení § 572 ZOK.
- 5) Zakladatel Real 10 a.s. se zavazuje převzít další členský vklad ve výši 30 464 700,- Kč, s tím, že tento další členský vklad bude splacen pouze v penězích. Část tohoto dalšího členského vkladu ve výši 25 000 000,-Kč se zavazuje splatit zakladatel Real 10 a.s. nejpozději do 31.5.2023, zbývajících část tohoto dalšího členského vkladu pak bude uhrazena do patnácti (15) dnů od vkladu vlastnického práva bytového družstva k odděleným částem pozemků do katastru nemovitostí. K podrobnostech tohoto závazku k dalšímu členskému vkladu bude mezi družstvem a zakladatelem Real 10 a.s. uzavřena smlouva o převzetí povinnosti k dalšímu členskému vkladu dle ustanovení § 572 ZOK.
- 6) Zakladatel Landia se zavazuje převzít další členský vklad ve výši 30 464 700,- Kč, s tím, že tento další členský vklad bude mít podobu nepeněžitýho vkladu zakladatele Landia, který bude spočívat v činnostech a pracích vymezených v příloze č. 4 k těmto stanovám. Částka, kterou se tento nepeněžitý vklad započítává na členský vklad, je stanovena ve výši 30 464 700,- Kč. Zakladatel Landia se zavazuje vložit tento další členský vklad v příslušné části vymezené v příloze č. 4 nejpozději do právní moci stavebního povolení k projektu výstavby a ve zbývajících částí vymezené v příloze č. 4 nejpozději do 3 měsíců od právní moci kolaudačního rozhodnutí k bytovému domu a k rodinným domům. Zakladatelé se dohodli, že ocenění nepeněžitýho vkladu provede znalecká kancelář BDO ZNALEX, s.r.o., IČ: 26099306, se sídlem Nádražní 344/23, Smíchov, 150 00 Praha 5. K podrobnostech tohoto závazku k dalšímu členskému vkladu bude mezi družstvem a zakladatelem uzavřena smlouva o převzetí povinnosti k dalšímu členskému vkladu dle ustanovení § 572 ZOK.
- 7) Zakladatelé se dohodli, že jejich vklady a závazky k družstvu považují za zcela rovnocenné a spravedlivé a nebudou v této souvislosti požadovat po družstvu či mezi sebou navzájem žádné vyrovnání.
- 8) Zakladatelé se dohodli, že další členské vklady zakladatelů Real 10 a.s. a Landia budou upraveny v závislosti na finálním rozsahu oddělených částí pozemků, které Městská část převede na bytové družstvo, a to tak, že hodnota těchto dalších členských vkladů bude odpovídat skutečnému počtu metrů čtverečních oddělených částí pozemků převedených na bytové družstvo ze strany Městské části krát ocenění jednoho metru čtverečního dle znaleckého posudku uvedené v čl. 5 odst. 1 těchto stanov. Podrobnosti stanoví smlouvy o převzetí povinností k dalšímu členskému vkladu. Další členské vklady lze za trvání bytového družstva vracet jednotlivým zakladatelům, a to za podmínek sjednaných v rámci jednotlivých smluv o převzetí povinnosti k dalšímu členskému vkladu.

Čl. 6

Vznik členství

- 1) Členství v družstvu vzniká při splnění podmínek daných zákonem a těmito stanovami:
 - a) při založení družstva vzniká členství zakladatelům
 - b) za trvání družstva přijetím uchazeče o členství za člena na základě jeho písemné přihlášky a s předchozím souhlasem představenstva družstva,
 - c) převodem nebo přechodem členství za podmínek stanovených těmito stanovami,
 - d) jiným způsobem stanoveným zákonem.
- 2) Vzhledem k tomu, že zakladatelé v rámci družstva realizují především projekt výstavby, členství

v družstvu v prvních fázích projektu výstavby náleží pouze zakladatelům. Přijetí dalších členů do družstva je možné realizovat nejdříve po dokončení výstavby a po právní moci kolaudačního rozhodnutí k bytovému domu a rodinným domům. Podmínky pro přijetí dalšího člena družstva budou stanoveny členskou schůzí družstva, případně doplněním těchto stanov.

- 3) Družstevní podíl představuje práva a povinnosti člena družstva plynoucí z členství v družstvu. Každý člen družstva může mít pouze jeden družstevní podíl. Dělení družstevního podílu je podmíněno souhlasem členské schůze družstva. Spoluvlastnictví družstevního podílu se vylučuje. Zastavení družstevního podílu je možné jen s předchozím písemným souhlasem představenstva družstva.
- 4) Každý ze zakladatelů má v rámci svého družstevního podílu nárok na uzavření nájemní smlouvy k jedné třetině čisté podlažní plochy bytů a k jedné třetině čisté podlažní plochy nebytových prostor, které budou v bytovém domě po dokončení výstavby (po pravomocném kolaudačním rozhodnutí/souhlasu k bytovému domu) s tím, že rozdělení jednotlivých bytů proběhne tak, aby bylo spravedlivé (rozdělení podle velikosti bytů a nebytových prostor, podlaží, orientace apod.). V případě, že přesné rozdělení na třetiny nebude reálně možné, dohodli se zakladatelé, že přidělení bytů a nebytových prostor proběhne s ohledem na celkovou čistou podlažní plochu vždy ve prospěch Městské části. Tyto nároky zakladatelů však nevzniknou dříve, než splní své závazky uvedené v čl. 5 těchto stanov. Podmínkou vzniku členství v družstvu, ani podmínkou pro vznik nároku člena družstva na uzavření nájemní smlouvy dle tohoto čl. 6. odst. 4. stanov není převzetí dalšího členského vkladu.

Čl. 7

Podmínky členství

- 1) Členem družstva může být fyzická i právnická osoba. Členy družstva se stávají vznikem družstva jeho zakladatelé a jejich družstevní podíl je rovný.
- 2) Písemná přihláška do družstva i písemné rozhodnutí představenstva musí obsahovat:
 - a) označení, že jde o přihlášku do družstva
 - b) označení přihlašované osoby, tj.: jméno, příjmení, datum narození a bydliště
 - c) firmu družstva
 - d) vymezení členského vkladu
 - e) datum sepsání přihlášky
 - f) podpis uchazeče o členství
- 3) Družstvo může přijmout sazebník závazných poplatků za registrace a úkony prováděné za účelem vedení členské evidence, placených nad rámec základního členského vkladu.

Čl. 8

Přechod členství

- 1) Smrtí člena družstva přecházejí jeho členská práva a povinnosti na dědice, na základě pravomocného usnesení o projednání dědictví. Souhlas družstva k přechodu členství se nevyžaduje. V případě zániku zakladatele přechází členská práva a povinnosti na právního nástupce (s předchozím souhlasem členské schůze).

Čl. 9

Převod členství

- 1) Převod družstevního podílu v družstvu nepodléhá předchozímu souhlasu členské schůze. Nabyvatelem může být pouze osoba, která splňuje podmínky pro přijetí za člena. Práva a povinnosti spojená s družstevním podílem, včetně převzatých a dosud nesplněných vkladových povinností, přecházejí na nabyvatele ve vztahu k družstvu předložením smlouvy o převodu družstevního podílu příslušnému družstvu nebo pozdějším dnem uvedeným ve smlouvě. Zakladatelé mají k družstevnímu podílu předkupní právo.

Čl. 10

Společné členství manželů

- 1) Společné členství manželů v družstvu vzniká, jestliže je družstevní podíl součástí společného jmění manželů.
- 2) Právo společného nájmu družstevního bytu manželů i společného členství manželů v družstvu vznikne také v případě přechodu a převodu členství na jednoho z manželů.
- 3) V případě manželů se jedná vždy o jedno společné členství.

Čl. 11

Členská práva a povinnosti

- 1) Člen družstva má právo zejména:
 - a) podílet se na řízení a kontrole činnosti družstva přímo nebo prostřednictvím volených orgánů, zejména účastnit se osobně nebo prostřednictvím svého zástupce na jednání a rozhodování členské schůze a veškeré další činnosti, která není vyhrazena voleným orgánům družstva;
 - b) volit a být volen do orgánů družstva, má-li plnou svéprávnost a dosáhl-li věku 18 let;
 - c) účastnit se veškeré družstevní činnosti a požívat výhod, které družstvo členům poskytuje;
 - d) předkládat podnětné návrhy na zlepšení činnosti družstva, vznášet připomínky a dotazy na orgány družstva a být o jejich vyřízení informován; k tomu využívá zejména jednání orgánů družstva nebo členské schůze družstva;
 - e) být seznámen obvyklým způsobem s řádnou účetní závěrkou družstva a na požádání obdržet její písemné vyhotovení;
 - f) na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, a to po splnění podmínek dle těchto stanov;
 - g) být seznámen obvyklým způsobem s ročním vyúčtováním zaplacených úhrad za užívání bytů a nebytových prostor a poskytovaných služeb spojených s jejich užíváním;
 - h) pokud tak rozhodne členská schůze družstva, na uzavření smlouvy s družstvem o převodu vlastnictví bytu či nebytového prostoru, jehož je nájemcem, a spoluvlastnického podílu ke společným částem budovy a pozemku v dohodnuté, přiměřené lhůtě, a to za předpokladu, že podal družstvu písemnou výzvu a že jsou splněny všechny podmínky pro převod, zejména, že již uhradil celý členský podíl a uzavřel závazek a zaplatil další členský podíl (v případě úvěru uhradil v plném rozsahu částku připadající na jeho úvěr, včetně všech s tím spojených nákladů) vypočtený podle stanov a další náklady, které připadají na převáděný byt včetně poměrné části pozemku, jakož i náklady s převodem vlastnictví spojené;
 - i) právo na převod členských práv a povinností podle těchto stanov a platných právních předpisů;
 - j) užívat společné prostory domu a byt, který má v nájmu;
 - k) při zániku členství jinak než převodem členských práv a povinností na vyplacení vypořádacího podílu;

- l) přenechat byt do podnájmu třetí osobě bez souhlasu družstva.
- 2) Člen družstva je povinen zejména:
- a) dodržovat stanovy a usnesení orgánů družstva a podřídit se jim, pokud nejsou v rozporu se zákonem nebo stanovami;
 - b) užívat byt či nebytový prostor k určeným účelům, řádně a včas platit nájemné, úhrady za služby spojené s užíváním bytů a nebytových prostor a plnit další povinnosti stanovené v příslušné nájemní smlouvě. Výši a způsob úhrady nájemného a úhrad za služby spojené s užíváním bytu stanoví členská schůze. Nesplatí-li člen příslušné platby ve stanoveném termínu, mohou být proti tomuto členovi uplatněny sankce ze strany družstva, a to včetně vyloučení z družstva v případě, že prodlení přesáhne lhůtu 3 měsíců;
 - c) zaplatit členský vklad a další členský vklad (včetně přijetí závazku k dalšímu členskému vkladu) způsobem a ve lhůtách určených těmito stanovami a ustavující schůzí družstva, popř. dalšími usneseními členských schůzí. Nesplatí-li člen příslušné částky ve stanoveném termínu, mohou být proti tomuto členovi uplatněny sankce ze strany družstva.
 - d) chránit družstevní majetek, dodržovat domovní řád, předpisy o požární ochraně a řádně užívat a udržovat byt, jakož i společné prostory a zařízení domu a řádně užívat služeb poskytovaných v souvislosti s užíváním bytu;
 - e) umožnit po předchozím oznámení přístup do bytu za účelem zjištění technického stavu, provedení oprav, odečtení stavu spotřeby vody, energií a tepla na měřidlech;
 - f) oznamovat družstvu bez zbytečného odkladu změny týkající se člena družstva a ostatních osob užívajících s ním byt, které jsou podstatné pro vedení členské a bytové evidence a vyúčtování ročních záloh úhrad za služby poskytované v souvislosti s užíváním bytu;
 - g) podílet se poměrnou částí na úhradě výdajů na činnost družstva, daňových a jiných poplatků ve výši určené členskou schůzí;
 - h) přispívat poměrnou částí na úhradu případné ztráty družstva, a to v souladu s uhrazovací povinností členů družstva;
 - i) řádně a včas hradit příspěvky do fondů družstva (pořizovací fond, provozní fond, fond oprav).
 - j) hradit veškeré opravy a rekonstrukce bytu, včetně jeho vybavení, vyjma těch prací, které jsou svěřeny do správy a péče družstva;
 - k) oznámit bez zbytečného odkladu družstvu potřebu těch oprav v bytě, které se mají hradit z prostředků družstva a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikne;
 - l) oznamovat družstvu veškeré stavební činnosti a opravy prováděné v bytě, vyjma drobných oprav v bytě a běžné údržby bytu;
 - m) provádět stavební činnosti a opravy v bytě v souladu se stavebním zákonem v platném znění a po předchozím písemném souhlasu představenstva družstva;
 - n) předat družstvu veškeré podklady související se stavební činností a opravami v bytě, které podléhají stavebnímu povolení, ohlášení stavebních úprav nebo hlášení udržovacích prací do 30 dnů po dokončení prací nebo do 15 dnů od nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí;
 - o) umožnit přístup do bytu za účelem provedení oprav, odečtení stavu spotřeby vody, energií a tepla na měřidlech;
 - p) dodržovat základní pravidla občanského soužití.
- 3) Členská schůze může rozšířit práva a povinnosti členů podle potřeb družstva. Rozšíření však nesmí být v rozporu s obecně platnými právními předpisy a těmito stanovami a musí být stejné pro všechny členy družstva.

Čl. 12

Užívání družstevního bytu

- 1) Právo užívání družstevního bytu vzniká na základě písemné nájemní smlouvy, kterou družstvo přenechává svému členu do užívání příslušný byt.

- 2) Členovi vznikne právo na uzavření smlouvy:
 - a) na základě rozhodnutí družstva o přidělení družstevního bytu za podmínek stanovených v těchto stanovách,
 - b) převodem družstevního podílu podle těchto stanov,
 - c) přechodem družstevního podílu na základě ukončeného řízení o pozůstalosti.
- 3) U zakládajících členů družstva bude byt a nebytový prostor přidělen jednotlivým členům do 30 dnů od právní moci kolaudačního rozhodnutí k bytovému domu, a to s ohledem na zásady uvedené v předchozí části stanov.

Čl. 13 **Povinnosti družstva**

- 1) Družstvo vykonává správu nemovitostí (bytového domu a rodinných domů) nebo prostřednictvím pověřeného správce. Správou nemovitostí (bytového domu a rodinných domů) se rozumí péče o společné části nemovitostí (bytového domu a rodinných domů). Zakladatelé se dohodli, že pokud pověří správce dle první věty tohoto odstavce, bude jim v prvních pěti letech od pravomocné kolaudace bytového domu společnost Správa majetku Praha 14, a. s., IČO 25622684, sídlem Metujská 907, 19800 Praha.
- 2) Družstvo zabezpečuje a hradí údržbu a opravy, rekonstrukce a modernizace nemovitostí (bytového domu a rodinných domů) a společných prostor v tomto rozsahu:
 - a) vodovodní, plynovodní, kanalizační a elektrická přípojka od veřejné části do nemovitostí (bytového domu a rodinných domů),
 - b) vodorovný a svislý přívod vody, plynu, kanalizačního odpadu, včetně rozvodu ve zdech bytů, elektro-silnoproud a elektro-slaboproud (kromě telefonního vedení) až k odbočkám rozvodů do jednotlivých bytů,
 - c) konstrukce základů, střešního pláště a fasády,
 - d) stavební úpravy a údržbu společných prostor.
- 3) Družstvo zabezpečuje údržbu a opravy i uvnitř bytů, jsou-li bezprostředně vyvolány pracemi podle předchozího odstavce. Ostatní opravy v bytech a náklady související s jejich užíváním hradí nájemce; družstvo tyto opravy a služby může za úplatu zajistit nebo zprostředkovat.
- 4) Družstvo zajišťuje služby v tomto rozsahu:
 - a) dodávku studené vody, plynu, tepla, teplé vody, a elektrické energie,
 - b) odvod splaškových vod a odvoz pevného domovního odpadu,
 - c) úklid společných prostor,
 - d) administrativní úkony spojené se správou, zejména účetnictví, včasnou úhradu daní a jiných poplatků,
 - e) výkony spojené s rekonstrukcí a stavebními změnami nemovitostí (bytového domu a rodinných domů) nebo jeho části (kromě vlastních bytů a nebytových prostor),
 - f) úkony spojené s vedením technické dokumentace nemovitostí (bytového domu a rodinných domů) a jeho části, včetně všech bytů,
 - g) revize technických zařízení dle platných právních předpisů.
- 5) Družstvo vykonává dozor nad činností správce nemovitostí, pokud tuto činnost nevykonává samo.

- 6) Družstvo zřídí ve svém sídle informační desku. Informační deska je přístupná každý pracovní den v běžnou pracovní dobu všem členům. Informační deska má podobu klasické nástěnky

Čl. 14 **Členská evidence**

- 1) Družstvo vede evidenci všech svých členů a udržuje ji v souladu se skutečným stavem:
 - a) jméno a bydliště nebo sídlo, případně také jiná členem určená adresa pro doručování,
 - b) den a způsob vzniku a zániku členství v družstvu a
 - c) výše členského vkladu a rozsah splnění vkladové povinnosti k členskému vkladu.
- 2) Do členské evidence se zapisuje kromě jména, bydliště a rodného čísla, případně členem určené adresy pro doručování člena i den a způsob vzniku a zániku členství v družstvu a výše základního členského vkladu a rozsah splnění vkladové povinnosti k členskému vkladu. V evidenci se bez zbytečného odkladu vyznačí všechny změny evidovaných skutečností, které byly představenstvu doloženy. Členové družstva souhlasí s užitím jejich osobních údajů do této evidence družstva. Členové družstva jsou zároveň povinni bez zbytečného odkladu oznámit a doložit představenstvu jakékoliv změny údajů evidovaných v členské evidenci.
- 3) Představenstvo družstva umožní každému, kdo prokáže právní zájem, aby do evidence nahlédl.
- 4) Člen má právo do seznamu členů nahlížet a žádat bezplatné vydání potvrzení o svém členství a obsahu svého zápisu v seznamu členů. Člen, který požaduje vydání tohoto potvrzení častěji než jedenkrát za rok, uhradí družstvu odůvodněné náklady s tím spojené ve výši 100 Kč za jedno potvrzení.

Čl. 15 **Zánik členství**

- 1) Členství v družstvu zaniká způsoby stanovenými ZOK. Podrobnější úpravu některých způsobů zániku členství stanoví následující články.

Čl. 16 **Zánik členství dohodou**

- 1) Dohodu o skončení členství uzavírají družstvo a člen písemně. Písemná dohoda musí obsahovat časový údaj o dni, ke kterému členství zaniká a o dni, v němž dojde k vyklizení a předání bytu. Majetkové vypořádání (vyplacení vypořádacího podílu ve výši stanovené zákonem) se provede v soulasu se zákonem (ZOK), nikoliv však dříve, než dojde k vyklizení a řádnému předání bytu družstvu.
- 2) Členství končí sjednaným dnem. Jedno vyhotovení dohody o skončení členství vydá družstvo členovi.

Čl. 17 **Zánik členství vystoupením**

- 1) Člen může z družstva vystoupit. Zakládající člen družstva může z družstva vystoupit však jen s předchozím souhlasem členské schůze.
- 2) Členství zaniká uplynutím výpovědní doby 2 měsíců; tato doba začíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení písemného oznámení člena družstvu o jeho

vystoupení z družstva. Vypořádací podíl bude vyplacen ve lhůtě a za podmínek stanovených v těchto stanovách a ZOK.

- 3) Oznámení o vystoupení může člen odvolat jen písemně a se souhlasem družstva (členské schůze).

Čl. 18

Zánik členství úmrtím člena fyzické osoby

- 1) Zemře-li člen a nejde-li o společné členství manželů, přechází dnem jeho smrti členství v družstvu na dědice, kterému připadl členský podíl. Dědic doloží své dědické oprávnění příslušným pravomocným rozhodnutím příslušného orgánu, s vyznačenou doložkou právní moci.
- 2) S přechodem členského podílu přechází na dědice i nájem družstevního bytu, popř. právo na uzavření nájemní smlouvy o nájmu družstevního bytu, jakož i právo na převod bytu do vlastnictví člena, případně další práva stanovená těmito stanovami či ZOK.
- 3) Do skončení dědického řízení uhrazuje povinné platby za zemřelého člena dědic nebo dědicové, kteří se účastní dědického řízení. Ve sporných případech může družstvo rozhodnout, že bude povinné platby uhrazovat ze svých zdrojů do vydání pravomocného rozhodnutí v dědickém řízení, přičemž dědic je povinen dlužné částky družstvu splatit po nabytí družstevního podílu, když na něj v souladu s těmito stanovami a ZOK přecházejí všechny dluhy zemřelého vůči družstvu.

Čl. 19

Zánik členství vyloučením

- 1) Představenstvo družstva může člena družstva nebo společné členy družstva, s jejichž členstvím je spojen nájem družstevního bytu nebo společný nájem družstevního bytu, vyloučit z družstva:
 - a) poruší-li nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu, nebo
 - b) byl-li nájemce pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na družstvu nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází.
- 2) Před rozhodnutím o vyloučení je družstvo povinno udělit členovi písemnou výstrahu. Vyloučit člena družstva bez udělení této výstrahy lze pouze v případě, že byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu nebo proti členovi družstva, nebo jestliže porušení členských povinností nebo jiné důležité důvody uvedené ve stanovách měly následky, které nelze odstranit.
- 3) Rozhodnutí o vyloučení se vyhotoví písemně. Proti rozhodnutí představenstva o vyloučení může člen podat odůvodněné námitky k členské schůzi, a to ve lhůtě třiceti dnů ode dne doručení rozhodnutí, jinak toto právo zaniká.
- 4) Rozhodnutí o vyloučení společných členů se samostatně doručuje každému z manželů. Každý ze společných členů má právo proti rozhodnutí vznést námitky i bez ohledu na vůli druhého z manželů.
- 5) Proti rozhodnutí členské schůze o zamítnutí námitek může vylučovaný člen podat ve lhůtě tří měsíců ode dne doručení rozhodnutí návrh soudu na prohlášení rozhodnutí o vyloučení za neplatné, jinak toto právo zaniká. Do doby uplynutí lhůty pro podání návrhu u soudu nebo do doby pravomocného skončení soudního řízení družstvo nemůže vůči tomuto členovi uplatnit žádná práva plynoucí ze zániku jeho členství.

- 6) Rozhodnutí členské schůze o vyloučení člena a rozhodnutí členské schůze o zamítnutí námitek se vylučovanému členovi doručí doporučeným dopisem do vlastních rukou na jeho adresu uvedenou v seznamu členů.
- 7) Členství vylučovaného člena zanikne marným uplynutím lhůty pro podání námitek nebo dnem, kdy vylučovanému členovi bylo doručeno rozhodnutí členské schůze o zamítnutí jeho námitek.
- 8) Družstvo je oprávněno rozhodnutí o vyloučení zrušit. O zrušení rozhodnutí o vyloučení rozhoduje orgán, který je oprávněn rozhodnout o vyloučení. Se zrušením vyloučení musí vyloučený člen vyslovit písemný souhlas. Pokud neudělí tento souhlas do jednoho měsíce ode dne, kdy mu bylo rozhodnutí o zrušení vyloučení doručeno, k rozhodnutí o zrušení vyloučení se nepřihlíží. To neplatí, pokud vyloučený člen o zrušení rozhodnutí o vyloučení již dříve písemně požádal. Představenstvo je oprávněno zrušit rozhodnutí o vyloučení v případech, v nichž probíhá řízení o prohlášení neplatnosti vyloučení člena z družstva. Pokud bylo rozhodnutí o vyloučení zrušeno, nebo bylo-li rozhodnuto členskou schůzí nebo soudem o tom, že námitky člena proti rozhodnutí o vyloučení jsou důvodné, členství člena v družstvu nezaniklo.

Čl. 20

Další způsoby zániku členství

- 1) Členství v družstvu zaniká také:
 - a) okamžikem, kdy nastávají účinky prohlášení konkurzu na majetek člena družstva,
 - b) okamžikem, kdy nastávají účinky schválení oddlužení zpeněžením majetkové podstaty nebo plněním splátkového kalendáře se zpeněžením majetkové podstaty člena, jestliže v rozhodnutí o schválení oddlužení insolvenční soud uložil členu vydat družstevní podíl, který slouží jako jeho bydli, insolvenčnímu správci ke zpeněžení,
 - c) okamžikem, kdy v insolvenčním řízení požádal o zpeněžení družstevního podílu zajištěný věřitel, doručením vyznění o neúspěšné opakované dražbě v řízení o exekuci nebo o výkonu rozhodnutí, nebo není-li družstevní podíl převoditelný, pravomocným nařízením výkonu rozhodnutí k postižení družstevního podílu nebo právní mocí exekučního příkazu k postižení k postižení družstevního podílu po uplynutí lhůty uvedené ve výzvě ke splnění vymáhané povinnosti podle zvláštního právního předpisu a, byl-li v této lhůtě podán návrh na zastavení exekuce, právní mocí rozhodnutí, kterým bylo řízení o zastavení exekuce zastaveno, nebo kterým byl návrh na zastavení exekuce odmítnut nebo zamítnut
 - d) Zánikem a likvidací družstva bez nástupce.
- 2) Jestliže byl zrušen konkurs na majetek člena z jiných důvodů než pro splnění rozvrhového usnesení nebo proto, že jeho majetek byl zcela nepostačující, jeho členství v družstvu se obnoví dnem, kdy je družstvu doručen projev vůle člena členství obnovit; nestane-li se tak do 4 měsíců od právní moci takového rozhodnutí, toto právo zaniká. Vyplatilo-li družstvo vypořádací podíl, člen ho nahradí družstvu spolu s projevem vůle členství obnovit, jinak se mu členství v družstvu neobnoví.
- 3) Při likvidaci družstva se postupuje podle příslušných ustanovení ZOK. Členství zaniká dnem výmazu družstva z obchodního rejstříku.

Čl. 21

Zánik společného členství manželů

- 1) Společné členství manželů v družstvu zaniká:
 - a) smrtí jednoho z manželů,
 - b) písemnou dohodou manželů o úpravě práv bydlení po rozvodu nebo marným uplynutím lhůty pro jeho vypořádání podle občanského zákoníku.,

- c) ostatními způsoby stanovenými zákonem.
- 2) Zanikne-li společné členství manželů v družstvu smrtí jednoho z nich, zůstává členem družstva pozůstalý manžel.
- 3) Po rozvodu manželství zůstává členem družstva ten z manželů, který byl určen dohodou rozvedených manželů nebo rozhodnutím soudu.
- 4) Společné členství manželů v družstvu zaniká i přechodem jejich členských práv a povinností, jejich písemnou dohodou s družstvem, vystoupením z družstva, vyloučením a zánikem družstva po ukončení likvidace.
- 5) Jestliže společné členství manželů zaniklo tím, že z družstva vystoupil nebo byl vyloučen jeden z manželů, zůstává druhému z manželů členství nadále zachováno, a to jako členství individuální.

Čl. 22

Majetkové vypořádání při zániku členství

- 1) Zanikne-li členství za trvání družstva, má dosavadní člen nárok na vypořádací podíl, který se určí poměrem splněné vkladové povinnosti člena, kterému v daném účetním období zaniklo členství, k členskému vkladu vůči souhrnu splněných vkladových povinností všech členů k členským vkladům k poslednímu dni tohoto účetního období, nejméně však činí částku vyjadřující rozsah splněné vkladové povinnosti člena v bytovém družstvu (v případě vkladové povinnosti splněné anuitními platbami úvěru se, za vkladovou povinnost považuje uhrazená jistina úvěru ke dni zániku členství, k úrokům a dalším částkám spojeným s pořízením úvěru se nepřihlíží).
- 2) Pro určení vypořádacího podílu je rozhodný stav uvedený v předchozím odstavci, případně ke dni zániku členství, podle způsobu určení výše vypořádacího podílu.
- 3) Vypořádací podíl člena, který byl nájemcem družstevního bytu a tento nevyklidil, je splatný uplynutím 3 měsíců ode dne vyklizení družstevního bytu, jehož byl bývalý člen nájemcem, nebo uplynutím 3 měsíců poté, kdy byla nebo mohla být zjištěna výše vypořádacího podílu podle § 623, a to tím dnem, který nastane později. U nebydlícího člena je vypořádací podíl splatný uplynutím 3 měsíců poté, kdy byla nebo mohla být zjištěna jeho výše podle § 623 zákona.
- 4) Při výplatě vypořádacího podílu započte družstvo své splatné pohledávky vůči bývalému členu. O takovou započitatelnou částku se vypořádací podíl snižuje. Vypořádací podíl bude dále snižován o náklady, které družstvu vznikly v souvislosti se zánikem členství člena družstva. Vypořádací podíl se vyplácí v penězích.
- 5) Zánikem členství v důsledku převodu družstevního podílu nevzniká dosavadnímu členovi vůči družstvu nárok na vypořádací podíl. Vzájemné nároky si účastníci převodu nebo výměny vypořádají mezi sebou. Na nabyvatele přechází všechny závazky převodce.
- 6) Při převodu bytu do vlastnictví člena - nájemce nevzniká členovi nárok na vypořádací podíl, ani na žádné jiné platby z titulu splněné vkladové povinnosti.

Čl. 23

Volené orgány družstva

- 1) Orgány družstva jsou:
 - a) členská schůze,

- b) představenstvo,
- 2) Do volených orgánů družstva mohou být voleni jen členové družstva.
- 3) Členská schůze je oprávněna zřídit poradní komise, trvalé nebo dočasné.
- 4) Zakladatelé jsou povinni zmocnit fyzickou osobu (svéprávnou a starší 18 let, která splňuje i další podmínky pro členství v orgánu družstva), která je bude v orgánu družstva zastupovat. Zástupce městské části Praha 14 na členské schůzi družstva volí Zastupitelstvo městské části Praha 14. Zástupce městské části Praha 14 do představenstva družstva volí Rada městské části Praha 14.
- 5) Prvními členy představenstva družstva jsou zakladatelé:
 - a) **městská část Praha 14**, IČ: 00231312, se sídlem Bratří Venclíků 1073/8, 198 00 Praha 14- Černý Most
 - b) **Real 10 a.s.**, IČ: 27921859, Praha 1, Klimentská 1246/1, PSČ 11000
 - c) **Landia Holding s.r.o.**, IČ: 09678093, Evropská 810/136, Vokovice, 160 00 Praha 6

Čl. 24

Členská schůze družstva

- 1) Nejvyšším orgánem družstva je členská schůze. Členská schůze se schází nejméně jednou ročně.
- 2) Svolavatel členské schůze nejméně patnáct dnů přede dnem konání členské schůze uveřejní pozvánku na členskou schůzi na informační desce družstva a současně ji zašle členům na adresu uvedenou v evidenci členů nebo ji členům předá osobně. Se souhlasem člena mu může být pozvánka zasílána pouze elektronicky na adresu uvedenou v evidenci členů. Souhlas lze dát jakýmkoliv způsobem, z něhož plyne tato vůle člena.
- 3) Pozvánka obsahuje alespoň:
 - a) firmu a sídlo družstva,
 - b) místo a dobu zahájení členské schůze; místo a dobu zahájení členské schůze se určí tak, aby co nejméně omezovaly možnost člena se jí zúčastnit,
 - c) označení, zda se svolává členská schůze nebo náhradní členská schůze,
 - d) program členské schůze a
 - e) místo, kde se člen může seznámit s podklady k jednotlivým záležitostem programu členské schůze, pokud nejsou přiloženy k pozvánce.
- 4) Má-li dojít ke změně stanov nebo k přijetí usnesení, jehož důsledkem je změna stanov, obsahuje pozvánka v příloze též návrh těchto změn nebo návrh usnesení a uvedení konkrétních změn stanov (co se mění a zdůvodnění změn).
- 5) Představenstvo svolá členskou schůzi vždy, je-li to v důležitém zájmu družstva. Představenstvo svolá členskou schůzi bez zbytečného odkladu také poté, co 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 družstvo se dostalo do úpadku nebo do hrozícího úpadku podle jiného právního předpisu, a navrhne členské schůzi přijetí potřebných opatření k nápravě.

- 6) Představenstvo svolá členskou schůzi, jestliže jej o to požádalo alespoň 10 % členů družstva, kteří mají nejméně jednu pětinu všech hlasů, neurčí-li stanovy nižší počet oprávněných členů nebo nižší počet potřebných hlasů anebo nižší počet oprávněných členů i potřebných hlasů.
- 7) Na žádost členů družstva podle § 639 odst. 3 ZOK, nebo v důležitém zájmu družstva může členskou schůzi svolat i jeden nebo někteří členové představenstva, či členové kontrolní komise nebo likvidátor, jestliže ji mělo svolat představenstvo podle tohoto zákona nebo stanov a neučinilo tak bez zbytečného odkladu poté, co tato povinnost vznikla.
- 8) Není-li členská schůze svolána na žádost členů družstva podle § 639 odst. 3 ZOK představenstvem tak, aby se konala do 30 dnů po doručení žádosti, musí být členská schůze svolána osobami nebo orgánem podle § 640 zákona.
- 9) Jestliže tak tyto osoby nebo orgán podle § 640 zákona neučiní do 10 dnů poté, co uplynula lhůta pro svolání členské schůze představenstvem, může členskou schůzi svolat a všechny úkony s tím spojené činit osoba k tomu písemně zmocněná všemi členy, kteří o svolání členské schůze požádali.
- 10) Ustanovení § 647 a 648 ZOK o náhradní členské schůzi se neužije.

Čl. 25

Působnost členské schůze

- 1) Do výlučné působnosti členské schůze patří:
 - a) přijímat a měnit stanovy,
 - b) rozhodovat o podmínkách přijetí za člena družstva,
 - c) volit a odvolávat členy představenstva,
 - d) schvalovat řádnou účetní závěrku, rozhodovat o rozdělení a užití zisku nebo jiných vlastních zdrojů, popř. způsobu úhrady ztráty,
 - e) rozhodovat o zvýšení nebo snížení základního členského vkladu,
 - f) rozhodovat o základních otázkách koncepce rozvoje družstva,
 - g) rozhodovat o splynutí, sloučení, rozdělení a o jiném zrušení družstva nebo změně právní formy,
 - h) schvalovat usnesení družstva, provozní řád, jednací řád, volební řád a další dokumenty,
 - i) rozhodovat o tvorbě a použití fondů družstva a o jiných významných majetkových dispozicích a schvalovat hospodaření s majetkem družstva,
 - j) rozhodovat o přijetí úvěru, zřízení zástavy a jiných formách zajištění,
 - k) rozhodovat o zcizení majetku družstva včetně uzavírání dohod o smlouvách budoucích,
 - l) rozhodovat o podaných námitkách proti rozhodnutí představenstva družstva o vyloučení člena družstva,
 - m) rozhodovat o převezech bytů do osobního vlastnictví členů družstva nebo jiných osob,
 - n) schvalovat výši a způsob úhrady nájemného a úhrad za služby spojené s užíváním bytu či nebytového prostoru,
 - o) rozhodovat o prohlášení vlastníka o vymezení bytových a nebytových jednotek v domě.
- 2) Členská schůze je dále oprávněna:
 - p) projednávat stížnosti členů,
 - q) schvalovat statuty fondů,
 - r) určovat povinnosti členů
 - s) vykonávat působnost kontrolní komise,

- t) rozhodovat o úhradě ztráty družstva,
 - u) stanovit pravidla v souladu se stanovami, na jejichž základě bude družstvo uzavírat se členy a s ostatními nájemci nájemní smlouvy,
 - v) schvalovat odměny představenstvu
 - w) schvalovat právní jednání družstva, na základě, kterých vznikne družstvu povinnost uhradit částku přesahující 5 000 000,-Kč,
 - x) rozhodovat o zatížení majetku družstva právem třetích osob,
 - y) schvalovat smlouvy, uzavírané mezi družstvem a členem družstva nebo orgánem družstva, s výjimkou nájemních smluv,
 - z) rozhodovat o změně pravidel pro přispívání členů družstva na správu společných částí budovy a jejich údržbu a rozhodovat o převzetí závazku, přistoupení k závazku či zajištění závazku třetí osobou družstvem.
- 3) Členská schůze si může vyhradit rozhodování kterékoliv otázky, týkající se družstva a jeho činnosti, neuvedené v předchozích odstavcích.
- 4) Na členské schůzi se hlasuje aklamací, neusnese-li se členská schůze na hlasování hlasovacími lístky, a to třeba i v jediném bodu programu.
- 5) Členská schůze rozhoduje i o dalších záležitostech družstva a jeho činnosti, pokud tak stanoví zákon nebo si rozhodování o některé věci vyhradila.
- 6) Připouští se hlasování členské schůze mimo zasedání členské schůze (per rollam), a to korespondenčně (písemně) či elektronicky (prostřednictvím emailové zprávy).
- 7) Představenstvo může rozhodnout, že se rozhodnutí členské schůze uskuteční způsobem per rollam. Návrh rozhodnutí, které představenstvo předloží členům družstva k hlasování per rollam, musí obsahovat alespoň:
- a) text navrhovaného rozhodnutí a jeho odůvodnění,
 - b) lhůtu pro doručení vyjádření člena určenou stanovami, ne kratší než 15 dnů, s tím, že pro začátek jejího běhu je rozhodné doručení návrhu členovi,
 - c) podklady potřebné pro přijetí navrhovaného rozhodnutí
- 8) Nedoručí-li člen ve stanovené lhůtě osobě oprávněné svolat členskou schůzi souhlas s návrhem rozhodnutí, platí, že s návrhem nesouhlasí.
- 9) Vyžaduje-li zákon nebo tyto stanovy, 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. Ve vyjádření člena se uvede i obsah návrhu rozhodnutí členské schůze, jehož se vyjádření týká; podpis na vyjádření musí být úředně ověřen. Ustanovení § 659 odst. 2 zákona se použije obdobně.
- 10) Rozhodná většina se počítá z celkového počtu hlasů všech členů družstva.
- 11) Rozhodnutí přijaté postupem per rollam, včetně dne jeho přijetí, oznámí družstvo nebo osoba oprávněná svolat členskou schůzi způsobem stanoveným zákonem o obchodních korporacích a stanovami pro svolání členské schůze všem členům bez zbytečného odkladu ode dne jeho přijetí.
- 12) 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.

Čl. 26

Usnesení členské schůze

- 1) Pro platnost usnesení členské schůze se vyžaduje její řádné svolání a přítomnost všech členů a souhlas všech hlasů přítomných členů.
- 2) Při hlasování má každý člen jeden hlas.
- 3) Člen družstva může být na členské schůzi zastoupen jinou osobou, a to na základě plné moci, když podpisy na této plné moci je třeba úředně ověřit.
- 4) O průběhu jednání každého orgánu družstva pořídí ten, kdo jednání orgánu družstva svolal, zápis, který obsahuje alespoň údaj o datu, místě a programu jednání orgánu, přijatá usnesení, výsledky hlasování a námítky členů.
- 5) Přílohu zápisu tvoří seznam účastníků schůze, pozvánka na ni a podklady, které byly předloženy k projednáváním bodům.
- 6) Každý člen má právo vyžádat si zápis a jeho přílohy k nahlédnutí.
- 7) O rozhodnutí členské schůze, kterým se mění stanovy družstva, musí být pořízen notářský zápis, který musí obsahovat též schválený text změny stanov. Ke změně stanov si musí člen družstva, kterým je zástupce městské části Praha 14, vyžádat předchozí souhlas Zastupitelstva městské části Praha 14.

Čl. 27

Představenstvo

- 1) Představenstvo je statutárním orgánem družstva. Představenstvo má 3 členy. Představenstvo má funkční období na dobu neurčitou a volí ze svých členů předsedu představenstva. K rozhodnutí představenstva je nutný souhlas všech členů představenstva.
- 2) Představenstvu přísluší obchodní vedení družstva, řídí činnost družstva a rozhoduje o všech jeho záležitostech, které nejsou zákonem vyhrazeny jinému orgánu družstva.
- 3) Navenek jedná za družstvo vždy jeden člen představenstva, a to samostatně. Pokud zákon vyžaduje pro právní jednání písemnou formu, vyžaduje se právní jednání všech členů představenstva, stejně tak v případě, že půjde o majetkovou dispozici nad částku ve výši 2 000 000,-Kč.
- 4) Činnost představenstva a běžnou činnost družstva řídí a organizuje předseda. Ve své činnosti je vázán obecně závaznými právními předpisy, stanovami družstva a usneseními členské schůze a představenstva.
- 5) Představenstvo se schází podle potřeby, nejméně však jednou za tři měsíce. Schůze představenstva svolává předseda představenstva pozvánkou zaslanou nejpozději 14 dní před konáním schůze. Se souhlasem všech členů představenstva může být schůze představenstva svolána i jiným způsobem, případně se vzdáním se práva na včasné svolání, pokud jsou přítomni všichni členové představenstva.
- 6) Z jednání představenstva musí být vyhotoven písemný zápis.
- 7) Do kompetence představenstva spadají následující činnosti:

- a) řídí činnost družstva a rozhoduje o všech záležitostech, které podle zákona a stanov nespádají do kompetence jiného orgánu,
- b) svolává členskou schůzi a připravuje podklady k jednání,
- c) plní usnesení členské schůze a odpovídá jí za svou činnost,
- d) předkládá členské schůzi zprávu o své činnosti, kterou tato schválí nebo ji vezme na vědomí; v případě, že je tato zpráva zamítnuta, musí být sděleny důvody zamítnutí,
- e) projednává návrhy a podněty členů družstva a stížnosti jiných osob a je povinno vyjádřit se k nim do 30 dnů,
- f) odpovídá za administrativu a vedení členské evidence,
- g) provádí úkony v majetkoprávních vztazích, uzavírá všechny druhy smluv,
- h) odpovídá za řádnou účetní závěrku a případně sestavuje výroční zprávu o hospodaření družstva, které předkládá členské schůzi a kontrolní komisi k projednání,
- i) projednává případy porušení či nesplnění povinností členů družstva,
- j) rozhoduje o vyloučení člena družstva,
- k) zajišťuje zápisy změn týkající se zapisovaných skutečností do obchodního rejstříku,
- l) jedná ve všech dalších věcech, ke kterým je členská schůze zmocní nebo které vycházejí z těchto stanov.

Čl. 28

Kontrola družstva

- 1) Kontrolní komise se nezřizuje. Její působnost vykonává členská schůze; každý člen družstva má vůči představenstvu družstva stejnou pravomoc jako kontrolní komise.
- 2) Městská část Praha 14 má v rámci oprávnění dle čl. 28 odst. 1 právo provádět kontrolu v družstvu, a to prostřednictvím svých zaměstnanců, které k této činnosti pověří. Tuto kontrolu je městská část Praha 14 povinna ohlásit představenstvu družstva nejméně 30 dní před provedením kontroly. V rámci kontroly jsou členové kontrolní skupiny oprávněni nahlížet do účetnictví družstva, kontrolovat hospodaření družstva a činit další úkony nutné k řádnému provedení kontroly. Družstvo i představenstvo této kontrolní skupině poskytne veškerou součinnost.
- 3) Členská schůze se vyjadřuje ke každé roční nebo jiné účetní závěrce, k návrhu na rozdělení zisku nebo úhrady ztráty družstva.
- 4) Členská schůze či členové jsou oprávněni vyžadovat u představenstva informace a doklady o hospodaření družstva. Představenstvo je povinno bez zbytečného odkladu oznámit členské schůzi všechny skutečnosti, které mohou mít závažné důsledky v hospodaření nebo postavení družstva nebo jeho členů.

Čl. 29

Hlasování v představenstvu protokoly o jednání

- 1) Každému členu představenstva náleží jeden hlas.
- 2) Orgány družstva vedou o průběhu jednání a hlasování písemné protokoly. O přijatých usneseních se vyhotovují zápisy, které jsou přístupné všem členům družstva. V zápisu se jmenovitě uvedou členové představenstva, kteří hlasovali proti jednotlivým usnesením nebo se zdrželi hlasování; u neuvedených členů se má za to, že hlasovali pro přijetí usnesení.

Čl. 30

Zákaz konkurence

- 1) Na členy představenstva se nevztahuje zákaz konkurence.

Čl. 31

Odpovědnost členů orgánů družstva za škodu

- 1) Nároky družstva z odpovědnosti členů orgánů družstva za škodu uplatňuje představenstvo.
- 2) Vůči členům představenstva uplatňuje nároky družstva kontrolní komise prostřednictvím jí určeného člena, pokud není zřízena, tak kterýkoliv člen družstva.
- 3) Pokud by náhrada škody nebyla představenstvem vymáhána soudně, je každý člen družstva oprávněn podat jménem družstva proti členovi představenstva nebo členovi kontrolního orgánu žalobu o náhradu škody, kterou družstvu způsobil.

Čl. 32

Společná ustanovení k hospodaření družstva

- 1) Družstvo hospodaří v předmětu své činnosti samostatně a na svůj účet.
- 2) Družstvo je povinno sestavit za každý rok účetní závěrku.
- 3) Členové družstva si mohou vyžádat řádnou účetní závěrku a návrh na rozdělení zisku a úhrady ztráty k nahlédnutí.
- 4) Pokud o to požádá některý ze zakládajících členů družstva, 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 členské schůzi následující po požadavku člena na vypracování výroční zprávy.
- 5) Představenstvo družstva je povinno sledovat hospodaření a parametry jednání družstva s ohledem na zákon o veřejných zakázkách a vyhodnocovat, zda není družstvo v režimu veřejného zadavatele dle zákona o veřejných zakázkách (prostřednictvím účasti městské části Praha 14 na družstvu).

Čl. 33

Způsob použití zisku nebo jiných vlastních zdrojů a úhrada případné ztráty

- 1) Členská schůze se při projednání řádné účetní závěrky usnese na použití zisku nebo jiných vlastních zdrojů, případně na způsobu úhrady ztrát. Zisk nebo jiné vlastní zdroje bytového družstva mohou být použity pouze k uspokojování bytových potřeb členů a k dalšímu rozvoji bytového družstva, popřípadě mohou být za podmínek stanovených ve smlouvách o převzetí dalšího členského vkladu vráceny členům družstva.
- 2) Podíl člena na zisku nebo jiných vlastních zdrojích určených k rozdělení mezi členy se stanoví poměrem jeho splaceného vkladu ke splaceným vkladům všech členů ke dni konání členské schůze, která o podílu na zisku nebo jiných vlastních zdrojích rozhoduje. U členů, jejichž členství v rozhodném roce trvalo jen část roku, se tento podíl poměrně zkrátí.
- 3) Případná ztráta se nejdříve vypořádá prostřednictvím fondu určeného k úhradě ztráty, případně prostřednictvím dalších rezervních a jiných fondů (vyjma pořizovacího fondu, který je alokovan na úhradu nákladů projektu výstavby) či nerozděleného zisku. Pokud to nebude postačovat pro úhradu vykázané ztráty družstva, je členská schůze oprávněna rozhodnout za podmínek stanovených v právních předpisech o uhrazovací povinnosti členů družstva, a to až do výše trojnásobku jejich základních členských vkladů.

Čl. 34

Fondy družstva

- 1) Družstvo může zřídit na základě rozhodnutí členské schůze tyto fondy: fond ztrát, pořizovací fond, provozní fond a fond oprav.
- 1) Fond ztrát rozhodnutím členské schůze je možné zřídit až do výše základního členského vkladu fond ztrát, do kterého je povinen přispět každý člen poměrně podle výše svého základního členského vkladu.
- 2) Družstvo doplňuje fond nejméně o 10 % ročního čistého zisku až do doby, kdy výše fondu dosáhne částky rovnající se součtu všech základních členských vkladů.
- 3) Zdroje fondu se používají výhradně na úhradu ztrát družstva.
- 4) Fond se smí použít za trvání družstva k rozdělení mezi členy, a to rozhodnutím členské schůze přijaté nadpolovičním počtem všech hlasů členů družstva.

Čl. 35

Fond pořizovací

- 1) Fond pořizovací se tvoří z dalších členských vkladů peněžního plnění členů družstva ("členský podíl") stanovených těchto stanovách.
- 2) Prostředky fondu se použijí výlučně na úhradu nákladů spojených s projektem výstavby.

Čl. 36

Fond provozní

- 1) Fond je tvořen z pravidelných měsíčních záloh placených členy družstva, popř. nájemci bytů a nebytových prostor. Výši záloh stanovuje členská schůze.
- 2) Prostředky fondu se používají na úhrady za běžné provozní a správní náklady, které proplácí družstvo zejména na základě došlých faktur a jiných dokladů.
- 3) Prostředky fondu se evidují podle nájemců bytů a nebytových prostor a vyúčtovávají se ročně podle skutečných nákladů.

Čl. 37

Fond oprav

- 1) Fond je tvořen z pravidelných měsíčních záloh placených nájemci bytů. Výši záloh stanovuje členská schůze.
- 2) Prostředky fondu se používají výhradně na opravy společných prostor nemovitostí a dalších částí nemovitostí nebo na případné splátky úvěru na takové opravy.
- 3) Prostředky fondu se evidují podle jednotlivých členů, popř. nájemců bytů a vyúčtovávají se ročně podle skutečných nákladů.

Čl. 38

Zrušení a likvidace družstva

- 1) Družstvo se zrušuje způsoby stanovenými ZOK.
- 2) Rozhodnutí členské schůze o zrušení se osvědčuje notářským zápisem.
- 3) Družstvo zaniká výmazem z obchodního rejstříku.
- 4) Průběh likvidace družstva upravuje ZOK.
- 5) Podíl člena na likvidačním zůstatku je roven splněné vkladové povinnosti k členskému vkladu (v případě úhrady úvěrem se počítá jen jistina úvěru, k úrokům a nákladům úvěru se nepřihlíží). Podíl na likvidačním zůstatku se vyplácí v penězích. Nelze-li práva všech členů uspokojit zcela, uspokojí se poměrně.
- 6) Jestliže po uspokojení práv všech členů na podíl na likvidačním zůstatku zůstanou nerozděleny nějaké prostředky, rozdělí se mezi členy v poměru výše jejich vkladů do družstva, vůči celkovému součtu vkladů.

Čl. 39 **Společná ustanovení**

- 1) Rozhodnutí týkající se jednotlivých členů družstva jim musí být doručeno nebo oznámeno.
- 2) Lhůta k podání odůvodněných námitek činí třicet dnů od doručení oznámení o vyloučení, počíná běžet dnem následujícím po dni doručení.
- 3) Má se za to, že došla zásilka odeslaná s využitím provozovatele poštovních služeb došla k adresátovi třetí pracovní den po odeslání, byla-li však odeslána na adresu v jiném státu, pak patnáctý den po odeslání.
- 4) Doručení do vlastních rukou se vyžaduje v případech stanovených zákonem, těmito stanovami
- 5) Nájemní vztahy se řídí občanským zákoníkem a ZOK, jinými právními předpisy a těmito stanovami.
- 6) Vztahy mezi členy družstva a družstvem, jakož i právní postavení družstva se řídí ZOK a těmito stanovami.
- 7) Vztahy k nečlenům družstva - nájemcům se řídí občanským zákoníkem. Výše nájemného nájemců s regulovaným nájmem se stanoví v souladu s obecně závaznými právními předpisy. Způsob placení stanoví usnesením členská schůze.
- 8) Nečlen družstva - nájemce bytu bude hradit drobné opravy v bytě včetně jeho zařízení, jakož i náklady spojené s běžnou údržbou bytu v rozsahu stanoveném v nájemní smlouvě v souladu s příslušnými právními předpisy.
- 9) Všichni nájemci družstevních bytů platí úhrady za jejich užívání a zálohy za služby vždy nejpozději do posledního dne příslušného měsíce, za který je placeno. Tyto platby se provádějí způsobem stanoveným členskou schůzí. Za prodlení s placením je družstvo oprávněno požadovat úrok z prodlení ve smyslu platných právních předpisů a dále se sjednává smluvní pokuta ve výši 0,2 % z dlužné částky za každý započatý dne prodlení.

- 10) Nedoplatky z vyúčtování úhrad za užívání (nájemného) a záloh na služby musí nájemci zaplatit do 15 dnů po zveřejnění vyúčtování. Vyúčtování schvaluje představenstvo družstva. Podané odvolání nemá odkladný účinek.
- 11) Zakladatelé uzavřeli mezi sebou obdobu „akcionářské dohody“ za účelem řešení situací, ve kterých by došlo k zablokování rozhodování členské schůze či představenstva ze strany některého z členů družstva (zejména rozhodnutí, která vyžadují souhlas všech členů členské schůze či všech členů představenstva) a dále k řešení situací, kdy některý z členů nebude plnit povinnosti dle těchto stanov či bude stanovy či právní předpisy porušovat a bude tak ztěžovat či ohrožovat plnění činnosti družstva a naplňování účelu družstva (což je především výstavba bytového domu a rodinných domů), a to i svou pasivitou apod.

Příloha č. 1 – Situace

Příloha č. 2 – Ekonomická analýza

Příloha č. 3 – Znalecký posudek

Příloha č. 4 – Vymezení činností (nepeněžitý vklad)