

**STANOVY**  
**První bytové družstvo Cholupice**

**ČÁST I.**  
**ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ**

**Článek 1**  
**Obchodní firma a sídlo**

1. Obchodní firma zní: První bytové družstvo Cholupice
2. Sídlo družstva: První bytové družstvo Cholupice má sídlo na adrese Pobřežní 394/12, Karlín, 186 00 Praha 8

**Článek 2**  
**Právní postavení**

1. První bytové družstvo Cholupice (dále jen „družstvo“) je družstvem bytovým, tzn., že je společenstvím neuzavřeného počtu osob, založeným zejména za účelem zajišťování bytových potřeb svých členů v rozsahu a způsobem podle těchto stanov.
2. Bytové družstvo je obchodní korporací, jejíž právní poměry se řídí zejména ustanoveními zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích, ZOK), (dále jen zákon), ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb. občanského zákoníku o právnických osobách a podnikateli, pokud se vztahují také na bytové družstvo, a těmito stanovami.
3. Družstvo je právnickou osobou, vystupuje v právních vztazích svým jménem a za plnění svých závazků odpovídá celým svým majetkem. Členové družstva neručí za závazky družstva, mají však na základě rozhodnutí členské schůze uhrazovací povinnost přesahující členský vklad na krytí ztrát družstva v maximální výši uvedené ve stanovách.

**Článek 3**  
**Předmět činnosti a podnikání**

1. Předmětem činnosti družstva je zajišťování bytových potřeb svých členů podle těchto stanov a v jejím rámci zejména:
  - a) organizování přípravy a zajišťování zakoupení (pořízení) bytových jednotek, event. nebytových jednotek v domech s byty a nebytovými prostory do vlastnictví bytového družstva,
  - b) činnosti spojené s pronájmem družstevních bytů, event. družstevních nebytových prostor, střešních ploch, ploch na obvodovém plášti a jiných obdobných ploch členům družstva nebo jiným osobám,
  - c) zajišťování správy, provozu, údržby, oprav, rekonstrukce, modernizace a jiných změn staveb a jednotek ve vlastnictví družstva,
  - d) zajišťování správy jiného majetku družstva,
  - e) poskytování a zajišťování plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostor v bytových domech nebo v jiných stavbách ve vlastnictví družstva a uzavírání příslušných smluv k zajišťování těchto plnění,
  - f) správa nemovitostí a činnosti s tím spojené, vykonávané pro vlastníky jednotek, společenství vlastníků jednotek nebo pro bytová družstva.
2. Družstvo se nesmí přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo na jiné činnosti dalších podnikajících osob nebo být jejich společníkem nebo členem.
3. Družstvo může být pouze zakladatelem nebo členem zájmových sdružení právnických osob podle zvláštního právního předpisu sdružujících pouze družstva a společenství vlastníků jednotek nebo další právnické osoby s obdobnou činností a účastnit se na jejich činnosti. Pokud je předmětem činnosti těchto zájmových sdružení i

podnikání, může družstvo být jejich členem pouze v případě, že ve sdružení nemá majetkovou účast, neručí za jeho závazky a nepodílí se na jeho případné ztrátě.

#### **Článek 4 Základní kapitál**

1. Základní kapitál družstva tvoří souhrn členských vkladů všech členů, které členové družstva zaplatili anebo k jejichž splacení se zavázali. Členským vkladem je:
  - a) základní členský vklad ve výši určené těmito stanovami,
  - b) další členský vklad ve výši vypočtené podle těchto stanov, jímž se člen družstva účastní na zakoupení (pořízení) bytových, event. i nebytových jednotek (družstevních bytů a družstevních nebytových prostor) do vlastnictví družstva.

#### **Článek 5 Základní ustanovení o členství**

1. Členem družstva může být fyzická nebo právnická osoba, avšak členem družstva účastnícím se na zakoupení (pořízení) bytových, event. i nebytových jednotek v domech s byty a nebytovými prostory do vlastnictví bytového družstva, může být pouze osoba, která se zavázala ke splacení dalšího členského vkladu ve výši určené podle stanov za účelem financování zakoupení (pořízení) těchto jednotek.

#### **ČÁST II. ČLENSTVÍ V DRUŽSTVU**

#### **Článek 6 Vznik členství v družstvu**

1. Členství vzniká po splnění podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami
  - a) při založení družstva dnem vzniku družstva,
  - b) za trvání družstva
    - přijetím za člena družstva na základě písemné členské přihlášky, nebo
    - převodem či přechodem členských práv a povinností, nebo
    - jiným způsobem stanoveným zákonem.
2. V případě přijetí za člena družstva na základě písemné členské přihlášky vznikne členství nejdříve dnem zaplacení základního členského vkladu a jde-li o člena účastnícího se na financování zakoupení (pořízení) bytových, event. i nebytových jednotek nejdříve poté, co se zavázal ke splacení dalšího členského vkladu určeného v těchto stanovách. Podmínkou vzniku členství je písemné prohlášení o převzetí vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu, uzavření smlouvy o dalším členském vkladu a splacení celé výše základního členského vkladu. Přistupující člen do družstva je povinen splnit vkladovou povinnost k základnímu členskému vkladu nejpozději do 7 dnů od podání přihlášky za člena družstva. Vkladovou povinnost k základnímu členskému vkladu je možné splnit jen splacením v penězích na účet družstva vedený bankou anebo hotově do pokladny družstva.
3. O přijetí za člena na základě členské přihlášky rozhoduje statutární orgán družstva, který je vázán podmínkami uvedenými v těchto stanovách.
4. Vznik a zánik společného členství manželů a přeměna společného členství manželů na členství jednoho z manželů se řídí občanským zákoníkem.
  - Vznikne-li jen jednomu z manželů za trvání manželství právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, vznikne se společným nájmem bytu manželů i společné členství manželů v družstvu. Společné

členství manželů nevznikne, jestliže manželé spolu trvale nežijí. Ze společného členství jsou oba manželé oprávněni a povinni společně a nerozdílně. Manželé jako společní členové mají i společný hlas.

- V případě smrti jednoho z manželů zaniká společné členství manželů, pozůstalý manžel zůstává samostatným členem družstva a jemu náleží členská práva a povinnosti.
- Společné členství manželů v družstvu zanikne rozvedeným manželům na základě jejich dohody o tom, kdo z nich bude jako člen družstva dále nájemcem bytu. Nedojde-li k dohodě, rozhodne na návrh jednoho z nich soud.

#### **Článek 7 Seznam členů družstva**

1. Družstvo je povinno vést seznam svých členů s náležitostmi stanovenými v § 580 zákona o obchodních korporacích. V seznamu se v rámci vyznačování všech změn evidovaných skutečností aktuálně vyznačuje také výše splaceného dalšího členského vkladu, jímž se člen družstva účastní na financování zakoupení (pořízení) bytových, event. i nebytových, jednotek do vlastnictví bytového družstva.

#### **Článek 8 Obecná práva a povinnosti člena družstva**

1. Člen družstva má práva a povinnosti vyplývající z obecně závazných právních předpisů a z těchto stanov a v rámci toho
  - a) člen má zejména tato práva:
    - účastnit se na projednávání a rozhodování o záležitostech družstva na jednání členské schůze,
    - volit a být volen do orgánů družstva a účastnit se na řízení a kontrole činnosti družstva prostřednictvím jeho orgánů za podmínek určených zákonem a těmito stanovami,
    - podílet se na činnosti družstva vykonávané podle těchto stanov,
    - podávat návrhy a podněty nebo stížnosti orgánům družstva a vyžadovat zprávu o způsobu jejich vyřízení.
  - b) člen má zejména tyto povinnosti:
    - dodržovat stanovy a usnesení orgánů družstva,
    - chránit majetek družstva, upozorňovat družstvo na škody, které tomuto majetku hrozí a upozorňovat na další skutečnosti, o nichž se dozvěděl, že ohrožují majetek družstva či poškozují zájmy družstva a jeho členů,
    - plnit své závazky vůči družstvu, které vyplývají z jeho členství,
    - plnit svoji uhrazovací povinnost nad rámec členského vkladu ke krytí ztrát družstva na základě usnesení členské schůze, nejvíce však do výše trojnásobku základního členského vkladu.
2. Družstvo je oprávněno uplatňovat vůči členovi družstva plnění jeho závazků vůči družstvu podle zákona a stanov a je povinno především v činnosti svých orgánů vytvářet podmínky pro uplatnění a dodržování práv člena v družstvu.

#### **Článek 9 Zvláštní práva a povinnosti člena účastnícího se na zakoupení (pořízení) bytových, event. i nebytových jednotek do vlastnictví družstva**

1. Člen družstva účastní se na financování zakoupení (pořízení) bytových, event. i nebytových jednotek do vlastnictví družstva, má tato práva:
  - a) na sdělení od družstva, jaká výše dalšího členského vkladu, jímž se finančně podílí na financování zakoupení (pořízení) bytových, event. i nebytových jednotek do vlastnictví družstva, byla stanovena členskou schůzí a jakým způsobem a v jaké lhůtě má být splacena,
  - b) na uzavření nájemní smlouvy o užívání družstevního bytu (příp. družstevního nebytového prostoru), na jehož pořízení se podílel svým dalším členským vkladem podle těchto stanov. Toto právo vzniká dnem následujícím po doručení družstvu kupní smlouvy s vyznačeným vkladem práva do katastru nemovitostí, na základě které se družstvo stalo vlastníkem předmětné bytové nebo nebytové jednotky. Právo na uzavření nájemní smlouvy má rovněž právní nástupce člena na základě převodu nebo přechodu členských práv a povinností v družstvu,
  - c) na zajištění plnění poskytovaných s užíváním bytu nebo nebytových prostor (služeb) a činností spojených se správou, provozem a údržbou a dalších s tím spojených činností, vykonávaných družstvem podle těchto stanov.
2. Člen družstva účastní se na financování zakoupení (pořízení) bytových, event. i nebytových, jednotek do vlastnictví družstva, má povinnost splatit další členský vklad podle odst. 1 písm. a) způsobem a ve lhůtě stanovené usnesením členské schůze.
3. Jakmile se stane nájemcem družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru má člen družstva dále povinnosti:
  - a) platit nájemné stanovené na základě kalkulace ve výši stanovené členskou schůzí, platit zálohy na úhradu cen služeb poskytovaných s užíváním bytu nebo nebytového prostoru stanovené příslušným orgánem družstva a doplatky podle vyúčtování provedeného družstvem. Kalkulace nájemného zahrnuje splátky úvěrů a úroky z nich, náklady na opravy a údržbu domu a na technické zhodnocení domu, náklady na pojištění domu, daň z nemovitostí, náklady na správu družstva a domu,
  - b) splácet v nájemném částky odpovídající splátkám úvěru družstva a jeho příslušenství, které podle vyúčtování financování zakoupení (pořízení) bytových, event. i nebytových, jednotek do vlastnictví družstva, připadají na družstevní byt nebo družstevní nebytový prostor, který člen družstva jakožto nájemce užívá; částky připadající na družstevní byt nebo družstevní nebytový prostor se vypočtou ze splátek úvěru poskytnutého družstvu a jeho příslušenství, a to v poměru nesplacené jistiny z úvěru připadající na zakoupení (pořízení) tohoto bytu (nebytového prostoru) k celkové výši nesplacené jistiny úvěru poskytnutého na zakoupení (pořízení) všech družstevních bytů a družstevních nebytových prostor družstva zakoupených (pořízených) tímto úvěrem,
  - c) plnit včas a řádně všechny další povinnosti, které vyplývají z nájemní smlouvy na užívání družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru,
  - d) dodržovat další pravidla v souvislosti s užíváním družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru, schválená členskou schůzí a případně uvedená v domovním řádu vydaném družstvem.
4. Člen, který je nájemcem družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru, je povinen zajišťovat na svůj náklad drobné opravy a běžnou údržbu bytu (nebytového prostoru), jehož je nájemcem, v rozsahu a způsobem podle nařízení vlády č. 308/2015 Sb., pokud není v těchto stanovách stanoveno jinak.

#### **Článek 10 Majetková účast člena v družstvu**

1. Majetkovou účast člena v družstvu tvoří peněžité vklady, jimiž jsou:
  - a) základní členský vklad ve výši 5.000,-Kč (slovy: pět tisíc korun českých). Zaplacení základního členského vkladu je podmínkou vzniku členství v družstvu.

- b) další členský vklad, jímž se člen účastní se na zakoupení (pořízení) bytových, event. i nebytových jednotek do vlastnictví družstva finančně podílí na pořízení bytu nebo nebytového prostoru, jehož bude nájemcem. Výši dalšího členského vkladu, k jehož splacení je člen povinen se zavázat, určí členská schůze, a to jako jednorázový vklad ve výši nejméně 30% pořizovacích nákladů družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru, jehož má být člen nájemcem a spolu s ním měsíční vklad na dobu a ve výši stanovené v dohodě o členství v bytovém družstvu.
2. Další členský vklad podle odst. 1 písm. b) je člen povinen splatit minimálně ve výši stanovené členskou schůzí družstva podle výše pořizovací nákladů spojených se zakoupením (pořízením bytové nebo nebytové jednotky do vlastnictví družstva). Člen je povinen tento další členský vklad zaplatit nejméně ve výši, ve lhůtě a způsobem stanoveným v usnesení členské schůze družstva, přičemž usnesení členské schůze nesmí určit lhůtu kratší než patnáct dnů. Vkladovou povinnost k dalšímu členskému vkladu je možné splnit jen splacením v penězích na účet družstva vedený bankou.

## **Článek 11 Zánik členství**

1. Způsoby zániku členství se řídí ustanoveními zákona o obchodních korporacích o zániku členství v družstvu. Členství v družstvu zaniká:
- a) dohodou uzavřenou mezi družstvem a členem družstva,
  - b) vystoupením člena,
  - c) vyloučením člena,
  - d) převodem družstevního podílu,
  - e) přechodem družstevního podílu,
  - f) smrtí člena družstva,
  - g) zánikem právnické osoby, která je členem družstva,
  - h) prohlášením konkurzu na majetek člena družstva,
  - i) zamítnutím insolvenčního návrhu pro nedostatek majetku člena,
  - j) doručením vyznění o neúspěšné opakované dražbě v řízení o výkonu rozhodnutí nebo v exekuci nebo, nejsou-li členská práva a povinnosti převoditelné, pravomocným nařízením výkonu rozhodnutí postižením členských práv a povinností, nebo právní mocí exekučního příkazu k postižení členských práv a povinností po uplynutí lhůty uvedené ve výzvě ke splnění vymáhané povinnosti podle jiného právního předpisu, byl-li v této lhůtě podán návrh na zastavení exekuce, po právní moci rozhodnutí o tomto návrhu,
  - k) zánikem družstva bez právního nástupce,
  - l) způsobem uvedeným v čl. 31 odst. 4 těchto stanov.
2. Člena družstva lze z družstva vyloučit z důvodů uvedených v § 734 zákona o obchodních korporacích. Za jiný důležitý důvod, pro který lze člena z družstva vyloučit ve smyslu § 614 zákona o obchodních korporacích, se považuje porušení povinností spojených s nájmem družstevního nebytového prostoru, na jejichž základě lze vypovědět nájem nebytového prostoru, nejde-li podle těchto stanov o porušení členských povinností. Za hrubé porušení povinností vyplývajících z nájmu, pro který lze člena družstva vyloučit, se považuje zejména nezaplacení nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu nebo nebytového prostoru ve výši odpovídající trojnásobku měsíčního nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu nebo nebytového prostoru.
3. Při zániku členství za trvání družstva má člen nárok na vypořádací podíl. Pro určení vypořádacího podílu je rozhodný stav vlastního kapitálu družstva podle účetní závěrky za rok, v němž členství zaniklo. Při určování výše vypořádacího podílu se nepřihlíží ke kapitálu, jenž je v nedělitelném fondu. Vypořádací podíl je splacenou výší dalšího členského vkladu a výší jistiny splacené na úvěr pro pořízení (financování) jednotky, jíž je člen nájemcem. Nárok na výplatu vypořádacího podílu vznikne dnem následujícím po dni, kdy bude příslušný byt přidělen jinému členu družstva a ten zaplatí v plné výši částku, která měla být ke dni úhrady zaplacená ze strany dosavadního člena družstva podle příslušné smlouvy o přidělení jednotky, a to nejpozději do 2 let od zániku členství dosavadního člena, i když do té doby nebude nový člen družstva na místo dosavadního člena nalezen. Družstvo je oprávněno z částky vypořádacího podílu odečíst nesplacené závazky člena vůči družstvu, jejichž splatnost nastala před dnem, kdy se vypořádací podíl stal splatným.

## **Článek 12 Převod družstevního podílu**

1. Pro převod družstevního podílu se použijí § 736 zákona o obchodních korporacích. Družstvo uzavře nájemní smlouvu s nabyvatelem družstevního podílu do třiceti dnů ode dne, kdy dojde podle uvedeného zákonného ustanovení k převodu družstevního podílu ve vztahu k družstvu.
2. Při převodu družstevního podílu nevzniká převodci nárok na vypořádací podíl. Úhradu za převod si účastníci dohody o převodu družstevního podílu dohodnou mezi sebou; sjednaná výše úhrady však nemá vliv na výši členského podílu člena v družstvu, jímž se rozumí majetková účast člena v družstvu podle těchto stanov.

### **ČÁST III.** **ORGÁNY DRUŽSTVA**

#### **Článek 13** **Obecná ustanovení**

1. Družstvo je malým družstvem ve smyslu § 726 zákona o obchodních korporacích, v platném znění.
2. Orgány družstva jsou:
  - a) členská schůze,
  - b) předseda.
3. Členská schůze plní působnost kontrolní komise. Statutárním orgánem je předseda.

#### **Článek 14**

1. Do orgánů družstva mohou být voleni jen členové družstva. Je-li členem voleného orgánu družstva právnická osoba, vykonává práva a povinnosti spojené s členstvím fyzická osoba, která je k tomu zmocněna, jinak právnickou osobu zastupuje člen jejího statutárního orgánu.
2. Funkční období členů volených orgánů družstva je 5 let a počítá se ode dne zvolení. V ostatním platí pro členství v orgánech družstva ustanovení zákona o obchodních korporacích a občanského zákoníku.
3. Členská schůze je způsobilá jednat a usnášet se, byla-li řádně svolána a je-li přítomna nadpoloviční většina členů družstva. K přijetí usnesení se vyžaduje souhlas nadpoloviční většiny přítomných, pokud zákon nebo tyto stanovy nevyžadují souhlas vyšší, tj. kvalifikované většiny. Pro konání a usnášení náhradní členské schůze platí § 647 a násl. zákona o obchodních korporacích.

#### **Článek 15**

1. Členové orgánů družstva jsou povinni vykonávat své funkce svědomitě, plnit svěřené úkoly a dodržovat obecně závazné právní předpisy a stanovy. Pokud při výkonu funkce způsobí družstvu škodu, odpovídají za ni v rozsahu stanoveném zákonem.
2. Nároky družstva z odpovědnosti členů orgánů družstva za škodu uplatňuje členská schůze prostřednictvím jí určeného člena.

#### **Článek 16**

1. Neplní-li člen voleného orgánu družstva řádně svou funkci, může jej před uplynutím funkčního období odvolat orgán, který jej zvolil a zvolit na jeho místo jiného člena družstva.
2. Člen družstva, který je do své funkce zvolen, může z funkce odstoupit, je však povinen oznámit to orgánu, který ho zvolil. 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.
3. Za odstoupivšího člena orgánu družstva může tento orgán povolat zastupujícího člena až do doby, kdy může být provedena řádná volba nového člena. Zastupující člen má práva a povinnosti řádného člena.

4. Ustanovení odstavce 3 platí i v případě, že členství v orgánu družstva zanikne smrtí.
5. Členům orgánů družstva může být za výkon funkce přiznána odměna podle rozhodnutí členské schůze, popřípadě i poskytnuta náhrada ušlé mzdy a nákladů spojených s výkonem funkce.
6. Každému členu orgánu družstva náleží jeden hlas.
7. V orgánech družstva se hlasuje veřejně. V jednotlivých případech se může jednající orgán usnést na tajném hlasování.

### **Článek 17 Členská schůze**

1. Nejvyšším orgánem družstva je schůze členů družstva (dále jen členská schůze).
2. Do výlučné působnosti členské schůze náleží záležitosti, svěřené do její působnosti zákonem, zejména ust. § 656 zákona o obchodních korporacích, a dále:
  - a) přijímat a měnit stanovy,
  - b) volit a odvolávat orgány družstva,
  - c) rozhodovat o rozdělení a užití zisku, popřípadě způsobu úhrady ztráty,
  - d) rozhodovat o výši pravidelných měsíčních plateb nájemců-členů družstva (resp. nájemců-nečlenů družstva) a o termínu a způsobu těchto plateb,
  - e) schvalovat výši dalšího členského vkladu dle Článku 10 stanov a lhůtu jeho splatnosti,
  - f) rozhodovat o způsobu použití fondů a o zrušení těchto fondů,
  - g) schvalovat žádost o poskytnutí úvěru na financování zakoupení (pořízení) bytových a nebytových jednotek do vlastnictví družstva,
  - h) schvalovat uzavření zástavní smlouvy s bankou, která hodlá poskytnout družstvu úvěr na financování zakoupení (pořízení) bytových, event. u nebytových, jednotek do vlastnictví družstva, k zajištění nesplacené části úvěru, včetně příslušenství,
  - i) schvalovat přijetí úvěru a uzavření zástavní smlouvy týkající se nemovitého majetku, vždy však jediné v souvislosti s pořízením bytových nebo nebytových jednotek do vlastnictví družstva anebo z důvodu závazků spojených se zajišťováním správy, provozu, údržby, oprav, rekonstrukce, modernizace a jiných změn nemovitostí ve vlastnictví družstva,
  - j) rozhodovat v dalších záležitostech stanovených zákonem nebo těmito stanovami, anebo v záležitostech, které si k rozhodnutí vyhradila.
3. V souladu s § 726 zákona o obchodních korporacích patří do působnosti členské schůze také působnost kontrolní komise.
4. Členská schůze je oprávněna kontrolovat veškerou činnost předsedy a projednávat stížnosti členů družstva.
5. Členská schůze je oprávněna vyžadovat od předsedy jakékoli informace o hospodaření družstva. Předseda je povinen bez zbytečného odkladu oznámit členské schůzi všechny skutečnosti, které mohou mít závažné důsledky v hospodaření nebo postavení družstva a jeho členů.
6. K jednotlivým úkonům může členská schůze pověřit jednoho nebo více členů, kteří v této věci mají oprávnění žádat informace v rozsahu oprávnění členské schůze.
7. Členská schůze rozhoduje o změně nebo zrušení pravomocného rozhodnutí předsedy družstva, kterým byly porušeny obecně závazné právní předpisy nebo stanovy družstva, jestliže od nabytí právní moci rozhodnutí do podání návrhu neuplynul více než jeden rok.

### **Článek 18**

1. Předseda družstva svolává členskou schůzi ve lhůtách určených stanovami, nejméně však jednou za každé účetní období a dále v případech uvedených v tomto článku stanov. Členská schůze, na které se má projednat řádná účetní závěrka, se musí konat nejpozději do 6 měsíců po skončení účetního období, za které je řádná účetní závěrka sestavena.

2. Členská schůze musí být svolána, požádá-li o to písemně alespoň 10 % členů družstva, tak, aby se konala do 30 dnů po doručení žádosti. Konání členské schůze musí být oznámeno všem členům.
3. Svolavatel nejméně 15 (slovy: patnáct) dnů přede dnem konání členské schůze uveřejní pozvánku na členskou schůzi na internetových stránkách bytového družstva a současně ji zašle členům na adresu uvedenou v seznamu členů. Uveřejněním pozvánky se považuje pozvánka za doručenu. Pozvánka musí být na internetových stránkách uveřejněna až do okamžiku konání členské schůze. Písemné pozvánky dále obsahují alespoň
  - a) firmu a sídlo bytového 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. Spolu s pozvánkou se zpravidla zasílají i písemné podkladové materiály. 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.
4. Člen družstva může písemně zmocnit jiného člena družstva nebo jinou osobu, aby jej na členské schůzi zastupovala. Tím nejsou dotčeny předpisy o zastoupení ze zákona nebo na základě soudního rozhodnutí.
5. Při hlasování má každý člen jeden hlas.
6. Není-li členská schůze schopna se usnášet, svolá předseda náhradní členskou schůzi tak, aby se konala do tří týdnů ode dne, kdy se měla konat členská schůze původně svolaná. Náhradní členská schůze musí mít nezměněný pořad jednání a je schopna se usnášet bez ohledu na počet přítomných členů.
7. O každé členské schůzi se pořizuje zápis. Každý člen má právo vyžádat si zápis a jeho přílohy k nahlédnutí. O rozhodnutí členské schůze, jímž se mění stanovy družstva, musí být pořízen notářský zápis, který musí obsahovat též schválený text změny stanov.

#### **Článek 19 Předseda**

1. Předsedou, popř. zástupcem uvedeným v čl. 14 odst. 1. těchto stanov, může být fyzická osoba, která dosáhla věku 18 let, je plně způsobilá k právním jednáním, která je bezúhonná ve smyslu zákona o živnostenském podnikání a u níž nenastala skutečnost, jež je překážkou provozování živnosti podle zákona o živnostenském podnikání, nebo právnická osoba, která je členem družstva. Funkční období předsedy je pětileté.
2. Předseda nebo zástupce uvedený v čl. 14 odst. 1. těchto stanov pravidelně podává členské schůzi zprávy o své činnosti a o činnosti družstva, svolává a připravuje jednání členské schůze.
3. Předseda je oprávněn jednat jménem družstva navenek ve všech věcech. Právní jednání, pro které je předepsána písemná forma, podepisuje předseda družstva nebo zástupce uvedený v čl. 14 odst. 1. těchto stanov.
4. K uzavření smlouvy, na jejímž základě má družstvo nabýt nebo zcizit majetek, přesahuje-li hodnota nabývaného nebo zcizovaného majetku v průběhu jednoho účetního období jednu třetinu základního kapitálu vyplývajícího z poslední řádné účetní závěrky, se vyžaduje souhlas členské schůze; to neplatí při převodech jednotek dle čl. 31 těchto stanov.

#### **Článek 20**

1. Předseda je výkonným a statutárním orgánem družstva. Řídí činnost družstva a rozhoduje o záležitostech, které nejsou zákonem, stanovami nebo rozhodnutím členské schůze vyhrazeny jinému orgánu. Za svou činnost odpovídá členské schůzi.
2. Předseda je povinen vykonávat svou působnost s péčí řádného hospodáře.



3. Předseda plní usnesení členské schůze, pokud jsou v souladu s právními předpisy a stanovami. Předseda odpovídá za škodu, kterou způsobil družstvu plněním usnesení členské schůze jen, je-li toto usnesení členské schůze v rozporu s právními předpisy.
4. Předseda řídí činnost družstva v postavení vedoucího organizace ve smyslu pracovněprávních a ostatních obecně závazných právních předpisů.

#### **Článek 21** **Zákaz konkurence**

1. Zákaz konkurence se řídí ust. § 710 a § 711 zákona o obchodních korporacích.

#### **ČÁST IV.** **HOSPODAŘENÍ DRUŽSTVA**

#### **Článek 22** **Financování zakoupení (pořízení) bytových, event. i nebytových, jednotek do vlastnictví družstva**

1. Financování zakoupení (pořízení) bytových, event. i nebytových jednotek do vlastnictví družstva se uskutečňuje za finanční účasti členů dle těchto stanov.
2. Podrobnosti týkající se záležitostí podle odst. 1. mohou být stanoveny směrnici schválenou členskou schůzí, vždy však v souladu s těmito stanovami.

#### **Článek 23** **Nájemné za užívání družstevních bytů a družstevních nebytových prostor**

1. Výši nájemného stanoví pro jednotlivé členy - nájemce družstevních bytů a družstevních nebytových prostor - členská schůze družstva podle kalkulace určené těmito stanovami v článku 9 odst. 3 písm. a).
2. Výši úhrady za plnění poskytovaná s užíváním družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru (ceny služeb) a výši záloh pro jednotlivé členy - nájemce družstevních bytů a družstevních nebytových prostor - stanoví členská schůze spolu s termíny plateb a termíny pro vyúčtování záloh na úhradu cen služeb a zaplacení nedoplatků či vrácení přeplatků.
3. Podrobnosti týkající se záležitostí podle odstavce 1 a 2 mohou být stanoveny směrnici schválenou členskou schůzí, vždy však v souladu s těmito stanovami.

#### **Článek 24** **Způsob použití zisku a úhrady ztráty**

1. Případný zisk se nerozděluje mezi členy družstva a použije se pro účely předmětu činnosti družstva uvedeného v článku 3 odst. 1 písm. a) a c) stanov.
2. Případná ztráta se hradí nejdříve z majetku družstva a poté z uhrazovací povinnosti členů způsobem stanoveným usnesením členské schůze.

#### **Článek 25** **Správce vkladů**

1. Členem určeným ke správě vkladů splacených zakládajícími členy před vznikem družstva byla určena společnost M.S. Kuřimská, s.r.o., IČ: 277 19 120, se sídlem Koliště 1912/13, 602 00 Brno.

#### **Článek 26** **Fondy družstva**

1. Družstvo zřídilo při svém vzniku nedělitelný fond ve výši 10 % zapisovaného základního kapitálu ve výši 50.000,- Kč (padesát tisíc korun českých). Tento fond družstvo doplňuje nejméně o 10% ročního čistého zisku

a to až do doby, než výše nedělitelného fondu dosáhne částky rovnající se polovině zapisovaného základního kapitálu družstva.

2. Nedělitelný fond se nesmí použít za trvání družstva k rozdělení mezi členy.
3. Prostředky nedělitelného fondu lze použít jen na úhradu ztráty z hospodaření družstva.
4. Družstvo dále vytváří, vedle úhrady běžných provozních nákladů a nákladů na správu, dlouhodobou zálohu na opravy a na investice (stavební úpravy, modernizace, rekonstrukce domu nebo bytových a nebytových jednotek, pořízení dlouhodobého majetku apod.); tato dlouhodobá záloha je tvořena v rámci platby nájemného, jehož výše je kalkulována podle těchto stanov. Pro tyto účely může družstvo usnesením členské schůze vytvořit fond. Podrobnosti pro jeho tvorbu a použití mohou být stanoveny směrnicí schválenou členskou schůzí.
5. Družstvo může na základě usnesení členské schůze vytvářet případně i další fondy podle podmínek a potřeb družstva. Způsob tvorby a použití těchto fondů musí schválen členskou schůzí.

#### **Článek 27**

##### **Omezení nakládání s majetkem družstva**

1. Družstvo nesmí bez souhlasu členské schůze nakládat s družstevními byty a družstevními nebytovými prostory.

#### **Článek 28**

##### **Vedení účetnictví**

1. Družstvo vede účetnictví podle právních předpisů o účetnictví a sestavuje za každý rok účetní závěrku. Členové družstva si mohou vyžádat řádnou účetní závěrku a návrh na rozdělení zisku a úhrady ztrát k nahlédnutí. V ostatním (např. kdy je povinný audit a kdy je povinnost sestavit výroční zprávu apod.) platí příslušné právní předpisy.

#### **ČÁST V.**

##### **NÁJEM DRUŽSTEVNÍHO BYTU**

#### **Článek 29**

1. Nájemní smlouvu o nájmu družstevního bytu lze ve smyslu § 2201 a násl. a § 2235 a násl. občanského zákoníku ve spojení s § 741 zákona o obchodních korporacích uzavřít pouze za podmínek upravených v těchto stanovách, přičemž především
  - a) právo na uzavření nájemní smlouvy vznikne členovi družstva za podmínek určených těmito stanovami,
  - b) náležitosti nájemní smlouvy se řídí ustanoveními občanského zákoníku, zákona o obchodních korporacích a dále ustanoveními těchto stanov, zejména též ustanoveními dále uvedenými pod písm. c) tohoto článku,
  - c) způsob výpočtu nájemného za užívání družstevního bytu se řídí ustanovením článku 23 těchto stanov a případnými směrnicemi družstva schválenými členskou schůzí podle článku 23 odst. 3 těchto stanov.

#### **Článek 30**

1. Pro práva a povinnosti z nájemní smlouvy uzavřené podle článku 29 těchto stanov se dále použijí ustanovení občanského zákoníku o nájmu bytu, pokud se vztahují na nájem družstevního bytu, a ustanovení zákona o obchodních korporacích.
2. Pro společné členství manželů v bytovém družstvu a pro společný nájem družstevního bytu manželů se použijí ustanovení občanského zákoníku, upravující tyto záležitosti.
3. Člen, který uzavřel nájemní smlouvu, je povinen platit úhrady stanovené členskou schůzí v souvislosti s užíváním bytu (dále jen nájemné) ve výši stanovené členskou schůzí.

4. Zánik nájmu družstevního bytu se řídí ustanoveními občanského zákoníku.

### **Článek 31**

#### **Převod bytových a nebytových jednotek (družstevních bytů a družstevních nebytových prostor) do vlastnictví člena družstva**

1. Člen družstva účastní se na pořízení družstevních bytů a nebytových prostor dalším členským vkladem ve výši nejméně 30% z pořizovacích nákladů jako nájemce družstevního bytu a nebytového prostoru je oprávněn za trvání úvěrového vztahu dle příslušné smlouvy uzavřené s bankovním ústavem, který poskytl za tímto účelem úvěr družstvu, doplatit alikvotní část úvěru připadajícího na družstevní byt nebo nebytový prostor ve výši aktuálně stanovené částky bankovním ústavem, a to za účelem výmazu zástavního práva zřízeného k zajištění úvěru na konkrétní bytové či nebytové jednotce.
2. Po vyplacení alikvotní části úvěru připadajícího na družstevní byt nebo nebytový prostor a výmazu zástavního práva na příslušné jednotce a splacení veškeré majetkové účasti člena v družstvu, požádá-li o to člen družstva, převede družstvo uvedenou jednotku do vlastnictví člena družstva účastnícího se na pořízení dotčené jednotky – nájemce družstevního bytu nebo nebytového prostoru, a to bezúplatně.
3. Nárok na převedení jednotky (družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru) dle předchozího bodu vzniká členovi družstva i po řádném (nikoliv předčasném) doplacení alikvotní části úvěru ve splátkách stanovených v nájemném a splacení veškeré majetkové účasti člena v družstvu.
4. Předseda družstva je oprávněn uzavřít za družstvo smlouvy o převodu vlastnictví jednotky za splnění výše uvedených podmínek, jejíž součástí bude dohoda o zániku členství v družstvu. Dohoda o zániku členství může být uzavřena za předpokladu, že tento člen nemá další členský podíl v družstvu, na jehož pořízení se podílel dalším členským vkladem dle odst. 1. tohoto článku.
5. Jednotlivé jednotky ve vlastnictví družstva (družstevní byty a družstevní nebytové prostory) nelze nabýt do vlastnictví člena družstva do doby úplného splacení alikvotní části úvěru připadající na příslušnou jednotku a splacení veškeré majetkové účasti člena v družstvu.

### **ČÁST VI.**

#### **ZRUŠENÍ, LIKVIDACE A ZMĚNA PRÁVNÍ FORMY DRUŽSTVA**

### **Článek 32**

#### **Zrušení a likvidace družstva**

1. Družstvo zaniká výmazem z obchodního rejstříku. Družstvo zúčastněné na přeshraniční fúzi zaniká dnem zápisu přeshraniční fúze do obchodního rejstříku nebo do zahraničního obchodního rejstříku.
2. Družstvo se zrušuje:
  - a) usnesením členské schůze,
  - b) zrušením úpadku po splnění rozvrhového usnesení nebo zrušením úpadku z důvodu, že majetek dlužníka je zcela nepostačující, anebo zamítnutím insolvenčního návrhu pro nedostatek majetku dlužníka,
  - c) rozhodnutím soudu.
3. rozhodnutí členské schůze o zrušení družstva musí být pořízen notářský zápis.

### **Článek 33**

#### **Přeměna družstva**

1. Přeměnu družstva lze uskutečnit:
  - a) Fúzí,
  - b) Rozdělením,
  - c) změnou právní formy.

2. Přeměna družstva se provádí podle schváleného projektu přeměny.
3. Přeměna družstva musí být schválena členskou schůzí družstva.
4. O rozhodnutí členské schůze družstva o přeměně musí být pořízen notářský zápis, jehož přílohou je projekt přeměny.
5. Pokud stanovy neurčují jinak, řídí se přeměna družstva zákonem č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstev.

#### **Článek 34 Likvidace družstva**

1. Zrušené družstvo vstupuje do likvidace, likvidátora jmenuje členská schůze.
2. Při zrušení družstva s následnou likvidací mají členové nárok na rozdělení likvidačního zůstatku. Člen, který se účastnil zakoupení (pořízení) bytových, event. i nebytových, jednotek do vlastnictví družstva, má nárok na likvidační zůstatek v poměru podle výše splaceného základního členského vkladu a dalšího členského vkladu, a po odečtení ostatních závazků vůči družstvu.

#### **ČÁST VII. SPOLEČNÁ A ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ**

#### **Článek 35**

1. Pokud se v těchto stanovách hovoří jen o družstevním bytu nebo bytové jednotce platí uvedená úprava i na nebytové jednotky ve vlastnictví družstva tvořící samostatný družstevní nebytový prostor.
2. O změně stanov rozhoduje členská schůze. Předseda družstva je povinen do třiceti dnů od schválení změny stanov uvědomit o tom rejstříkový soud.
3. Pokud stanovy neuvádějí jinak, řídí se postavení a činnost družstva, právní vztahy vzniklé mezi družstvem a jeho členy, jakož i mezi členy navzájem zákonem č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích, zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. -----

Tyto stanovy schválila členská schůze dne 16.10.2017.

za První bytové družstvo Cholupice

Ing. Michal Kocourek v.r.  
pověřen k jednání předsedou družstva  
M.S. Blanenská, s.r.o.