

STANOVY DRUŽSTVA V ZAHRÁDKÁCH

ČÁST PRVNÍ // Základní pojmy

Článek 1.

Úvodní ustanovení

- 1) Družstvo je společenstvím neuzavřeného počtu osob, založeným za účelem zajišťování bytových potřeb svých členů.
- 2) Družstvo je právnickou osobou. Za porušení svých závazků odpovídá celým svým majetkem.

Článek 2.

Obchodní firma a sídlo Družstva

- 1) Obchodní firma Družstva zní: V Zahrádkách, družstvo (dále jen Družstvo).
- 2) Sídlem Družstva je: V Zahrádkách 2/2026, Praha 3, Žižkov.

Článek 3.

Předmět činnosti Družstva

- 1) Předmětem činnosti družstva je pronájem nemovitosti, bytů a nebytových prostor a pronajímatelem poskytované základní služby zajišťující řádný provoz nemovitosti, bytů a nebytových prostor.
- 2) Předmětem činnosti se rozumí především:
 - a) koupě bytových domů V Zahrádkách 2026, 2027, 2028 a Pod Jarovem 2029 a souvisejících pozemků v k.ú. Žižkov obec Praha,
 - b) zajišťování bytových potřeb členů Družstva, pronájem bytů a nebytových prostor a zajišťování základních služeb poskytovaných s užíváním bytů a nebytových prostor podle stanov, s tím spojené uzavírání nájemních smluv, pronajímání bytů a nebytových prostorů jiným osobám než členům a s tím spojené uzavírání nájemních smluv v případech schválených členskou schůzí, spolu se zajištěním základních služeb poskytovaných s užíváním bytu, které nejsou podnikáním podle právních předpisů. Podrobnosti mohou být upraveny vnitřní normou Družstva schválenou členskou schůzí.
 - c) zajišťování provozu a správy bytových domů, případně dalších staveb s provozem a správou spojených, včetně pozemků ve vlastnictví Družstva spolu se zajišťováním údržby, oprav nebo změny stavby, její modernizace či rekonstrukce, zajišťování činností s tím bezprostředně spojených a hospodaření s majetkem Družstva pro tyto účely.
- 3) K zajišťování běžných provozních a správních činností spojených s předmětem činnosti Družstva podle předchozího odstavce je Družstvo oprávněno uzavřít smlouvu s jinou právnickou nebo fyzickou osobou.
- 4) Podrobné podmínky činnosti Družstva stanoví organizační řád Družstva schválený členskou schůzí.

Článek 4.

Zapisovaný základní kapitál Družstva

- 1) Zapisovaný základní kapitál činí 86.000,- Kč (slovy: osmdesátšesttisícKč) a je tvořen základními členskými vklady.
- 2) Základní kapitál Družstva lze zvýšit nebo snížit usnesením členské schůze, schváleným dvoutřetinovou většinou všech členů Družstva. Zapisovaný základní kapitál nesmí klesnout pod 50 000,- Kč.

Článek 5.

Základní členský vklad a zápisné (vstupní vklad)

- 1) Základní členský vklad členů činí 1.000,-- Kč (slovy: jedentisíc korun)
- 2) Při založení Družstva je člen povinen uhradit zápisné ve výši 1.000,-- Kč, které spolu se základním členským vkladem podle odstavce 1 tvoří vstupní vklad člena Družstva. Vstupní vklad musí být splacen nejpozději do sedmi dnů od konání ustavující členské schůze určenému členu představenstva, jinak členství nevznikne. Určený člen družstva se stává správcem vstupních vkladů.
- 3) Nově přijatý člen je povinen splatit zápisné při podání přihlášky do Družstva a základní členský vklad do 10 dnů ode dne přijetí za člena, jinak členství nevznikne.
- 4) Pokud členství nevznikne, zápisné se nevrací.
- 5) Členové neručí za závazky Družstva. Na základě rozhodnutí členské schůze však mají členové vůči Družstvu uhrazovací povinnost ke krytí ztrát Družstva, a to až do výše trojnásobku členského vkladu.

Článek 6.

Majetková účast člena Družstva a další členský vklad

- 1) Majetkovou účast člena Družstva tvoří peněžité vklady, tj. základní členský vklad podle čl. 5 odst. 1 a další členský vklad.
- 2) Předpokladem vzniku členství při zakládání Družstva je písemný závazek budoucího člena ke splacení dalšího členského vkladu ve výši a lhůtách stanovených usnesením členské schůze. Další členský vklad je určen výlučně na financování kupní ceny bytových domů V Zahradkách 2026, 2027, 2028 a Pod Jarovem 2029 a souvisejících pozemků v k.ú. Žižkov obec Praha, Praha 3. Další členský vklad může být pouze peněžitý a splácí se na účet Družstva.
- 3) Výše dalších členských vkladů bude stanovena podle podílu výměr pronajatých podlahových ploch jednotlivých bytů, nebytových prostor, společných prostor a pozemků, které užívají jednotliví členové Družstva jako původní nájemníci. Členská schůze je oprávněna rozhodnout, že výše dalších členských vkladů bude stanovena jiným způsobem.
- 4) Výše dalšího členského vkladu pro případy přijetí člena za trvání Družstva, jemuž má být poskytnut do užívání uvolněný Družstevní byt nebo nebytový prostor, určuje členská schůze v usnesení o přijetí přihlášky, jinak nelze o přijetí člena rozhodnout.
- 5) Na základě usnesení členské schůze, přijatého alespoň dvoutřetinovou většinou všech členů Družstva, lze za trvání Družstva umožnit členům Družstva zavázat se ke zvýšení dalšího členského vkladu pro účely výslovně uvedené v usnesení členské schůze, avšak pouze vždy pro účely předmětu činnosti Družstva.

Článek 7.

Převod bytových jednotek do vlastnictví členů Družstva

- 1) Družstvu vznikne povinnost převést bytovou jednotku do vlastnictví člena Družstva, který předmětnou bytovou jednotku užívá na základě platné nájemní smlouvy, po současném splnění všech následujících podmínek:
 - bytový dům, v němž se nachází předmětná bytová jednotka, bude v době převodu ve vlastnictví bytového Družstva,
 - předmětná bytová jednotka bude vymezena jako jednotka ve smyslu zákona č. 72/1994 Sb., v platném znění,
 - člen Družstva požádal o převod předmětné bytové jednotky do osobního vlastnictví,
 - člen Družstva má splněné povinnosti vyplývající z jeho majetkové účasti podle článku 6 odst. 1 těchto stanov.
- 2) Každý člen Družstva má právo požádat o převedení jednotky do osobního vlastnictví.
- 3) Převod bytové jednotky bude uskutečněn za kupní cenu, která se bude rovnat splacenému dalšímu členskému vkladu s připočtením veškerých poplatků a daní s převodem spojenými, včetně podílu na nákladech za zpracování prohlášení vlastníka budovy.

ČÁST DRUHÁ // Vznik a zánik členství

Článek 8.

Vznik členství

- 1) Členem Družstva se může stát zletilá fyzická osoba s trvalým pobytem na území ČR, která má, nebo na základě dohody získá nájemní vztah k bytu nebo nebytovému prostoru v objektu, k němuž Družstvo vykonává právo vlastníka.
 - 2) Členství vzniká:
 - a) při zakládání Družstva se stává dnem vzniku Družstva členem Družstva uchazeč o členství v Družstvu, který se zúčastnil ustavující schůze Družstva, jestliže zároveň splnit všechny tyto podmínky:
 - podal písemnou přihlášku za člena Družstva nejpozději na ustavující schůzi Družstva,
 - uhradil vstupní členský vklad podle článku 5 odst. 2 těchto stanov,
 - zavázal se na ustavující schůzi Družstva k plnění dalších povinností člena Družstva určených zákonem, těmito stanovami a usneseními jednotlivých členských schůzí,
 - je oprávněným nájemcem bytu a nesplňuje podmínky pro výpověď z nájmu podle § 711 občanského zákoníku,
 - není v prodlení s úhradou nájemného, jakož i dalších úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním byt, ani nemá jakýkoliv jiný dluh vůči SVBF.
 - b) za trvání Družstva:
 - aa) přijetím za člena na základě písemné členské přihlášky,
 - bb) převodem členství na základě dohody stávajícího člena s osobou, která splňuje podmínky uvedené v odst. 1 (dále jen dohoda),
 - cc) jiným způsobem stanoveným zákonem.
 - 3) Nového člena podle odstavce 2 písm. b) ad aa) lze přijmout na základě písemné přihlášky a po splnění těchto podmínek:
 - a) souhlas s přijetím, schválený 2/3 většinou všech členů,
 - b) uzavření nájemní smlouvy s Družstvem,
 - c) splacení vstupního vkladu podle čl. 5 odst. 3 stanov současně s podáním přihlášky do Družstva. V případě nepřijetí uchazeče za člena je mu vstupní vklad vrácen do 7 dnů po rozhodnutí členské schůze o nepřijetí,
 - d) závazek splatit další členský vklad, jehož výše je dána nejméně odhadní cenou bytu (nebytového prostoru) v době přijetí člena do Družstva.
- Členská schůze stanoví další podrobnosti svým usnesením.
- 4) Převod členských práv a povinností v bytovém Družstvu na základě dohody nepodléhá souhlasu orgánů Družstva. Členská práva a povinnosti přecházejí na nabyvatele ve vztahu k Družstvu předložením smlouvy o převodu členství nebo pozdějším dnem uvedeným v této smlouvě. Stejně účinky jako předložení smlouvy nastávají, jakmile Družstvo obdrží písemné oznámení dosavadního člena o převodu členství a písemný souhlas nabyvatele členství.
 - 5) Členství v Družstvu je založeno na principu dobrovolnosti a rovnosti všech členů.

Článek 9.

Společné členství manželů

- 1) Vznikne-li jednomu z manželů za trvání manželství právo na uzavření smlouvy o nájmu Družstevního bytu (nebytového prostoru), vznikne se společným nájmem bytu (nebytového prostoru) i společné členství manželů v Družstvu; společné členství vznikne také při převodu členství na jednoho z manželů. Společné členství manželů nevznikne, bylo-li společné jmění manželů za trvání manželství zrušeno anebo tehdy, jestliže manželé prohlásí, že spolu trvale nežijí. Společné členství nevzniká uzavřením manželství se členem Družstva. V takovém případě vzniká pouze právo společného nájmu bytu.

- 2) Ze společného členství jsou členové oprávněni a povinni společně a nerozdílně. Společní členové mají při hlasování jeden hlas.
- 3) Společné členství podle odstavce 1) zaniká úmrtím jednoho z manželů, dohodou rozvedených manželů, zrušením společného jmění manželů za trvání manželství, rozhodnutím soudu o zrušení práva společného nájmu bytu (nebytového prostoru) rozvedenými manželi a písemným prohlášením manželů, že spolu trvale nežijí.
- 4) Zánik společného členství musí být neprodleně oznámen představenstvu spolu s předložením kopií příslušných dokumentů.

Článek 10. Zánik členství

- 1) Členství v Družstvu zaniká:
 - a) písemnou dohodou,
 - b) vystoupením,
 - c) vyloučením,
 - d) prohlášením konkurzu na majetek člena,
 - e) zamítnutím návrhu na prohlášení konkurzu pro nedostatek majetku člena,
 - f) pravomocným nařízením výkonu rozhodnutí postižením členských práv a povinností,
 - g) vydáním exekučního příkazu k postižení členských práv a povinností po právní moci usnesení o nařízení exekuce nebo zánikem Družstva,
 - h) smrtí člena,
 - i) převodem členských práv,
 - j) zánikem Družstva.
- 2) Písemná dohoda musí být podepsána nejméně dvěma členy představenstva a musí obsahovat časový údaj o dni, ke kterému členství zaniká a případně o dni, v němž dojde k vyklizení a předání bytu.
- 3) Vystoupením zaniká členství po uplynutí dvou měsíců; tato doba začíná prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení písemného oznámení o vystoupení z Družstva představenstvu. Oznámení lze odvolat jen písemně a se souhlasem Družstva.
- 4) O vyloučení rozhoduje představenstvo Družstva. Člen může být vyloučen, jestliže:
 - a) hrubě porušil povinnosti člena Družstva zejména tím, že přenechá pronajatý byt podnájemci bez souhlasu představenstva,
 - b) opětovně a přes výstrahu porušuje povinnosti uvedené v zákoně, ve stanovách a dalších vnitrodružstevních předpisech,
 - c) byl pravomocně odsouzen za úmyslný trestný čin, který spáchal proti Družstvu nebo členu Družstva,
 - d) zneužil majetku Družstva pro svou soukromou potřebu nebo použil majetku Družstva pro své podnikání bez souhlasu Družstva,
 - e) přijal majetková či jiný prospěch od jiné osoby za účelem jejího zvýhodnění při vztazích vůči Družstvu,
 - f) je bez vážného důvodu v prodlení se splátkami členského vkladu, dalšího členského vkladu, nájemného nebo jiných plateb schválených členskou schůzí po dobu 3 měsíců. Tato lhůta může být prodloužena na základě písemné žádosti o odklad plateb, která je doručena Družstvu a o této žádosti o odklad plateb Družstvo kladně rozhodlo.
- 5) Vyloučením zaniká členství dnem doručení písemného rozhodnutí o vyloučení členovi do vlastních rukou. Rozhodnutí musí obsahovat důvod vyloučení. Proti rozhodnutí o vyloučení se může člen odvolat ke členské schůzi, odvolání má odkladný účinek. Právo na odvolání zaniká, není-li uplatněno do tří měsíců ode dne, kdy

se člen dověděl nebo mohl dovědět o rozhodnutí o vyloučení. O odvolání rozhoduje členská schůze 2/3 většinou všech členů. Pokud členská schůze prohlásí rozhodnutí za neplatné, členství se obnovuje ode dne, kdy zaniklo. Konečné rozhodnutí o vyloučení podléhá soudnímu přezkoumání. Je-li rozhodnutí členské schůze v rozporu se stanovami nebo právními předpisy, soud na návrh člena, jehož se rozhodnutí týká, prohlásí rozhodnutí členské schůze za neplatné. Právo na podání návrhu o neplatnosti rozhodnutí členské schůze zaniká, není-li uplatněno do 3 měsíců, nejdéle však do 1 roku ode dne konání členské schůze, která vyloučení potvrdila, nebo – jestliže nebyla řádně svolána – ode dne, kdy se člen mohl dovědět o konání takovéto členské schůze. Je-li důvodem návrhu o neplatnosti rozhodnutí členské schůze skutečnost, že tvrzené rozhodnutí nebylo přijato členskou schůzí proto, že se o něm nehlasovalo, anebo že obsah tvrzeného rozhodnutí neodpovídá rozhodnutí, členskou schůzí přijatému, je možné podat návrh do 3 měsíců ode dne, kdy se člen o tvrzeném rozhodnutí dozvěděl, nejdéle však do 1 roku ode dne faktického nebo tvrzeného konání členské schůze.

- 6) Jestliže byl zrušen konkurz na majetek člena z jiných důvodů než po splnění rozvrhového usnesení nebo pro nedostatek majetku, jeho členství se obnovuje. Jestliže již Družstvo vyplatilo členovi vypořádací podíl, je tento povinen jej do 2 měsíců od zrušení konkurzu Družstvu nahradit. Toto platí obdobně i v případě pravomocného zastavení výkonu rozhodnutí postižením členských práv a povinností člena v Družstvu nebo pravomocného zastavení exekuce podle zvláštního právního předpisu.
- 7) Smrtí člena Družstva přechází členská práva a povinnosti na dědice, který zdědil členská práva. Přejed členských práv a povinností po smrti člena Družstva neschvaluje představenstvo ani jiný orgán Družstva. Osoba, u níž lze předpokládat, že je dědicem (zejména ten, kdo byt užívá), je povinna hradit platby související se členstvím v Družstvu od okamžiku smrti zemřelého člena Družstva (zejména splátky členského vkladu, nájemné a úhrady za služby poskytované v souvislosti s užíváním bytu). Po právní moci rozhodnutí soudu o dědictví je dědic povinen uhradit veškeré závazky od okamžiku právní moci rozhodnutí o dědictví, a to bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 3 měsíců ode dne právní moci uvedeného rozhodnutí. Dědic členských práv a povinností zůstavitele musí oznámit přechod členských práv v Družstvu nejpozději do 2 měsíců ode dne právní moci rozhodnutí o dědictví. Dědic, který se nestal členem Družstva, má právo na vypořádací podíl. Jestliže členský podíl zdědilo více osob, a nejedná-li se o manžele, může se stát členem Družstva pouze jeden z nich. Stane-li se jeden z dědiců členského podílu členem Družstva, nemají ostatní dědicové nárok na vypořádací podíl. Uzavřou-li dědici dohodu o členství, musí ji předložit Družstvu.

Článek 11.

Majetkové vypořádání při zániku členství

- 1) Nárok na vypořádací podíl vznikne bývalému členu (nebo jeho dědicům) při zániku jeho členství za trvání Družstva. Vypořádací podíl při zániku členství se rovná hodnotě základního členského vkladu a splaceného dalšího členského vkladu.
- 2) 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, a jestliže to vyplývá ze stanov, i v jiných zajišťovacích fondech. Rovněž se nepřihlíží ke vkladům členů s kratším než ročním členstvím přede dnem, k němuž se řádná účetní závěrka sestavuje.
- 3) Nárok na vypořádací podíl je splatný nejpozději uplynutím 3 měsíců od schválení účetní závěrky za rok, v němž členství zaniklo. Vypořádací podíl bude vyplacen až po vyklizení a řádném předání předmětného bytu.
- 4) Při výplatě vypořádacího podílu započte Družstvo své splatné pohledávky vůči bývalému členu.
- 5) Vypořádací podíl člena, jehož členství zaniklo vyloučením, bude snížen o náklady spojené se soudním řízením a zajištěním bytové náhrady.
- 6) Zaniklo-li členství v Družstvu převodem členských práv a povinností na třetí osobu na základě dohody, nemá dosavadní člen právo na vypořádací podíl. Vypořádání se provede mezi dosavadním a novým členem Družstva.

Článek 12.

Členská evidence

- 1) Představenstvo vede knihu členů Družstva, do níž se zapisuje:
 - a) jméno a příjmení, datum narození, adresa člena Družstva (při společném členství data obou manželů),
 - b) datum vzniku členství v Družstvu,
 - c) výše podílu na zapisovaném základním kapitálu Družstva - základní členský vklad,
 - d) výše zápisného,
 - e) výše splaceného dalšího členského vkladu a data platby,
 - f) označení bytu, ke kterému má člen právo bydlení,
 - g) datum zániku členství v Družstvu, výše a datum splacení vypořádacího podílu.
- 2) Představenstvo Družstva umožní každému, kdo prokáže oprávněný právní zájem, aby do evidence nahlédl.
- 3) Člen Družstva má právo nahlížet do té části evidence, která se týká jeho členství, žádat o vydání potvrzení o svém členství a obsahu jeho zápisu v evidenci. V otázkách nakládání s osobními údaji členů Družstva se Družstvo řídí zákonem č. 101/2000 Sb. v platném znění.

Článek 13.

Práva a povinnosti členů Družstva

- 1) Mezi práva člena Družstva patří:
 - a) účastnit se osobně nebo prostřednictvím svého zástupce na jednání a rozhodování členské schůze a veškeré další činnosti, která není vyhrazena voleným orgánům Družstva,
 - b) právo volit a být volen do orgánů Družstva a podílet se na řízení a kontrole činnosti Družstva prostřednictvím jeho orgánů,
 - c) právo na uzavření nájemní smlouvy k bytu nebo nebytovému prostoru, který jako zakládající člen užívá či získá k němu nájemní právo vstupem do Družstva či jinak,
 - d) právo předkupní na uvolněný byt; podrobné podmínky realizace předkupního práva upraví usnesení členské schůze,
 - e) právo na zajištění služeb v souvislosti se správou, provozem a údržbou domu a bytu s výjimkou drobných oprav, které si člen hradí sám; co patří mezi drobné opravy, stanoví podrobně usnesení členské schůze a nájemní smlouvy,
 - f) právo požádat Družstvo o pomoc při odstranění následků nezaviněných havárií a živelných pohrom v bytě a při nepříznivých životních situacích; podrobnosti stanoví usnesení členské schůze,
 - g) právo poskytnout byt nebo jeho část do podnájmu za podmínek uvedených v čl. 18 stanov Družstva,
 - h) právo žádat svolání mimořádné členské schůze; písemnou žádost musí podepsat nejméně třetina členů Družstva,
 - i) právo na informace o činnosti orgánů Družstva, právo být seznámen obvyklým způsobem s řádnou účetní závěrkou Družstva a na požádání obdržet její písemné vyhotovení, a právo na roční vyúčtování záloh za služby, spojené s užíváním bytu (nebytového prostoru), stavu hospodaření Družstva atd.,
 - j) právo navrhnout soudu určení neplatnosti usnesení členské schůze pro rozpor s právními předpisy či stanovami. Návrh může člen podat, požádá-li o zaprotokolování námítky na členské schůzi, které usnesení přijalo, nebo jestliže námitku oznámil představenstvu Družstva do jednoho měsíce od data konání schůze. Návrh soudu lze podat do 1 měsíce od žádosti o zaprotokolování námítky nebo jejího oznámení představenstvu,
 - k) každý člen Družstva je oprávněn podat jménem Družstva žalobu proti členovi představenstva nebo proti členovi jiného orgánu podléjícího se na řízení Družstva nebo jeho organizační jednotky o náhradu škody, kterou Družstvu způsobil. Jiná osoba než člen Družstva, který žalobu podal nebo osoba jím zmocněná, nemůže v řízení činit úkony jménem Družstva či za Družstvo,

- l) další práva, vyplývající z příslušných ustanovení stanov Družstva a ostatních vnitrodružstevních předpisů.
- 2) Mezi povinnosti členů Družstva patří:
 - a) povinnost dodržovat závazky, vyplývající pro člena ze stanov a dalších vnitrodružstevních předpisů,
 - b) povinnost platit včas a řádně stanovené platby, poplatky a splátky dalšího členského vkladu; způsob a termíny plateb a splátek stanoví usnesení členské schůze. Je-li člen v prodlení s placením stanovených plateb a nepožádá včas o přiměřený odklad z vážných důvodů (nemoc atd.), bude mu účtován poplatek z prodlení podle občanského práva. Výčet poplatků za byt, služby, příspěvky do fondů Družstva atd. a způsob jejich úhrady stanoví podrobně usnesení členské schůze,
 - c) do 15 dnů ode dne, kdy ke změně došlo, oznamovat písemně představenstvu Družstva v souladu s ust. § 689 odst. 2 občanského zákoníku změny týkající v počtu osob, které žijí s nájemcem v bytě. V písemném oznámení nájemce uvede jména, příjmení, data narození a státní příslušnost těchto osob. Uvedená povinnost se týká i osob pobývajících jako návštěva v bytě člena déle než 3 měsíce v roce (nemusí jít o nepřetržitý pobyt), jež jsou důležité pro účely vyúčtování služeb. Nesplnění těchto povinností ani do jednoho měsíce, se považuje se to za hrubé porušení povinností nájemce podle § 711 odst. 2 písm. b) občanského zákoníku,
 - d) povinnost chránit majetek Družstva, upozorňovat včas na závady a nutnost oprav; další podrobnosti stanoví usnesení členské schůze a domovní řád,
 - e) povinnost člena zajišťovat na svůj náklad drobné opravy a běžnou údržbu bytu (nebytového prostoru), který užívá v rozsahu daném obecně závaznými právními předpisy a stanovami Družstva,
 - f) povinnost zachovávat dobré mravy a nenarušovat vzájemné vztahy s ostatními členy Družstva,
 - g) umožnit pověřeným zástupcům Družstva zjištění technického stavu bytu,
 - h) neumísťovat jakékoliv předměty, zařízení, hořlavé, těkavé či jinak nebezpečné látky ve společných prostorech domu.
- 3) Další podrobnosti týkající se práv a povinností členů Družstva upravuje domovní řád a další usnesení schválená členskou schůzí.

Nájem bytu

Článek 14.

Nájemní smlouva člena Družstva

- 1) Člen Družstva – nájemce bytu na výzvu Družstva a ve lhůtě jím stanovené uzavře s Družstvem nájemní smlouvu za podmínek uvedených v těchto stanovách a k datu uzavření nové nájemní smlouvy ukončí stávající nájemní vztah. Po vzniku Družstva bude nová nájemní smlouva uzavřena do 4 měsíců ode dne, kdy se Družstvo stane vlastníkem domu na základě kupní smlouvy.
- 2) Nájem Družstevního bytu vzniká smlouvou, kterou Družstvo (pronajímatel) přenechá svému členu (nájemci) do užívání nájemní byt.
- 3) Členovi vznikne právo na uzavření nájemní smlouvy:
 - a) na základě rozhodnutí o přidělení Družstevního bytu, vydaného příslušným orgánem Družstva ,
 - b) převodem členských práv a povinností nebo převodem částí členských práv a povinností,
 - c) na základě dohody o výměně bytu,
 - d) na základě rozhodnutí o nabytí členského podílu děděním.
- 4) Nájemní smlouva musí být uzavřena písemně, jinak je neplatná. Není-li doba nájmu dohodnuta platí, že smlouva o nájmu byla uzavřena na dobu neurčitou.

- 5) Nájemní smlouva musí obsahovat:
- specifikace a číselné označení bytu, který je předmětem nájemní smlouvy; číselné označení bytu se skládá z čísla popisného domu, ve kterém se byt nachází, a číslo bytu, ve tvaru č.p./č.bytu,
 - jméno, příjmení a adresu trvalého pobytu nájemce,
 - výši nájemného a splátky dalšího členského vkladu, jež mohou být uváděny na samostatném listě.
- 6) Zánikem členství osoby v bytovém Družstvu zanikne její nájem bytu. Vrácení členského podílu se může člen domáhat teprve po vyklizení a předání bytu Družstvu, a to ve lhůtě dané stanovami Družstva.
- 7) Právní vztahy vznikající z členství v Družstvu a nájmu bytu se řídí těmito stanovami a Občanským zákoníkem.

Článek 15.

Nájemné člena Družstva

- Člen Družstva – nájemce Družstevního bytu je povinen platit nájemné za užívání Družstevního bytu ve výši skutečných nákladů Družstva vynaložených na jeho provoz a správu.
- Nájemné zahrnuje ekonomicky oprávněné náklady zvýšené o tvorbu rezerv k jejich úhradám a o tvorbu zdrojů na rekonstrukce a modernizace snížené o příjmy užívání bytů jinými osobami než členy Družstva a nezahrnuje zisk. O výši zvyšujících a snižujících položek k ekonomicky oprávněným nákladům rozhoduje členská schůze Družstva.
- Ekonomicky oprávněnými náklady jsou především:
 - splátky investičních a provozních úvěrů Družstva (dále úvěry) a úrok z nich,
 - náklady na opravy a údržbu bytů a domu a jeho příslušenství a výdaje na technické zhodnocení domu,
 - náklady na správu Družstva a domu,
 - náklady na pojištění domu,
 - daň z nemovitostí související s domem,
 - náklady spojené s užíváním pozemku věcně příslušejícího k domu,
 - ztráta z hospodaření Družstva s domem vykázané za uplynulý rok, rozhodne-li tak členská schůze.
- Součástí nájemného je také částka určená na opravy a údržbu společných částí domu. Její výši stanoví členská schůze v souladu s minimálně předpokládanou mírou postupného opotřebení Družstevního domu. Členská schůze může rozhodnout o povinnosti uhradit jednorázový příspěvek na konkrétně určenou opravu nebo investici, pokud nepostačují prostředky na opravy, údržbu a investice vytvořené z nájemného.
- Nájemné se platí měsíčně a to nejpozději do 25. dne kalendářního měsíce za nějž se nájemné platí.
- Záloha na úhradu za plnění poskytovaná s užíváním Družstevního bytu se platí spolu s nájemným. Rozdíl mezi zálohou a skutečnými náklady Družstva na poskytnutá plnění v průběhu kalendářního roku vyúčtuje Družstvo se členem nejpozději v termínu podle platných předpisů.
- V rámci vypořádání rozdílu mezi zálohou a skutečnými náklady Družstva na službách spojených s užíváním Družstevního bytu, je Družstvo oprávněno započítat své splatné pohledávky.
- Vyúčtováním zjištěný přeplatek Družstvo uhradí členovi nejpozději v termínu stanoveném představenstvem. Ve stejně určeném termínu je člen Družstva povinen uhradit Družstvu vyúčtováním zjištěný nedoplatek.
- Nezaplatí-li člen družstva včas stanovené nájemné, je povinen uhradit poplatek z prodlení. Výše poplatku z prodlení činí za každý den prodlení 2,5 promile dlužné částky, nejméně však 25 Kč za každý i započatý měsíc prodlení.

Článek 16.

Opravy a běžná údržba domu, bytu a nebytových prostor

- 1) Nájemce - člen Družstva je povinen na vlastní náklady hradit veškeré opravy uvnitř bytu, včetně sklepa nebo nebytového prostoru, tj. zejména:
 - povrchové opravy stěn a stropů,
 - opravy podlah, opravy a výměny podlahových krytin včetně podkladových vrstev,
 - vstupní dveře do bytu včetně kování, zárubní a prahů,
 - vnitřní dveře bytu včetně kování, zárubní a prahů,
 - okna včetně kování,
 - opravy a výměny všech zařizovacích předmětů,
 - veškeré nátěry s výjimkou vnějších nátěrů oken a zábradlí lodžii,
 - rozvod elektroinstalace v bytě a mimo byt od elektroměru, včetně bytového jističe,
 - rozvod vody v bytě od převlečných matic před bytovými uzávěry včetně bytových uzávěrů a vodoměrů,
 - odpadní potrubí v bytě až po odbočku svislého svodu,
 - rozvod domácího telefonu v bytě včetně přístroje,
 - zvonek včetně tlačítka u vnější strany vstupních dveří do bytu.
- 2) Dále je nájemce - člen Družstva povinen zajišťovat si na své náklady veškeré revize elektro a elektrických spotřebičů, která jsou součástí jeho Družstevního podílu, a to dle platné právní úpravy s tím, že kopii zprávy o revizi je povinen pod pokutou 1.000,- Kč předat do 30ti dnů po provedené revizi představenstvu Družstva. Družstvo může zajistit provedení revizí pro celý dům v jednom termínu, pokud to budou členové Družstva požadovat, náklady však ponese členové Družstva.
- 3) Družstvo je povinno na své náklady zajišťovat údržbu a opravy domu a nebytových prostor v následujícím rozsahu:
 - konstrukční části nosné a obvodové, včetně izolací a klempířských prvků, lodžie,
 - střechy včetně izolací a klempířských prvků,
 - společné prostory včetně jejich povrchových úprav,
 - vchodové dveře,
 - uklízení společných prostor v domě, chodníku před a za domem, uklízení příslušných zatravněných pozemků,
 - instalace vody, kanalizace elektro-silnoproudé a slaboproudé v části hlavních rozvodů a společných prostor, hromosvody, STA, zvonky u hlavního vchodu a rozvody v domě včetně revizí,
 - rozvody, uzávěry a termostatické ventily a jednotlivé příruby u ústředního topení,
 - revize, údržba a opravy požárního vybavení,
 - osvětlení společných prostor,
 - listovní schránky,
 - opravy a údržby v nebytových prostorách podle nájemních smluv,
 - opravy a údržba v bytech nájemníků - nečlenů Družstva podle obecně závazných právních předpisů,
 - deratizace.
- 4) Stavební a jiné úpravy, které podléhají ohlášení nebo stavebnímu povolení musí nájemce - člen Družstva písemně předem nahlásit představenstvu a vyžádat si k nim písemný souhlas. Takovéto úpravy je pak povinen předem, minimálně však 14 dní před započátkem prací, oznámit všem nájemcům - členům Družstva a zajistit, aby prováděné práce v minimální míře omezovaly práva ostatních nájemců - členů Družstva. Po ukončení uvedených prací je člen Družstva povinen uvést společné prostory do původního stavu. Tím není dotčeno právo na náhradu škody způsobené Družstvu nebo členu Družstva nesprávnou činností stavební firmy či

projektanta nebo jejich nekvalitní prací.

- 5) Neplní-li Družstvo svou povinnost odstranit závady, které brání řádnému užívání bytu, nebo jimiž je výkon práva nájemce bytu ohrožen, má člen právo po předchozím písemném upozornění Družstva, závady odstranit v nezbytné míře a požadovat od něho náhradu účelně vynaložených nákladů. Právo zanikne, nebylo-li uplatněno do tří měsíců od odstranění závad.
- 6) Nepostará-li se nájemce bytu o včasné provedení drobných oprav a běžnou údržbu bytu, má Družstvo právo učinit tak po předchozím písemném upozornění člena Družstva na jeho náklady samo v nezbytné míře a požadovat od něho náhradu účelně vynaložených nákladů.
- 7) Člen Družstva je povinen oznámit Družstvu bez zbytečného odkladu závadu v bytě, kterou má odstranit Družstvo a umožnit její odstranění. Jinak odpovídá za případnou škodu která vznikla nesplněním této povinnosti.

Článek 17.

Nájem bytu nečlenovi Družstva

- 1) Práva a povinnosti z nájmu bytu nájemce, který se nestal členem Družstva, přecházejí na Družstvo. Novou smlouvu o nájmu lze uzavřít pouze na dobu určitou v délce 1 roku s možností prodloužení.
- 2) O přidělení uvolněného bytu, k němuž není vázán členský vztah ani jiné oprávnění, jakož i sjednání výše nájemného a dalších podmínkách nájemní smlouvy rozhoduje členská schůze.

Článek 18.

Podnájem bytu člena Družstva

- 1) Člen Družstva je oprávněn byt, který má nájmu, nebo jeho část přenechat do podnájmu jinému jen s písemným souhlasem družstva na dobu určenou ve smlouvě o podnájmu, maximálně na 1 rok. Za udělení souhlasu k přenechání bytu nebo jeho části do podnájmu je družstvo oprávněno požadovat v souladu s rozhodnutím členské schůze úhradu správního poplatku. Přenechání bytu nebo jeho části do podnájmu bez souhlasu družstva se považuje za hrubé porušení povinností dle čl. 10 odst. 4a).
- 2) Po skončení podnájmu podnájemce nemá nárok na náhradní podnájem.

ČÁST TŘETÍ // Orgány Družstva a jejich kompetence

Článek 19.

Obecná ustanovení

- 1) Orgány Družstva tvoří:
 - a) členská schůze,
 - b) představenstvo,
 - c) kontrolní komise.
- 2) Funkce členů představenstva a členů kontrolní komise jsou vzájemně neslučitelné. Členy představenstva a členy kontrolní komise nemohou být v jednom volebním období blízcí příbuzní.
- 3) O každém jednání orgánů Družstva se pořizuje zápis. O způsobu hlasování rozhoduje příslušný orgán družstva. Bližší podrobnosti o volbách a o orgánech Družstva mohou stanovit jednací a volební řád.

Článek 20.

Členská schůze

- 1) Nejvyšším orgánem Družstva je členská schůze. Schází se nejméně jednou za rok, vždy však do jednoho měsíce po sestavení účetní uzávěrky. Členská schůze je usnášeníschopná, účastní-li se jí nadpoloviční většina členů Družstva, kteří hlasují většinou hlasů, nestanoví-li tyto stanovy jinak.
- 2) Členskou schůzi svolává podle § 239 zákona č. 513/1991 Sb. představenstvo Družstva. Den a místo konání členské schůze musí být členům Družstva oznámeno písemnou pozvánkou s uvedením programu do 8 dnů před konáním schůze. Na žádost jedné třetiny členů Družstva nebo kontrolní komise je představenstvo povinno jimi určenou záležitost zařadit na pořad jednání členské schůze. Pozvánka se doručuje členům Družstva a vyvěšuje se na informačních tabulích (nástěnkách v přízemí domů).

Mimořádnou členskou schůzi je představenstvo povinno vždy svolat, nesnese-li věc podle představenstva odkladu anebo požádá-li o to písemně kontrolní komise nebo jedna třetina členů Družstva. Jestliže představenstvo nesvolá členskou schůzi tak, aby se konala do 40 dnů od doručení žádosti, je osoba písemně pověřená osobami nebo orgánem, který požadoval svolání členské schůze, oprávněna svolat členskou schůzi sama. Členové představenstva jsou společně a nerozdílně povinni vydat této osobě na její žádost seznam členů.
- 3) Každý člen Družstva má jeden hlas; to se týká i společných členů. Člen se může nechat při hlasování zastoupit jiným členem nebo jinou osobou na základě písemného zmocnění. Toto zmocnění musí obsahovat úředně ověřený podpis, jinak je neplatné. Na členské schůzi se hlasuje veřejným hlasováním pokud se členská schůze nerozhodne jinak. Při hlasování má každý člen jeden hlas. V případě, že členy Družstva jsou manželé, mají manželé pouze jeden hlas. V případě, že člen Družstva má dispoziční právo k více bytům v domech bytového Družstva, má počet hlasů podle počtu bytů, popř. bytových jednotek, ke kterým má uvedené právo.
- 4) K platnosti usnesení členské schůze je třeba souhlasu nadpoloviční většiny přítomných členů. K rozhodnutím o založení Družstva, přijetí a vyloučení člena, zániku, sloučení či rozdělení Družstva, zvýšení či snížení základního kapitálu je třeba dvoutřetinové většiny hlasů všech členů.
- 5) Do působnosti členské schůze patří zejména:
 - a) přijímat a měnit stanovy se souhlasem 2/3 většiny všech členů,
 - b) volit a odvolávat členy představenstva a kontrolní komise,
 - c) schvalovat řádnou účetní závěrku, zprávu o hospodaření Družstva a užití zisku,
 - d) rozhodovat o úhradě ztrát Družstva členy ve smyslu čl. 5 odst. 5,
 - e) rozhodovat o zvýšení či snížení zapisovaného základního kapitálu,
 - f) schvalovat usnesení Družstva, domovní řád, jednací řád, volební řád a další dokumenty,
 - g) rozhodovat o základních otázkách koncepce rozvoje Družstva,
 - h) rozhodovat o splynutí, sloučení, přeměně, rozdělení a o jiném zrušení Družstva nebo o změně právní formy,
 - i) rozhodovat o prodeji nebo jiných majetkových dispozicích s nemovitostmi, ve kterých jsou byty a nebytové prostory, nebo s byty; takové rozhodnutí může členská schůze přijmout jen po předchozím písemném souhlasu většiny členů bytového Družstva, kteří jsou nájemci v nemovitosti, které se rozhodování týká; to neplatí, jestliže Družstvu vznikla povinnost převést byt nebo bytový prostor do vlastnictví člena, který je nájemcem,
 - j) rozhodovat o dalších otázkách, pokud tak stanoví zákon, stanovy, anebo pokud si rozhodování o některé věci vyhradila.
- 6) Není-li členská schůze usnášeníschopná, svolá představenstvo náhradní schůzi tak, aby se konala do tří týdnů od termínu původní řádné schůze. Náhradní členská schůze musí být svolána novou pozvánkou s nezměněným pořadem jednání. Pozvánka musí být odeslána nejpozději do 15 dnů ode dne, na který byla svolána původní členská schůze, nejpozději však 10 dnů před termínem konání náhradní členské schůze. Náhradní členská schůze je schopna se usnášet bez ohledu na ustanovení odstavce 1).
- 7) O průběhu jednání členské schůze se pořizuje zápis, který musí obsahovat:
 - a) datum a místo konání schůze,

- b) přijatá usnesení,
- c) výsledky hlasování,
- d) nepřijaté námítky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování.

Přílohu zápisu tvoří seznam účastníků schůze s jejich podpisy, pozvánka na schůzi a podklady, které byly předloženy k projednávaným bodům.

Každý člen má právo vyžádat si zápis a jeho přílohy k nahlédnutí.

- 8) Na návrh člena Družstva vysloví soud neplatnost usnesení členské schůze, pokud je toto v rozporu s právními předpisy nebo stanovami Družstva. Návrh soudu může člen podat, požádal-li o zaprotokolování námítky na členské schůzi, která usnesení přijala, nebo jestliže námítku oznámil představenstvu do jednoho měsíce od konání této schůze, a nebyla-li řádně svolána do jednoho měsíce ode dne, kdy se o jejím konání dověděl, nejdéle však do jednoho roku od konání členské schůze. Návrh soudu lze podat do jednoho měsíce ode dne, kdy člen požádal o zaprotokolování námítky nebo od oznámení námítky představenstvu.
- 9) Je-li důvodem návrhu o neplatnosti rozhodnutí členské schůze skutečnost, že tvrzené rozhodnutí nebylo přijato členskou schůzí proto, že se o něm nehlasovalo, anebo že obsah tvrzeného rozhodnutí neodpovídá rozhodnutí, členskou schůzí přijatému, je možné podat žalobu do 1 měsíce ode dne, kdy se člen o tvrzeném rozhodnutí dověděl, nejdéle však do 1 roku ode dne faktického nebo tvrzeného konání členské schůze.

Článek 21.

Představenstvo Družstva

- 1) Představenstvo je statutárním orgánem Družstva, které:
 - a) řídí činnost Družstva a rozhoduje o všech záležitostech, které nejsou příslušnými ustanoveními Obch. zákona nebo těmito stanovami svěřeny jiným orgánům,
 - b) plní usnesení členské schůze a odpovídá jí za svou činnost,
 - c) projednává podněty a návrhy členů Družstva a stížnosti nečlenů Družstva, na něž je povinno odpovědět do 30 dnů,
 - d) svolává členské schůze a připravuje pro ně podklady,
 - e) odpovídá za roční účetní uzávěrku a sestavuje výroční zprávu o hospodaření Družstva, které předkládá členské schůzi a kontrolní komisi k projednání,
 - f) projednává případy porušení či neplnění povinností členy Družstva i nájemníky a je oprávněno vydávat písemné výstrahy,
 - g) odpovídá za provoz, správu a vedení administrativy Družstva, zajištění služeb do výše 400.000,- Kč,
 - h) Přesahuje-li hodnota předmětu právního úkonu, který za Družstvo představenstvo činí, částku 100.000,-Kč, je nezbytná písemná forma a současný podpis alespoň tří členů představenstva, z nichž jeden je předseda nebo místopředseda.
 - i) Přesahuje-li hodnota předmětu právního úkonu, který za Družstvo představenstvo činí částku 400.000,-Kč, je kromě podmínky uvedené v bodě h) nutný i předchozí souhlas členské schůze.
 - j) oznamuje obchodnímu rejstříku změnu stanov,
 - k) vede seznam a evidenci členů podle čl. 12.
- 2) Představenstvo má 3-5 členů, kteří si volí předsedu a dva místopředsedy. Předseda jedná za představenstvo navenek, je-li však pro právní úkon, který činí představenstvo, předepsána písemná forma, je třeba podpisu alespoň dvou členů představenstva. Předseda dále organizuje a řídí činnost představenstva a svolává je.
- 3) Představenstvo se schází podle potřeby, nejméně však jednou za tři měsíce. Je povinno se sejít do 10 dnů od doručení podnětu kontrolní komise, jestliže na její výzvu nedošlo k nápravě nedostatků. Pro přijetí usnesení představenstva je třeba souhlasu nadpoloviční většiny jeho členů.
- 4) Předseda Družstva organizuje a řídí jednání představenstva i běžnou činnost Družstva. Podrobnosti stanoví volební řád.

- 5) Všichni členové představenstva jsou povinni vykonávat svoji působnost s péčí řádného hospodáře, finanční prostředky vynakládat účelně a efektivně. Dále jsou povinni zachovávat mlčenlivost o důvěrných informacích a skutečnostech, jejichž prozrazením třetím osobám by mohlo Družstvu způsobit škodu.
- 6) Představenstvo je členskou schůzí voleno na dobu čtyř let. Členové prvního představenstva po založení Družstva jsou voleni na období dvou let. Opětovná volba členů představenstva je možná.
- 7) Pro odpovědnost členů představenstva, popř. i jiných orgánů podílejících se na řízení Družstva, platí obdobně § 193 odst. 2, § 194 odst. 2 první až pátá věta a odstavce 4 až 7 obchodního zákoníku.

Článek 22.

Kontrolní komise

- 1) Kontrolní komisi tvoří 3 členové, kteří si volí předsedu a místopředsedu. Kontrolní komise odpovědná pouze členské schůzi, na ostatních orgánech Družstva je nezávislá. Kontrolní komise provádí kontroly podle potřeby, nejméně však jednou za 6 měsíců.
- 2) Mezi pravomoci kontrolní komise patří:
 - a) kontrolovat veškerou činnost Družstva a jeho orgánů a k tomu účelu si vyžadovat od představenstva jakékoli informace o hospodaření Družstva,
 - b) uplatňovat nároky Družstva z odpovědnosti členů představenstva za škodu,
 - c) projednávat stížnosti členů Družstva,
 - d) vyjadřovat se k řádné účetní závěrce a návrhu na rozdělení zisku nebo úhrady ztráty Družstva,
 - e) na zjištěné nedostatky upozorňovat představenstvo a dožadovat se zjednání nápravy. neodstraní-li představenstvo zjištěné nedostatky, je kontrolní komise požádat představenstvo o svolání členské schůze.
 - f) pověřený člen komise je oprávněn zúčastnit se jednání představenstva.
- 3) Kontrolní komise je členskou schůzí volena na dobu čtyř let. Členové prvního kontrolní komise po založení Družstva jsou voleni na období dvou let. Opětovná volba členů kontrolní komise je možná.
- 4) Kontrolní komise je oprávněna vyžadovat si u představenstva jakékoli informace o hospodaření Družstva. Představenstvo je povinno bez zbytečného odkladu oznámit kontrolní komisi všechny skutečnosti, které mohou mít závažné důsledky v hospodaření nebo postavení Družstva a jeho členů. Pro kontrolní komisi platí obdobně ustanovení obchodního zákoníku, uvedená v čl. 21 odst. 7.

Článek 23.

Odměny členům orgánů Družstva

Členská schůze může za vykonávání volených funkcí stanovit usnesením finanční odměnu jako náhradu za ztrátu času a ušlý zisk.

Článek 24.

Zákaz konkurence a odpovědnost členů orgánů za škodu

- 1) Členové představenstva a kontrolní komise Družstva nesmějí být podnikateli ani členy statutárních a dozorčích orgánů právnických osob s obdobným předmětem činnosti.
- 2) Nároky Družstva z odpovědnosti členů orgánů Družstva za škodu uplatňuje představenstvo. Vůči členům představenstva uplatňuje nároky Družstva kontrolní komise prostřednictvím jím určeného člena. Tyto nároky mohou být uplatněny u soudu jen s předchozím souhlasem členské schůze, která může rozhodnout o narovnání.

ČÁST ČTVRTÁ // Hospodaření Družstva

Článek 25. Majetek Družstva

Majetek Družstva tvoří souhrn členských vkladů podle čl. 5 a majetková účast členů podle čl. 6 stanov. Další zdroje majetku Družstva tvoří zejména:

- a) nájemné z bytů a nebytových prostor a úhrada za různé služby, poskytované nájemníkům Družstvem,
- b) dotace a dary,
- c) úroky z bankovních vkladů Družstva,
- d) jiné příjmy z činnosti Družstva.

Článek 26.

Základní kapitál po vzniku Družstva

- 1) Základní kapitál se zvyšuje nebo snižuje přijetím nových členů, resp. vypořádáním bývalých členů. O zvýšení nebo snížení rozhoduje členská schůze 2/3 většinou hlasů všech členů.
- 2) Vklad nových členů Družstva je splatný podle čl. 5 odst. 3.
- 3) Výše základního kapitálu Družstva nesmí klesnout pod 50 000,- Kč.

Článek 27.

Nedělitelný fond

- 1) Družstvo zřizuje při svém vzniku nedělitelný fond ve výši 10 % zapisovaného základního kapitálu podle čl. 4. Tento fond Družstvo doplňuje nejméně o 10 % z čistého ročního zisku, a to až do doby, než výše nedělitelného fondu dosáhne částky rovnající se polovině zapisovaného základního kapitálu.
- 2) Nedělitelný fond se nesmí použít za trvání Družstva k rozdělení mezi členy, ani se k němu nepřihlíží při výpočtu vypořádacího podílu člena. Tento fond lze použít jen ke krytí ztrát Družstva.

Článek 28.

Provozní fond

- 1) Družstvo zřizuje provozní fond, jehož zdroje jsou určeny na opravy, údržbu a rekonstrukci bytového fondu a na náklady spojené se správou majetku. O dalším užití tohoto fondu rozhoduje představenstvo Družstva.
- 2) Finančními zdroji provozního fondu jsou zejména nájemné z bytů a nebytových prostor a dotace na opravy poskytované městem, resp. státem a další zdroje.
- 3) Družstvo může zřídit i další fondy na základě usnesení členské schůze Družstva.

Článek 29.

Rozdělení zisku a způsob úhrady ztrát

- 1) Usnese-li se členská schůze při projednání řádné účetní závěrky o rozdělení zisku mezi členy, určuje se podíl člena na zisku poměrem výše splaceného vkladu člena ke splaceným vkladům všech členů. U členů, jejichž členství v rozhodném roce trvalo jen část roku, se tento podíl úměrně krátí.
- 2) Neusnese-li se členská schůze o rozdělení zisku mezi členy po projednání řádné účetní závěrky, je případný zisk použit k těmto účelům v tomto pořadí:
 - a) doplnění nedělitelného a provozního fondu,
 - b) k dalším platbám podle rozhodnutí členské schůze, zejména ke splacení majetku Družstva podle kupní smlouvy .
- 3) V případě vykázané ztráty Družstva je členská schůze povinna rozhodnout při schvalování účetní uzávěrky Družstva o její úhradě z nedělitelného a provozního fondu. Schůze může schválit povinnost členům Družstva podílet se na úhradě ztráty podle článku 5 odst. 5.

Článek 30.
Vedení účetnictví

- 1) Za hospodaření Družstva odpovídá představenstvo Družstva, které založí a vede účet u peněžního ústavu.
- 2) Družstvo vede účetnictví v souladu s příslušnými obecně závaznými právními předpisy.

Článek 31.
Řádná účetní závěrka a výroční zpráva o hospodaření

- 1) Družstvo je povinno sestavit za každý rok účetní závěrku.
- 2) Spolu s řádnou účetní závěrkou navrhne představenstvo i způsob rozdělení a užití zisku, případně způsob úhrady ztrát.
- 3) Členové Družstva si mohou vyžádat řádnou účetní závěrku a návrh na rozdělení zisku a úhrady ztrát k nahlédnutí.
- 4) Představenstvo je povinno vypracovat každý rok po odevzdání daňového přiznání výroční zprávu o hospodaření Družstva, kterou spolu s řádnou účetní závěrkou předkládá k projednání členské schůzi, a to nejpozději do konce 1. pololetí každého roku.

Článek 32.
Zánik, likvidace a změna právní formy Družstva

- 1) Družstvo zaniká výmazem z obchodního rejstříku.
- 2) Družstvo se zrušuje:
 - a) usnesením členské schůze, schváleným 2/3 většinou všech členů;
 - b) zrušením konkursu po splnění rozvrhového usnesení nebo zrušením konkursu z důvodu, že majetek úpadce nepostačuje k úhradě nákladů konkursu, anebo zamítnutím návrhu na prohlášení konkursu pro nedostatek majetku,
 - c) rozhodnutím soudu,
 - d) jiným způsobem, který stanoví zákon.
- 3) Rozhodnutí členské schůze o zrušení se osvědčuje notářským zápisem. Při zrušení Družstva se provede likvidace podle platných právních předpisů.
- 4) Družstvo může změnit právní formu na obchodní společnost. Při změně právní formy nezaniká právnická osoba. Na změnu právní formy Družstva se použijí přiměřeně ustanovení o změně právní formy obchodní společnosti. Člen Družstva, který se změnou právní formy při hlasování členské schůze nesouhlasil, má právo na vypořádání, pokud po změně právní formy nevykonával práva společníka. Ustanovení § 220u odst. 3 obch. zák. se použije přiměřeně, a to i při změně právní formy na veřejnou obchodní společnost.
- 5) Zrušené Družstvo vstupuje do likvidace. Likvidátora jmenuje členská schůze.

Článek 33.
Sloučení, splynutí a rozdělení Družstva

Schválí-li členská schůze usnesení o sloučení, splynutí nebo rozdělení Družstva, řídí se další postup § 255 a násl. obchodního zákoníku. To se týká i likvidace Družstva.

ČÁST PÁTÁ // Společná ustanovení

Článek 34.

- 1) Rozhodnutí orgánů družstva obecného charakteru se zveřejňují na vývěsce umístěné v domech družstva. Rozhodnutí týkající se jednotlivých členů Družstva jim musí být doručeno nebo oznámeno. Doručení doporučeným dopisem nebo do vlastních rukou je nezbytné v případech stanovených zákonem, těmito stanovami či rozhodnutím členské schůze.
- 2) Pokud si člen zásilku družstva doručovanou doporučeně nebo do vlastních rukou poštou na adresu jeho trvalého bydliště, na poště nevyzvedne a zásilka se vrátí družstvu jako nevyzvednutá, má se zato, že zásilka byla členovi doručena 14. den po oznámení o uložení zásilky na poště.
- 3) Lhůta k podání odvolání činí 15 dnů od doručení rozhodnutí a počíná běžet dnem následujícím po dni doručení rozhodnutí, není-li některým ustanovením stanov určeno jinak.

ČÁST ŠESTÁ // Závěrečné ustanovení

Článek 35.

- 1) Právní vztahy neupravené těmito stanovami se řídí obchodním, příp. občanských zákoníkem.
- 2) Tyto stanovy byly schváleny a nabyly platnosti na ustavující členské schůzi, konané v hotelu Populus, Praha 3 dne 29. 6. 2010. Účinnosti nabývají dnem zápisu Družstva do obchodního rejstříku.

V Praze dne 29. června 2010

V Zahrádkách, družstvo