

## N á v r h – 3. verze

# STANOVY BYTOVÉHO DRUŽSTVA TOMEK Čajkovského 31, Praha 3

### Obsah:

Část první	Základní ustanovení
Část druhá	Členství v družstvu
Část třetí	Orgány družstva
Část čtvrtá	Hospodaření družstva
Část pátá	Nájem družstevního bytu
Část šestá	Společná ustanovení

## ČÁST I. ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ

### Článek 1 Úvodní ustanovení

- 1) Družstvo je společenstvím osob založeným za účelem koupě bytového domu v Praze 3, Čajkovského 31 s pozemky k němu příslušejícími parc. číslo 1100 a 1101 v katastrálním území Žižkov hl. města Prahy a zajišťování bytových potřeb svých členů.
- 2) Družstvo je právnickou osobou a v právních vztazích vystupuje svým jménem a nese odpovědnost z těchto vztahů vyplývajících.
- 3) Posláním družstva je zajišťovat bytové potřeby svých členů, společně pečovat o svůj domovní fond a společným hospodařením dosahovat co nejefektivnější údržby a modernizace svého majetku.

### Článek 2 Firma a sídlo družstva

- 1) Družstvo přijalo firemní označení: **Bytové družstvo TOMEK**
- 2) Sídlem družstva je Čajkovského 31, Praha 3, PSČ 130 00

### Článek 3 Předmět činnosti družstva

- 1) Předmětem činnosti Bytového družstva TOMEK (dále jen družstvo) je správa domu a uvedených pozemků a obstaravatelské služby v oblasti bydlení, čímž se rozumí zejména:
  - a) přidělení bytů členům družstva, kteří jsou jejich nájemci
  - b) pronajímání bytů a nebytových prostor domu nájemcům, kteří nejsou členy družstva,
  - c) zajišťování údržby, oprav a rekonstrukcí domu,
  - d) zajišťování služeb spojených s bydlením, tj. zejména dodávky energií a vody pro dům
  - e) činnost vyplývající z právních předpisů pro družstvo, tj. zejména vedení předepsaných evidencí, podvojného účetnictví, atp.,

- f) vydávání vnitrodružstevních předpisů, upravujících vnitřní vztahy v družstvu a kontrola jejich plnění.

## **ČÁST II. ČLENSTVÍ V DRUŽSTVU**

### **Článek 4 Vznik členství**

- 1) Členy družstva mohou být jen fyzické osoby. Členství v družstvu vzniká zakladatelům družstva dnem zápisu družstva do obchodního rejstříku. Členem družstva se nemůže stát právnická osoba s výjimkou přechodu členství v družstvu. Za právnickou osobu se považuje i stát.
- 2) Ostatním osobám může členství vzniknout přijetím za člena na základě písemné členské přihlášky, smlouvou o přidělení družstevního bytu, převodem či přechodem členství nebo jiným způsobem stanoveným zákonem a těmito stanovami.
- 3) Členem družstva se může stát jen občan České republiky s výjimkou přechodu členství v družstvu. Výjimky z tohoto ustanovení je oprávněno udělovat představenstvo družstva.

### **Článek 5 Společné členství manželů**

- 1) Členství jednoho z manželů v družstvu nezakládá členství druhého z manželů.
- 2) Společné členství manželů vzniká, jestliže je družstevní podíl součástí společného jmění manželů.
- 3) Ze společného členství jsou oba manželé oprávněni a povinni společně a nerozdílně. Manželé mají jeden hlas.
- 4) Existence společného členství manželů nevylučuje vznik výlučného členství kteréhokoliv z nich v případě dědictví nebo darování.

### **Článek 6 Převod a přechod družstevního podílu**

- 1) Člen může převést družstevní podíl, včetně práva nájmu družstevního bytu na osobu, která splňuje podmínky vzniku členství v družstvu. Převod družstevního podílu na základě dohody nepodléhá souhlasu orgánů družstva. Družstevní podíl přechází na nabyvatele ve vztahu k družstvu předložením dohody o převodu nebo pozdějším dnem uvedeným v této dohodě. Podpisy na dohodě o převodu členských práv a povinností musí být úředně ověřeny. Tytéž účinky jako doručení smlouvy má doručení prohlášení převodce a nabyvatele o uzavření takové smlouvy. Převodce družstevního podílu ručí za dluhy, které jsou s družstevním podílem spojeny.
- 2) Členství v družstvu přechází také na základě schválené dohody o výměně družstevního bytu a současně uzavřením dohody o převodu družstevního podílu členem družstva s nabyvatelem.
- 3) Zemře-li nájemce družstevního bytu, který je členem družstva, a nejde-li o byt ve společném nájmu manželů, přechází smrtí nájemce jeho členství v družstvu a právo nájmu družstevního bytu na dědice, kterému připadl družstevní podíl. Družstevní podíl, který byl ve společném jmění manželů, přechází na pozůstalého manžela; k tomu se přihlídně při vypořádání dědictví.

- 4) Zemře-li nájemce družstevního bytu, který není členem družstva a nejde-li o společný nájem bytu, přejde právo nájmu bytu na člena nájemcovy domácnosti, který v bytě žil ke dni nájemcovy smrti a nemá vlastní byt. Je-li touto osobou někdo jiný než nájemcův manžel, partner, rodič, sourozenec, zeť, snacha, dítě nebo vnuk, přejde na ni právo nájmu bytu, jen pokud pronajímatel Bytové družstvo TOMEK písemně souhlasil s přechodem nájmu na tuto osobu.
- 5) Rozdělení družstevního podílu v družstvu je možné jen tehdy, je-li člen nájemcem nejméně dvou družstevních bytů. K účinnosti rozdělení družstevního podílu dojde nejdříve splněním vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu nabyvatelem rozděleného družstevního podílu. Při rozdělení družstevního podílu a při převodu nebo přechodu družstevních podílů vzniklých rozdělením se určí, se kterým z nových družstevních podílů bude spojen nájem, kterého družstevního bytu.

## **Článek 7**

### **Práva a povinnosti členů družstva**

#### 1) Člen družstva má zejména právo:

- a) na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, pokud prokáže, že se stal členem družstva buď výměnou družstevního bytu a převodem družstevního podílu, přechodem družstevního podílu, pokud se stal jediným dědicem družstevního podílu, případně rozdělením družstevního podílu, pokud je člen nájemcem nejméně dvou družstevních bytů.
- b) podílet se na rozvoji, řízení a kontrole činnosti družstva,
- c) účastnit se jednání a rozhodování členské schůze a veškeré další činnosti, která není vyhrazena voleným orgánům,
- d) volit a být volen do orgánů družstva,
- e) vznášet připomínky, stížnosti a náměty včetně hodnocení činnosti družstva jako celku, jeho orgánů a pracovníků. O vyřízení musí být informován do 30 dnů po jejich písemném podání,
- f) na obdržení ročního přehledu hospodaření družstva,
- g) na kopie zápisů z členských schůzí družstva,
- h) na roční vyúčtování zaplacených záloh za služby poskytované s užíváním bytu,
- i) podílet se další majetkovou účastí na činnosti družstva,
- j) poskytnout byt do podnájmu pouze se souhlasem družstva na dobu jednoho roku. O prodloužení podnájmu je nutno opět požádat družstvo. Člen družstva je přitom bez zbytečného odkladu, nejdéle však ve lhůtě 2 měsíců, povinen oznámit jména a počet osob, kterým byt pronajímá (především pro stanovení záloh na služby), svoji adresu a telefonní spojení. Nájemce může dát třetí osobě do podnájmu část bytu, pokud v bytě sám trvale bydlí, i bez souhlasu pronajímatele Bytového družstva TOMEK. Jeho oznamovací povinnost družstvu podle věty druhé tím není dotčena.
- k) být seznámen s evidencí členů družstva,
- l) další práva vyplývající z příslušných ustanovení zákona a stanov družstva.

#### 2) Člen družstva je zejména povinen:

- a) dodržovat stanovy družstva a plnit usnesení jeho orgánů,
- b) uhradit další členský vklad, určený jako podíl na koupi domu a pozemku, ve stanovené výši a lhůtách,
- c) platit včas nájemné a zálohy za služby, poskytované s užíváním bytu. V případě opožděné platby, a pokud o tom členská schůze rozhodne, i uhradit úrok z prodlení podle právních předpisů,

- d) chránit majetek družstva, upozorňovat orgány družstva na všechny případy jeho ohrožování, dodržovat předpisy o požární ochraně,
  - e) řádně užívat a udržovat byt, jakož i společné prostory a zařízení domu,
  - f) podílet se na úhradě případné ztráty družstva,
  - g) umožnit vstup do bytu za účelem oprav nebo rekonstrukcí v termínu stanoveném družstvem,
  - h) člen družstva odpovídá za osoby žijící ve společné domácnosti ve vztahu k družstvu,
  - i) člen družstva odpovídá za osoby, kterým dá byt se souhlasem družstva do podnájmu.
- 3) Člen družstva nemůže na členské schůzi vykonávat hlasovací právo
- a) je-li v prodlení se splněním vkladové povinnosti k členskému vkladu
  - b) rozhoduje-li členská schůze o námitkách tohoto člena proti rozhodnutí o jeho vyloučení z družstva
  - c) rozhoduje-li členská schůze o jeho odvolání z funkce člena orgánu družstva
  - d) rozhoduje-li členská schůze o schválení poskytnutí finanční asistence ve vztahu k němu

## **Článek 8**

### **Majetková účast člena družstva**

- 1) Majetkovou účast člena družstva tvoří základní členský vklad a další členský vklad (zejména podíl na kupní ceně domu a pozemku), ke kterému se člen družstva zavázal. Základní členský vklad je stanoven ve výši 5.000,- Kč. Základní členský vklad je člen povinen zaplatit na účet družstva ihned při vzniku členství.
- 2) Další členský vklad je splatný ve výši a lhůtách podle zvláštního ujednání mezi členem a představenstvem družstva.
- 3) Základní členský vklad a další členský vklad tvoří dohromady družstevní podíl. Družstevní podíl představuje majetkovou účast člena na majetku a činnosti družstva podle stanov.

## **Článek 9**

### **Zánik členství**

- 1) Členství v družstvu zaniká:
- a) nezaplacením dalšího členského vkladu, určeného na podílovou úhradu kupní ceny domu, a to nejpozději do 45 dnů před termínem zaplacení kupní ceny domu družstvem, zaniká jeho členství a vyloučení v případě nezaplacení prvním dnem po lhůtě určené k zaplacení
  - b) písemnou dohodou,
  - c) vystoupením člena,
  - d) převodem družstevního podílu a přechodem družstevního podílu,
  - e) smrtí člena,
  - f) vyloučením člena,
  - g) zánikem družstva bez právního nástupce,
  - h) prohlášením konkursu na majetek člena,
  - i) pravomocným nařízením výkonu rozhodnutí nebo exekuce postižením družstevního podílu
- 2) Vypořádací podíl člena družstva:

V případě ukončení členství v družstvu a současném vrácení bytu družstvu, má bývalý člen družstva právo na vyplacení vypořádacího podílu, tj. splacený základní a další členský vklad po uplynutí třech měsíců ode dne vyklizení a vrácení bytu družstvu.

## **Článek 10** **Vyloučení člena z družstva**

- 1) Členská schůze může rozhodnout o vyloučení člena ve lhůtě do 6 měsíců ode dne, kdy se družstvo dozvědělo o důvodu vyloučení, nejpozději však ve lhůtě 1 roku ode dne, kdy důvod vyloučení nastal, jestliže závažným způsobem nebo opětovně přes písemnou výstrahu porušuje člen družstva své členské povinnosti stanovené zákonem, těmito stanovami, nebo nájemní smlouvou, porušuje pravidla občanského soužití, omezuje práva ostatních členů družstva, záměrně poškozují majetek družstva nebo po dobu 3 měsíců nehradí stanovené platby.  
Za závažné porušení se považuje:
  - a) člen družstva je v prodlení s platbami nájemného a služeb k nájmu se vztahujícím, byť částečně, po dobu 3 měsíců, které nemusí jít za sebou,
  - b) člen přenechá bez souhlasu představenstva byt k užívání jiné osobě po dobu delší 1 měsíce, s výjimkou rodinných příslušníků v řadě přímé,
  - c) neumožní vstup do bytu po písemné nebo elektronické výzvě představenstva za účelem oprav nebo rekonstrukcí, ačkoliv elektronická výzva byla zveřejněna na internetových stránkách družstva po dobu nejméně 14 dní
  - d) byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu nebo proti členovi družstva
- 2) V rozhodnutí o vyloučení člena družstva musí být uveden důvod vyloučení, který nelze dodatečně měnit.
- 3) Rozhodnout o vyloučení člena lze většinou všech členů družstva. Člen, o jehož vyloučení se jedná, na členské schůzi nehlasuje.
- 4) Rozhodnutí o vyloučení z družstva musí mít písemnou formu a vyloučenému členu se doručuje do vlastních rukou, doporučeným dopisem, na adresu člena uvedenou v seznamu členů. V případě společného členství manželů v družstvu, se rozhodnutí o vyloučení doručuje každému z manželů samostatně, doporučeným dopisem, do vlastních rukou.
- 5) Proti rozhodnutí o vyloučení může člen podat odůvodněné námitky k členské schůzi ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení. Každý z manželů, kterým svědčilo společné členství manželů v družstvu má právo proti rozhodnutí vznést námitky i bez ohledu na vůli druhého z manželů.
- 6) Členství vylučované osoby zaniká marným uplynutím lhůty pro podání námitek, nebo dnem kdy bylo vylučované osobě doručeno rozhodnutí členské schůze o zamítnutí námitek.
- 7) Proti rozhodnutí členské schůze o zamítnutí námitek nebo o vyloučení může vylučovaná osoba podat ve lhůtě 3 měsíců ode dne doručení rozhodnutí návrh soudu na prohlášení rozhodnutí o vyloučení za neplatné. Do doby uplynutí lhůty pro podání návrhu u soudu nebo do doby pravomocného skončení soudního řízení družstvo nemůže vůči členovi uplatnit žádná práva plynoucí ze zániku jeho členství.
- 8) Družstvo může rozhodnutí o vyloučení zrušit. O zrušení rozhodnutí o vyloučení rozhoduje členská schůze většinou všech členů družstva. Se zrušením vyloučení musí vyloučená osoba vyjádřit písemný souhlas. Nevyjádří-li vyloučená osoba takový souhlas do 1 měsíce ode dne, kdy jí bylo rozhodnutí o zrušení vyloučení doručeno, k rozhodnutí o zrušení vyloučení se nepřihlíží.

## **Článek 11**

### **Zánik společného členství manželů**

- 1) Společné členství manželů v družstvu zaniká:
  - a) smrtí jednoho z manželů,
  - b) dohodou rozvedených manželů,
  - c) vypořádáním společného jmění manželů nebo marným uplynutím lhůty pro jeho vypořádání podle občanského zákoníku.
- 2) Zanikne-li společné členství manželů v družstvu úmrtím jednoho z nich, zůstává členem družstva a nájemcem družstevního bytu pozůstalý manžel.
- 3) Po rozvodu manželství zůstává členem družstva a nájemcem družstevního bytu ten z rozvedených manželů, kterému takové právo svědčí dohodou rozvedených manželů nebo rozhodnutím soudu.
- 4) Přeměnilo-li se společné členství manželů v družstvu na výlučné členství jen jednoho z manželů, nemá tato skutečnost vliv na společné nájemní právo.

## **Článek 12**

### **Členská evidence**

Družstvo vede prostřednictvím představenstva seznam všech svých členů. Do seznamu se zapisuje jméno a příjmení, titul, bydliště, datum narození a výše členského vkladu a rozsah splnění vkladové povinnosti k členskému vkladu, výši splaceného družstevního podílu. Den a způsob vzniku a zániku členství. V seznamu se bez zbytečného odkladu vyznačí všechny změny evidovaných skutečností.

## **ČÁST III.**

### **ORGÁNY DRUŽSTVA**

## **Článek 13**

### **Orgány družstva**

Orgány družstva jsou:

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

## **Článek 14**

### **Členská schůze**

- 1) Členská schůze je nejvyšším orgánem družstva, kde členové uplatňují právo řídit záležitosti družstva, kontrolovat činnost družstva a jeho orgánů.
- 2) Členskou schůzi družstva svolává představenstvo podle potřeby, minimálně jednou ročně.
- 3) Předseda představenstva nejméně 15 dnů přede dnem konání členské schůze uveřejní pozvánku na členskou schůzi na internetových stránkách družstva a současně pozvánku zašle členům družstva nejpozději 15 dnů před konáním členské schůze na adresu uvedenou v seznamu členů. Písemné pozvánky obsahují firmu a sídlo družstva, datum, hodinu a místo členské schůze, údaj zda se jedná o členskou schůzi nebo náhradní členskou schůzi a program členské schůze. Spolu s pozvánkou se zpravidla zasílají i písemné podkladové materiály. Uveřejněním pozvánky se pozvánka považuje za doručenou. Pozvánka musí být na internetových stránkách uveřejněna až do okamžiku konání členské schůze.

- 4) Členská schůze má pravomoci stanovené zákonem. Do její výlučné pravomoci zejména patří:
- a) přijímat a měnit stanovy, rozhodovat o základních otázkách činnosti družstva,
  - b) volit a odvolávat členy a náhradníky členů představenstva a kontrolní komise,
  - c) volat k odpovědnosti ty členy orgánů, kteří svým jednáním způsobili družstvu škodu nebo porušili stanovy,
  - d) projednávat a schvalovat zprávy představenstva o činnosti družstva,
  - e) schvalovat zásady hospodaření, projednávat plán údržby a rekonstrukcí domu jako základ pro výši nájemného, schvalovat výši nájmu,
  - f) schvalovat řádnou účetní závěrku,
  - g) rozhodovat o rozdělení a užití zisku, popřípadě o způsobu úhrady ztrát,
  - h) určovat výši finančního limitu, do kterého představenstvo samostatně uzavírá smlouvy a další závazky družstva na záležitosti správy domu,
  - i) schvalovat dodavatele prací a služeb na základě výběrového řízení s cílem dosáhnout co nejméně nákladných a přitom kvalitních výsledků,
  - j) projednávat připomínky a návrhy členů družstva,
  - k) přijímat nové členy družstva (kromě těch, kteří se stanou členy na základě převodu členských práv a povinností děděním),
  - l) rozhodovat o pronájmech bytových či nebytových prostorů,
  - m) rozhodovat o prodeji nebo jiných majetkových dispozicích s nemovitostmi,
  - n) rozhodovat o převodu bytů do vlastnictví o zrušení či likvidaci družstva,
  - o) rozhodovat o přijetí úvěru,
  - p) určovat výši odměny představenstva, kontrolní komise, případně jiných orgánů družstva,
  - q) volit a odvolávat likvidátora a rozhodovat o jeho odměně,
  - r) schvalovat zprávu likvidátora o naložení s likvidačním zůstatkem,
  - s) rozhodovat o námitkách člena proti rozhodnutí o jeho vyloučení.
- 5) Stanovy družstva připouštějí rozhodování per rollam. V případě tohoto rozhodování předseda představenstva zašle všem členům návrh rozhodnutí. Návrh rozhodnutí obsahuje:
- a) text navrhovaného rozhodnutí a jeho odůvodnění,
  - b) 15 denní lhůtu pro doručení vyjádření člena. Pro doručení běhu lhůty je rozhodné doručení návrhu členovi,
  - c) podklady potřebné pro jeho přijetí,
  - d) případně podle potřeby další údaje, bude-li to nutné pro řešení.  
Při tomto způsobu hlasování je nutná rozhodná většina z celkového počtu hlasů všech členů družstva.
- 6) O průběhu jednání členské schůze se pořizuje zápis, který musí obsahovat:
- a) datum a místo konání jednání,
  - b) program jednání,
  - c) přijatá usnesení,
  - d) výsledky hlasování,
  - e) připomínky a návrhy členů,
  - f) nepřijaté námitky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování,
  - g) členská schůze si může vyhradit rozhodování kterékoliv otázky, týkající se družstva a jeho činnosti, které nejsou uvedeny v předchozích bodech odstavce,
  - h) přijatá usnesení členskou schůzí.
- 7) Věcná a formální správnost zápisu bude ověřena zvoleným ověřovatelem.
- 8) Přílohu zápisu tvoří pozvánka, prezenční listina účastníků jednání a podklady, které byly předloženy k projednávaným bodům.
- 9) Členové družstva budou seznámeni se zněním zápisu obdržáním jeho kopie.
- 10) Představenstvo svolá členskou schůzi vždy, je-li to v důležitém zájmu družstva, jestliže jej o to

požádá kontrolní komise nebo alespoň 10% členů družstva, kteří mají nejméně jednu pětinu všech hlasů. Pokud představenstvo nesvolá členskou schůzi tak, aby se konala do 30 dnů od doručení žádosti, musí členskou schůzi svolat i jeden nebo někteří členové představenstva, nebo kontrolní komise.

- 11) Členská schůze je schopná se usnášet, pokud je přítomna většina všech členů majících většinu všech hlasů, nevyžadují-li zákon nebo stanovy vyšší počet hlasů. Nesejde-li se potřebný počet členů, svolá představenstvo do 3 týdnů schůzi novou se stejným programem, a to stejným způsobem jako původně svolanou členskou schůzi a samostatnou pozvánkou. Tato náhradní členská schůze je schopna se usnášet bez ohledu na počet přítomných členů.
- 12) Pro platnost usnesení členské schůze je zapotřebí souhlasu většiny přítomných hlasů s výjimkou rozhodování o zrušení družstva s likvidací, přijetí a změně stanov nebo rozhodování o nemovitosti. V těchto případech je členská schůze schopna se usnášet, pokud jsou přítomny alespoň dvě třetiny všech členů a usnesení musí být přijato alespoň dvěma třetinami přítomných členů. Tím nejsou dotčena ustanovení zákona, v nichž se vyžaduje vyšší většina.
- 13) Každý člen družstva má jeden hlas. Manželé, kteří mají společní jmění manželů, mají společné i členství v družstvu a mají jeden hlas.
- 14) Člen družstva může být na členské schůzi zastoupen jiným členem družstva nebo třetí osobou na základě písemné plné moci a má veškerá práva v zastoupení nepřítomné osoby. Z plné moci musí vyplývat, zda byla udělena pro zastoupení na jedné nebo více členských schůzích. Nikdo nesmí být na jedné členské schůzi zmocněncem více než jedné třetiny všech členů družstva, jinak platí, že nemá pro jednání na členské schůzi udělenou žádnou plnou moc. Zastoupení členů volených orgánů družstva není přípustné.

## **Článek 15**

### **Představenstvo**

- 1) Představenstvo má tři členy. Po zvolení členů představenstva členskou schůzí zvolí si následně představenstvo na své nejbližší schůzi předsedu a místopředsedu.
- 2) Za představenstvo jedná navenek předseda nebo pověřený člen představenstva. V nepřítomnosti předsedy ho zastupuje místopředseda nebo pověřený člen představenstva. Je-li však pro právní úkon, který činí představenstvo, předepsaná písemná forma, podepisují se za družstvo vždy dva členové představenstva.
- 3) Představenstvo je statutárním orgánem družstva, řídí činnost družstva a rozhoduje o všech záležitostech, pokud nejsou zákonem, stanovami nebo rozhodnutím členské schůze vyhrazeny jinému orgánu. Za svou činnost odpovídá členské schůzi.
- 4) Představenstvo plní usnesení členské schůze a odpovídá jí za svou činnost. Podává jí zprávy o své činnosti, svolává a připravuje její jednání.
- 5) Představenstvo se schází podle potřeby. Musí se však sejít do 10 dnů od doručení podnětu kontrolní komise, jestliže na její výzvu nedošlo k nápravě nedostatků.
- 6) Funkční období představenstva je tříleté.
- 7) Člen představenstva může z funkce odstoupit. Je však povinen oznámit to členské schůzi. Jeho funkce končí dnem, kdy odstoupení projednala členská schůze, která musí projednat odstoupení na svém nejbližším zasedání poté, kdy se o odstoupení dozvěděla, nejdéle však do tří měsíců. Po oznámení. Po marném uplynutí této lhůty se odstoupení pokládá za projednané. V případě smrti anebo jiného ukončení jeho funkce, zvolí nejbližší členská schůze nového člena představenstva.
- 8) Členové představenstva mají nárok na odměnu za výkon funkce ve výši podle rozhodnutí členské schůze.

## **Článek 16** **Kontrolní komise**

- 1) Kontrolní komise má tři členy. Po zvolení členů komise členskou schůzí, zvolí si následně komise na své první schůzi předsedu.
- 2) Kontrolní komise je nezávislá na představenstvu a odpovídá pouze členské schůzi.
- 3) Kontrolní komise je oprávněná kontrolovat veškerou činnost družstva a projednává stížnosti jeho členů. Na zjištěné nedostatky upozorňuje představenstvo a vyžaduje jejich nápravu. Je oprávněná vyžadovat si u představenstva jakékoliv 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.
- 4) Kontrolní komise se vyjadřuje k řádné účetní závěrce a návrhu na rozdělení zisku nebo úhrady ztrát družstva.
- 5) Kontrolní komise se schází podle potřeby, nejméně však jednou za 3 měsíce.
- 6) Členům kontrolní komise může být na základě rozhodnutí členské schůze poskytnuta odměna.

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

### **Článek 17** **Zajištění řádného hospodaření**

- 1) Družstvo hospodaří samostatně a náklady své činnosti hradí z výnosů, získaných především z plateb na údržbu domu, jeho správu a pojištění, případně z dalších zdrojů.
- 2) Družstvo je povinno sestavit za každý rok účetní závěrku.
- 3) Přehled činnosti družstva v uplynulém roce a předpoklady jeho dalšího hospodaření musí být zřejmé z výroční zprávy o hospodaření, jejíž vypracování je povinno zabezpečit představenstvo a předložit spolu s účetní závěrkou k projednání členské schůzi. Součástí zprávy o hospodaření je písemný přehled hospodaření družstva s uvedením hlavních výnosových a nákladových položek.
- 4) Družstvo je povinno plnit své povinnosti vůči státním a jiným orgánům. Za tuto činnost odpovídá představenstvo.

### **Článek 18** **Základní kapitál družstva**

- 1) Základní kapitál družstva tvoří souhrn všech základních členských vkladů, k jejichž splacení se zavázali členové družstva.
- 2) Zapisovaný základní kapitál činí 50.000,- Kč.

### **Článek 19** **Rezervní fond družstva**

- 1) Družstvo zřídilo při svém vzniku nedělitelný fond ve výši 10 % zapisovaného základního kapitálu. Tento fond družstvo doplňovalo dle platných předpisů. Nadále je tento fond označován jako rezervní a o dalším doplňování rezervního fondu rozhoduje členská schůze.

- 2) Rezervní fond nelze rozdělit mezi členy za trvání družstva. Z tohoto fondu lze uhradit případnou ztrátu z hospodaření družstva na základě rozhodnutí členské schůze.

## **Článek 20**

### **Způsob použití zisku a úhrada případné ztráty**

- 1) Zisk bytového družstva může být použit pouze k uspokojování bytových potřeb členů družstva – nájemců družstevních bytů a k dalšímu rozvoji bytového družstva při uspokojování těchto bytových potřeb, které určí členská schůze.
- 2) Rozhodnutí o způsobu úhrady případných ztrát družstva je vyhrazen členské schůzi.
- 3) Uhrazovací povinnost pro jednotlivé členy družstva je ve stejné výši a nesmí být vyšší než kolik představuje trojnásobek základního členského vkladu.
- 4) Uhrazovací povinnost lze ukládat i opakovaně. Dosáhne-li celková výše uhrazovací povinnosti člena za trvání jeho členství v družstvu limitu stanoveného v odst. 3 tohoto článku, nelze již tomuto členovi další uhrazovací povinnost uložit.
- 5) Uhrazovací povinnost lze uložit i jen těm členům družstva, kteří ztrátu družstva způsobili nebo se na jejím vzniku podstatným způsobem podíleli.

## **ČÁST V.**

### **NÁJEM DRUŽSTEVNÍHO BYTU**

## **Článek 21**

### **Vznik nájmu družstevního bytu**

- 1) Právo nájmu bytu zakladatelů družstva se mění na právo nájmu družstevního bytu dnem účinnosti převodu domu do vlastnictví družstva.
- 2) Ostatním členům družstva nájem družstevního bytu vzniká smlouvou, kterou družstvo předává do nájmu družstevní byt.
- 3) Členovi vznikne právo na uzavření nájemní smlouvy s družstvem:
  - a) stane-li se zakládajícím členem družstva a má dosud platnou nájemní smlouvu,
  - b) převodem nebo přechodem členských práv a povinností,
  - c) na základě smlouvy o přidělení bytu a vzniku členství.

## **Článek 22**

### **Práva a povinnosti vyplývající z nájmu družstevního bytu**

- 1) Základní práva a povinnosti vyplývající z nájmu družstevního bytu jsou stanovena v nájemní smlouvě.
- 2) S nájemcem družstevního bytu a s manželi - společnými nájemci, mohou na základě jejich práva v bytě bydlet osoby, které vedou s členy družstva společnou domácnost. Každou změnu počtu osob bydlících v bytě je člen družstva povinen neprodleně oznámit družstvu.
- 3) Kromě práva užívat byt, má člen družstva - nájemce družstevního bytu a na základě jeho práva i osoby, které s ním bydlí, právo užívat společné prostory a zařízení domu.

- 4) Člen družstva a osoby, které s ním byt užívají, jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí, zajišťující ostatním výkon jejich práv a aby svou činností ostatní neomezovali.
- 5) Člen družstva - nájemce družstevního bytu, ručí za bezpečný provoz plynových a elektrických spotřebičů v bytě. Veškeré zařizovací předměty v bytě (plynové a elektrické spotřebiče, vybavení kuchyní, koupelen a WC, topidla, atp.) jsou majetkem členů družstva.

### **Článek 23**

#### **Opravy a běžná údržba domu a bytů**

- 1) Družstvo v rámci předmětu své činnosti zabezpečuje údržbu a opravy domu a společných prostor, a to zejména:
  - a) vodovodní, plynovodní, kanalizační a elektrické přípojky od veřejné části do domu,
  - b) vodorovný a svislý rozvod vody, plynu, kanalizační odpad, elektrorozvody společných částí domu, (kromě telefonního vedení) až k odbočkám rozvodů do jednotlivých bytů,
  - c) společné části zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu až k odbočkám přípojek do jednotlivých bytů,
  - d) konstrukce základů, střešních pláštíků, fasádního opláštění, včetně oken,
  - e) stavební konstrukce a povrchové úpravy společných prostor,
  - f) nátěry vnějších stran oken a vstupních dveří bytů, včetně jejich rámu.
- 2) Veškeré drobné opravy v družstevním bytě a náklady spojené s běžnou údržbou hradí člen družstva. Drobnými opravami nejsou opravy a výměny:
  - a) rozvodů vody - stoupacího vedení, hlavního uzávěru a vodoměru,
  - b) rozvodů plynu a hlavního bytového uzávěru,
  - c) rozvodů elektroinstalace po bytovou rozvodnici,
  - d) odpadní potrubí.
- 3) Člen družstva nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v bytě bez souhlasu družstva.
- 4) Člen družstva je povinen oznámit bez zbytečného odkladu družstvu potřebu těch oprav v družstevním bytě, které má odstranit družstvo, a umožnit jejich provedení tak, aby se zamezilo vzniku dalších škod. Pokud tak neučiní, odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.

### **Článek 24**

#### **Nájemné a úhrada za služby poskytované s užíváním družstevního bytu**

- 1) Člen družstva - nájemce je povinen za užívání družstevního bytu hradit tyto platby:
  - a) podíl na opravách společných částí domu, na správě domu, na pojištění domu, na dani z nemovitosti,
  - b) zálohu na služby, spojených s užíváním bytu (dodávky vody, osvětlení domu, odvoz komunálního odpadu atp.).
- 2) Výše plateb nájemného se stanovuje podle platných a účinných právních předpisů nebo rozhodnutím členské schůze. Členové družstva, kteří jsou nájemci družstevních bytů, hradí v nájemném družstvu pouze účelně vynaložené náklady družstva vniklé při správě těchto družstevních bytů, včetně nákladů na opravy, modernizace a rekonstrukce domu, ve kterém se nacházejí, a příspěvků na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice těchto družstevních bytů. Základním kritériem pro platby na opravy domu je plocha bytu.

- 3) Pronajímatel Bytové družstvo TOMEK stanoví nájemcům družstevních bytů, kteří nejsou členy družstva nájemné srovnatelné s nájemným obvyklým v daném místě. Neujednají-li si strany zvyšování nájemného nebo nevyloučí-li zvyšování nájemného výslovně, může družstvo písemně navrhnout nájemci zvýšení nájemného až do výše srovnatelného nájemního obvyklého v daném místě, pokud navržené zvýšení spolu s tím, k němuž již došlo v posledních třech letech, nebude vyšší než dvacet procent. K návrhu učiněnému dříve než po uplynutí dvanácti měsíců, v nichž nájemné nebylo zvýšeno, nebo který neobsahuje výši nájemného a nedokládá splnění těchto podmínek se nepřihlíží.
- 4) Veškeré uvedené platby se platí měsíčně za právě probíhající měsíc, a to nejpozději do konce měsíce. Služby spojené s užíváním bytu se platí zálohově a budou vyúčtovány nejpozději do tří měsíců poté, kdy bude družstvu známa skutečná výše výdajů za tyto služby za rok, za který se provádí vyúčtování.
- 5) Nezaplatí-li nájemce družstevního bytu platby spojené s užíváním bytu do jejich splatnosti, je povinen, pokud o tom rozhodne členská schůze, zaplatit družstvu i úrok z prodlení podle příslušného právního předpisu. Pokud bude nájemce družstevního bytu, který není členem družstva i přes písemné výzvy k zaplacení v prodlení s platbami více jak 3 měsíce, porušuje svou povinnost zvlášť závažným způsobem, pronajímatel Bytové družstvo TOMEK má právo vypovědět nájem bez výpovědní doby a požadovat, aby mu nájemce, který není členem družstva bez zbytečného odkladu byt odevzdal, nejpozději však do jednoho měsíce od skončení nájmu družstevního bytu. Pokud bude nájemce družstevního bytu, který je členem družstva i přes písemné výzvy k zaplacení v prodlení s platbami více jak 3 měsíce a nesjedná s družstvem splácení dluhu, je to důvodem pro vyloučení takového člena z družstva. Vyloučením člena z družstva zaniká i nájem družstevního bytu.
- 6) Vyúčtováním zjištěný přeplatek za služby, družstvo nájemci přeplatek vrátí, nejpozději do třiceti dnů po vyúčtování. Ve stejné lhůtě je člen družstva a nájemce povinen uhradit družstvu zjištěný nedoplatek.

## **ČÁST VI. PŘECHODNÁ A ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ**

### Článek 25

- 1) Právní vztahy neupravené těmito stanovami se řídí platným a účinným zákonem o obchodních korporacích č. 90/2012 Sb. a občanským zákoníkem č. 89/2012 Sb.
- 2) V případě zrušení družstva a vypořádání majetku s jeho členy se postupuje podle platného a účinného zákona č. 90/2012 Sb. o obchodních korporacích a těchto stanov.
- 3) Družstvo se podřizuje zákonu č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech, jako celku postupem podle § 777 odst. 5 ZOK. Tyto stanovy byly schváleny usnesením členské schůze družstva dne .....2015 jako změna dosavadních stanov.

V Praze dne .....