

Bytové družstvo Erika

STANOVY

1. 10. 2014

I. ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ

Článek 1

Obchodní firma a sídlo družstva

- 1.1. Obchodní firma zní: Bytové družstvo Erika.
- 1.2. Sídlo družstva je : Praha 12 - Modřany, Krouzova 3049/24.
- 1.3. Družstvo zapsáno dne 26.4.1995 v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze v oddíle Dr, vložka 2243.

Článek 2

Právní postavení a předmět podnikání družstva

- 2.1. Družstvo je bytovým družstvem ve smyslu zákona č. 90/2012 Sb., zákon o obchodních společnostech a družstvech – zákon o obchodních korporacích (dále jen „ZOK“).
- 2.2. Družstvo vystupuje v právních vztazích svým jménem a nese odpovědnost z těchto vztahů vyplývajících. Za porušení svých závazků odpovídá celým svým majetkem. Členové neručí za závazky družstva, mají však na základě rozhodnutí členské schůze vůči družstvu uhrazovací povinnost na krytí ztrát družstva až do výše odpovídající jejich základního členského vkladu.
- 2.3. Družstvo je vlastníkem domu č.p. 3049 stojícím na pozemku parc.č. 1644/7, obec Praha, ulice Krouzova, katastrální území Modřany (nemovitost družstva).
- 2.4. Předmětem podnikání družstva je správa, údržba a opravy domu družstva, zajišťování bytových potřeb svých členů, pronájem bytů svým členům a pronájem ostatních částí domu.

II. ČLENSTVÍ V DRUŽSTVU

Článek 3

Vznik členství

- 3.1. Členy družstva mohou být pouze fyzické osoby, členem družstva nemůže být právnická osoba.
- 3.2. Členství v družstvu je spojeno s nájemním vztahem k bytu v domě družstva (odst.14.2).
- 3.3. Členství v družstvu vzniká:
 - a) při založení družstva dnem vzniku družstva,
 - b) přijetím za člena za doby trvání družstva na základě písemné členské přihlášky,
 - c) převodem družstevního podílu¹,
 - d) přechodem (zděděním) družstevního podílu².

¹ § 599 a násl. ZOK

² § 602 a násl. ZOK

- 3.4. Uchazeč o členství podle odst. 3.3 písm. a) a b) musí podat písemnou přihlášku, která musí obsahovat jméno a příjmení, rodné číslo, bydliště a závazek, řídit se stanovami a rozhodnutími družstva.
- 3.5. O přijetí za člena družstva podle odst. 3.3 písm. b) a o dni přijetí za člena rozhoduje členská schůze.
- 3.6. Člen družstva může převést svůj družstevní podíl na jiného člena družstva nebo na jinou fyzickou osobu, která není členem družstva. Musí však o tom představenstvo družstva informovat nejméně měsíc předem.
- 3.7. Dědic družstevního podílu zemřelého člena družstva se může stát členem družstva, pokud nevypoví svoji účast v družstvu. Členství vzniká podáním přihlášky.
- 3.8. Členství podle odst. 3.3. písm. c) a d) vznikne jen tehdy, pokud se nabyvatel členství zaváže převzít všechny nevyrovnané závazky původního člena a přistoupí ke stanovám družstva.
- 3.9. Spolu se vznikem členství musí dojít k podepsání smlouvy o nájmu bytu v domě družstva.

Článek 4

Zánik členství

- 4.1. Členství v družstvu zaniká:
- a) písemnou dohodou,
 - b) vystoupením,
 - c) převodem nebo přechodem družstevního podílu,
 - d) vyloučením,
 - e) úmrtím člena,
 - f) prohlášením konkurzu na majetek člena,
 - g) zamítnutím insolvenčního návrhu pro nedostatek majetku člena,
 - h) jiným způsobem stanoveným zákonem.
- 4.2. Jestliže se člen družstva a družstvo dohodnou na ukončení členství, zaniká členství dnem uvedeným v dohodě. Dohoda musí být písemná a musí být podepsána předsedou představenstva a dalším členem představenstva.
- 4.3. Vystoupením zaniká členství v družstvu ve lhůtě tří měsíců od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemného prohlášení člena o vystoupení z družstva.
- 4.4. Převodem zaniká členství současně se vznikem členství nabyvatele podle odst. 3.3 písm. c).
- 4.5. Družstvo může člena vyloučit, jestliže
- a) opětovně a přes výstrahu porušuje členské povinnosti nebo povinnosti nájemce bytu,
 - b) neplatí pravidelnou úhradu za užívání bytu (příspěvek na fond oprav, provozní náklady, služby apod.),
 - c) byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin, který spáchal proti družstvu nebo členu družstva.

- 4.6. Vyloučením zaniká členství v družstvu ve lhůtě uvedené v písemném rozhodnutí družstva, která nesmí být kratší než jeden měsíc od doručení tohoto rozhodnutí vylučovanému členovi.
- 4.7. O vyloučení rozhoduje členská schůze.
- 4.8. Dědic, který se nestal členem družstva, má nárok na vypořádací podíl člena, jehož členství zaniklo.

Článek 5

Společné členství manželů

- 5.1. Vznikne-li členství za trvání manželství člena družstva, vznikne společné členství manželů v bytovém družstvu. Společné členství manželů vzniká, jestliže je družstevní podíl součástí společného jmění manželů³.
- 5.2. Manželé jsou ze společného členství v družstvu oprávněni a povinni společně a nerozdílně. Jako společní členové mají jeden hlas.
- 5.3. Kromě případů uvedených v článku 4 zaniká společné členství manželů v družstvu
- a) smrtí jednoho z manželů,
 - b) dohodou rozvedených manželů,
 - c) zánikem nebo zrušením společného jmění manželů.
- 5.4. Družstevní podíl, který byl ve společném jmění manželů, přechází na pozůstalého manžela⁴.

Článek 6

Práva a povinnosti družstva a členů družstva

- 6.1. Člen družstva má tato základní práva:
- a) volit a být volen do orgánů družstva,
 - b) podílet se na řízení a kontrole činnosti družstva přímo (zejména účastí na členských schůzích) nebo prostřednictvím volených orgánů,
 - c) předkládat návrhy na zlepšení činnosti družstva, vznášet připomínky a dotazy na orgány družstva a být ve lhůtě stanovené členskou schůzí informován o jejich vyřízení,
 - d) nahlížet do seznamu členů družstva, získat potvrzení o svém členství, nahlížet do roční účetní závěrky a návrhu na rozdělení zisku nebo podílu na ztrátě, do zápisů ze schůzí a jiných dokladů a písemností družstva,
 - e) účastnit se veškeré družstevní činnosti a požívat výhod, které družstvo svým členům poskytuje,
 - f) převést členství na jinou osobu,

³ § 739 odst. 1 ZOK

⁴ § 737 odst. 2 ZOK

- g) právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu na dobu neurčitou, na jehož pořízení se on nebo jeho právní předchůdce podílel dalším členským vkladem. Byt, k němuž má člen družstva toto právo, je uveden v seznamu členů. Při přechodu členství přechází na nabyvatele i toto právo,
- h) družstevní byt nebo jeho část přenechat bez souhlasu družstva k užívání třetí osobě.

6.2. Člen družstva má tyto základní povinnosti:

- a) dodržovat stanovy a další vnitrodružstevní předpisy, plnit usnesení členské schůze a opatření orgánů družstva,
- b) podílet se na činnosti družstva, účastnit se členských schůzí,
- c) splácet a splatit členský vklad,
- d) platit pravidelně nájemné a úhrady spojené s užíváním bytu, platit příspěvky do fondů družstva a příspěvky na činnost družstva. Za opožděné placení nájemného, úhrad za poskytování služeb a jiných příspěvků je představenstvo oprávněno dlužníkovi účtovat úrok z prodlení ve výši 1 promile z dlužné částky denně⁵, není-li zákonem stanoveno jinak,
- e) na základě rozhodnutí členské schůze se podílet na úhradě ztrát družstva až do výše odpovídající jeho základnímu členskému vkladu,
- f) oznamovat družstvu včas změny týkající se osob bydlících v jeho bytě, které jsou podstatné pro vedení členské evidence a pro zúčtování služeb; pokud v bytě nebydlí, kontakt na osobu/osoby bydlící v bytě,
- g) umožnit družstvu zjištění technického stavu bytu a provedení případných oprav a úprav,
- h) hradit náklady spojené s údržbou a opravami vnitřního vybavení členem užívaných bytových prostor s výjimkou údržby a oprav takového rozsahu, který je společný pro dvě a více bytových jednotek,
- i) chránit majetek družstva,
- j) zajistit, aby hlučné stavební práce v jeho bytě nebyly prováděny mimo stanovené hodiny (v pracovní dny 8:00-20:00, v sobotu 8:00-14:00). Dále zajistit, aby osoby bydlící v jeho bytě i veškeré návštěvy dodržovaly zákaz kouření ve společných prostorách domu (týká se i řemeslníků). V případě nedodržení stanoveného omezení může představenstvo družstva v každém jednotlivém případě po zvážení okolností stanovit pokutu až do výše 1500,-Kč.

6.3. Družstvo je vedle práv a povinností vyplývajících z výše uvedených práv a povinností členů družstva povinno:

- a) vytvářet podmínky pro uplatnění všech práv svých členů,
- b) vyžadovat plnění všech povinností od svých členů i třetích osob,
- c) vést seznam členů obsahující byt, ke kterému má člen družstva právo na uzavření smlouvy o nájmu bytu⁶,
- d) vést účetnictví a předepsanou nebo potřebnou administrativu,
- e) vydávat vnitrodružstevní předpisy, které budou podrobněji upravovat vztahy uvnitř družstva,
- f) účelně hospodařit s majetkem družstva.

⁵ § 13 odst. 2 zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty

⁶ § 742 ZOK a odst. 12.4 a 14.2 těchto stanov

III. MAJETEK DRUŽSTVA

Článek 7

Kapitál družstva a členské vklady

- 7.1. Základní kapitál družstva tvoří souhrn členských vkladů.
- 7.2. Základní kapitál družstva, zapisovaný do obchodního rejstříku ("zapisovaný základní kapitál") činí 50.000,- Kč (slovy: padesát tisíc korun českých)
- 7.3. Členský vklad je tvořen:
 - a) základním členským vkladem,
 - b) jedním nebo více dalšími členskými vklady.
- 7.4. Základní členský vklad činí 3000,- Kč (slovy: tři tisíce korun českých),
- 7.5. Základní členský vklad je při přijetí za člena (odst. 3.3. písm. b) splatný do 10 dnů od rozhodnutí členské schůze o přijetí za člena.
- 7.6. Výši dalšího členského vkladu v případě přijetí člena dle odst. 3.3. písm. b) určí členská schůze. Smlouvu o převzetí povinnosti k dalšímu členskému vztahu schvaluje představenstvo.

Článek 8

Vypořádací podíl

- 8.1. Nárok na vypořádací podíl má:
 - a) osoba, jejíž členství zaniklo vystoupením nebo vyloučením z družstva,
 - b) dědic, který se nestal členem družstva,
 - c) člen družstva při zániku družstva.
- 8.2. Vypořádací podíl je roven členskému vkladu po odečtení závazků člena vůči družstvu.
- 8.3. Vypořádací podíl je splatný uplynutím tří měsíců od protokolárního předání bytu představenstvu družstva, není-li dohodou mezi družstvem a členem družstva stanoveno jinak, avšak nejdříve jeden měsíc po konání výroční členské schůze, která schválila účetní závěrku za rok, v němž členství zaniklo.
- 8.4. Nárok na podíl ze zisku vzniká jen za období trvání členství.

IV. ORGÁNY DRUŽSTVA

Článek 9

Členská schůze

- 9.1. Členská schůze je nejvyšším orgánem družstva.
- 9.2. Svolání členské schůze se provádí v souladu s § 636 a násl. ZOK.
- 9.3. Svolavatel členské schůze připraví pozvánku na schůzi a nejméně 15 dní před termínem konání členské schůze ji vyvěsí na určené místo v domě (na informační desku), zveřejní na internetové stránce družstva <http://bderika.sweb.cz> a zašle členům družstva na doručovací adresu (e-mailovou nebo poštovní) uvedenou v seznamu členů. Členům družstva, kteří za tím účelem oznámili dobu a adresu pobytu mimo byt, zašle pozvánku na oznámenou adresu.
- 9.4. Do výlučné působnosti členské schůze patří pravomoci stanovené zákonem (§ 61 a 656 ZOK), zejména:
- a) měnit stanovy
 - b) volit a odvolávat členy představenstva a kontrolní komise,
 - c) určovat odměnu za práce, které vykonávají pro družstvo členové představenstva a členové kontrolní komise,
 - d) schvalovat řádnou účetní závěrku a zprávu o hospodaření družstva,
 - e) rozhodovat o rozdělení a užití zisku, případně o úhradě ztráty.
- 9.5. Do výlučné působnosti členské schůze dále patří:
- a) rozhodovat o základních otázkách koncepce rozvoje družstva a o investičních akcích většího rozsahu,
 - b) rozhodovat o přijetí člena,
 - c) rozhodovat o vyloučení člena družstva,
 - d) rozhodovat o pronájmu bytů nečlenům družstva,
 - e) schvalovat nájemní smlouvy na nebytové prostory v majetku družstva,
 - f) rozhodovat o dispozicích s majetkem družstva v případech a ve výši, které si vyhradí,
 - g) rozhodovat o výši pravidelné úhrady nákladů za užívání bytu členů družstva,
 - h) rozhodovat o přeměně družstva, za podmínek stanovených zvláštním zákonem,
 - i) rozhodovat o zrušení družstva s likvidací,
 - j) rozhodovat v záležitostech, ve kterých si vyhradí rozhodování do své působnosti v souladu s § 657 a § 658 ZOK.
- 9.6. Členská schůze je schopna se usnášet, pokud je přítomna většina všech členů majících většinu všech hlasů, nevyžaduje-li zákon účast členů majících vyšší počet hlasů⁷.
- 9.7. O členské schůzi pořídí svolavatel nejpozději do 15 dnů ode dne konání schůze zápis. Zápis musí obsahovat:
- a) datum a místo konání schůze,
 - b) přijatá usnesení,
 - c) výsledky hlasování,

⁷ § 646 ZOK

- d) nepřijaté námitky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování.
- 9.8. Přílohu zápisu tvoří seznam účastníků schůze, pozvánka na ni a podklady, které byly předloženy k projednávaným bodům.
- 9.9. Členská schůze přijímá svá rozhodnutí hlasováním. Každý člen družstva má počet hlasů, který odpovídá počtu bytů, ke kterým má člen právo na nájem bytu⁸. Rozhodnutí je přijato, byla-li pro ně nadpoloviční většina hlasů přítomných členů, nevyžaduje-li zákon vyšší počet hlasů⁹.
- 9.10. Člen družstva může písemně zmocnit jiného člena družstva nebo jinou osobu, aby jej na členské schůzi zastupovala.
- 9.11. Rozhodnutí členské schůze může být provedeno rozhodnutím per rollam v souladu s § 652 a násl. ZOK.

Článek 10

Představenstvo

- 10.1. Představenstvo je statutárním orgánem družstva.
- 10.2. Představenstvo se schází podle potřeby. Musí se sejít do deseti dnů od doručení podnětu kontrolní komise, jestliže na její výzvu nedošlo k nápravě nedostatků. Představenstvo svolává předseda družstva.
- 10.3. Představenstvo řídí činnost družstva a rozhoduje o všech jeho záležitostech, pokud nejsou vyhrazeny jinému orgánu.
- 10.4. Představenstvo plní usnesení členské schůze a odpovídá jí za svou činnost.
- 10.5. Představenstvo má tři členy, které volí členská schůze na dobu tří let.
- 10.6. Členem představenstva může být pouze člen družstva starší 18 let, který je svéprávný, který je bezúhonný ve smyslu zákona o živnostenském podnikání a u něhož nenastala skutečnost, jež je překážkou provozování živnosti podle zákona o živnostenském podnikání. Funkce člena představenstva je neslučitelná s funkcí člena kontrolní komise.
- 10.7. Člen představenstva může ze své funkce odstoupit, je však povinen oznámit to představenstvu. Jeho funkce končí dnem, kdy odstoupení projednala členská schůze. Členská schůze 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.
- 10.8. Člen představenstva může být ze své funkce odvolán členskou schůzí.
- 10.9. Představenstvo volí ze svého středu předsedu družstva a místopředsedu družstva.
- 10.10. Předseda družstva nebo místopředseda družstva jednají za představenstvo navenek. Jednají samostatně. Je-li však pro právní jednání, které činí představenstvo, předepsána písemná forma, je třeba podpisu předsedy družstva a dalšího člena představenstva.
- 10.11. Předseda družstva organizuje a řídí činnost představenstva a běžnou činnost družstva. Místopředseda družstva zastupuje předsedu v jeho nepřítomnosti.
- 10.12. Předseda a případně další členové představenstva mají nárok na paušální náhradu za výkon funkce ve výši určené členskou schůzí.

⁸ § 755 ZOK

⁹ § 646 ZOK

10.13. Představenstvo provádí zápis z jednání představenstva.

Článek 11

Kontrolní komise

- 11.1. Kontrolní komise je kontrolním orgánem družstva.
- 11.2. Kontrolní komise se schází podle potřeby. Kontrolní komisi svolává její předseda.
- 11.3. Kontrolní komise je oprávněna kontrolovat veškerou činnost družstva a projednává stížnosti jeho členů. Vyjadřuje se k roční účetní závěrce a návrhu na rozdělení zisku nebo úhradě ztráty družstva. Na zjištěné nedostatky upozorňuje kontrolní komise představenstvo a vyžaduje zjednání nápravy.
- 11.4. Kontrolní komise odpovídá pouze členské schůzi.
- 11.5. Kontrolní komise má tři členy, které volí členská schůze na dobu tří let. Kontrolní komise volí ze svých členů předsedu kontrolní komise.
- 11.6. Členem kontrolní komise může být pouze člen družstva starší 18 let, který je svéprávný, který je bezúhonný ve smyslu zákona o živnostenském podnikání a u něhož nenastala skutečnost, jež je překážkou provozování živnosti podle zákona o živnostenském podnikání. Funkce člena kontrolní komise je neslučitelná s funkcí člena představenstva.
- 11.7. Člen kontrolní komise může ze své funkce odstoupit, je však povinen oznámit to kontrolní komisi. Jeho funkce končí dnem, kdy odstoupení projednala členská schůze. Členská schůze 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.
- 11.8. Člen kontrolní komise může být ze své funkce odvolán členskou schůzí.
- 11.9. Kontrolní komise je oprávněna vyžadovat od 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.

V. HOSPODAŘENÍ DRUŽSTVA

Článek 12

Administrativa družstva

- 12.1. Představenstvo družstva zodpovídá za vedení účetnictví v souladu se zákonnými normami.
- 12.2. Čtvrtletně sestavuje přehled o stavu účtu a jednou za rok roční účetní závěrku.
- 12.3. Výdajové doklady podepisuje za družstvo předseda a spolu s ním ještě jeden člen představenstva nebo osoba oprávněná k těmto úkonům na základě přesně vymezené plné moci.
- 12.4. Družstvo vede seznam všech svých členů. Do seznamu se zapisuje:
- a) jméno a bydliště člena družstva. Při společném členství manželů jména obou manželů,
 - b) adresa pro doručování (e-mail, příp. poštovní adresa),
 - c) datum a způsob vzniku členství,
 - d) výše základního členského vkladu a dalšího členského vkladu,
 - e) číslo bytu, ve kterém je člen družstva nájemcem, a jeho podlahová plocha,
 - f) datum a způsob zániku členství a výše vypořádacího podílu či vyplaceného likvidačního zůstatku,

Článek 13

Zisk a ztráta

- 13.1. O způsobu rozdělení a užití zisku, případně o způsobu úhrady ztrát rozhoduje na návrh představenstva členská schůze s tím, že zisk se po odečtení částek připadajících na daně a odvody, přiděl do nedělitelného fondu a na další účely schválené členskou schůzí použije přednostně na údržbu a opravy majetku družstva. Část zisku, která nebude takto využita, lze rozdělit mezi členy družstva.
- 13.2. Podíl člena na části zisku schválené k rozdělení resp. na úhradě ztráty se určí úměrně k jeho členskému vkladu.
- 13.3. K úhradě ztráty je člen povinen přispět na základě rozhodnutí členské schůze až do výše odpovídající jeho základnímu členskému vkladu. Tato povinnost platí i pro bývalé členy, kterým členství zaniklo v rozhodném roce. Uhrazovací povinnost se týká jen ztrát, vzniklých za dobu jejich členství.

VI. OSTATNÍ USTANOVENÍ

Článek 14

Nájemní vztah, opravy zařízení a vybavení bytů

- 14.1. Nájemní vztahy k bytům a nebytovým prostorům mezi družstvem a jeho členy jsou až na následující výjimky upraveny obecně závaznými právními předpisy a nájemní smlouvou.
- 14.2. Člen družstva má právo na uzavření smlouvy o nájmu k družstevnímu bytu, na jehož pořízení se on nebo jeho právní předchůdce podíleli dalším členským vkladem¹⁰. Byt, k němuž má člen družstva právo na uzavření smlouvy o nájmu, je uveden v seznamu členů.
- 14.3. Výši pravidelné úhrady nákladů za užívání bytu člena družstva schvaluje na návrh představenstva členská schůze.
- 14.4. Člen družstva si hradí všechny opravy v bytě a náklady spojené s jeho údržbou.
- 14.5. Družstvo hradí a zajišťuje opravy společných rozvodů tepla, vody, kanalizace a elektřiny, i když procházejí byty členů družstva.
- 14.6. Způsob hrazení oprav v nebytových prostorách a bytech pronajatých nečlenům družstva je stanoven v nájemní smlouvě.

Článek 15

Závěr

- 15.1. Tyto stanovy jsou účinné od 1.10.2014, tj. ode dne následujícího po členské schůzi, která je schválila, a nahrazují předchozí stanovy ze dne 27. 11. 2003

¹⁰ § 729, 731 a 742 a násl. ZOK