

STANOVY BYTOVÉHO DRUŽSTVA KOZMÍKOVA--- ---se sídlem Kozmíkova 1103/7, Praha 10--- -----IČO: 25130722-----

čl. 1 Základní ustanovení -----

1. Družstvo je společenstvím neuzavřeného počtu osob, založené za účelem zajišťování bytových potřeb svých členů a správy ostatního majetku družstva. -----
2. Družstvo je právnickou osobou s vlastní právní osobností a obchodní korporací ve smyslu zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích (dále též ZOK), vystupující v právních vztazích svým jménem a nesoucí odpovědnost vyplývající z těchto vztahů. -----
3. Družstvo vzniklo dnem zápisu do obchodního rejstříku, tj. 22.5.1997. -----
4. Družstvo je zapsáno v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl Dr, vložka 3270. -----

čl. 2 Obchodní firma a sídlo družstva -----

1. Obchodní firma je Bytové družstvo Kozmíkova. -----
2. Sídlem družstva je Kozmíkova 1103/7, 102 00 Praha 10. -----

čl. 3 Předmět činnosti -----

1. Předmětem činnosti družstva je zajištění provozu a správa majetku ve vlastnictví družstva.
2. Družstvo zejména: -----
 - a) sjednává smluvní vztahy k optimálnímu využití družstevního majetku, zejména uzavírá nájemní smlouvy na byty a nebytové prostory (včetně tzv. nájmu družstevních bytů nebo nebytových prostor; -----
 - b) zabezpečuje údržbu, opravy, rekonstrukci svého majetku; -----
 - c) zabezpečuje provoz svého majetku, zejména zajišťuje dodávku vody, plynu, elektrické energie, tepla do bytů a nebytových prostor v jeho vlastnictví a dalších služeb; -----
 - d) družstvo zabezpečuje údržbu a opravy i uvnitř jednotlivých bytů nebo nebytových prostor, v rozsahu, ve kterém je k tomu ze zákona povinno; -----
 - e) zajišťuje správu, údržbu, provoz a rozvoj pozemků v jeho vlastnictví; -----
 - f) zajišťuje administrativní úkony spojené se správou majetku a jeho jednotlivých částí, zejména kontroluje a vymáhá placení nájemného; -----
 - g) zabezpečuje plnění veřejnoprávních povinností (zejména účetních a daňových). -----

čl. 4 Vznik členství v družstvu -----

1. Členem družstva může pouze být fyzická osoba. -----
2. Členství v družstvu vzniká, resp. vzniklo při splnění podmínek daných zákonem a těmito stanovami: -----
 - a) při založení družstva dnem vzniku družstva, -----
 - b) převodem a přechodem družstevního podílu, -----
 - c) za trvání družstva rozhodnutím představenstva o přijetí za člena. -----

3. Podmínkou vzniku členství v bytovém družstvu podle odstavce 2, písm. c) tohoto článku je:
 - a) písemná přihláška doručená družstvu -----
 - b) úhrada základního členského vkladu v plné výši určené těmito stanovami -----
 - c) převzetí povinnosti nebo splnění vkladové povinnosti k dalšímu členskému vkladu v rozsahu, který určilo představenstvo svým rozhodnutím a který sdělilo zájemci o členství po podání přihlášky. Rozsah a podmínky povinnosti k převzetí nebo splnění vkladové povinnosti budou určeny písemnou smlouvou uzavřenou mezi zájemcem o členství a družstvem. Smlouva bude upravovat i podmínky pro vrácení dalšího členského vkladu. Smlouvou o dalším členském vkladu předkládá představenstvo a nepodléhá schválení členskou schůzí,-----
 - d) O přijetí člena rozhoduje představenstvo po splnění podmínek uvedených v bodě 3 tohoto článku. -----
4. Podmínkou členství člena družstva při přijetí člena do družstva podle čl. 4 odst. 3 těchto stanov je, že nový člen se současně s přijetím do družstva stane nájemcem družstevního bytu nebo nebytového prostoru v dále uvedených domech, nebo, že zájemce o členství je vlastníkem, nebo spoluvlastníkem (včetně formy společného jmění manželů) jednotky v některém z domů čp. 1101, čp. 1102 a 1103, čp. 1104 a 1105, čp. 1106 a 1107 a domu bez čp. (objekt garáží) na pozemku č. parc. 1205/6, vše v ulici Kozmíkova, katastrální území Hostivař, obec Praha.-----
5. Při převodu družstevního podílu může členství novému členovi (nabyvateli družstevního podílu) vzniknout výhradně tehdy, pokud tento nabyvatel (nový člen) nabude společně převodem družstevního podílu i právo nájmu družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru v dále uvedených domech, nebo pokud má ve vlastnictví, nebo ve spoluvlastnictví (včetně formy společného jmění manželů) bytovou či nebytovou jednotku v některém z domů čp. 1101, čp. 1102 a 1103, čp. 1104 a 1105, čp. 1106 a 1107 a domu bez čp. (objekt garáží) na pozemku č. parc. 1205/6, vše v ulici Kozmíkova, katastrální území Hostivař, obec Praha.-----
6. Člen se zavazuje zajistit splnění výše uvedené podmínky – tj., že je nájemcem družstevního bytu nebo nebytového prostoru nebo vlastníkem bytové či nebytové jednotky ve výše uvedených domech po celou dobu trvání svého členství v družstvu. -----

čl. 5 Převod a přechod členství -----

1. Podíl představuje účast člena družstva v družstvu a práva a povinnosti z této účasti plynoucí. -----
2. Členský podíl může člen družstva převést na jinou osobu. Převod podílu nepodléhá souhlasu družstva. Převodem družstevního podílu, s nímž byl spojen nájem družstevního bytu nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, dochází k převodu nájmu družstevního bytu, anebo převodu práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu včetně všech práv a povinností s tím spojených. -----
3. Společně s převodem členského podílu přecházejí všechny dluhy převodce vůči bytovému družstvu a dluhy bytového družstva vůči převodci, které souvisejí s užíváním družstevního bytu převodcem, anebo s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu za podmínek určených stanovami. -----
4. Právní účinky převodu družstevního podílu nastávají vůči družstvu dnem doručení účinné smlouvy o převodu družstevního podílu družstvu, ledaže smlouva určí účinky později. Tytéž účinky jako doručení smlouvy má doručení prohlášení převodce a nabyvatele o uzavření takové smlouvy. Totožnost osob podepsaných na smlouvě o převodu družstevního podílu, respektive na prohlášení musí být ověřena osobou k tomu pověřenou družstvem, nebo musí obsahovat doložku o ověření podpisu podle obecně závazných právních předpisů. Smlouva či prohlášení musí obsahovat údaj o tom, zda je družstevní podíl nabýván do společného jmění manželů. -----

5. Na dědice družstevního podílu přechází nájem družstevního bytu nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu, včetně práv a povinností s tím spojených. Družstevní podíl, který byl ve společném jmění manželů, přechází na pozůstalého manžela; k tomu se přihlídně při vypořádání dědictví. -----

čl. 6 Vklady -----

1. Člen se podílí na základním kapitálu družstva základním členským vkladem ve výši 300 Kč. Výše základního členského vkladu je pro všechny členy družstva stejná. -----
2. Člen se může podílet na základním kapitálu jedním nebo více dalšími členskými vklady. Výši dalšího členského vkladu stanoví představenstvo svým rozhodnutím. -----
3. Členský vklad je tvořen součtem základního členského vkladu a všech dalších členských vkladů. -----
4. Za trvání členství nelze základní členský vklad nebo jeho část vrátit; to neplatí, jestliže došlo ke snížení základního členského vkladu podle příslušných ustanovení ZOK. -----
5. Při zvyšování a snižování výše základního členského vkladu se postupuje podle příslušných ustanovení ZOK -----

čl. 7 Společné členství manželů -----

1. Je-li družstevní podíl součástí společného jmění manželů, pak manželům vzniká společné členství manželů v družstvu. -----

čl. 8 Zánik členství -----

1. Členství v družstvu zaniká: -----
 - a) dohodou -----
 - b) vystoupením, -----
 - c) vyloučením -----
 - d) převodem družstevního podílu -----
 - e) přechodem družstevního podílu -----
 - f) smrtí člena -----
 - g) okamžikem kdy nastávají účinky prohlášení konkursu na majetek člena -----
 - h) okamžikem, kdy nastávají účinky schválení oddlužení zpeněžením majetkové podstaty nebo plněním splátkového kalendáře se zpeněžením majetkové podstaty člena, jestliže v rozhodnutí o schválení oddlužení insolvenční soud uložil členu vydat družstevní podíl, který slouží jako jeho bydli, insolvenčnímu správci ke zpeněžení, anebo okamžikem, kdy o zpeněžení družstevního podílu požádal zajištěný věřitel -----
 - i) doručením vyrozumění o neúspěšné opakované dražbě v řízení o výkonu rozhodnutí nebo v exekuci nebo, není-li družstevní podíl převoditelný, pravomocným nařízením výkonu rozhodnutí postižením družstevního podílu nebo právní mocí exekučního příkazu k postižení členských práv a povinností po uplynutí lhůty uvedené ve výzvě ke splnění vymáhané povinnosti podle zvláštního právního předpisu a, byl-li v této lhůtě podán návrh na zastavení exekuce, právní mocí rozhodnutí, kterým bylo řízení o zastavení exekuce zastaveno, nebo kterým byl návrh na zastavení exekuce odmítnut nebo zamítnut, -----

čl. 9 Zánik členství dohodou -----

1. Dohodu o zániku členství uzavírají družstvo a člen písemně ve dvou vyhotoveních. Jedno vyhotovení dohody o zániku členství vydá družstvo členovi.-----
2. Dohoda musí obsahovat datum, ke kterému členství zaniká, a datum vyklizení a předání bytu nebo nebytového prostoru družstvu. -----

čl. 10 Zánik členství vystoupením-----

1. Člen může z družstva vystoupit. Členství zaniká uplynutím výpovědní doby v délce 3 měsíců. Tato doba začíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení písemného oznámení člena družstva o jeho vystoupení z družstva.-----
2. Vystupuje-li člen z družstva proto, že nesouhlasí se změnou stanov pak platí následující:--
 - a) změna stanov není pro vystupujícího člena účinná a vztah mezi členem a družstvem se řídí dosavadními stanovami, -----
 - b) uvede důvod vystoupení v oznámení o vystoupení, jinak se nejedná o vystoupení z důvodu nesouhlasu se změnou stanov, -----
 - c) doručí oznámení o vystoupení družstvu ve lhůtě 30 dnů ode dne, kdy bylo usnesení členské schůze o změně stanov přijato, jinak právo člena vystoupit z družstva z důvodu nesouhlasu se změnou stanov zaniká, a -----
 - d) členství vystupujícího člena zaniká uplynutím kalendářního měsíce, v němž bylo oznámení o vystoupení doručeno družstvu.-----
3. Postupem podle odstavce 2 může vystoupit z družstva každý člen, který na členské schůzi nehlasoval pro změnu stanov; tajné hlasování se zakazuje.-----

čl. 11 Zánik členství vyloučením člena-----

1. Člen může být vyloučen, jestliže závažným způsobem nebo opakovaně porušil své členské povinnosti, nebo přestal splňovat podmínky pro členství, zejména: -----
 - a) porušuje vnitřní řád družstva a povinnosti určené stanovami a dalšími předpisy družstva -----
 - b) porušuje povinnosti stanovené členovi (členům) rozhodnutím orgánů družstva-----
 - c) užívá (zejména nemovitý) majetek družstva tak, že družstvu vzniká škoda, nebo způsobem, který je v rozporu s pravidly schválenými ve vnitřních předpisech družstva, nebo v rozhodnutích některého z orgánů družstva -----
 - d) přestal splňovat podmínku danou článkem 4 odst. 4 a 5 těchto stanov, tj. člen družstva není vlastníkem jednotky nebo nájemcem jednotky v některém z domů čp. 1101, čp. 1102 a 1103, čp. 1104 a 1105, čp. 1106 a 1107 a domu bez čp. (objekt garáží) na pozemku č. parc. 1205/6, vše v ulici Kozmíkova, katastrální území Hostivař, obec Praha.-----
2. Člen, nebo společní členové, s jejichž členstvím je spojen (společný) nájem družstevního bytu nebo nebytového prostoru mohou být vyloučeni z družstva, jestliže: -----
 - a) člen poruší hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu, zejména tím, že sám, nebo ti kdo bydlí v jeho bytě, hrubým způsobem porušují zásady občanského soužití, zejména porušují opětovně hrubě pořádek v domě nebo garáži, nebo takové porušování umožňují, neplatí úhrady za užívání nebo služby po dobu delší než tři měsíce, neplatí další finanční závazky vůči družstvu ve stanovených lhůtách, nebo -----
 - b) byl člen pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na družstvu nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je družstevní byt člena, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází.-----

3. O vyloučení z družstva rozhoduje představenstvo. Před rozhodnutím o vyloučení musí být členovi doručena písemná výstraha. Ve výstraze se uvede důvod jejího udělení a člen se upozorní na možnost vyloučení a je vyzván, aby s porušováním členských povinností přestal a následky porušení členských povinností odstranil; k tomu se členovi poskytne lhůta nejméně 30 dnů. Pokud se jedná o důvod vyloučení popsany v článku 11 odst. 3 písm. d) stanov, představenstvo člena upozorní na to, že přestal splňovat podmínky členství a dále ho upozorní, že tento nedostatek může být důvodem pro vyloučení z družstva. Družstvo tohoto člena současně vyzve, aby ve lhůtě 30 dní tento nedostatek podmínky členství odstranil. Družstvo člena upozorní, že v případě porušení povinnosti odstranit nedostatek podmínky členství ve stanovené lhůtě, bude člen povinen uhradit družstvu pokutu, jejíž výše odpovídá výše dalšího členského vkladu člena. Povinnost k úhradě (a splatnost) této pokuty vznikne marným uplynutím lhůty pro odstranění nedostatku podmínky členství.-----
4. O vyloučení nelze rozhodnout později než ve lhůtě 6 měsíců ode dne, kdy se družstvo dozvědělo o důvodu vyloučení, nejpozději však ve lhůtě 1 roku ode dne, kdy důvod vyloučení nastal. Rozhodnutí o vyloučení musí mít písemnou formu.-----
5. Rozhodnutí musí obsahovat i poučení o právu vylučovaného člena o možnosti podat námitky k členské schůzi. Člen může proti rozhodnutí o vyloučení podat odůvodněné námitky k členské schůzi ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení oznámení o vyloučení.-----
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 členskou schůzí může vylučovaný člen podat ve lhůtě 3 měsíců ode dne doručení rozhodnutí návrh soudu na prohlášení rozhodnutí o vyloučení za neplatné. Uplynutím této lhůty toto právo zaniká.-----
8. Rozhodnutí představenstva o vyloučení člena a rozhodnutí členské schůze o zamítnutí námitek a potvrzení rozhodnutí o vyloučení se vylučovanému členovi doručí doporučeným dopisem do vlastních rukou na adresu člena uvedenou v seznamu členů.-----
9. Družstvo může rozhodnutí o vyloučení zrušit; o zrušení rozhodnutí o vyloučení rozhoduje představenstvo. Se zrušením vyloučení musí vyloučená osoba písemně souhlasit. Neudělí-li vyloučená osoba souhlas do 1 měsíce ode dne, kdy jí bylo rozhodnutí o zrušení vyloučení doručeno, k rozhodnutí o zrušení vyloučení se nepřihlíží; to neplatí, pokud tato osoba o zrušení rozhodnutí o vyloučení již dříve písemně požádala. Zrušit rozhodnutí o vyloučení lze i v případech, při kterých probíhá řízení o prohlášení neplatnosti vyloučení člena z družstva. Bylo-li rozhodnutí o vyloučení zrušeno nebo rozhodla-li členská schůze nebo soud, že námitky člena proti rozhodnutí o vyloučení jsou důvodné, platí, že členství v družstvu nezaniklo.-----

čl. 12 Zánik společného členství manželů -----

1. Společné členství manželů v družstvu zaniká vypořádáním společného jmění manželů nebo marným uplynutím lhůty pro jeho vypořádání.-----

čl. 13 Vypořádací podíl (majetkové vypořádání) -----

1. Při zániku členství má člen právo na vypořádací podíl. Nárok na vypořádací podíl nevzniká při převodu členského podílu.-----
2. Vypořádací podíl je roven výši splněného členského vkladu a vyplácí se v penězích.-----
3. Vypořádací podíl člena, který byl nájemcem družstevního bytu a tento nevyklidil, je splatný uplynutím 3 měsíců ode dne vyklizení družstevního bytu, jehož byl bývalý člen nájemcem, nebo uplynutím 3 měsíců poté, kdy byla nebo mohla být zjištěna výše vypořádacího podílu, a to tím dnem, který nastane později.-----

4. Byl-li člen z bytového družstva vyloučen, počítá se lhůta splatnosti ode dne marného uplynutí lhůty pro podání návrhu na prohlášení neplatnosti vyloučení nebo ode dne, v němž nabylo právní moci rozhodnutí soudu, kterým bylo řízení ve věci určení neplatnosti rozhodnutí o vyloučení skončeno. -----
5. Družstvo je oprávněno započíst své pohledávky vůči členovi proti jeho pohledávce na výplatu vypořádacího podílu. -----

čl. 14 Seznam členů -----

1. Družstvo vede seznam svých členů a udržuje jej v souladu se skutečným stavem. Do seznamu se zapisuje jméno a bydliště, případně jiná adresa pro doručování, výše členského vkladu a rozsah splnění vkladové povinnosti k členskému vkladu. -----
2. Družstvo dále eviduje datum vzniku a zániku členství člena. Přestane-li být člen družstva jeho členem, družstvo to v seznamu členů vyznačí bez zbytečného odkladu. Do této části seznamu představenstvo umožní nahlédnout pouze bývalému členovi, jehož se zápis týká, a jeho právnímu nástupci. Jiné osobě poskytne družstvo údaje zapsané v seznamu pouze za podmínek stanovených zákonem upravujícím podnikání na kapitálovém trhu pro poskytování údajů osobou vedoucí evidenci investičních nástrojů. -----
3. Člen je povinen oznamovat každou změnu v údajích evidovaných v seznamu členů, a to bez zbytečného odkladu poté co skutečnost nastala. Družstvo má povinnost provést změnu zápisu bez zbytečného odkladu poté, co mu byla změna údaje prokázána.
4. Člen družstva má právo do seznamu nahlížet a požadovat vydání potvrzení o svém členství, a to bezplatně jedenkrát ročně.
5. Člen má dále právo na základě své písemné žádosti a za úhradu nákladů s tím s pojených:
 - a) získat opis nebo výpis údajů ze seznamu členů, které se ho týkají, a to bez zbytečného odkladu od doručení žádosti
 - b) získat opis příslušné části seznamu, jestliže na tom osvědčí právní zájem nebo doloží písemný souhlas člena, kterého se zápis týká; podpis člena musí být úředně ověřen,
 - c) potvrzení o členství, pokud se jedná o druhou a další žádost o potvrzení během jednoho roku
6. Představenstvo umožní každému nahlédnout do příslušné části seznamu, jestliže osvědčí právní zájem na tomto nahlédnutí nebo doloží písemný souhlas člena, kterého se zápis týká; podpis člena musí být úředně ověřen.

čl. 15 Práva a povinnosti člena družstva -----

1. Člen družstva má zejména tato práva: -----
 - a) volit a být volen do orgánů družstva; -----
 - b) účastnit se řízení a rozhodování v družstvu; -----
 - c) podílet se na výhodách poskytovaných družstvem; -----
 - d) má právo na uzavření nájemní smlouvy k bytu, ke kterému se vztahuje jím uhrazený další členský vklad; -----
 - e) má právo na převod vlastnictví bytu či nebytového prostoru, jehož je nájemcem a k němuž přísluší jím uhrazený další členský vklad, a to za podmínek určených usnesením členské schůze; -----
 - f) má právo na užívání jiného majetku družstva v rozsahu, který stanoví členská schůze družstva. Člen družstva je zejména oprávněn užívat pozemky ve vlastnictví družstva k účelu, ke kterému slouží dle své povahy nebo podle rozhodnutí představenstva družstva. Podrobnou úpravou pravidel užívání družstevního majetku může pověřit členská schůze představenstvo. -----

2. Člen družstva má zejména tyto povinnosti:-----
- a) dodržovat stanovy -----
 - b) dodržovat veškeré další přepisy družstva schválené členskou schůzí (pravidla hospodaření s majetkem družstva, sazebník poplatků a úhrad, atd.) -----
 - c) dodržovat rozhodnutí orgánů družstva -----
 - d) podílet se na financování činnosti družstva v rozsahu a způsobem stanoveným členskou schůzí a na základě rozhodnutí členské schůze přispět na úhradu ztráty družstva v rozsahu stanoveném ZOK -----
 - e) jde-li o nájemce bytu, oznamovat změnu počtu osob užívajících byt a další skutečnosti v rozsahu stanoveném obecně závaznými předpisy.-----
 - f) člen bere na vědomí, že užívání pozemků ve vlastnictví družstva, po nichž má člen přístup do domu, v němž se nachází jednotky v jeho (spolu)vlastnictví či nájmu, svědčí v plném rozsahu jen členům družstva, proto se zavazuje pro případ převodu vlastnictví jím vlastněné jednotky na tuto skutečnost upozornit nabyvatele vlastnictví k jednotce a současně s převodem vlastnictví k jednotce na něj také převést družstevní podíl v družstvu.-----

čl. 16 Nájem družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru -----

1. Družstevním bytem nebo družstevním nebytovým prostorem se rozumí byt nebo nebytový prostor, který je v budově ve vlastnictví nebo ve spoluvlastnictví bytového družstva, nebo který je ve vlastnictví nebo ve spoluvlastnictví bytového družstva, a bytové družstvo jej poskytl do nájmu členovi bytového družstva, který se sám nebo jeho právní předchůdce na jeho pořízení podílel členským vkladem.-----
2. Člen bytového družstva má právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu na dobu neurčitou, na jehož pořízení (resp. financování koupě) se on nebo jeho právní předchůdce podílel dalším členským vkladem.-----
3. Manželé jako společní členové (jejich podíl je součástí společného jmění) mají právo na uzavření nájemní smlouvy k družstevnímu bytu, jako společní nájemci.-----
4. Je-li jeden z manželů výlučným členem bytového družstva, mají oba manželé společné nájemní právo podle občanského zákoníku odvozené od práva nájmu manžela, který je výlučným členem družstva. Zanikne-li členství manžela, od jehož nájemního práva bylo společné nájemní právo odvozeno, zaniká také nájemní právo druhého manžela.-----
5. Člen družstva má právo na stanovení nájemného spojeného s užíváním družstevního bytu tak, aby nájemné pokrývalo pouze účelně vynaložené náklady bytového družstva vzniklé při správě družstevního bytu, včetně nákladů na opravy, modernizace a rekonstrukce domů, ve kterých se byt nachází a příspěvků na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice těchto družstevních bytů. Konkrétní výši nájemného, termín splatnosti a výši záloh na úhradu služeb poskytovaných v souvislosti s nájmem navrhuje představenstvo a schvaluje členská schůze.-----
6. Družstvo je povinno zajistit nájemci družstevního bytu nebo garáže plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním družstevního bytu nebo garáže a hradit a zabezpečovat opravy a údržbu ve společných prostorách a částech domu.-----
7. Kromě práva užívat družstevní byt nebo nebytový prostor má člen a nájemce a na základě jeho práva i osoby, které s ním bydlí, právo užívat společné prostory a zařízení domu, jakož i požívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s nájmem družstevního bytu nebo nebytového prostoru.-----
8. Nájemce družstevního bytu nebo nebytového prostoru má povinnost provádět a hradit drobné opravy a běžnou údržbu bytu v rozsahu stanoveném nařízením vlády č. 308/2015 Sb..-----

9. Nájemce má povinnost oznámit družstvu zvýšení počtu osob žijících v bytě bez zbytečného odkladu. -----
10. Nájemce má povinnost bez zbytečného odkladu oznamovat družstvu potřebu oprav souvisejících s bytem či celým domem, které není povinen provést a hradit sám. -----
11. Veškeré opravy a údržbu, kterou je povinen provádět nájemce, je povinen provádět tak, aby nevznikla škoda na majetku družstva a s ohledem na pokojné užívání majetku družstva ostatními členy.-----
12. Pokud je v těchto stanovách uveden pojem byt, vztahují se zmíněná ustanovení přiměřeně i na nebytový prostor (zejména garáž), pokud z těchto stanov nebo ze zákona nevyplývá něco jiného. -----

čl. 17 Orgány družstva - obecná ustanovení -----

1. Orgány družstva jsou členská schůze, představenstvo a kontrolní komise.-----
2. Do orgánů družstva mohou být voleni jen členové družstva starší 18 let. Funkce člena představenstva a člena kontrolní komise jsou vzájemně neslučitelné. Každý člen orgánu má jeden hlas. -----
3. Funkční období představenstva a kontrolní komise družstva je tři roky. Členové orgánů družstva mohou být do funkcí voleni opětovně. Funkční období členů voleného orgánu končí všem jeho členům stejně. -----
4. Člen voleného orgánu může ze své funkce odstoupit. Výkon funkce končí dnem, kdy odstoupení projednala nebo měla projednat členská schůze. Členská schůze je povinna projednat odstoupení bez zbytečného odkladu, nejpozději však na nejbližším zasedání poté, co bylo odstoupení družstvu doručeno. Výkon funkce končí nejpozději 3 měsíce od doručení odstoupení. Jestliže odstupující člen oznámí své odstoupení na zasedání členské schůze, končí výkon funkce uplynutím 2 měsíců po takovém oznámení, neschválí-li členská schůze na jeho žádost jiný okamžik zániku funkce.
5. V případě smrti člena představenstva či kontrolní komise, jejich odstoupení z funkce, odvolání anebo jiného ukončení jejich funkce, zvolí nejbližší členská schůze nového člena těchto orgánů.-----
6. Pokud členská schůze určila (zvolila) náhradníky pro členství v představenstvu nebo kontrolní komisi, nastupují na místo člena, jehož členství zaniklo, v pořadí, která bylo určeno při volbě. Pokud neexistují náhradníci pro daný orgán (nebyli zvoleni, nebo byli vyčerpáni při předchozím doplnění členů orgánu, nebo na uvolněné místo v orgánu nenastoupí z jiného důvodu), pak představenstvo či kontrolní komise, jejichž počet členů neklesl pod polovinu, může jmenovat náhradní členy do příští členské schůze. Náhradníci v takovém případě nastupují na uvolněné místo člena představenstva, nebo kontrolní komise podle stanoveného pořadí. -----
7. Nebude-li z důvodu uvedeného v odst. 6 tohoto článku představenstvo schopné plnit své funkce, jmenuje chybějící členy soud na návrh osoby, která na tom osvědčí právní zájem, a to na dobu, než bude řádně zvolen chybějící člen nebo členové, jinak může soud i bez návrhu družstvo zrušit a nařídít jeho likvidaci.-----
8. O jednáních všech orgánů družstva se pořizuje zápis. Každý zápis má přílohu, kterou tvoří presenční listina a pozvánka na ni a podklady, které byly předloženy k projednávaným bodům. -----
9. Ohledně zákazu konkurence a střetu zájmů členů volených orgánů se postupuje podle příslušných ustanovení ZOK.

čl. 18 Členská schůze -----

1. Členská schůze je nejvyšším orgánem družstva. -----
2. Právo zúčastnit se členské schůze mají členové družstva a případně likvidátor. Člen se může nechat zastoupit. Plná moc pro zastupování na členské schůzi musí být písemná a musí z ní vyplývat, zda byla udělena pro zastoupení na jedné nebo na více členských schůzích. -----
3. Nikdo nesmí být na jednání členské schůze zmocněncem více než jedné pětiny všech členů družstva, jinak platí, že nemá pro jednání na členské schůzi udělenou žádnou plnou moc. ---
4. Jednání členské schůze svolává představenstvo družstva podle potřeby, nejméně jednou ročně. Členská schůze, na které se má projednat řádná účetní závěrka, se musí konat nejpozději do 6 měsíců po skončení účetního období, za které je řádná účetní závěrka sestavena. -----
5. Schůze se svolává písemnou pozvánkou doručenou všem členům na adresu uvedenou v seznamu členů a uveřejněním na informační desce dle článku 24 těchto stanov, a to alespoň 15 dní přede dnem konání členské schůze. Se souhlasem člena mu může být pozvánka zasílána pouze elektronicky na adresu uvedenou v seznamu členů. Družstvo současně uveřejní pozvánku na dobu do konání členské schůze na internetových stránkách družstva. -----
6. Pozvánka obsahuje alespoň: -----
 - a) firmu a sídlo družstva, -----
 - b) místo a dobu zahájení členské schůze; -----
 - c) označení, zda se svolává členská schůze nebo náhradní členská schůze, -----
 - d) program členské schůze a -----
 - e) místo, kde se člen může seznámit s podklady k jednotlivým záležitostem programu členské schůze, pokud nejsou přiloženy k pozvánce. V případě, že má schůze jednat o změně stanov, musí pozvánka obsahovat i návrh změn stanov. -----
7. Bez ohledu na ustanovení odst. 4 tohoto článku svolá představenstvo členskou schůzi vždy, je-li to v důležitém zájmu družstva a bez zbytečného odkladu také poté, co zjistí, že: -----
 - a) ztráta družstva dosáhla takové výše, že při jejím uhrazení ze zdrojů družstva by neuhrazená ztráta dosáhla výše základního kapitálu nebo to lze s ohledem na všechny okolnosti předpokládat, nebo -----
 - b) družstvo se dostalo do úpadku nebo do hrozícího úpadku podle jiného právního předpisu, a navrhne členské schůzi přijetí potřebných opatření k nápravě. -----
8. Členskou schůzi mohou svolat i další osoby (svolavatelé), postupem podle § 639 až 642 ZOK. -----
9. Na žádost členů oprávněných požadovat svolání členské schůze zařadí představenstvo jimi určenou záležitost na program členské schůze. Je-li tato žádost doručena až po odeslání pozvánky, informuje o tom představenstvo členy družstva přítomné na svolané členské schůzi. Záležitosti, které nebyly zařazeny do navrhovaného programu členské schůze, lze projednávat jen za účasti a se souhlasem všech členů družstva. -----
10. Členská schůze je usnášení schopná, je-li přítomna nadpoloviční většina všech členů družstva. Při posuzování usnášeníschopnosti a přijímání usnesení se nepřihlíží k hlasům člena: -----
 - a) který je v prodlení se splněním vkladové povinnosti k členskému vkladu, -----
 - b) pokud se rozhoduje 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. -----
 - e) který jedná ve shodě s tím, kdo nemůže vykonávat hlasovací právo podle bodu a. až d.
11. Členská schůze se usnáší většinou hlasů přítomných členů, nestanoví-li zákon vyšší počet hlasů. -----

12. Jestliže má být přijato usnesení členské schůze o schválení poskytnutí finanční asistence, o uhrazovací povinnosti, o zrušení družstva s likvidací, o přeměně družstva, o vydání dluhopisů a rozhodováno o podstatných dispozicích s majetkem družstva je členská schůze schopna se usnášet, pokud jsou přítomny alespoň dvě třetiny všech členů, a usnesení musí být přijato alespoň dvěma třetinami přítomných členů. -----
13. Není-li členská schůze schopná se usnášet, může ten, kdo svolal původní schůzi, svolat stejným způsobem náhradní členskou schůzi se stejným programem, a to bez zbytečného odkladu, nejpozději však tak, aby se konala do 4 týdnů od termínu původní schůze. Náhradní schůze je schopná se usnášet bez ohledu na počet přítomných členů. Avšak ustanovení o většině potřebné k přijetí usnesení podle bodu 12. výše platí i pro náhradní členskou schůzi.
14. Každému členu družstva náleží jeden hlas. Manželé – společní členové mají společně rovněž jeden hlas. Hlasuje se veřejně, ledaže členská schůze rozhodne o tajném hlasování.
15. Do působnosti členské schůze patří zejména: -----
- a) měnit stanovy,
 - b) volit a odvolávat členy a náhradníky představenstva a kontrolní komise, a rozhodovat o odměně členů představenstva a kontrolní komise
 - c) schvalovat rozpočet družstva, včetně příspěvků členů družstva na financování jeho činnosti
 - d) schvalovat účetní závěrku
 - e) schvalovat smlouvy o výkonu funkce podle § 59 ZOK
 - f) schvalovat poskytnutí finanční asistence
 - g) rozhodovat o námitkách člena proti rozhodnutí o jeho vyloučení
 - h) rozhodovat o rozdělení zisku nebo jiných vlastních zdrojů
 - i) rozhodovat o ztrátě a uhrazovací povinnosti,
 - j) rozhodovat o podstatných dispozicích s majetkem družstva. Podstatnou dispozicí s majetkem družstva se rozumí zejména zcizení nemovitého majetku, jeho zatížení právy třetích osob, změnou způsobu a rozsahu jeho užívání, včetně jeho využití pro výstavbu.
 - k) rozhodovat o vydání dluhopisů,
 - l) rozhodovat o zrušení družstva s likvidací a volbě a odvolání likvidátora a rozhodovat o jeho odměně,
 - m) schvalovat zprávu likvidátora o naložení s likvidačním zůstatkem
 - n) rozhodovat o dalších otázkách, které zákon nebo stanovy svěřují do její působnosti
16. Dovolávat se neplatnosti usnesení schůze je možné postupem podle § 663 ZOK. -----
17. Zápis z jednání členské schůze pořizuje ten, kdo jednání svolal, a to do 15 dní ode dne konání jednání. Zápis musí obsahovat datum a místo konání schůze, program jednání, přijatá usnesení, výsledky hlasování a námítky členů. V zápisu se jmenovitě uvedou členové, kteří hlasovali proti jednotlivým usnesením nebo se zdrželi hlasování; u neuvedených členů se má za to, že hlasovali pro přijetí usnesení. Každý člen má právo na vydání kopie zápisu. Zápis podepisuje ten, kdo schůzi svolal, případně i ten kdo zápis sepsal (zapisovatel).-----
18. Usnesení členské schůze se osvědčuje veřejnou listinou, jedná-li se o
- a) změnu stanov nebo o rozhodnutí, jehož důsledkem je změna stanov,
 - b) zrušení družstva s likvidací,
 - c) přeměnu družstva,
 - d) schválení převodu nebo zastavení závodu nebo takové části jmění, která by znamenala podstatnou změnu skutečného předmětu podnikání nebo činnosti družstva.

čl. 19 Hlasování per rollam -----

1. Členská schůze může hlasovat i mimo schůzi, tzv. per rollam, s výjimkou rozhodování o věcech uvedených v článku 18 odst. 15 písm. a) až b), f) až g), j) až n).-----
2. Při rozhodování mimo schůzi zašle družstvo nebo osoba oprávněná ke svolání členské schůze všem členům návrh rozhodnutí. -----
3. Návrh rozhodnutí obsahuje -----
 - a) text navrhovaného rozhodnutí a jeho odůvodnění, -----
 - b) lhůtu pro doručení vyjádření člena určenou stanovami, jinak 15 dnů; pro začátek jejího běhu je rozhodné doručení návrhu členovi, -----
 - c) podklady potřebné pro jeho přijetí a -----
 - d) další údaje, určí-li tak stanovy. -----
4. Nedoručí-li člen ve lhůtě uvedené v návrhu souhlas s návrhem usnesení osobě oprávněné ke svolání členské schůze, platí, že s návrhem nesouhlasí. -----
5. Rozhodná většina se počítá z celkového počtu hlasů všech členů družstva. Družstvo nebo osoba oprávněná svolat jednání členské schůze oznámí výsledek rozhodování per rollam, včetně dne jeho přijetí, způsobem stanoveným stanovami pro svolání členské schůze všem členům bez zbytečného odkladu ode dne jeho přijetí. Rozhodnutí je přijato dnem, v němž bylo doručeno vyjádření posledního člena k návrhu, nebo marným uplynutím posledního dne lhůty stanovené pro doručení vyjádření členů, bylo-li dosaženo počtu hlasů potřebného k přijetí rozhodnutí. -----

čl. 20 Představenstvo -----

1. Představenstvo je statutárním orgánem družstva, kterému přísluší obchodní vedení družstva.-----
2. Představenstvo zajišťuje řádné vedení účetnictví, předkládá členské schůzi ke schválení účetní závěrku a v souladu se stanovami také návrh na rozdělení zisku nebo jiných vlastních zdrojů nebo úhradu ztráty. Účetní závěrku zpřístupní představenstvo alespoň 15 dnů předem dnem konání členské schůze, pokud je její obsah předmětem jednání členské schůze, v sídle družstva nebo v jiném místě určeném v pozvánce na členskou schůzi družstva.-----
3. Představenstvo dále řídí činnost družstva a rozhoduje o všech jeho záležitostech, které nejsou zákonem nebo těmito stanovami vyhrazeny jinému orgánu, zejména zajišťuje ochranu práv členů a plnění členských povinností, odpovídá za provoz, správu majetku a vedení související administrativy družstva a vede seznam členů. V rozsahu daném zákonem a těmito stanovami připravuje a svolává jednání členské schůze. -----
4. Představenstvo plní usnesení členské schůze, ledaže jsou v rozporu se zákonem. -----
5. Představenstvo má 5 členů. Představenstvo volí ze svých členů předsedu a jednoho místopředsedu představenstva. Jménem představenstva jedná jeho předseda či místopředseda, a to vždy jeden z nich společně s jedním dalším členem představenstva. --
6. Představenstvo se schází podle potřeby, nejméně jednou za 6 týdnů. Jednání představenstva svolává předseda (místopředseda) pozvánkou zaslánou všem členům představenstva alespoň sedm dní před konáním schůze představenstva elektronickou poštou na adresu uvedenou v seznamu členů. V pozvánce se uvádí datum, hodina a místo konání schůze představenstva a pořad jednání. Představenstvo se musí sejít do 10 dnů od doručení podnětu kontrolní komise, jestliže na její výzvu nedošlo k nápravě nedostatků.-----
7. Zápis z jednání představenstva pořizuje předsedající a podepisuje jej společně se zapisovatelem. Zápis musí obsahovat datum a místo konání jednání, program jednání, přijatá usnesení, výsledky hlasování. V zápisu se jmenovitě uvedou členové, kteří hlasovali proti jednotlivým usnesením nebo se zdrželi hlasování; u neuvedených členů se má za to, že hlasovali pro přijetí usnesení. Každý člen má právo na vydání kopie zápisu.-----

8. Představenstvo může hlasovat i mimo zasedání. Při rozhodování mimo zasedání zašle předseda (místopředseda) představenstva návrh rozhodnutí. Návrh rozhodnutí obsahuje:
 - a) text navrhovaného rozhodnutí a jeho odůvodnění, příp. podklady potřebné pro jeho přijetí,
 - b) lhůtu pro doručení vyjádření člena určenou stanovami, jinak 7 dnů; pro začátek jejího běhu je rozhodné doručení návrhu členovi.
9. Nedoručí-li člen představenstva ve lhůtě uvedené v návrhu souhlas s návrhem rozhodnutí osobě, která návrh přeložila, platí, že s návrhem nesouhlasí. Rozhodná většina se počítá z celkového počtu hlasů všech členů představenstva. O výsledku hlasování sepíše osoba předkládající návrh rozhodnutí zápis, který doručí ostatním členem představenstva elektronickou poštou.

čl. 21 Kontrolní komise -----

1. Kontrolní komise je oprávněna kontrolovat veškerou činnost družstva a projednává stížnosti jeho členů a může požadovat jakékoliv informace a doklady o hospodaření družstva. -----
2. Kontrolní komise je nezávislá na ostatních orgánech družstva. -----
3. Kontrolní komise dává písemné stanovisko ke každé účetní závěrce, k návrhu na rozdělení zisku a úhradě ztráty a k rozhodnutí o uhrazovací povinnosti členů. -----
4. Kontrolní komise má 3 členy. Komise ze svých členů volí předsedu. Kontrolní komise se schází podle potřeby, nejméně jednou za čtvrt roku. -----
5. Představenstvo je povinno bez zbytečného odkladu oznámit kontrolní komisi všechny skutečnosti, které mohou mít závažné důsledky v hospodaření nebo postavení družstva a jeho členů. -----
6. Na zjištěné nedostatky kontrolní komise upozorňuje představenstvo a dohlíží na zjednání nápravy. -----
7. Předseda, popřípadě pověřený člen kontrolní komise má právo zúčastnit se schůzí představenstva družstva. Představenstvo má povinnost informovat členy kontrolní komise o svém jednání ve stejném rozsahu, ve kterém informuje členy představenstva. -----
8. Zápis z jednání kontrolní komise pořizuje předsedající a podepisuje jej společně se zapisovatelem. Zápis musí obsahovat datum a místo konání jednání, program jednání, přijatá usnesení, výsledky hlasování. V zápisu se jmenovitě uvedou členové, kteří hlasovali proti jednotlivým usnesením nebo se zdrželi hlasování; u neuvedených členů se má za to, že hlasovali pro přijetí usnesení. Každý člen má právo na vydání kopie zápisu. -----

čl. 22 Zrušení a zánik družstva -----

1. Družstvo se zrušuje rozhodnutím členské schůze. Po zrušení družstva se provede likvidace družstva. -----
2. Podíl člena na likvidačním zůstatku je roven splněné vkladové povinnosti k členskému vkladu. Podíl na likvidačním zůstatku se vyplácí v penězích. Nelze-li práva všech členů uspokojit zcela, uspokojí se poměrně. -----
3. Jestliže po uspokojení práv všech členů na podíl na likvidačním zůstatku zůstanou nerozděleny nějaké prostředky, rozdělí se mezi členy poměrně dle výše členského podílu. -----
4. Soud může i bez návrhu bytové družstvo zrušit a nařídit jeho likvidaci také tehdy, pokud bytové družstvo: -----
 - a) porušuje závažným způsobem ustanovení tohoto zákona o hospodaření se svým majetkem, nebo -----
 - b) provozuje činnost, která je v rozporu s § 727 ZOK. -----

čl. 23 Hospodaření s majetkem družstva-----

1. Bytové družstvo nesmí převést vlastnické právo k družstevním bytům nebo budovám s družstevními byty nebo pozemkům jimi zastavěným a s nimi věcně souvisejícím, ledaže s podmínkami převodu předem souhlasí všichni členové bytového družstva, kteří jsou nájemci těchto družstevních bytů, a všichni členové družstva, kteří mají podle platného znění stanov právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu. Souhlas musí mít písemnou formu s úředně ověřeným podpisem. Udělený souhlas je závazný i pro právního nástupce osoby, která jej udělila. -----
2. Odstavec 1 se nepoužije, jestliže se jedná o převody družstevních bytů a družstevních nebytových prostorů do vlastnictví členů bytového družstva, kteří jsou jejich nájemci. -----
3. Bytové družstvo nesmí zastavit nebo jinak zatížit družstevní byty, nebo budovy s družstevními byty nebo pozemky jimi zastavěné a s nimi věcně související, ledaže s tím předem udělí svůj souhlas alespoň dvě třetiny členů bytového družstva, kteří jsou nájemci těchto družstevních bytů. -----
4. V případě převodu bytu nebo nebytového prostoru (garáže) do vlastnictví jeho nájemce – člena, který se na pořízení podílem svým dalším členským vkladem, bude majetkové vypořádání tohoto podílu provedeno dále uvedeným způsobem.-----
5. Družstvo je oprávněno a povinno v případě převodu bytu nebo nebytového prostoru (garáže) do vlastnictví jeho nájemce podle předchozího bodu vrátit další členský vklad vztahující se k převáděnému bytu, či nebytovému prostoru tomuto členovi – nájemci.-----
6. Převod podle smlouvy o převodu (bytové, či nebytové) jednotky bude převodem úplatným (kupní smlouva) s tím, že kupní cena bude stanovena ve výši dalšího členského vkladu člena družstva vztahujícím se k bytu, který je předmětem převodu. K úhradě této kupní ceny dojde započtením proti nároku člena na vrácení dalšího členského vkladu podle předchozího bodu.
7. Družstvo může, na základě rozhodnutí členské schůze, rozdělit nejvýše 33 % zisku a jiných vlastních zdrojů dle příslušných ustanovení ZOK o podíl na zisku (zejména § 34 a § 40 ZOK) pouze mezi své členy, pokud rozdělení zisku neohrozí uspokojování bytových potřeb jeho členů a za předpokladu, že je vytvořen fond ze zisku ve výši nejméně 30 % základního kapitálu, který nelze rozdělit mezi členy. Zálohu na podíl na zisku nelze vyplatit.

čl. 24 Informační deska

1. Družstvo zřizuje ve svém sídle informační desku, která slouží k zveřejnění informací ze strany volených orgánů družstva. Družstvo umístí informační desku tak, aby byla přístupná každý pracovní den v běžnou pracovní dobu všem členům družstva.
2. Informační deska dále slouží k plnění informačních povinností vyplývajících ze zákona, zejména k zveřejnění pozvánky na členskou schůzi.

čl. 25 Společná a závěrečná ustanovení -----

1. Záležitosti neupravené těmito stanovami se řídí občanským zákoníkem, zákonem o obchodních korporacích a dalšími právními předpisy. -----
2. Tyto stanovy byly přijaty na členské schůzi Bytového družstva Kozmíkova dne 9. 10. 2013 a nabývají účinnosti dnem 1. 1. 2014 a byly novelizovány na členské schůzi dne 16. 6. 2015 a dne 6. 10. 2021. -----

KYTOVÉ DRUŽSTVO KOZMIKOVA
Kozmík. M 1103/7
102 L Praha 10
15. 2. 1972

①