

Stanovy Lidového bytového družstva Praha 8

(schválené shromážděním delegátů dne 25.10. 2007
ve znění změn, schválených shromážděním delegátů
dne 9.11. 2010, dne 26.9. 2012, dne 12.6. 2014, dne 25.11. 2014 a dne 8.10. 2025 –
platné úplné znění stanov, účinné ode dne 8.10. 2025)

ČÁST I. ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ

Článek 1: Základní ustanovení o družstvu

1.1. Lidové bytové družstvo Praha 8 (dále též jen „družstvo“) vzniklo dne 18.1. 1993 jako jedno z nástupnických družstev (současně zaniklého) Lidového bytového družstva Praha. Tímto dnem družstvo nabylo vlastnictví ke všem nemovitostem v Praze 8, které byly ke dni 18.1. 1993 vlastnictvím Lidového bytového družstva Praha.

1.2. Obchodní firma družstva zní: Lidové bytové družstvo Praha 8. Sídlo družstva je: V Zahradách 21, 180 00 Praha 8 – Libeň.

1.3. Identifikační číslo družstva je 480 30 601.

1.4. Družstvo vzniklo dnem zápisu do obchodního rejstříku a je založeno na dobu neurčitou.

1.5. Družstvo vystupuje v právních vztazích svým jménem a za porušení svých závazků odpovídá svým majetkem. Členové družstva neručí za závazky družstva, pokud zákon výslovně nestanoví jinak.

Článek 2: Vymezení působnosti stanov

2.1. Věci, neupravené těmito stanovami, se řídí příslušnými ustanoveními obecně závazných právních předpisů, platných a účinných v České republice.

2.2. Jestliže se ohledně záležitostí družstva nelze dobrat řešení z těchto stanov, ze zákona ani z rozhodnutí příslušného soudu nebo úřadu, případně příslušného orgánu družstva, použije se postup odpovídající zásadám českého soukromého práva a zásadám pro výklad jeho ustanovení, jakož i účelu družstva podle těchto stanov.

ČÁST II. PŘEDMĚT ČINNOSTI DRUŽSTVA

Článek 3

3.1. Předmětem činnosti (podnikání) družstva jsou:

- a) správa a údržba nemovitostí, bytů a nebytových prostor,
- b) pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor,
- c) vedení účetnictví a vedení daňové evidence.

3.2. V souvislosti se vzájemně prospěšným účelem družstva, jímž je zajišťování bytových potřeb jeho členů, družstvo spravuje a zvelebují bytové domy, v nichž vymezilo jednotky, a uspokojuje některé potřeby členů, související s bydlením v těchto domech.

ČÁST III. ČLENSTVÍ V DRUŽSTVU

Článek 4: Vznik členství

4.1. Členství v družstvu (dále též jen „členství“) vzniká na dobu neurčitou. Práva člena družstva (dále též jen „člena“) se neurčují podle délky jeho členství. Podmínkou členství není pracovní poměr člena k družstvu. Členství právnické osoby je vyloučeno.

4.2. Podmínkou vzniku členství je splacení základního členského vkladu a zápisného. O výši zápisného, které je nevratné, rozhoduje shromáždění delegátů.

4.3. Družstevní podíl představuje práva a povinnosti člena plynoucí z členství.

4.4. Družstevní podíl nemůže být ve spoluvlastnictví, leda ve společném jmění manželů. Nestanoví-li zákon ani tyto stanovy jinak, jsou společní členové co do práv a povinností člena oprávněni a povinni společně a nerozdílně.

4.5. Družstevní podíl lze převést na každého, kdo splňuje podmínky členství. Právní účinky převodu družstevního podílu nastávají vůči družstvu dnem, kdy se mu doručí písemná smlouva o tomto převodu, ledaže ta smlouva určí účinky později; tytéž účinky jako doručení smlouvy má doručení písemného prohlášení převodce a nabyvatele o uzavření takové smlouvy. Podpisy na smlouvě i na prohlášeních musí být úředně ověřeny.

4.6. Převodce družstevního podílu ručí za dluhy, které jsou s družstevním podílem spojeny. Nejpozději při předložení listiny, prokazující převod nebo přechod členství, družstvu je nutné uhradit všechny splatné dluhy vůči družstvu, jakož i vůči společenství vlastníků jednotek v domě ve správě družstva.

4.7. Družstvo vede seznam členů. Do seznamu členů se zapisují jméno, datum narození a bydliště (případně i další kontaktní údaje včetně adresy pro doručování), den a způsob vzniku (případně i zániku) členství a výše členského vkladu a rozsah splnění vkladové povinnosti k členskému vkladu. Člen družstvu oznámí a prokáže každou změnu údajů, evidovaných v seznamu členů, bez zbytečného prodlení; družstvo pak bez zbytečného prodlení zaznamená příslušnou změnu v seznamu členů. Člen, který požaduje vydání potvrzení o svém členství a o obsahu svého zápisu v seznamu členů častěji než jedenkrát za rok, uhradí družstvu odůvodněné náklady s tím spojené.

Článek 5: Práva a povinnosti členů

5.1. Člen družstva má práva:

- a) účastnit se o rozhodování o věcech družstva, zejména prostřednictvím delegáta na shromáždění delegátů,
- b) volit a být volen do orgánů družstva,
- c) účastnit se družstevní činnosti a požívat výhod, které družstvo svým členům poskytuje,
- d) předkládat návrhy na zlepšení činnosti družstva, obracet se s podněty a připomínkami nebo stížnostmi, týkajícími se činnosti družstva, k příslušným orgánům družstva a být o jejich vyřizování informován,
- e) být každoročně seznámen s výsledky hospodaření na shromáždění delegátů,
- f) nahlížet do zápisů ze shromáždění delegátů, představenstva a kontrolní komise, do interních směrnic družstva, do řádné účetní závěrky družstva, do návrhu na rozdělení zisku a krytí ztrát družstva a do seznamu poskytnutých prostředků z Celodružstevního fondu;
- g) další práva stanoví zákon nebo tyto stanovy.

5.2. Člen družstva je povinen zejména:

- a) znát a dodržovat stanovy družstva a řídit se rozhodnutími orgánů družstva, vydanými v souladu s těmito stanovami,
- b) hájit zájmy družstva, vytvářet podmínky pro jeho práci a nepoškozovat dobré jméno družstva,
- c) chránit majetek družstva a – pokud bydlí nebo vlastní byt v domech spravovaných družstvem či v domech, jejichž je spoluvlastníkem družstvo – dodržovat dobré mravy v domě,
- d) poskytnout představenstvu prostřednictvím kanceláře družstva aktuální údaje, které se zapisují do seznamu členů družstva, tj. zejména jméno, příjmení, bydliště a případně rodné číslo, kontaktní adresu pro zasílání korespondence, dále kontaktní telefon a popř. e-mailovou adresu. (Družstvo není oprávněno bez souhlasu člena sdělit údaje o něm třetím osobám, ledaže mu takovou povinnost ukládá zákon nebo soud anebo jde-li o sdělení údajů delegátovi či společenství vlastníků jednotek v domě, ve kterém se nachází byt ve vlastnictví nebo nájmu člena.) Neplnění tohoto ustanovení lze považovat za závažné porušení stanov a představenstvo smí případné náklady vzniklé z neplnění tohoto ustanovení požadovat uhradit družstevníkem,
- e) řádně platit nájemné nebo příspěvek vlastníka jednotky na správu, údržbu a opravy, pokud bydlí nebo vlastní byt v domech spravovaných družstvem či v domech, jejichž je spoluvlastníkem družstvo,
- f) hradit poplatky, které vyplývají z těchto stanov a z Poplatkového řádu,
- g) hradit průběžně buď správcovský poplatek družstvu nebo členský příspěvek podle Poplatkového řádu (nejpozději do dne 15.12. běžného roku za příslušný rok). Členský příspěvek není povinen hradit člen družstva, který je vlastníkem bytu v domě ve správě družstva anebo má v takovém domě od družstva najatý družstevní byt,
- h) informovat družstvo bez zbytečného prodlení o převodu nebo přechodu vlastnictví své jednotky na jinou osobu; toto ustanovení se týká jen členů, kteří jsou vlastníky bytů v domě ve správě družstva,
- i) plnit další povinnosti, ukládá-li to zákon nebo tyto stanovy.

5.3. Družstvo musí šetřit členská práva i oprávněné zájmy svých členů a nesmí svého člena bezdůvodně zvýhodňovat ani znevýhodňovat. Družstvo je povinno informovat své členy o své činnosti a chránit údaje o svých členech před třetími osobami, ledaže zákon stanoví jinak. Další povinnosti a práva družstva stanoví zákon nebo tyto stanovy.

5.4. Přijetím členství se člen zavazuje chovat se vůči družstvu čestně, zachovávat jeho vnitřní řád a respektovat oprávněné zájmy družstva.

Článek 6: Zánik členství

6.1. Členství v družstvu zaniká:

- 1) vystoupením, dohodou a dalšími způsoby podle příslušných ustanovení zákona (výpovědní doba pro vystoupení z družstva je šest měsíců),
- 2) vyloučením, jestliže člen
 - a) byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin, spáchaný na družstvu nebo na jiném členu družstva anebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt, či proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází,
 - b) užívá majetku družstva tak, že vznikla škoda v hodnotě větší než minimální měsíční mzda pro zaměstnance podle zákona, pokud tato škoda nebude do dvou měsíců od zjištění družstvem uhrazena nebo na uhrazení této škody nebude uzavřen splátkový kalendář (v případě nedodržení splátkového kalendáře se postupuje tak, jako by uzavřen nebyl),
 - c) hrubě porušil své povinnosti, vyplývající z nájmu bytu ve vlastnictví družstva, tím, že byt nebo jeho část přenechal jinému do podnájmu bez písemného souhlasu družstva, nebo tím, že družstvu písemně neoznámil veškeré změny v počtu osob, které s ním žijí v tomto bytě, do jednoho měsíce ode dne, kdy ke změně došlo, a to se jmény, příjmeními, daty narození a státní příslušností těchto osob,
 - d) člen družstva nebo ti, kdo s ním bydlí, i přes písemnou výstrahu porušují dobré mravy v domě (toto ustanovení se týká jen členů, kteří užívají byt v domě ve správě družstva),
 - e) i přes písemnou výstrahu nadále porušuje tyto stanovy nebo členské povinnosti stanovené zákonem nebo – je-li nájemcem majetku družstva – nájemcovy povinnosti stanovené zákonem, zejména
 1. užívá-li najatý majetek družstva nebo trpí-li jeho užívání takovým způsobem, že družstvu vzniká škoda anebo hrozí značná škoda,
 2. provede-li na najatém majetku družstva bez předchozího výslovného písemného souhlasu družstva změny, zejména stavební úpravy, nebo
 3. nesplní-li opakovaně povinnost zpřístupnit družstvu jeho najatý majetek za účelem kontroly, zda jej jakožto nájemce užívá řádným způsobem,
 - f) poruší hrubě svou povinnost, vyplývající z nájmu bytu ve vlastnictví družstva, zejména tím, že nezaplatil nájemné a úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu ve výši odpovídající trojnásobku měsíčního nájemného a úhrady za plnění, poskytovaná s užíváním bytu, anebo hrubě (nejméně v témže rozsahu) porušuje obdobné platební povinnosti vlastníka bytu v domě ve správě družstva,
 - g) nezaplatil správcovský poplatek nebo členský příspěvek dle bodu 5.2.g) za 1 rok, pokud byl člen na tuto skutečnost družstvem písemně upozorněn a byla mu dána možnost nápravy 60 dní ode dne odeslání výstrahy dle článku 19.

6.2. O udělení výstrahy před rozhodnutím o vyloučení člena z družstva rozhoduje představenstvo. O vyloučení člena rozhoduje (na základě návrhů představenstva) shromáždění delegátů. Návrh na vyloučení z družstva má písemnou formu a musí být zaslán členovi, navrženému na vyloučení, doporučeným dopisem s dodejkou do vlastních rukou na poslední družstvu známou adresu, a to spolu s pozvánkou na shromáždění delegátů nejpozději v den odeslání pozvánky na shromáždění delegátů.

6.3. Převodem bytu, jehož nájem byl spojen s členstvím v družstvu, z vlastnictví družstva do vlastnictví člena nezaniká členství v družstvu.

6.4. Jestliže členství, s nímž byl spojen nájem družstevního bytu ve vlastnictví družstva, zanikne (např. vyloučením z družstva), vzniká současně povinnost byt vyklidit a vyklizený jej protokolárně předat družstvu, a to – pokud zákon nestanoví jinou lhůtu – nejpozději do tří měsíců od zániku členství; v době od zániku členství a nájmu bytu do převzetí vyklizeného bytu družstvo předepisuje za užívání tohoto bytu platby ve výši obvyklého tržního nájemného.

Článek 7: Základní členský vklad, vypořádací podíl, povinnosti družstva vůči členům

7.1. Majetkovou účast člena v družstvu tvoří základní členský vklad, uhrazený peněžitou formou, který je podmínkou členství v družstvu.

7.2. Základní členský vklad činí 100 Kč a skládá se v hotovosti v sídle družstva. Nepeněžitě členské vklady se nepřipouštějí; ani provedení (provádění) práce pro družstvo, stejně jako poskytnutí (poskytování) služby družstvu, nemůže být nepeněžitým členským vkladem

7.3. Zánikem členství vzniká bývalému členu nebo jeho dědicům nárok na vypořádací podíl. Zápisné se nevrací. Členovi náleží vypořádací podíl na vlastním kapitálu družstva po odečtení

a) nedělitelného fondu a

b) účetních hodnot družstevních bytů včetně částí pozemků, přináležejících k družstevním bytům.

7.4. Vypořádací podíl se stanoví jako podíl vlastního kapitálu sníženého dle bodu 7.3 a počtu platných členů družstva ke dni poslední roční závěrky.

7.5. Při vypořádání družstvo započte své splatné pohledávky vůči vypořádacímu podílu bývalého člena a rovněž tak bývalý člen započte své splatné pohledávky vůči družstvu.

7.6. Lhůta pro vyplacení vypořádacího podílu je dva roky ode dne zániku členství. Kromě nároku na vypořádací podíl nemá nikdo z důvodu zániku členství nárok na jakoukoli jinou část majetku družstva.

7.7. V případě zániku členství, které bylo ke dni zániku spojeno s nájmem bytu, se nelze vypořádacího podílu domáhat před úplným vyklizením bytu, jehož nájem byl s členstvím spojen, a před úplným předáním vyklizeného bytu družstvu.

7.8. Jestliže členství zanikne jiným způsobem než dohodou člena s družstvem (např. vyloučením z družstva), je vypořádací podíl roven nominální hodnotě základního členského vkladu. Jestliže se družstvu doručí písemné oznámení člena o vystoupení z družstva, je družstvo povinno do dvou týdnů od doručení tohoto oznámení odeslat tomuto členovi návrh dohody o ukončení členství; tímto svým návrhem je družstvo vázáno až do uplynutí lhůty podle bodu 6.1.1. těchto stanov.

7.9. Zánikem členství v důsledku převodu práv a povinností, spojených s členstvím, nevzniká dosavadnímu členovi nárok na vypořádací podíl vůči družstvu. Vzájemné nároky si účastníci převodu vypořádají mezi sebou.

ČÁST IV. ORGÁNY DRUŽSTVA

Článek 8: Orgány družstva

Orgány družstva jsou a) shromáždění delegátů, b) představenstvo a c) kontrolní komise.

Článek 9: Společná ustanovení o členství v orgánech družstva

9.1. Členem orgánu družstva může být pouze člen družstva. Člen voleného orgánu družstva je povinen vykonávat svou funkci osobně a s nezbytnou loajalitou, s potřebnými znalostmi a pečlivostí a s péčí řádného hospodáře a musí dodržovat zákony a tyto stanovy.

9.2. Délka funkčního období členů orgánů družstva je pět let. Funkční období členů představenstva končí všem jeho členům vždy stejně; obdobně to platí o kontrolní komisi.

9.3. Člen orgánu družstva může z funkce odstoupit. Ten, komu zanikla funkce v orgánu družstva, je povinen družstvu bez zbytečného odkladu vydat všechny listiny i jiné věci, související s jeho výkonem funkce; to neplatí, byl-li člen do téhož orgánu zvolen znovu a navazuje-li jeho nové funkční období bezprostředně na den zániku funkce.

9.4. Představenstvo, jehož počet členů neklesl pod polovinu, může jmenovat své náhradní členy, a to na dobu do příštího shromáždění delegátů. To neplatí, pokud shromáždění delegátů zvolilo do představenstva náhradníka: v takovém případě nastoupí na uvolněné místo člena představenstva on. Zvolilo-li shromáždění delegátů do představenstva více náhradníků, nastupují do představenstva v pořadí podle počtu hlasů, který při volbě obdrželi; pokud dostalo několik delegátů stejný počet hlasů, rozhoduje pořadí, v němž byli zvoleni. Ustanovení tohoto bodu obdobně platí o kontrolní komisi.

9.5. Při zahájení jednání orgánu družstva se vždy zjistí, vyhlásí a uvede v zápise počet přítomných, a to podle listiny přítomných. Orgán je způsobilý se usnášet za přítomnosti členů, kteří mají většinu všech hlasů, ledaže zákon a/nebo tyto stanovy stanoví jinak. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných členů orgánu, ledaže zákon nebo tyto stanovy stanoví jinak. Člen družstva má při hlasování v orgánu jeden hlas. Společní členové mají jeden hlas dohromady.

9.6. O průběhu jednání orgánu družstva se pořídí zápis, který obsahuje alespoň údaj o datu, místě a programu jednání orgánu, přijatá usnesení a výsledky hlasování, případně i nepřijaté námítky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování. Nesouhlasí-li člen orgánu s usnesením, má právo požadovat, aby to bylo v zápise uvedeno; nesouhlas ani jeho uvedení v zápise jej však nezavazuje povinnosti plnit přijaté usnesení. Nestanoví-li zákon, stanovy či platné rozhodnutí orgánu jinak, pořídí zápis ten, kdo jednání orgánu svolal. Přílohu zápisu tvoří listina přítomných, pozvánka k jednání a podklady, které byly předloženy k projednáváním záležitostem.

9.7. Rozhodování per rollam (mimo zasedání) v orgánech družstva se připouští, pokud to zákon nevylučuje.

9.8. Členové představenstva a kontrolní komise se volí tak, aby nebyli sourozenci, příbuznými v řadě přímé ani manžely. Nikdo nemůže být současně členem představenstva a členem kontrolní komise nebo současně členem kteréhokoliv z těchto dvou orgánů a ředitelem či zaměstnancem kanceláře družstva v hlavním pracovním poměru.

9.9. Při volbě členů orgánů družstva se za zvolené považují ti kandidáti, kteří obdrželi největší počet hlasů, minimálně však nadpoloviční většinu přítomných hlasů.

9.10. Při rovnosti hlasů, která neumožňuje určit jednoznačně, kdo byl zvolen, se mezi kandidáty s rovností hlasů rozhodne dalším hlasováním, kdy rozhoduje již pouze vyšší počet hlasů. Pokud ani toto hlasování nerozhodne, rozhoduje los. Kandidáti, kteří obdrželi potřebnou nadpoloviční většinu přítomných hlasů, ale umístili se dle počtu hlasů na místě, které nevede ke zvolení, mohou být prohlášeni v uvedeném pořadí za náhradníky. Prohlášení nezvolených kandidátů za náhradníky musí být uvedeno v usnesení z jednání daného orgánu.

9.11. Družstvo uzavírá pojištění odpovědnosti za škodu členů orgánů družstva v souvislosti s výkonem funkce člena představenstva a kontrolní komise. Náklady družstva na toto pojištění se nepovažují za součást odměny členů těchto orgánů.

Článek 10: Shromáždění delegátů

10.1. Působnost členské schůze plní v družstvu shromáždění delegátů.

10.2. Svolání shromáždění delegátů se oznámí písemnou pozvánkou, zaslanou všem delegátům na adresu bydliště, uvedenou v seznamu delegátů; pokud delegát družstvu písemně oznámil jinou doručovací adresu, zasílá se mu pozvánka na tuto doručovací adresu. Se souhlasem delegáta mu může být pozvánka zasílána pouze elektronicky na adresu uvedenou v seznamu delegátů; souhlas lze dát jakýmkoliv způsobem, z něhož plyne tato vůle delegáta.

10.3. Při hlasování má každý delegát pouze jeden hlas. Hlasování je veřejné, pokud shromáždění nerozhodne, že hlasování bude tajné. Pro hlasování mohou být použity hlasovací lístky.

10.4. Na shromáždění delegátů jsou zpravidla nejdříve projednávány body celodružstevního rozsahu, poté neprojednané body z minulých shromáždění a následně body týkající se družstevních otázek jednotlivých domů nebo jednotlivých členů družstva. Program je shromážděním delegátů schvalován.

10.5. Pro přípravu, svolání a průběh shromáždění delegátů platí:

- a) Písemné podkladové materiály pro jednání shromáždění delegátů jsou k dispozici k nahlédnutí všem členům v kanceláři družstva. Pozvánku a podkladové materiály zasílá kancelář delegátům nejméně čtyři týdny před konáním shromáždění. Pozvánka musí obsahovat datum, čas, místo konání a návrh programu jednání. Písemné připomínky a protinávry členů, které jsou do kanceláře družstva doručeny nejméně dva týdny před termínem shromáždění, se rozešlou všem delegátům, a to nejpozději jeden týden před termínem shromáždění. (Současně s nimi mohou být znovu zaslány upravené podkladové materiály, doplněné podle připomínek členů.) Shromáždění delegátů může však dle svého uvážení rozhodnout, že projedná i ty body programu, ke kterým delegáti obdrželi písemné podkladové materiály později než v uvedených termínech.
- b) V domech, kde není platně zvolený delegát, se pozvánka a podkladové materiály zasílají jeho náhradníkovi. Pokud ani tento není zvolen, vyvěsí se oznámení o chystaném shromáždění delegátů v domě nejméně čtyři týdny před jeho konáním, aby členové v domě měli možnost si do termínu konání shromáždění delegátů zvolit svého delegáta. Členům družstva, kteří nevlastní byt v domě ve správě družstva ani nemají v takovém domě od družstva najatý družstevní byt ani nemají v takovém

domě trvalý pobyt, oznámí družstvo konání shromáždění delegátů na veřejně přístupné vývěsce družstva umístěné v sídle družstva po dobu nejméně čtyř týdnů před jeho konáním.

c) Při vstupu do místa shromáždění delegátů a při podpisu prezenční listiny může svolavatel požadovat jak předložení dokladu totožnosti, tak i předložení protokolu o volbě delegáta, pokud nebyl protokol doručen do kanceláře družstva.

d) V případě náhradního shromáždění delegátů, kdy není možné dodržet lhůtu dle písmene a), se postupuje bez zbytečné prodlevy.

10.6. Nejméně 2/3 hlasů přítomných delegátů je zapotřebí k platnosti rozhodnutí shromáždění delegátů o změně stanov a o splnutí, sloučení, rozdělení a zrušení družstva.

10.7. Jednání shromáždění delegátů řídí zástupce svolavatele. Kontrolní komise je odpovědná za kontrolu usnášeníschopnosti během shromáždění.

10.8. Návrhy k projednání na shromáždění delegátů může podávat kterýkoliv člen družstva prostřednictvím svého delegáta přímo na schůzi shromáždění delegátů nebo v písemné formě prostřednictvím představenstva družstva. Představenstvo je povinno předložený návrh zařadit jako bod programu nejbližšího shromáždění delegátů, pokud se jedná o záležitost, která je ve výlučném rozhodování shromáždění delegátů, anebo pokud se jedná o odvolání proti rozhodnutí představenstva. Pokud byly k návrhu přiloženy i písemné podklady, je představenstvo povinno je zařadit mezi podklady rozesílané delegátům před shromážděním.

10.9. Ten, kdo vede jednání shromáždění delegátů, je povinen před ukončením jednání požádat alespoň dva delegáty, kteří se podepsali na prezenční listinu před zahájením jednání, zúčastnili se celého jednání a byli přítomni jeho ukončení, aby zápis o jednání ověřili svými podpisy. Všem delegátům, kteří se podepsali na prezenční listinu před zahájením jednání, zúčastnili se celého jednání a byli přítomni jeho ukončení, pak družstvo v místě jednání po jeho ukončení vyplátí za účast na shromáždění delegátů a za veškerá související plnění odměnu ve výši 1.000 Kč čistého.

10.10. Pro posouzení usnášeníschopnosti shromáždění delegátů a stanovení počtu hlasů, potřebných k přijetí usnesení, se počítají pouze hlasy delegátů, jejichž výkon funkce ke dni konání shromáždění delegátů trvá. Shromáždění delegátů je schopné se usnášet, je-li přítomna nadpoloviční většina těchto delegátů, nestanoví-li zákon a/nebo tyto stanovy jinak.

10.11. Shromáždění delegátů se usnáší většinou hlasů přítomných delegátů, nestanoví-li zákon a/nebo tyto stanovy jinak.

10.12. Není-li shromáždění delegátů schopno se usnášet, svolá ten, kdo je svolal, pokud je to stále potřebné, bez zbytečného odkladu náhradní shromáždění delegátů, a to se stejným programem a stejným způsobem jako původní shromáždění delegátů.

10.13. Výsledky jednání a všechna přijatá usnesení shromáždění delegátů v úplném znění uveřejní představenstvo oznámením, vyvěšeným po dobu nejméně 60 dnů ode dne konání shromáždění delegátů na informační desce družstva.

10.14. Každý člen má právo na vydání kopie zápisu o průběhu shromáždění delegátů, jeho příloh a podkladů poskytnutých delegátům; před jejich převzetím uhradí družstvu účelně vynaložené náklady spojené s jejím pořízením.

Článek 11: Delegáti

11.1. Delegát zastupuje členy družstva, zařazené do volebního obvodu, v němž byl zvolen.

11.2. Delegát se volí na dobu pěti let. Kromě delegáta lze zvolit i jeho náhradníka, o němž podle povahy věci přiměřeně platí to, co je v těchto stanovách uvedeno o delegátovi.

11.3. Pro platnost volby musí být přítomna nadpoloviční většina členů družstva ve volebním obvodu a pro delegáta musí hlasovat nadpoloviční většina přítomných členů. Zvolení delegáta (náhradníka) se osvědčuje vůči družstvu zápisem ze schůze s přiložením prezenční listiny. Zápis podepisují všichni přítomní členové.

11.4. Každý člen má právo volit delegáta, a to v jednom volebním obvodu. Za každý volební obvod se volí jeden delegát z řad členů, zařazených do tohoto volebního obvodu. Volební obvody vytváří a zrušuje představenstvo, a to tak, aby volební obvod neměl méně než 3 a více než 30 členů.

11.5. Není-li stanoveno jinak, je volebním obvodem každý dům ve správě družstva, v němž samo družstvo vymezilo jednotky podle zákona o vlastnictví bytů; do takového volebního obvodu je zařazen

každý člen, který v domě vlastní jednotku nebo v něm má najatý družstevní byt anebo v něm bydlí z jakéhokoliv jiného důvodu. Členové, kteří nesplňují podmínku pro zařazení do žádného volebního obvodu podle předcházející věty, jsou zařazení do zvláštního volebního obvodu členů mimo domy ve správě družstva; zařazení člena do volebního obvodu podle předcházející věty má přednost před jeho zařazením do volebního obvodu podle této věty. Není-li stanoveno jinak, platí, že jestliže by v některém volebním obvodě bylo zařazeno více než 30 členů resp. družstevních podílů (společní členové se považují za jednoho člena), vytváří se místo něj více volebních obvodů, a to tak, že na každých započatých 30 členů resp. družstevních podílů připadá jeden volební obvod (do takto vytvořených více obvodů se členové ke dni volby delegáta zařazují podle příjmení v abecedním pořádku, a to tak, že počet členů v každém z obvodů je stejný; není-li to možné, první liché obvody mají o jednoho člena více než sudé obvody).

11.6. Pokud někomu zanikla funkce delegáta před uplynutím funkčního období, stává se na zbytek jeho funkčního období delegátem jeho náhradník, byl-li zvolen. Změna počtu členů zařazených do jednotlivých volebních obvodů nemá za následek zánik funkce dosavadních delegátů ani konání nových voleb delegátů. Zánikem volebního obvodu však zcela zaniká funkce delegáta, který byl zvolen členy zařazenými do zaniklého volebního obvodu.

11.7. Družstvo vede seznam delegátů. O seznamu delegátů platí to, co stanoví bod 4.7 těchto stanov pro seznam členů.

Článek 12: Představenstvo

12.1. Představenstvo je statutárním orgánem družstva. Představenstvo plní usnesení shromáždění delegátů (není-li toto usnesení v rozporu s právními předpisy) a odpovídá mu za svou činnost.

12.2. Představenstvo má pět členů, které volí shromáždění delegátů. Členové představenstva volí ze svých řad předsedu představenstva a místopředsedu představenstva.

12.3. Za družstvo jedná předseda představenstva (případně místopředseda představenstva). Jde-li o právní jednání, činěné družstvem v písemné formě, podepisují se za družstvo předseda představenstva (případně místopředseda představenstva) a kterýkoliv další člen představenstva. Podepisování za družstvo se děje tak, že podepisující připojí na podepisované listině k obchodní firmě družstva, ke svému jménu a příjmení a k údaji o své funkci v družstvu svůj vlastnoruční podpis.

12.4. Schůze představenstva může pro méně podstatné a konkrétní úkony delegovat právo jednání jen na jednoho člena představenstva. Tato skutečnost musí být uvedena v zápise o jednání představenstva.

12.5. Představenstvo se schází pravidelně, nejméně však 10krát ročně. Schůze představenstva svolává předseda představenstva.

12.6. Představenstvo není oprávněno rozhodovat o zcizení (zejména o prodeji) a o zatížení nemovitého majetku družstva s výjimkou povinnosti zcizení a zatížení, vyplývající z obecně závazných právních předpisů nebo těchto stanov, a s výjimkou společných částí domu (prodej půdy, půdní vestavby a nástavby, prádelny atp.).

12.7. O každé schůzi představenstva (s výjimkou malých operativních setkání) se pořizuje písemný zápis, podepsaný předsedajícím schůze a zapisovatelem. Závěry z operativních setkání se vkládají do zápisu na nejbližší následné schůzi představenstva. Závažná rozhodnutí představenstva musí být uvedena v zápisu ze schůze představenstva. Zápis musí být vyhotoven nejpozději do 5 dní po konání schůze a je k nahlédnutí všem členům družstva.

12.8. Představenstvo jedná se zaměstnanci kanceláře zpravidla prostřednictvím ředitele družstva.

12.9. Představenstvo může pro potřeby družstva vydávat vnitřní předpisy a interní směrnice.

12.10. Představenstvo je povinno požádat o vyjádření kontrolní komisi v těchto případech:

- a) má-li se shromáždění delegátů navrhnout schválení řádné účetní závěrky, zprávy auditora a rozdělení zisku nebo naložení se ztrátou,
- b) má-li se shromáždění delegátů navrhnout, aby se zatížil nebo zcizil nemovitý majetek družstva,
- c) má-li se shromáždění delegátů navrhnout vyloučení člena družstva,
- d) má-li být udělena řediteli prokura.

12.11. Představenstvo je povinno požádat o vyjádření kontrolní komisi nejméně 14 dnů přede dnem, ke kterému představenstvo žádá o vyjádření kontrolní komise. Kontrolní komise je povinna na tuto žádost

reagovat do dne, ke kterému představenstvo žádá o vyjádření kontrolní komise; pokud nereaguje, považuje se to za souhlas s předloženou žádostí.

12.12. Členům představenstva náleží za jejich práci odměna. Její výše se vypočte následujícím způsobem: Maximální výše odměny představenstva je rovna násobku čísla 0,0671 a hospodářského výsledku loňského roku po navýšení o tvorby rezerv na opravy v domech, odpisy, náklady na opravy a dále poníženého o čerpání rezerv na opravy v domech a výnosy z prodeje investičního majetku. Pro výpočet odměny za běžný kalendářní rok se vychází z předešlého kalendářního roku. Pokud by výpočet dle předchozí věty byl nižší než 50 % minimální měsíční mzdy stanovené vládou pro zaměstnance odměňované mzdou na člena a měsíc, náleží představenstvu odměna ve výši 50 % minimální měsíční mzdy stanovené vládou pro zaměstnance odměňované mzdou na člena a měsíc. V případě změny ve složení představenstva náleží každému složení představenstva odměna v poměrné výši dle kalendářních dnů jejich funkčního období. Za každou třetí a další neúčast na zasedání představenstva družstva v příslušném kalendářním roce se za každou nepřítomnost každého člena snižuje koeficient pro výpočet o 0,0004. Představenstvo o rozdělení odměny mezi členy rozhoduje samo. O dalších případných odměnách rozhoduje shromáždění delegátů.

Článek 13: Kontrolní komise

13.1. Kontrolní komise kontroluje veškerou činnost družstva, projednává stížnosti členů a může požadovat jakékoliv informace a doklady o hospodaření družstva. Při výkonu své působnosti je kontrolní komise nezávislá na ostatních orgánech družstva. Kontrolní komise má tři členy, které volí shromáždění delegátů. Členové kontrolní komise volí ze svých řad předsedu kontrolní komise a místopředsedu kontrolní komise.

13.2. Kontrolní komise se schází nejméně jednou za tři měsíce a může pro své schůze přiměřeně využívat prostor kanceláře družstva. Schůze kontrolní komise svolává její předseda.

13.3. O každé schůzi kontrolní komise se pořizuje písemný zápis podepsaný předsedajícím schůze a jedním členem komise. Zápis musí být vyhotoven nejpozději do 5 dní po konání schůze a je k nahlédnutí všem členům družstva.

13.4. Kontrolní komise projednává stížnosti a podněty členů družstva, které se týkají jejich členských práv a povinností. Na písemně podané stížnosti je povinna komise písemně odpovědět nejpozději do 60 dní od oznámení stížnosti kontrolní komisi.

13.5. Kontrolní komise nejedná za družstvo navenek.

13.6. Kontrolní komise jedná se zaměstnanci kanceláře zpravidla prostřednictvím ředitele. Kontrolní komise je oprávněna si vyžadovat u představenstva, ředitele družstva a výjimečně u zaměstnanců jakékoli informace týkající se družstva a tito jsou povinni jí požadované informace v přiměřené době poskytnout. Členové kontrolní komise jsou oprávněni se zúčastnit zasedání všech orgánů družstva jako pozorovatelé.

13.7. Členům kontrolní komise náleží za jejich práci odměna. Její výše se vypočte následujícím způsobem: Maximální výše odměny kontrolní komise je rovna násobku čísla 0,0297 a hospodářského výsledku loňského roku po navýšení o tvorby rezerv na opravy v domech, odpisy, náklady na opravy a dále poníženého o čerpání rezerv na opravy v domech a výnosy z prodeje investičního majetku. Pro výpočet odměny za běžný kalendářní rok se vychází z předešlého kalendářního roku. Pokud by výpočet dle předchozí věty byl nižší než 30 % minimální měsíční mzdy stanovené vládou pro zaměstnance odměňované mzdou na člena a měsíc, náleží kontrolní komisi odměna ve výši 30 % minimální měsíční mzdy stanovené vládou pro zaměstnance odměňované mzdou na člena a měsíc. V případě změny ve složení kontrolní komise náleží každému složení kontrolní komise odměna v poměrné výši dle kalendářních dnů jejich funkčního období. Za každou třetí a další neúčast na zasedání kontrolní komise v příslušném kalendářním roce se za každou nepřítomnost každého člena snižuje koeficient pro výpočet o 0,0002. Kontrolní komise o rozdělení odměny mezi členy rozhoduje sama. O dalších případných odměnách rozhoduje shromáždění delegátů.

Článek 14: Kancelář družstva

14.1. Kancelář družstva je servisním útvarům družstva a zajišťuje vykonávání předmětu činnosti družstva. Náplň práce kanceláře družstva určuje Organizační řád, který schvaluje představenstvo družstva.

14.2. Běžnou činnost družstva organizuje a řídí ředitel družstva, který za svou činnost odpovídá představenstvu. Ředitel je jmenován představenstvem.

14.3. Kancelář může pro družstvo vybírat poplatky podle Poplatkového řádu, který vydává představenstvo.

Článek 15: Zákaz konkurence

Členové představenstva, kontrolní komise a ředitel družstva nesmějí být podnikateli ani členy statutárních a dozorčích orgánů právnických osob, které se zabývají správou nemovitostí, stavební činností a poskytováním služeb spojených s bydlením. Porušením zákazu konkurence není,

- a) jsou-li členy orgánů společenství vlastníků jednotek, bytových družstev a obdobných právnických osob na adrese, kde bydlí nebo kde vlastní byt,
- b) jsou-li členy orgánů právnických osob, které nejsou založeny za účelem podnikání,
- c) spravují-li či pronajímají-li vlastní majetek nebo majetek svého manžela, sourozence, předka či potomka.

ČÁST V. HOSPODAŘENÍ DRUŽSTVA

Článek 16: Obecné zásady hospodaření, účetní závěrka, auditor

16.1. Družstvo hospodaří

- a) zvláště s prostředky, určenými pro kancelář družstva a pro správu nemovitostí, a
- b) zvláště s ostatním majetkem družstva.

16.2. Účetním obdobím je kalendářní rok.

16.3. Za každé účetní období sestavuje družstvo řádnou účetní závěrku a nechává ji ověřit auditorem. (Shromáždění delegátů může rozhodnout, že v následujícím roce družstvo nenechá účetní závěrku ověřit u auditora.) Účetní závěrku spolu s výrokem auditora předkládá představenstvo shromáždění delegátů spolu s návrhem způsobu rozdělení a užití zisku, popřípadě s návrhem způsobu úhrady ztráty.

16.4. Při hospodaření družstva a nakládání s jeho majetkem se vždy přihlíží k účelu družstva, stejně jako při rozhodování o způsobu použití zisku a o způsobu úhrady ztrát.

16.5. Za úkony, uskutečněné ve prospěch jednotlivých členů, může družstvo požadovat náhradu nákladů; představenstvo může rozhodnout o výši takových náhrad, a to i paušálních.

16.6. Družstvo může rozdělit část svého zisku mezi své členy, a to v rozsahu a za podmínek, které stanoví zákon.

Článek 17: Základní kapitál, fondy družstva a ostatní prostředky

17.1. Základní kapitál družstva je tvořen souhrnem členských vkladů. Výše základního kapitálu družstva, která se zapisuje do obchodního rejstříku (zapisovaný základní kapitál), činí 50.000 Kč.

17.2. Družstvo zřizuje Celodružstevní fond. Rozhodnutím představenstva mohou být prostředky Celodružstevního fondu použity pro krytí závazků družstva, které vyplývají z obecně závazných právních předpisů, nebo pro poskytnutí finančních prostředků formou půjčky jednotlivým společenstvím vlastníků jednotek v domech ve správě družstva, která bude úročena v souladu se zákonem o daních z příjmů a s dalšími obecně závaznými právními předpisy. O jiném použití prostředků Celodružstevního fondu rozhoduje shromáždění delegátů. Způsob užití Celodružstevního fondu mohou stanovit rovněž Zásady hospodaření družstva, schválené shromážděním delegátů.

17.3. Družstvo vytváří Fond ze zisku ve výši 30 % základního kapitálu družstva. Fond ze zisku nelze rozdělit mezi členy.

Článek 18: Nakládání s nemovitostmi družstva

18.1. Pronajímání bytů a nebytových prostor se řídí Nájemním řádem, který schvaluje shromáždění delegátů. Není-li v těchto stanovách stanoveno jinak, řídí se tímto nájemním řádem i práva a povinnosti nájemce – člena družstva, pokud jde o provádění drobných úprav v bytě a pokud jde o úhradu nákladů spojených s běžnou údržbou bytu.

18.2. Družstvo uznává převoditelnost a nepromlčitelnost nároků svých členů na převod družstevního bytu do vlastnictví, které vznikly podle zákona do dne 30.6. 1995. To se týká i případů, kdy mohl vzniknout nárok do dne 30.6. 1995 právnímu předchůdci současného člena a zároveň bylo o převod do osobního vlastnictví zažádáno nejpozději do dne 1.12. 2008.

18.3. Družstvo může také převádět byty do vlastnictví nájemců – členů družstva, kteří jsou ke dni účinnosti těchto stanov domovními zaměstnanci, pokud splní podmínky, které byly před účinností těchto stanov stanoveny pro převod bytů domovních zaměstnanců (viz Usnesení ze shromáždění delegátů ze dne 26.5. 2004), a pokud nárok na převod bytu písemně uplatní vůči družstvu do jednoho roku ode dne vzniku nároku.

18.4. Družstvo může také převádět byty do vlastnictví členům, kteří po předchozí písemné dohodě s družstvem uhradí další členský vklad, je-li jeho výše v souladu s Nájemním řádem. Na tyto členy – nájemce se nevztahuje bod 18.2 a termín požádání o převod bytu, ke kterému se členství váže, není časově omezen.

18.5. Převádění bytů do vlastnictví se řídí Pravidly pro převod bytů do vlastnictví družstevníků – nájemců, která schvaluje shromáždění delegátů.

ČÁST VI. JINÁ USTANOVENÍ

Článek 19: Doručování

19.1. Družstvo zřídí ve svém sídle informační desku. Informační deska je přístupná každý pracovní den v běžnou pracovní dobu všem členům. Nejpozději ode dne 1.1. 2014 musí být informační deska přístupná členům též prostřednictvím internetových stránek. Informace, které se týkají domu ve správě družstva, může družstvo zveřejnit také na své vývěsce v příslušném domě.

19.2. Zaslání dopisu může být nahrazeno převzetím písemnosti, které přejímající stvrdil podpisem na kopii písemnosti. Na kopii písemnosti se vždy též uvede číslo průkazu totožnosti, kterým se přejímající prokázal.

19.3. Pokud s tím přejímající souhlasí a zákon to nezakazuje, může si družstvo pro svou potřebu pořídit kopii dokladu, kterým se přejímající prokázal.

19.4. Má se za to, že došla zásilka odeslaná s využitím provozovatele poštovních služeb došla třetí pracovní den po odeslání; byla-li však odeslána na adresu v jiném státu, pak patnáctý pracovní den po odeslání. Jinak se zásilka považuje za doručenu dnem, kdy došla do sféry dispozice adresáta, ledaže adresát nenabyl objektivní příležitost se s obsahem zásilky seznámit.

19.5. Při zasílání podkladových materiálů pro shromáždění delegátů lze po dohodě s konkrétním delegátem tyto materiály buď zaslat e-mailem namísto poštou nebo využít zveřejnění materiálů na neveřejné části webových stránek družstva.

19.6. Jednací jazykem v družstvu je čeština. Jestliže je listina, kterou člen odešle nebo doručí družstvu, sepsána třeba jen zčásti v jiném jazyce než česky nebo slovensky, musí k ní člen současně připojit překlad cizojazyčného textu do češtiny; jde-li o úřední písemnosti nebo o plné moci či jiné listiny prokazující něčí oprávnění jednat za jiného, musí být tento překlad úřední. Jinak družstvo nemusí k těmto listinám přihlídnout.

ČÁST VII. PŘECHODNÁ A ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

Článek 20: Ustanovení o účinnosti a změnách stanov

20.1. Tyto stanovy nabývají účinnosti dnem následujícím po jejich přijetí. Dosavadní stanovy družstva pozbývají současně s nabytím účinnosti těchto stanov v celém rozsahu účinnosti a nahrazují se těmito stanovami.

20.2. O změně stanov rozhoduje shromáždění delegátů. Změny stanov nabývají účinnosti okamžikem schválení, ledaže je v usnesení výslovně uvedeno, že účinnosti nabývají později.

20.3. Dojde-li ke změně stanov, představenstvo vyhotoví jejich úplné znění, a to bez zbytečného odkladu poté, co se některý z jeho členů o této skutečnosti dozví; stanoví-li tak zákon, učiní představenstvo současně vždy i příslušné kroky ohledně obchodního rejstříku.

Článek 21: Přechodná ustanovení

21.1. Členové družstva, kteří byli členy představenstva ke dni 12.6. 2014, jimi jsou i nadále; délka jejich mandátu se nemění.

21.2. Členové družstva, kteří byli členy kontrolní komise ke dni 12.6. 2014, jimi jsou i nadále; délka jejich mandátu se nemění.

21.3. Členové družstva, kteří byli delegáty ke dni 12.6. 2014, jsou delegáty i nadále; jejich funkční období skončí nejpozději dnem 12.6. 2019.