

„Bytové družstvo U Smaltovny 24“

**S T A N O V Y**

**ČÁST I.**

**Článek 1**

**Obecná ustanovení**

Stanovy družstva (dále jen „stanovy“) jsou základním dokumentem družstva. -----

**Článek 2**

**Obchodní firma a sídlo**

Obchodní firma družstva zní Bytové družstvo U Smaltovny 24. -----

Sídlo družstva je na adrese Praha 7, Holešovice, U Smaltovny 1380/24. -----

**Článek 3**

**Právní postavení družstva a ručení**

1. Družstvo je společenstvím osob ve smyslu § 552 a násl. a § 727 a násl. zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích). -----
2. Družstvo je právnickou osobou a zapisuje se do obchodního rejstříku. Za porušení závazků odpovídá celým svým majetkem. Členové družstva neručí za závazky družstva. -----
3. Právní vztahy mezi družstvem a jeho členy se řídí v otázkách, které nejsou v těchto stanovách upraveny, zákonem o obchodních korporacích a občanským zákoníkem. -----
4. Družstvo je založeno na dobu neurčitou. -----
5. Členství v družstvu zakládá nárok na nájem družstevního bytu v domě U Smaltovny 1380/24, Praha 7, Holešovice. Počet členů družstva nesmí přesahovat celkový souhrn počtu bytů v domě ve vlastnictví družstva. -----

**Článek 4**

**Předmět činnosti**

Předmětem činnosti družstva je provoz a správa majetku družstva, což je zejména obytný dům U Smaltovny č.p. 1380, č.or. 24 Praha 7 a hospodaření s majetkem družstva, čímž se rozumí zejména: ---

- Provádění a zabezpečování údržby, oprav, rekonstrukce a modernizace společných a nebytových prostor v domě, stejně jako rekonstrukce domu, stoupaček, balkonů a teras, střechy, pozemku, fasády domu, společných dveřních a okenních výplní atd., -----
- poskytování a zabezpečování služeb spojených s bydlením, -----
- vedení obchodních a právních vztahů, uzavírání smluv obchodních, nájemních, zaměstnaneckých apod., -----
- vedení ekonomických aj, agend spojených s uvedenou nemovitostí. -----

Předmětem činnosti družstva nejsou, pokud se členská schůze nedohodne jinak, opravy a údržba prostoru v jednotlivých bytech, s výjimkou stropních konstrukcí, vodovodních a kanalizačních stoupaček, stoupaček rozvodů ústředního vytápění, stoupaček plynovodního vedení atd. Údržbu a opravy uvnitř bytů (povrchy stěn a podlah, okenní a dveřní otvory, rozvody vody, plynu, ústředního vytápění a elektroinstalace atd.), stejně jako všechny zařizovací předměty, jsou hrazeny členem družstva – nájemcem bytu, pokud členská schůze nerozhodne jinak. -----

**ČÁST II.**

**Článek 5**

**Členství v družstvu**

A. VZNIK ČLENSTVÍ -----

1. Členství vzniká: -----

a) při založení družstva dnem vzniku družstva, -----

b) za trvání družstva: -----

- rozhodnutím členské schůze o přijetí za člena na základě písemné přihlášky -----
  - převodem družstevního podílu -----
  - přechodem družstevního podílu -----
  - jiným způsobem stanoveným zákonem. -----
2. Členství v družstvu je dobrovolné. Členem družstva může být fyzická osoba s trvalým pobytem na území České republiky, starší osmnácti let. Nezletilý občan se může stát členem družstva z důvodu dědění. -----
  3. Členství nevzniká přede dnem splacení vstupního vkladu. -----
  4. Přijetí za člena na základě přihlášky: -----  
Přihláška musí obsahovat tyto náležitosti: -----
    - označení, že se jedná o přihlášku do družstva, označení a sídlo družstva, -----
    - jméno, rodné číslo, bydliště přihlašovatele, doklad o charakteru nájemního vztahu v domě U Smaltovny 1380/24, Praha 7- Holešovice, -----
    - výši členského vkladu, jímž se přihlašovatel hodlá podílet na činnosti družstva, a výši vstupního vkladu, -----
    - místo a datum, -----
    - podpis přihlašovatele. -----
  5. Převod družstevního podílu: -----  
Členství v družstvu vzniká převodem družstevního podílu ke dni doručení smlouvy o převodu družstevního podílu družstvu nebo ke dni později uvedenému v této smlouvě. -----
  6. Přechod družstevního podílu: -----  
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 přihlédne při vypořádání dědictví. -----
  7. Členství právnické osoby se vylučuje. -----
  8. Družstevní podíl představuje práva a povinnosti člena plynoucí z členství v družstvu. Každý člen družstva může mít pouze jeden (1) družstevní podíl.
  9. Nabýt družstevní podíl, kromě případu dědění, může pouze svéprávná osoba. -----
  10. Spoluvlastnictví družstevního podílu je možné. Aplikují se přiměřeně tatáž kritéria jako u společného členství manželů. -----
  11. Zastavení družstevního podílu se zakazuje. -----

#### B. SPOLEČNÉ ČLENSTVÍ MANŽELŮ -----

1. Společné členství manželů v bytovém družstvu vzniká, jestliže je družstevní podíl součástí společného jmění manželů. -----
2. Ze společného členství jsou oba manželé oprávněni a povinni společně a nerozdílně. -----  
Manželé jako společní členové mají jeden hlas. -----
3. Vznikem společného členství manželů nezaniká to samotné členství kteréhokoliv z nich, které se nepřeměnilo na jejich členství společné. -----

#### C. ZÁNİK ČLENSTVÍ -----

Členství zaniká: -----

- a) písemnou dohodou -----
- b) převodem družstevního podílu -----
- c) vystoupením člena -----
- d) vyloučením člena -----
- e) smrtí člena, pokud jeho družstevní podíl nepřejde na dědice -----
- f) zánikem družstva bez právního nástupce -----
- g) jiným způsobem stanoveným zákonem. -----

Při zániku členství za trvání družstva podle písm. a), c) a d) má dosavadní člen nárok na vypořádací podíl. Výše vypořádacího podílu se stanoví dle §748 a §749 ZOK s přihlédnutím k aktuální judikatuře. Při výplatě vypořádacího podílu započte družstvo své splatné pohledávky vůči bývalému členovi. O takovou započitatelnou částku se vypořádací podíl sníží.-----

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

ad a) Písemná dohoda: -----  
V případě zániku členství písemnou dohodou končí členství sjednaným dnem. Dohodu o skončení členství v družstvu uzavírají osoby oprávněné jednat za družstvo dle obchodního rejstříku a člen družstva. -----

V dohodě se uvedou: -----  
- smluvní strany -----  
- den ukončení členství -----  
- forma majetkového vypořádání (vypořádací podíl) -----  
- zachování nebo ukončení nájmu bytu nebo nebytového prostoru -----  
- požádá-li o to člen, uvedou se i důvody ukončení členství. -----

ad b) Převod družstevního podílu: -----  
O ukončení členství převodem družstevního podílu na jinou osobu platí splnění podmínek vzniku členství podle části II., článku 5, bodu A., odst. 2 a 7 těchto stanov obdobně. -----

ad c) Vystoupení: -----  
Vystoupení je jednostranný právní úkon člena družstva. Vystoupení musí být provedeno písemně a nemusí obsahovat důvody vystoupení (*Toto neplatí u vystoupení pro nesouhlas se změnou stanov*). V oznámení o ukončení členství vystoupením podá člen návrh na zachování či ukončení nájmu bytu. Členství zaniká uplynutím 6 měsíční výpovědní lhůty, která začíná běžet ode dne, kdy bylo vystoupení doručeno předsedovi družstva. Člen může vzít své vystoupení zpět. Se zpětvzetím však musí souhlasit členská schůze. -----

ad d) Vyloučení: -----  
člen družstva může být z družstva vyloučen, jestliže: -----  
- Jde o osobu, která byla pravomocně odsouzena pro úmyslný trestný čin spáchaný na družstvu nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcům byt, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází -----  
- Závažným způsobem nebo opětovně a přes výstrahu porušuje své členské povinnosti určené zákonem nebo stanovami, zejména: -----  
• užívá družstevního majetku tak, že družstvu vzniká značná škoda nebo trpí, aby se majetku družstva tak užívalo, -----  
• buď sám, nebo ti, kdo s ním bydlí, hrubým způsobem porušují zásady občanského soužití v družstvu, zejména porušují opětovně hrubě pořádek v domě, -----  
• neplní své finanční závazky vůči družstvu, k jejichž plnění je vázán z titulu členství v družstvu, zejm. neplacení nájemného nebo záloh na služby. -----

Družstvo je povinno upozornit člena na možnost vyloučení z družstva písemně s možností 3 měsíční lhůty k nápravě. -----

O vyloučení člena z družstva rozhoduje členská schůze do 3 měsíců ode dne, kdy zjistilo důvod k vyloučení, nejpozději však do jednoho roku ode dne, kdy důvod k vyloučení nastal. V rozhodnutí musí být uveden důvod vyloučení, který nesmí být dodatečně měněn. O vyloučení člena družstva rozhoduje členská schůze způsobem uvedeným v čl. 12, odst. 8, písm. c). -----

ad e) Úmrtí člena: -----  
Zemře-li člen a nejde-li o společné členství manželů, přechází dnem jeho smrti členství v družstvu na dědice, kterému připadl družstevní podíl. -----

Jestliže zůstaviteli náležel jeden družstevní podíl, avšak byl nájemcem nejméně dvou družstevních bytů, mohou jednotlivé družstevní podíly vzniklé rozdělením připadnout různým dědicům. -----

ad f) Zánik družstva: -----  
-----

Členství zaniká po zrušení družstva a ukončení likvidace dnem výmazu z obchodního rejstříku. -----

#### **D. ZÁNİK SPOLEČNÉHO ČLENSTVÍ MANŽELŮ**

1. Společné členství manželů zaniká vypořádáním společného jmění manželů nebo marným uplynutím lhůty pro jeho vypořádání podle občanského zákoníku. -----

### **ČÁST III.**

#### **Článek 6**

##### **Práva a povinnosti členů**

1. Člen družstva má právo zejména: -----
  - a) podílet se na řízení a kontrole družstva přímo nebo prostřednictvím volených orgánů, -----
  - b) volit a být volený do orgánů družstva, -----
  - c) předkládat návrhy na zlepšení činnosti družstva, vznášet připomínky a dotazy na orgány družstva a být informovaný o jejich vyřízení, -----
  - d) podílet se na výhodách, které družstvo poskytuje svým členům, -----
  - e) na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu po splacení členského podílu (základního členského vkladu) do 30 dnů od splnění podmínek vzniku členství v družstvu, pokud již není řádným nájemcem družstevního bytu v domě ve vlastnictví družstva, -----
  - f) na uzavření nájemní smlouvy na základě převodu nebo přechodu družstevního podílu do 30 dnů od splnění podmínek vzniku členství v družstvu, -----
  - g) právo na roční vyúčtování zaplacených záloh za plnění poskytovaných s užíváním bytu, -----
  - h) získat další informace o hospodaření družstva o vnitrodružstevním životě, o činnosti orgánů družstva a o vnějších vztazích, -----
  - i) podílet se na použití případného zisku družstva za podmínek stanovených obecně závaznými právními předpisy, a to úměrně k výšce svého členského vkladu vloženého do družstva, -----
  - j) převést družstevní podíl. Převod družstevního podílu musí mít formu písemné dohody s ověřenými podpisy převodce a nabyvatele a musí být doručen družstvu, -----
  - k) právo uzavřít smlouvu o podnájmu na část bytu nebo celý byt pouze se souhlasem družstva, ---
  - l) další práva vyplývají z těchto stanov, domovního řádu a obecně závazných předpisů. -----
2. Člen družstva je povinen zejména: -----
  - a) složit členský vklad v rozsahu a za podmínek těchto stanov, -----
  - b) dodržovat stanovy a domovní řád družstva, plnit usnesení členské schůze přijaté v rámci její kompetence, -----
  - c) plnit svěřené úkoly a funkce v družstvu, -----
  - d) převzít byt na základě smlouvy o nájmu, který je způsobilý k užívání ve lhůtě stanovené družstvem, nebo uhradit družstvu újmu, která mu vznikne opožděným převzetím bytu, -----
  - e) platit úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu nebo zálohy na ně ve stanovených termínech, -----
  - f) oznamovat družstvu včas změny týkající se příslušníků jeho domácnosti a jiných osob, které jsou podstatné pro vedení členské evidence a rozúčtování záloh za plnění poskytovaná s užíváním bytu, -----
  - g) hradit příspěvky na činnost družstva a hradit poplatky za úkony ve výši určené členskou schůzí, a to podle výše členského podílu, -----
  - h) dodržovat domovní řád, předpisy o požární ochraně a řádně užívat byt a udržovat byt, jakož i společné prostory a zařízení domu a řádně užívat plnění poskytovaná s užíváním bytu. -----

#### **Článek 7**

##### **Práva a povinnosti družstva**

1. Družstvo má vůči členovi právo vyžadovat plnění členských povinností, svěřených úkolů a funkčních úkolů vyplývajících ze zvolení člena orgánů družstva. -----
2. Družstvo vede členskou evidenci. Do evidence zapisuje: -----

- a) jméno a příjmení, adresa člena družstva -----
- b) datum a způsob vzniku členství v družstvu -----
- c) výše členského vkladu a záznamy o jeho splacení -----
- d) datum zániku členství v družstvu a výše vypořádacího či vyplaceného likvidačního zůstatku. ---

V záznamu se bez zbytečného odkladu vyznačí všechny změny evidovaných skutečností. Předseda družstva umožní každému, kdo osvědčí právní zájem, aby do evidence nahlédl. Člen družstva má právo do evidence nahlížet a žádat vydání potvrzení o svém členství a obsahu jeho zápisu v evidenci.

## ČÁST IV.

### Článek 8

#### Vklady

#### A. ZÁKLADNÍ ČLENSKÝ VKLAD, DALŠÍ ČLENSKÝ VKLAD A VÝŠE ČLENSKÉHO PODÍLU

1. Členský vklad je tvořen základním členským vkladem a dalšími členskými vklady. Další členské vklady mohou mít formu peněžitou.
2. Základní členský vklad je pro všechny členy družstva stejný a činí 2 000 Kč. Po dobu trvání družstva nesmí majetková účast člena družstva klesnout pod hodnotu základního členského vkladu.
3. Další členský vklad představuje majetkovou účast člena družstva na koupi domu U Smaltovny 1380/24, Praha 7 nebo účast na jeho technickém zhodnocení. Další členský vklad může být proveden jedním nebo více členy.
4. Výše členského podílu v procentech odpovídá poměru podlahové plochy bytu, který má člen v nájmu, k úhrnu veškeré podlahové plochy bytů všech členů družstva (do podlahové plochy jsou zahrnuty výměry všech místností bez okenních a dveřních nik; nejsou do ní zahrnuty plochy balkonů, teras a sklepů). Sto procent je hodnota součtu všech členských podílů.

## ČÁST V.

### Článek 9

#### Orgány družstva

1. Orgány družstva jsou: -----
  - a) členská schůze -----
  - b) představenstvo ve složení ze tří členů družstva -----
2. Do volitelných orgánů družstva mohou být voleni jen zletilí členové družstva. -----
3. Funkční období představenstva činí 5 let. -----
4. Členové volitelných orgánů družstva mohou být voleni opětovně. -----
5. Člen družstva, který je zvolen do funkce, může z funkce odstoupit. Je povinen toto oznámit členské schůzi. Jeho funkční období končí dnem, kdy odstoupení projednala členská schůze. Pokud odstoupení nebude projednáno do 3 měsíců, pokládá se za projednané. -----
6. Navrhovaný člen do orgánu družstva může návrh na své zvolení odmítnout před hlasováním příslušného orgánu. -----
7. O každém jednání orgánu družstva se pořizuje zápis, který musí obsahovat: -----
  - a) datum konání -----
  - b) přijatá opatření -----
  - c) výsledky hlasování -----
  - d) nepřijaté námítky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování. -----
 Při jednání členské schůze se eviduje seznam účastníků schůze, plné moci, pozvánka na ni a podklady, které byly předloženy k projednávaným bodům. Každý člen družstva má právo obdržet zápis a jeho přílohy. -----

### Článek 10

#### Členská schůze

1. Schůze členů družstva (dále jen členská schůze) je nejvyšším orgánem družstva. -----
2. Jednání členské schůze svolává představenstvo družstva podle potřeby, nejméně jedenkrát do roka. -----
3. Představenstvo svolá členskou schůzi, jestliže o to požádá alespoň 10% členů družstva. -----

4. Na členskou schůzi musí být pozváni všichni členové družstva. Pořad jednání musí být oznámen každému členovi družstva. Člen družstva může zmocnit písemnou plnou mocí jiného člena družstva, příp. člena své domácnosti, aby jej na schůzi zastupoval. Nikdo nesmí být na jednání členské schůze zmocněncem více než jedné třetiny všech členů družstva, jinak platí, že nemá pro jednání na členské schůzi udělenou žádnou plnou moc. Podpis zmocnítele na plné moci nemusí být úředně ověřen. -----
5. Pro platnost členské schůze se vyžaduje při jejím řádném svolání přítomnost nadpolovičního počtu členů družstva. -----
6. Není-li členská schůze usnášenischopná, svolá představenstvo družstva bez zbytečného odkladu náhradní členskou schůzi. Náhradní členská schůze musí zachovat původní pořad jednání a je usnášenischopná bez ohledu na počet přítomných členů kromě případů uvedených pod čl. 5, písm. C), d) a dále čl. 12, odst. 8, písm. c) a d). -----
7. Do působnosti členské schůze patří: -----
  - a) schvalovat a měnit stanovy, -----
  - b) volit a odvolávat představenstvo družstva, -----
  - c) schvalovat roční závěrku, -----
  - d) přijímat nové členy družstva, -----
  - e) rozhodovat o rozdělení a užití zisku a o způsobu úhrady případné ztráty, -----
  - f) rozhodovat o zřízení dalších fondů družstva pro zajištění činnosti družstva, -----
  - g) rozhodovat o zvýšení nebo snížení výše základního členského vkladu, -----
  - h) rozhodovat o zásadních otázkách koncepce a rozvoje družstva a předmětu činnosti družstva, ---
  - i) rozhodovat o splynutí, sloučení, přeměně, rozdělení a o jiném zrušení družstva, -----
  - j) schvalovat výši příspěvků členů na činnost družstva, -----
  - k) rozhodovat o otázkách spojených s členstvím v družstvu, s nájmem bytů, -----
  - l) rozhodovat o odvolání proti rozhodnutí předsedy družstva ve smyslu stanov, -----
  - m) jmenovat likvidátora a rozhodovat o likvidačním zůstatku, -----
  - n) rozhodovat o dalších otázkách, které si vyhradí. -----
8. Způsob hlasování -----
  - a) Při hlasování má každý člen družstva má jeden hlas. V případě společného členství je toto počítáno jako jeden hlas. -----
  - b) Členská schůze rozhoduje prostou většinou přítomných hlasů, pokud zákon nestanoví jinak. ---
  - c) Členská schůze rozhoduje 2/3 většinou všech hlasů, v případě, že se hlasuje o -----
    - 1/ Poskytnutí finanční asistence -----
    - 2/ Uhrazovací povinnosti -----
    - 3/ Vydání dluhopisů a-----
    - 4 Přijímání a vyloučení člena.-----
  - d) Členská schůze rozhoduje 4/5 většinou všech hlasů v případě, že se hlasuje o
    - 1/ Přijetí a změnách stanov, a
    - 2/ Změnách a zrušení družstva.
9. Připouští se hlasování per rollam s tím, že dle ustanovení § 652 odst. 1 se způsobem zaslání rozumí: zaslání elektronickou poštou (emilem uvedeným v seznamu členů družstva) s potvrzením přijetí od člena družstva nebo vhozením do schránky člena družstva.-----

## Článek 11

### Představenstvo

1. Představenstvo je statutárním orgánem družstva. Plní usnesení členské schůze a odpovídá za svoji činnost. Za představenstvo jedná navenek předseda samostatně nebo další dva členové společně. Je-li pro právní úkon potřebná písemná forma, je potřeba podpisů tak, jak je uvedeno v předchozí větě. -----
2. Členové představenstva jsou voleni členskou schůzí. -----
3. Představenstvo organizuje a řídí činnost družstva, rozhoduje o všech záležitostech, které nejsou stanovami nebo zákonem vyhrazeny jinému orgánu. -----
4. Do působnosti představenstva patří: -----
  - a) svolávat členskou schůzi a připravovat její jednání, -----

- b) zabezpečovat a kontrolovat plnění usnesení členské schůze a podávat zprávu o svojí činnosti a činnosti družstva, -----
- c) uplatňovat nároky ze zodpovědnosti členů za škodu způsobenou porušením povinností vyplývajících ze členství v družstvu, -----
- d) předseda samostatně nebo další dva členové představenstva společně podepisují a proplácejí faktury na částky, které v kalendářním roce nepřevýší v součtu 250.000,-- Kč, přičemž výše této částky bude každoročně upravována o výši inflace zveřejněnou Českým statistickým úřadem. Úhradu faktur na částky převyšující uvedenou sumu schvaluje členská schůze. Toto omezení se netýká proplácení faktur dodavatelům za služby, které jsou hrazeny zálohově jednotlivými nájemníky na účet družstva, -----
- e) sestavit roční účetní závěrku a předložit ji členské schůzi ke schválení, -----
- f) rozhodovat o dalších záležitostech na základě pověření členskou schůzí. -----

## ČÁST VI.

### Článek 12

#### Účetní závěrka

- 1. Družstvo sestavuje za každý rok účetní závěrku. -----
- 2. Předseda družstva navrhuje členské schůzi způsob rozdělení a užití zisku nebo úhradu případné ztráty. -----
- 3. Účetní závěrku schvaluje členská schůze. -----

### Článek 13

#### Zrušení a likvidace družstva

- 1. Družstvo zaniká výmazem z obchodního rejstříku. -----
- 2. Družstvo se zrušuje: -----
  - a) usnesením členské schůze, -----
  - b) prohlášením konkursu nebo zamítnutím návrhu na prohlášení konkursu pro nedostatek majetku, -----
  - c) rozhodnutím soudu. -----
- 3. Členská schůze může rozhodnout, že družstvo se zruší: -----
  - a) s likvidací, -----
  - b) bez likvidace, formou přeměny, rozdělení, sloučení, splynutí. -----
- 4. Rozhodnutí členské schůze o zrušení se osvědčuje notářským zápisem. -----

## ČÁST VII.

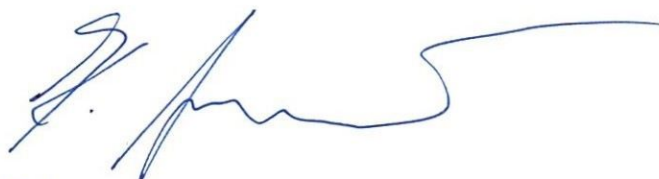
### Článek 14

#### Společná a závěrečná ustanovení

- 1. Záležitosti neupravené těmito stanovami, se řídí platnými ustanoveními ZOK.. -----
- 2. Doručení doporučeným dopisem nebo do vlastních rukou je nutné v případech stanovených zákonem nebo rozhodnutím členské schůze. -----
- 3. Lhůta k podání odvolání činí 15 dnů od doručení rozhodnutí a počíná běžet dnem následujícím po dni doručení rozhodnutí. -----
- 4. Tyto stanovy byly přijaty dne 13.11.2014 a nabývají účinnosti dnem přijetí. Stanovy byly upraveny na základě rozhodnutí členské schůze ze dne 9.7. 2024. -----

Z pověření členské schůze toto úplné znění stanov vypracovalo představenstvo družstva.

V Praze dne 9.7. 2024  
Za představenstvo:



**Bytové družstvo U Smaltovny 24**  
IČ: 62408585  
U Smaltovny 1380/24, Praha 7