

STANOVY DRUŽSTVA

Ustavující schůze družstva, konaná dne 5. března 1998, přijala ve smyslu § 221 a násl. zák. č. 513/1991 Sb. ("Obchodní zákoník") ve znění pozdějších předpisů (dále jen "ObchZ"), tyto stanovy:

Článek 1

Základní ustanovení

- 1/ Obchodní jméno družstva uživatelů bloku č. 7, ČSA 3208-9, zní: "Družstvo DUB ČSA 3208-9" (dále jen "družstvo").
- 2/ Sídlem družstva je adresa: Kladno, ČSA 3209/7, PSČ 272 01.

Článek 2

Právní postavení družstva

- 1/ Družstvo je právnickou osobou a tvoří ho neuzavřený počet členů, resp. je společenstvím nájemníků bytů, následně vlastníků bytů, kteří se sdružili za účelem uspokojení potřeby bydlení ve vlastním bytě a hospodaření se společným majetkem (viz článek 28, odst. 4/ a článek 29, odst. 4/, písm. i)).
- 2/ Za porušení svých závazků ručí družstvo celým svým majetkem, přičemž členové neručí za závazky družstva.
- 3/ V právních vztazích vystupuje družstvo svým jménem.

Článek 3

Předmět činnosti

- 1/ Předmětem činnosti družstva je:
 - a) v době od založení do podpisu kupní smlouvy, sdružení finančních prostředků potřebných na zakoupení níže uvedených nemovitostí a vlastní realizace koupě obytného domu čp. 3208 se stpčkat. 3347 a obytného domu čp. 3209 se stpčkat. 3346 v obci Kladno, vše v katastrálním území Kladno,
 - b) v době od podpisu kupní smlouvy až do převodu poslední bytové jednotky do vlastnictví konkrétního člena družstva, převzetí odpovědnosti za správu nemovitostí, správa nemovitostí, pronájem bytů a nebytových prostor a postupný bezúplatný převod jednotlivých bytových jednotek do vlastnictví těch členů družstva, kteří vůči družstvu vyrovnali veškeré závazky a uhradili poplatky s převodem související,
 - c) po převodu bytů do vlastnictví členů, správa nemovitostí a pronájem nebytových prostor, případně bytů ve společném vlastnictví družstva.
- 2/ Při správě nemovitostí je činnost družstva zaměřena především na:
 - a) pronájem bytů ve vlastnictví družstva a nebytových prostor,
 - b) provoz společných částí domu, bytových a nebytových prostor, případně bytových prostor ve vlastnictví družstva,

- c) opravy společných částí domu,
 - d) péče o provoz společného technického zařízení,
 - e) zajišťování služeb spojených s bydlením a provozem domu,
 - f) využití společných bytových a nebytových prostor ve prospěch družstva,
 - g) koordinace společné péče o dům, společné prostory a pozemky, která bude pro členy družstva závazná,
 - h) zajišťování a výkon i jiných činností, schválených členskou schůzí družstva ve vztahu k družstvu.
- 3/ Zajištěním výše uvedených činností je představenstvo družstva oprávněno pověřit správní firmu.
 - 4/ Družstvo zajišťuje odstranění poruch na vybavení a zařízení domu sloužícím členům družstva společně. V případě, že vznikla porucha neodborným zásahem ve společných, nebytových nebo bytových prostorech a byla způsobena škoda, pak náhrada škody bude uplatňována vůči původci, který ji způsobil.
 - 5/ Družstvo se nepodílí na údržbě vnitřního vybavení bytů členů družstva ani případných nájemců bytů ve vlastnictví družstva.

Článek 4

Cíl družstva

- 1/ Cílem družstva je zakoupení obytných domů čp. 3208 a čp. 3209 včetně stavebních parcel vedených v katastru nemovitostí pod č. 3346 a č. 3347 v obci Kladno, k. ú. Kladno.
- 2/ Družstvo nejpozději do 12-ti měsíců ode dne doručení rozhodnutí Katastrálního úřadu v Kladně o vkladu vlastnického práva k výše specifikovaným nemovitostem do katastru nemovitostí provede prohlášení vlastníka o vymezení bytových jednotek. Poté, bez zbytečného prodlení, uzavře s členy družstva smlouvy o převodu družstevního bytu a příslušného spoluvlastnického podílu k pozemku a k společným částem domu do vlastnictví člena družstva. Současně podá Katastrálnímu úřadu Kladno návrh na vklad prohlášení vlastníka a návrh na vklad vlastnických práv k bytům, se všemi potřebnými náležitostmi.

Článek 5

Založení a vznik družstva

- 1/ Družstvo se zakládá na dobu neurčitou a je založeno dnem konání ustavující členské schůze.
- 2/ Zapisované základní jmění družstva ve výši 89.322,- Kč, je tvořeno 10/11 souhrnu základních členských vkladů, k jejichž splacení se zavázali členové družstva dle článku 18 těchto stanov. Výsledná částka je zaokrouhlena na celé koruny směrem dolů.
- 3/ Družstvo vzniká dnem zápisu do obchodního rejstříku.

Článek 6

Vznik členství

- 1/ Členy družstva mohou být osoby fyzické nebo právnické, s trvalým pobytem nebo sídlem na území České republiky.
- 2/ Členy družstva se mohou při vzniku družstva stát všichni, kteří složili zápisné ve výši 1.000,- Kč (viz článek 17, odstavec

- 2/) a podali členskou přihlášku do družstva, jsou v době založení družstva oprávněnými nájemci bytu v domě čp. 3208 nebo čp. 3209, v případě jejich nezájmu o členství jsou jejich blízkými příbuznými v řadě přímé, písemně se zavázali k zaplacení základního členského vkladu a zaplatili základní členský vklad nejpozději do 15 dnů od konání ustavující schůze družstva na účet vedený u ČSOB (viz článek 18) a přijali písemný závazek k další majetkové účasti (dalšímu členskému vkladu) jejíž výše a termín splatnosti budou stanoveny přestavenstvem v souladu s nabídkou PROINVEST HOLDING a.s. a konečnými podmínkami uvedenými v kupní smlouvě.
- 3/ Členství není podmíněno pracovním vztahem k družstvu a ve výše uvedeném případě vzniká dnem zápisu družstva do obchodního rejstříku.
- 4/ Za trvání družstva vzniká členství:
- a) přijetím za člena na základě podání písemné členské přihlášky a složení zápisného ve výši 1.000,- Kč,
 - b) převodem členství na osobu, která není členem družstva, na základě písemné dohody o převodu členství mezi dosavadním členem a zájemcem o členství ve smyslu ustanovení § 230 obchodního zákoníku. Členská práva a povinnosti spojené s členstvím přecházejí na nabyvatele ve vztahu k družstvu dnem předložení dohody o převodu členství v družstvu nebo pozdějším dnem uvedeným v dohodě. Tytéž účinky nastávají, jakmile družstvo obdrží písemné oznámení dosavadního člena (společných členů) o převodu členství a písemný souhlas nabyvatele členství. Podpisy zúčastněných stran musí být v obou případech úředně ověřeny.
 - c) zděděním členského podílu.
- 5/ Vznik členství podle odst. 4/, písm. a) podléhá souhlasu přestavenstva. Nově přijatý člen je povinen splatit celý členský vklad do patnácti dnů ode dne přijetí za člena, jinak členství nevznikne. Družstvo vrátí zápisné uchazeči, kterého nepřijalo za člena, do 15-ti dnů ode dne vydání rozhodnutí o nepřijetí za člena.
- 6/ Družstvo vede seznam všech svých členů (a to i bývalých) a zakládá každému členu evidenční list v němž se zapisuje:
- a) jméno, rodné číslo a bydliště nebo název, IČ a sídlo člena,
 - b) datum vzniku členství,
 - c) výše členského vkladu (základní a další),
 - d) výše splacení členského vkladu,
 - e) datum zániku členství a výše vypořádacího podílu,
 - f) číslo bytu, který je členem užíván, stav a popis základního vybavení bytu v době vzniku členství,
 - g) veškeré změny evidovaných skutečností.

Článek 7

Společné členství manželů

- 1/ Pokud se za trvání manželství stane jeden z manželů členem družstva, vzniká společné členství manželů v družstvu i druhému z manželů, bez ohledu na to, že bezpodílové spoluvlastnictví manželů bylo zrušeno nebo byl rozsah bezpodílového vlastnictví manželů jakkoliv omezen.
- 2/ Manželům vzniká společné členství v družstvu s jedním hlasova-

- cím právem. Ze společného členství v družstvu jsou oba manželé oprávněni a povinni společně a nerozdílně.
- 3/ Při účasti na činnosti družstva jedná každý z manželů vždy i jménem druhého manžela.
 - 4/ Společné členství manželů v družstvu nevylučuje vznik samostatného členství každého z nich. Zásada jednoho hlasovacího práva manželů však zůstává nedotčena.

Článek 8

Zánik společného členství manželů

- 1/ Společné členství manželů v družstvu zaniká:
 - a) smrtí jednoho z manželů,
 - b) dohodou rozvedených manželů,
 - c) rozhodnutím soudu o zrušení společného nájmu bytu rozvedenými manželi,
 - d) písemnou dohodou s družstvem.

Článek 9

Zánik členství

- 1/ Členství v družstvu zaniká:
 - a) písemnou dohodou,
 - b) vystoupením,
 - c) vyloučením,
 - d) přechodem členství při úmrtí člena,
 - e) přechodem členství při zániku právnické osoby-člena družstva.
 - f) zánikem družstva,

Článek 10

Podmínky zániku členství dohodou

- 1/ Dohoda o zániku členství v družstvu musí mít písemnou formu. Před sjednáním této dohody musí být členem družstva, kterému má členství v družstvu zaniknout, vypořádány všechny závazky vůči družstvu.
- 2/ Členství končí dnem sjednaným v dohodě o zániku členství v družstvu.

Článek 11

Vystoupení z družstva

- 1/ Člen družstva může z družstva vystoupit.
- 2/ Členství zaniká uplynutím doby tří měsíců. Tato lhůta začíná plynout prvním dnem kalendářního měsíce, následujícího po písemném oznámení člena představenstvu, že z družstva vystupuje, přičemž za den oznámení se pokládá den, kdy bylo písemné oznámení představenstvu doručeno.
- 3/ Oznámení o vystoupení z družstva může člen odvolat jen písemně během lhůty, uvedené v předchozím odstavci. S odvoláním oznámení musí souhlasit představenstvo, jinak je neplatné.
- 4/ Uchazeč o členství může vzít svou přihlášku zpět ihned po hlasování o stanovách, jestliže hlasoval proti jejich přijetí.

Článek 12

Přechod členství při úmrtí

- 1/ Členství fyzické osoby v družstvu zaniká její smrtí. Její členství v družstvu přechází na dědice, na kterého připadl její členský vklad (viz článek 21), nebo členský podíl.

Článek 13

Vyloučení z družstva

- 1/ Člen družstva může být družstvem vyloučen, jestliže:
 - a) opakovaně a přes písemnou výstrahu porušuje členské povinnosti,
 - b) zneužije-li majetku družstva pro svou soukromou potřebu,
 - c) použije-li majetku družstva pro své podnikání, poškozující zájmy ostatních členů, bez souhlasu družstva,
 - d) přijme-li majetkový či jiný prospěch od jiné osoby za účelem jejího zvýhodnění při vztazích vůči družstvu,
 - e) je v prodlení s plněním písemného závazku k dalšímu členskému vkladu déle než jeden měsíc.
- 2/ Fyzická osoba může být vyloučena též:
 - a) je-li pravomocně odsouzena pro úmyslný trestný čin, který spáchala proti družstvu nebo členu družstva,
 - b) zneužije-li svého postavení ve statutárním nebo dozorčím orgánu jiné právnické osoby proti zájmům družstva.
- 3/ Návrh na vyloučení člena z družstva předkládá členské schůzi představenstvo. Pro řešení naléhavých případů (např. odst. 1/, písm. e) svolává představenstvo mimořádnou členskou schůzi.
- 4/ Členská schůze rozhoduje o vyloučení dvoutřetinovou většinou hlasů všech členů družstva.
- 5/ Rozhodnutí o vyloučení člena je možno přijmout jen do tří měsíců ode dne, kdy družstvo zjistilo důvod pro vyloučení, nejpozději do jednoho roku ode dne, kdy důvod vznikl.
- 6/ Rozhodnutí o vyloučení z družstva musí být členovi doručeno do vlastních rukou. Rozhodnutí musí obsahovat důvod podle odstavce 1/ event. 2/. Členství zaniká dnem, kdy bylo doručeno rozhodnutí o vyloučení členovi.

Článek 14

Vypořádání majetkových vztahů při zániku členství a při dědění, pokud se dědic nestane členem družstva

- 1/ Zanikne-li členství za trvání družstva, má dosavadní člen nárok na vypořádací podíl, který se skládá z členského vkladu a majetkového podílu.
- 2/ Kritériem pro stanovení vypořádacího podílu je poměr členského vkladu ke dni ukončení členství k souhrnu členských vkladů všech členů.
- 3/ Pro určení majetkového podílu je rozhodný stav čistého obchodního jmění družstva podle účetní závěrky za rok, v němž členství zaniklo. Při výpočtu se nepřihlíží ke jmění, které je v nedělitelném fondu družstva a v zajišťovacích fondech (viz článek 22) družstva.
- 4/ Vypořádací podíl se vyplácí takto:
 - a) část, odpovídající výši základního členského vkladu a 10 % majetkového podílu člena, je splatná do tří měsíců ode dne

- schválení účetní závěrky za rok, kdy členství zaniklo,
- b) v případě člena družstva, kterému dosud nevzniklo vlastnické právo k bytu a příslušnému spoluvlastnickému podílu na stavebním pozemku a společných částech domu, je zbývající část vypořádacího podílu splatná do šesti měsíců ode dne schválení účetní závěrky za rok, v němž členství zaniklo, přičemž nutnou podmínkou provedení výplaty je předání bytu družstvu,
 - c) v případě člena družstva, kterému vzniklo vlastnické právo k bytu a příslušnému spoluvlastnickému podílu na stavebním pozemku a společných částech domu, je zbývající část vypořádacího podílu splatná do dvanácti měsíců ode dne schválení účetní závěrky za rok v němž členství zaniklo.
- 5/ Vypořádací podíl se hradí v penězích, nedohodne-li se družstvo s členem na vypořádání jiným způsobem.
 - 6/ Při proplácení vypořádacího podílu má družstvo nárok na vyrovnání svých splatných pohledávek vůči bývalému členovi, resp. má právo tyto pohledávky jednostranně započítat vůči vypořádacímu podílu.
 - 7/ Pod pojmem členský vklad se rozumí součet základního členského vkladu a dalšího členského vkladu.
 - 8/ Zánikem členství v důsledku převodu práv a povinností spojených s převodem členství na třetí osobu nevzniká dosavadnímu členovi vůči družstvu nárok na vypořádací podíl. Vzájemné nároky si účastníci převodu vypořádají mezi sebou.

Článek 15

Finanční závazky člena

- 1/ Finanční závazky člena družstva vůči družstvu jsou:
 - a) zápisné (viz článek 6, odst. 2/ a článek 17, odst. 2/),
 - b) základní členský vklad (viz článek 18),
 - c) další členský vklad (viz článek 21, odst. 2/),
 - d) povinnosti, vyplývající z článku 16, odst. 3/, písm. c),
 - e) řádně a včas platit stanovený členský příspěvek (dříve "nájem") viz článek 16, odst. 3/, písm. d).

Článek 16

Členská práva a povinnosti

- 1/ Člen družstva má právo podílet se na veškeré činnosti družstva, pokud není těmito stanovami určeno jinak, a to přímo nebo prostřednictvím zmocněnce.
- 2/ Člen družstva má zejména tato práva:
 - a) účastnit se rozhodování o činnosti družstva formou účasti na členských schůzích,
 - b) volit a být volen do orgánů družstva (do funkcí předsedů jen starší 21 let),
 - c) kontrolovat činnost družstva a jeho členů, a to zejména formou písemných podnětů představenstvu a na členských schůzích,
 - d) právo na uzavření smlouvy o nájmu jím užívaného družstevního bytu,
 - e) právo získat užívaný byt (případně byt, za nějž zaplatil spoluvlastnický podíl) do vlastnictví,

- f) právo obdržet roční vyúčtování zaplacených úhrad za užívání bytu a služeb spojených s užíváním bytu.
- 3/ Člen družstva má tyto povinnosti:
- a) dodržovat stanovy, domovní řád a vnitrodružstevní předpisy schválené členskou schůzí,
 - b) plnit rozhodnutí orgánů družstva,
 - c) platit včas úhrady za užívání bytu, společných případně nebytových prostor a služby s tím spojené (TUV, voda, teplo, výtah, osvětlení, pojištění, správa, vedení účetnictví atd.); jestliže člen družstva bude v prodlení s placením úhrad za užívání bytu a služeb s tím spojených po dobu delší než tři měsíce je představenstvo družstva povinno bez odkladu zahájit vymáhání dluhů soudní cestou,
 - d) řádně a včas platit stanovený členský příspěvek a plnit své další finanční závazky vůči družstvu ve lhůtách, stanovených představenstvem a členskou schůzí družstva,
 - e) počínat si tak, aby při užívání, udržování či pronájmu bytu, jeho části nebo nebytových, případně společných, prostor, či jiném nakládání s nimi, nedocházelo k omezování nebo jinému rušení ostatních při výkonu jejich vlastnických, spoluvlastnických či jiných práv,
 - f) bez souhlasu družstva nevyužívat pronajatý či vlastněný byt k jiným účelům než bydlení. Povolení užívat byt k jiným účelům než bydlení může být uděleno představenstvem jen za předpokladu, že s daným účelem použití bytu vyjádří písemný souhlas všichni (tj. 100 %) obyvatelé daného domu (členové družstva). Podpisy na listině povzrující souhlas s daným účelem využití bytu musí být úředně ověřeny,
 - g) bez souhlasu představenstva nepřenechávat majetek družstva a pronajaté prostory do užívání třetím osobám (např. placešné ubytovací služby nebo přenechání nebytového prostoru k užívání třetí osobě),
 - h) umožnit pověřeným zástupcům družstva přístup do bytu nebo nebytového prostoru za účelem zjištění technického stavu nebo v případě kontroly či odečtu zabudovaných měřičů,
 - i) umožnit na předchozí výzvu v potřebné a nezbytné míře přístup do jím užívaných bytových, případně nebytových prostor, jestliže to vyžadují úpravy, provoz či opravy ostatních prostor nebo revize technických zařízení stanovené právními a technickými normami,
 - j) udržovat byt, případně byty ve svém vlastnictví, na vlastní náklady ve stavu způsobilém k řádnému užívání (tj. zejména včas provádět potřebnou údržbu a opravy),
 - k) zdržet se provádění takových úprav bytu a jeho zařízení, jimiž by byl měněn vzhled domu, ohrožena stabilita budovy nebo narušena činnost technického zařízení domu, ostatní stavební nebo jiné úpravy bytových, nebytových nebo společných prostor, ke kterým je třeba stavebních či jiných povolení, provádět jen po udělení souhlasu příslušných orgánů a představenstva družstva,
 - l) oznamovat družstvu včas změny, týkající se člena a spolu-uživatelů bytu nebo nebytových prostor, které jsou podstatné pro vedení členské a bytové evidence a rozúčtování záloh úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu (nebytových prostor),

- m) bezodkladně odstraňovat závady, které na jiných bytech nebo na společných prostorách či zařízení domu způsobili sami nebo je způsobili ti, kteří byt užívají jako spoluuživatelé nebo nájemci či podnájemci, nejsou-li k odstranění závady povinny tyto osoby,
- n) šetřit, chránit a zvelebovat majetek družstva, podílet se na jeho práci a řádně plnit přijaté funkce, udržovat pořádek a čistotu společných prostor.

Článek 17

Fond založení družstva

- 1/ Pro zajištění finančních prostředků, nutných pro zabezpečení činností souvisejících se vznikem družstva, slouží fond založení družstva.
- 2/ Fond se vytváří formou zápisného v celkové výši 1.000,- Kč, složeného každým členem družstva na účet vedený u "Československé obchodní banky, a.s." nebo s podáním přihlášky přímo představenstvu družstva. Při zániku členství se tato částka nevrací.
- 3/ Účet č. 36 200 010 / 0300 "Fondů založení družstva" je veden u ČSOB na jméno Ing. Bedřich Kaňka a proti možnému zneužití je chráněn podmínkou současného podpisu dvou oprávněných členů přípravného výboru.
- 4/ Po vyúčtování nákladů spojených se založením družstva, případně dalších s činností družstva přímo souvisejících, budou zbylé finanční prostředky převedeny na příslušný účet "Fondů domovní údržby" (zřízeném pro každý dům zvlášť).
- 5/ Bankovní výpisy z účtu č. 36 200 010 / 0300 jsou součástí roční účetní závěrky.

Článek 18

Zapisované základní jmění a nedělitelný fond

- 1/ Zapisované základní jmění družstva, uvedené v článku 5, (odstavec 2/), těchto stanov ve výši 89.322,- Kč, stejně jako nedělitelný fond ve výši 10 % ze zapisovaného základního jmění, tj. 8.933,- Kč, bude vytvořeno zaplacením základních členských vkladů členů družstva na účet ČSOB č. 36 200 010 / 0300 (nejpozději do 15-ti dnů od konání ustavující schůze družstva) a následným převodem na nově založený účet právnické osoby ("Družstvo DUB ČSA 3208-9").
- 2/ Výše základního členského vkladu se stanovuje ve vazbě na užívaný byt, a to na částku rovnající se 22 násobkům bytové plochy člena (tzn. 22,- Kč za 1 m² viz odst. 3/) a zaokrouhlenou na celé koruny směrem nahoru.
- 3/ Tabulka výpočtu základního členského vkladu člena družstva ve vazbě na typ jím užívaného bytu.

Obytný dům čp. 3208

Obytný dům čp. 3209

Typ bytu	Plocha v m ²	Základní čl. vklad v Kč	Typ bytu	Plocha v m ²	Základní čl. vklad v Kč
1 + 1	27,30	601,- *	1 + 1	31,00	682,- **
1 + 1	34,30	755,-	1 + 1	36,88	812,- ***
2 + 1	58,36	1.284,-	2 + k.k.	46,30	1.019,- ****
3 + 1	65,56	1.443,-	2 + k.k.	53,80	1.184,-
-----			2 + 1	59,28	1.305,-
Legenda:			4 + 1	83,90	1.846,-
*	- byt č. 2/3208				
**	- byt č. 2/3209				
***	- byt č. 3/3209				
****	- byt bez komory				

Článek 19

Fond základního jmění

- 1/ Fond je tvořen 10/11 souhrnu základních členských vkladů (zapisované základní jmění družstva) členů družstva přítomných (nebo platně zastoupených) na ustavující schůzi družstva.
- 2/ Zapisované základní jmění činí 89.322,- Kč. Za trvání družstva nesmí jeho výše (stav prostředků ve fondu) klesnout pod částku 50.000,- Kč.
- 3/ V případě naléhavé nutnosti úhrady platby stanovené zákonem (daň z nemovitosti, pojištění, revize atd.) nebo nákladů na opravy, a při přechodnému nedostatku prostředků v příslušných fondech je představenstvo oprávněno použít prostředky fondu přesahující částku 51.000,- Kč. O jiném použití volných prostředků (nad 51.000,- Kč) může rozhodnout jen členská schůze.
- 4/ Za správce splacených základních členských vkladů se ustavují společně předseda a místopředseda družstva.

Článek 20

Nedělitelný fond

- 1/ V době vzniku vytváří družstvo ve výši 8.933,- Kč (tj. 10 % zapisovaného základního jmění) "Nedělitelný fond", který je tvořen 1/11 souhrnu základních členských vkladů, k jejichž splacení se členové družstva zavázali dle článku 15 těchto stanov. Výsledná částka je zaokrouhlena na celé koruny směrem nahoru.
- 2/ Fond bude pravidelně doplňován o 10 % čistého ročního zisku, a to až do maximální výše 50-ti % zapisovaného základního jmění.
- 3/ Doplňování nedělitelného fondu má přednost před dalším použitím čistého zisku.
- 4/ Nedělitelný fond nesmí být za trvání družstva rozdělen mezi členy. O užití nedělitelného fondu rozhoduje představenstvo a fondu se užívá zejména ke krytí ztrát a rizik, spojených s činností družstva.

Článek 21
Členský vklad

- 1/ Členský vklad člena družstva se skládá ze základního členského vkladu a dalšího členského vkladu.
- 2/ Výše dalšího členského vkladu je dána součtem částky vypočtené násobením bytové plochy cenou 1.237,- Kč/m² (zaokrouhlené na celé koruny směrem nahoru viz odst. 5/) a podílem na navýšení kupní ceny domů 3208/3209 o 904.000,- Kč (za 90,4 m² nebytových prostor), cenu pozemku (tj. stavební parcely č. 3346 a č. 3347), 5 % DPH a případné nedoplatky nájemného či jiné přírážky uvedené v kupní smlouvě. Tento podíl je určen poměrem celkové plochy užívaného bytu k součtu celkových ploch všech bytů v domech čp. 3208 a 3209.
- 3/ Částka, tvořící další členský vklad (cena bytové plochy bez spoluvlastnické účasti), vypočtená z plochy bytu je zaokrouhlená na celé koruny směrem nahoru a bude po vzniku družstva (společně s podílem na navýšení kupní ceny) složena členy družstva bez zbytečného prodlení na účet "Družstva DUB ČSA 3208-9". Termín bude stanoven představenstvem na základě jednání s PROINVEST HOLDING a.s.. Datum složení dalšího členského vkladu a číslo účtu bude členům prokazatelně oznámeno minimálně jeden měsíc před termínem splatnosti. Celková částka (součet ceny bytové plochy a podílu na celkovém navýšení kupní ceny) bude zaokrouhlená na celé desetikoruny směrem nahoru.
- 4/ Pokud nebude celkové navýšení známo bude proveden propočet dalšího členského vkladu na základě konečných částek uvedených v PROINVEST HOLDING a.s. a (po zaokrouhlení na celé desetikoruny směrem nahoru) příslušné další vklady budou neprodleně složeny na účet družstva. Zbývající částka bude po oznámení konečného navýšení kupní ceny vypočtena stejným postupem a neprodleně vložena, nejpozději však ke stanovenému datu, na účet družstva před podpisem kupní smlouvy. Povinnost představenstva oznámit příslušné termíny členům družstva jeden měsíc předem zůstává zachována.
- 5/ Tabulka výpočtu ceny bytových ploch jednotlivých typů bytů.

Obytný dům čp. 3208

Obytný dům čp. 3209

Typ bytu	Plocha v m ²	Cena bytové plochy v Kč
1 + 1	27,30	33.771,- *
1 + 1	34,30	42.430,-
2 + 1	58,36	72.192,-
3 + 1	65,56	81.098,-

Typ bytu	Plocha v m ²	Cena bytové plochy v Kč
1 + 1	31,00	38.347,- **
1 + 1	36,88	45.621,- ***
2 + k.k.	46,30	57.274,- ****
2 + k.k.	53,80	66.551,-
2 + 1	59,28	73.330,-
4 + 1	83,90	103.785,-

Legenda:

- * - byt č. 2/3208
- ** - byt č. 2/3209
- *** - byt č. 3/3209
- **** - byt bez komory

Článek 22

Zajišťovací fondy

- 1/ Družstvo, pro zajištění činností vyplývajících z povinností uložených zákonnými předpisy, vytváří příslušné "Zajišťovací fondy", naplňované z účtu družstva podle klíče stanoveného na základě roční účetní závěrky a schváleného členskou schůzí.
- 2/ Družstvo založí "Fond oprav", "Fond domovní údržby" a "Fond správy družstva". Fond domovní údržby bude založen zvláště pro každý z domů a v případě ustavení domovní samosprávy přejde právo rozhodnutí o použití prostředků na účtu do její pravomoci.

Článek 23

Fond oprav

- 1/ Pro zajištění finančních prostředků na havarijní a běžné opravy a na rekonstrukce případně jiné akce investičního charakteru bude založen "Fond oprav".
- 2/ Nejméně jednou za rok předloží představenstvo družstva členské schůzi k projedání realizační návrh oprav, který bude zpracovaný na základě výsledků odborného posouzení technického stavu domu.
- 3/ Vklady do "Fondu oprav" musí tvořit minimálně 50 % plateb vedených jako nájem nebo členský příspěvek (výše příspěvku bude odvozena podle pevného klíče z velikosti celkové plochy bytu a bude nižší než současné nájemné - o zvýšení může rozhodnout jen členská schůze).

Článek 24

Fond domovní údržby

- 1/ Pro zajištění běžné údržby, oprav a úprav domu bude zřízen "Fond domovní údržby".
- 2/ O použití prostředků fondu rozhoduje "Výbor samosprávy". Pokud nebude výbor zvolen nebo nebude-li plnit své povinnosti, převezme jeho úkoly představenstvo družstva.
- 3/ Vklady do "Fondu domovní údržby" bude tvořit maximálně 20 % plateb vedených jako nájem nebo členský příspěvek a poplatky (výťah, osvětlení atd.) vázané k danému domu.
- 4/ V případě, že prostředky nebudou postačovat na úhradu nutné opravy je představenstvo oprávněno uvolnit zbývající část z fondu oprav při současném navýšení fondu údržby druhého domu o stejnou částku.

Článek 25

Fond správy družstva

- 1/ Pro zajištění finančních prostředků na uhrazení nákladů, spojených s provozem domu a činností představenstva družstva bude založen "Fond správy družstva", který bude naplňován minimálně 10-ti % plateb vedených jako nájem nebo členský příspěvek.
- 2/ V případě nutnosti úhrady platby stanovené zákonem (daň z nemovitosti, pojištění, revize atd.) a nedostatku prostředků ve fondu je představenstvo oprávněno převést chybějící prostředky z fondu oprav.

Článek 26

Rozdělení zisku a úhrada ztrát

- 1/ Na určení zisku, který se má rozdělit mezi členy se usnáší členská schůze při projednávání roční účetní závěrky, přičemž způsob rozdělení zisku navrhne představenstvo.
Družstvo užije vzniklého zisku zejména:
 - a/ k platbě daní a poplatků dle příslušných právních předpisů,
 - b/ k tvorbě nedělitelného fondu,
 - c/ k tvorbě dalších fondů dle rozhodnutí členské schůze,
 - d/ k rozdělení mezi členy družstva dle rozhodnutí členské schůze.
- 2/ Podíl člena na zisku, určeném k rozdělení mezi členy se určí poměrem výše jeho splaceného vkladu k splaceným vkladům všech členů (u členů, jejichž členství v rozhodném roce trvalo jen část roku, se tento podíl poměrně krátí).
- 3/ Členská schůze na základě výsledků účetní roční závěrky a na návrh představenstva rozhoduje o způsobu úhrady ztrát.

Článek 27

Vymezení práva užívání bytu

- 1/ Členství v družstvu je spojeno s výlučným právem užívání určitého bytu. Náklady, spojené s údržbou nebo úpravami bytu, se nezapočítávají na členský podíl.
- 2/ Součástí bytu je veškerá vnitřní instalace (potrubní rozvody vody, plynu, topení, elektroinstalace, odpady a pod., s výjimkou stoupacích vedení, včetně uzavíracích ventilů, umístěných v bytě.
- 3/ Byt a jeho součásti jsou ohraničeny:
 - a) vstupními dveřmi do bytu a do příslušenství, umístěného mimo byt,
 - b) hlavními uzavíracími ventily přívodu vody, plynu a elektrickými pojistkami pro byt.
- 4/ Člen družstva a současně nájemce bytu, či vlastník, je povinen byt udržovat ve stavu, způsobilém k řádnému užívání, včas provádět potřebnou údržbu a opravy.
- 5/ Člen družstva a současně nájemce bytu, či vlastník, je povinen zajistit odstranění závad a poškození, které na jiných bytech, společných částech nebo zařízeních domů způsobil sám nebo ti, kteří s ním byt užívají.
- 6/ Člen družstva a současně nájemce bytu, či vlastník, nesmí provádět v bytě stavební úpravy ani jiné podstatné změny, jimiž by došlo ke změně vzhledu domu, ohrožení statické bezpečnosti nebo narušení činnosti technického zařízení domu.
- 7/ V případě, že se z jakéhokoliv důvodu uvolní byt ve společném vlastnictví bude s ním nakládáno podle rozhodnutí členské schůze.

Článek 28

Orgány družstva

- 1/ Orgány družstva jsou:
 - a) členská schůze,
 - b) představenstvo,
 - c) kontrolní komise,

- d) členská schůze domovní samosprávy (čp. 3208 a čp. 3209),
e) výbor domovní samosprávy (čp. 3208 a čp. 3209).
- 2/ Orgány družstva mohou jednat jen o záležitostech, které podle "Stanov družstva" spadají do jejich působnosti. Svým usnesením mohou platně rozhodovat, jestliže byly řádně svolány, je přítomna nejméně nadpoloviční většina jejich členů a pro řešení se vyslovila většina přítomných hlasů, pokud není dále stanoveno jinak.
 - 3/ Při hlasování orgánu družstva se sudým počtem členů je při rovnosti hlasů rozhodující hlas předsedy.
 - 4/ K platnosti usnesení členské schůze o změně stanov, vyloučení člena družstva, sloučení, rozdělení, splynutí, přeměně družstva, jiném zrušení družstva a k rozhodnutí o prodeji, zatížení majetku právy třetích osob či zástavě majetku družstva (resp. nebytových prostor, případně bytů ve vlastnictví družstva nebo věcí movitých), je třeba, aby se pro navrhované řešení vyslovily nejméně dvě třetiny hlasů všech členů družstva.
 - 5/ Funkční období členů volených orgánů družstva je tříleté. Člen orgánu družstva může být volen znovu na další funkční období.
 - 6/ Členové představenstva a kontrolní komise družstva nesmějí být podnikateli ani členy statutárních a dozorčích orgánů právnických osob s obdobným předmětem činnosti.
 - 7/ O jednání a přijatých usneseních orgánů družstva se pořizuje zápis, který podepisuje zapisovatel společně s předsedajícím jednání příslušného orgánu družstva.

Článek 29

Členská schůze

- 1/ Členská schůze, jako nejvyšší orgán družstva, se schází nejméně jednou za rok. Svolává ji představenstvo družstva písemnou pozvánkou, na níž musí být kromě místa, data a hodiny konání jejího zasedání uveden též program jednání.
- 2/ Představenstvo je povinno svolat členskou schůzi na písemnou žádost nejméně jedné třetiny členů nebo kontrolní komise. Členská schůze má být svolána do čtrnácti dnů od obdržení takové žádosti.
- 3/ Je-li představenstvo v prodlení se svoláním pravidelné členské schůze a nebo ji nesvolá ve stanovené lhůtě po održení žádosti, uvedené v předchozím odstavci, je oprávněna svolat členskou schůzi kontrolní komise.
- 4/ Do výlučné působnosti členské schůze náleží rozhodování ve věcech:
 - a) změny stanov,
 - b) volby a odvolávání členů představenstva a kontrolní komise, rozhodování o jejich odměnách,
 - c) schvalování roční účetní závěrky,
 - d) rozhodování o způsobu rozdělení a užití zisku, popřípadě způsobu úhrady ztráty, rozhodování o přijetí úvěrů,
 - e) rozhodování o zvýšení nebo snížení zapisovaného základního jmění,
 - f) rozhodování o nájmu nebytových prostor členům družstva,
 - g) rozhodování o splynutí, sloučení, přeměně, rozdělení a jiném zrušení družstva,
 - h) rozhodování o základních otázkách koncepce činnosti druž-

- stva, investicích a rozhodování o dalších záležitostech, týkajících se družstva a jeho činnosti, pokud tak stanoví obchodní zákoník, tyto stanovy, či pokud si rozhodnutí o těchto záležitostech vyhradí,
- i) prodeje, zatížení majetku právy třetích osob či zástavě majetku družstva (resp. nebytových prostor, příp. bytů ve vlastnictví družstva nebo věcí movitých).
 - j) rozhodování o odvolání proti rozhodnutí představenstva.
- 5/ Jednání členské schůze řídí předseda družstva a nebo člen družstva, pověřený členskou schůzí.
 - 6/ Při rozhodování členské schůze hlasováním má každý člen jeden hlas. Dohodne-li se však člen s družstvem, že další členské vklady nebo další majetkovou účast skládá družstvu za stejných podmínek jako povinný členský vklad, může družstvu oznámit, že na členské schůzi bude uplatňovat tolik hlasů, kolik vložil vkladů. Uplatňování takových více hlasů člena je jeho právem, které mu družstvo nemůže odejmout. Jeden člen však může mít nejvýše tři hlasy.
 - 7/ Člen může zmocnit jiného člena družstva, aby jej na členské schůzi zastupoval. Zmocnění musí mít písemnou formu a podpisy musí být úředně ověřeny. Jeden člen může zastupovat pouze další dva hlasy.
 - 8/ Na návrh člena vysloví soud neplatnost usnesení členské schůze, pokud usnesení je v rozporu s právními předpisy nebo "Stanovami družstva". Návrh soudu může člen podat, požádá-li o zaprotokolování námítky členskou schůzí, která usnesení přijala nebo jestliže námítku oznámil představenstvu do jednoho měsíce od jejího konání. Návrh soudu lze podat jen do jednoho měsíce ode dne, kdy člen požádal o zaprotokolování námítky nebo od oznámení námítky představenstvu.

Článek 30

Představenstvo družstva

- 1/ Představenstvo je statutárním orgánem družstva. Navenek jedná za představenstvo předseda představenstva nebo místopředseda představenstva. Je-li pro právní úkon, který činí představenstvo, předepsána písemná forma, podepisování se děje tak, že k vytištěnému nebo napsanému obchodnímu jménu družstva připojí svůj podpis společně předseda představenstva a místopředseda představenstva, nebo jeden z nich společně s jedním dalším členem představenstva nebo dva členové představenstva, a to na základě plné moci, udělené představenstvem. Předseda i místopředseda mohou udělit písemné plné moci ke svému zastupování v konkrétních věcech.
- 2/ Představenstvo je voleno členskou schůzí v počtu šesti členů. Ze svých členů si představenstvo volí předsedu a místopředsedu (pro 1. volbu jde o návrh podléhající schválení ustavující schůzí).
- 3/ Představenstvo řídí činnost družstva v souladu s usneseními členské schůze a rozhoduje o všech jeho záležitostech, které nejsou zákonem nebo stanovami vyhrazeny jinému orgánu.
- 4/ Představenstvo se schází podle potřeby, nejméně však jednou za dva měsíce. Jeho zasedání se musí konat též do deseti dnů po obdržení žádosti kontrolní komise o jeho svolání proto, že

představenstvo na její výzvu neodstranilo vytknuté nedostatky v požadované lhůtě.

- 5/ Za svou činnost odpovídá členské schůzi.

Článek 31

Kontrolní komise

- 1/ Kontrolní komise je oprávněna kontrolovat veškerou činnost družstva a projednává stížnosti jeho členů. Je nezávislým orgánem družstva, který odpovídá pouze jeho členské schůzi. Vyjadřuje se k roční účetní závěrce družstva a k návrhu na rozdělení zisku nebo úhrady ztráty družstva. Na zjištěné nedostatky upozorňuje představenstvo a vyžaduje zjednání nápravy ve stanovené lhůtě.
- 2/ Kontrolní komise je volena členskou schůzí v počtu šesti členů. Volí ze svých členů předsedu a místopředsedu (pro 1. volbu jde o návrh podléhající schválení ustavující schůzí).
- 3/ Kontrolní komise je oprávněna vyžadovat si u představenstva jakékoliv informace o hospodaření družstva. Představenstvo je povinno bez zbytečného odkladu oznámit kontrolní komisi všechny skutečnosti, které mohou mít závažné důsledky v hospodaření nebo postavení družstva a jeho členů.
- 4/ Pověření členové kontrolní komise jsou oprávněni se zúčastnit jednání všech orgánů družstva.
- 5/ Na zjištěné nedostatky upozorňuje kontrolní komise představenstvo a vyžaduje zjednání nápravy.
- 6/ K jednotlivým úkonům může kontrolní komise pověřit jednoho nebo více členů, kteří v této věci mají oprávnění žádat informace v rozsahu oprávnění kontrolní komise.
- 7/ Neodstraní-li představenstvo zjištěné nedostatky, je kontrolní komise oprávněna požádat představenstvo o svolání členské schůze.
- 8/ Kontrolní komise se schází podle potřeby, nejméně však jednou za tři měsíce.

Článek 32

Domovní samospráva

- 1/ Domovní samospráva (dále jen "Samospráva") je základní organizační jednotkou družstva. Zřizuje se rozhodnutím představenstva, které stanoví rozsah a vymezí okruh její působnosti.
- 2/ Jednotlivé domy (čp. 3208 a čp. 3209) tvoří na sobě nezávislá střediska samospráv.
- 3/ Úkolem samosprávy je aktivizovat členy (spoluvlastníky či vlastníky bytů) v daném domě a umožňovat jim tak přímou účast na společenské činnosti družstva.
- 4/ Orgány družstva zajišťující činnost samosprávy jsou členské schůze samosprávy příslušného domu a výbor samosprávy.

Článek 33

Členské schůze samosprávy

- 1/ Členské schůze samosprávy jsou orgánem družstva, ve kterém členové projednávají záležitosti okruhu působnosti samosprávy a seznamují se s činností a celkovým stavem družstva.

- 2/ Členská schůze samosprávy volí ze svého středu členy výboru samosprávy na dobu tří let.
- 3/ Členskou schůzi samosprávy svolává výbor samosprávy podle potřeby, nejméně však jednou do roka. Ustavující schůzi svolává představenstvo.
- 4/ Výbor samosprávy musí svolat členskou schůzi samosprávy požádá-li o to:
 - a/ jedna třetina všech členů samosprávy,
 - b/ představenstvo družstva.
- 5/ O svolání členské schůze samosprávy a o pořadu jednání musí být členové samosprávy uvědoměni nejméně 5 dnů před jejím konáním. Písemnou pozvánku může nahradit písemné oznámení, vyvěšené na oznamovací tabuli v domě působnosti samosprávy.
- 6/ Členskou schůzi samosprávy řídí předseda nebo pověřený člen výboru samosprávy, v případě, že členskou schůzi samosprávy svolalo představenstvo, řídí ji pověřený člen představenstva.

Článek 34

Výbor samosprávy

- 1/ Výbor samosprávy je výkonným orgánem samosprávy.
- 2/ Výbor samosprávy volí členská schůze samosprávy v počtu tří členů a výbor ze svého středu volí předsedu (pro 1. volbu jde o návrh podléhající schválení ustavující schůzí).
- 4/ Schůze výboru samosprávy svolává podle potřeby jeho předseda, nejméně však jednou za tři měsíce.
- 5/ O svolání výboru samosprávy a o pořadu jednání musí být členové výboru uvědoměni obvyklým způsobem nejméně tři dny před jejím konáním.
- 6/ Není-li zvolen výbor samosprávy nebo neplní-li své povinnosti, zajišťuje plnění jeho úkolů představenstvo prostřednictvím pověřeného pracovníka.

Článek 35

Pomocné orgány

- 1/ K zajištění své činnosti mohou orgány družstva vytvářet pomocné orgány, které nemají rozhodovací pravomoc a nemohou nahrazovat orgán, který je ustavil.
- 2/ Úkoly pomocných orgánů určuje orgán, který je ustavil.
- 3/ Členové pomocných orgánů jsou voleni nebo jmenováni orgánem, který je zřídil.
- 4/ Je-li jmenován pomocný orgán, může být jeho členem i nečlen družstva.

Článek 36

Zrušení a zánik družstva

- 1/ Družstvo se ruší:
 - a) usnesením členské schůze,
 - b) prohlášením konkurzu na majetek družstva nebo zamítnutím návrhu na prohlášení konkurzu pro nedostatek majetku,
 - c) rozhodnutím soudu,
 - d) jinými způsoby, stanovenými zákonem.
- 2/ Rozhodnutí členské schůze o zrušení družstva se osvědčuje no-

- tářským zápisem.
- 3/ Nestanoví-li zákon jinak, vstupuje zrušené družstvo do likvidace. Likvidátora jmenuje členská schůze.
 - 4/ Likvidátor je povinen vypracovat před rozdělením likvidačního zůstatku návrh na jeho rozdělení, který projednává a schvaluje členská schůze. Návrh na rozdělení musí být na požádání předložen každému členu družstva.
 - 5/ Likvidační zůstatek se rozdělí mezi členy družstva tak, že se členům vyplatí splacená část jejich členského vkladu. Zbytek likvidačního zůstatku se rozdělí mezi členy, jejichž členství ke dni zrušení družstva trvalo alespoň rok, a to v rozsahu v jakém se podílejí na základním jmění družstva.
 - 6/ Družstvo zaniká výmazem z obchodního rejstříku.

Článek 37

Závěrečná ustanovení

- 1/ Záležitosti neupravené těmito stanovami se řídí příslušnými ustanoveními ObchZ, a občanského zákoníku.
- 2/ Stanovy nabyly platnosti dnem jejich schválení ustavující členskou schůzí.
- 3/ Stanovy nabývají účinnosti dnem zápisu družstva do obchodního rejstříku, vedeného u Krajského obchodního soudu v Praze.

Tyto stanovy byly schváleny ustavující chůzí družstva v Kladně dne 5. března 1998, při celkové účasti 77 zakládajících členů.

Za zvolené představenstvo:

Místopředseda:



Předseda:



1. Člen

představenstva:



2. Člen

představenstva:



3. Člen

představenstva:



4. Člen

představenstva:

