

S T A N O V Y
LIDOVÉHO BYTOVÉHO DRUŽSTVA
PRAHA 3

ČÁST I. ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ

Článek 1 Firma a sídlo družstva

Družstvo přijalo firmu Lidové bytové družstvo Praha 3 a má sídlo v Praze 3, Lucemburské ulici č. 49 (dále jen „družstvo“).

Článek 2 Vznik družstva

1. Družstvo bylo založeno podle § 765 odst. 1 zákona č. 513/1991 Sb., Obchodní zákoník (dále jen „zákon č. 42/92 Sb.“), rozdělením Lidového bytového družstva Praha, které zaniklo bez likvidace výmazem z Obchodního rejstříku Usnesením č.j. Db. 2 Obvodního soudu pro Prahu 1 ze dne 18. ledna 1993.
2. Družstvo bylo téhož dne zapsáno do téhož Obchodního rejstříku Usnesením č.j. Dr. 840 Obvodního soudu pro Prahu 1.
3. Družstvo je právním nástupcem zaniklého Lidového bytového družstva Praha.

Článek 3 Postavení družstva

1. Družstvo je právnickou osobou, která vystupuje v právních vztazích vlastním jménem, samostatně hospodář se svým majetkem.
2. Na základě uzavřených Správních smluv spravuje společné části domů a pozemky předané jednotlivým členům družstva podle zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů) ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 72/94 Sb.“), případně jiným osobám, pokud to umožňují tyto Stanovy.
3. Družstvo odpovídá za porušení svých závazků celým svým majetkem.
4. Družstvo bylo založeno za účelem uspokojování bytových potřeb svých členů a případně dalších potřeb s ním souvisejících. V rámci určeném těmito Stanovami Družstvo vyvíjí podnikatelskou činnost za účelem dosažení zisku, pokud to neohrozí uspokojování bytových potřeb členů a tato činnost má ve vztahu k uspokojování bytových potřeb členů a správy domů s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví doplňkový charakter. Za uvedených podmínek může družstvo podporovat společenství vlastníků, vzniklá v domech, které byly původně ve vlastnictví družstva, případně korporace, jejichž je Družstvo členem.

Článek 4 Základní kapitál družstva

1. Základní kapitál Družstva tvoří souhrn základních členských vkladů.

2. Základní kapitál Družstva činí 50.000 Kč/padesát tisíc korun českých/ (zapisovaný základní kapitál).
3. Do jmění Družstva se kromě základních členských vkladů započítávají též:
 - a) byty, domy, nebytové prostory a pozemky ve vlastnictví Družstva
 - b) pozemky, na kterých jsou tyto nemovitosti postaveny a jsou ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví Družstva, pokud nebyly podle zákona č. 72/94 Sb., převedeny
 - c) jiné majetkové podíly, které Družstvo získalo
 - d) movitý majetek, jež získalo za doby trvání Družstva

ČÁST II. ČINNOST DRUŽSTVA

Článek 5 Předmět činnosti Družstva

Předmět činnosti Družstva je:

- a) uspokojování bytových a s tím souvisejících potřeb členů Družstva
- b) nákup, výstavba a rekonstrukce bytových či nebytových prostor ve vlastnictví či spoluvlastnictví Družstva
- c) správa a údržba nemovitostí
- d) realitní činnost
- e) činnost účetních poradců

ČÁST III. ČINNOST DRUŽSTVA

ODDÍL 1 Vznik členství

Článek 6 Podmínky členství

1. Za člena Družstva může být přijata každá fyzická osoba starší 15 let.
2. O přijetí nových členů Družstva rozhoduje Představenstvo Družstva v souladu s příslušnými usneseními Shromáždění delegátů.
3. Vypuštěn
4. Vypuštěn

Článek 7 Vznik členství

1. Členství v Družstvu vzniká:

- a) dnem uvedeným v Rozhodnutí o přijetí, na základě písemně dodané členské přihlášky spolu se zaplacením základního členského vkladu a zápisného
 - b) převodem nebo přechodem družstevního podílu v Družstvu
 - c) zrušen.
2. Pokud jsou členem Družstva manželé jako společní členové Družstva za podmínek stanovených zákonem č. 40/1964 Sb., Občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 40/64 Sb.“), mají jeden hlas a členský vklad jako jeden individuální člen.
 3. Pokud člen získal v Družstvu další členství, např. vznikem Společného členství manželů, převodem práv a povinností nebo z titulů dědictví, splynou tato členství s původním členstvím v jediné. Členská práva a povinnosti z takto splynutého členství zůstávají zachována.

Článek 8

Majetková účast člena Družstva

1. Majetková účast člena Družstva představuje: základní členský vklad, další členský vklad.
2. Základní členský vklad činí 3 000 Kč.
3. Zápisné činí 200 Kč.
4. Ustanovení odst. 1 a 2 tohoto článku se netýká členů Družstva, kteří podle předchozích úprav ve Stanovách složili základní členský vklad ve výši 100 Kč.
5. Pro osoby, na které jsou převedena práva a povinnosti podle ustanovení § 230 zákona č. 513/91 Sb., nebo které zdědí tento základní členský vklad, však platí ustanovení odstavce 2 tohoto článku.
- 6.
7. Člen Družstva se může podílet na základním kapitálu jedním nebo více dalšími členskými vklady.
8. Další členský vklad představuje majetkovou účast člena na výstavbě družstevního bytu, domku nebo nebytového prostoru.
9. zrušen
10. O převzetí povinnosti k dalšímu členskému vkladu uzavře Družstvo se členem písemnou smlouvu.
11. zrušen
12. zrušen

ODDÍL 2

Práva a povinnosti člena Družstva

Článek 9

Práva člena

Člen Družstva má zejména právo:

- a) osobně účastnit se jednání a rozhodování členské schůze Samosprávy domu a prostřednictvím zvolených delegátů jednání a rozhodování Shromáždění delegátů
- b) volit a být volen do Orgánů Družstva

- c) předkládat návrhy na zlepšení činnosti Družstva, obracet se s podněty, připomínkami nebo stížnostmi týkajícími se činnosti Družstva k jeho příslušným orgánům a být o jejich vyřízení informován ve lhůtách stanovených právními předpisy
- d) požívat všech výhod, které Družstvo svým členům poskytuje
- e) získat od Družstva podle statutu Fondu družstevního rozvoje půjčku na opravy, údržbu a případně modernizaci společných částí domu, ve kterém vlastní bytovou jednotku (nebo nebytový prostor), která mu byla převedena do vlastnictví podle zákona č. 72/94 Sb.
- f) na uzavření nájemní smlouvy k družstevnímu bytu či nebytovému prostoru, na jehož pořízení se podílí svým členským vkladem, po splacení tohoto vkladu či jeho části, za podmínek sjednaných písemnou smlouvou
- g) převádět družstevní podíl v bytovém družstvu na osoby, které splňují podmínky Stanov pro přijetí za člena bytového družstva
- h) být informován o vnitrodružstevních předpisech, jež byly Orgány Družstva přijaty
- i) být seznámen s ročním vyúčtováním skutečných nákladů a zaplacených záloh za služby spojené s užíváním bytové jednotky, společných částí domu nebo nebytových prostorů, s nájmem v družstevním bytu, a obdržet zpět případný přeplatek
- j) být seznámen s roční účetní závěrkou Družstva
- k) nahlížet v kanceláři Družstva do veškeré dokumentace, která se týká jeho osoby, a dále do zápisů Představenstva Družstva, Revizní a kontrolní komise Družstva a Shromáždění delegátů

Článek 10 Povinnosti člena

Člen Družstva je zejména povinen:

- a) dodržovat Stanovy a jiné vnitřní normy Družstva, řídit se rozhodnutím Orgánů Družstva, chovat se vůči Družstvu a dalším členům Družstva čestně a způsobem, který Družstvo a další členy Družstva nepoškozuje a nezakládá právo k náhradě
- b) platit poplatky a příspěvky za činnosti spojené s vedením členské evidence při jejich změnách nebo poplatky za administrativní úkony prováděné Družstvem na žádost člena Družstva, např. potvrzení, souhlasy s podnájmem družstevních bytů, a to ve výši určené Shromážděním delegátů
- c) platit nájemné a všechny ekonomicky oprávněné náklady na družstevní byt, resp. za nebytové prostory, jejichž nájem je spojen s členstvím v Družstvu ve smyslu zákona o obchodních korporacích, včetně záloh i doplatků těchto ekonomicky oprávněných nákladů, poplatky, příspěvky či jiný druh paušálních plateb pokrývající náklady spojené se správou družstevních bytů a nebytových prostor, vše ve výši a formě určené rozhodnutím Představenstva po jejich ročním vyúčtování, a dále platit úhrady za plnění spojená s užíváním bytu (služby) řádně, včas a v Představenstvem určené zálohové výši a doplatku po jejich ročním vyúčtování; změny v počtu osob, které žijí s členem v bytě, je člen povinen oznámit písemně Družstvu do 15 dnů ode dne, kdy ke změně došlo, pokud právní předpis nebo rozhodnutí orgánu Družstva neurčí jinak; člen Družstva a nájemce je také povinen plnit všechny povinnosti Družstva jako vlastníka jednotky vůči společenství vlastníků jednotek, vztahující se k užívání této jednotky
- d) chránit majetek Družstva a jeho členů, bytovou jednotku, resp. nebytové prostory, společné prostory a zařízení domu, řádně užívat družstevní byt a požívat plnění,

- jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu, bytových jednotek, resp. nebytových prostorů, a bez souhlasu Družstva byt nepřenechávat do podnájmu další osobě
- e) oznamovat Družstvu včas všechny závady v družstevním bytě, resp. nebytových prostorech, jež jsou ve vlastnictví Družstva, provádět stavební úpravy a opravy v družstevním bytě, resp. v nebytových prostorech, pouze s předchozím písemným souhlasem Družstva, při dodržení stavebně právních předpisů a Stanov příslušného společenství vlastníků jednotek v domě; udržovat vlastním nákladem družstevní byt, resp. nebytový prostor v řádném stavu; zajišťovat provádění předepsaných kontrol plynových a elektrických zařízení a spotřebičů a odstraňovat zjištěné závady z těchto kontrol, včetně případných modernizací (např. vložkování komínů)
 - f) oznamovat Družstvu včas veškeré změny, které jsou významné pro vedení členské bytové evidence, tyto změny na výzvu Družstva prokazovat osobními průkazy a listinami
 - g) umožnit pověřeným zástupcům Družstva, po předchozím oznámení, vstup do družstevního bytu, resp. nebytového prostoru Družstva za účelem prohlídky bytu nebo nebytového prostoru; umožnit Družstvem pověřené osobě provedení instalace a údržby zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odečet naměřených hodnot; umožnit Družstvem pověřené osobě přístup k dalším technickým zařízením, umožnit opravy a úpravy všech součástí bytu, resp. nebytového prostoru a dále umožnit opravy a úpravy zařízení a součástí společných částí domu, přístupných pouze z bytu, resp. nebytového prostoru
 - h) členové, kteří nejsou nájemci družstevních bytů, ani vlastníky bytových nebo nebytových jednotek v domech původně ve vlastnictví LBD a v těchto domech ani trvale nebydlí, tzv. nebydlící členové, jsou povinni platit členské příspěvky, a to ve lhůtě do 30.6. toho roku

ODDÍL 3

Zánik členství v Družstvu

Článek 11

Zánik členství

1. Členství v Družstvu zaniká:
 - a) písemnou dohodou mezi členem Družstva a Družstvem může členství zaniknout kdykoliv
 - b) vystoupením, a to po uplynutí tří kalendářních měsíců od prvního dne měsíce následujícího po písemném oznámení o vystoupení zaslané Představenstvu Družstva
 - c) vyloučením
 - d) převodem nebo přechodem družstevního podílu
 - e) smrtí člena, nejde-li o společné členství manželů
 - f) zánikem Družstva bez právního nástupce
 - g) prohlášením konkursu na majetek člena
 - h) zamítnutím návrhu na prohlášení konkursu pro nedostatek majetku člena
 - i) pravomocným nařízením výkonu rozhodnutí postižením členských práv a povinností
 - j) vydáním exekučního příkazu k postižení členských práv a povinností po právní moci usnesení o nařízení exekuce
 - k) v dalších případech, kdy tak určuje zákon
2. Členství v Družstvu nezaniká převodem bytu či nebytového prostoru do vlastnictví na člena Družstva podle zákona č.72/94 Sb.

3. Jestliže byl zrušen konkurs na majetek člena z jiných důvodů než po splnění rozvrhového usnesení nebo pro nedostatek majetku, jeho členství se obnovuje. Jestliže již Družstvo vyplatilo jeho vypořádací podíl, musí jej do dvou měsíců od zrušení konkursu Družstvu nahradit. To platí i v případech, kdy byl pravomocně zastaven výkon rozhodnutí postižením členských práv a povinností člena v Družstvu nebo pravomocně zastavena exekuce podle zvláštního právního předpisu.

Článek 12 Vyloučení

1. Rozhodnutím Představenstva Družstva může být vyloučen člen Družstva, který:
 - a) opětovně a přes výstrahu porušuje členské povinnosti
 - b) užívá přes výstrahu družstevního majetku tak, že Družstvu vzniká značná škoda, nebo trpí, aby se majetku Družstva tak užívalo
 - c) sám nebo ti, kteří s ním bydlí ve společné domácnosti, přes písemnou výstrahu hrubě porušují dobré vztahy v domě nebo v Družstvu nebo porušují členské povinnosti uvedené v čl. 10 písm. d)
 - d) neplatí tři měsíce po sobě nájem nebo platby za služby související s nájmem v předepsané výši, nebo je v prodlení s platbou vyúčtování služeb nebo platbou ekonomicky oprávněných nákladů určených rozhodnutím Představenstva
 - e) byl odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti Družstvu, jeho majetku nebo proti spoluuživatelům domu
 - f) vlastním protiprávním jednáním se trvale zbavil možnosti vykonávat svá členská práva a povinnosti
 - g) neužívá byt nebo pronajatý prostor v majetku Družstva bez vážných důvodů, resp. ho bez závažných důvodů užívá jen občas
 - h) obdržel od Družstva výpověď z nájmu bytu a nebytových prostor
 - i) vyloučení pro neplacení členského příspěvku nebo poplatku
 - j) poruší povinnost podle čl. 10 písm. a).
2. O vyloučení podle tohoto článku rozhoduje Představenstvo Družstva poté, co marně uplynula lhůta daná písemnou výstrahou, která musí činit minimálně 30 dní.
3. Představenstvo Družstva vyloučí tzv. nebydlícího člena v případě, že nebydlící člen Družstva neuhradí ve stanovené lhůtě roční členský příspěvek, ačkoliv byl o jeho zaplacení upomenut (vyloučení pro neplacení členského příspěvku).

Článek 13

1. Proti rozhodnutí o vyloučení může člen podat odůvodněné námitky ke Shromáždění delegátů ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení oznámení o vyloučení; k námitkám podaným v rozporu s tím se nepřihlíží.
2. Členství vylučované osoby zaniká marným uplynutím lhůty pro podání námitek nebo dnem, kdy bylo vylučované osobě doručeno rozhodnutí Shromáždění delegátů o zamítnutí námitek.

3. Podá-li člen proti rozhodnutí o vyloučení námitky, nesmí do rozhodnutí Shromáždění delegátů a těchto námitkách činit jakékoli dispozice s družstevním podílem (zejména převádět družstevní podíl). Právní úkony činěné v rozporu s tímto zákazem jsou neplatné.

ODDÍL 4

Majetkové vypořádání, členská a bytová evidence

Článek 14

Majetkové vypořádání

1. Při zániku členství za trvání Družstva má dosavadní člen nárok na výplatu vypořadacího podílu.
2. Vypořadací podíl je roven výši splněného členského vkladu.
3. zrušen
4. zrušen
5. Při výplatě základního členského vkladu a vypořadacího podílu má Družstvo právo na započtení svých platných pohledávek vůči dosavadnímu členovi.
6. V případě likvidace Družstva se likvidační zůstatek po vyplacení členských vkladů rozdělí mezi členy Družstva rovným dílem.
7. Výplata vypořadacího podílu je předmětem dědění.
8. Lhůty pro splatnost vypořadacího podílu stanoví zákon.
9. V případě převodu družstevního bytu, jehož nájemce se dalším členským vkladem podílel na jeho výstavbě nebo pořízení, se další členský vklad může započítat na kupní cenu převáděného bytu v souladu se smlouvou o dalším členském vkladu.

Článek 15

Členská evidence

1. Družstvo vede členskou evidenci a udržuje ji v souladu se skutečným stavem.
2. Základní členskou evidenci Družstva tvoří Seznam členů a členské spisy. Družstvo může vést členskou evidenci pomocí výpočetní techniky.
3. Do Seznamu členů zapisuje Družstvo všechny své členy s údaji určenými zákonem.
4. Členský spis tvoří soubor dokladů a korespondence se členem.

Článek 16

Bytová evidence

1. Družstvo vede evidenci bytů, nebytových prostorů a pozemků, jež jsou ve vlastnictví Družstva.

2. Družstvo vede odděleně ve smyslu obecně právních předpisů evidenci bytů převedených podle zákona č.72/94 Sb. na členy Družstva.

Článek 17

Odpovědnost Družstva za vedení evidence

Družstvo odpovídá podle obecně právních předpisů za vzniklé škody v případě ztráty, poškození, zničení nebo zneužití členské a bytové evidence, které způsobí jeho zaměstnanci.

ČÁST IV.

ORGÁNY DRUŽSTVA A JEJICH ČINNOST

ODDÍL 1

Základní ustanovení

Článek 18

Orgány Družstva

1. Kolektivními Orgány Družstva jsou:
 - a) členská schůze Samosprávy domu
 - b) vypuštěn
 - c) členská schůze Družstva, jejíž úkoly plní Shromáždění delegátů
 - d) Představenstvo Družstva
 - e) Revizní a kontrolní komise Družstva
 - f) Dozorčí rada Fondu družstevního rozvoje
 - g) Komise Fondu družstevního rozvoje

Článek 19

Práva a povinnosti a činnost členů volených Orgánů Družstva

1. Do Orgánů Družstva mohou být voleni jen členové Družstva starší 18 let. Členy Představenstva Družstva, Revizní a kontrolní komise Družstva, Dozorčí rady Fondu družstevního rozvoje a Komise Fondu družstevního rozvoje mohou být pouze osoby, které nebyly pravomocně odsouzeny pro úmyslný trestný čin. Tuto skutečnost osoby prokáží výpisem z rejstříku trestů.
2. Členové Orgánů Družstva jsou povinni při výkonu své funkce dodržovat obecně závazné předpisy, Stanovy, vnitrodružstevní předpisy, respektovat rozhodnutí Orgánů Družstva a svědomitě plnit svěřené úkoly. Pokud Družstvu při výkonu své funkce způsobí škodu, odpovídají za ni v rozsahu stanoveném zákonem.
3. Členům Orgánů Družstva může být za výkon funkce přiznána odměna, popřípadě poskytnuta náhrada ušlé mzdy a nákladů spojených s výkonem funkce v rozsahu vymezeném ve smlouvě o výkonu funkce schválenou Shromážděním delegátů.

Článek 20

Funkční období Orgánů Družstva

1. Funkční období členů výboru Samosprávy domu, Představenstva Družstva, Revizní a kontrolní komise Družstva, Dozorčí rady Fondu družstevního rozvoje a Komise Fondu družstevního rozvoje je tříleté.
2. Funkční období delegátů na Shromáždění delegátů a jejich náhradníků je tříleté.
3. Členové volených orgánů stanovených v odstavci 1 tohoto článku vykonávají své funkce i po uplynutí doby, na kterou byly zvoleni, a to až do zvolení nových orgánů a řádného předání funkcí, jež zastávali.
4. Člen kteréhokoli Orgánu Družstva může být kdykoli Orgánem, který jej do Orgánu Družstva zvolil, odvolán.

Článek 21

Odstoupení člena Orgánů Družstva v průběhu volebního období

1. Člen Orgánů Družstva může ze své funkce kdykoli odstoupit.
2. Odstupující člen Orgánů Družstva je povinen řádně předat svoji funkci svému nástupci nebo určenému členu Orgánu Družstva, v němž pracoval.

Článek 22

Neslučitelnost výkonu funkce v Orgánech Družstva

1. Členové Představenstva Družstva a Revizní a kontrolní komise Družstva a ředitel Kanceláře Družstva nesmějí být podnikateli ani členy statutárních a dozorčích orgánů právnických osob s obdobným předmětem činnosti ani činnostmi, se kterými Družstvo přichází do styku při výkonu správy a údržby bytových jednotek.
2. Funkci členů Představenstva Družstva, Revizní a kontrolní komise Družstva, Dozorčí rady Fondu družstevního rozvoje a Komise Fondu družstevního rozvoje mohou vykonávat pouze členové Družstva, nejsou-li současně zaměstnanci Kanceláře Družstva.
3. Členové Představenstva Družstva jsou voleni z členů Družstva tak, aby členové Představenstva Družstva nebyli mezi sebou nebo se členy Revizní a kontrolní komise Družstva manželi, příbuznými v řadě přímé nebo sourozenci.
4. Členové Revizní a kontrolní komise Družstva nemohou být členy Představenstva Družstva a členy orgánů Fondů.
5. Členové Revizní a kontrolní komise Družstva jsou voleni ze členů tak, aby členové Revizní komise Družstva nebyli mezi sebou nebo se členy Představenstva Družstva manželi, příbuznými v řadě přímé nebo sourozenci.
6. Funkce ředitele Kanceláře Družstva je neslučitelná s funkcemi v Představenstvu, Revizní a kontrolní komisi Družstva, v Dozorčí radě Fondu družstevního rozvoje a v Komisi Fondu družstevního rozvoje.
7. Členové výboru Samosprávy domu nemohou být mezi sebou nebo se členy Představenstva Družstva nebo se členy Revizní a kontrolní komise Družstva manželi,

příbuznými v řadě přímé nebo sourozenci a nemohou být ani zaměstnanci Družstva pracujícími v tomto domě.

8. Člen Družstva, který byl v jakémkoli pracovním poměru k Družstvu, může být volen do Představenstva Družstva, Revizní a kontrolní komise Družstva, Dozorčí rady Fondu družstevního rozvoje a Komise Fondu družstevního rozvoje nejdříve po uplynutí 2/dvou/let od data ukončení pracovního poměru k Družstvu.

Článek 23 Činnost Orgánů Družstva

1. Orgány Družstva mohou jednat jen o záležitostech, které spadají do jejich působnosti.
2. Orgány Družstva rozhodují na schůzích, na které se musí zvat všichni jejich členové.
3. Není-li zákonem nebo těmito stanovami v konkrétním případě uvedeno jinak orgány Družstva jsou způsobilé se usnášet, jen je-li přítomna nadpoloviční většina jejich členů a usnesení je přijato, hlasovala-li pro ně nadpoloviční většina přítomných.
4. Orgány Družstva mohou k lepšímu zajištění své činnosti vytvářet stálé nebo dočasné orgány. Těmto orgánům však nemůže být svěřována kompetence v otázkách svěřených zákonem nebo těmito Stanovami do výhradní působnosti Shromáždění delegátů nebo Představenstva Družstva.
5. Působnost a dobu činnosti dočasných orgánů určuje orgán, který je zřídil. Členové pomocných orgánů jsou voleni nebo jmenováni tímto orgánem.

Článek 24 Zápis z jednání Orgánů Družstva

1. O každém jednání kolektivního Orgánu Družstva se pořizuje zápis, který musí obsahovat:
 - a) datum a místo jednání
 - b) seznam, resp. počet přítomných členů a poznámku o usnášení schopnosti Orgánu
 - c) obsah jednání
 - d) výsledky jednotlivých hlasování
 - e) přijatá usnesení
 - f) nepřijaté námítky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování
2. Zápis z jednání Orgánu Družstva podepisuje jmenovaný člen Orgánu, který je řídil, a jmenovaný zapisovatel. Zápisy o jednání Shromáždění delegátů podepisují i zvolení ověřovatelé zápisu.
3. Zápisy z jednání Orgánů Družstva jsou ukládány tak, aby členům Družstva byl umožněn výkon jejich práva podle článku 9) písm. k) Stanov.

ODDÍL 2 Samospráva domu

Článek 25

Úkoly samosprávy domu

1. Základním orgánem Družstva, ve kterém členové Družstva projednávají záležitosti týkající se celého Družstva a záležitosti svého okruhu, je samospráva domu nebo sloučená samospráva několika domů (dále jen samospráva domu). Samospráva domu podle rozhodnutí představenstva tvoří volební obvod nebo může být součástí volebního obvodu několika samospráv.
2. Samospráva domu je základní organizační jednotka Družstva. Jejím úkolem je umožňovat členům účast na činnosti Družstva. Samospráva domu se vytváří ze členů Družstva, kteří jsou vlastníky bytové jednotky či nebytových prostorů nebo nájemci družstevního bytu v jednom domě a členů Družstva, kteří mají v domě trvalé bydliště.
3. Každý člen Družstva, který je vlastníkem bytové jednotky v domě nebo nájemcem družstevního bytu nebo má v domě trvalé bydliště, má právo na členství v této Samosprávě domu a povinnost účastnit se jednání Samosprávy domu podle těchto Stanov.
4. V domech s počtem členů Družstva menším pěti členů, může být rozhodnutím Představenstva Družstva Samospráva domu zrušena a spojena se Samosprávou jiného domu. Členové zrušené Samosprávy se stávají členy Samosprávy v jiném domě. Rozhodnutí musí být vhodným způsobem zveřejněno na vývěškách dotčených domů.
5. Členská schůze Samosprávy domu zejména:
 - a) projednává výsledky hospodaření Družstva
 - b) podává podněty orgánům družstva na témata k ochraně práv družstevního bydlení, vlastnictví bytů, užívání bytů v rámci bytového spoluvlastnictví
 - c) projednává informace ze Shromáždění delegátů.
6. Členská schůze Samosprávy domu, pokud je volebním obvodem, nebo schůze samospráv domu tvořící volební obvod:
 - a) volí delegáty a náhradníky na Shromáždění delegátů,
 - b) odvolává před uplynutím funkčního období delegáty a jejich náhradníky, neplní-li řádně svoji funkci.

Článek 26

Schůze Samosprávy domu

1. Členskou schůzi Samosprávy domu svolává delegát jejího volebního obvodu nebo 25 % členů samosprávy, nejméně však dva členové samosprávy domu, nebo Představenstvo podle potřeby, nejméně však jednou do roka oznámením prostřednictvím vývěsky 15 /patnáct/ dní před termínem konání schůze a tato vývěska musí obsahovat kromě hodiny a místa konání i program schůze. V případě Samospráv sloučených rozhodnutím Představenstva Družstva svolává po sloučení první členskou schůzi samosprávy Představenstvo Družstva. Oznámení o konání schůze Samosprávy musí být zveřejněno na vývěsce domu se Samosprávou a doručeno vhodným způsobem i členům samospráv z jiných domů (v případě zrušených nebo sloučených samospráv).
2. Není-li v čase uvedeném pro konání řádné schůze Samosprávy domu přítomna nadpoloviční většina členů Samosprávy domu, je možno konat náhradní schůzi Samosprávy domu. Náhradní schůze Samosprávy domuse svolává způsobem jako řádná

schůze Samosprávy domu a je způsobilá usnášet se při účasti nejméně tří členů Samosprávy domu, a to pouze o těch otázkách, které byly uvedeny na programu řádné schůze.

3. Členské schůze Samosprávy domu se může zúčastnit pověřený zástupce Představenstva Družstva.
4. Vypuštěn
5. Vypuštěn
6. O průběhu členské schůze Samosprávy domu se pořizuje písemný zápis, který se předkládá spolu s Usnesením Samosprávy domu Kanceláři Družstva do 10 /deseti/ dnů po konání členské schůze, včetně usnesení o volbě delegáta nebo náhradníka, jsou-li voleni.
7. Rozhodování členské schůze Samosprávy domu se provádí prostřednictvím Usnesení, jež podepisuje delegát, je-li zvolen a přítomen nebo předsedající schůze (svolavatel), které se vyhotovuje v potřebném počtu vyhotovení. Při volbě delegáta a náhradníka Shromáždění delegátů podepisují usnesení také delegát a náhradník s poznámkou, že s volbou souhlasí.
8. Hlasování na členské schůzi Samosprávy domu je veřejné.
9. O námitkách proti Usnesení, byly-li porušeny Stanovy, vnitrodružstevní předpisy nebo Správcovská smlouva, musí být zasláno odvolání do 15-ti dnů Představenstvu Družstva.
10. Schůze Samosprávy domu může hlasovat i mimo schůzi, tzv. per rollam. Při rozhodování mimo schůzi zašle představenstvo Družstva nebo delegát nebo 25 % členů samosprávy domu všem členům písemný návrh rozhodnutí.
11. Návrh rozhodnutí per rollam obsahuje:
 - a) text navrhovaného rozhodnutí a jeho odůvodnění,
 - b) lhůtu pro doručení vyjádření v délce 15 dnů, pro začátek jejího běhu je rozhodné doručení návrhu členovi,
 - c) podklady potřebné pro jeho přijetí.
12. Vyjádření k návrhu rozhodnutí se svolavateli, který hlasování per rollam navrhl.
13. Nedoručí-li člen ve lhůtě podle odst. 11 písm. b) Družstvu písemný souhlas s návrhem usnesení, platí, že s návrhem nesouhlasí. Rozhodná většina se počítá z celkového počtu hlasů všech členů Samosprávy domu. Svolaatel oznámí výsledek rozhodování per rollam, včetně dne jeho přijetí, způsobem stanoveným stanovami pro svolání členské schůze Samosprávy domu všem členům Samosprávy domu, a to bez zbytečného odkladu ode dne jeho přijetí.

Článek 27 **Volba delegáta**

1. Za delegáta a náhradníka na Shromáždění delegátů mohou být zvoleni pouze členové samosprávy, s členstvím v samosprávě delším dvou let k datu volby (včetně členů zrušené nebo sloučené samosprávy), s výjimkou členů, kteří nabyli členství od svých rodinných příslušníků, kteří tuto podmínku splňovali.
2. Delegát jedná v souladu se zájmy členů zařazených do volebního obvodu, v němž byl zvolen.

Článek 28

Samospráva nebydlících členů

Členové Družstva, kteří nejsou nájemci družstevních bytů, ani vlastníky bytových nebo nebytových jednotek v domech původně ve vlastnictví Družstva a v těchto domech ani trvale nebydlí, tvoří samosprávy nebydlících členů. Samosprávy nebydlících členů svolává na doporučení Představenstva Kancelář jednou v kalendářním roce prostřednictvím oznámení na vývěsce umístěné před vchodem sídla Družstva 15 dní před dnem konání schůze samosprávy. Oznámení musí obsahovat hodinu, místo konání a program. Schůze samosprávy tzv. nebydlících členů se může usnášet za přítomnosti nadpoloviční většiny všech členů. Náhradní schůze zvláštní Samosprávy se nesvolává. Volební obvody nebydlících členů určuje Představenstvo.

ODDÍL 3

Shromáždění delegátů

Článek 29

Úkoly Shromáždění delegátů

1. Shromáždění delegátů je nejvyšším Orgánem Družstva. Členové Družstva na něm uplatňují své právo řídit záležitosti Družstva a kontrolovat jeho činnost prostřednictvím delegátů zvolených na schůzi Samosprávy domů.
2. Do výlučné působnosti Shromáždění delegátů patří:
 - a) schvalování koncepce rozvoje a hospodářského plánu Družstva, schvalování zásad hospodaření Družstva a majetkového stavu Družstva, včetně tvorby a použití fondů, schvalování řádné roční závěrky Družstva a rozhodování o tom, jak bude naloženo se ziskem, případně kdo uhradí případné ztráty z hospodaření Družstva
 - b) projednávání a schvalování zpráv Představenstva Družstva a Revizní a kontrolní komise Družstva o činnosti Družstva
 - c) navrhopvat, volit a odvolávat členy Představenstva Družstva a Revizní a kontrolní komise Družstva, včetně provedení doplňovacích voleb
 - d) rozhodovat o odvoláních proti Rozhodnutí Představenstva Družstva, v těch případech, kde je to podle těchto Stanov stanoveno
 - e) rozhodovat o předmětu činnosti Družstva a jeho změnách
 - f) odsouhlasit Zásady pro převody nemovitostí Družstva a jejich zatěžování věcnými břemeny
 - g) schvalovat návrhy zásad odměn pro členy Představenstva, Revizní a kontrolní komise Družstva, orgánů Fondů a odměn či náhrad za úslou mzdu podle odstavce 3 článku 19 Stanov
 - h) přijímat a měnit Stanovy

- i) rozhodovat o rozdělení, sloučení, splynutí, přeměně a jiném způsobu zrušení Družstva nebo o změně právní formy
- j) rozhodovat o dalších otázkách, které si vyhradilo
- k) rozhodovat o prodeji nebo nájmu podniku a o jiných významných majetkových dispozicích nad rámec Zásad pro převody nemovitostí Družstva a jejich zatěžování věcnými břemeny
- l) rozhodovat o prodeji nebo jiných majetkových dispozicích s nemovitostmi, ve kterých jsou byty nebo s byty, takové rozhodnutí může členská schůze přijmout jen po předchozím písemném souhlasu většiny členů bytového Družstva, kteří jsou nájemci v nemovitosti, které se rozhodnutí týká, to neplatí, jestliže Družstvu vznikla povinnost převést byt nebo nebytový prostor do vlastnictví člena, který je nájemcem a dále pro postup Družstva podle zásad odsouhlasených Shromážděním podle čl. 29 odst. 2 písm. f) Stanov
- m) rozhodovat o poplatcích členů družstva a jejich výši.

Článek 30 **Svolání Shromáždění delegátů**

1. Shromáždění delegátů svolává Představenstvo Družstva podle potřeby, nejméně však jednou ročně.
2. Shromáždění delegátů musí být svoláno do 1 / jednoho/ měsíce, požádá-li o to:
 - a) jedna třetina členů Družstva
 - b) jedna třetina delegátů
 - c) Revizní a kontrolní komise Družstva
3. Pozvánka na Shromáždění delegátů musí být uveřejněna nejméně 15 dnů přede dnem jeho konání na informační desce a zaslána delegátům písemně nejpozději 15 (patnáct) dnů před dnem konání Shromáždění delegátů a musí obsahovat termín, místo konání a program jednání Shromáždění delegátů a současně musí být předloženy všechny materiály, jež mají být projednány.
4. Není-li schůze Shromáždění delegátů schopna se usnášet, svolá Představenstvo Družstva náhradní schůzi Shromáždění delegátů tak, aby se konala do 21 dní. Náhradní schůze Shromáždění delegátů musí mít nezměněný pořad jednání a je schopná usnášet se nadpoloviční většinou přítomných delegátů Shromáždění, a to i v případě, že u některého bodu jednání bylo Představenstvem Družstva navrženo kvalifikované hlasování.

Článek 31 **Klíč delegátů Shromáždění**

1. Delegáti na Shromáždění delegátů a jejich náhradníci jsou voleni do funkce na členských schůzích Samosprávy domu tvořících volební obvody, a to podle klíče 1(jeden) delegát na každých započatých 25 členů Družstva v domě, kteří jsou členy Samosprávy.
2. Členové Družstva, kteří nejsou nájemci družstevních bytů, ani vlastníky bytových nebo nebytových jednotek v domech původně ve vlastnictví LBD a v těchto domech ani trvale nebydlí, kteří tvoří Samosprávy nebydlících členů, volí jednoho delegáta na každých započatých 100 (jedno sto) členů.

3. Samospráva, která si zvolila delegáta a náhradníka, je povinna volbu delegáta a náhradníka doložit písemně do podatelny Družstva. Celkový počet delegátů na Shromáždění není dán možným počtem delegátů volitelných ve všech Samosprávách, ale skutečným počtem delegátů zvolených v Samosprávách a doložených Družstvu. Samospráva, která si nezvolila delegáta nebo náhradníka, není na Shromáždění delegátů zastoupena. Představenstvo je povinno informovat členy volebních obvodů o tom, že v jejich samosprávě nebyl zvolen delegát, a to oznámením na informační desce.
4. Volby delegátů zajišťuje a organizuje Představenstvo. Volební obvody vytváří a zrušuje Představenstvo podle pravidel určených v odst. 1 až 3 tohoto článku. Představenstvo vede seznam delegátů.
5. Každý člen družstva je zařazen do některého z volebních obvodů. Žádný člen družstva nemůže být členem více volebních obvodů.
6. Zánikem volebního obvodu zaniká funkce delegáta, který byl zvolen členy družstva zařazenými do zaniklého volebního obvodu.
7. Změna počtu členů družstva zařazených do jednotlivých volebních obvodů nemá za následek zánik funkce dosavadních delegátů ani konání nových voleb delegátů.

Článek 32 **Hlasování Shromáždění delegátů**

1. Shromáždění delegátů rozhoduje na své schůzi hlasováním. Každý delegát má jeden hlas.
2. Pokud není stanoveno těmito Stanovami jinak, je hlasování veřejné.
3. Tajné hlasování je možné při volbě členů Představenstva Družstva, Revizní a kontrolní komise Družstva a členů Fondů Družstva.
4. O tajném hlasování může v některých vybraných otázkách rozhodnout samo Shromáždění delegátů.

ODDÍL 4 **Činnost a úkoly Orgánů Družstva**

Článek 33 **Představenstvo Družstva**

1. Představenstvo Družstva má 10 (deset) členů a 2 (dva) náhradníky.
2. Představenstvo Družstva je oprávněno jednat jménem Družstva ve všech věcech, řídí činnost Družstva a rozhoduje o všech záležitostech Družstva, které nejsou těmito Stanovami nebo zákonem vyhrazeny jinému Orgánu Družstva.
3. Představenstvo Družstva plní Usnesení Shromáždění delegátů a odpovídá mu za svou činnost.

4. Představenstvo Družstva zejména:

- a) navrhuje zásady hlavních směrů činnosti Družstva, které po schválení Shromážděním delegátů provádí
- b) navrhuje zásady hospodářského plánu Družstva
- c) projednává řádné roční závěrky a hodnotí výsledky činnosti Družstva, které předkládá ke schválení Shromáždění delegátů
- d) projednává zprávy Revizní a kontrolní komise Družstva, zprávy o výsledku revizí hospodaření Družstva a zprávy z kontrol provedených státními orgány v Družstvu. Schvaluje opatření k odstranění zjištěných nedostatků a kontroluje jejich provádění
- e) navrhuje zásady pro řízení a činnost Samospráv domů
- f) rozhoduje o přijetí za člena Družstva
- g) rozhoduje o vyloučení člena Družstva
- h) schvaluje vnitrodružstevní předpisy, organizační řády, pokud si Shromáždění delegátů nevyhradilo jejich přijetí
- i) řeší podněty, stížnosti a odvolání členů Družstva, pokud odvolání nesměřuje proti němu, a řeší stížnosti a podněty podané na činnost Kanceláře Družstva
- j) ruší Rozhodnutí ředitele Kanceláře Družstva
- k) vypisuje prostřednictvím Kanceláře Družstva výběrové řízení na zajištění provozu Družstva nebo na opravy a údržbu domů, jež má Družstvo ve správě, pokud není možné takovou činnost zabezpečit vlastními silami a pokud cena za takovou činnost přesáhne 500.000 Kč (pět set tisíc korun českých)
- l) jmenuje a odvolává ředitele Kanceláře Družstva
- m) plní úkoly stanovené těmito Stanovami
- n) nakládá s nemovitostmi v souladu se Zásadami pro převod nemovitostí Družstva a jejich zatěžování věcnými břemeny.

Článek 34

1. Představenstvo Družstva na své první schůzi po zvolení na Shromáždění delegátů volí ze svých členů předsedu, dva místopředsedy a pověří ostatní členy vedením jednotlivých úseků činnosti Družstva.
2. Za Představenstvo Družstva jedná navenek předseda nebo místopředseda nebo Představenstvem pověřený člen Představenstva.
3. Písemné právní jednání Družstva podepisují dva členové Představenstva, vždy však předseda Představenstva nebo místopředseda Představenstva.
4. Představenstvo Družstva může písemnou plnou mocí pověřit zastupováním Družstva jiné fyzické nebo právnické osoby.

Článek 35

Schůze Představenstva Družstva

1. Představenstvo Družstva se schází podle potřeby, nejméně však jednou za měsíc.
2. Představenstvo Družstva svolává písemně předseda nebo jím pověřený člen Představenstva, pokud Představenstvo Družstva nerozhodne o jiném způsobu svolávání.

3. Představenstvo Družstva se musí sejít do 10 (deseti) dnů od doručení podnětu Revizní a kontrolní komise Družstva, jestliže na její výzvu nedošlo k nápravě nedostatků.
4. Schůze Představenstva Družstva se mohou s hlasem poradním zúčastnit předseda a pověřeni členové Revizní a kontrolní komise Družstva a ředitel(ka) Kanceláře družstva.
5. Na schůzi Představenstva Družstva mohou být přizváni členové Družstva a dále odborníci k návrhům řešení pro projednávané otázky.
6. Představenstvo Družstva může přijímat rozhodnutí mimo zasedání nebo zasedat s využitím technických prostředků. Podrobnosti o takovém rozhodování upravuje jednací řád Představenstva.

Článek 36 **Revizní a kontrolní komise Družstva**

1. Revizní a kontrolní komise Družstva je odpovědná pouze Shromáždění delegátů a je nezávislá na ostatních Orgánech Družstva. O své činnosti podává zprávy Shromáždění delegátů.
2. Revizní a kontrolní komise Družstva je oprávněna kontrolovat veškerou činnost Družstva a rovněž projednává stížnosti a podněty členů Družstva a vyžaduje od nich zjednáání nápravy.
3. Revizní a kontrolní komise Družstva upozorňuje na zjištěné nedostatky Představenstvo Družstva a ředitele Kanceláře Družstva a vyžaduje od nich zjednáání nápravy.
4. Revizní a kontrolní komise Družstva se vyjadřuje k řádné roční závěrce a k návrhu na příp. rozdělení zisku, resp. ztráty.
5. Revizní a kontrolní komise Družstva je oprávněna vyžadovat u Představenstva Družstva, Kanceláře Družstva a od předsedů Fondů jakékoli informace o hospodaření Družstva. Představenstvo Družstva, Kancelář Družstva a předsedové Fondů jsou povinni bez zbytečného odkladu oznámit Revizní a kontrolní komisi Družstva všechny skutečnosti, které mohou mít závažné důsledky v hospodaření nebo postavení Družstva, Fondů a členů Družstva.
6. K jednotlivým úkonům může Revizní a kontrolní komise Družstva pověřit jednoho nebo více členů Družstva, kteří v této věci mají oprávnění žádat informace v rozsahu oprávnění Revizní a kontrolní komise Družstva.

Článek 37 **Schůze Revizní a kontrolní komise Družstva**

1. Revizní a kontrolní komise Družstva má 5 (pět) členů a 1 (jednoho) náhradníka.
2. Revizní a kontrolní komise Družstva na své první schůzi po zvolení na Shromáždění delegátů volí ze svých členů předsedu, místopředsedu; o způsobu volby rozhoduje komise.

3. Schůze Revizní a kontrolní komise Družstva svolává její předseda podle potřeby, nejméně však jednou za dva měsíce. Schůze svolává předseda nebo jím pověřený člen komise písemně, pokud komise nerozhodne o jiném způsobu svolávání.

Článek 38

Dozorčí rada Fondu družstevního rozvoje

1. Členy Dozorčí rady Fondu družstevního rozvoje volí Shromáždění delegátů. Dozorčí rada fondu má 3 /tři/ členy, kteří jsou voleni z řad Shromáždění delegátů.
2. Dozorčí rada Fondu družstevního rozvoje na své první schůzi po zvolení na Shromáždění delegátů volí ze svých členů předsedu, místopředsedu.
3. Hlavním úkolem Dozorčí rady Fondu družstevního rozvoje je dozor nad činností Fondu družstevního rozvoje.
4. Dozorčí rada do 60 dnů od svého prvního zvolení vypracuje svůj Statut, který předloží Shromáždění delegátů ke schválení, Statut se stane po schválení součástí těchto Stanov.

Článek 39

Komise Fondu družstevního rozvoje

1. Komise Fondu družstevního rozvoje má 5 /pět/ členů.
2. Shromáždění delegátů volí 3 /tři/ členy komise Fondu družstevního rozvoje z řad delegátů, 2 /dva/ členy komise volí ze svých řad Představenstvo Družstva.
3. Komise Fondu družstevního rozvoje na své první schůzi po zvolení na Shromáždění delegátů volí ze svých členů předsedu, místopředsedu.
4. Hlavním úkolem komise Fondu družstevního rozvoje je postupovat, projednávat a předkládat žádosti o půjčku pro jednotlivé členy Družstva na opravy a údržbu domu ke schválení Představenstvu Družstva.
5. Komise Fondu družstevního rozvoje do 60 dnů od svého prvního zvolení vypracuje svůj Statut, který předloží Shromáždění delegátů ke schválení; Statut se stane po schválení součástí těchto Stanov.

ODDÍL 5

Kancelář Družstva

Článek 40

Úkoly a činnosti Kanceláře Družstva

1. Kancelář Družstva je výkonný a odborný aparát Družstva podřízený řediteli Kanceláře Družstva.
2. Kancelář Družstva odborně řídí ředitel Kanceláře Družstva na základě organizačního řádu a Stanov Družstva, pokud Stanovy nebo vnitrodružstevní předpisy nestanoví jinak.

3. Konkrétní popis činnosti, práva a povinnosti ředitele Kanceláře Družstva a dalších zaměstnanců Kanceláře Družstva stanoví organizační řád schválený Představenstvem Družstva na základě schválených zásad Shromáždění delegátů.

Článek 41

Ředitel Kanceláře Družstva

1. Ředitel Kanceláře Družstva je jmenován Představenstvem Družstva na zákl. veřejně vyhlášeného konkursu.
2. Ředitel Kanceláře Družstva je podřízen Představenstvu Družstva a za svou činnost odpovídá.
3. Ředitel Kanceláře Družstva je odvoláván Představenstvem Družstva.
4. Ředitel Kanceláře Družstva předkládá jednou ročně Shromáždění delegátů návrh kapitoly rozpočtu Družstva, týkající se Kanceláře Družstva, na následující rozpočtový rok a vyhodnocení činnosti Kanceláře, včetně personálního obsazení.

Článek 42

Zaměstnanci Kanceláře Družstva

1. Zaměstnanci Kanceláře Družstva v pracovním poměru a jejich vztahy s Družstvem se řídí pracovně-právními předpisy.
2. Zaměstnanci Družstva nebo ostatní členové Družstva, pokud jsou požadováni, jsou oprávněni činit jménem Družstva právní úkony nutné ke splnění uložených pracovních úkolů pouze tehdy, kdy je to v obchodním styku obvyklé.

ČÁST V.

HOSPODAŘENÍ S NEMOVITOSTMI

Článek 43

Zásady hospodaření s nemovitostmi

1. Družstvo hospodaří s nemovitostmi, k nimž má vlastnická či jiná oprávnění s cílem uspokojovat bytové a související potřeby svých členů a dosahovat zisku.
2. Při hospodaření s nemovitostmi se Družstvo řídí obecně závaznými právními předpisy, zejména zákonem č. 513/91 Sb., a zákonem č. 40/64 Sb., a těmito Stanovami.
3. O pronájmu nemovitostí ve výlučném vlastnictví Družstva rozhoduje Představenstvo Družstva na základě zásad schválených Shromážděním delegátů.

Článek 44

Zásady pro získání družstevního bytu

1. Družstvo pro své členy vytváří předpoklady pro výstavbu družstevních bytů.

2. Družstvo může na žádost svého člena, vlastníka bytové jednotky, tuto bytovou jednotku za tržních podmínek odkoupit nebo poskytnou přiměřené odstupné členovi, který uvolní družstevní byt či nebytový prostor, který má v nájmu.

Článek 45 Převody vlastnictví

1. Na základě právních předpisů, těchto Stanov a Zásad pro převody nemovitostí Družstva a jejich zatěžování věcnými břemeny, schválených Shromážděním delegátů, může Družstvo za tam uvedených podmínek převádět vlastnictví k nemovitostem, jež vlastní, na jiného, popřípadě je zatěžovat věcnými břemeny a zástavními právy a nemovitosti nakupovat.
2. Družstvo může úplatně převést členu Družstva do vlastnictví družstevní byt, popřípadě garáž, ateliér apod., jehož nájem je právem spojeným s jeho členstvím v Družstvu, a to za podmínek dle Metodiky schválené Shromážděním delegátů.

Článek 46 Užívání nemovitostí

1. Družstvo důsledně dbá, aby nemovitý majetek Družstva byl hospodárně využíván, zvláště pak dbá o dodržování povinností nájemci družstevních bytů a nebytových prostor. Družstvo v těchto směrech činí všechna rozhodnutí a potřebná opatření s odbornou péčí.
2. Nájemné družstevního bytu podle těchto Stanov zahrnuje všechny ekonomicky oprávněné náklady, které souvisejí s bytem a nejsou prováděny svépomocí nebo hrazeny přímo nájemcem, zejména se jedná o správu, opravy, údržbu, rekonstrukce a modernizace bytu, včetně všech jeho součástí a zařízení, platby za pravidelné revize a případně nezbytné modernizace plynových a technických zařízení bytu, odpovídající platby na společné části domu a stavební i související pozemky a společná zařízení domu, včetně všech plateb vlastníka bytu společenství vlastníků jednotek, souvisejících úvěrových a daňových povinnosti vlastníka bytu i pojištění bytu a domu. O výši doplatku ekonomicky oprávněných nákladů připadajících na byt za uplynulý rok, které převyšují uhrazené nájemné, rozhoduje Představenstvo Družstva na základě podkladů Kanceláře Družstva, podle výše nákladů Družstva s konkrétním bytem v domě.
3. zrušen
4. Pro nájemce, nečleny Družstva, platí obecné předpisy o nájmu bytů a nebytových prostorů s tím, že hlavním účelem pronájmu nemovitostí těmto nájemcům je dosažení zisku.

ČÁST VI. HOSPODAŘENÍ DRUŽSTVA

Článek 47 Zásady hospodaření

Družstvo hospodaří s cílem uspokojovat bytové a související potřeby členů Družstva a dále s cílem dosahovat zisku.

Článek 48

1. Hospodaření s nemovitostmi je upraveno v Části V. těchto Stanov.
2. Prostředky získané prodejem nemovitostí budou soustředovány ve Fondech Družstva v souladu s jejich schválenými Statuty a na základě souhlasu Shromáždění delegátů.

Článek 49

Rozdělení a použití zisku

1. Všichni členové Družstva se podílejí na zisku Družstva určeném k rozdělení mezi členy rovným dílem.
2. Družstvo je povinno sestavit za každý rok řádnou roční závěrku, na jejímž základě bude rozhodnuto o způsobu rozdělení zisku do jednotlivých Fondů Družstva a pro činnost Družstva. O rozdělení zisku rozhoduje Shromáždění delegátů.
3. Na výši zisku, který se může rozdělit mezi členy Družstva, se usnáší Shromáždění delegátů při projednání řádné roční závěrky.
4. Členové Družstva si mohou vyžádat řádnou roční závěrku a návrh na rozdělení zisku a ztrát k nahlédnutí v Kanceláři Družstva.

Článek 50

Řešení ztrát v hospodaření

1. Ztrátu z hospodaření hradí Družstvo podle rozhodnutí Shromáždění delegátů z Nedělitelného fondu, případně z jiných zdrojů stanovených Shromážděním delegátů. Současně Shromáždění delegátů stanoví snížení procentuální částky vypořádacího podílu podle odstavce 5 článku 14 Stanov. Členové Družstva neručí za závazky Družstva.
2. Představenstvo Družstva v případě ztráty v hospodaření Družstva předloží Shromáždění delegátů rozbor příčin a jmenovitě uvede, kdo ztrátu v hospodaření Družstva způsobil.
3. V případě, že byl spáchán trestný čin, Představenstvo Družstva podá okamžitě orgánům činným v trestním řízení podnět pro zahájení trestního stíhání.

Článek 51

Fondy Družstva

1. Družstvo pro svoji hospodářskou činnost vytváří zejména tyto fondy:
 - * Fond družstevního rozvoje
 - * Sociální fond
2. O vytvoření dalších fondů Družstva rozhoduje Shromáždění delegátů.
3. Tvorba a použití fondů se řídí obecně závaznými právními předpisy, těmito Stanovami, Usneseními Shromáždění delegátů a vnitrodružstevními předpisy.

4. Představenstvo Družstva předloží do 1 (jednoho) roku Statuty Fondů uvedených v odstavci 1 tohoto článku ke schválení Shromáždění delegátů a jednou ročně oznámí Shromáždění delegátů stav jejich využití. Statuty nabudou platnosti dnem schválení.

Článek 52

Vypuštěn

Článek 53

Vypuštěn

Článek 54

Vypuštěn

Článek 55

Vypuštěn

Článek 56

Fond nerozděleného zisku

Zřizuje se Fond nerozděleného zisku uplynulých let, do kterého se převádí nerozdělený zisk počínaje obdobím roku 2020, pokud nebude Usnesením shromáždění delegátů zisk převeden do Fondu družstevního rozvoje

Článek 57

Fond družstevního rozvoje

1. Fond družstevního rozvoje tvoří především příjmy z prodeje družstevního majetku a podnikatelské činnosti Družstva snížené o náklady a výdaje s tím spojené, případně další zdroje podle rozhodnutí Shromáždění delegátů a je tvořen z nerozděleného zisku družstva z minulých let do roku 2019 včetně. Výše Fondu nesmí poklesnout pod vyšší účetní hodnoty nemovitého majetku družstva.
2. Prostředky tohoto Fondu lze použít k financování úvěrů společenstvím vlastníků v domech, které byly původně v majetku družstva, případně úvěrů korporacím, jejichž je případně družstvo členem (případně ke vkladům do nich nebo k ručení za ně), k péči o majetek Družstva, k nabytí dalšího majetku dle Stanov družstva, ke zvýšení základního členského vkladu, k vykonávání činnosti k hájení společných zájmů členů družstva na zajištění řádného bydlení a případně k jiným účelům v souladu s Usnesením Shromáždění delegátů.
3. „Prostředky tohoto Fondu nelze rozdělit mezi členy.

Článek 58

Sociální fond

Sociální fond se tvoří a používá dle zásad stanovených Představenstvem Družstva.

ČÁST VII. PRÁVNÍ ÚKONY

Článek 59

1. Orgány Družstva posuzují a vyřizují písemně písemné podněty členů Družstva podle obsahu podnětu, i když jsou nesprávně označeny. Při jednání o záležitostech členů Družstva spolupracují Orgány Družstva se všemi dotčenými Orgány Družstva, jichž se jednání dotýká tak, aby skutkový stav věcí byl náležitě zjištěn.
2. Má-li se při jednání rozhodovat o záležitostech člena Družstva na základě jeho podnětu, Orgán Družstva přezkoumá, zda podaný podnět obsahuje všechny potřebné náležitosti. Je-li podnět neúplný, vyzve Orgán Družstva člena k doplnění podnětu a ve věci samé nejedná. Podnět členů Družstva orgán projedná teprve po jeho doplnění.

Článek 60

1. Rozhodnutí Orgánů Družstva, které jsou obecného charakteru a dotýkají se všech členů Družstva, se členům doručují písemně prostřednictvím výboru Samosprávy domu. Rozhodnutí Orgánu Družstva dotýkající se jednotlivých členů Družstva nebo jednotlivých Orgánů Družstva se oznamují pouze těmto členům Družstva nebo Orgánům Družstva.
2. V písemném vyhotovení Rozhodnutí Orgánů Družstva, jež se dotýká jednotlivých členů Družstva, musí být uvedeno, kdy a kým bylo vydáno a koho se týká. Rozhodnutí musí obsahovat výrok, odůvodnění a poučení o právu podat odvolání. Odůvodnění není třeba, vyhovuje-li se v Rozhodnutí zcela žádosti člena Družstva.
3. Rozhodnutí dotýkající se jednotlivých členů Družstva musí být vyhotovena písemně a doručena do rukou člena Družstva. Rozhodnutí o vyloučení musí být doručeno do vlastních rukou.

Článek 61

1. Proti Rozhodnutí, které se týká členských práv a povinností, má člen Družstva právo podat písemné odvolání do 15-ti dnů. Odvolací lhůta počíná běžet dnem následujícím po doručení Rozhodnutí. Odvolání má odkladný účinek.
2. Za včas podané se považuje i odvolání, které bylo podáno po uplynutí stanovené lhůty, pokud se člen řídil nesprávným poučením Orgánů Družstva o odvolání nebo jestliže Rozhodnutí poučení o odvolání vůbec neobsahovalo. V takovém případě však lze odvolání podat nejpozději do tří měsíců od doručení Rozhodnutí.
3. O odvolání proti Rozhodnutí předsedy Představenstva Družstva rozhoduje Představenstvo Družstva. O odvolání proti Rozhodnutí Představenstva Družstva rozhoduje Shromáždění delegátů. O odvolání může též rozhodnout orgán, který napadené Rozhodnutí vydal, pokud mu v plném rozsahu vyhoví.

Článek 62

1. Rozhodnutí, proti kterému se již nelze odvolat, nabývá právní moci dnem doručení.
2. Rozhodnutí, které je v právní moci, je závazné a nemůže být změněno ani orgánem, který je vydal.

3. Soud na návrh člena Družstva, jehož se rozhodnutí týká, prohlásí Rozhodnutí Shromáždění delegátů o vyloučení za neplatné, je-li v rozporu s právními předpisy nebo Stanovami.
4. Na návrh člena Družstva vysloví soud neplatnost Usnesení Shromáždění delegátů, pokud je Usnesení v rozporu s právními předpisy nebo těmito Stanovami. Návrh k soudu může člen Družstva podat, požádal-li o zaprotokolování námítky na Shromáždění delegátů, které Usnesení přijalo, nebo jestliže námítku oznámil Představenstvu Družstva do jednoho měsíce od konání tohoto Shromáždění delegátů. Návrh lze podat soudu jen do jednoho měsíce ode dne, kdy člen Družstva požádal o zaprotokolování námítky nebo od oznámení námítky Představenstvu Družstva.

Článek 63

1. Družstvo doručuje svým členům písemnosti zpravidla poštou nebo jiným vhodným způsobem, a to na adresu, kterou člen Družstva sdělil.
2. Doručení písemností doporučeným dopisem nebo do vlastních rukou je nutné pouze v případech určených těmito Stanovami nebo jednacím řádem Družstva.
3. Povinnost Družstva doručit písemnost doporučeným dopisem je splněna, jakmile pošta písemnost doručí nebo jakmile ji vrátí Družstvu z poslední známé adresy člena Družstva jako nedoručitelnou. Tato povinnost je splněna i tehdy, jakmile je písemnost doručena členem Družstva nebo pracovníkem Družstva a adresát její převzetí písemně potvrdí.
4. Povinnost Družstva doručit písemnost do vlastních rukou je splněna:
 - a) členem nebo zaměstnancem Družstva, jakmile adresát její převzetí písemně potvrdí,
 - b) při doručování poštou, jakmile pošta písemnost do vlastních rukou doručí.Zmaří-li vědomě druhá strana dojití, platí, že řádně došlo.

Článek 64

Představenstvo Družstva promine ze závažných důvodů zmeškání lhůty, požádá-li o to člen do patnácti dnů ode dne, kdy pominula příčina zmeškání, a učiní-li v téže lhůtě zmeškaný úkon. Představenstvo Družstva může této žádosti přiznat odkladný účinek. Zmeškání lhůty nelze prominout, jestliže ode dne, kdy měl být úkon učiněn, uplynul jeden rok.

Článek 65

„Rekonstrukce“ a dodatečné vyhotovení spisů a jiných dokumentů

1. Spisy a jiné dokumenty Družstva, které byly zcela nebo zčásti zničeny nebo se ztratily, rekonstruuje, jestliže je to třeba, Orgán Družstva nebo pracovník Družstva, v jejichž funkční nebo pracovní náplni tato činnost v době rekonstrukce je.
2. Při rekonstrukci spisů a jiných dokumentů Družstva se vychází ze všech zachovaných a dostupných písemných materiálů jiných orgánů a třetích osob, které s rekonstruovanými spisy a jinými dokumenty souvisí a z nichž lze obsah rekonstruovaných spisů a jiných dokumentů spolehlivě dovodit. Výjimečně lze rekonstruovat i na základě písemného sdělení osob, pokud nejsou pochybnosti o jejich nestrannosti.

3. Rekonstruovaný spis nebo jiný dokument Družstva se v záhlaví výrazně označí slovem „REKONSTRUKCE“. V poznámce se uvede, na základě jakých písemných materiálů, popřípadě sdělení, jak k rekonstrukci došlo.
4. Ustanovení předchozích odstavců tohoto článku se použije i pro dodatečné vyhotovení spisů nebo jiných dokumentů, které v důsledku nečinnosti Orgánů Družstva nebo jejich předchozího nesprávného postupu nebyly vyhotoveny.
5. Výsledek „rekonstrukce“ musí schválit Představenstvo Družstva.
6. Náklady spojené s rekonstrukcí a dodatečným vyhotovováním spisů a jiných dokumentů hradí Družstvo, pokud způsobilo ztrátu, poškození nebo zničení dokumentů. Současně Představenstvo Družstva ustanoví komisi, která rozhodne o míře zavinění a o náhradě škody uplatňované na konkrétním viníku. V případě, že o rekonstrukci nebo dodatečné vyhotovení spisů požádá člen Družstva, uhradí potřebnou částku Kanceláři Družstva, pokud za ztrátu nebo zničení člen odpovídá.

Článek 66 **Archiv dokumentů Družstva**

1. Představenstvo Družstva vydá do 1 (jednoho) roku organizační řád Archivu Družstva, ve kterém upraví podle obecně právních předpisů uložení, nakládání, zpřístupnění a využívání tohoto Archivu Družstva, který vznikl od založení Družstva.
2. O Archiv Družstva pečuje Kancelář Družstva.

ČÁST VIII. **SPOLEČNÁ, PŘECHODNÁ A ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ**

Článek 67

1. Pokud není těmito Stanovami uvedeno jinak, řídí se právní vztahy mezi Družstvem a jeho členy, jakož i mezi členy Družstva navzájem ustanoveními těchto Stanov. Pokud právní vztahy vzniklé před nabytím účinnosti těchto Stanov nelze řešit podle stávajících Stanov, řídí se tyto právní vztahy Stanovami, za kterých právní vztahy vznikly.
2. O přihláškách za člena Družstva a návrzích na vyloučení členů Družstva, o nichž před nabytím účinnosti těchto Stanov Orgány Družstva s konečnou platností nerozhodly, bude rozhodnuto podle těchto Stanov.
3. Všechna ustanovení těchto Stanov Družstva platí pouze, pokud se nepřičí donucujícím či kogentním ustanovením zákona.

Článek 68

Tyto Stanovy ruší a nahrazují všechny předešlé Stanovy Lidového bytového družstva.

Článek 69

Stanovy Lidového bytového družstva Praha 3 byly schváleny Usnesením Shromáždění delegátů konaném dne 3. března 1998 a vstupují v platnost dnem, kdy byly doručeny rejstříkovému soudu.

Toto je úplné znění Stanov ve znění změn Stanov schválených usnesením Shromáždění delegátů konaném dne 20.6.2001, 15.4.2002, 12.12.2006, 14.12.2010, 24.10.2013, 25.11.2014, 7.12.2015 a 13.10.2021.

Účinnost změny stanov schválené dne 24.10.2013 týkající se článků 9, 10 a 46 Stanov nabývají účinnosti ke dni, který předchází dni nabytí účinnosti zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ostatní změny stanov nabývají účinnosti ke dni nabytí účinnosti zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích).

Za správnost úplného znění Stanov Lidového bytového družstva Praha 3:

PhDr. Pavel Baran, CSc.
předseda představenstva