

**PŘEHLED ZMĚN**  
**NÁVRH PŘEDSTAVENSTVA NA ÚPRAVU STANOV PRO ČS BD – k 25. 3. 2018**

**S T A N O V Y**  
**BYTOVÉHO DRUŽSTVA CHABAŘOVICKÁ 1321 – 1326**

**čl. 4**  
**Předmět činnosti**

- ~~3. Družstvo zajišťuje odstranění poruch na společném vybavení a zařízení domu, sloužícímu členům družstva. Jestliže vznikla porucha neodborným zásahem či manipulací ve společných prostorách nebo bytech či nebytových prostorách a způsobila škodu nebo byla-li způsobena škoda úmyslně, náhrada škody bude uplatňována vůči původci, který ji způsobil.~~
- ~~4. Družstvo učiní prohlášení vlastníka bytového domu č. p. 1321/1326 v Chabařovické ulici v Praze 8 – Kobylisích, které bude obsahovat náležitosti, stanovené v ustanovení § 1166 zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, včetně uvedení stanov společenství vlastníků jednotek a dalších náležitostí uvedených v souvisejících právních předpisech, zejména nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí, souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím. Rovněž učiní příslušná podání Katastrálnímu úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, za účelem provedení zápisu prohlášení vlastníka o rozdělení jednotek do veřejného seznamu – katastru nemovitostí.~~
10. ~~Poté, kdy vznikne~~ Od vzniku společenství vlastníků ~~podle ustanovení občanského zákoníku o bytovém spoluvlastnictví a družstevní byty a nebytové prostory budou postupně převáděny do vlastnictví nájemců,~~ bude družstvo vykonávat práva a povinnosti, vyplývající z právních předpisů a těchto stanov jako vlastník ~~dosud nepřevedených družstevních~~ bytů a nebytových prostor a jeden ze členů společenství vlastníků. Činnosti, spadající pod správu společných částí domu a pozemku, ~~bude zajišťovat po svém vzniku zajišťuje~~ Společenství vlastníků.

**čl. 8**  
**Nájem nedružstevního nebytového prostoru**

4. Nájemce nebytového prostoru nesmí tento nebytový prostor podnajmout bez souhlasu družstva.

**čl. 18**  
**Zánik členství v důsledku vyloučení člena z družstva**

1. Člena bytového družstva nebo společné členy bytového družstva, s jejichž členstvím je spojen nájem družstevního bytu nebo společný nájem družstevního bytu, lze vyloučit z družstva, poruší-li závažným způsobem nebo opakovaně své členské povinnosti, přestal-li splňovat podmínky pro členství nebo z jiných důležitých důvodů, uvedených v těchto stanovách, zejména pokud jako nájemce
- a) byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na družstvu nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází,
  - b) přes předchozí upozornění představenstva a písemnou výstrahu představenstva hrubě porušuje své povinnosti z nájmu, určené především ~~zákonem,~~ stanovami, ~~rozhodnutím členské schůze~~ Platebním řádem BD a domovním řádem ~~bytového družstva~~ Společenství, zejména když:
7. ~~Nabyvatel~~ ~~Převodce~~ je povinen v kanceláři bytového družstva složit kauci ve výši 5 000,- Kč, která bude vypořádána při vyúčtování služeb za příslušný rok.

## čl. 24 Finanční závazky člena

2. ~~Po vzniku společenství vlastníků podrobnou úpravu~~ Povinností členů družstva - nájemců družstevních bytů v souvislosti s placením nájemného, úhrad za služby, případně dalších plateb, odsouhlasených členskou schůzí, obsahuje **Platební řád družstva BD schválený členskou schůzí. platební řád družstva dále**, který upravuje i platební povinnosti členů družstva, kteří nejsou nájemci družstevních bytů.
4. V případě prodlení se splněním oznamovací povinnosti podle čl. 7, bodu 6. stanov je člen povinen uhradit družstvu pokutu, stanovenou **právním předpisem zákonem 67/2013 Sb.**
5. Dlužné platby, mimořádné splátky apod. lze zasílat na běžný účet bytového družstva **č. 27 – 4599640240/0100.**

## čl. 28 Práva a povinnosti člena družstva

2. Člen družstva je zejména povinen:
  - b) hradit řádně úhrady za služby, hradit dále příspěvky do fondů a další platby ve výši a lhůtách, stanovených **členskou schůzí; po vzniku společenství vlastníků plnit řádně a včas povinnosti, stanovené „Platebním řádem BD družstva“**,
  - ~~c) uhradit příspěvky do fondů ve stanovené výši a ve stanovených lhůtách,~~
    - n) pro případ nenadálé události, vyžadující přístup do bytu (havárie vody, topení, plynu apod.), je člen družstva povinen sdělit představenstvu kontakt na sebe či jinou osobu, která je oprávněna zajistit přístup do bytu.

## čl. 31 Práva a povinnosti družstva vůči členům

1. Družstvo má zejména tato práva:
  - a) vyžadovat na členu plnění členských povinností podle těchto stanov, dodržování **Domovního řádu Společenství, Platebního řádu BD**, usnesení členské schůze, platných zákonů a nařízení,
2. Družstvo má zejména tyto povinnosti:
  - e) všestranně, důsledně a hospodárně zajišťovat správu ~~domu družstevního majetku~~, tj. zajišťovat údržbu, opravy, dodávky vody, elektrické energie, odvoz komunálního odpadu apod., jakož i provádět pravidelná vyúčtování záloh na služby, spojené s bydlením členů družstva, případně jiné služby, poskytované členům v rámci předmětu činnosti družstva,  
~~i) vést o své činnosti, aktivitách, nákladech apod. databázi družstva~~

## čl. 32 Údržba družstevních bytů a domu

2. Člen družstva odpovídá za:
  - c) družstvo zajišťuje opravy a údržbu družstevních bytů, které jsou užívány stávajícími nájemci, kteří se nestali členy družstva bytu v rozsahu stanoveném nařízením vlády č. 308/2015 Sb.
- ~~3. Družstvo zajišťuje údržbu a opravy domu v následujícím rozsahu:~~
  - ~~a) konstrukční části nosné a obvodové včetně izolací a klempířských prvků (včetně balkónů a lodží),~~
  - ~~b) střecha včetně izolací a klempířských prvků,~~
  - ~~c) kompletní společné prostory,~~
  - ~~d) součásti a příslušenství domu mimo vlastní půdorys domu — předsazená schodiště, nájezdové rampy, okapové chodníčky,~~
  - ~~e) instalace vody, kanalizace, vytápění, elektro — silnoproudé a slaboproudé v části hlavních rozvodů a společných prostor,~~

- f) instalace plynu komplet včetně revize,
- g) revize elektro ve společných prostorech domu,
- h) revize ručních hasicích přístrojů,
- i) tělesa včetně ventilů ústředního topení,
- j) výtahy včetně strojoven a výtahových šachet (kromě údržby a oprav, které jsou zúčtovatelné s nájemci bytů jako služba),
- k) hromosvody včetně revizí,
- l) opravy, cejchování a výměny měřidel ÚT, SV a TV,
- m) STA včetně rozvodů k účastnickým zásuvkám v bytech.

4. Družstvo koordinuje společnou péči o dům a společné prostory (např. barevné řešení oken, zábradlí, lodžie, balkóny, včetně jejich jednotného zasklení, společných interiérů atp.). Postupy schválené v souladu s těmito stanovami a zákonem jsou pro členy družstva závazné.

### **čl. 33 Zřízení fondů družstva**

1. Družstvo zřizuje tyto fondy:
- a) nedělitelný fond,
  - b) fond oprav,
  - c) fond odměn.

### **čl. 34 Nedělitelný fond**

1. Při svém vzniku zřídilo družstvo nedělitelný fond ve výši 10 % zapisovaného základního kapitálu.
2. Družstvo může doplňovat nedělitelný fond z ročního čistého zisku.
3. Prostředky nedělitelného fondu se používají na úhradu ztráty družstva, nebo jinak podle rozhodnutí členské schůze, zejména na využití v oblasti investic.
4. Nedělitelný fond se nesmí použít za trvání družstva k rozdělení mezi členy.

### **čl. 35 Fond oprav**

1. Fond je tvořen z pravidelných měsíčních úhrad, placených členy družstva, poměrně, podle velikosti podlahové plochy jimi užívaných družstevních bytů, přičemž lodžie (balkóny) se do podlahové plochy zahrnují jednou polovinou výměry.
2. Prostředky fondu se používají na úhradu běžných provozních a správních nákladů, oprav a technických zhodnocení objektu Chabařovická 1321–1326; družstvo úhrady proplácí zejména na základě došlých faktur a jiných dokladů. Na základě rozhodnutí členské schůze lze prostředky fondu použít na zvýšení fondu odměn.

### **čl. 36 Fond odměn**

1. Fond odměn je tvořen z pravidelných měsíčních úhrad, placených členy družstva. Lze jej na základě rozhodnutí členské schůze navýšit z fondu oprav.
2. Fond odměn slouží k výplatě peněžních odměn členům představenstva a kontrolní komise za splněné úkoly, kterými je zajišťováno řízení a provoz bytového družstva, za plnění povinností v souladu s předmětem činnosti družstva. Odměny jsou vypláceny podle Systému odměn členů orgánů družstva, schváleného členskou schůzí.
3. Systém odměn členů orgánů družstva obsahuje základní rozdělení hotovosti, vytvořené z úhrad členů družstva, určených na odměny a stanovených podle údajů v evidenčním listu a částky,

~~převedené z fondu oprav do fondu odměn dle rozhodnutí členské schůze družstva.~~

~~4. O každé změně systému odměn členů orgánů družstva rozhoduje členská schůze.~~

~~5. Systém odměn a z něho vyplývající výpočet výše odměn každého člena orgánů družstva je jediným podkladem pro nárok na odměnu člena orgánu a splňuje odměnu, která musí být sjednána ve smlouvě o výkonu funkce, uzavřené v souladu s § 59 zákona mezi členem orgánu a družstvem.~~

~~6. O kritériích odměn a jejich výši jsou členové družstva informováni.~~

### **čl. 37**

~~Po vzniku společenství vlastníků v objektu Chabařovická 1321—1326, Praha 8, k datu faktického zahájení jeho činnosti, tj. převzetí správy domu a pozemku tímto společenstvím, přestává platit čl. 33 až čl. 36 stanov s tím, že hospodaření družstva se od tohoto okamžiku řídí ustanovením čl. 38—čl. 44 stanov. Datum zahájení činnosti společenství vlastníků oznámí členům družstva představenstvo.~~

### **čl. 39**

#### **Úvěrový fond**

~~2. Prostředky tohoto fondu je možno použít pouze na splácení úvěrů družstva.~~

~~3. Splacením takto vzniklého závazku družstvu závazků družstva z úvěrových smluv příslušnému peněžnímu ústavu a vyrovnáním pohledávek se všemi členy družstva, kteří se na jejich splácení podíleli, tento fond zaniká.~~

### **čl. 43**

#### **Fond odměn**

~~1. Fond odměn je tvořen z pravidelných měsíčních úhrad, placených všemi členy družstva v souladu s Platebním řádem BD.~~

### **čl. 48**

#### **Členská schůze**

~~1. Nejvyšším orgánem družstva je schůze členů družstva (dále jen členská schůze).~~

~~2. Do působnosti členské schůze patří:~~

~~e) schvalovat celkovou roční výši odměny mimořádnou výši odměny pro představenstvo a kontrolní komisi, rozhodovat o odměnách pro další členy družstva za mimořádné práce a služby pro družstvo,~~

~~q) schvalovat platební řád, domovní řád, systém odměn členů orgánů družstva, případně další interní předpisy,~~

~~7. Svolavatel nejméně 15 dnů přede dnem konání členské schůze uveřejní pozvánku na členskou schůzi na internetových stránkách družstva a informační tabuli ve všech vchodech domu a členům bydlícím v domě pozvánku předá osobně proti podpisu. Současně nebydlícím členům ji zašle na adresu uvedenou v seznamu členů, případně mailem na jeho mailovou adresu, oznámenou družstvu.~~

### **čl. 49**

#### **Schopnost členské schůze se usnášet**

~~5. Při hlasování členské schůze má každý člen šest hlasů, jeden hlas, společně členové mají také šest hlasů dohromady. Člen družstva, který si svůj družstevní byt převedl do svého vlastnictví, má jeden hlas.~~

~~7. Členská schůze je schopná usnášení, je-li přítomna většina všech členů, jsou-li přítomni členové, mající většinu všech hlasů.~~

10. Rozhoduje-li členská schůze o:

- a) schválení poskytnutí finanční asistence,
- b) zrušení družstva s likvidací,
- c) přeměně družstva,

je členská schůze schopna se usnášet, pokud jsou ~~přítomny~~ **přítomni členové, mající** alespoň dvě třetiny všech ~~členů hlasů~~ **členů hlasů** a usnesení musí být přijato alespoň dvěma třetinami ~~přítomných hlasů členů~~ **přítomných hlasů členů**.

#### čl. 55

##### Postavení a působnost představenstva družstva

g) předkládá členské schůzi ke schválení účetní závěrku s návrhem na rozdělení zisku nebo úhradu ztráty, ~~připravuje pro členskou schůzi ke schválení investiční záměry, tj. opravy nebo rekonstrukce poškozených nebo zanedbaných částí domu atd.,~~

h) rozhoduje o výdajích družstva ~~de nad limitu~~ peněžní částky dle čl. 48, bodu 2., písm. ~~q) r)~~ stanov,

~~k) průběžně zpracovává a vede databázi o činnosti představenstva, smlouvách, investiční činnosti, statistiku spotřeby vody, plynu, tepla, elektrické energie apod.; tato databáze slouží členům představenstva při rozhodování a správě majetku družstva.~~

#### čl. 66

##### Společná ustanovení

8. Provoz domu je upraven Domovním řádem Společenství vlastníků Chabařovická 1321-1326, Praha 8, ~~vycházejícím z platných stanov Bytového družstva Chabařovická 1321—1326.~~