

Stanovy družstva PANORAMA, vlastníka privatizovaného domu

Kapitola I Základní ustanovení

Článek 1. Název a sídlo družstva

1. Firma přijalo název PANORAMA, bytové družstvo Ústí n.L., sídlem družstva je Ústí n.L., SNP 57, PSČ 400 11
2. Družstvo je společenstvím osob, založeným za účelem zajišťování bydlení svých členů.
3. Družstvo je právnickou osobou, která odpovídá za porušení svých závazků celým svým jménem.

Článek 2.

Předmětem činnosti družstva je péče o dům, který je v jeho vlastnictví, zejména:

- a) zajišťování úklidu, údržby, oprav a modernizace domu
- b) zprostředkování úhrad za služby poskytované v souvislosti s bydlením a stanovení a vybírání nájemného.
- c) čerpání příspěvků na opravy domu
- d) nájem bytových a nebytových prostor
- e) řešení sporů mezi nájemníky v domě, které vznikly v souvislosti s užíváním bytů a nebytových prostor, pokud nenáleží jinému.

Článek 3. Základní kapitál

1. Základní kapitál tvoří souhrn členských vkladů, které členové splatili, nebo k jejich splacení se zavázali při vstupu do družstva.
2. Zapisovaný základní kapitál družstva činí 50 000,- Kč.
3. Základní kapitál se eviduje podle jednotlivých členů.

KAPITOLA II

Členství v družstvu

Článek 4.

Vznik členství a splnutí členství

- 1) Členy družstva se mohou stát osoby fyzické i právnické.
- 2) Při vzniku družstva se může stát jeho členem nájemce bytu nebo nebytového prostoru, který se zavázal přispět určenou částí kupní ceny domu k jeho převodu do vlastnictví družstva a podal písemnou přihlášku do družstva.
- 3) Za trvání družstva může členství vzniknout na základě písemné členské přihlášky rozhodnutím členské schůze o přijetí za člena, pokud se uchazeč zavázal splatit členský vklad a vypořádal se s dosavadním členem družstva – nájemcem bytu či nebytového prostoru v domě.
- 4) Splňuje-li uchazeč všechny stanovené podmínky, vzniká jeho členství v družstvu ke dni, kdy byl členskou schůzí schválen a následuje po dni rozhodnutí o přijetí.
- 5) Uchazeči o členství, který nebyl přijat za člena družstva, vrátí družstvo zaplacený členský podíl nebo vstupní vklad nejpozději do 30ti dnů ode dne rozhodnutí o odmítnutí uchazeče o členství.
- 6) Dědic po zesnulém členovi, kterému připadl v dědickém řízení členský vklad a zůstavitelem zaplacená část kupní ceny domu, vstupuje do členských práv a povinností zesnulého člena, včetně nájemního vztahu k bytu nebo nebytovému prostoru. Členství dědice nevzniká, pokud nesplňuje podmínky pro jeho vznik stanovené zákonem.
- 7) Člen družstva se může dohodnout s jinou osobou o převodu svých členských práv a povinností, která pak přecházejí na nabyvatele ve vztahu k družstvu předložením dohody družstvu, anebo pozdějším dnem uvedeným v dohodě, pokud nabyvatel splňuje podmínky pro vznik členství v družstvu.
- 8) Stane-li se jeden z manželů za trvání manželství členem družstva, vzniká společné členství manželů v družstvu, pokud se nedohodli jinak. V tom případě je povinnost člena seznámit s dohodou představenstvo družstva.
- 9) Společné členství manželů se změní na samostatné členství jednoho z bývalých manželů dle rozhodnutí soudu.
- 10) V případě sloučení nebo splnutí družstva s jiným družstvem vzniká členství v nově vzniklém družstvu dnem zápisu tohoto družstva do obchodního rejstříku.
- 11) Jestliže člen získá v témž družstvu další členství, např. z důvodu dědictví, převodem členských práv a povinností, sloučením družstev a převodu části majetku, vyzve družstvo člena, aby provedl některou z dispozic s členstvím podle zákona a stanov. Jestliže člen nevykonává tuto dispozici do tří měsíců od výzvy družstva, splyne takto získané členství s členstvím původním v členství jediné.

Článek 5. Zánik členství

- 1) Členství v družstvu zaniká:
 - a) Dohodou člena a družstva
 - b) Vystoupením
 - c) Vyloučením
 - d) Úmrtím člena nebo zánikem právnické osoby-člena družstva (viz bod 7 níže)
 - e) Zánikem družstva
 - f) V ostatních případech stanovených zákonem
- 2) Dohoda člena družstva o zániku členství musí být uzavřena písemně. Členství zaniká dnem, který je v ní uveden jako den zániku členství. Není-li den zániku v dohodě uveden, zaniká členství dnem sepsání dohody.
- 3) Vystoupením zaniká členství po uplynutí 3 měsíců ode dne, kdy člen písemně oznámil vystoupení z družstva.
- 4) Družstvo může vyloučit člena, když
 - a) opětovně a přes výstrahu závažným způsobem porušuje své členské povinnosti uložené mu zákonem nebo stanovami,
 - b) byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu nebo proti členu družstva.
- 5) Rozhodnutí o vyloučení může být přijato pouze do 3 měsíců ode dne, kdy se družstvo dozvědělo důvod vyloučení, nejpozději však do jednoho roku ode dne, kdy tento důvod vznikl.
- 6) Písemné rozhodnutí o vyloučení musí být členovi doručeno. Nesouhlasí-li člen s vyloučením, může podat odvolání členské schůzi o opětovné projednání své záležitosti. Odvolání má odkladný účinek. Nevyhoví-li členská schůze odvolání člena, může se člen obrátit na soud.
- 7) Úmrtím člena zaniká jeho členství, pokud v něm nepokračuje jeho dědic. Zánikem právnické osoby – člena družstva zaniká i její členství vstupem do likvidace, prohlášením konkurzu nebo zánikem, pokud nemá tato právnická osoba svého právního nástupce.
- 8) Se zánikem manželství zaniká i společné členství manželů v družstvu dle rozhodnutí soudu.
- 9) Členství v družstvu zaniká dnem výmazu družstva z obchodního rejstříku.
- 10) S bývalým členem je družstvo povinno provést majetkové vypořádání.

Článek 6. Členská evidence

Družstvo vede seznam svých členů. Zapisuje do něho jméno (název) a bydliště (sídlo) člena, výši jeho členského vkladu a jeho splacení a rodné číslo (IČO) člena. Družstvo je povinno zajistit, aby byly bezodkladně do seznamu členů zapisovány změny v něm vyznačených skutečností. Člen družstva má právo nahlížet do seznamu členů a žádat vydání potvrzení o svém členství a obsahu jeho zápisu v seznamu. Družstvo je povinno umožnit každému, kdo osvědčí právní zájem, aby nahlédl do seznamu.

Článek 7. Majetková účast člena

- 1) Členové jsou povinni se majetkově podílet na zajištění činnosti družstva členskými vklady.
- 2) Členský vklad se skládá ze základního členského vkladu ve výši 1 000,- Kč, ze vstupního vkladu ve výši 200,- Kč, který je součástí základního členského vkladu a z dodatečného členského vkladu, který se rovná ceně bytu podle ocenění prodejcem, případně jím pověřenou organizací při privatizaci domu podle zákona 72/94 Sb. v platném znění.
- 3) Člen je povinen upsat jeden členský vklad a splatit jej nejpozději do 1 roku od vzniku svého členství. Vyžaduje-li to finanční stav družstva, může se členská schůze usnest, že členové jsou povinni splatit nesplacenou část vkladu dříve.
- 4) Po dobu trvání členství zůstává členský vklad v družstvu.
- 5) Po splacení svého členského vkladu se může člen zavázat k upsání a splacení dalších členských vkladů či k další majetkové účasti na zajištění činnosti družstva. Další členský vklad činí 1 000,- Kč, k upsání a složení dalšího členského vkladu je třeba souhlasu členské schůze.
- 6) Další členský vklad člena se úročí zpravidla procentem užívaným k úročení dlouhodobých depozit v bankách. Konkrétní výši úročení stanoví členská schůze v souvislosti se schvalováním účetní závěrky družstva.
- 7) Požádá-li člen o vrácení svého dalšího členského vkladu i za trvání svého členství v družstvu, bude mu vrácen nejpozději do půl roku od požádání.
- 8) Případná majetková účast člena na činnosti družstva může mít i věcnou podobu. Věc pak bude oceněna a členu může být poskytnut odpovídající ekvivalent za užívání věci. Rovněž zde bude věc vrácena do půl roku po požádání o její vrácení. Vše schvaluje členská schůze.

Článek 8. Majetkové vyrovnání s bývalým členem

- 1) Při zániku členství za trvání družstva má člen nárok na vypořádací podíl.
- 2) Vypořádací podíl se určí poměrem splaceného členského vkladu bývalého člena, násobeného počtem ukončených roků jeho členství k souhrnu splacených členských vkladů všech členů násobených počtem ukončených roků jejich členství.
- 3) Pro učení vypořádacího podílu je rozhodující stav vlastního kapitálu družstva podle účetní závěrky za rok, v němž členství zaniklo, přičemž se nepřihlíží k jmění, které je v nedělitelném fondu a v jiných zajišťovacích fondech družstva.
- 4) Družstvo odečte od vypořádacího podílu splatné pohledávky, vzniklé za služby poskytnuté v souvislosti s bydlením bývalého člena v domě.
- 5) Nárok bývalého člena na vypořádací podíl je splatný uplynutím tří měsíců od schválení účetní závěrky družstva za rok, v němž členství zaniklo.
- 6) Další členské vklady a další majetková účast se vrací bývalým členům ve výši, v níž byly do družstva vneseny, pokud členská schůze nerozhodne, že se vrací ve valorizované výši.

Článek 9.

Práva a povinnosti členů

- 1) Člen družstva má zejména právo:
 - a) podílet se na jednání a rozhodování členské schůze
 - b) volit a být volen do orgánů družstva
 - c) na uzavření smlouvy o nájmu bytu (nebytového prostoru)
 - d) vznášet připomínky a dotazy na orgány družstva a být o jejich vyřízení informován
 - e) podílet se na výhodách, které družstvo poskytuje podle stanov a usnesení členské schůze
 - f) užívat společných prostor a zařízení domu
 - g) na roční vyúčtování zaplacených záloh
 - h) získat byt do vlastnictví, a to po roce ode dne, kdy doplatil cenu stanovenou družstvu prodejcem domu. Náklady s převodem tohoto bytu do vlastnictví půjdou na jeho vrub.
 - i) Požádat o svolání mimořádné členské schůze, případně podat námitky proti usnesení členské schůze soudu, případně podat žalobu o náhradu škody způsobené družstvu v souladu s ustanoveními obchodního zákoníku
- 2) Člen má zejména povinnost:
 - a) dodržovat stanovy, domovní řád, usnesení členské schůze
 - b) majetkově se podílet na činnosti družstva ve formách a za podmínek určených stanovami a usneseními členské schůze
 - c) ve stanovených nebo dohodnutých lhůtách platit zálohy na úhradu služeb poskytovaných v souvislosti s bydlením a příspěvky na správu domu, popřípadě i doplatky zjištěné při ročním vyúčtování zaplacených záloh
 - d) umožnit pověřeným zástupcům družstva zjištění technického stavu jednotky a včas oznamovat družstvu změny údajů zapisovaných do členské evidence a údajů významných pro zúčtování záloh na úhradu služeb poskytovaných v souvislosti s bydlením
 - e) společné prostory a zařízení domu užívat šetrně a oznámit družstvu jejich poškození
 - f) upozorňovat družstvo na závady na spravovaném majetku, na chování nebo činnost, poškozující tento majetek a podle svých možností a schopností přiměřeně působit proti šíření závad a škod
 - g) dodržovat družstevní a občanskou kázeň v domě
 - h) uhradit škody na majetku družstva způsobené jím, případně dalšími obyvateli jeho bytu
- 3) Při opětovném porušení členských povinností může předseda písemně upozornit člena a v závažnějších případech opětovného porušování udělit veřejné napomenutí, např. na členské schůzi nebo na vývěsní desce v domě. Proti těmto opatřením se může člen odvolat k členské schůzi, která rozhodne s konečnou platností.

Kapitola III Orgány družstva

Článek 10.

Orgány družstva jsou:

- a/ členská schůze
- b/ představenstvo
- c/ kontrolní komise

Článek 11. Členská schůze

- 1) Členská schůze je nejvyšší orgán družstva.
- 2) Členská schůze se schází podle potřeby, musí vždy být svolána do jednoho měsíce po sestavení účetní závěrky družstva.
- 3) Požádá-li o svolání členské schůze alespoň jedna třetina členů družstva nebo kontrolní komise, musí být svolána do dvou týdnů po obdržení žádosti o svolání.
- 4) Členská schůze má být svolána alespoň týden předem vývěskou v domě a písemnou pozvánkou. Na ní je kromě, data a hodiny konání schůze uveden program jednání.
- 5) Je-li představenstvo v prodlení se svoláním členské schůze, je oprávněn členskou schůzi svolat člen, kterého písemně pověří skupina členů žádající o svolání členské schůze.
- 6) Není-li svolaná členská schůze schopna usnášení, musí být svolána náhradní tak, aby se konala do dvou týdnů od data původně svolané. Náhradní členská schůze musí mít nezměněný pořad jednání s je usnášeníschopná za jakéhokoliv počtu členů družstva.
- 7) Do působnosti členské schůze patří:
 - a) měnit stanovy a přijímat domovní řád a jeho změny
 - b) volit a odvolávat členy představenstva a kontrolní komise
 - c) projednávat a schvalovat roční účetní závěrku
 - d) rozhodovat o rozdělení a užití zisku a o způsobu úhrady ztráty, schvalovat pravidla pro tvorbu a užití fondů družstva
 - e) rozhodovat o zvýšení nebo snížení zapisovaného základního kapitálu družstva
 - f) rozhodovat o základních otázkách koncepce rozvoje družstva, zejména zajišťování výkonu správy, provozu, údržby a oprav společných částí domu
 - g) rozhodovat o splnutí, sloučení, přeměně, rozdělení a o jiném zrušení družstva nebo o změně jeho právní formy
 - h) rozhodovat o prodeji nebo jiných majetkových dispozicích s nemovitostmi, ve kterých jsou tyto byty nebo s byty a o dalších otázkách družstva, pokud to vyžaduje zákon, stanovy, popřípadě si to členská schůze vyhradí
 - i) vykonávat působnost představenstva a kontrolní komise, pokud tyto orgány nepracují a nedošlo dosud k jejich odvolání a zvolení nových

- 8) Členská schůze se může platně usnášet, byla-li řádně svolána a je na ní přítomna Nadpoloviční většina členů družstva. Usnesení je přijato, vyslovila-li se pro ně většina přítomných členů. K platnosti přijetí usnesení členské schůze o změně stanov, sloučení, splynutí, rozdělení či přeměně družstva, případně o úvěrovém zatížení družstva, o jiném zrušení družstva je třeba, aby se pro navrhované řešení vyslovily nejméně dvě třetiny všech členů družstva.
- 9) Každý člen má na členské schůzi jeden hlas.
- 10) O jednání členské schůze se pořizuje zápis, který musí obsahovat: datum a místo konání schůze, přijatá usnesení, výsledek hlasování a nepřijaté námítky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování. K zápisu se přikládá seznam účastníků zasedání, pozvánka na ně a podklady, které byly předloženy k projednáváním bodům. Každý člen má právo vyžádat si zápis z členské schůze k nahlédnutí.
- 11) Usnesení z členské schůze může být zrušeno soudem z podnětu /viz čl.9, b.1)písm.i) stanov

Článek 12.

Představenstvo

- 1) Představenstvo je výkonným a statutárním orgánem družstva, řídí činnost družstva a Rozhoduje o všech záležitostech, pokud nejsou zákonem, stanovami, nebo rozhodnutím členské schůze vyhrazeny jinému orgánu. Za svou činnost odpovídá členské schůzi.
- 2) Představenstvo má tři členy.
- 3) Představenstvo zajišťuje, připravuje, svolává a řídí členské schůze a zajišťuje plnění jejich rozhodnutí.
- 4) Předseda, volený z členů představenstva, jedná navenek jménem družstva. Je-li pro právní úkon, který činí předseda, předepsána písemná forma, je třeba též spolupodpisu dalšího člena představenstva (místopředsedy).
- 5) Předseda, případně představenstvo, mohou ze své funkce odstoupit. V den, kdy projedná jeho odstoupení členská schůze, končí jeho funkce a na jeho místo nastupuje jiný člen pověřený členskou schůzí.
- 6) Představenstvo může být odvoláno z funkce před uplynutím funkčního období. Současně s jeho odvoláním svěřuje členská schůze výkon jeho funkce členu pověřenému členskou schůzí.
- 7) V době nepřítomnosti předsedy jej zastupuje člen pověřený členskou schůzí (místopředseda).
- 8) Odměna za výkon funkce představenstva stanoví členská schůze družstva.
- 9) Funkční období je tříleté.

Článek 13.

Kontrolní komise

- 1) Kontrolní komise je oprávněna kontrolovat veškerou činnost družstva a projednávat stížnosti členů družstva.
- 2) Kontrolní komise se vyjadřuje k řádné roční účetní závěrce a k návrhu na rozdělení zisku, nebo na úhradu ztráty družstva.
- 3) Kontrolní komise je oprávněna vyžadovat si u představenstva jakékoliv informace o hospodaření družstva a představenstvo je povinno jí bez zbytečného odkladu oznámit všechny skutečnosti, které mohou mít vážné důsledky v hospodaření nebo postavení družstva a jeho členů. Pověření členové kontrolní komise jsou oprávněni se zúčastnit zasedání všech orgánů družstva.
- 4) Na zjištěné nedostatky upozorňuje kontrolní komise představenstvo a vyžaduje zjevení nápravy.
- 5) Neodstraní-li představenstvo zjištěné nedostatky, je kontrolní komise oprávněna požádat představenstvo o svolání členské schůze.
- 6) Kontrolní komise má tři členy, kteří jsou voleni tak, aby nebyli s členy představenstva v jakémkoliv příbuzenském vztahu.
- 7) Kontrolní komise volí ze svých členů předsedu a místopředsedu komise.
- 8) Kontrolní komise se schází podle potřeby, nejméně však jednou za tři měsíce.
- 9) Odměnu za činnost stanoví kontrolní komisi členská schůze družstva.
- 10) Funkční období je tříleté.
- 11) Člen kontrolní komise může ze své funkce odstoupit. V den, kdy projedná jeho odstoupení členská schůze, končí jeho funkce a na jeho místo nastupuje jiný člen pověřený členskou schůzí.
- 12) Kontrolní komise může být odvolána z funkce před uplynutím funkčního období. Současně s jejím odvoláním svěčuje členská schůze výkon její funkce členu pověřenému členskou schůzí.

Kapitola I

Hospodaření družstva

Článek 14.

Zásady hospodaření

- 1) Družstvo hospodáří samostatně a na svůj účet.
- 2) Náklady hradí družstvo ze svých fondů vytvářených z příjmů ze své činnosti, z příspěvků svých členů, popřípadě z dalších zdrojů.
- 3) O svém finančním hospodaření vede družstvo účetní evidenci podle příslušných právních předpisů.

Článek 15.

- 1) Družstvo povinně vytváří nedělitelný fond. Dále vytváří fond členských podílů a fond na financování oprav a investic.
- 2) Tvorba a použití fondů se řídí příslušnými předpisy, těmito stanovami a dalšími předpisy schválenými členskou schůzí.

Článek 16.

Nedělitelný fond

- 1) Nedělitelný fond se vytváří ze zisku případného ostatního hospodářství. Přiděluje se sem ročně nejméně 10% tohoto zisku, a to až do doby, kdy tento fond dosáhne částky 25 000,- Kč.
- 2) S prostředky fondu družstvo běžně hospodáří. Nesmí se však za trvání družstva rozdělit mezi členy. Výjimku tvoří vystoupení člena družstva při převodu družstevního bytu do vlastnictví.
- 2) Zdroje nedělitelného fondu se používají především
 - na úhradu ztráty z hospodaření družstva
 - na mimořádné výdaje schválené členskou schůzí

Článek 17.

Fond členských podílů

- 1) Fond členských podílů se tvoří z peněžních plnění. Tvoří ho základní členský vklad, případně další členský vklad dle čl. 7 stanov.
- 2) Prostředky fondu členských podílů, které tvoří majetkovou účast člena družstva, se použijí k vrácení členských podílů při zániku členství, resp. po uvolnění bytu podle čl. 5 stanov.
- 3) Zdroje fondu se snižují o hodnoty členských podílů připadajících na byty převáděné do vlastnictví člena – nájemce.
- 4) Fond se eviduje podle jednotlivých členů družstva.

Článek 18.

Fond oprav a investic

- 1) Fond se dlouhodobě vytváří pravidelným příspěvkem, který je součástí nájemného nebo poplatků vlastníků bytů ve správě družstva. Jeho výši určí každoročně členská schůze.

- 2) Fond se čerpá ve výši účtovaných nákladů na opravy a údržbu bytového fondu.
- 3) Nevyčerpaná část fondu se převádí do příštího roku.

Článek 19.

Způsob použití zisku a úhrada ztráty

- 1) O způsobu použití zisku rozhoduje členská schůze při projednávání roční účetní závěrky družstva. Při tom je povinna dbát, aby družstvo oddělilo ze zjištěného zisku částky ke splnění svých odvodových a dalších povinností vyplývajících mu z příslušných zákonů a k dotaci fondů družstva.
- 2) Část zisku, určená k rozdělení mezi členy, se použije jako splátka na jimi upsané a dosud nesplacené členské vklady. Po úplném splacení členského vkladu se členovi poskytuje jemu náležející část zisku v hotovosti nebo jinak podle jeho dispozic.
- 2) Nestačí-li k úhradě ztráty družstva, vykázané roční účetní závěrkou, prostředky z fondů, ani ji nelze převést do dalšího roku, může členská schůze rozhodnout, že členové jsou povinni přispět k úhradě ztráty družstva. Uhradovací povinnost člena nesmí přesahovat výši jeho členského vkladu.

Kapitola V

Zánik družstva

Článek 20.

Způsoby zrušení družstva

- 1) Družstvo může být zrušeno:
 - a) usnesením členské schůze, které se osvědčuje notářským zápisem
 - b) prohlášením konkurzu nebo zamítnutím návrhu na prohlášení konkurzu pro nedostatek majetku
 - c) rozhodnutím soudu
 - d) sloučením, splynutím nebo rozdělením družstva
 - e) jinými způsoby stanovenými obchodním zákoníkem.

Článek 21.

Likvidace a zánik družstva

- 1) Ruší-li se družstvo bez právního nástupce, vstupuje do likvidace, která má probíhat podle ustanovení obchodního zákoníku.

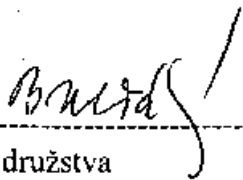
- 2) Likvidátory jmenuje členská schůze. Jími zjištěný likvidační zůstatek a návrh na jeho Rozdělení projednává rovněž členská schůze.
- 3) Družstvo zaniká výmazem z obchodního rejstříku.

Kapitola VI

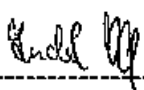
Společná a závěrečná ustanovení

Článek 22.

- 1) Podrobnější pravidla pro užívání, správu, údržbu a opravy domu obsahuje domovní řád.
- 2) Stanovy byly přijaty ustavující schůzí dne 15.5.1997, novelizovány dne 17.1.2002.
- 3) Stanovy jsou uloženy u předsedy družstva. Na požádání bude do nich umožněno nahlédnout každému členovi družstva a uchazeči o členství v družstvu, jakož i osobám, které prokáží právní zájem na nahlédnutí do stanov.
- 4) Platnost těchto stanov je od 1.1.2002.



předseda družstva



mistopředseda družstva

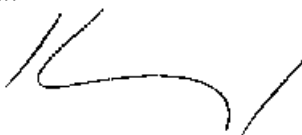
Podle ověřovací knihy č. pol. 0-233/2002
ověřuji, že VLK URBEL
63 01 24/0009, Město n. Slatk.,
SNP, 2383/55
je totožnost byla zjištěna úředním
průkazem, tuto listinu vlastnoručně
předemnou podepsal.
V Ústí nad Labem dne 26. 9. 2002




Jarmila Křemilová
pověřená notářkou

Podle ověřovací knihy č. pol. 0-238/2002
ověřuji, že SNP n. Slatk., J. Křemilová
59 02 02/1905, Město n. Slatk.,
SNP, 2384/55
je totožnost byla zjištěna úředním
průkazem, tuto listinu vlastnoručně
předemnou podepsal.
V Ústí nad Labem dne 26. 9. 2002




Jarmila Křemilová
pověřená notářkou

