

MC Praha - ĎABLICE

Doručeno: 29.01.2021

SML 024/2021

listy 1

přílohy

druh



mc27es7d2b765b

RÁMCOVÁ SMLOUVA O VZÁJEMNÉ SPOLUPRÁCI

NA PROJEKTU DRUŽSTEVNÍHO BYDLENÍ V K.Ú. ĎABLICE

uzavřená mezi

Rytířský řád Křižovníků s červenou hvězdou

a

Městskou částí Praha-Ďáblice

a

Doma je Doma s.r.o.



Tato Rámcová smlouva o spolupráci se uzavírá mezi následujícími smluvními stranami:

- (1) **Rytířský řád Křižovníků s červenou hvězdou**, IČO: 00408026, se sídlem: Platněřská 191/4, Praha 1 – Staré Město, evidovaná církevní právnická osoba zapsaná v Rejstříku evidovaných právnických osob vedeném Ministerstvem kultury ČR, ev. č. 8/2-14/1994, zastoupená Mgr. PharmDr. Josefem Šedivým, O.Cr., velmistrem (dále jen „**Rytířský řád**“); a
- (2) **Městská část Praha-Ďáblice**, IČO: 00231266, se sídlem: Osinalická 1104/13, Praha 8 – Ďáblice, zastoupená Ing. Milošem Růžičkou, starostou (dále jen „**Městská část**“); a
- (3) **Doma je Doma s.r.o.**, IČO: 21873848, se sídlem: Bílkova 856/18, Praha 1, PSČ 110 00, společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 130572, zastoupená Ing. arch. Lukášem Kohlem, jednatelem (dále jen „**Doma je Doma**“);

(Rytířský řád, Městská část a Doma je Doma se dále společně nazývají „**Smluvní strany**“ nebo „**Společníci**“ a jednotlivě „**Smluvní strana**“ nebo „**Společník**“)

(Rytířský řád a Městská část se dále nazývají také jen „**Vlastníci**“ nebo jednotlivě „**Vlastník**“)

PREAMBULE:

- (A) Rytířský řád je výlučným vlastníkem pozemku parc. č. 260/1, o výměře 2 833 m², druh pozemku: zahrada, zapsaný na LV č. 750 pro k.ú. Ďáblice, obec Praha, vedeném Katastrálním úřad pro hl. m. Prahu, Katastrálním pracovištěm Praha (dále jen „**Pozemek RŘ**“).
 - (B) Městské části byl vlastníkem hl. m. Prahou svěřen do správy pozemek parc. č. 259, o výměře 852 m², druh pozemku: ostatní plocha, zapsaný na LV č. 860 pro k.ú. Ďáblice, obec Praha, vedeném Katastrálním úřadem pro hl. m. Prahu, Katastrálním pracovištěm Praha (dále jen „**Pozemek MČ**“).
- (Pozemek RŘ a Pozemek MČ dále jen společně „**Stavební pozemky**“ nebo jednotlivě „**Stavební pozemek**“)
- (C) Doma je Doma je odbornou společností dlouhodobě působící na developerském trhu.
 - (D) Rytířská řád se žalobou podanou dne 05.11.2014 domáhá soudní ochrany restitučního nároku k pozemkům parc. č. 258/1 o výměře 362 m², druh pozemku: ostatní plocha, parc. č. 258/2 o výměře 15 m² druh pozemku: ostatní plocha, parc. č. 258/3 o výměře 7 m², druh pozemku: ostatní plocha a parc. č. 259 o výměře 852 m², druh pozemku: ostatní plocha, to vše v k.ú. Ďáblice, obec Praha, a to dle přísl. ust. § 18 odst. 1 zákona č. 428/2012 Sb., Zákon o majetkovém vyrovnání s církvemi a náboženskými společnostmi, kdy tato žaloba je vedena pod sp. zn. 7 C 57/2015 u Obvodního soudu pro Prahu 8. Obvodní soud pro Prahu 8 o předmětné žalobě rozhodl rozsudkem



č.j. 7 C 57/2015 – 81 ze dne 06.06.2019, kterým žalobu zamítl, tento rozsudek však byl zrušen na základě odvolání Rytířského řádu Městským soudem v Praze v řízení sp. zn. 11 Co 346/2019 usnesením č.j. 11 Co 346/2019 -100 a věc byla vrácena Obvodnímu soudu pro Prahu 8 k dalšímu řízení a tento soud o žalobě doposud nerozhodl (dále jen „**Soudní spor**“).

- (E) S ohledem na architektonickou a ekonomickou vhodnost realizace záměru na Pozemku RŘ a Pozemku MČ má Rytířský řád s odbornou a manažerskou činností Doma je Doma zájem realizovat na pozemcích prostřednictvím družstva výstavbu bytového domu (dále jen „**Projekt**“).
- (F) Městská část má zájem poskytnout k realizaci Projektu právo stavby na Pozemku MČ, a to za roční tržní plat účtovaný ode dne kolaudace/uvedení do užívání bytového domu, kdy tento stavební plat se v případě, že se v budoucnu stane Městská část členem Družstva dle bodu 1.2. této smlouvy, sníží na částku odpovídající bodu 6.1.3 písm. b) této smlouvy, a to pro podporu bydlení a rychlejšího splacení výstavby.

S ohledem na výše uvedené se proto Smluvní strany dohodly na následujícím:

1. PROJEKT

- 1.1 Projektem se rozumí záměr realizace výstavby bytového domu na Stavebních pozemcích realizovaný způsobem uvedeným v této Smlouvě a za podmínek stanovených touto Smlouvou ze strany Rytířského řádu a Doma je Doma.
- 1.2 Rytířský řád a Doma je Doma mají zájem založit družstvo, jež projekt výstavby bytového domu zrealizuje (dále jen „**Družstvo**“). Rytířský řád a Doma je Doma budou mj. zakládajícími členy družstva. Závazný vzor Stanov Družstva tvoří přílohu č. 2 této Smlouvy.
- 1.3 Počáteční Finanční plán Projektu je k této Smlouvě připojen jako **příloha č. 1**

2. SPOLUPRÁCE

- 2.1 Tato Smlouva stanovuje podmínky spolupráce a budoucího postupu mezi Smluvními stranami s ohledem na Projekt a Družstvo. Smluvní strany budou při plnění dle této Smlouvy postupovat v dobré víře, dle svého nejlepšího vědomí a svědomí a za použití nejlepších obchodních a dalších znalostí, vědomostí a informací, které mají k dispozici tak, aby došlo k výstavbě bytového domu a jeho uvedení do řádného užívání, respektive provozu, a to včetně příslušných povolení.
- 2.2 Smluvní strany budou vykonávat svá členská práva s ohledem na Družstvo souladu se zásadami sjednanými v této Smlouvě.



3. PŘEDPOKLÁDANÝ POSTUP SPOLUPRÁCE

3.1 Rámcová smlouva o spolupráci

Představuje základní dokument stanovující rámec spolupráce Smluvních stran a jejich budoucí závazky.

3.2 Příprava studie

Doma je Doma připraví architektonickou studii Projektu v rozsahu nezbytném pro získání potvrzení či jiného obdobného dokumentu o možnosti podmíněného využití vyššího koeficientu podlahových ploch na Stavebních pozemcích. Studie bude průběžně konzultována s ostatními Smluvními stranami a podléhá jejich schválení.

3.3 Potvrzení umístění záměru na základě podmíněného připuštění využití vyššího koeficientu podlahových ploch

Slouží k získání předběžného potvrzení či souhlasu příslušného odboru Magistrátu hlavního Města Prahy a/nebo Institutu plánování a rozvoje hl. m. Prahy s Projektem.

3.4 Založení Družstva

Založení Družstva jakožto obchodní korporace realizující Projekt. Zakládajícími členy Družstva jsou Rytířský řád a Doma je Doma.

3.5 Uzavření smlouvy o Projektových pracích mezi Družstvem a Doma je Doma

Smlouva o dílo, jejímž předmětem je dodání architektonických, projektových prací a zajištění pravomocných správních rozhodnutí nezbytných k realizaci Projektu. Nárok na odměnu vzniká společnosti Doma je Doma až po získání posledního ze správních rozhodnutí nezbytných k realizaci Projektu.

3.6 Období přípravy projektu, projednání a získání stavebního povolení

V průběhu tohoto období budou probíhat pravidelné kontrolní dny dle požadavku Družstva, Rytířského řádu nebo Doma je Doma. Podoba Projektu a významné otázky (struktura a dispozice jednotek, stavební materiály, cost management) podléhají schválení Družstva. Na kontrolní den se může dostavit také zástupce Městské části.

3.7 Uzavření smlouvy o managementu výstavby mezi Družstvem a Doma je Doma

Smlouva o dílo, jejímž předmětem je dodání manažerských a dalších služeb nezbytných k vlastní výstavbě Projektu. Mezi tyto služby patří zejména organizace výběrových řízení, průběžná kontrola, organizace a koordinace provádění Projektu a další manažerský servis ve věci:

- Smlouvy o dílo s generálním dodavatelem stavby,
- zajištění technického dozoru investora a pracovníka BOZP.



3.8 Uzavření smlouvy o právu stavby mezi Vlastníky a Družstvem

Na základě podmínek stanovených touto Smlouvou.

3.9 Získání financování družstva

Financování Družstva bude poskytnuto Rytířským řádem a Doma je Doma v poměru 60 ku 8,5 za podmínek obdobných bankovnímu financování v místě a čase obvyklém, úrokové náklady nebudou nižší než 4 % p.a.

3.10 Realizace Projektu

Generální dodavatel stavby bude vybrán na základě otevřeného výběrového řízení. Rytířský řád a Doma je Doma mají právo nominovat do výběrového řízení účastníky a jsou součástí výběrové komise, která doporučí družstvu generálního dodavatele na základě nejnížší nabídkové ceny, finančního zdraví a referencí, kdy hodnotící kritéria výběrového řízení budou specifikovány Družstvem, které jmenuje výběrovou komisi, jejímiž členy bude minimálně nominant Rytířského řádu a Doma je Doma. Družstvo se na základě doporučení výběrové komise rozhodne pro některého z uchazečů, kteří budou splňovat podmínky.

Po dobu realizace zajišťuje veškerý stavební management Doma je Doma. Probíhají pravidelné kontrolní dny, zástupci ostatních Smluvních stran mají právo se jich zúčastnit.

3.11 Dokončení Projektu a předání správy Družstva správcovské společnosti

Protokolární předání mezi generálním dodavatelem stavby a Družstvem, zajištění kolaudace Projektu a umožnění Městské části nabýt podíl v Družstvu. Soupis vad a nedodělků a dokumentaci ke kolaudaci (povolení užívání stavby) zajišťuje pro Družstvo Doma je Doma. Po předání a zajištění rozhodnutí o užívání stavby je správa dokončeného bytového domu a Družstva předána správci určenému Družstvem.

3.12 Období odpovědnosti za vady

Doma je Doma zajišťuje řádné plnění povinností generálního dodavatele plynoucí ze záruky za jakost a odpovědnosti za vady, poskytuje Družstvu zejména odborný servis nezbytný k řádnému uplatnění práv z vadného plnění.

3.13 Období užívání nemovitosti

Strany spolupracují s cílem řádného postupu při užívání a využití bytového domu a Družstva a řádného plnění závazků a povinností Družstva. Smluvní strany se zavazují spolupracovat, projednávat podstatné okolnosti ohledně Družstva a podílů stran a vzájemně ohleduplně vykonávat svá práva a své povinnosti. Před postoupením či uplatněním svých nároků se zavazují strany své spory vzájemně projednat.



4. FINANCOVÁNÍ

- 4.1 Záměrem Smluvních stran je realizace Projektu prostřednictvím úvěru poskytnutého Rytířským řádem a Doma je Doma.
- 4.1.1 Do prvního čerpání Investičního úvěru hradí náklady na povolení projektu včetně projekčních prací a přípravných činností ke stavebnímu povolení či obdobnému rozhodnutí Doma je Doma dle uzavřených smluv o dílo.
- 4.1.2 Od okamžiku prvního čerpání Investičního úvěru se předpokládá, že veškeré investiční náklady Družstva budou hrazeny prostřednictvím investičního úvěru (dále jen „**Investiční úvěr**“).
- 4.2 Doma je Doma se zavazuje, že po provedení kolaudace a dokončení stavby domu nejpozději do 90 dnů rozdělí svůj podíl v Družstvu ve smyslu § 678 Občanského zákoníku a oddělený podíl, k němuž se bude vázat právo nájmu k bytovým jednotkám o podlahové ploše v součtu minimálně 245 m² dle nařízení vlády č. 366/2013 Sb. za cenu 65.800,- Kč (šedesát pět tisíc osm set korun českých) včetně DPH ve výši 15% za m² převede na Městskou část, tato cena odpovídá spravedlivé výši nákladů na výstavbu bytového domu spojenou s převáděným podílem. Doma je Doma a Městská část se zavazují provést úhradu nebo její část jakožto další vklad člena Družstva ve smyslu čl. 11 Stanov Družstva, tak aby došlo k úplnému uhrazení závazků (nákladů) Družstva souvisejícími s výstavbou daných bytů Městské části (tedy plně splatit u těchto bytů úvěr k financování jejich výstavby Družstvu, a to nejpozději ke dni jejich převodu z Doma je Doma na Městskou část). Městská část se nad rámec ceny zavazuje uhradit Družstvu základní členský vklad v Družstvu ve výši 10.000,- Kč jednorázový členský příspěvek ve výši 35.000,- Kč a další členský vklad ve výši případných doložitelných administrativních nákladů Družstva spojené s převodem členského vkladu. Rytířský řád se zavazuje poskytnout ostatním stranám z pozice člena Družstva a členství v představenstvu Družstva veškerou rozumně požadovatelnou součinnost k realizaci této transakce.
- 4.3 Doma je Doma a Městská část se po nabytí právní moci stavebního povolení k Projektu zavazují uzavřít za podmínek stanovených touto smlouvou smlouvu o smlouvě budoucí o převodu podílu v Družstvu dle tohoto odstavce, jejíž součástí bude mimo jiné přesné určení bytových jednotek, k nimž se bude vázat právo nájmu. Smluvní strany sjednávají, že do 30 dnů ode dne uzavření Smlouvy o smlouvě budoucí uhradí Městská část první splátku kupní ceny ve výši 15 % z celkové ceny bytů. Zbývající část ceny ve výši 85 % bude uhrazena po dokončení výstavby Projektu a nabytí podílu Družstva Městskou částí prostřednictvím úschovy.



- 4.4 Rytířský řád a Doma je Doma jsou povinni uhradit Družstvu členský vklad shodný pro všechny členy Družstva, nejsou však povinni poskytnout další členský vklad dle bodu 4.3., tj. další členský vklad ve výši případných doložitelných administrativních nákladů Družstva spojené s převodem členského vkladu.
- 4.5 Za předpokladu, že Městská část uhradí poměrnou část a Doma je Doma garantovanou cenu za předmětný družstevní podíl dle č. 4.2 a 4.3 této Smlouvy a/nebo převod práva nájmu k bytům nebude se již dále v měsíčním předpisu úhrad podílet na splátkách jistiny ani ceny (úroků) úvěru na financování výstavby domu či příspěvku do fondu dluhové služby.

Daňová struktura

- 4.5.1 Po celou dobu plnění této Smlouvy jsou Smluvní strany povinny v dobré víře spolupracovat a vyvinout maximální úsilí s cílem sjednat a zavést pro Družstvo daňovou strukturu, která je pro Smluvní strany nejefektivnější zákonnou variantu, za tím účelem budou všechny související kroky konzultovány s daňovým poradcem odsouhlaseným všemi Smluvními stranami.

5. SPOLUPRÁCE MEZI SMLUVNÍMI STRANAMI PŘI ŘÍZENÍ PROJEKTU A DRUŽSTVA

- 5.1 Smluvní strany budou spolupracovat v souladu se Smlouvou ve společné snaze uskutečnit dohodnuté cíle a přijímat tomu odpovídající rozhodnutí.
- 5.2 Smluvní strany se budou vzájemně předem informovat o všech podstatných a významných skutečnostech a zamýšlených krocích, které souvisejí s dosažením těchto cílů.
- 5.3 Družstvo a Rytířský řád mají právo zadávat Doma je Doma závazné pokyny a být informováni o průběhu jejich plnění.
- 5.4 Podmínky vedení bytového Družstva, rozhodování a správy bankovních účtů budou domluveny nejpozději při založení Družstva, a to dohodou Rytířského řádu a Doma je Doma, přičemž Doma je Doma se zavazuje, že nebude blokovat žádné návrhy vedoucí ke kontrole realizace Projektu a činnosti Doma je Doma v tomto ohledu.
- 5.5 Smluvní strany berou na vědomí, že veškeré činnosti a kroky Družstva budou v rozumně požadovatelné míře s ohledem na obchodní zájmy Družstva a veřejný zájem transparentní.
- 5.6 Smluvní strany se dohodly, že při hlasování na členské schůzi Družstva po převodu družstevního podílu budou postupovat ve vzájemném souladu tak, aby dva členové předsednictva Družstva byli nominováni za Rytířský řád a jeden člen Družstva za Městskou část, pokud o to projeví zájem a v kontrolní komisi Družstva každá ze smluvních stran po jednom členu. Po dobu přípravy a realizace projektu bude třetí člen předsednictva Družstva nominován za Doma je Doma.

- 5.6.1 Smluvní strany dále sjednávají, že členové orgánů Družstva budou po celou dobu výkonu funkce pojištěni za odpovědnost z výkonu funkce, a to na náklady Družstva.
- 5.7 Smluvní strany se také dohodly, že pro schválení následujících rozhodnutí, které jsou v kompetenci členské schůze družstva, bude vyžadováno 70% kvorum členů družstva:
- Rozhodnutí o základních otázkách koncepce rozvoje družstva,
 - rozhodnutí o zrušení družstva s likvidací nebo o přeměně družstva,
 - rozhodnutí o jiných významných majetkových dispozicích družstva,
 - rozhodnutí o prodeji nebo jiných majetkových dispozicích s nemovitostmi, ve kterých jsou byty; takové rozhodnutí může členská schůze přijmout jen po předchozím písemném souhlasu všech členů bytového družstva, kteří jsou nájemci v nemovitosti, které se rozhodování týká, nebo kteří se po kolaudaci nemovitosti nájemci mají stát,
 - schvalování změny ve specifikaci a popisu stavebního provedení bytových domů, bytů a nebytových prostor, včetně specifikace clientských standardů.

5.8 **Řešení sporů**

Smluvní strany berou na vědomí nezbytnost spolupráce za účelem úspěšné realizace Projektu, veškeré vzájemné spory se zavazují řešit dohodou, v dobré víře a způsobem akceptovatelným pro všechny Smluvní strany.

5.9 **Práva na informace**

- 5.9.1 Každá Smluvní strana je oprávněna mít na vlastní náklady veškerý rozumně požadovatelný přístup za účelem kontroly a pořizování kopií ke:
- (a) Všem účetním záznamům a knihám, účetním závěrkám a daňovým příznáním Družstva,
 - (b) dalším informacím týkajícím se podnikání, aktiv, majetkových práv, finanční situace a administrativy Družstva.

6. ZATÍŽENÍ STAVEBNÍCH POZEMKŮ

6.1 **Právo stavby**

- 6.1.1 Smluvní strany sjednávají, že oprávnění Družstva mít na povrchu a pod povrchem Stavebních pozemků stavbu bude založeno právem stavby ve smyslu § 1240 a následujících OZ.
- 6.1.2 Právo stavby bude zřízeno na dobu 99 let s opcí Družstva na prodloužení o dalších 99 let.



5.6.1 Smluvní strany dále sjednávají, že členové orgánů Družstva budou po celou dobu výkonu funkce pojištěni za odpovědnost z výkonu funkce, a to na náklady Družstva.

5.7 Smluvní strany se také dohodly, že pro schválení následujících rozhodnutí, které jsou v kompetenci členské schůze družstva, bude vyžadováno 70% kvorum členů družstva:

- Rozhodnutí o základních otázkách koncepce rozvoje družstva,
- rozhodnutí o zrušení družstva s likvidací nebo o přeměně družstva,
- rozhodnutí o jiných významných majetkových dispozicích družstva,
- rozhodnutí o prodeji nebo jiných majetkových dispozicích s nemovitostmi, ve kterých jsou byty; takové rozhodnutí může členská schůze přijmout jen po předchozím písemném souhlasu všech členů bytového družstva, kteří jsou nájemci v nemovitosti, které se rozhodování týká, nebo kteří se po kolaudaci nemovitosti nájemci mají stát,
- schvalování změny ve specifikaci a popisu stavebního provedení bytových domů, bytů a nebytových prostor, včetně specifikace klientských standardů.

5.8 Řešení sporů

Smluvní strany berou na vědomí nezbytnost spolupráce za účelem úspěšné realizace Projektu, veškeré vzájemné spory se zavazují řešit dohodou, v dobré víře a způsobem akceptovatelným pro všechny Smluvní strany.

5.9 Práva na informace

5.9.1 Každá Smluvní strana je oprávněna mít na vlastní náklady veškerý rozumně požadovatelný přístup za účelem kontroly a pořizování kopií ke:

- (a) Všem účetním záznamům a knihám, účetním závěrkám a daňovým příznáním Družstva,
- (b) dalším informacím týkajícím se podnikání, aktiv, majetkových práv, finanční situace a administrativy Družstva.

6. ZATÍŽENÍ STAVEBNÍCH POZEMKŮ

6.1 Právo stavby

6.1.1 Smluvní strany sjednávají, že oprávnění Družstva mít na povrchu a pod povrchem Stavebních pozemků stavbu bude založeno právem stavby ve smyslu § 1240 a následujících OZ.

6.1.2 Právo stavby bude zřízeno na dobu 99 let s opcí Družstva na prodloužení o dalších 99 let.



6.1.3 Stavební plat je určen ve výši:

- a) Do doby předání dokončeného Projektu družstvu generálním dodavatelem stavby: **bez úhrady.**
- b) Po dobu od předání dokončeného projektu po dobu předpokládaného splácení družstevního úvěru k výstavbě bytového domu, nejméně však 30 let, a to stane-li se Městská část členem Družstva, a to od doby kdy se tímto členem stane: **1,2 % ročně** z tržní ceny Stavebních pozemků.
- c) Po dobu od kolaudace/uvedení do užívání dokončeného projektu po celou dobu trvání práva stavby, a to, pokud se nestane Městská část členem družstva: **cena uvedená ve smlouvě o právu stavby a stanovená znaleckým posudkem, a po uplynutí 50 let** jednou ročně k 1.3. příslušného kalendářního roku vždy navyšované o míry spotřebitelského růstu cen či jiného obdobného ukazatele růstu cen vyhlášeného k tomu příslušnou veřejnoprávní autoritou.
- d) Po splacení bankovního úvěru k výstavbě bytového domu, nejméně však po uplynutí 30 let, pokud se Městská část stala členem Družstva: **3 % ročně** z tržní ceny Stavebních pozemků jednou ročně a k 1.3. příslušného kalendářního roku vždy navyšované o míry spotřebitelského růstu cen či jiného obdobného ukazatele růstu cen vyhlášeného k tomu příslušnou veřejnoprávní autoritou.
- e) V případě, že se Městská část nestane členem Družstva, bude stavební plat po celou dobu trvání práva stavby určen dle písm. c) tohoto odstavce.
- f) V případě, že se Městská část stane členem Družstva, dohodly se smluvní strany na tom, že se tento odstavec považuje za dodatek smlouvy o právu stavby, a to především co do výše stavebního platu, který nebude hrazen dle písm. c) tohoto odstavce tak, jak je uveden ve smlouvě o právu stavby, ale dle písm. b) a následně d) tohoto odstavce. Smluvní strany si výslovně ujednávají, že Družstvo může požadovat uzavřít daný dodatek ke smlouvě o právu stavbu odpovídající výše uvedenému také na samostatné listině.

6.1.4 Tržní cena Stavebních pozemků pro účely stavebního platu bude určena dohodou Smluvních stran v okamžiku uzavření smlouvy o právu stavby a cena stavebního platu dle bodu 6.1.3. písm. c) bude stanovena znaleckým posudkem. V případě sporu o výši tržní ceny Stavebních pozemků bude vytvořen znalecký posudek nestranným soudním znalcem z oboru oceňování nemovitostí.

6.2 Zástavní právo, zákaz zcizení a dalšího zatížení

6.2.1 Vlastníci berou na vědomí, že Investiční úvěr Družstva bude zajištěn zástavním právem k právu stavby zřízeným na Stavebních pozemcích, zákazem zcizení a zatížení, a to za podmínek obvyklých na trhu bankovních institucí v době uzavírání úvěrové smlouvy a k tomuto se zavazují si poskytnout maximální součinnost. Zástavní právo dle tohoto bodu nemá vliv na povinnost splácet úvěr na výstavbu.



6.2.2 Doba trvání zástavních práv dle této smlouvy je předpokládána po celou dobu trvání Investičního úvěru.

6.2.3 Smluvní strany se dohodly, že Rytířský řád z pozice zástavního věřitele uvede do smlouvy o zřízení zástavního práva na zajištění Investičního úvěru Družstva a také do smlouvy o úvěru uzavřené za účelem poskytnutí Investičního úvěru Družstva k výstavbě bytového domu povinně ustanovení, že v případě prodlení s jakoukoliv úhradou ze strany Družstva zašle Rytířský řád výzvu k plnění se lhůtou nejméně 3 měsíce od doručení, a to ke sjednání nápravy mimo Družstvu pro informaci také Městské části. Do doby uplynutí této lhůty není Rytířský řád z pozice zástavního věřitele oprávněn navrhnout provedení zpeněžení zástavy formou veřejné dražby dle následujícího odstavce.

Smluvní strany se dohodly, že smlouva o zřízení zástavního práva na zajištění Investičního úvěru Družstva bude obsahovat ujednání, že pokud se zajištěný dluh (Investiční úvěr Družstva) stane splatný, může se Rytířský řád jako zástavní věřitel domáhat uspokojení pohledávky z výtěžku zpeněžení zástavy ve veřejné dražbě, tj. vylučují možnost uspokojení formou propadné zástavy.

7. FINANČNÍ ODMĚNA DOMA JE DOMA

Odměna Doma je Doma se skládá ze dvou částí – platba za provedené práce dle Smlouvy o dílo o projektových pracích a Smlouvy o dílo o managementu projektu, jak je uvedeno způsobem výpočtu v příloze č. 1 této Smlouvy a dále podílem na úspěchu dle následujícího článku.

8. PODÍL SMLUVNÍCH STRAN NA VÝSLEDNÉ PODLAHOVÉ PLOŠE BYTŮ BYTOVÉHO DOMU

8.1 Podíl smluvních stran na výsledné podlahové ploše bytů Družstva spočívající v odpovídajícím družstevním podílu a k němu náležícím právu nájmu družstevních bytů včetně odpovídajících účastí na závazcích Družstva činí:

8.1.1 Pro Rytířský řád:

Veškerá zbývající část s výjimkou v bodě 8.1.2 i) a ii) této smlouvy.

8.1.2 Pro Doma je Doma:

- i) Celková podlahová plocha projektu * (1/6).
- ii) 245 m² podlahové plochy, s tím že bude postupováno následně dle bodu 4.3 této Smlouvy.

8.2 Smluvním stranám bude svědčit vzájemné předkupní právo k Družstevním podílům.



9. NÁKLADY A VÝDAJE

Každá Smluvní strana je povinna hradit vlastní náklady a výdaje v souvislosti s jednáním o této Smlouvě, prováděním této Smlouvy a dokumenty uvedenými v této Smlouvě.

10. TRVÁNÍ SMLOUVY

- 10.1 Smlouva je uzavřena na dobu neurčitou. Smlouva je závazná pro právní nástupce a postupníky smluvních stran.
- 10.2 Odstoupení od této Smlouvy ani jiné její jednostranné ukončení jednou ze Smluvních stran není možné.
- 10.3 Tato Smlouva zaniká také naplněním jejího účelu, nebo dohodou smluvních stran.
- 10.4 Smluvní strany tímto vylučují použitelnost §§ 1977, 1978, 1979, 2002, 2003 odst. 2, 2004 odst. 2 a 2004 odst. 3 občanského zákoníku.

11. PROHLÁŠENÍ SPOLEČNÍKŮ

- 11.1 Každá Smluvní strana je oprávněna uzavřít Smlouvu a plnit povinnosti, které v ní převzala, převzaté povinnosti jsou pro ni závazné a proti němu vynutitelné.
- 11.2 Každá Smluvní strana výslovně prohlašuje, že k uzavření Smlouvy získala veškeré souhlasy svých orgánů nebo třetích osob; pokud takové souhlasy jsou nezbytné dle veřejného a/nebo soukromého práva, Smluvní strana je před uzavřením Smlouvy získala.

12. DŮVĚRNOST INFORMACÍ

- 12.1 Pro účely této Smlouvy se „Důvěrnými informacemi“ rozumí:
 - (a) Veškeré ústní a písemné informace týkající se Projektu, včetně informací ve vizuální a elektronické podobě,
 - (b) obsah této Smlouvy, jednání mezi Smluvními stranami a všech ostatních smluv mezi nimi;
 - (c) jiné informace, které jsou nebo budou jednou ze Smluvních stran jasně označeny jako důvěrné.
- 12.2 Smluvní strany musí Důvěrné informace udržovat v tajnosti a nesdělít je třetím stranám s výjimkou svých zaměstnanců a členů svých orgánů, a i tehdy pouze za předpokladu, že tyto osoby:
 - (a) Prokazatelně potřebují Důvěrné informace znát pro účely plnění této Smlouvy,
 - (b) jsou vázány podobnými závazky mlčenlivosti, jak jsou uvedeny v tomto článku 13.



12.3 Povinnost mlčenlivosti uvedená v článku 12.2 se nevztahuje na:

- (a) Skutečnost, že tato Smlouva byla mezi Smluvními stranami uzavřena,
- (b) důvěrné informace, u nichž může Smluvní strana prokázat, že je měla ještě před jejich sdělením druhou Smluvní stranou,
- (c) důvěrné informace, které jsou nebo se staly veřejně známé, aniž jsou porušeny zákonné povinnosti, poté, co byly poskytnuty jednou Smluvní stranou druhé Smluvní straně,
- (d) důvěrné informace, které jsou jasně určeny pro třetí strany,
- (e) sdělení Důvěrných informací bankám a jiným finančním institucím,
- (f) použití nebo sdělení Důvěrných informací požadovaných ze zákona nebo investiční burzou nebo regulačním orgánem, jemuž jsou Smluvní strana a její přími nebo nepřímí akcionáři podřízeni,
- (g) sdělení Důvěrných informací odborným poradcům za účelem poskytování poradenství sdělující straně v souvislosti s touto Smlouvou,
- (h) projednání Projektu a jeho realizace orgány Městské části, pokud je jejich zasedání veřejné, nebo to zákon vyžaduje,
- (i) projednání Projektu a jeho realizace Rytířským řádem s jinými církevními právníky osobami v rámci Církve římskokatolické, pokud je to potřebné k realizaci Projektu.

13. SOUDNÍ SPOR

Řád se zavazuje, že se nebude domáhat soudní ochrany restitučního nároku k pozemkům parc. č. 258/1 o výměře 362 m², druh pozemku: ostatní plocha, parc. č. 258/2 o výměře 15 m² druh pozemku: ostatní plocha, parc. č. 258/3 o výměře 7 m², druh pozemku: ostatní plocha a parc. č. 259 o výměře 852 m², druh pozemku: ostatní plocha, to vše v k.ú. Ďáblice, obec Praha, a to dle přísl. ust. § 18 odst. 1 zákona č. 428/2012 Sb., o majetkovém vyrovnání s církvemi a náboženskými společnostmi, a podanou žalobu ze dne 05.11.2014, vedenou pod sp. zn. 7 C 57/2015 u Obvodního soudu pro Prahu 8 vezme zpět, a to nejpozději do 2 měsíců od podpisu této smlouvy poslední smluvní stranou. O zpětvzetí předá Rytířský řád návrh zpětvzetí vč. potvrzení o doručení příslušnému soudu vč. doručenky, tj. podací lístek, otisk razítka podatelny, doručenka aplikace Datová schránka apod. zprávu zbývajícím Smluvním stranám.

14. ÚPLNOST SMLOUVY

Tato Smlouva obsahuje a představuje úplnou dohodu Smluvních stran s ohledem na Projekt a nahrazuje veškeré předchozí ústní a písemné dohody, smlouvy a ujednání.



15. SDĚLENÍ

- 15.1 Veškerá sdělení a jiná komunikace v souvislosti s touto Smlouvou nebo se záležitostmi podle této Smlouvy („dále jen „**Sdělení**““) musí být písemné, není-li výslovně uvedeno jinak.
- 15.2 Každé Sdělení musí být písemné v českém jazyce a musí být doručeno buď osobně, nebo doporučeným dopisem na adresu sídla dané Smluvní strany.
- (a) Doručuje-li se Rytířskému řádu:
Platněřská 191/4, Praha 1 – Staré Město, PSČ: 110 00
- (b) Doručuje-li se Městské části:
Osinalická 1104/13, Praha 8 – Ďáblice, PSČ: 182 00
- (c) Doručuje-li se Doma je Doma:
Bilkova 856/18, Praha 1 – Staré Město, PSČ 110 00

16. OSTATNÍ USTANOVENÍ

- 16.1 Každá Smluvní strana jedná v působnosti nezávislého dodavatele při plnění této Smlouvy, jakož i v případě jakékoli odpovědnosti z této Smlouvy vyplývající.
- 16.2 Tato Smlouva nezakládá jakýkoli výslovný ani implikovaný vztah mezi zmocnitelem a zmocněncem, vztah zastupování ani společenství mezi Smluvními stranami.
- 16.3 Není-li ve Smlouvě uvedeno jinak, žádná Smluvní strana nemá právo zastupovat druhou Smluvní stranu nebo se jakkoli zavazovat jménem druhé Smluvní strany bez předchozího písemného souhlasu druhé Smluvní strany, který se prokazuje písemnou plnou mocí.
- 16.4 Tato Smlouva žádné ze Smluvních stran nezakazuje, aby uzavřela smlouvu s třetí stranou ohledně obchodní činnosti, projektu nebo společného podniku, které mají povahu jako Projekt nebo jsou jim podobné, s výhradou dodržení závazků Smluvní strany vyplývajících z této Smlouvy.
- 16.5 Každá Smluvní strana nese odpovědnost za porušení povinností stanovených v této Smlouvě a jiných povinností, včetně porušení svěrenských povinností, s ohledem na Projekt a Družstvo.
- 16.6 Rozhodne-li se jakákoliv Smluvní strana k převodu družstevního podílu s výjimkou převodu dle č. 4. odst. 1 této Smlouvy, zavazuje se předmětný podíl nabídnout nejprve ostatním Smluvním stranám.



17. ROZHODNÉ PRÁVO, ŘEŠENÍ SPORŮ

- 17.1 Tato Smlouva se řídí právním řádem České republiky.
- 17.2 Smluvní strany se zavazují všechny případné spory nejdříve řešit dohodovacím či smírčím řízením smluvních stran.
- 17.3 Nedojde-li k dohodě, pak případné spory mezi Smluvními stranami týkající se této Smlouvy nebo z ní vyplývající nebo týkající se jejího porušení, ukončení nebo neplatnosti (dále jen „**Spory**“) budou rozhodovány řádnými soudy České republiky.
- 17.4 Podle § 89a občanského soudního řádu se Smluvní strany dohodly, že Obvodní soud pro Prahu 1 bude příslušným soudem pro řešení Sporů; pokud by však byl v první instanci příslušný krajský soud, Smluvní strany se dohodly, že příslušným soudem bude Městský soud v Praze.

18. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 18.1 Tato Smlouva vstupuje v platnost jejím podpisem poslední Smluvní stranou.
- 18.2 Tato Smlouva nabývá účinnosti jejím podpisem poslední Smluvní stranou.
- 18.3 Smluvní strany výslovně prohlašují, že základní podmínky Smlouvy jsou výsledkem jednání Smluvních stran, a že každá Smluvní strana měla možnost obsah základních podmínek Smlouvy ovlivnit.
- 18.4 Tuto Smlouvu lze měnit nebo rušit pouze písemnou dohodou Smluvních stran s výjimkou změny adres uvedených v článku 15.2, které lze měnit na základě jednostranného oznámením.
- 18.5 Pokud by se jakékoli ustanovení Smlouvy stalo neplatným nebo neúčinným v důsledku změny právních předpisů nebo z jiných důvodů, Smluvní strany se zavazují, že neplatné ustanovení nahradí platným ustanovením, které se co nejvíce blíží původnímu záměru Smluvních stran. Zbývající ustanovení Smlouvy zůstávají v platnosti, pokud to není v rozporu s jejich účelem, nebo pokud neplatí, že tato ustanovení nelze oddělit od zbytku Smlouvy.

18.6 Následující přílohy tvoří nedílnou součást této Smlouvy:

- Příloha č. 1 - Finanční plán;
- Příloha č. 2 – Závazné stanovy družstva

18.7 Tato Smlouva bude vyhotovena ve třech (3) originálních kopiích, z nichž každá Smluvní strana obdrží jednu (1).

18.8 Smlouva byla schválena ZMČ Praha-Ďáblice dne 21.12.2020 pod usn.č.151/20/ZMČ.

Rytířský řád Křižovníků s červenou hvězdou

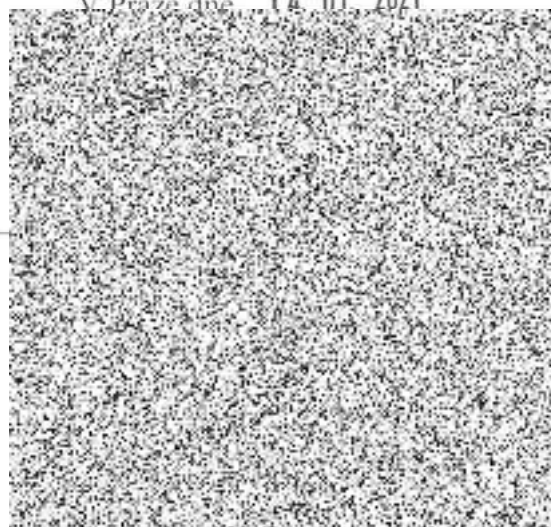
Městská část Praha-Ďáblice

V Praze dne 15. 01. 2021



velmistr

V Praze dne 14. 01. 2021



Doma je Doma s.r.o.

V Praze dne 18. 1. 2021



jednatel



Doma - je - Doma

Křížovnické družstvo - MČ Ďáblice

příloha č. 1 o spolupráci

FINANČNÍ PLÁN

Kód	Nákladová kategorie	Výpočet	Zdroj	
100	Pořizovací náklady			
110	Nákup pozemku			0 Kč
120	Založení družstva, Due diligence a právní náklady			250 000 Kč
199	Mezisoučet			250 000 Kč
				0,3%
200	Příprava a infrastruktura			
230	Inženýrské sítě			4 600 000 Kč
299	Mezisoučet			4 600 000 Kč
				5,52%
300	Stavební náklady			
310	Stavební náklady			53 355 808 Kč
399	Mezisoučet			53 355 808 Kč
				64,06%
400	Zeleň a další úpravy			
410	Zeleň			773 964 Kč
499	Mezisoučet			773 964 Kč
				0,93%
500	Další stavební náklady			
510	Architekt, projektant, inženýring	5,00%	299+399+499	2 936 489 Kč
520	Technický dozor investora a BOZP			616 663 Kč
530	Archeologie			605 000 Kč
599	SUBTOTAL			4 158 152 Kč
				4,99%
600	Marketing a prodej			
610	Realitní Provize	0,00%	1299	0 Kč
620	Marketing a promotion	0,00%	1299	0 Kč
699	Mezisoučet			0 Kč
				0,00%
700	Obecné náklady - Doma je Doma			
720	Administrativní náklady	1,00%	299+399+499	587 298 Kč
730	Development fee	5,00%	299+399+499	2 936 489 Kč
740	Reklamační servis po dokončení stavby	0,50%	299+399+499+599+699	317 141 Kč
799	Mezisoučet			3 840 927 Kč
				4,61%
800	Obecné náklady			
810	Úrok z projektového financování (18 měsíců výstavby)*	4,00%		1 579 821 Kč
820	Rezerva stavební	5,00%	299+399+499	2 936 489 Kč
899	Mezisoučet			4 516 310 Kč
				5,42%
990	Celkové investiční náklady bez DPH			71 495 161 Kč
999	DPH (průměrně 16,5%)			11 796 701 Kč
1000	Celkové investiční náklady			83 291 862 Kč



Příloha č.2

k RÁMCOVÉ SMLOUVĚ O VZÁJEMNÉ SPOLUPRÁCI NA PROJEKTU DRUŽSTEVNÍHO BYDLENÍ V K.Ú.
ĎÁBLICE

Ustavující schůze přijme stanovy v tomto znění:

ČÁST I

ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ

Článek 1.

1. Obchodní firma: **Křižovnické bytové družstvo Ďáblice**
2. Sídlo: **Platněřská 191/4, 110 00 Praha 1 – Staré Město**
3. Předmět činnosti: **Výstavba bytového domu a k tomuto účelu zřízení práva stavby, a to na pozemcích parc. č. 259 a 260/1 v k.ú. Ďáblice, obec Praha (dále jen „pozemky“), a zajištění financování práva stavby a samotné výstavby bytového domu. Pronájem bytů a nebytových prostor a pozemků včetně poskytování základních služeb spojených s jejich pronájmem. Výkon práv a povinností vlastníka bytového domu a vlastníka práva stavby k pozemkům a všech činností související s provozem a správou bytového domu a pozemků (práva stavby) a se zajišťováním služeb spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů a pozemků (na základě práva stavby).**
4. Doba trvání družstva: **Křižovnické bytové družstvo Ďáblice (dále jen „družstvo“) je založeno na dobu neurčitou.**

ČÁST II.

HOSPODAŘENÍ DRUŽSTVA

Článek 2.

Základní kapitál družstva a družstevní podíl

1. Základní kapitál družstva tvoří souhrn základních členských vkladů a dalších členských vkladů, k jejichž splacení se zavázali členové družstva.
2. Členský vklad může být splacen i formou nepeněžitěho vkladu. Nepeněžitě vklady se ocení ve výši stanovené posudkem znalce a schválené členskou schůzí. Při založení družstva nahrazuje souhlas členské schůze souhlas zakládajících členů.
3. Družstevní podíl představuje práva a povinnosti člena plynoucí z členství v bytovém družstvu.
4. Každý člen bytového družstva může mít pouze jeden (1) družstevní podíl.
5. Zastavení družstevního podílu je možné pouze s předchozím písemným souhlasem subjektu financujícího výstavbu bytového domu a případně financování práva stavby k pozemkům (dále jen „banka“). Subjektem financujícím výstavbu, bankou ve smyslu těchto stanov, může být i člen Družstva.

Článek 3.



Účetnictví

1. Družstvo je povinno sestavit za každý rok účetní závěrku.
2. Spolu s řádnou účetní závěrkou navrhne představenstvo i způsob užití zisku, popřípadě způsob úhrady ztrát.
3. Členové družstva si mohou vyžádat řádnou účetní závěrku a návrh na rozdělení zisku a ztrát k nahlédnutí.
4. Pokud tak rozhodne členská schůze, zabezpečí představenstvo vypracování výroční zprávy o hospodaření družstva, která obsahuje přehled obchodní činnosti v uplynulém roce. Výroční zprávu předkládá představenstvo spolu s roční účetní závěrkou k projednání strana šestá členské schůzi následující po členské schůzi, která o vypracování výroční zprávy rozhodla.
5. Družstvo eviduje samostatnou analytickou účetní evidenci za účelem sledování nákladů, předpisu zúčtovatelných záloh, rozúčtování provozních nákladů domu a dalších souvisejících nákladů na provoz a služby.

Článek 4.

Rozdělení zisku

O způsobu užití zisku rozhoduje členská schůze, a to za podmínek ust. § 750 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích.

Článek 5.

Ručení za závazky družstva

1. Za porušení svých závazků odpovídá družstvo celým svým majetkem.
2. Členové družstva neručí za závazky družstva.

Článek 6.

Úhrada ztráty

1. Členská schůze může stanovit, že členové družstva jsou povinni přispět
 - 1.1. na úhradu ztráty z hospodaření družstva vyplývající z účetní závěrky za uplynulé účetní období.
 - 1.2. na plnění finančních povinností družstva vůči bance poskytující úvěr na financování výstavby bytového domu (a případně práva stavby k pozemkům), jehož následné užívání je součástí předmětu činnosti družstva dle čl. I odst. 3 těchto stanov, pokud k plnění těchto povinností v důsledku zvýšení úrokové sazby nebudou dostačovat prostředky získávané družstvem z jiných zdrojů, zejména z měsíčních předpisů úhrad za užívání bytů a/nebo nebytových prostor a/nebo pozemků (na základě práva stavby) přidělených členovi družstva k užívání hrazených družstvu (dále jen „měsíční předpis úhrad“) členy družstva na základě uzavřené nájemní smlouvy.
2. Pokud členská schůze stanoví povinnost dle předchozího odstavce, rozhodne též o stanovení míry a způsobu výpočtu účasti jednotlivých členů družstva na úhradě ztráty. Uhrazovací povinnost dle tohoto ustanovení nesmí přesáhnout trojnásobek základního členského vkladu.

Článek 7.



Uplatňování nároků družstva

1. Nároky družstva vůči třetím osobám uplatňuje jménem družstva představenstvo.
2. Nároky družstva z odpovědnosti členů orgánů družstva za škodu uplatňuje představenstvo. Vůči členům představenstva uplatňuje nároky družstva kontrolní komise prostřednictvím jí určeného člena. Tyto nároky družstva mohou být uplatněny u soudu jen s předchozím souhlasem členské schůze.
3. Každý člen je oprávněn podat jménem družstva žalobu proti členovi představenstva nebo proti členovi jiného orgánu podílejícího se na řízení družstva nebo jeho organizační jednotky o náhradu škody, kterou družstvu způsobil. Jiná osoba než člen družstva, který žalobu podal, nebo osoba jím zmocněná nemůže v řízení činit úkony jménem družstva či za družstvo. Toto ustanovení však neplatí, pokud náhradu škody vymáhá představenstvo.

Článek 8.

Hospodaření s byty a nebytovými prostory v domě a pozemky po vydání kolaudačního souhlasu

1. Byty a nebytové prostory jsou umístěné v samostatně stojící budově.
2. Byty, nebytové prostory či pozemky, jejichž uživateli budou členové družstva, budou přiděleny a pronajímány těmto členům družstva dle jejich výběru uvedeného v přihlášce za člena družstva, a to na základě nájemní smlouvy.
3. Měsíční předpis úhrad zahrnuje splátku jistiny úvěru na financování výstavby domu ve formě dalšího členského vkladu nebo příspěvku do fondu družstevního bydlení, příspěvek do fondu dluhové služby, úhradu stavebního platu práva stavby k pozemkům, nájemné, zálohy na plnění spojená či související s užíváním bytu nebo nebytového prostoru nebo pozemkům (na základě práva stavby). Měsíční předpis úhrad je člen družstva povinen hradit k 15. dni běžného kalendářního měsíce za tento měsíc. Měsíční předpis úhrad a podmínky nájemních smluv budou stanoveny rozhodnutím představenstva podle těchto stanov a obecně závazných předpisů.
4. Zakládající členové družstva mají rovněž právo, aby užívali byty nebo nebytové prostory v domě nebo pozemky, avšak pouze v případě, že splní uhrazovací povinnost vázající se k jimi vybraným bytům a/nebo nebytovým prostorům a/nebo pozemkům, včetně úhrady členského vkladu a příspěvků do ostatních fondů, a uzavřou nájemní smlouvu.
5. První zakládající člen družstva a druhý zakládající člen družstva se zavazují, že po vydání kolaudačního souhlasu splní sami uhrazovací povinnost k bytům a případně nebytovým prostorům a/nebo pozemkům (pokud nebude daný byt přidělen jinému členu družstva podle odst. 2 tohoto článku), uzavřou řádnou nájemní smlouvu a budou hradit příslušné měsíční předpisy úhrad.
6. V případě, že celkové skutečně náklady vynaložené družstvem na výstavbu bytových domů budou vyšší než družstvem předpokládané náklady a k jejich pokrytí nepostačí ani dodatečné další členské vklady členů družstva dle čl. 9 odst. 3.9., zavazují se rozdíl uhradit první zakládající člen družstva a druhý zakládající člen družstva z vlastních zdrojů.
7. V případě, že člen uhradí vedle členského vkladu dle čl. 10, také díl úvěru na financování výstavby domu vyčíslený družstvem ve formě dalšího členského vkladu dle čl. 11, měsíční předpis úhrad pro takového člena dle odst. 3. čl. 8. nebude zahrnovat podíl na plnění finančních povinností družstva vůči subjektu poskytujícímu úvěr na financování výstavby bytového domu, zejména díl na splátce jistiny úvěru, úroku, ani příspěvek do fondu dluhové služby.

ČÁST III.

ČLENSTVÍ V DRUŽSTVU, ČLENSKÉ VKLADY

Článek 9.

Vznik členství v družstvu

1. Členem družstva mohou být fyzické i právnické osoby.
2. Po splnění podmínek vyplývajících ze zákona a těchto stanov vzniká členství:
 - 2.1. pro zakládající členy při založení družstva dnem vzniku družstva; zakládající členové družstva jsou:
 - 2.1.1. **Rytířský Řád Křížovníků s červenou hvězdou**, IČ: 00408026
(dále jen „první zakládající člen družstva“)
 - 2.1.2. **Doma je Doma s.r.o.**, IČ: 28173848
(dále jen „druhý zakládající člen družstva“)
 - 2.1.3. **Holub & David, advokátní kancelář s.r.o.**, IČ: 04178688
(dále jen „třetí zakládající člen družstva“)
 - 2.2. pro členy, kteří se stanou členy na základě přihlášky zájemce o členství v družstvu, jejíž vzor je přílohou č. 1 těchto stanov, řádným splněním všech podmínek vzniku členství dle těchto stanov;
 - 2.3. převodem družstevního podílu nebo jiným způsobem stanoveným zákonem nebo stanovami.
3. Postup při přijímání člena družstva na základě členské přihlášky je stanoven následovně:
 - 3.1. zájemce o členství v družstvu (dále jen „zájemce“) podá družstvu členskou přihlášku, která bude obsahovat specifikaci vybraného bytu a/nebo nebytového prostoru a/nebo pozemku. Podpisem členské přihlášky se zájemce zavazuje uhradit do 3 kalendářních dnů od jejího podpisu, na účet uvedený v přihlášce:
 - 3.1.1. jednorázový členský příspěvek ve výši 35.000 Kč a
 - 3.1.2. základní členský vklad ve výši 10.000 Kč a
 - 3.1.3. současně se zavazuje k úhradě dalšího členského vkladu a příspěvku do fondu družstevního bydlení v případě přijetí za člena družstva.
 - Podpisem členské přihlášky a jejím doručením družstvu potvrzuje zájemce svůj souhlas s právy a povinnostmi vyplývajících z těchto stanov.
 - 3.2. Po doručení členské přihlášky představenstvo družstva ověří zaplacení jednorázového členského příspěvku a základního členského vkladu zájemcem na účet družstvem k tomu určený a rozhodne bez zbytečného odkladu, nejdéle do 60-ti dnů od doručení písemné přihlášky, nikoliv však dříve, než budou splněny všechny následující podmínky:
 - 3.2.1. bude uzavřena úvěrová smlouva mezi družstvem bankou, na základě, které bude poskytnut úvěr na financování výstavby bytového domu, a
 - 3.2.2. mezi družstvem a zhotovitelem stavby bude uzavřena smlouva o dílo, jejímž předmětem bude výstavba bytového domu,o tom, zda zájemce přijímá za člena družstva, a o přidělení vybraného bytu a/nebo nebytového prostoru a/nebo pozemku.
 - 3.3. Pokud představenstvo rozhodne kladně a zájemce přijme za člena družstva, oznámí mu toto rozhodnutí písemně spolu s upozorněním na termín pro úhradu dalšího členského vkladu a příspěvku do fondu družstevního bydlení.
 - 3.4. V případě, že představenstvo rozhodne o nepřijetí zájemce za člena družstva, oznámí mu toto rozhodnutí písemně a vrátí jednorázový členský příspěvek a základní členský vklad uhrazené nepřijatým zájemcem na jeho účet, a to nejdéle do 15 kalendářních dnů ode dne rozhodnutí představenstva.
 - 3.5. Rozhodnutí představenstva o přijetí či nepřijetí zájemce za člena družstva nabývá účinnosti dnem rozhodnutí představenstva.
 - 3.6. Další členský vklad a příspěvek do fondu družstevního bydlení, k němuž se zájemce zavázal, je splatný v termínu určeném představenstvem, který nesmí být kratší než 14 kalendářních dnů ode dne odeslání oznámení rozhodnutí představenstva o přijetí zájemce za člena družstva a přijatému členovi družstva.



V případě prodlení s platbou dalšího členského vkladu nebo příspěvku do fondu družstevního bydlení, k němuž se zavázal, je přijatý člen družstva povinen zaplatit úrok z prodlení ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý den prodlení

3.7. Člen družstva a družstvo jsou povinni uzavřít nájemní smlouvu na nájem bytu a/nebo nebytového prostoru a/nebo pozemku (na základě práva stavby k pozemku) uvedeného v rozhodnutí představenstva o přidělení bytu a/nebo nebytového prostoru a/nebo pozemku (na základě práva stavby k pozemku), a to nejdéle do 30-ti dnů od převzetí bytového domu od zhotovitele a současně po vydání kolaudačního souhlasu, pokud členství v družstvu vzniklo členu družstva před tímto datem, jinak nejdéle do 15-ti dnů ode dne rozhodnutí představenstva o přijetí člena družstva.

3.8. Úhrada zbývajících částí nákladů výstavby vybraného bytu a/nebo nebytového prostoru, případně navýšení pořizovací ceny vybraného bytu a/nebo nebytového prostoru zvýšené dle příslušných článků těchto stanov, budou promítnuty do výše anuitních měsíčních splátek (konkrétně části anuitní splátky odpovídající výši úmoru úvěru), které budou členem družstva hrazeny v rámci měsíčních úhrad. Část měsíční anuitní splátky dle předchozí věty připadající na úhradu zbývajících částí pořizovací ceny vybraného bytu a/nebo nebytového prostoru bude v účetnictví družstva evidována jako:

3.8.1. další členský vklad nebo

3.8.2. příspěvek do fondu družstevního bydlení,

a to za podmínek čl. 11 odst. 5 těchto stanov.

3.9. Budou-li celkové skutečně vynaložené náklady na výstavbu bytového domu, a tudíž i pořizovací cena bytů a/nebo nebytových prostor vyšší než pořizovací náklady předpokládané družstvem, k jejichž úhradě se člen družstva zavázal při vstupu do družstva, je člen družstva povinen uhradit na základě vyúčtování předloženého představenstvem dodatečný další členský vklad na úhradu skutečně vynaložených nákladů výstavby bytových domů. Z tohoto důvodu je však člen družstva povinen zaplatit nejvýše částku odpovídající 5 % družstvem původně předpokládaných nákladů výstavby bytového domu. Dodatečný další členský vklad nebo příspěvek do fondu družstevního bydlení na úhradu skutečně vynaložených nákladů může být předepsán družstvem členovi družstva nejdéle do 30 kalendářních dnů od vydání kolaudačního souhlasu a bude splatný do 15 pracovních dnů ode dne odeslání vyúčtování družstvem. Tím není dotčen čl. 8.7., výše uvedené se netýká člena, který uhradil vedle členského vkladu dle čl. 10, také díl úvěru na financování výstavby domu vyčíslený družstvem ve formě dalšího členského vkladu dle čl. 11.

Budou-li celkové skutečně vynaložené náklady na právo stavby k pozemkům vyšší než náklady předpokládané družstvem, je člen družstva povinen uhradit na základě měsíčního předpisu úhrad předloženého představenstvem úhradu skutečně vynaložených nákladů na právo stavby připadajícím na jeho byt a/nebo nebytový prostor dle jeho výměry.

3.10. V době vzniku družstva byly náklady na výstavbu bytových domů kalkulovány se sazbami daně z přidané hodnoty (dále jen „DPH“), platnými ke dni vzniku družstva. V případě úpravy sazeb DPH ke dni uzavření smlouvy o dílo na výstavbu bytových domů a pozemků bude ve smyslu předchozího odstavce stanov jako dodatečný další členský vklad vyúčtována i příslušná úprava DPH z pořizovací ceny bytu a/nebo nebytového prostoru, který je/bude předmětem nájmu člena družstva; tato částka se napočítá do limitu 5 % uvedeném v odstavci 3.9. tohoto článku. Splatnost vyúčtované částky je do 15 pracovních dnů ode dne odeslání vyúčtování upravené DPH družstvem.

3.11. Člen družstva může písemnou smlouvou převést jemu příslušející práva a povinnosti člena družstva (dále jen „družstevní podíl“) na jinou osobu. Družstevní podíl přechází na nabyvatele ve vztahu k družstvu předložením smlouvy o jeho převodu nebo pozdějším dnem uvedeným v této smlouvě. Tytéž účinky jako předložení smlouvy o převodu družstevního podílu nastávají, jakmile družstvo obdrží písemné oznámení dosavadního člena družstva o převodu družstevního podílu a písemný souhlas nabyvatele členství. Člen družstva je povinen



respektovat případné požadavky financující banky na náležitosti a počet předkládaných dokumentů.

3.12. Pro vznik a zánik společného členství manželů v družstvu platí úprava obsažená v obecně závazných předpisech. Družstevní podíl nemůže být ve spoluvlastnictví více osob.

Článek 10.

Základní členský vklad

1. Základní členský vklad je pro všechny členy družstva stejný ve výši 10.000 Kč a jeho splatnost je upravena v čl. 9. odst. 3.1. těchto stanov.
 2. Základní členský vklad zakládajících členů družstva je následující:
 - 2.1. První zakládající člen družstva, má vklad 10.000 Kč
 - 2.2. Druhý zakládající člen družstva, má vklad 10.000 Kč
 - 2.3. Třetí zakládající člen družstva, má vklad 10.000 Kč.
- Uvedené vklady jsou splatné ve lhůtě 15-ti pracovních dnů ode dne konání ustavující schůze družstva.

Článek 11.

Další členský vklad, příspěvek do fondu družstevního bydlení a příspěvek do fondu dluhové služby.

1. Člen družstva je povinen převzít závazek k dalšímu členskému vkladu, příspěvku do fondu družstevního bydlení a fondu dluhové služby. První a druhý zakládající členové družstva uhradí další členský vklad ve výši 20.000 Kč na zakládajícího člena.
2. Celková výše dalšího členského vkladu a příspěvku do fondu družstevního bydlení uhrazená členem družstva musí dosáhnout celkových nákladů pořízení (výstavby) bytu a/nebo nebytového prostoru vč. DPH. Zbývajících část nákladů pořízení (koupě) bytu, které člen družstva neuhradil jako další členský vklad do doby uzavření úvěrové smlouvy mezi družstvem a bankou, na základě, kterého bude poskytnut úvěr na financování výstavby bytového domu a/nebo nebytového prostoru, je hrazena úvěrem družstva, na jehož splácení se člen družstva podílí formou anuitních měsíčních splátek zahrnutých do měsíčních úhrad.
3. Výše dalšího členského vkladu člena družstva se stanoví v závislosti na podlahové ploše a dalších vlastnostech bytu a/nebo nebytového prostoru přiděleného členovi družstva k užívání na základě nájemní smlouvy, a to až do výše, kdy dosáhne nákladů pořízení (výstavby) bytu a/nebo nebytového prostoru včetně DPH. Splatnost dalšího členského vkladu je upravena v čl. 9 těchto stanov.
4. Člen družstva je povinen převzít závazek k příspěvku do fondu družstevního bydlení, kterým se rozumí úhrada dlouhodobé zálohy členem družstva na náklady pořízení (výstavby), oprav a úprav bytu a/nebo nebytového prostoru včetně DPH, která bude členovi družstva vyúčtována výhradně při převodu bytu a/nebo nebytového prostoru do vlastnictví člena družstva dle čl. 18 těchto stanov. V případě převodu či přechodu družstevního podílu přechází tato dlouhodobá záloha na nabyvatele družstevního podílu.
5. Výše příspěvku člena družstva do fondu družstevního bydlení se stanoví v závislosti na podlahové ploše a dalších vlastnostech bytu a/nebo nebytového prostoru přiděleného členovi družstva k užívání na základě nájemní smlouvy. Tvoří se vždy podle podlahové plochy bytu a/nebo nebytového prostoru přiděleného členovi družstva k užívání na základě nájemní smlouvy, a to součinem této podlahové plochy a částky určené členskou schůzí pro aktuální měsíc, v němž je příspěvek hrazen. Náklady klientských změn jsou vždy Příspěvkem do fondu družstevního bydlení.
6. Zájemce se může zavázat převzít závazek k úhradě nákladů na pořízení (výstavbu) bytu a/nebo nebytového prostoru ve vyšší výši, než je uvedena v čl. 11 odst. 2 větě druhé těchto stanov (dále jen „zvýšený závazek“), a to na základě svého rozhodnutí v členské přihlášce či na základě písemné žádosti zaslané družstvu. Splatnost takového závazku je upravena v čl. 9. těchto stanov.

Termín a podmínky úhrady zvýšeného závazku určí a oznámí představenstvo členovi družstva, a to zejména s ohledem na podmínky smluvně ukořtené v úvěrové smlouvě s financující bankou.

7. Zvýšený závazek je družstvem evidován vždy jako další členský vklad s výjimkou úhrady nákladů klientských změn, které jsou vždy Příspěvkem do fondu družstevního bydlení.

8. Člen družstva je povinen převzít závazek k příspěvku do fondu dluhové služby, kterým se rozumí úhrada dlouhodobé zálohy na rezervní účet družstva vedený u financující banky družstva v souladu s úvěrovou smlouvou uzavřenou mezi družstvem a financující bankou, na základě, které bude poskytnut úvěr na financování koupě domu a pozemku. Příspěvek do fondu dluhové služby bude členu družstva vyúčtován výhradně po převodu bytové a/nebo nebytové jednotky do vlastnictví člena družstva dle čl. 18 těchto stanov, v případě převodu či přechodu družstevního podílu přechází tato dlouhodobá záloha na jeho nabyvatele.

9. Výše příspěvku člena družstva do fondu dluhové služby je stanovena ve výši dvou měsíčních anuitních splátek připadajících na byt a/nebo nebytový prostor přiděleného členovi družstva. Příspěvek do fondu dluhové služby se vytvoří ponecháním prvních dvou měsíčních anuitních splátek úvěru družstva na účtu družstva, náklady financování vytvoření fondu dluhové služby jsou zohledněny v konečné pořizovací ceně bytu a/nebo nebytového prostoru. V případě čerpání z fondu dluhové služby ze strany financující banky, jsou členové družstva povinni opětovně přispět do fondu dluhové služby, a to nejpozději ve lhůtě sjednané v úvěrové smlouvě uzavřené mezi družstvem a financující bankou tak, aby výše příspěvku člena družstva byla vždy nejméně ve výši dvou měsíčních anuitních splátek připadajících na byt a/nebo nebytový prostor přidělený členovi družstva k jeho užívání.

10. Finanční prostředky zaplacené členy družstva jako členské vklady (základní členský vklad, další členský vklad a dodatečný další členský vklad) nebo příspěvky (jednorázový členský příspěvek, příspěvek do fondu družstevního bydlení či příspěvek do fondu dluhové služby) dle těchto stanov budou uloženy na bankovní účet družstva s omezenou možností čerpání v tom smyslu, že tyto prostředky bude možno postupně použít pouze pro dosažení účelu dle čl. 1. odst. 3 těchto stanov.

11. Základní schéma plateb a závazků člena družstva (Platební kalendář a Vzor měsíčního předpisu úhrad) tvoří přílohy č. 2 a 3 těchto stanov.

12. Člen družstva se může zavázat vložit do družstva další majetkovou účast. Podmínky další majetkové účasti člena družstva schválí členská schůze.

13. V případě, že družstvo přijme finanční prostředky od člena družstva ve formě úvěru, zavazuje se družstvo smluvně zajistit, že jejich splatnost bude podřízena bankovnímu úvěru poskytnutému družstvu financující bankou na výstavbu bytového domu, nebo že jejich splacení bude podléhat předchozímu souhlasu financující banky v souladu s uzavřenou úvěrovou smlouvou na koupi bytových domů a pozemků. Družstvo může nahradit bankovní úvěr poskytnutý družstvu financující bankou na výstavbu bytového domu úvěrem od člena družstva.

Článek 12.

Zánik členství v družstvu

1. Členství zaniká písemnou dohodou, vystoupením, vyloučením, prohlášením konkurzu na majetek člena družstva, zamítnutím návrhu na prohlášení konkurzu pro nedostatek majetku člena, pravomocným nařízením výkonu rozhodnutí postižením družstevního podílu, vydáním exekučního příkazu k postižení družstevního podílu po právní moci usnesení o nařízení exekuce nebo zánikem družstva a v dalších případech dle těchto stanov nebo dle zákona.

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 člen do 2 měsíců od zrušení konkurzu družstvu nahradit. To platí obdobně i v případě, že byl pravomocně zastaven výkon rozhodnutí postižením družstevního podílu člena v družstvu nebo pravomocně zastavena exekuce podle zvláštního právního předpisu.

2. Zánikem členství v družstvu zaniká nájem a ostatní práva člena družstva, zejména též právo na převod bytu nebo nebytového prostoru do vlastnictví podle čl. 18 těchto stanov.

3. Vystoupením zaniká členství v družstvu uplynutím tří kalendářních měsíců následujících po měsíci, ve kterém člen písemně oznámil vystoupení představenstvu družstva. Zakládající členové družstva mohou vystoupit z družstva jen za podmínky, že všechny byty a nebytové prostory ve vlastnictví družstva jsou přiděleny do užívání členům družstva na základě nájemních smluv.

4. Člen může být vyloučen, jestliže opětovně a přes výstrahu porušuje členské povinnosti, nebo v případě, že je v prodlení s úhradou dalšího členského vkladu, příspěvku do fondu družstevního bydlení či dodatečného členského vkladu, nebo v případě porušení povinností z nájemní smlouvy, pro které může pronajímatel nájemní smlouvu vypovědět, nebo v případě, že tak výslovně určují stanovy nebo zákon.

Fyzická osoba může být vyloučena také, byla-li pravomocně odsouzena pro úmyslný trestný čin, který spáchala proti družstvu nebo členu družstva

O vyloučení, které musí být členu písemně oznámeno, rozhoduje představenstvo. Rozhodnutí o vyloučení musí předcházet písemná výstraha, o jejímž udělení rozhoduje představenstvo. Ve výstraze se uvede důvod jejího udělení a člen družstva je v ní upozorněn na možnost vyloučení. Součástí výstrahy je i výzva k ukončení porušování členských povinností a k odstranění případných následků, a to ve lhůtě nejméně 30 dnů. V případě, že porušení členských povinností mělo následky, které nelze odstranit, není nutné písemnou výstrahu udělit. Proti rozhodnutí o vyloučení má právo podat člen odvolání k členské schůzi. Není-li právo na odvolání uplatněno do 30 dnů ode dne, kdy se člen dozvěděl nebo mohl dozvědět o rozhodnutí o vyloučení, zaniká. Soud na návrh člena, jehož se rozhodnutí týká, prohlásí rozhodnutí členské schůze o vyloučení za neplatné, je-li v rozporu s právními předpisy nebo stanovami. Není-li právo na podání návrhu uplatněno do 3 měsíců ode dne konání členské schůze, která vyloučení potvrdila, nebo jestliže nebyla řádně svolána, ode dne, kdy se člen mohl dovědět o konání členské schůze, která vyloučení potvrdila, nejpozději ale do jednoho roku od jejího konání, zaniká. Jestliže je důvodem tohoto návrhu, že tvrzené rozhodnutí členská schůze nepřijala proto, že o něm nehlasovala, anebo že obsah tvrzeného rozhodnutí neodpovídá rozhodnutí, které členská schůze přijala, lze podat návrh do 3 měsíců ode dne, kdy se člen o tvrzeném rozhodnutí dozvěděl, nejdéle však do jednoho roku ode dne konání nebo tvrzeného konání členské schůze.

5. Členství fyzické osoby zaniká smrtí. Dědic družstevního podílu se stává členem právní mocí rozhodnutí soudu o vypořádání dědictví dle tohoto rozhodnutí ke dni smrti zůstavitele.

6. Členství právnické osoby v družstvu zaniká jejím vstupem do likvidace, prohlášením konkursu nebo zamítnutím návrhu na prohlášení konkursu pro nedostatek majetku, popřípadě jejím zánikem. Má-li právnická osoba právního nástupce, vstupuje nástupce do všech dosavadních jejích členských práv a povinností.

7. Členství v družstvu zaniká převodem bytu nebo nebytového prostoru do vlastnictví člena družstva – nájemce podle čl. 18 těchto stanov.

Článek 13.

Nároky člena družstva při zániku členství

1. Při zániku členství za trvání družstva má dosavadní člen nárok na vypořádací podíl ve výši odpovídající rozsahu splnění vkladové povinnosti člena družstva, tedy zaplacenému základnímu členskému vkladu a zaplacenému dalšímu členskému vkladu.

2. Vypořádací podíl člena družstva, který byl nájemcem družstevního bytu a/nebo nebytového prostoru a tento nevyklidil, je splatný uplynutím 3 měsíců ode dne vyklizení družstevního bytu a/nebo nebytového prostoru a/nebo pozemku, jehož byl bývalý člen nájemcem. Vypořádací podíl člena družstva, který byt a/nebo nebytový prostor řádně vyklidil, je splatný do 3 měsíců poté, co bude vyklizený byt a/nebo nebytový prostor nově pronajat jinému členu družstva a tento nový nájemce splní vkladovou povinnost, nejpozději však do 2 let od zániku členství v družstvu. Družstvo má právo započíst oproti vypořádacímu podílu pohledávky, které má vůči členu družstva, jemuž zaniklo členství, nebo, které družstvu vznikly či vzniknou v souvislosti s přidělením uvolněného bytu a/nebo nebytového prostoru.

3. Vypořádací podíl se uhrazuje v penězích.

ČÁST IV.

PRÁVA A POVINNOSTI ČLENA DRUŽSTVA A DRUŽSTVA

Článek 14.

Základní práva a povinnosti člena družstva

1. Každý člen má právo navrhnout soudu, aby vyslovil neplatnost usnesení členské schůze, pokud usnesení je v rozporu s právními předpisy nebo s těmito stanovami. Návrh soudu může člen podat, požádal-li o zaprotokolování námítky na členské schůzi, která usnesení přijala, nebo jestliže námítku oznámil představenstvu do jednoho měsíce od konání této schůze, a nebyla-li svolána řádně do jednoho měsíce ode dne, kdy se o jejím konání dověděl, nejdéle však do jednoho roku od konání členské schůze. Návrh soudu lze podat jen do jednoho měsíce ode dne, kdy člen požádal o zaprotokolování námítky, nebo od oznámení námítky představenstvu.

Jestliže je důvodem návrhu, že tvrzené rozhodnutí členská schůze nepřijala proto, že o něm nehlasovala nebo, že obsah tvrzeného rozhodnutí neodpovídá rozhodnutí, které členská schůze přijala, lze podat žalobu do jednoho měsíce ode dne, kdy se člen o tvrzeném rozhodnutí dozvěděl, nejdéle však do tří měsíců ode dne konání nebo tvrzeného konání členské schůze.

2. Člen družstva, který je nájemcem bytu a/nebo nebytového prostoru, je oprávněn tento byt a/nebo nebytový prostor dále podnajíout. O skutečnosti, že byt a/nebo nebytový prostor byl dále podnajat, je člen družstva povinen písemně informovat družstvo. V oznámení, které je povinen učinit nejdéle do 15-ti dnů od uzavření podnájemní smlouvy, uvede údaje o osobě podnájemníka (u fyzické osoby celé jméno, příjmení a datum narození, u právnických osob obchodní firmu a IČ) a počet osob, které na základě podnájemního vztahu jsou oprávněny byt a/nebo nebytový prostor užívat, jakož i kontaktní údaje (telefon, případně email) na podnájemce pro případ havarijních situací apod. Podnájemní vztah končí vždy spolu s ukončením nájemního vztahu.

3. Člen družstva, který je nájemcem bytu a/nebo nebytového prostoru, je povinen dodržovat ustanovení nájemní smlouvy o nájmu bytu a/nebo nebytového prostoru a/nebo pozemku, hradit řádně měsíční úhrady a odpovídá za dodržování nájemní smlouvy osobami, které byt a/nebo nebytový prostor a/nebo pozemek užívají na základě jeho práva.

4. Člen družstva má další práva, která vyplývají z těchto stanov a z obecně závazných předpisů

5. Člen družstva je při výkonu svých práv a povinností povinen dodržovat veškeré podmínky úvěrové smlouvy uzavřené s financující bankou na financování výstavby domu, případně podmínky úvěrové smlouvy s členem družstva na financování výstavby domu.

Článek 15.

Práva a povinnosti člena družstva při řízení družstva

1. Člen družstva má právo účastnit se jednání a rozhodování členské schůze. Při účasti na jednání a rozhodování členské schůze je povinen se řídit platnými stanovami družstva.

2. Člen družstva má právo volit a být volen do orgánů družstva za podmínek v těchto stanovách stanovených.

Článek 16.

Práva a povinnosti člena družstva při užívání majetku družstva

1. Byty družstva v domě lze užívat pouze k bydlení. Nebytové prostory družstva v domě lze užívat pouze k účelu, pro který byly kolaudovány.
2. Člen družstva – nájemce bytu a/nebo nebytového prostoru a/nebo pozemku je povinen provádět drobné opravy v bytě a/nebo nebytovém prostoru související s jeho užíváním na svůj náklad a je povinen hradit náklady spojené s běžnou údržbou a drobnými opravami bytu a/nebo nebytového prostoru, nestanoví-li členská schůze jinak. Člen družstva – nájemce je však povinen odstranit závady a poškození, které způsobil v domě sám nebo ti, kdo s ním bydlí. Nestane-li se tak, má družstvo jako pronajímatel právo po předchozím upozornění nájemce závady a poškození odstranit a požadovat od člena družstva – nájemce náhradu.
3. V době výstavby domu bude člen družstva povinen v termínu uvedeném v „harmonogramu klientských změn“, provést výběr vybavení, a to výběrem z nabídky zhotovitele bytového domu a družstva. Aktuální specifikace a popis stavebního provedení bytového domu, bytů a nebytových prostor a pozemku (na základě práva stavby), včetně specifikace klientských standardů bude vždy k dispozici u zhotovitele bytového domu a představenstva družstva, které je také oprávněno předložit ke schválení členské schůzi jejich případní změny.
4. V případě, že člen družstva neprovede výběr standardního vybavení dle předchozího odstavce ve stanovených termínech, bude oprávněn provést výběr dodavatel bytových domů nebo družstvo.
5. Člen družstva v termínech uvedených v harmonogramu klientských změn má právo písemně požádat družstvo o změnu vybavení bytu a/nebo nebytového prostoru nebo provedení dispozičních a interiérových úprav nad rámec stanovený v projektové dokumentaci, a to výběrem z nabídky zhotovitele bytového domu nebo družstva s tím, že mu budou ceny těchto nadstandardních výrobků nebo úprav v předstihu zaslány k odsouhlasení. Cena těchto úprav či změn se započítává do pořizovací hodnoty předmětu budoucího nájmu a zvyšuje výši příspěvku člena družstva do fondu družstevního bydlení. Cenu nadstandardních úprav (formou příspěvku do fondu družstevního bydlení) dle tohoto odstavce je člen družstva povinen uhradit do 5-ti kalendářních dnů od podpisu listiny k tomu družstvem určené. Neuhradí-li člen družstva cenu nadstandardních úprav do 5-ti kalendářních dnů ode dne podpisu shora citované listiny, pozbydou všechny dohody v ní obsažené platnosti i účinnosti a předmětný byt a/nebo nebytový prostor bude dokončen bez ohledu na ni. Každý další výběr vybavení bytu a/nebo nebytového prostoru nebo provedení dispozičních a interiérových úprav, další změna či doplnění již vybraného standardního či nadstandardního vybavení či dispozičních a interiérových úprav dle tohoto odstavce budou zpoplatněny.
6. Člen družstva bere na vědomí, že požadavky dle tohoto článku těchto stanov mohou být realizovány pouze v rozsahu technicky možném, neodporujícím technickým ani právním normám, neohrožujícím datum dokončení stavby domu dodavatelem a neodporujícím celkové koncepci družstva v průběhu stavby bytových domů a podléhají schválení družstva.
7. Pro případ, že bude v průběhu výstavby bytových domů některý z výrobků vyřazen z výroby, bude mít dodavatel bytových domů nebo družstvo právo písemně vyzvat člena družstva k dodatečnému výběru jiného standardního nebo nadstandardního vybavení z aktuální nabídky zhotovitele bytového domu nebo družstva. Tento dodatečný výběr bude moci člen družstva uplatnit pouze v termínu do 10-ti kalendářních dnů od zaslání výzvy zhotovitele bytových domů nebo družstva, nebude-li v této výzvě určen termín jiný. V případě, že tento dodatečný výběr nebude učiněn členem družstva v tomto termínu, je oprávněn provést tento dodatečný výběr zhotovitel bytového domu nebo družstvo.

Článek 17

Práva a povinnosti družstva

1. Družstvo vede seznam všech svých členů. Do seznamu se zapisuje kromě firmy nebo názvu a sídla právnické osoby nebo jména, příjmení a bydliště fyzické osoby jako člena i výše jejího členského vkladu a výše, v níž byl splacen. Do seznamu se bez zbytečného odkladu vyznačí všechny změny evidovaných skutečností. Představenstvo umožní každému, kdo osvědčí právní zájem, aby do seznamu nahlédl



2. Člen družstva má právo do seznamu nahlížet a žádat vydání potvrzení o svém členství a obsahu jeho zápisu v seznamu.

Článek 18.

Převod jednotky do vlastnictví člena družstva

1. Nedojde – li k vymezení jednotek v bytovém domě prohlášením vlastníka ve smyslu zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku v platném znění, zajistí jeho zpracování na své náklady člen družstva, který jako první požádá družstvo o převod bytové jednotky do svého vlastnictví.

2. Člen družstva má právo na bezplatný převod bytové a/nebo nebytové jednotky, které je člen družstva oprávněn v domě na základě nájemní smlouvy výhradně užívat, do svého vlastnictví podle prohlášení:

2.1. po splnění podmínek stanovených bankou financující koupi bytových domů a pozemků a

2.2. nejdříve ke dni prvního výročí fixace úrokové sazby uvedené v úvěrové smlouvě uzavřené mezi družstvem a financující bankou nebo členem družstva, který poskytl družstvu úvěr.

3. Družstvo bude moci převést jednotky bezplatně do vlastnictví členovi družstva jen v případě, že:

3.1. člen družstva bude mít vůči družstvu vyrovnány veškeré své platební závazky (zejména uhrazen jednorázový členský příspěvek, základní členský vklad, další členský vklad, dodatečný další členský vklad, příspěvek do fondu družstevního bydlení a příspěvek do fondu dluhové služby a splněny případně další peněžité závazky vyplývající ze stanov či jiných vnitřních předpisů družstva nebo jiných smluvních ujednání mezi družstvem a členem družstva), a zároveň

3.2. člen družstva bude mít na základě platné nájemní smlouvy právo předmětnou bytovou a/nebo nebytovou jednotku nebo užívat, a zároveň

3.3. členem družstva došlo ke kompletnímu splacení bankovního úvěru poskytnutého bankou a/nebo členem družstva, který poskytl družstvu úvěr financující výstavbu bytového domu, a to ve výši poměrně připadající na příslušnou bytovou a/nebo nebytovou jednotku, a zároveň

3.4. k převodu bytové a/nebo nebytové jednotky do vlastnictví člena družstva dá předchozí písemný souhlas banka a/nebo členem družstva, který poskytl družstvu úvěr financující výstavbu bytového domu, a zároveň

3.5. s převodem bytové a/nebo nebytové jednotky do vlastnictví člena družstva dají předchozí písemný souhlas všichni ostatní členové družstva,

a to bez zbytečného odkladu poté, kdy člen družstva o takový převod písemně požádá a současně budou splněny všechny podmínky takového převodu uvedené ve stanovách.

4. Postupem podle předchozích odstavců tohoto článku stanov lze převést do vlastnictví členů družstva nejvýše takový počet jednotek, aby počet členů družstva nepoklesl pod 3 (tři). Převody bytů do vlastnictví členům družstva musí být realizovány vždy v souladu s platnou smlouvou o úvěru poskytnutého financující bankou na výstavbu bytového domu a/nebo členem družstva, který poskytl družstvu úvěr financující výstavbu bytového domu.

ČÁST V.

ORGÁNY DRUŽSTVA

Článek 19.

Orgány družstva

1. Orgány družstva jsou

1.1. členská schůze,

- 1.2. představenstvo,
- 1.3. kontrolní komise.
2. Do orgánu družstva mohou být voleni jen členové družstva starší 18 let a zástupci právnických osob, které jsou členy družstva.
3. Je-li členem družstva právnická osoba, je povinna zmocnit fyzickou osobu jednat za ni v orgánu družstva.
4. Pro platnost usnesení orgánů družstva se vyžaduje jejich řádné svolání, přítomnost nadpoloviční většiny členů orgánů družstva a souhlas většiny hlasů přítomných členů orgánů družstva. Tím není dotčen čl. 20. odst. 6. a 8. těchto stanov.

Článek 20.

Členská schůze

1. Nejvyšším orgánem družstva je členská schůze.
 2. Členská schůze se schází nejméně jednou za rok. Svolání členské schůze musí být všem členům oznámeno zasláním pozvánky dopisem nebo v elektronické podobě na elektronickou adresu, a vyvěšením na informační desce a internetových stránkách družstva, jsou-li zřízeny, vše alespoň 15 dní před termínem konání členské schůze.
Na žádost jedné desetiny členů družstva nebo kontrolní komise zařadí představenstvo jimi určenou záležitost na pořad jednání členské schůze.
 3. Členská schůze musí být svolána, požádá-li o to písemně alespoň jedna desetina všech členů družstva, kontrolní komise, nebo rozhodne-li tak představenstvo.
 4. Do působnosti členské schůze patří:
 - 4.1. měnit stanovy,
 - 4.2. volit a odvolávat členy představenstva a kontrolní komise,
 - 4.3. rozhodovat o odvoláních a stížnostech proti rozhodnutím představenstva,
 - 4.4. schvalovat řádnou účetní závěrku,
 - 4.5. rozhodovat o zřízení a užití fondů družstva,
 - 4.6. rozhodovat o rozdělení a užití zisku, popřípadě způsobu úhrady ztráty,
 - 4.7. rozhodovat o základních otázkách koncepce rozvoje družstva,
 - 4.8. rozhodovat o zrušení družstva s likvidací nebo o přeměně družstva,
 - 4.9. rozhodovat o tom, zda družstvo vyhotoví prohlášení vlastníka budovy ve smyslu zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku,
 - 4.10. rozhodovat o jiných významných majetkových dispozicích družstva,
 - 4.11. rozhodovat o prodeji nebo jiných majetkových dispozicích s nemovitostmi, ve kterých jsou byty; takové rozhodnutí může členská schůze přijmout jen po předchozím písemném souhlasu všech členů bytového družstva, kteří jsou nájemci v nemovitosti, které se rozhodování týká, nebo kteří se po kolaudaci nemovitosti nájemci mají stát;
 - 4.12. schvalovat změny ve specifikaci a popisu stavebního provedení bytových domů, bytů a nebytových prostor, včetně specifikace klientských standardů
- Pro schválení bodů 4.7, 4.8, 4.10, 4.11 a 4.12 bude vyžadováno 70% kvorum všech členů družstva.
5. Členská schůze rozhoduje o dalších záležitostech týkajících se družstva a jeho činnosti, pokud tak určují tyto stanovy, zákon, popřípadě pokud si rozhodování o některé věci vyhradila.
 6. Není-li členská schůze schopna se usnášet, svolá představenstvo náhradní členskou schůzi tak, aby se konala do 90 dnů ode dne, kdy se měla konat členská schůze původně svolaná. Náhradní členská schůze musí být svolána novou pozvánkou s nezměněným pořadem jednání. Náhradní členská schůze je schopna se usnášet bez ohledu na počet přítomných členů.
 7. S výjimkou rozhodnutí o zvýšení základního členského vkladu a rozhodnutí podle § 731 odst. 1 písm. a) zák. č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích, mají členové družstva, kteří jsou nájemci družstevních

bytů, při hlasování na členské schůzi počet hlasů, který odpovídá počtu bytů, ke kterým mají právo nájmu. Ostatní členové družstva, tedy ti, kteří nejsou nájemci družstevních bytů, mají jeden hlas.

8. Pro přijetí usnesení je nutný souhlas nadpoloviční většiny přítomných členů družstva. U rozhodnutí dle čl. 20. odst. 4.8. těchto stanov je nutné, aby s přijetím usnesení souhlasil první zakládající člen družstva, je-li v dané době první zakládající člen družstva v pozici zakládajícího člena družstva.

9. O každé členské schůzi se pořizuje zápis, který musí obsahovat:

-datum a místo konání schůze,

-přijatá usnesení,

-výsledky hlasování,

-nepřijaté námítky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování.

Přílohu zápisu tvoří seznam účastníků schůze, pozvánka na ni a nejdůležitější podklady, které byly předloženy k projednáváním bodům.

Každý člen má právo vyžádat si zápis a jeho přílohy k nahlédnutí.

10. O rozhodnutí členské schůze, jímž se mění stanovy družstva, musí být pořízen zápis ve formě veřejné listiny, který musí obsahovat též schválený text změny stanov.

11. Člen družstva může zmocnit jinou osobu, aby jej zastupovala na členské schůzi. Tím nejsou dotčeny předpisy o zastoupení ze zákona nebo na základě soudního rozhodnutí. Zmocnění musí mít vždy písemnou formu a musí obsahovat rozsah zmocnění.

12. Členská schůze se může z rozhodnutí představenstva družstva konat též formou dílčích členských schůzí. Pro jednání dílčích členských schůzí se použijí pravidla dle obecně platných právních předpisů a pro jednání členské schůze dle těchto stanov. Mezi konáním prvé a poslední dílčí členské schůze nesmí uplynout doba delší než 60 dnů.

Článek 21.

Rozhodování per rollam

1. Členská schůze může přijímat svá rozhodnutí také per rollam (mimo zasedání) korespondenčně (v písemné podobě).

2. Představenstvo může rozhodnout, že se rozhodnutí členské schůze uskuteční způsobem per rollam. Návrh usnesení, které představenstvo předloží členům družstva k hlasování per rollam, musí obsahovat podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny, a údaj o lhůtě, ve které se má člen družstva vyjádřit a způsob odevzdání/doručení svého hlasu družstvu. Tato lhůta nesmí být kratší než 10 pracovních dnů.

3. Usnesení je přijato, vyjádří-li svůj souhlas s návrhem usnesení nadpoloviční většina všech členů družstva.

4. Nedoručí-li člen družstva ve lhůtě určené představenstvem souhlas s návrhem usnesení, platí, že s návrhem nesouhlasí.

5. Statutární orgán oznámí členům družstva písemně nebo jiným vhodným způsobem výsledek hlasování, a pokud bylo usnesení přijato, oznámí jim i celý obsah přijatého usnesení.

Článek 22.

Představenstvo

1. Představenstvo řídí činnost družstva a rozhoduje o všech záležitostech družstva, které nejsou zákonem nebo těmito stanovami vyhrazeny jinému orgánu.

2. Představenstvo družstva je povinno do 30 dnů od schválení změny stanov uvědomit o tom rejstříkový soud.

3. Představenstvo je statutárním orgánem družstva. Do působnosti představenstva patří rozhodování o přijímání zájemců za členy družstva. Představenstvo je také oprávněno jménem družstva jako pronajímatele v případě zvýšení úrokové sazby úvěru poskytnutého k financování výstavby domu a



pozemku ze strany úvěrující banky a/nebo člena družstva poskytujícího úvěr jednostranně zvýšit výši anuitních měsíčních splátek, které budou členem družstva hrazeny v rámci měsíčních úhrad. Představenstvo je oprávněno rozhodnout o stanovení poplatků za administrativní úkony družstva včetně jejich výše a způsobu úhrady.

4. Představenstvo plní usnesení členské schůze a odpovídá jí za svou činnost.

5. Představenstvo se schází podle potřeby. Musí se sejít do 15 dnů od doručení podnětu kontrolní komise, jestliže na její výzvu nedošlo k nápravě nedostatku.

6. Představenstvo má 3 (tři) členy.

7. Představenstvo volí ze svých členů předsedu a místopředsedu představenstva, předseda představenstva je současně předsedou družstva. Místopředseda zastupuje předsedu družstva v době jeho nepřítomnosti.

8. Předseda družstva organizuje a řídí jednání představenstva a běžnou činnost družstva.

Článek 23.

Kontrolní komise

1. Kontrolní komise je oprávněna kontrolovat veškerou činnost družstva a projednává stížnosti jeho členů. Odpovídá pouze členské schůzi a je nezávislá na ostatních orgánech družstva. Kontrolní komise má nejméně 3 (tři) členy. Do doby zvolení kontrolní komise plní její funkci členská schůze.

2. Kontrolní komise se vyjadřuje k řádné účetní závěrce a návrhu na rozdělení zisku nebo úhrady ztráty družstva.

3. Na zjištěné nedostatky upozorňuje kontrolní komise představenstvo a vyžaduje zjednání nápravy.

4. Kontrolní komise se schází podle potřeby, nejméně jednou za tři měsíce.

5. Kontrolní komise volí ze svých členů předsedu.

6. Kontrolní komise je oprávněna vyžadovat si u představenstva jakékoliv informace o hospodaření družstva.

7. Představenstvo je povinno bez zbytečného odkladu oznámit kontrolní komisi všechny skutečnosti, které mohou mít závažné důsledky v hospodaření nebo postavení družstva a jeho členů.

8. K jednotlivým úkonům může kontrolní komise pověřit jednoho nebo více členů, kteří v této věci mají oprávnění žádat informace v rozsahu oprávnění kontrolní komise.

Článek 24.

Společná ustanovení pro jednání představenstva a kontrolní komise

1. Jednání představenstva a kontrolní komise se svolávají pozvánkou zaslánou každému z členů daného orgánu dopisem anebo elektronicky. V případě naléhavé nutnosti je možno jednání svolat též jakýmkoli jiným vhodným způsobem.

2. Každému členu představenstva a kontrolní komise družstva náleží při rozhodování jednajícího orgánu jeden hlas. Hlasuje se veřejně, neurčí-li jednající orgán, že o určitých otázkách se hlasuje tajně.

3. Usnesení lze přijmout hlasováním uskutečněným písemně nebo pomocí prostředků sdělovací techniky, jestliže s tímto způsobem hlasování projeví souhlas všichni členové orgánu. Pro tento případ se hlasující pokládají za přítomné.

Článek 25.

Společná ustanovení o členství v představenstvu a kontrolní komisi družstva

1. Funkční období členů orgánů družstva činí 5 let.

2. Členové orgánů družstva mohou být voleni opětovně.



3. Zástupci právnických osob, kteří jsou členy orgánu družstva, mají stejnou odpovědnost, jako by byli členy těchto orgánů osobně. Za jejich závazky z této odpovědnosti ručí právnická osoba, která je zmocnila.
4. Funkce člena představenstva a člena kontrolní komise jsou vzájemně neslučitelné.
5. Funkce člena orgánu družstva končí odstoupením, odvoláním, uplynutím funkčního období, smrtí nebo zánikem družstva. Bližší podmínky stanoví obecně závazné předpisy.
6. Člen orgánu družstva, který je do své funkce zvolen, může z funkce odstoupit, je však povinen to oznámit orgánu, jehož je členem. Jeho funkce končí dnem, kdy odstoupení projednal orgán, který ho zvolil. Příslušný orgán musí projednat odstoupení na svém nejbližším zasedání poté, kdy se o odstoupení dověděl, nejdéle však do tří měsíců. Po marném uplynutí této lhůty se odstoupení pokládá za projednané.

Článek 26.

Zákaz konkurence

Na členy orgánů družstva se nevztahuje zákaz konkurence.

ČÁST VI.

VZNIK A ZÁNİK DRUŽSTVA

Článek 27.

Vznik, zrušení, přeměna a zánik družstva

1. Družstvo je právnickou osobou, která v právních vztazích vystupuje a jedná vlastním jménem
2. Družstvo vzniká zápisem do veřejného rejstříku, vedeném Městským soudem v Praze, na základě rozhodnutí ustavující schůze družstva o založení družstva.
3. Družstvo se zrušuje:
 - 3.1. usnesením členské schůze,
 - 3.2. zrušením konkursu po splnění rozvrhového usnesení nebo zrušením konkursu z důvodu, že majetek dlužníka je zcela nepostačující,
 - 3.3. rozhodnutím soudu,
 - 3.4. okamžikem zpeněžení práva stavby nebo pozemků, jehož/jejichž součástí bude stavba bytového domu, formou veřejné dražby, a to za účelem uspokojení splatné pohledávky zástavního věřitele vniklé z titulu úvěru poskytnutého k financování výstavby bytového domu (dále se pak postupuje dle čl. 28 odst. 8 a 9 těchto stanov).
4. O rozhodnutí členské schůze o zrušení musí být pořízen zápis ve formě veřejné listiny.
5. Družstvo zaniká výmazem z veřejného rejstříku po svém zrušení.

Článek 28.

Zrušení a likvidace družstva

1. Členská schůze může rozhodnout o sloučení, splynutí nebo rozdělení družstva.
2. Usnesení členské schůze o sloučení, splynutí nebo rozdělení družstva musí obsahovat určení právního nástupce a vymezení jmění, které na něj přechází. Při rozdělení družstva členská schůze určí, jak se jmění družstva a jeho členové rozdělí. Při tomto určení se vezme zřetel na oprávněné zájmy jednotlivých členů.



3. Člen družstva, který nesouhlasí s převodem svého členského podílu na právního nástupce družstva, může z družstva vystoupit ke dni, kdy k tomuto převodu má dojít, jestliže to písemně oznámí představenstvu do jednoho týdne po usnesení členské schůze. Nárok na vypořádací podíl je povinen uhradit členu, který z družstva vystoupil, právní nástupce družstva do jednoho měsíce ode dne, kdy na něj přešlo jmění družstva.

4. Při splynutí družstev přechází jmění a členství na nově vzniklé družstvo dnem, ke kterému bylo nově vzniklé družstvo zapsáno do veřejného rejstříku.

5. Při sloučení družstva s jiným družstvem jmění slučovaného družstva a členství v družstvu přecházejí na přejímající družstvo ke dni výmazu slučovaného družstva z veřejného rejstříku.

6. Při rozdělení družstva přechází jmění družstva a členství na družstva vzniklá rozdělením ke dni, kdy tato družstva byla zapsána do veřejného rejstříku.

7. Pokud z rozhodnutí členské schůze nevyplývá něco jiného, účastní se člen družstva na činnosti nástupnického družstva členským vkladem ve výši, jež by odpovídala jeho nároku na likvidačním zůstatku v případě, že by se družstvo likvidovalo.

8. V případě zrušení družstva bez právního nástupce vstupuje zrušené družstvo do likvidace. Likvidátory jmenuje členská schůze. Povinnosti likvidátorů stanoví zákon.

9. Likvidační zůstatek se rozdělí mezi členy družstva tak, že se členům družstva vyplatí splacená část jejich členského vkladu. Zbytek likvidačního zůstatku se rozdělí mezi členy družstva, jejichž členství ke dni zrušení družstva trvalo alespoň jeden rok, a v rozsahu, v jakém se podílejí na základním kapitálu družstva.

ČÁST VII.

PŘECHODNÁ A ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

Článek 29.

Zastupování družstva

Družstvo zastupují alespoň dva členové představenstva.

Článek 30.

Účinnost stanov

1. Stanovy družstva byly při založení družstva schváleny ustavující schůzí družstva konanou dne XX.XX.XXXX.

2. Toto znění stanov může být měněno pouze rozhodnutím členské schůze postupem podle těchto stanov a zákona. Právní poměry družstva se řídí zejména ustanoveními zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích, a ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, a těmito stanovami.





Městská část Praha – Ďáblice

Zastupitelstvo městské části

14. zasedání
dne 21.12.2020

USNESENÍ č. 151/20/ZMČ

k Výstavbě bytového domu, ul. Ďáblická

Zastupitelstvo MČ po projednání

I. schvaluje

Rámcovou smlouvu o vzájemné spolupráci na projektu družstevního bydlení v k.ú. Ďáblice mezi Rytířským řádem Křižovníků s červenou hvězdou, IČO: 00408026, se sídlem: Platnéřská 191/4, Praha 1 – Staré Město, Městskou částí Praha-Ďáblice, IČO: 00231266, se sídlem: Osinalická 1104/13, Praha 8 – Ďáblice, a společností Doma je Doma s.r.o., IČO: 21873848, se sídlem: Bílkova 856/18, Praha 1, která je přílohou č. 1 tohoto usnesení.

II. pověřuje starostu

- II.1. uzavřením Rámcové smlouvy o vzájemné spolupráci na projektu družstevního bydlení v k.ú. Ďáblice uvedené v odst. I. tohoto usnesení.
- II.2. předložit ke schválení na nejbližší zasedání zastupitelstva městské části Smlouvu o právu stavby, která je přílohou č.2 tohoto usnesení.


Ing. Jan Hrdlička
místostarosta

Ing. Miloš Růžička
starosta