

Stanovy Bytového družstva V rohu

Část I. **Základní ustanovení**

Článek 1

Firma a sídlo družstva

1. Firma: Bytové družstvo V rohu
2. Sídlo: V rohu 722 a 723, Praha – 4, Libuš, PSČ 142 00

Článek 2

Základní ustanovení

1. Bytové družstvo V rohu (dále jen „družstvo“) je zapsáno v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, v oddílu Dr., vložce č. 3872.
2. Družstvo je zřízeno na dobu neurčitou.
3. Družstvo je společenstvím neuzavřeného počtu osob, založené za účelem zajišťování bytových potřeb svých členů.
4. Družstvo je právnickou osobou, vystupuje v právních vztazích svým jménem a za porušení svých závazků odpovídá celým svým majetkem.
5. Členové družstva neručí za nesplnění povinností družstva. Družstvo však může žádat po členech družstva plnění z titulu uhrazovací povinnosti, a to za podmínek uvedených v čl. 22 těchto stanov.

Článek 3

Předmět činnosti

1. Předmětem činnosti družstva je pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor a základní služby s tímto pronájmem spojené.
2. V souladu s uvedeným předmětem činnosti, družstvo dále zabezpečuje provoz, správu, údržbu a opravy bytového a nebytového fondu včetně pozemků ve vlastnictví družstva.
3. V souladu s předmětem činnosti družstvo zabezpečuje bytové potřeby svých členů spočívající v:
 - a) přidělování uvolněných družstevních bytů, družstevních nebytových prostorů a uzavírání nájemních smluv;
 - b) poskytování základních služeb spojených s užíváním družstevních bytů, a společných prostor;
 - c) zabezpečování údržby a opravy objektů, včetně pozemků ve vlastnictví družstva,
 - d) zabezpečování hospodaření a správy objektů včetně pozemků, zejména po stránce právní, finanční a účetní;
 - e) zabezpečování provozu a provádění kontrol technického stavu objektů.

Část II. Vznik a zánik členství

Článek 4 **Vznik členství**

1. Členství v družstvu vzniká při splnění podmínek daných zákonem a těmito stanovami, a to:
 - a) při založení družstva dnem vzniku družstva,
 - b) za trvání družstva dnem rozhodnutí příslušného orgánu družstva o přijetí za člena, a to na základě písemné přihlášky o členství,
 - c) převodem nebo přechodem družstevního podílu.
2. Členy družstva před uskutečněním nákupu objektů čp.720-725 mohou být pouze nájemci z bytových domů v ul. V rohu, Praha 4 č.p. 720, č.p. 721, č.p. 722, č.p. 723, č.p. 724, č.p. 725 za splnění podmínky uvedené v čl. 5 odst. 1 stanov a existence řádného nájemního vztahu k družstevnímu bytu nebo družstevnímu nebytovému prostoru (družstevní byty a družstevní nebytové prostory dále jen jako „družstevní byty“). Nájemcům bytů, kteří se nestanou členy družstva, zůstává nájemní právo zachováno v plném rozsahu.
3. O přijetí dalších zájemců o členství v družstvu rozhoduje představenstvo družstva. Představenstvo je povinno rozhodnout do 30 dnů ode dne doručení jejich přihlášky.
4. Přihláška uchazeče o členství v družstvu, jakož i rozhodnutí družstva o přijetí, musí mít písemnou formu a musí obsahovat firmu družstva, jméno a bydliště uchazeče o členství a vymezení jeho družstevního podílu. K přihlášce musí být připojeno potvrzení družstva o zaplacení základního členského vkladu a zápisného. Rozhodnutí o přijetí za člena družstva musí být zájemci oznámeno doporučeným dopisem, nebo osobně oproti podpisu zájemce.
5. Zamítavé rozhodnutí musí mít písemnou formu a zájemci o členství musí být doručeno do vlastních rukou, nebo osobně oproti podpisu zájemce. Zamítavé rozhodnutí musí být odůvodněno.
6. Proti zamítavému rozhodnutí může uchazeč podat do 15 dnů ode dne doručení tohoto rozhodnutí odvolání k členské schůzi družstva.
7. Družstvo vrátí základní členský vklad a zápisné uchazeči o členství, kterého nepřijalo za člena do 30 dnů ode dne doručení zamítavého rozhodnutí, ne však dříve, než uplyne 15 denní lhůta pro odvolání podle předchozího odstavce. V případě, že se zájemce o členství proti zamítavému rozhodnutí představenstva odvolá k členské schůzi družstva a členská schůze zamítavé rozhodnutí představenstva potvrdí, vrátí družstvo základní členský vklad a zápisné do 30 dnů ode dne projednání odvolání na této členské schůzi.

Článek 5 **Podmínky vzniku členství**

1. Členem družstva mohou být pouze zletilé fyzické osoby, které se zaváží k dodržování těchto stanov a mají trvalý pobyt na území České republiky nebo některého státu Evropské unie.
2. Osoba, která není zletilá, nebo která nemá trvalý pobyt na území České republiky nebo některého státu Evropské unie, se může stát členem družstva pouze na

základě přechodu družstevního podílu v rámci dědění, nebo v jiných případech stanovených zákonem.

3. Členství právnických osob je vyloučeno.

4. Základní členský vklad činí **4000,-Kč** (slovy: čtyři tisíce korun českých).

5. Zápisné členů činí **200,-Kč** (slovy: dvě stě korun českých).

6. Zájemce o členství v družstvu je povinen uhradit v plném rozsahu základní členský vklad a zápisné před podáním přihlášky o členství v družstvu. Základní členský vklad i zápisné se hradí k rukám předsedy představenstva nebo osoby jím pověřené, a to oproti písemnému potvrzení o splnění této uhrazovací povinnosti.

Článek 6

Družstevní podíl

1. Družstevní podíl představuje práva a povinnosti člena plynoucí z členství v družstvu.

2. Zastavení družstevního podílu je vyloučeno.

Článek 7

Splynutí družstevních podílů

Nabude-li člen za trvání svého členství v družstvu další družstevní podíl, jeho družstevní podíly splyvají v jediný družstevní podíl v den, kdy je člen nabude. Jsou-li však s každým z družstevních podílů spojena práva třetích osob, družstevní podíly splyvají až dnem, kdy tato práva třetích osob zaniknou, ledaže dohoda člena družstva s takovou třetí osobou určí jinak.

Článek 8

Přeměna členství

K přeměně členství dochází v případech, kdy se společné členství manželů mění na samostatné členství jen jednoho z nich, nebo se samostatné členství jednoho z manželů mění na společné členství manželů, a to buď dohodou manželů nebo bývalých manželů, nebo rozhodnutím soudu.

Článek 9

Rozdělení družstevního podílu

1. Rozdělení družstevního podílu v družstvu je možné jen tehdy, je-li člen družstva nájemcem nejméně dvou družstevních bytů.

2. Člen družstva, který je původním vlastníkem rozdělovaného družstevního podílu, ručí za dluhy, které jsou s rozdělovaným družstevním podílem spojeny.

3. Právní účinky rozdělení družstevního podílu nastanou nejdříve splněním vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu nabyvatelem rozděleného družstevního podílu.

4. Při rozdělení družstevního podílu a při převodu nebo přechodu družstevních podílů vzniklých rozdělením se určí, se kterým z nových družstevních podílů bude spojen nájem kterého družstevního bytu.

Článek 10

Přechod družstevního podílu

1. Smrtí člena družstva přechází jeho družstevní podíl na dědice. Dědic družstevního podílu je povinen oznámit přechod družstevního podílu neprodleně představenstvu družstva.
2. Na dědice družstevního podílu přechází nájem družstevního bytu nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu, včetně práv a povinností s tím spojených. Družstevní podíl, který byl ve společném jmění manželů, přechází na pozůstalého manžela.
4. Při přechodu družstevního podílu přebírá člen, na kterého družstevní podíl přešel také závazky vůči družstvu.

Článek 11

Převod družstevního podílu

1. Člen družstva je oprávněn převést svůj družstevní podíl na jinou osobu, která splňuje podmínky těchto stanov pro přijetí za člena družstva, a to písemnou smlouvou o převodu družstevního podílu.
2. Smlouva o převodu družstevního podílu musí obsahovat alespoň:
 - a) přesné označení smluvních stran,
 - b) den převodu družstevního podílu,
 - c) závazek převodce převést družstevní podíl na nabyvatele a závazek nabyvatele družstevní podíl přijmout,
 - d) specifikaci družstevního podílu,
 - e) formu a způsob vzájemného majetkového vypořádání mezi převodcem a nabyvatelem družstevního podílu,
 - f) prohlášení nabyvatele družstevního podílu, že přejímá veškeré pohledávky a závazky převodce vůči družstvu,
 - g) výslovné prohlášení nabyvatele družstevního podílu, že byl seznámen se stanovami družstva, jakož i dalšími vnitřními předpisy družstva a usneseními členské schůze, a že se jimi bude řídit.
3. Souhlas družstva k převodu družstevního podílu se nevyžaduje. Člen družstva je však povinen alespoň 15 dnů předem oznámit představenstvu družstva svůj záměr převést družstevní podíl v družstvu a sdělit představenstvu osobu nabyvatele.
4. Právní účinky převodu družstevního podílu nastávají vůči družstvu dnem doručení originálu účinné smlouvy o převodu družstevního podílu, ledaže smlouva určí účinky později. Tytéž účinky jako doručení smlouvy má doručení prohlášení převodce a nabyvatele o uzavření takové smlouvy.
5. Převodce družstevního podílu ručí za dluhy, které jsou s družstevním podílem spojeny.
6. Družstevní podíl lze směnit za družstevní podíl v jiném družstvu, a to na základě směnné smlouvy. Souhlas družstva ke směně družstevního podílu se nevyžaduje. Na náležitosti směnné smlouvy, jakož i na práva a povinnosti smluvních stran této smlouvy se použijí ustanovení tohoto článku o smlouvě o převodu družstevního podílu obdobně.

Článek 12

Společné členství manželů

1. Společné členství manželů v družstvu vzniká, jestliže je družstevní podíl součástí společného jmění manželů. Ze společného členství jsou oba manželé oprávněni a povinni společně a nerozdílně. Jako společní členové mají jeden hlas.
2. Je-li s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, spojeno právo na uzavření nájemní smlouvy k družstevnímu bytu, jde o právo na uzavření smlouvy o společném nájmu manželů. Je-li s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, spojen nájem družstevního bytu, jde o společný nájem manželů.
3. Je-li jeden z manželů výlučným členem bytového družstva, mají oba manželé společné nájemní právo podle občanského zákoníku odvozené od práva nájmu manžela, který je výlučným členem družstva. Zanikne-li členství manžela, od jehož nájemního práva bylo společné nájemní právo odvozeno, zaniká také nájemní právo druhého manžela.
4. Společné členství manželů zaniká:
 - a) vypořádáním společného jmění manželů,
 - b) marným uplynutím lhůty pro vypořádání společného jmění manželů podle občanského zákoníku,
 - e) smrtí jednoho z manželů,
 - f) vyloučením jednoho z manželů z družstva z důvodů spočívajících výhradně na straně tohoto manžela
5. Vznikem společného členství manželů nezaniká to samostatné členství kteréhokoliv z nich, které se nepřeměnilo na jejich členství společné.
6. Existence společného členství manželů nevyklučuje vznik samostatného členství kteréhokoliv z manželů v tomtéž nebo jiném bytovém družstvu.
7. Zanikne-li společné členství manželů v družstvu smrtí jednoho z nich, zůstává členem družstva a nájemcem družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru pozůstalý manžel.
8. Po rozvodu manželství zůstává členem družstva a nájemcem družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru ten z rozvedených manželů, který byl určen dohodou manželů nebo rozhodnutím soudu.

Článek 13

Seznam členů

1. Družstvo vede seznam všech svých členů a udržuje jej v souladu se skutečným stavem.
2. Do seznamu členů se zapisuje:
 - a) jméno, bydliště a datum narození člena družstva, případně také jiná členem družstva určená adresa pro doručování,
 - b) den a způsob vzniku a zániku členství v družstvu a
 - c) výše členského vkladu a rozsah splnění vkladové povinnosti k členskému vkladu.
3. Člen družstva má právo do seznamu členů nahlížet a žádat bezplatné vydání potvrzení o svém členství a obsahu svého zápisu v seznamu členů. Družstvo vydá každému členovi na jeho písemnou žádost a za úhradu nákladů opis seznamu všech členů nebo požadované části seznamu, a to bez zbytečného odkladu od doručení žádosti.

4. Údaje zapsané v seznamu členů může družstvo používat pouze pro své potřeby ve vztahu ke členům družstva. Za jiným účelem mohou být tyto údaje použity jen se souhlasem členů, kterých se týkají.

5. Člen družstva tímto dává družstvu výslovný souhlas k evidování jeho data narození pro potřeby vedení seznamu členů, jakož i pro potřeby spojené s úhradou a vyúčtováním záloh na nájemném a úhrad za plnění spojená s užíváním družstevního bytu, a to po celou dobu trvání jeho členství v družstvu.

Článek 14

Zánik členství

1. Členství v družstvu zaniká:

- a) dohodou uzavřenou mezi družstvem a členem družstva,
- b) vystoupením člena družstva z družstva,
- c) převodem či přechodem družstevního podílu,
- d) smrtí člena družstva,
- e) vyloučením člena družstva z družstva,
- f) zánikem družstva bez právního nástupce,
- g) prohlášením konkurzu na majetek člena družstva,
- h) zamítnutím insolvenčního návrhu pro nedostatek majetku člena družstva,
- i) doručením vyznění o neúspěšné opakované dražbě v řízení o výkonu rozhodnutí nebo v exekuci nebo, nejsou-li členská práva a povinnosti převoditelné, pravomocným nařízením výkonu rozhodnutí postižením členských práv a povinností, nebo právní mocí exekučního příkazu k postižení členských práv a povinností po uplynutí lhůty uvedené ve výzvě ke splnění vymáhané povinnosti podle zvláštního právního předpisu a, byl-li v této lhůtě podán návrh na zastavení exekuce, po právní moci rozhodnutí o tomto návrhu.

2. Členství v družstvu se obnovuje, jestliže:

- a) konkurzu na majetek člena družstva byl zrušen; to neplatí, byl-li konkurz zrušen po splnění rozvrhového usnesení nebo proto, že majetek dlužníka je zcela nedostačující,
- b) výkon rozhodnutí nebo exekuce postižením družstevního podílu byl pravomocně zastaven.

Článek 15

Zánik členství dohodou

1. Dohoda o zániku členství člena družstva v družstvu musí mít písemnou formu.

2. Členství končí dnem sjednaným v dohodě. Jedno vyhotovení dohody o skončení členství vydá družstvo členovi.

Článek 16

Zánik členství vystoupením

1. Člen družstva může z družstva vystoupit. Oznámení o vystoupení z družstva musí mít písemnou formu a musí být doručeno družstvu.

2. Členství v družstvu zaniká uplynutím doby 3 měsíců, která začíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž bylo písemné oznámení člena družstva o jeho vystoupení z družstva doručeno družstvu.

3. Oznámení o vystoupení může člen odvolat jen písemně a se souhlasem představenstva družstva.

Článek 17

Zánik členství vyloučením člena z družstva

1. Člen družstva může být z družstva vyloučen jestliže:
 - a) závažným způsobem nebo opakovaně a přes předchozí písemnou výstrahu porušuje svoje členské povinnosti, nebo obecně závazné právní předpisy,
 - b) přestal splňovat podmínky pro vznik členství,
 - c) zavrženíhodným způsobem zasáhl do práv nebo oprávněných zájmů družstva nebo jeho členů,
 - d) po dobu alespoň jednoho roku neoznámil družstvu změnu své adresy evidované v seznamu členů a jeho pobyt se stal pro družstvo neznámým,
 - e) byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu nebo jeho členovi,
 - f) přes předchozí písemnou výzvu nesplnil vkladovou povinnost k dalšímu členskému vkladu, ke které se zavázal,
 - g) neuhradil nájemné a úhrady za služby poskytované v souvislosti s užíváním družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru po dobu delší než tři po sobě jdoucí měsíce,
 - h) zneužil svého postavení ve statutárním nebo dozorčím orgánu jiné právnické osoby proti zájmům družstva,
 - i) zneužil majetek družstva pro svou soukromou potřebu.
2. Člena družstva, nebo společné členy družstva, s jejichž členstvím je spojen nájem družstevního bytu nebo společný nájem družstevního bytu, lze vyloučit z družstva pouze pokud,
 - a) poruší hrubě svoji povinnost vyplývající z nájmu družstevního bytu, nebo
 - b) byl nájemce pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na družstvu nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází.
3. Rozhodnutí o vyloučení společných členů (manželů) z družstva se samostatně doručuje každému z nich.
4. O vyloučení člena družstva rozhoduje představenstvo. O vyloučení člena družstva nelze rozhodnout později než ve lhůtě 6 měsíců ode dne, kdy se družstvo dozvědělo o důvodu vyloučení, nejpozději však ve lhůtě 1 roku ode dne, kdy důvod vyloučení nastal.
5. Před rozhodnutím o vyloučení je družstvo povinno udělit členovi družstva písemnou výstrahu. O udělení výstrahy rozhoduje představenstvo. Ve výstraze se uvede důvod jejího udělení a člen družstva se upozorní na možnost vyloučení a vyzve se, aby s porušováním členských povinností přestal a následky porušení členských povinností odstranil; k tomu se členovi poskytne 30 dnů ode dne doručení výstrahy. Vyloučit člena družstva bez předchozí písemné výstrahy lze v případě, že porušení členských povinností mělo následky, které nelze odstranit.
6. Rozhodnutí o vyloučení musí mít písemnou formu a musí obsahovat poučení o právu vylučovaného člena podat odůvodněné námitky k členské schůzi, a to ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení oznámení o vyloučení. Rozhodnutí představenstva o vyloučení, nebo rozhodnutí členské schůze o zamítnutí námitek se vylučovanému členovi družstva doručí doporučeným dopisem do vlastních rukou na doručovací adresu uvedenou v seznamu členů.

7. Členství vyloučené osoby zaniká marným uplynutím lhůty pro podání námitek nebo dnem, kdy bylo vyloučené osobě doručeno rozhodnutí členské schůze o zamítnutí námitek.

8. Proti rozhodnutí členské schůze o zamítnutí námitek může vyloučený člen družstva podat ve lhůtě 3 měsíců ode dne doručení rozhodnutí návrh soudu na prohlášení rozhodnutí o vyloučení z družstva za neplatné. Do doby uplynutí lhůty pro podání návrhu u soudu nebo do doby pravomocného skončení soudního řízení družstvo nemůže vůči členovi uplatnit žádná práva plynoucí ze zániku jeho členství.

9. Družstvo může rozhodnutí o vyloučení zrušit. O zrušení rozhodnutí o vyloučení rozhoduje představenstvo. Se zrušením vyloučení však musí vyloučený člen písemně souhlasit. Neudělí-li vyloučený člen souhlas do 1 měsíce ode dne, kdy jí bylo rozhodnutí o zrušení vyloučení doručeno, k rozhodnutí o zrušení vyloučení se nepřihlíží; to neplatí, pokud vyloučený člen o zrušení rozhodnutí o vyloučení již dříve písemně požádal. Bylo-li rozhodnutí o vyloučení zrušeno nebo rozhodla-li členská schůze nebo soud, že námitky člena proti rozhodnutí o vyloučení jsou důvodné, platí, že členství v družstvu nezaniklo.

Článek 18

Zánik členství zánikem družstva bez právního nástupce

V případě zániku družstva bez právního nástupce zaniká členství v družstvu dnem výmazu družstva z obchodního rejstříku.

Článek 19

Vypořádací podíl

1. Zánikem členství podle čl. 14 těchto stanov za trvání družstva vzniká bývalému členovi nebo jeho dědicům nárok na vypořádací podíl. Zápisné se nevrací.

2. Zánikem členství v důsledku převodu nebo výměny družstevního podílu nevzniká dosavadnímu členovi nárok na vypořádací podíl. Vzájemné nároky si účastníci převodu nebo výměny vypořádají mezi sebou.

3. Vypořádací podíl se rovná výši splněného členského vkladu a vyplácí se v penězích.

4. Vypořádací podíl je splatný uplynutím tří měsíců od projednání řádné účetní závěrky za rok, ve kterém členství zaniklo, není-li dále stanoveno jinak.

5. Vypořádací podíl člena družstva, který byl nájemcem družstevního bytu a tento byt nevyklidil, je splatný uplynutím 3 měsíců ode dne vyklizení družstevního bytu, nebo uplynutím 3 měsíců od projednání řádné účetní závěrky za rok, ve kterém členství zaniklo, a to podle toho, který den nastane později.

6. Pokud byl člen z družstva vyloučen, počítá se lhůta tří měsíců až ode dne marného uplynutí lhůty pro podání námitek k členské schůzi, nebo od marného uplynutí lhůty k podání návrhu soudu na prohlášení rozhodnutí o vyloučení z družstva za neplatné, nebo ode dne nabytí právní moci rozhodnutí soudu, kterým bylo řízení ve věci určení neplatnosti rozhodnutí o vyloučení z družstva skončeno.

7. při výplatě vypořádacího podílu je družstvo oprávněno započíst na tento podíl své splatné pohledávky vůči bývalému členovi družstva.

Část III.

Členská práva a povinnosti

Článek 20

Členská práva

1. Člen družstva má právo zejména:
 - a) účastnit se osobně nebo prostřednictvím svého zástupce jednání a rozhodování členské schůze,
 - b) volit a být volen do orgánů družstva, je-li plně svéprávný,
 - c) obracet se s návrhy, stížnostmi a náměty týkajícími se činnosti družstva na orgány družstva a být informován o jejich vyřízení,
 - d) nahlížet do seznamu členů družstva,
 - e) uzavřít smlouvu o nájmu družstevního bytu, a to i jako nabyvatel družstevního podílu na základě smlouvy o převodu družstevního podílu, zanikne-li se zánikem členství převodce v bytovém družstvu i jeho nájem družstevního bytu, a splní-li další podmínky určené těmito stanovami,
 - f) v případě zániku členství obdržet vypořádací podíl; to neplatí v případě zániku členství převodem nebo přechodem družstevního podílu,
 - g) platit nájemné spojené s užíváním družstevního bytu pouze v rozsahu účelně vynaložených nákladů vzniklých družstvu při jeho správě, včetně nákladů na opravy, modernizace a rekonstrukce domů, ve kterých se nacházejí, a příspěvků na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice těchto družstevních bytů,
 - h) obdržet kopii zápisu o průběhu členské schůze, a to za úhradu účelně vynaložených nákladů spojených s jejím pořizáním,
 - i) obdržet roční vyúčtování zaplacených záloh na nájemném a záloh na úhrady za plnění spojená s užíváním družstevního bytu
 - j) na vypořádání přeplatků z vyúčtování záloh na nájemném a záloh na úhrady za plnění spojená s užíváním družstevního bytu,
 - k) účastnit se veškeré družstevní činnosti a požívat výhod, které družstvo členům poskytuje.

Článek 21

Členské povinnosti

1. Člen družstva je povinen zejména:
 - a) dodržovat platné právní předpisy, tyto stanovy a plnit rozhodnutí orgánů družstva,
 - b) platit nájemné a úhrady za služby poskytované v souvislosti s užíváním družstevního bytu ve stanovené výši, řádně a včas, jakož i zálohy na ně stanovené, a popř. uhradit nedoplatek z vyúčtování těchto záloh,
 - c) uhradit další členský vklad ve výši, termínu a způsobem stanoveným představenstvem na základě rozhodnutí členské schůze, a to na základě písemné smlouvy o převzetí povinnosti k dalšímu členskému vkladu podle ust. § 572 zákona o obchodních korporacích, v platném znění,
 - d) na základě uzavřené smlouvy o nájmu družstevního bytu ve lhůtě stanovené družstvem převzít družstevní byt a v případě opožděného převzetí družstevního

bytu nahradit bytovému družstvu škodu, která takto vznikne, jakož i škodu, která vznikne opožděným oznámením o tom, že člen družstva daný byt nepřevzme,

e) chránit družstevní majetek před ohrožením, zničením nebo ztrátou, dodržovat domovní řád, předpisy o požární ochraně a řádně užívat a udržovat družstevní byt nebo družstevní nebytový prostor, jakož i společné prostory a zařízení domu a řádně užívat služby poskytované v souvislosti s užíváním družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru,

f) umožnit pověřeným zástupcům družstva, aby po předchozím oznámení zjišťovali technický stav družstevního bytu a stav měřidel a aby prováděli opravy, revize, údržbu i instalaci měřidel, jakož i další práce nutné k řádnému provozu domů a bytů

g) oznamovat družstvu bez zbytečného odkladu veškeré změny týkající se člena družstva a příslušníků jeho domácnosti, které jsou podstatné pro vedení členské a bytové evidence a vyúčtování ročních záloh úhrad za služby poskytované v souvislosti s užíváním družstevního bytu,

h) na základě rozhodnutí členské schůze přispívat na úhradu ztráty družstva za kalendářní rok, a to až do výše základního členského vkladu,

i) udržovat družstevní byt na svůj náklad ve stavu způsobilém k řádnému užívání, zejména včas provádět potřebnou údržbu a opravy,

j) odstranit závady a poškození, která na jiných družstevních bytech nebo společných částech nebo zařízení domu způsobil sám, nebo ti, kteří s ním byt užívají, a zdržet se provádění jejich úprav, jímž by byl měněn vzhled domu, ohrožena statika budovy nebo narušena činnost technického zařízení domu,

k) umožnit na požádání přístup do družstevního bytu údržbářům, pokud to vyžaduje údržba ostatních družstevních bytů nebo domu jako celku,

l) přispívat podle svých možností k úspěšné činnosti družstva.

2. Člen družstva je povinen hradit veškeré své peněžité pohledávky vůči družstvu řádně a včas. V případě, že člen družstva bude s úhradou svých pohledávek vůči družstvu více než 30 dní v prodlení, zašle mu představenstvo družstva na doručovací adresu uvedenou v seznamu členů předžalobní výzvu k úhradě jeho dluhu. V předžalobní výzvě představenstvo členovi družstva stanoví dodatečnou lhůtu ke splnění jeho povinnosti, která nesmí být kratší než 15 dní od doručení této výzvy. V případě, že člen družstva svoji povinnost nesplní ani v této dodatečně lhůtě, je družstvo bez dalšího oprávněno vymáhat své pohledávky vůči členovi družstva soudní cestou.

Článek 22

Uhrazovací povinnost členů družstva

1. Uhrazovací povinnost nesmí být uložena ve větším rozsahu, než kolik činí skutečná výše ztráty družstva.

2. Uhrazovací povinnost lze uložit, jestliže:

a) ztráta družstva byla zjištěna řádnou nebo mimořádnou účetní závěrkou, která byla projednána členskou schůzí družstva,

b) k úhradě ztráty byl použit nerozdělený zisk z minulých let a rezervní a jiné fondy, jsou-li zřízeny, které lze podle stanov k úhradě ztráty použít, a

c) rozhodnutí členské schůze o uhrazovací povinnosti členů bylo přijato do 1 roku ode dne skončení účetního období, v němž ztráta hrazená uhrazovací povinností vznikla.

3. Uhrazovací povinnost lze ukládat i opakovaně. Dosáhne-li však celková výše uhrazovací povinnosti člena družstva za trvání jeho členství v družstvu trojnásobku jeho základního členského vkladu, nelze již tomuto členovi další uhrazovací povinnost uložit.

4. Členům představenstva a kontrolní komise nebo jen některým z nich může být uhrazovací povinnost uložena až do výše desetinásobku základního členského vkladu.

5. Uhrazovací povinnost lze uložit i jen těm členům družstva, kteří ztrátu družstva způsobili, nebo se na jejím vzniku podstatným způsobem podíleli.

Článek 23

Členský vklad

1. Majetková účast člena družstva v družstvu je představována členským vkladem. Členský vklad je tvořen základním členským vkladem a dalšími členskými vklady. Základní členský vklad činí **4000,-Kč** (slovy: čtyři tisíce korun českých).

2. Základní členský vklad je pro všechny členy družstva stejný. Po dobu trvání členství v družstvu nesmí výše členského vkladu člena v družstvu klesnout pod hodnotu základního členského vkladu.

3. V případě zvyšování či snižování základního členského vkladu se postupuje platných právních předpisů.

4. Členské vklady mohou být pouze peněžité.

5. Členská schůze družstva může rozhodnout o převzetí povinnosti člena družstva k dalšímu členskému vkladu, nebo k pořizovacímu dalšímu členskému vkladu. V takovém případě družstvo uzavře se členem družstva písemnou smlouvu podle ust. § 572 zákona o obchodních korporacích, v platném znění. Tato smlouva obsahuje údaje o výši peněžitého vkladu, lhůtu pro splnění vkladové povinnosti a podmínky pro vypořádání dalšího členského vkladu nebo jeho části za trvání členství. Samotnou smlouvu o dalším členském vkladu schvaluje představenstvo družstva.

6. Členská schůze rovněž může podmínit uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu splacením dalšího členského vkladu. Výše dalšího členského vkladu se v tomto případě určí takovým způsobem, aby vyjadřovala podíl na celkové výši pořizovací ceny a dalších nákladů na pořízení nemovité věci připadající na družstevní byt, jehož bude člen družstva nájemcem. Obdobně lze postupovat i při:

- povolení rozšíření stávajícího družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru, pokud by se týkalo společných prostor v domě,
- pořízení družstevního bytu formou nástavby,
- přístavby či vestavby v domě, nebo při přijetí nájemce bytu (nebytového prostoru) za člena družstva.

Článek 24

Pořizovací další členský vklad

1. Pořizovací další členský vklad představuje majetkovou účast člena družstva na pořízení domu nebo družstevního bytu, a to formou výstavby nebo koupě, nebo majetkovou účast na jejich technickém zhodnocení, nebo na pořízení pozemku příslušejícího k domu.

2. Člen družstva se může pořizovacím dalším členským vkladem podílet i na pořízení jiného než družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru v domě.

3. Pořizovací další členský vklad, kterým se člen podílel na pořízení jiného než družstevního bytu nebo jiného než družstevního nebytového prostoru, nebo na jejich technickém zhodnocení, nebo na pořízení k nim příslušejícího pozemku, se členovi družstva vrátí, stane-li se tento byt nebo nebytový prostor družstevním bytem nebo družstevním nebytovým prostorem.

Část IV.

Vznik práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu

Článek 25

Sestavování pořadníků

1. Družstvo přiděluje svým členům družstevní byty na základě pořadníku vedeného představenstvem, do kterého jsou zapsáni všichni žadatelé o pronájem družstevního bytu v majetku družstva. Hlavními hledisky pro rozhodování o přidělení družstevního bytu jsou délka členství žadatelů v družstvu a plnění jejich členských povinností.

2. Délka členství se pro účely vedení pořadníku počítá u každého člena družstva od vzniku jeho členství v družstvu. Délka členství člena družstva, který požádá o přidělení jiného družstevního bytu, než který užívá, se pro účely vedení pořadníku počítá ode dne doručení jeho žádosti.

Článek 26

Vznik práva na uzavření nájemní smlouvy

1. Družstvo přiděluje družstevní byty členům, kteří splnili základní členský vklad, popř. další členský vklad podle čl. 23 odst. 6 je-li jeho splnění podmíněno uzavřením nájemní smlouvy, a to podle pořadníku vedeného podle předchozího odstavce.

2. Mimo pořadník může družstvo přidělit družstevní byt:

- a) v případech hodných zvláštního zřetele, zejména z důvodů důležitých potřeb družstva
- b) členovi, jehož byt se stal neobyvatelným, nebo byl-li člen družstva zbaven práva na přidělení bytu nesprávným postupem družstva
- c) uvolněný dlužníkem nájemného, a to členovi družstva, který za něj uhradil jeho závazky vůči družstvu.

3. Před uzavřením nájemní smlouvy předseda představenstva písemně vyzve člena družstva ke složení dalšího členského vkladu, podmínila – li členská schůze uzavření nájemní smlouvy jeho splněním. Lhůtu ke splnění vkladové povinnosti stanoví nejméně na 15 dnů od doručení.

4. Nesplatí-li uchazeč o družstevní byt ve stanovené lhůtě další členský vklad, nebo odmítne-li písemně přidělení bytu, předseda představenstva zruší rozhodnutí o přidělení bytu, nebo předá věc k rozhodnutí představenstvu. Představenstvo může zrušit rozhodnutí o přidělení bytu v případě, že člen družstva odmítl převzít družstevní byt, který je způsobilý k užívání ve lhůtě stanovené představenstvem.

5. Přidělením družstevního bytu a splněním vkladové povinnosti k dalšímu členskému vkladu vzniká členovi družstva právo na uzavření nájemní smlouvy k přidělenému bytu.

Část V. Nájem družstevního bytu

Článek 27

Vznik nájmu družstevního bytu

1. Nájem družstevního bytu vzniká smlouvou, kterou družstvo (pronajímatel) přenechává svému členu (nájemci) do užívání družstevní byt. Smlouva o nájmu družstevního bytu se vždy uzavírá na dobu neurčitou.
2. Nájemní smlouva musí obsahovat označení bytu, jeho příslušenství, rozsah jejich užívání a způsob výpočtu nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu nebo jejich výši. Nájemní smlouva musí mít písemnou formu.

Článek 28

Práva a povinnosti plynoucí z nájmu družstevního bytu

1. Se členem družstva coby nájemcem a popř. s manželi coby společnými nájemci, mohou na základě jejich práva v družstevním bytě bydlet i další osoby, které s těmito členy družstva žijí ve společné domácnosti. Počet těchto osob a jeho změnu jsou členi družstva – nájemci povinni neprodleně oznámit družstvu. Pokud člen družstva - nájemce nesplní tuto povinnost, považuje se to za hrubé porušení povinností člena družstva vyplývajících z nájmu družstevního bytu.
2. Kromě práva užívat byt má člen družstva – nájemce jakož i osoby, které s ním bydlí, právo užívat společné prostory a zařízení domu a požívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním družstevního bytu.
3. Členové družstva - nájemci jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním nájemcům výkon jejich práv.
4. Pokud člen družstva- nájemce ví předem o své nepřítomnosti, která má být delší než dva měsíce, oznámí to včas družstvu. Současně označí osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do družstevního bytu v případě, že to bude nezbytně zapotřebí. Neoznačí-li člen družstva - nájemce osobu podle předchozí věty, je touto osobou družstvo. Pokud nesplní člen družstva - nájemce povinnost stanovenou tímto odstavcem, považuje se to za hrubé porušení členských povinností vyplývajících z nájmu družstevního bytu.
5. Družstvo má právo požadovat, aby v družstevním bytě žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných podmínkách.
6. Člen družstva - nájemce má právo chovat v bytě zvíře, nepůsobí-li jeho chov družstvu nebo ostatním nájemcům obtíže nepřiměřené poměrům v domě. Pokud vyvolá chov zvířete potřebu zvýšených nákladů na údržbu společných částí domu, nahradí člen družstva - nájemce tyto náklady družstvu.
7. Člen družstva – nájemce odevzdá byt družstvu v den, kdy nájem skončí. Družstevní byt je odevzdán, obdrží-li družstvo klíče a současně nic nebrání v přístupu do bytu a jeho užívání. Člen družstva - nájemce je povinen odevzdat byt ve stavu, v němž jej převzal, odstranit v bytě změny, které provedl bez souhlasu družstva, pokud nesdělí družstvo členu družstva - nájemci, že odstranění změn nežadá. Změny provedené se souhlasem družstva odstraní člen družstva – nájemce v případě, že si strany ujednaly, že při skončení nájmu člen družstva - nájemce

uvede byt do původního stavu. Zařízení a předměty upevněné na zdech, podlaze a stropu bytu, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo poškození bytu, nebo domu, přecházejí upevněním do vlastnictví družstva.

8. Člen družstva – nájemce je povinen odstranit závady a poškození, které způsobil v domě sám nebo ti, kdo s ním bydlí. Nestane-li se tak, má družstvo právo po předchozím upozornění člena družstva – nájemce závady a poškození odstranit a požadovat od něho náhradu.

Článek 29

Opravy

1. Družstvo je povinno zajistit členu družstva – nájemci plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním družstevního bytu.

2. Veškeré opravy v družstevním bytě související s jeho užíváním, včetně výměn zařizovacích předmětů a náklady spojené s běžnou údržbou bytu hradí člen družstva - nájemce, není-li dále stanoveno jinak.

3. Součástí družstevního bytu nejsou stoupací rozvody SV, TUV, UT, plynu, centrálního odpadního potrubí, elektroinstalace až k bytovým jističům, domovní STA, zvonků, telefonů na hranici bytové jednotky a společné části domu.

4. Družstevní byt je ohraničen vstupními dveřmi do bytu a do příslušenství umístěného mimo něj (komora nebo sklep) včetně zárubní. Společné rozvody končí hlavními uzavíracími ventily přívodu SV a TUV, plynu a napojením do centrálního odpadního potrubí a před elektrickými jističi nacházejícími se v jednotce.

5. Neplní-li družstvo svoji povinnost odstranit závady, které brání řádnému užívání družstevního bytu, nebo jimiž je výkon práva člena – nájemce družstevního bytu ohrožen, má člen družstva – nájemce právo po předchozím upozornění družstva závady odstranit v nezbytné míře a požadovat od něj náhradu účelně vynaložených nákladů. Právo na náhradu musí uplatnit u družstva bez zbytečného odkladu. Právo zanikne, nebylo-li uplatněno do šesti měsíců od odstranění závad.

6. Nepostará-li se člen družstva - nájemce o včasné provedení oprav a běžnou údržbu bytu a úklid společných prostor, má družstvo právo učinit tak po předchozím upozornění člena družstva - nájemce na jeho náklad samo a požadovat od něj náhradu.

7. Člen družstva – nájemce je povinen po předchozí písemné výzvě umožnit družstvu nebo jím pověřené osobě, aby k zajištění řádné údržby bytu nebo vyžadují-li to nezbytně úpravy, provoz a opravy ostatních bytů nebo domu jako celku, byla provedena kontrola stavu bytu nebo provedena instalace a údržba zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočet naměřených hodnot. Stejně je povinen umožnit přístup k provedení údržbových prací, rekonstrukcí a oprav realizovaných přímo družstvem a také umožnit přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu a patří družstvu. Předchozí výzva se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení.

8. Člen družstva – nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu družstvu potřebu těch oprav v bytě, které má provést družstvo, a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.

Článek 30

Stavební úpravy členem

1. Člen družstva – nájemce nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou

změnu v bytě bez oznámení družstvu, a to ani na svůj náklad. V případě porušení této povinnosti je družstvo oprávněno požadovat, aby člen družstva – nájemce provedené úpravy a změny bez odkladu odstranil.

2. Člen družstva – nájemce nesmí bez souhlasu družstva provádět takové stavební úpravy, při nichž by došlo k zásahu do nosné konstrukce stavby nebo změně vnějšího vzhledu domu.

Článek 31

Nájemné a úhrada za plnění spojená s užíváním družstevního bytu

1. Členové družstva – nájemci hradí v nájemném bytovém družstvu pouze účelně vynaložené náklady bytového družstva vzniklé při správě těchto družstevních bytů, včetně nákladů na opravy, modernizace a rekonstrukce domů, ve kterých se nacházejí, a příspěvků na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice těchto družstevních bytů (dále jen jako „nájemné“).

2. Celkovou výši nájemného stanoví představenstvo s přihlédnutím k předpokládaným nákladům. Celková výše nájemného bude předána jednotlivým nájemcům ve formě předpisu nájemného minimálně 30 dnů předem. Výše jednotlivých položek předpisu bude stanovena s přihlédnutím k předpokládaným nákladům za bydlení a stavu fondů oprav jednotlivých domů. Tento předpis je nedílnou součástí nájemní smlouvy k bytu a k nebytovému prostoru. Jeho platnost je časově omezená do doby předání nového předpisu, který jej v plném rozsahu nahradí.

3. Součástí nájemného je také pravidelný nebo jednorázový příspěvek na tvorbu dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice. Jeho výši stanoví představenstvo v souladu s předpokládanými náklady na opravy nebo výdaji na dodatečné investice v domě. Zůstatek dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice se převádí do příštího roku a nevypořádává se se členem - nájemcem družstevního bytu ani při ukončení nájmu.

4. Nájemné se platí zálohově a je splatné vždy nejpozději do 15. dne toho měsíce, za který se nájemné hradí.

5. Vyúčtování zálohy na nájemné za kalendářní rok provede družstvo se členem - nájemcem družstevního bytu nejpozději do konce května následujícího roku.

6. Přeplatek nebo nedoplatek z vyúčtování záloh podle odst. 5 a 6 je splatný nejpozději do tří měsíců po vyúčtování, nestanoví-li jiný právní předpis jinak. Při výplatě přeplatku z nájemného nebo úhrad za plnění spojená s užíváním družstevního bytu má družstvo právo započíst své splatné pohledávky vůči členu družstva - nájemci.

Článek 32

Zánik nájmu družstevního bytu

1. Nájem družstevního bytu zaniká:

- a) zánikem členství člena družstva - nájemce v družstvu, s výjimkou převodu družstevního podílu a přechodu družstevního podílu v důsledku smrti člena družstva – nájemce na jeho dědice,
- b) písemnou dohodou mezi družstvem a členem družstva – nájemcem ke dni stanoveném v dohodě;
- c) písemnou výpovědí člena družstva – nájemce, přičemž délka výpovědní doby činí tři měsíce a její běh počíná 1. dnem měsíce následujícím po měsíci, v němž

výpověď byla doručena družstvu;

d) převedením bytu do vlastnictví člena družstva – nájemce,

e) z dalších zákonem stanovených důvodů.

2. Člen družstva - nájemce, jemuž zanikl nájem družstevního bytu a nestal se jeho vlastníkem, je povinen byt vyklidit, bez nároku na jakoukoliv bytovou náhradu.

3. Družstvo má na úhradu pohledávky vůči členu družstva - nájemci právo zadržet movité věci, které má člen družstva – nájemce v bytě.

Článek 33

Nájem družstevních nebytových prostor

Ustanovení těchto stanov, která se týkají nájmu družstevního bytu, se přiměřeně použijí také na nájem družstevních nebytových prostor.

Článek 34

Podnájem družstevního bytu

1. Člen družstva může přenechat třetí osobě družstevní byt nebo jeho část do podnájmu i bez souhlasu družstva, pokud v družstevním bytě sám trvale bydlí.

2. V případě, že člen družstva v družstevním bytě sám trvale nebydlí, může dát družstevní byt nebo jeho část do podnájmu třetí osobě pouze po předchozím písemném souhlasu družstva, uděleného na základě písemné žádosti člena družstva. Souhlas s podnájemem družstevního bytu uděluje představenstvo družstva. Písemná žádost člena družstva o přenechání družstevního bytu do podnájmu musí obsahovat identifikaci osoby – podnájemce, která má družstevní byt užívat a datum, od kterého má podnájemní vztah trvat. Porušení povinností stanovených tímto odstavcem se považuje za hrubé porušení členských povinností vyplývajících z nájmu družstevního bytu.

3. Podnájemní smlouva musí být uzavřena v písemné formě, a musí obsahovat prohlášení podnájemce, že se seznámil s těmito stanovami a že se zavazuje užívat družstevní byt řádně v souladu s těmito stanovami a obecně závaznými právními předpisy. Podnájemní smlouva musí dále obsahovat prohlášení podnájemce, že se v případě způsobení škody na majetku družstva zavazuje neprodleně odstranit tomu odpovídající závady a poškození a uvést majetek družstva do původního stavu a v případě, že uvedení majetku družstva do původního stavu nebude možné, nahradí vzniklou škodu družstvu v penězích.

4. Družstvo je oprávněno podnájemce družstevního bytu ke splnění povinností podle předchozího odstavce vyzvat. Tím není dotčena povinnost člena družstva, který s podnájemcem uzavřel podnájemní smlouvu, odstranit závady a poškození způsobené podnájemcem, popřípadě nahradit družstvu vzniklou škodu v penězích, neučiní-li tak podnájemce.

Část VI. Orgány družstva

Článek 35 **Orgány družstva**

1. Orgány družstva jsou členská schůze, představenstvo a kontrolní komise.
2. Představenstvo je oprávněno zřídit poradní komise orgánu družstva, a to buď jako trvalé nebo jako dočasné.
3. O průběhu jednání každého orgánu družstva pořídí ten, kdo jednání orgánu družstva svolal, zápis, který obsahuje alespoň údaj o datu, místě a programu jednání orgánu, přijatá usnesení, výsledky hlasování a námítky členů. Přílohu zápisu tvoří seznam členů orgánu s uvedením, kdo ze členů nebyl přítomen, pozvánka na jednání a další podklady, které byly předloženy k projednávaným záležitostem.

Článek 36 **Členská schůze a její svolání**

1. Nejvyšším orgánem družstva je členská schůze.
2. Představenstvo svolává členskou schůzi podle potřeby, nejméně však jednou ročně. Představenstvo nejméně 15 dnů přede dnem konání členské schůze uveřejní pozvánku na členskou schůzi na internetových stránkách družstva a současně ji zašle členům na adresu uvedenou v seznamu členů. Uveřejněním pozvánky se považuje pozvánka za doručenu. Pozvánka musí být na internetových stránkách uveřejněna až do okamžiku konání členské schůze.
3. Pozvánka obsahuje alespoň:
 - a) firmu a sídlo družstva,
 - b) místo a dobu zahájení členské schůze; místo a doba zahájení členské schůze se určí tak, aby co nejméně omezovaly možnost člena se jí zúčastnit,
 - c) označení, zda se svolává členská schůze nebo náhradní členská schůze,
 - d) program členské schůze a
 - e) místo, kde se člen může seznámit s podklady k jednotlivým záležitostem programu členské schůze, pokud nejsou přiloženy k pozvánce.
4. Má-li dojít ke změně stanov nebo k přijetí usnesení, jehož důsledkem je změna stanov, obsahuje pozvánka v příloze též návrh těchto změn nebo návrh usnesení.
5. Představenstvo svolá členskou schůzi vždy, je-li to v důležitém zájmu družstva.
6. Představenstvo svolá členskou schůzi bez zbytečného odkladu také poté, co zjistí, že:
 - a) ztráta družstva dosáhla takové výše, že při jejím uhrazení ze zdrojů družstva by neuhrazená ztráta dosáhla výše základního kapitálu nebo to lze s ohledem na všechny okolnosti předpokládat, nebo
 - b) družstvo se dostalo do úpadku nebo do hrozícího úpadku podle jiného právního předpisu, a navrhne členské schůzi přijetí potřebných opatření k nápravě.
7. Představenstvo svolá členskou schůzi, jestliže jej o to požádala kontrolní komise nebo alespoň 10 % členů družstva, kteří mají nejméně jednu pětinu všech hlasů.
8. Členská schůze může být rovněž svolána i jedním nebo některými členy představenstva, likvidátorem nebo kontrolní komisí, a to za podmínek uvedených v ust. § 640 až 643 zákona o obchodních korporacích v platném znění.

Článek 37

Působnost členské schůze družstva

1. Členská schůze:

- a) mění stanovy, nedochází-li k jejich změně na základě jiné právní skutečnosti,
- b) volí a odvolává členy a náhradníky členů představenstva a kontrolní komise, ledaže jiný právní předpis stanoví, že jednoho nebo více členů kontrolní komise volí zaměstnanci družstva,
- c) určuje výši odměny představenstva, kontrolní komise a členů jiných orgánů družstva zřízených stanovami, pokud je oprávněna podle stanov tyto orgány nebo jejich členy volit a odvolávat,
- d) schvaluje řádnou, mimořádnou nebo konsolidovanou účetní závěrku, popřípadě mezitímní účetní závěrku,
- e) schvaluje smlouvu o výkonu funkce členů volených orgánů,
- f) schvaluje poskytnutí finanční asistence,
- g) rozhoduje o námitkách člena proti rozhodnutí o jeho vyloučení,
- h) schvaluje jednání učiněná za družstvo do jeho vzniku,
- i) rozhoduje o rozdělení zisku nebo úhradě ztráty,
- j) rozhoduje o uhrazovací povinnosti členů družstva,
- k) rozhoduje o použití rezervního fondu,
- l) rozhoduje o vydání dluhopisů,
- m) schvaluje převod nebo zastavení závodu nebo takové jeho části, která by znamenala podstatnou změnu dosavadní struktury závodu nebo podstatnou změnu v předmětu podnikání nebo činnosti družstva,
- n) rozhoduje o přeměně družstva,
- o) schvaluje smlouvu o tichém společenství a její změnu a zrušení,
- p) rozhoduje o zrušení družstva s likvidací,
- q) volí a odvolává likvidátora a rozhoduje o jeho odměně,
- r) schvaluje zprávu likvidátora o naložení s likvidačním zůstatkem,
- s) rozhoduje o zvýšení nebo snížení zapisovaného základního kapitálu,
- t) rozhoduje o základních otázkách koncepce rozvoje družstva,
- u) schvaluje plán oprav a údržby
- v) rozhoduje o prodeji nebo jiných majetkových dispozicích s nemovitostmi, ve kterých jsou družstevní byty nebo družstevní nebytové prostory; takové rozhodnutí může členská schůze přijmout jen po předchozím písemném souhlasu většiny členů bytového družstva, kteří jsou nájemci v nemovitosti, které se rozhodování týká, to neplatí, jestliže družstvu vznikla povinnost převést byt nebo nebytový prostor do vlastnictví člena, který je nájemcem,
- w) rozhoduje o dalších otázkách, které zákon nebo stanovy svěřují do její působnosti.

3. Členská schůze si může vyhradit do své působnosti rozhodování i o dalších otázkách, které tento zákon ani stanovy do její působnosti nesvěřují, pokud se nejedná o záležitosti svěřené zákonem do působnosti představenstva nebo kontrolní komise družstva.

4. Ten, kdo svolal členskou schůzi, pořídí o jejím průběhu zápis do 15 dnů ode dne konání členské schůze. Každý člen má právo na vydání kopie zápisu, pokud uhradí družstvu účelně vynaložené náklady spojené s jejím pořízením. Zápis podepíše ten, kdo členskou schůzi svolal, a pokud jej sepsala jiná osoba, pak jej podepíše i ona.

5. Usnesení členské schůze se osvědčuje veřejnou listinou, jedná-li se o

- a) změnu stanov,

- b) zrušení družstva s likvidací,
 - c) přeměnu družstva,
 - d) schválení převodu nebo zastavení závodu nebo takové jeho části, která by znamenala podstatnou změnu dosavadní struktury závodu nebo podstatnou změnu v předmětu podnikání nebo činnosti družstva.
6. Člen družstva nemůže na členské schůzi vykonávat hlasovací právo,
- a) je-li v prodlení se splněním vkladové povinnosti k členskému vkladu,
 - b) rozhoduje-li členská schůze o námitkách tohoto člena proti rozhodnutí o jeho vyloučení z družstva,
 - c) rozhoduje-li členská schůze o jeho odvolání z funkce člena orgánu družstva,
 - d) rozhoduje-li členská schůze o schválení poskytnutí finanční asistence ve vztahu k němu.

Článek 38

Usnášeníschopnost členské schůze družstva

1. Členská schůze je schopna se usnášet, pokud je přítomna většina všech členů majících většinu všech hlasů. Členská schůze se usnáší většinou hlasů přítomných členů.
2. Není-li členská schůze schopna usnášení ani po uplynutí 30 minut od jejího začátku, svolá představenstvo bezodkladně náhradní členskou schůzi se stejným programem, stejným způsobem a samostatnou pozvánkou jako původně svolanou členskou schůzi.
3. Záležitosti, které nebyly zařazeny do navrhovaného programu řádné členské schůze, lze na náhradní členské schůzi rozhodnout jen tehdy, jsou-li přítomni a projeví-li s tím souhlas všichni členové družstva. Náhradní členská schůze je schopná se usnášet bez ohledu na to, zda je přítomna nadpoloviční většina všech členů družstva. Pozvánka musí být odeslána nejpozději do 15 dnů ode dne, na který byla svolána původní členská schůze, nejméně však 15 dnů před konáním náhradní členské schůze.
4. Člen družstva může zmocnit písemně jiného člena družstva nebo jinou osobu, aby jej na konkrétní členské schůzi zastupovala.
5. Jestliže má být přijato usnesení členské schůze o
- a) schválení poskytnutí finanční asistence,
 - b) uhrazovací povinnosti,
 - c) zrušení družstva s likvidací,
 - d) přeměně družstva,
 - e) vydání dluhopisů,
 - f) přijetí a změně stanov,
- je členská schůze schopna se usnášet, pokud jsou přítomny alespoň dvě třetiny všech členů, a usnesení musí být přijato alespoň dvěma třetinami přítomných členů.
6. Při hlasování na členské schůzi má každý člen družstva jeden hlas. Pokud jsou manželé společnými členy družstva ke dni konání členské schůze, postačí, zúčastní-li se jí jeden z nich. Pokud se účastní oba, musí hlasovat jednotně. Pokud hlasují rozdílně, má se za to, že se hlasování zdrželi. Obdobně se postupuje v případě, že manželství společných členů již bylo rozvedeno, ale nedošlo dosud k vypořádání jejich společného jmění manželů.
7. Každý člen má právo vyžádat si zápis a jeho přílohy k nahlédnutí.

Článek 39

Neplatnost usnesení členské schůze družstva

1. Každý člen družstva, člen představenstva nebo kontrolní komise nebo likvidátor se mohou u soudu dovolávat neplatnosti usnesení členské schůze podle ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění, o neplatnosti usnesení členské schůze spolku pro rozpor s právními předpisy nebo stanovami.
2. Právo dovolat se neplatnosti rozhodnutí členské schůze zaniká do tří měsíců ode dne, kdy se navrhovatel o rozhodnutí dozvěděl nebo mohl dozvědět, nejpozději však do jednoho roku od přijetí rozhodnutí.
3. Nebylo-li právo podle odstavce 1 uplatněno v zákonné lhůtě, případně nebylo-li návrhu na vyslovení neplatnosti vyhověno, nelze platnost usnesení členské schůze již přezkoumávat.
4. Důvodem neplatnosti usnesení členské schůze je i jeho rozpor s dobrými mravy.

Článek 40

Představenstvo

1. Představenstvo je statutárním orgánem družstva. Řídí činnost družstva a rozhoduje o všech záležitostech, pokud nejsou zákonem, stanovami nebo rozhodnutím členské schůze družstva vyhrazeny jinému orgánu.
2. Představenstvu přísluší obchodní vedení, plní usnesení členské schůze a odpovídá jí za svou činnost.
3. Představenstvo zabezpečuje a kontroluje plnění usnesení členské schůze, pravidelně jí podává zprávy o své činnosti a o činnosti družstva, svolává členskou schůzi a připravuje její program.
4. Představenstvo zajišťuje řádné vedení účetnictví, předkládá členské schůzi ke schválení účetní závěrku a v souladu se stanovami také návrh na rozdělení zisku nebo úhradu ztráty.
5. Na členy představenstva se vztahuje zákaz konkurence v rozsahu podle ust. 710 zákona o obchodních korporacích, v platném znění.

Článek 41

Schůze představenstva

1. Představenstvo se schází podle potřeby, zpravidla jednou za měsíc; svolává je předseda, v případě jeho nepřítomnosti místopředseda.
2. Předseda nebo místopředseda svolá schůzi představenstva nejpozději do 10 dnů od doručení podnětu kontrolní komise, jestliže na její upozornění nedošlo k nápravě nedostatků.
3. Představenstvo rozhoduje většinou hlasů všech svých členů.
4. Představenstvo je povinno o každém jednání alespoň 5 dní předem informovat kontrolní komisi.

Článek 42

Počet členů představenstva a volba představenstva

1. Představenstvo má 6 členů, včetně předsedy a dvou místopředsedů.
2. Představenstvo je voleno ze členů družstva navrhovaných z jednotlivých částí bytového domu v ulici V rohu, Praha 4 – Libuš, tj. ze vchodu č.p.

720,č.p.721,č.p.722,č.p.723,č.p. 724 a č.p.725. Každá z částí bytového domu do představenstva družstva navrhne jednoho kandidáta. Navržení členové představenstva podléhají schválení členské schůzi družstva. Není-li za některý z uvedených domů navržen kandidát, projedná členská schůze dalšího kandidáta z řad členů družstva.

3. Představenstvo je voleno ze členů družstva tak, aby jeho členové nebyli mezi sebou nebo se členy kontrolní komise manžely, příbuznými v řadě přímé nebo sourozenci.

Článek 43

Volba předsedy a místopředsedů a organizační struktura představenstva

1. Představenstvo volí ze svých členů předsedu, prvního místopředsedu a druhého místopředsedu představenstva.

2. Předsedu zastupuje v době jeho nepřítomnosti nebo zaneprázdnění první místopředseda nebo druhý místopředseda v plném rozsahu práv a povinností.

3. Předseda organizuje běžnou činnost družstva a řídí jednání představenstva. Plní úkoly uložené členskou schůzí, představenstvem nebo stanovené stanovami.

4. Za výkon funkce odpovídá předseda představenstvu.

Článek 44

Jednání představenstva družstva navenek

1. Jménem představenstva jedná navenek předseda popř. místopředsedové, nebo pověřený člen představenstva. Právní úkony představenstva, pro které je předepsána písemná forma, podepisují za družstvo vždy tři členové představenstva. Podepisování za družstvo probíhá tak, že k vytištěné nebo k napsané obchodní firmě družstva připojí svůj podpis předseda a dva členové představenstva, z toho vždy jeden místopředseda nebo v nepřítomnosti předsedy představenstva podepisují oba místopředsedové a jeden člen představenstva.

2. Členové nebo zaměstnanci družstva jsou oprávněni činit jménem družstva jen takové právní úkony, pokud je to stanoveno ve vnitřních předpisech družstva, nebo je to vzhledem k jejich pracovnímu zařazení obvyklé.

3. Představenstvo může k zastupování družstva zmocnit (písemnou plnou mocí) i jiné osoby.

Článek 45

Zápis o jednání představenstva

1. O průběhu jednání představenstva a o jeho rozhodnutích se pořizuje zápis podepsaný předsedajícím a zapisovatelem; přílohou zápisu je seznam přítomných osob.

2. V zápisu se jmenovitě uvedou členové představenstva, kteří hlasovali proti jednotlivým usnesením nebo se zdrželi hlasování; u neuvedených členů se má za to, že hlasovali pro přijetí usnesení

3. Každý člen představenstva má právo na vydání kopie zápisu.

Článek 46

Zánik funkce člena představenstva

1. Člen představenstva může ze své funkce odstoupit písemným prohlášením o odstoupení z funkce doručeným družstvu. Výkon jeho funkce končí uplynutím jednoho měsíce od doručení tohoto prohlášení družstvu. Člen představenstva nesmí ze své funkce odstoupit v době, která je pro družstvo nevhodná.
2. V případě smrti člena představenstva, odstoupení z funkce, odvolání anebo jiného ukončení jeho funkce, zvolí nejbližší členská schůze nového člena představenstva. Nebude-li z důvodu uvedeného ve větě první představenstvo schopné plnit své funkce, jmenuje chybějící členy soud na návrh osoby, která na tom osvědčí právní zájem, a to na dobu, než bude řádně zvolen chybějící člen nebo členové, jinak může soud i bez návrhu družstvo zrušit a nařídít jeho likvidaci.
3. Funkce člena představenstva zaniká také volbou nového člena představenstva, ledaže z rozhodnutí členské schůze plyne něco jiného.

Článek 47

Kontrolní komise

1. Kontrolní komise je oprávněna kontrolovat veškerou činnost družstva, projednávat stížnosti členů družstva a požadovat jakékoliv informace a doklady o hospodaření družstva.
2. Kontrolní komise je povinna dávat písemné stanovisko ke každé účetní závěrce, k návrhu na rozdělení zisku nebo úhradě ztráty a k návrhu na rozhodnutí o uhrazovací povinnosti členů.
3. Za výkon své funkce odpovídá kontrolní komise členské schůzi; o své činnosti je povinna podávat členské schůzi zprávu. Na ostatních orgánech družstva je nezávislá.
4. Na členy kontrolní komise se vztahuje zákaz konkurence v rozsahu podle ust. § 722 zákona o obchodních korporacích, v platném znění.

Článek 48

Činnost kontrolní komise

1. Kontrolní komise je oprávněna vyžadovat od představenstva či předsedy představenstva jakékoliv informace o hospodaření družstva. Představenstvo je povinno bez zbytečného odkladu oznámit kontrolní komisi všechny skutečnosti, které mohou mít závažné důsledky v hospodaření nebo postavení družstva a jeho členů.
2. Pověření členové kontrolní komise jsou oprávněni zúčastnit se zasedání všech orgánů družstva.
3. Na zjištěné nedostatky upozorňuje kontrolní komise představenstvo a o výsledku provedených kontrol a zjištěných nedostatcích předkládá představenstvu písemné zprávy a vyžaduje zjednání nápravy. V případě potřeby navrhuje opatření k odstranění zjištěných nedostatků a ke zlepšení činnosti družstva.
4. Jednotlivými kontrolními úkony může kontrolní komise pověřit jednoho nebo více členů, kteří v této věci mají oprávnění žádat informace a doklady v rozsahu oprávnění kontrolní komise.
5. Neodstraní-li představenstvo zjištěné nedostatky v dohodnutých termínech, je kontrolní komise oprávněna požádat představenstvo o svolání členské schůze.

6. Kontrolní komise určí v případě potřeby svého člena, který zastupuje družstvo v řízení před soudy a jinými orgány proti členovi představenstva.
7. Kontrolní komise rozhoduje většinou hlasů všech svých členů.

Článek 49

Zápis o jednání kontrolní komise

1. O průběhu jednání kontrolní komise a o jejích rozhodnutích se pořizuje zápis podepsaný předsedajícím a zapisovatelem; přílohou zápisu je seznam přítomných osob.
2. V zápisu se jmenovitě uvedou členové kontrolní komise, kteří hlasovali proti jednotlivým usnesením nebo se zdrželi hlasování; u neuvedených členů se má za to, že hlasovali pro přijetí usnesení.
3. Každý člen kontrolní komise má právo na vydání kopie zápisu.

Článek 50

Počet členů kontrolní komise a volba kontrolní komise

1. Kontrolní komise má 6 členů.
2. Kontrolní komise se volí ze členů družstva tak, aby její členové nebyli mezi sebou nebo se členy představenstva manžely, příbuznými v řadě přímé nebo sourozenci. Členy kontrolní komise nemohou být členové představenstva ani pracovníci družstva.
3. Kontrolní komise se skládá z navržených kandidátů zvolených z jednotlivých částí bytového domu V rohu, Praha 4 tj. ze vchodu č.p.720,č.p.721,č.p.722,č.p.723,č.p.724 a č.p.725. Každá z částí bytového domu do kontrolní komise družstva navrhne jednoho kandidáta, který bude tuto část zastupovat v kontrolní komisi družstva. Takto navrhovaná kontrolní komise družstva podléhá schválení členské schůzi družstva.
4. Kontrolní komise volí ze svých členů předsedu popř. místopředsedu.

Článek 51

Scházení a schůze kontrolní komise

1. Kontrolní komise se schází podle potřeby, nejméně jednou za tři měsíce.
2. Schůze svolává a řídí předseda (místopředseda) popř. pověřený člen kontrolní komise.

Článek 52

Zánik funkce člena kontrolní komise

1. Člen kontrolní komise může ze své funkce odstoupit písemným prohlášením o odstoupení z funkce doručeným družstvu. Výkon jeho funkce končí uplynutím jednoho měsíce od doručení tohoto prohlášení družstvu. Člen kontrolní komise nesmí ze své funkce odstoupit v době, která je pro družstvo nevhodná.
2. V případě zániku funkce člena kontrolní komise voleného členskou schůzí zvolí nejbližší členská schůze nového člena kontrolní komise.
3. Funkce člena kontrolní komise zaniká také volbou nového člena kontrolní komise, ledaže z rozhodnutí členské schůze plyne něco jiného.

Článek 53

Společná ustanovení o orgánech družstva

1. Do představenstva a kontrolní komise mohou být voleni jen členové družstva starší 18 let.
2. Funkční období členů orgánů družstva je 3 roky. Funkční období členů voleného orgánu končí všem jeho členům stejně. Členové orgánů družstva mohou být voleni do těchto orgánů opětovně.
3. Neplní-li člen voleného orgánu řádně svoji funkci, může jej orgán, který jej zvolil do této funkce, odvolat i před uplynutím volebního období.
4. V případě zániku členství člena v orgánu může tento orgán kooptovat náhradníka zvoleného členskou schůzí až do doby, kdy může být provedena řádná volba nového člena. Zastupující člen má práva a povinnosti řádného člena. V každém statutárním orgánu může být kooptována maximálně 1/3 členů orgánů.

Článek 54

Rozhodování a hlasování kolektivních orgánů družstva

1. Orgány družstva mohou jednat a rozhodovat o těch záležitostech, které podle zákona nebo stanov družstva spadají do jejich působnosti.
2. Kolektivní orgány družstva rozhodují na základě řádného svolání všech členů orgánu.
3. Na zasedání představenstva a kontrolní komise má každý jejich člen jeden hlas.
4. Na schůzích všech orgánů družstva se hlasuje veřejně, pokud se konkrétní orgán neusnese hlasovat tajně.
5. Zasedání kolektivních orgánů jsou neveřejná.

Část VII.

Hospodaření družstva

Článek 55

Fondy družstva

Družstvo zřizuje tyto fondy: fond základního kapitálu, nedělitelný fond, fond oprav a správy majetku a fond finančních rezerv.

Článek 56

Fond základního kapitálu

1. Základní kapitál tvoří souhrn základních členských vkladů a dalších členských vkladů, popř. další majetkové účasti členů.
2. Zapisovaný základní kapitál činí 50.000,- Kč (slovy padesát-tisíc korun českých), jeho výše nesmí klesnout pod částku 50.000,- Kč (slovy padesát-tisíc korun českých) za trvání družstva.

Článek 57

Nedělitelný fond

1. Družstvo doplňuje nedělitelný fond nejméně o 10 % ročního čistého zisku až do doby, kdy výše nedělitelného fondu dosáhne částky rovnající se polovině zapisovaného základního kapitálu družstva.
2. Nedělitelný fond se používá na úhradu ztráty družstva nebo jinak podle rozhodnutí členské schůze.
3. Nedělitelný fond se nesmí použít za trvání družstva k rozdělení mezi členy s výjimkou stanovenou zvláštním zákonem.

Článek 58

Fond oprav a správy majetku

Do fondu oprav a správy majetku převádí družstvo částka ve výši alespoň 80% ročního čistého zisku. Členská schůze může určit částku vyšší. Je určen k úhradě plateb spojených s opravami a údržbou bytového domu a do bytového domu. Nevykáže-li družstvo zisk, jsou povinni tento fond vytvářet členové, a to pravidelnými měsíčními částkami podle usnesení členské schůze, splatnými vždy do 15. dne každého měsíce, počínaje prvním měsícem následujícím po schválení řádné účetní závěrky.

Článek 59

Fond finančních rezerv

1. Fond finančních rezerv slouží k zajištění splátek úvěrů přijatých družstvem. Je veden na zvláštním účtu a výše finančních prostředků na něm uložených musí být minimálně 200.000,- Kč (slovy dvě-stě-tisíc korun českých).
2. O použití prostředků z tohoto fondu rozhoduje představenstvo.
3. Pokud by výše finančních prostředků poklesla pod částku uvedenou v bodě 1. Musí představenstvo rozhodnout o způsobu doplnění stanovené částky do dvou měsíců.

Článek 60

Disponování s finančními prostředky družstva

1. Zisk družstva může být použit pouze k uspokojování bytových potřeb členů a k dalšímu rozvoji družstva.
2. Disponovat s finančními prostředky družstva uloženými na bankovním účtu nebo bankovních účtech, mohou tři členové představenstva družstva současně a to vždy předseda, výjimečně v jeho nepřítomnosti místopředsedové.
3. Představenstvo družstva může na základě písemné plné moci zmocnit k disponování s finančními prostředky družstva i jiné osoby. Tyto osoby nesmí překročit rozsah zmocnění uvedený v plné moci.

Část VIII. Zrušení a likvidace družstva

Článek 61 **Zrušení družstva**

1. Družstvo se zrušuje:
 - a) usnesením členské schůze,
 - b) rozhodnutím soudu,
 - c) z dalších důvodů stanovených platnými právními předpisy.
2. Rozhodnutí členské schůze o zrušení se osvědčuje notářským zápisem.
3. Družstvo zaniká výmazem z obchodního rejstříku.

Článek 62 **Likvidace družstva**

Likvidace družstva se řídí platnými právními předpisy. Likvidátora jmenuje a odvolává členská schůze.

Část IX. Společná ustanovení

Článek 63 **Odvolání proti rozhodnutím představenstva a doručování**

1. Rozhodnutí představenstva týkající se jednotlivých členů družstva musí být těmto členům písemně oznámeno, doručeno a uveřejněno na internetových stránkách družstva. Rozhodnutí lze rovněž doručovat na e-mailovou adresu člena družstva, pokud o to člen družstva výslovně požádá a svoji e-mailovou adresu sdělí družstvu. Člen družstva, kterého se toto rozhodnutí týká, se proti danému rozhodnutí může odvolat k členské schůzi družstva.
2. Lhůta k podání odvolání činí 15 dnů ode dne doručení rozhodnutí, pokud tyto stanovy v určitém případě nestanoví jinak. Lhůta pro odvolání počíná běžet dnem následujícím po dni doručení rozhodnutí. Odvolání má odkladný účinek, pokud stanovy neurčují jinak.
3. Doručení doporučeným dopisem nebo do vlastních rukou je nutné v případech stanovených zákonem, stanovami nebo rozhodnutím členské schůze.
4. Rozhodnutí se považuje za doručené, i když nebylo členem družstva převzato, bylo-li doručeno na poslední známou adresu člena družstva zapsanou v seznamu členů.
5. Rozhodnutí, které se týká více členů družstva nebo uživatelů družstevních bytů, jakož i rozhodnutí o svolání členské schůze se rovněž oznamuje i zveřejněním na určeném místě v domě.

Článek 64

Právní vztahy

1. Pokud dále není uvedeno jinak, řídí se ustanoveními těchto stanov i právní vztahy vzniklé mezi družstvem a jeho členy, jakož i mezi jeho členy navzájem, před nabytím platnosti těchto stanov. Vznik těchto právních vztahů, jakož i nároky z nich vzniklé před nabytím platnosti těchto stanov se však posuzují podle dosavadních stanov.
2. Funkční období členů orgánů družstva, jimž vznikla funkce před účinností těchto stanov a ke dni účinnosti těchto stanov trvá, skončí podle pravidel stanovených dosavadními právními předpisy, dosavadními stanovami a vnitřními předpisy družstva.
3. O žádostech a odvolání členů, o nichž před nabytím platnosti těchto stanov družstvo s konečnou platností nerozhodlo, bude rozhodnuto podle těchto stanov.

Část X.

Účetní rok

Článek 65

Trvání účetního roku

Účetní rok družstva trvá od 1. ledna do 31. prosince příslušného kalendářního roku.

Část XI.

Závěrečná ustanovení

Článek 66

Platnost a účinnost stanov

1. Tyto stanovy byly přijaty členskou schůzí družstva dne 2014 a nabývají platnosti stejným dnem. Změny stanov, k jejichž účinnosti je třeba zápisu do obchodního rejstříku, nabývají účinnosti dnem zápisu do obchodního rejstříku.
2. V případech, které nejsou řešeny těmito stanovami, se postupuje podle příslušných ustanovení obecně závazných právních předpisů.
3. Bytové družstvo V rohu se podřizuje zákonu č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), v platném znění, jako celku, a to ode dne zveřejnění zápisu podřízení se tomuto zákonu jako celku do obchodního rejstříku.