

Stanovy družstva

(úplné znění ke dni 27.4.2011)

Část I Základní ustanovení

Článek 1 Firma sídlo družstva

Firma: **Bytové družstvo Hybešova 22, Brno.**-----
Sídlo družstva: **Brno, Hybešova 261/22, PSČ 602 00.**-----

Článek 2 Právní postavení družstva

1. Družstvo, jako právnická osoba, je společenství neuzavřeného počtu osob, založené za účelem privatizace domu Hybešova 261/22, Brno – budovy č.p. 261 stojící na pozemku p.č. 1298, vše v k.ú. Staré Brno, obec Brno (dále též jako „dům“), k zajišťování potřeb svých členů v oblasti bydlení a následném převodu domu a bytů do osobního vlastnictví členů družstva, přičemž budou respektovány současné uživatelské vztahy.-----
2. Družstvo je právnickou osobou, vystupuje v právních vztazích svým jménem a za své závazky odpovídá celým svým majetkem. Členové družstva neručí za závazky družstva. Družstvo je založeno podle ustanovení § 221 a násl. zákona číslo 513/1991 Sb. (obchodní zákoník).-----

Článek 3 Předmět činnosti družstva

1. Předmětem činnosti družstva je výkon vlastnických práv a povinností ve vztahu k výše uvedeným nemovitostem, zejména pronájem bytových a nebytových prostor v domě, včetně poskytování základních služeb spojených s pronájmem a údržbou bytového a nebytového fondu. Tím se rozumí zejména: -----
 - a) přidělování uvolněných bytů nebo nebytových prostor, -----
 - b) uzavírání smluv o užívání bytu a nájemních smluv k pronájmu nemovitostí, bytových nebo nebytových prostor,-----
 - c) převádění bytových nebo nebytových jednotek do vlastnictví členů družstva podle zákona č. 72/1994 Sb.,-----
 - d) poskytování základních služeb spojených s užíváním bytu nebo nebytového prostoru, společných prostor a ploch,-----
 - e) koordinace a sladění péče uživatele bytu nebo nebytového prostoru tak, aby stav a vzhled domu byl zásadně jednotný, -----
 - f) řešení sporů mezi uživateli bytů nebo nebytových prostor, pokud řešení takového sporu nepatří jinému subjektu. -----
2. Družstvo zajišťuje v domě a společných prostorách domu údržbu a opravy: -----
 - a) elektrické, vodovodní, plynové a kanalizační přípojky,-----
 - b) elektrické (silnoproudé) instalace,-----
 - c) vodorovného a svislého rozvodu vody a plynu, -----
 - d) kanalizačního odpadu, -----
 - e) zvonkového tabla, napájení slaboproudé (zvonkové) sítě elektrického vrátného a jejich rozvodů až do jednotlivých bytů, -----

- f) konstrukce základů, krovu a střešních pláštů, fasádního opláštění včetně opravy oken a balkonů, -----
- g) správnou funkci zavírače domovních dveří. -----
- 3. Družstvo zajišťuje přímo, nebo zprostředkovaně tyto služby:-----
 - a) dodávky vody, plynu, a elektrického proudu, odvod splaškových vod a odvoz domovního odpadu, -----
 - b) úklid společných prostor (chodeb, schodišť, podest, sklepu, půdy a dvora) a přilehlého chodníku,-----
 - c) administrativní úkony spojené se správou domu a včasnou úhradou poplatků, daní, pojištění a nákladů na služby spojené s provozem domu,-----
 - d) úkony spojené s rekonstrukcí a stavebními úpravami domu nebo jeho částí,-----
 - e) úkony spojené s vedením technické dokumentace domu, včetně všech bytů, nebytových prostor a společných prostor domu, -----
 - f) revize elektrické instalace, rozvodu plynu, plynových spotřebičů, odpadu a komínů.-----

Část II

Vznik a zánik členství, práva a povinnosti členů, vzájemné povinnosti členů a družstva

Článek 4

Vznik členství

1. Členem družstva se může stát každá fyzická osoba, která je občanem České republiky a skýtá záruku řádného plnění členských povinností. Omezení podmínkou občanství ČR se neuplatní v případě společného členství manželů.-----
2. Při založení družstva se může stát jeho členem: -----
 - oprávněný uživatel bytové jednotky, který uhradil podílovou část ceny domu,--
 - podílový vlastník na základě jiné skutečnosti (např. dědictvím),-----
 - nájemce bytové nebo nebytové jednotky, na něhož je vystavena nájemní smlouva a který podal písemnou přihlášku za člena. -----
3. Osoby uvedené v bodu 2. tohoto článku složí při přihlášce do družstva zápisné ve výši 3.000,00 Kč a základní vklad (v takové výši, aby celková částka byla alespoň 50.000,00 Kč). -----
4. Stane-li se jeden z manželů (za trvání manželství) podáním přihlášky a složením zápisného členem družstva, vzniká společné členství v družstvu.-----
5. V případě hlasování mají společní členové vlastníci jeden členský podíl jeden hlas. Tak je chápáno ustanovení dalších článků stanov ve všech případech, kde je uvedeno člen družstva.-----
6. Bylo-li důvodem ke vzniku členství jednoho ze zúčastněných nabytí nebytového prostoru v domě za účelem podnikání (výkonu povolání), společné členství v bytovém družstvu nevznikne. -----
7. Právo společného nájmu bytu manželů i společné členství manželů vznikne také v případě přechodu a převodu členství na jednoho z manželů. -----
8. Společné členství manželů nevznikne, nežijí-li dotyčné osoby trvale ve společné domácnosti. -----
9. Členství v družstvu vzniká při současném splnění výše uvedených podmínek a podmínek daných ustanovením § 221, 260 zákona č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění změn a doplňků. -----

- 9.1 Při založení družstva dnem založení družstva podáním přihlášky a splněním těchto podmínek: -----
- a) uhrazením zápisného a základního vkladu, -----
 - b) souhlasem s těmito stanovami. (Přihlášku do družstva podává výhradně uživatel bytu, na něhož je vystavena nájemní smlouva).-----
- 9.2 Za trvání družstva: -----
- a) Přijetím na základě podání písemné přihlášky za člena družstva, zaplacením zápisného, zaplacením základního vkladu a přijetím dalších dohodnutých podmínek, schválených členskou schůzí.---
 - b) Přejedem členství na dědice, jemuž připadl členský vklad a členský podíl zděděním v případě úmrtí člena družstva a který požádal představenstvo o členství.
Pokud nic nebrání jeho přijetí do družstva (skončení dědického řízení), nemůže být odmítnut a vstupuje do členských práv a povinností zesnulého člena. -----
 - c) Převodem členství. Převod práv a povinností spojených s členstvím v družstvu přechází dnem podpisu dohody o převodu členských práv a povinností; v této době může být stanoveno pozdější datum nabytí účinnosti takové smlouvy. ----
 - d) Tytéž účinky jako předložení smlouvy o převodu členství nastávají, jakmile představenstvo družstva obdrží písemné vyrozumění dosavadního člena o převodu členství na druhou osobu a písemný souhlas nabyvatele členství.-----
 - e) Jiným způsobem stanoveným zákonem.-----
- 9.3 Představenstvo rozhodne o členské přihlášce nejpozději na svém zasedání v měsíci následujícím po dni, kdy přihláška představenstvu byla doručena. O tomto rozhodnutí bude žadatel písemně vyrozuměn. -----
- 9.4 Členství nevzniká před zaplacením základního členského vkladu.-----

Článek 5

Zánik členství

- Členství v družstvu zaniká:-----
- A. Písemnou dohodou
mezi členem družstva a družstvem kdykoliv s tím, že takové členství končí sjednaným dnem. Na žádost člena mohou být v dohodě uvedeny důvody, pro které bylo členství ukončeno. Jedno vyhotovení dohody o ukončení členství vydá družstvo bývalému členovi, druhé vyhotovení se zakládá do písemností družstva.-----
 - B. Vystoupením člena z družstva
Vystoupit z družstva může člen na základě písemné odhlášky, kterou doručil představenstvu družstva. Členství zaniká po uplynutí tří měsíců od prvního dne následujícího měsíce po dni podání přihlášky. V této době může člen svoji odhlášku se souhlasem družstva písemně odvolat. -----
 - C. Vyloučením
O vyloučení člena z družstva může představenstvo rozhodnout v případech: -----
 - byl-li pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin, který spáchal proti družstvu, jeho majetku, nebo členu družstva, -----

- poruší-li opětovně a přes písemné upozornění na možnost vyloučení závažným způsobem své členské povinnosti, -----
- nesplácí-li po tři měsíce po sobě jdoucí úhrady stanovené evidenčním listem (příspěvky do fondu provozního, zálohy na úhradu služeb),
nebo je po tři měsíce v prodlení s úhradou nájemného a služeb spojených s nájmem bytového nebo nebytového prostoru. -----

Vyloučení člena z družstva schvaluje členská schůze do dvou měsíců ode dne, kdy se představenstvo (družstvo) dozvědělo o důvodu vyloučení, nejpozději však do jednoho roku ode dne, kdy tento důvod vznikl. Je-li jednání člena družstva, v němž lze spatřovat důvod k vyloučení dle odst. C první odrážka, předmětem šetření jiného orgánu, počíná běžet dvouměsíční lhůta dnem, kdy se o výsledku řízení představenstvo (družstvo) dozvědělo. -----

Před rozhodnutím o vyloučení musí být člena družstva dána možnost se k zamýšlenému postupu vyjádřit. -----

Rozhodnutím představenstva o vyloučení člena družstva musí být tomuto člena písemně oznámeno. V oznámení musí být uveden důvod vyloučení, který nesmí být dodatečně změněn. -----

Proti rozhodnutí o vyloučení má právo podat člen odvolání k členské schůzi, a to do patnácti dnů ode dne jeho doručení. Není-li právo na odvolání uplatněno do 3 měsíců ode dne, kdy se člen dověděl, nebo mohl dovědět o rozhodnutí o vyloučení, toto právo zaniká. -----

Odvolání může představenstvo vyhovět samo, a to do 30 dnů od jeho doručení.

Nevyhoví-li představenstvo, rozhodne o něm členská schůze na nejbližším zasedání, nejpozději však do dvou měsíců. -----

Pokud nebylo odvolání člena družstva podáno, členství zaniká dnem následujícím po dni, kdy členská schůze odvolání nevyhověla. -----

Nesouhlasí-li člen s rozhodnutím členské schůze z důvodů, že je v rozporu se zákony a právními předpisy nebo stanovami družstva, může podat u soudu návrh na určení, že rozhodnutí o vyloučení je neplatné. 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. -----

D. Úmrtím

Zaniká členství člena družstva, pokud v něm nepokračuje dědic. Dědic členských práv a povinností, které připadly v pozůstalostním řízení (základní členský vklad a případně další členský vklad) vstupuje do členských práv a povinností zesnulého člena, včetně vztahu k bytu, nebo nebytovému prostoru. Představenstvo nemůže dědicovo členství odmítnout, jestliže splňuje podmínky vzniku členství podle zákona a stanov. Souhlas představenstva se nevyžaduje, jestliže dědic nabyl práva povinností spojených s členstvím zůstavitele. Dědic, který se nestal členem družstva a jeho členství zaniklo, má nárok na vypořádací podíl družstva. V případě, že dědic členského podílu převádí tento podíl na jinou osobu, je povinen přednostně jej nabídnout členům družstva. -----

1. Společné členství manželů končí zánikem manželství (úmrtím, rozvodem apod.) a přeměňuje se na individuální členství člena, na něhož přejde členský podíl. -----
2. Členství zaniká po zrušení družstva a ukončením jeho likvidace dnem vymazání z obchodního rejstříku. -----
3. Zánik členství upravuje v celkovém rozsahu ustanovení §§ 231 a 232 obch. zákoníku v platném znění. -----

Článek 6

Majetkové vyrovnání při zániku členství

1. Člen, jehož členství zaniklo některým ze způsobů uvedených v článku 5 za trvání družstva, nebo jeho dědic, má nárok na vypořádací podíl (dále jen VP). Zápisné se nevrací. -----
2. Vypořádací podíl se určí poměrem splaceného členského vkladu dosavadního člena násobeného počtem ukončených roků jeho členství k souhrnu splacených členských vkladů násobených ukončenými roky členství. -----

$$\text{vypořádací podíl (VP)} = \frac{(\text{členský vklad}) \times (\text{počet ukončených roků členství})}{(\text{suma členských vkladů}) \times (\text{prom. ukonč. roků všech čl.})}$$

3. Pro určení VP je rozhodující stav čistého obchodního jmění družstva podle řádné účetní uzávěrky za rok, ve kterém družstvo vzniklo. Při určování VP se nepřihlíží k jmění, jež je v nedělitelném fondu a v ostatních zajišťovacích fondech družstva. Rovněž se nepřihlíží ke vkladům člena s kratším než ročním členstvím před dnem, k němuž se účetní uzávěrka sestavuje. ----
4. Nárok na VP je splatný po uplynutí 3 měsíců od schválení účetní uzávěrky za rok, v němž členství člena zaniklo. -----
5. Při výplatě VP má družstvo nárok na započtení alikvotní části svých splatných pohledávek ke dni zániku členství člena vůči bývalému členu. O takovou částku se VP sníží. -----
6. Výplata VP je vždy vázána na uvolnění bytové nebo nebytové jednotky, jíž byl odstupující člen družstva uživatelem (nájemcem). -----
7. Zánikem členství v důsledku převodu práva povinností spojených s členstvím na druhou osobu, nebo výměnou bytu, nevzniká dosavadnímu členovi nárok na VP. Vzájemné nároky si účastníci převodu nebo výměny vypořádají mezi sebou. -----
8. Vypořádací podíl se uhrazuje v korunách českých (Kč). -----

Článek 7

Odměny voleným členům

Za vykonávání volených funkcí představenstva může členská schůze na návrh představenstva stanovit finanční odměnu. Volený člen má právo na náhradu za vykázané výdaje spojené s výkonem jeho funkce podle platných předpisů (cestovné, stravné, doložené výdaje apod.). -----

Článek 8

Členská práva a povinnosti

1. Člen družstva má právo zejména: -----
 - a) účastnit se jednání a rozhodování na členské schůzi, -----
 - b) volit a být volen do orgánů družstva, -----
 - c) užívat bytové nebo nebytové prostory v rozsahu, ve kterých je užíval ke dni založení družstva, -----
 - d) účastnit se veškeré družstevní činnosti a požívat výhod, které družstvo svým členům poskytuje, -----
 - e) na vyúčtování ročních záloh za služby poskytované družstvem (správcem) související s užíváním bytu nebo nebytových prostor, -----

- f) nahlížet do členské evidence, která se jej týká, pořizovat si z ní výpisy a nahlížet do zápisů z jednání představenstva a členské schůze, -----
 - g) poskytování včasných a úplných informací o činnosti družstva, jeho orgánů a správce, které se týkají majetkových otázek a podmínek členství v družstvu, ----
 - h) podávat připomínky představenstvu ke znění Stanov a Domovního řádu a navrhopat nové znění,-----
 - i) na uzavření smlouvy s družstvem o převodu vlastnictví bytu, či nebytové prostory, jejichž je nájemcem či uživatelem, a spoluvlastnictví společných částí domu. Předpokladem pro plnění takového práva je podání písemné žádosti představenstva družstva, v níž projeví svůj zájem o takový převod. Dále je třeba, aby byly splněny podmínky k převodu uvedených částí domu z majetku družstva. Náklady takového převodu jdou k tíži družstevníka, který o převod požádal. Závazek k úhradě takto vzniklých nákladů je obligatorní náležitostí výše uvedené smlouvy. -----
2. Člen družstva je povinen: -----
- a) prokázat, že zaplatil další členský vklad,-----
 - b) dodržovat stanovy a plnit usnesení členské schůze, uskutečňovat rozhodnutí orgánů družstva a řídit se jimi,-----
 - c) majetkově se podílet na činnosti družstva ve formách a za podmínek určených stanovami a usneseními členských schůzí, pravidelně platit úhrady za užívání bytových nebo nebytových jednotek a za poskytované služby, -----
 - d) dodržovat Domovní řád schválený členskou schůzí a chránit společný majetek,
 - e) řádně užívat služeb poskytovaných družstvem (správcem), udržovat užívané jednotky domu v péči řádného hospodáře, -----
 - f) pravidelně a včas (podle členských schůzí schváleného splátkového kalendáře) platit příspěvky do provozního fondu, zálohy na úhrady poskytovaných služeb a správcovství domu, případné doplatky při ročním vyúčtování záloh za poskytované služby, -----
 - g) užívat byt nebo nebytové prostory k určeným účelům, -----
 - h) oznamovat družstvu do 15 dnů všechny změny, které se týkají jeho členství, a to zvláště skutečnosti týkající se rozpisu a vyúčtování záloh za poskytované služby (zejména vodné a stočné), vedení členské a bytové evidence a evidenčních listů,-----
 - i) zajišťovat řádnou údržbu a drobné opravy (viz Domovní řád) v bytě (nebytovém prostoru) a zařizovacích předmětech, -----
 - j) požádat představenstvo o souhlas k větším opravám a stavebním úpravám v bytě (nebytovém prostoru) ve smyslu příslušných obecně uznávaných předpisů (Stavební zákon), které hodlá učinit na vlastní náklad; po provedení schválených úprav předá družstvu příslušnou dokumentaci stavebních změn a úprav, -----
 - k) společné prostory, zařízení domu a pozemek užívat šetrně a neprodleně oznámit představenstvu jejich poškození (rozbití oken, poškození dveří, malby, nebo omítky apod.), -----
 - l) upozorňovat představenstvo, členskou schůzi družstva na závady na společném majetku, na chování, nebo činnost, poškozující tento majetek a podle svých možností zabránit takové činnosti a přiměřeně působit proti šíření závad a škod, -----
 - m) dodržovat Domovní řád a občanskou kázeň v domě,-----
 - n) hradit příspěvky na činnost družstva určené členskou schůzí, -----

- o) podílet se na ztrátě družstva na základě rozhodnutí členské schůze, až do výše majetkové účasti člena družstva, -----
- p) umožnit pověřeným zástupcům družstva (správce) po předchozím oznámení zjištění technického stavu společného majetku (zařizovacích věcí), -----
- q) neprovozovat v bytě podnikatelskou činnost bez souhlasu družstva. -----

Článek 9

Sankce za neplnění povinností člena družstva

1. Poruší-li člen své členské povinnosti, může představenstvo rozhodnout o uložení sankce.-----
2. Za porušení členských povinností lze podle povahy provinění uložit proviněnému členu sankce: -----
 - a) napomenutí,-----
 - b) přiměřené zkrácení podílu na členských výhodách, které družstvo poskytuje. ---
3. Poruší-li člen družstva své povinnosti závažným způsobem nebo je porušuje opakovaně, může být vyloučen z řad členů družstva (podle čl. 5, odst. C stanov).-----
4. Před rozhodnutím o uložení sankcí uvedených v odstavci tohoto článku pod bodem 2 musí být členovi družstva dána možnost, aby se k obvinění vyjádřil. ----
5. Rozhodnutí o uložení sankce musí být členovi oznámeno písemně a doručeno do vlastních rukou, přičemž toto rozhodnutí musí obsahovat důvod, který nemůže být dodatečně měněn. -----
6. Proti rozhodnutí o uložení sankce dle článku 9, odst. 2 lze podat písemné odvolání ke členské schůzi, a to do 15 dnů od jeho doručení. Představenstvo může samo odvolání vyhovět do 30 dnů od jeho doručení. Nevyhoví-li představenstvo, rozhodne o něm členská schůze na nejbližším zasedání, nejpozději do 3 měsíců. -----

Část III

Orgány družstva

Článek 10

Orgány družstva

Orgány družstva jsou:-----

1. Členská schůze-----
2. Představenstvo -----

Pozn.: funkci kontrolní komise plní členská schůze v rozsahu dle § 244 obch. zák.. -----

Článek 11

Členská schůze

1. Členská schůze je nejvyšším orgánem družstva.-----
2. Do výlučné působnosti členské schůze patří:-----
 - a) přijímat a měnit stanovy, -----
 - b) rozhodovat: -----
 - o přijetí nových členů, -----
 - o ukončení členství v družstvu, -----
 - o uložení sankcí členovi družstva až do vyloučení,-----
 - o odvolání proti rozhodnutí představenstva ve věci zamítnutí žádosti o přijetí za člena a vyloučení z družstva, -----
 - o výši zapisovaného základního kapitálu a její změně (zvýšení, či snížení), -----

- o dalším členském vkladu, jeho výši a způsobu úhrady,-----
 - o typech fondů a jejich statutech,-----
 - o výši příspěvku do fondu účelového a výši dalších úhrad spojených s užíváním bytu a nebytových prostor, -----
 - o výši členského příspěvku na činnost družstva,-----
 - o sloučení, splynutí, rozdělení, přeměně, či zrušení družstva, -----
 - o likvidaci družstva, o jmenování likvidátora a o rozdělení likvidačního zbytku,--
 - o způsobu rozdělení zisku, přidělu do fondů a způsobu krytí případných ztrát,--
 - o nabývání dalších nemovitostí do vlastnictví družstva, jejich zcizování, nebo zcizování jejich částí, zřizování zástavních práv či věcným břemen, -----
 - o základních koncepčních otázkách a předmětu činnosti družstva, -----
 - o dalších otázkách, které si vyhradí a jsou uvedeny v usnesení schůze. -----
- c) schvalovat:-----
- smlouvy, na jejímž základě dochází k převodu družstva nebo jeho částí,
 - smlouvy o nájmu družstva nebo jeho částí, -----
 - roční rozpočet a účetní uzávěrku, -----
 - na návrh představenstva dispoziční pravidla s byty nebo nebytovými prostorami v rámci družstva,-----
 - neplánované výdaje nad 30.000,00 Kč (vyjma havárie), -----
 - domovní, případně provozní řád nebytových prostor.-----
- d) volit a odvolávat (způsob volby bude určen přímo na schůzi): -----
- počet a složení představenstva družstva (předseda, místopředseda, atd.),-----
- e) vykonávat funkci kontrolní komise dle § 244 obch. zákoníku.-----

Článek 12

Jednání členské schůze

1. Jednání členské schůze svolává představenstvo dle potřeby, nejméně 1x ročně. -----
2. Členská schůze musí být svolána, požádá-li o to písemně představenstvo družstva aspoň 1/3 členů družstva, a to do 15 dnů od vzniku požadavku. -----
3. Členská schůze je usnášeníschopná za přítomnosti nadpoloviční většiny všech členů. O otázkách vymezených v čl. 11. odst. 2 těchto stanov, musí být dosaženo souhlasu nadpoloviční většiny přítomných členů. -----
4. O termínu a pořadu členské schůze musí být všichni členové vyrozuměni písemnou pozvánkou nejméně 7 dní před jejím konáním. Současně se termín konání oznámí na vývěsce v přízemí domu. -----
5. Není-li členská schůze usnášeníschopná ani po uplynutí 30 minut po ohlášeném začátku, svolá představenstvo písemně novou pozvánkou s nezměněným pořadem jednání náhradní členskou schůzi tak, aby se konala do 14 dnů ode dne, kdy se měla konat členská schůze původně svolaná. Náhradní členská schůze je schopna se usnášet bez ohledu na počet přítomných členů. -----
6. Při hlasování má každý člen jeden hlas.-----

Článek 13

Neplatnost usnesení

1. Pokud člen družstva nesouhlasí s některým bodem usnesení členské schůze a domnívá se, že je v rozporu s právními předpisy, zákony, nebo stanovami družstva, může se obrátit k civilnímu soudu se žádostí o přezkoumání platnosti toho kterého bodu usnesení. Soud pak rozhodne o jeho platnosti.

Návrh k soudu může člen podat, požádá-li o zaprotokolování své námítky na členské schůzi, která usnesení přijala, nebo jestliže námitku oznámil představenstvu do jednoho měsíce od konání schůze. -----

2. Návrh k soudu lze podat jen do 1 měsíce ode dne, kdy člen požádal o zaprotokolování námítky nebo od oznámení námítky představenstvu. -----

Článek 14

Představenstvo družstva

1. Představenstvo družstva tvoří předseda, místopředseda a další člen. -----
2. Představenstvo je statutárním orgánem družstva a do jeho pravomoci patří zejména: ---
 - a) řídit běžnou činnost družstva mezi členskými schůzemi, -----
 - b) jednat jménem družstva a zastupovat jej navenek, -----
 - c) rozhodovat o záležitostech družstva na základě pověření členskou schůzí a vykonávat její usnesení. -----
3. Představenstvo je voleno na členské schůzi na dobu 5 let, první představenstvo po založení družstva na 3 roky. Členové představenstva družstva mohou být voleni opakovaně. -----
4. Jednání představenstva svolává předseda minimálně 3 dny předem. Představenstvo je usnášeníschopné, jsou-li přítomni všichni jeho členové.
V otázkách svěřených mu do pravomoci je nutný souhlas dvou členů představenstva.
V závažných případech může představenstvo rozhodovat i na základě písemného vyjádření (per rollam). K přijetí takového rozhodnutí je zapotřebí souhlas všech jeho členů. Z jednání se pořizuje zápis, který podepisuje předseda a další člen představenstva. Zápis se zakládá do písemností družstva. -----
5. Představenstvo: -----
 - navrhuje pro členskou schůzi výši příspěvku člena na činnost družstva,
 - připravuje návrh stanov družstva a domovní řád, -----
 - připravuje a svolává členskou schůzi a předseda připravuje zprávu o činnosti družstva za období od minulé členské schůze, přednáší ji na členské schůzi a pokud s ní členská schůze souhlasí, zakládá se do písemností družstva, -----
 - vede členskou a bytovou evidenci, -----
 - připravuje dlouhodobý plán oprav, -----
 - připravuje rozpočet na následující rok a připravuje účetní uzávěrku, -----
 - vypisuje výběrové řízení na pronájem uvolněných nebytových prostor ke komerčním účelům či podnikání, předkládá členské schůzi návrh na vybrané uchazeče a sjednává s nimi smlouvy o pronájmu těchto prostor, -----
 - navrhuje členské schůzi dispoziční pravidla s byty nebo nebytovými prostory v rámci družstva, -----
 - rozhoduje o výměnách nájemníků v bytech nebo nebytových prostorech v majetku družstva, -----
 - ukládá uložení sankcí za neplnění členských povinností až do vyloučení z družstva, -----
 - podle usnesení členské schůze podává návrh zápisu do obchodního rejstříku o likvidaci družstva s uvedením jména likvidátora, -----
 - vystavuje evidenční listy nájemného pro nájemníky. -----
6. Představenstvo je povinno poskytovat členské schůzi ke kontrole veškeré informace o své činnosti a hospodaření družstva, které si tato vyžádá. -----

Článek 15

Jednání jménem družstva

Jménem družstva jedná navenek jeho předseda nebo místopředseda nebo pověřený člen představenstva. Právní úkony, pro které je předepsaná písemná forma podepisuje předseda nebo místopředseda představenstva. -----

Článek 16

Písemnosti družstva

1. Na každém zasedání představenstva a členské schůze musí být zvolen zapisovatel, který pořizuje zápis a ověřovatel zápisu. Zápis musí obsahovat:-----
 - datum a místo konání schůze, -----
 - počet přítomných (prezenční listina se přikládá k zápisu), -----
 - pořad schůze, -----
 - záznam diskusních příspěvků, -----
 - přijatá usnesení, -----
 - nepřijaté námítky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování, -----
 - případný výsledek voleb do statutárních orgánů družstva, -----
 - jméno určeného zapisovatele. -----
2. K zápisu se přikládají připravené podklady předložené k jednání (nebo jejich kopie). --
3. Zápis z členské schůze obdrží představenstvo. Zápisy ze zasedání představenstva zůstávají u představenstva. Obojí se zakládají do písemností družstva a musí být k nahlédnutí všem členům družstva. -----
4. Představenstvo vede členskou schůzi a bytovou evidenci, kterou průběžně doplňuje. Vedení bytové evidence může představenstvo delimitovat na správce domu, ale musí být k dispozici kdykoliv na požádání představenstva. -----

Článek 17

Společná ustanovení o družstvu

1. Do družstva mohou být voleni jen členové starší 18 let. Funkční období členů orgánů družstva je pětileté. Volené orgány setrvávají ve svých funkcích do zvolení nových orgánů a mohou být voleni opětovně. -----
2. Neplní-li člen voleného orgánu řádně svoji funkci, může jej členská schůze odvolat i před uplynutím funkčního období. -----
3. Člen družstva, který je zvolen do své funkce, může z funkce odstoupit, je však povinen udat důvody své rezignace představenstvu. To uvedené důvody projedná a podá návrh členské schůzi, která o ukončení funkce dotyčného člena rozhodne. Svou funkci však rezignující člen vykonává až do doby, kdy je zvolen nový funkcionář. Projednání odstoupení na členské schůzi se provádí nejpozději do 3 měsíců od data, kdy se představenstvo o odstoupení dovědělo. Po marném uplynutí této lhůty se odstoupení pokládá za projednané. -----
4. Každému členu orgánu náleží jeden hlas, hlasuje se veřejně. -----
5. Nároky družstva z odpovědnosti členů orgánu družstva za škodu jím způsobenou uplatňuje představenstvo. Tyto nároky družstva mohou být uplatněny jakoukoliv formou jen s předchozím souhlasem členské schůze, které schvaluje i narovnání v této věci. -----
6. Pro členy orgánu družstva platí zákaz konkurence v rozsahu ustanovení § 249 obchodního zákoníku. -----

Část IV Hospodaření a majetkové vztahy

Článek 18 Zásady hospodaření

1. Družstvo hospodaří samostatně na svůj účet. -----
2. Družstvo hradí náklady ze svých fondů, které vytváří z příspěvků svých členů, ze své obchodní činnosti, popřípadě z dalších zdrojů.-----
3. O svém hospodaření vede družstvo účetnictví podle příslušných právních předpisů.----
4. Majetkové vztahy členů se řídí právními předpisy, zejména Občanským zákoníkem, Obchodním zákoníkem a Stanovami družstva.-----
5. Členové družstva jsou povinni se podílet na hospodaření družstva následovně:-----
 - a) členským podílem, který představuje vlastnictví příslušné části domu, případně majetkovou účast rovným dílem na koupi dalších nemovitostí a jejich převodu do majetku družstva,-----
 - b) zápisným (viz čl. 4, b3.), které slouží k úhradě nákladů spojených se založením družstva, jeho změnou, rozšířením atd. (notářské poplatky, kolky, zápis do obchodního rejstříku, atd.), -----
 - c) základním členským vkladem (čl. 4, b3.), který je pro všechny členy družstva stejný, přičemž tvoří ve svém souhrnu součást základního kapitálu družstva, případně dalším členským vkladem.-----
6. Zápisné musí být složeno při podání přihlášky do družstva, základní členský vklad nejpozději do 5 dnů před ustavující schůzí, a to do rukou člena přípravného výboru. ---
7. Členové družstva jsou povinni přispět k úhradě případné ztráty družstva vykázané v účetní uzávěrce družstva, případně ke schodku, zjištěného při likvidaci družstva. Toto neplatí, bylo-li zjištěno, že ztráta byla způsobena přímým zaviněním z nedbalosti, nebo trestně právním jednáním zodpovědné osoby. Odpovědnost v takovém případě nesou osoby, které takovou ztrátu zavinily. -----

Článek 19 Fondy družstva, Nedělitelný fond, Základní kapitál

Družstvo vytváří základní kapitál družstva, nedělitelný fond, provozní fond a fond účelový.---

1. Základní kapitál družstva tvoří souhrn základních členských vkladů, popřípadě další majetková účast členů družstva. Zapisovaný základní kapitál se eviduje podle jednotlivých členů a nesmí klesnout pod částku 50.000,00 Kč. Zapisovaný základní kapitál činí 50.000,- Kč (slovy: padesát tisíc šest set korun českých) a při založení družstva je tvořen vklady zakladatelů. Dispoziční právo s tímto fondem má pouze členská schůze.-----
2. Nedělitelný fond zřizuje družstvo ve výši 5.000,00 Kč, tento fond se doplňuje nejméně o 10% ročního čistého zisku, a to až do doby, než výše nedělitelného fondu dosáhne částky rovnající se polovině zapisovaného základního kapitálu družstva. Nedělitelného fondu se používá: -----
 - k navrácení členského vkladu při zániku členství ve družstvu, -----
 - na krytí ztráty družstva, -----
 - k převodům do fondu provozního, -----
 - na pořízení mimořádných (dodatečných) investic, -----
 - modernizaci či rekonstrukci domu z rozhodnutí členské schůze. -----

Tento fond se nesmí za trvání družstva rozdělit mezi členy. Dispoziční právo má představenstvo družstva v souladu s rozpočtem schváleným na členské schůzi družstva. -----

3. Fond provozní je tvořen z pravidelných měsíčních úhrad uživatelů a nájemců bytů a nebytových prostor. Jejich výše je určena v evidenčním listu a konkretizována podle aktuální hospodářské situace družstva. Prostředky tohoto fondu se užívají na úhradu nákladů spojených s provozem domu (odměna správci, služby, pojištění, daň z nemovitosti, atd.) Dispoziční právo tohoto fondu má představenstvo družstva.-----
4. Fond účelový slouží k financování plánovaných oprav ostatních aktivit družstva schválených členskou schůzí. Zdrojem tohoto fondu jsou pravidelné příspěvky členů družstva a nájemníků bytových a nebytových prostor, jejichž výši určí na návrh představenstva členská schůze. Dispoziční právo má představenstvo v souladu s rozpočtem schváleným na členské schůzi družstva. -----

Článek 20

Nakládání s finančním přebytkem nebo úhrada ztráty družstva

1. O způsobu využití přebytku, vykázaného při účetní závěrce družstva, rozhoduje na návrh představenstva, členská schůze družstva při jejím projednání. Přitom je nutno přihlížet ke splnění všech odvodových povinností (odměna správci, daň, pojištění, služby, atd.) a dotací výše uvedených fondů družstva. Družstvo používá zisk dle návrhu představenstva na jeho rozdělení takto: -----
 - a) zákonem stanovené daně, odvody a poplatky, -----
 - b) příděl do nedělitelného fondu, -----
 - c) odměny členů představenstva, -----
 - d) k rozdělení mezi členy družstva, -----
 - e) převodem na účet nerozdělený zisk z minulých let. -----
2. Ztráta družstva vzniklá při hospodaření bude kryta z těchto zdrojů takto: -----
 - a) nerozdělený zisk z minulých let, -----
 - b) ostatní fondy tvořené ze zisku, -----
 - c) nedělitelný fond. -----
3. Nestačí-li k úhradě ztráty družstva vykázané účetní uzávěrkou nedělitelného fondu a nelze-li ji převést do příštího roku, členská schůze rozhodne o krytí této ztráty (úhrada z jiného fondu, příspěvkem všech členů družstva, apod.). -----
4. Výše příspěvku na krytí ztráty družstva se rozdělí na všechny členy stejným dílem. ----

Článek 21

Užívání bytu nebo nebytových prostor

1. Byt nebo nebytový prostor užívá člen i nečlen družstva na základě smlouvy uzavřené mezi ním a družstvem. Pro smluvní vztahy mezi družstvem jako pronajímatelem a uživatelem bytu jako nájemcem platí v plném rozsahu ustanovení Občanského zákoníku, zejména § 685 a násl. a Stanovy družstva.-----
2. O výši příspěvku (nájemném) do fondů družstva a úhradu poplatků a služeb spojených s provozem domu rozhodne členská schůze, předpisy vyhotovuje a předává představenstvo. -----
3. Drobné opravy a běžnou údržbu bytu, nebytových prostor (rozvedeno v Domovním řádu) a jejich zařízení si plně hradí uživatel bytu. Opravy, které provádí a hradí družstvo, jsou vymezeny čl. 3, bod 2. těchto stanov. O jiných opravách, které družstvo zajistí svým nákladem, rozhoduje členská schůze. --

4. Na družstvo přecházejí všechna práva a povinnosti z doposud uzavřených smluv s oprávněnými uživateli bytů, nebo nebytových prostor, kteří nejsou členy družstva. S těmi uzavře družstvo novou smlouvu do 1 měsíce po vzniku družstva.-----
5. Nájemce bytu a nebytového prostoru (nečlen družstva) bude platit nájemné družstvu podle platných ustanovení. Současně se zaváže k plnění povinností vyplývajících z Domovního řádu. -----
6. Uvolní-li se v domě byt, nebo nebytový prostor a není-li zákonných dědiců, prvních nástupců, nebo osob, na něž přechází ze zákona členství v družstvu, či právo nájmu dle ustanovení § 706 Občanského zákoníku, rozhodne o uzavření smlouvy na takovou jednotku členská schůze, přičemž členové družstva mají přednostní právo na uzavření užívací (nájemní) smlouvy. -----
7. Nebytové prostory, jež neslouží k podnikání a tvoří společné prostory a zařízení domu, užívají členové družstva a nájemníci v rozsahu daném Domovním řádem. O společné prostory pečuje družstvo a jejich uživatelé jsou povinni jich užívat šetrně tak, aby zbytečně nevznikly náklady na jejich údržbu (opravy). Všichni jejich uživatelé přispívají na jejich údržbu a opravy ve výši stanovené členskou schůzí.-----
8. Poškodí-li uživatel některou část společných prostor či zařizovací předměty v nich umístěné (např. společnou anténu, pračku apod.), je povinen to ihned nahlásit představenstvu a vzniklou škodu opravit vlastními prostředky, nebo opravu uhradit. -----

Článek 22

Užívání nebytových prostor

1. Nebytové prostory sloužící k podnikání užívá člen družstva na základě užívatelské (nájemní) smlouvy uzavřené mezi ním a družstvem.
Před uzavřením takové smlouvy musí žadatel o využití nebytových prostor uvést, o jakou podnikatelskou činnost se bude v dotyčných prostorách jednat. Tato činnost musí být v souladu se živnostenským zákonem a souvisejícími právními předpisy. -----
2. Pro smluvní vztahy mezi družstvem jako pronajímatelem a členem družstva jakožto uživatelem (nájemcem) platí v plném rozsahu ustanovení zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor v platném znění podmínek výše uvedených. O výši nájemného (příspěvky do fondů a adekvátní část nákladů za poskytované služby související s užíváním nebytových prostor) rozhodne členská schůze svým usnesením. -----
3. Užívání nebytových prostor ke komerčním účelům či podnikání jinými osobami než členy družstva se řídí rovněž ustanovením zákona č. 116/1999 Sb. v platném znění za podmínek uvedených v bodě 1. tohoto článku. -----
4. Uvolní-li se v domě nebytové prostory sloužící k podnikání, vypíše se na jejich obsazení výběrové řízení za podmínek stanovených členskou schůzí.
Po ukončení výběrového řízení navrhne představenstvo členské schůzi žadatele k uzavření nájemní smlouvy, ve které musí být uvedena doba její platnosti. Členská schůze pak rozhodne o vybraném uchazeči a představenstvo se žadatelem nájemní smlouvu uzavře.-----

Článek 23

Vymezení práv členů družstva

Vztahy při užívání bytů, nebytových prostor a společných prostor, vymezení práv členů a povinností družstva a nájemců budou podrobněji upraveny Domovním řádem.-----

Část V
Způsob transformace vlastnictví domu

Článek 24

Převod nemovitosti, spoluvlastnické podíly

1. Rozhodnutím členské schůze družstva bude v přiměřené lhůtě, nejpozději do tří let ode dne nabytí vlastnictví domu družstvem vytvořeno Společenství vlastníků bytů ve smyslu zákona č.72/1994 Sb. -----

Článek 25

**Vztah jednotlivých členů k domu a dispoziční pravomoc
s byty a nebytovými prostory**

1. Členové družstva jsou si rovni bez ohledu na způsob nabytí spoluvlastnického práva.--
2. Představenstvo družstva navrhne členské schůzi pravidla upravující dispoziční práva členů družstva s byty a nebytovými prostory a členská schůze k nim zaujme stanovisko. -----
3. O výměnách bytů, které jsou v majetku družstva, rozhoduje představenstvo. -----
4. Člen družstva - oprávněný uživatel bytu - má právo svůj byt přenechat se souhlasem družstva do podnájmu. Instituce podnájmu nemění jeho práva a povinnosti k družstvu. -----
5. Družstvo bude usilovat o naplnění cílového záměru členů, spočívající v přechodu k režimu vlastnictví jednotlivých bytů a nebytových prostor podle zákona č. 72/1994 Sb. -----
6. Vztah družstva k oprávněným nájemcům družstva - nečlenům - je řešen v čl. 21 a 22. -----

Část VI
Hospodaření družstva

Článek 26

Rozpočet a účetní závěrka

1. Představenstvo družstva sestavuje rozpočet na příští rok a řádnou účetní závěrku za rok minulý. Rozpočet předkládá členské schůzi ke schválení před zahájením hospodářského roku a řádnou účetní závěrku do 3 měsíců po skončení zúčtovatelného období. -----
2. Spolu s řádnou účetní závěrkou navrhne představenstvo i způsob rozdělení užití zisku, popřípadě způsob úhrady ztráty. -----
3. Řádná účetní závěrka se zakládá do písemností družstva. -----

Část VII
Zánik družstva

Článek 27

Zrušení družstva

1. Družstvo se ruší: -----
 - a) usnesením členské schůze o zrušení s likvidací, nebo bez ní, -----

- b) zrušením konkurzu po splnění rozvrhového usnesení, nebo zrušením konkurzu z důvodu, že majetek dlužníka je zcela nepostačující
nebo zamítnutím návrhu na prohlášení konkurzu pro nedostatek majetku, -----
- c) rozhodnutím soudu. -----
2. Rozhodnutím členské schůze o zrušení družstva musí být osvědčeno notářským zápisem. -----
 3. Družstvo zaniká výmazem z obchodního rejstříku. -----
 4. Zaniká-li družstvo bez likvidace, musí usnesení členské schůze o sloučení, splynutí, nebo rozdělení družstva, případně o jeho transformaci, obsahovat mimo jiné určení právního nástupce (subjektu) a vymezení jmění, které na něj přechází. -----
 5. Při rozdělení družstva určí členská schůze způsob rozdělení jmění družstva a jeho majetku. Při tomto určení bude brán zřetel na oprávněné zájmy jednotlivých členů družstva. -----
 6. Člen, který nesouhlasí s převodem svých členských práva povinností na právního nástupce družstva, může z družstva vystoupit ke dni, kdy má k tomuto převodu dojít. Toto své rozhodnutí musí oznámit představenstvu družstva do 1 týdne od usnesení členské schůze o transformaci družstva. Nárok na vypořádací podíl přechází na nový subjekt, ve který se družstvo transformovalo a ten jej musí uhradit do 1 měsíce od doby, kdy na něj přešlo jmění družstva. -----
 7. V případě splynutí družstev přechází jmění a členství na nově vzniklé družstvo dnem, ve kterém bylo nové družstvo zaregistrováno v obchodním rejstříku. -----
 8. Při sloučení družstva s jiným družstvem přechází jmění a členství slučovaného na přejímací družstvo ke dni výmazu slučovaného družstva z obchodního rejstříku. -----
 9. V případě rozdělení družstva přechází jeho jmění a členství na družstva rozdělená ke dni, kdy tato družstva byla zapsána do obchodního rejstříku. -----
 10. Pokud z rozhodnutí členské schůze nevyplývá něco jiného, účastní se člen původního družstva na činnosti družstva nástupnického členským vkladem, který by odpovídal jeho nároku na likvidační zůstatek v případě likvidace družstva, kdyby se družstvo likvidovalo. -----
 11. Družstvo může být zrušeno rozhodnutím soudu ve smyslu § 257 obchodního zákoníku. -----

Článek 28

Likvidace družstva

1. Pokud členská schůze rozhodne o zrušení družstva likvidací, ustanoví likvidátora. ----
2. Představenstvo družstva podá návrh zápisu do Obchodního rejstříku o tom, že družstvo vstupuje do likvidace a současně uvede jméno likvidátora. -----
3. Dnem, ke kterému byl proveden zápis do obchodního rejstříku, zanikají funkce všech orgánů družstva, vyjma členské schůze. -----
4. Likvidátor je oprávněný jednat jménem družstva ve věcech likvidace. -----
5. Ke dni zahájení likvidace sestaví družstvo účetní závěrku a účetní doklady předá likvidátorovi. -----
6. Likvidátor na konci likvidace sestaví konečnou účetní závěrku, vypracuje zprávu o průběhu likvidace a návrh na způsob rozdělení likvidačního zůstatku. Tyto materiály předloží členské schůzi ke schválení. -----
7. Likvidační zůstatek se rozdělí tak, že každému členovi se uhradí částka do výše jeho členského vkladu, případně další částka, o kterou povinnost člena jako ručitele přesahuje členský podíl. -----

8. Finanční prostředky zbylé po vypořádání (jak je uvedeno v předešlém bodě) převede likvidátor stejným dílem na členy družstva. -----
9. Likvidátor podá návrh na výmaz družstva z obchodního rejstříku a zajistí bezpečné uložení materiálů a písemností družstva. -----
10. Každý člen družstva, nebo jiná oprávněná osoba, má právo do 3 měsíců ode dne konání členské schůze navrhnout, aby soud z důvodů rozporu s právními předpisy nebo stanovami prohlásil usnesení členské schůze za neplatné. -----

Část VIII

Společná ustanovení

Článek 29

1. Rozhodnutí týkající se jednotlivých členů družstva jim musí být prokazatelně doručeno. -----
2. Doručení do vlastních rukou je nutné v případech stanovených zákonem, nebo rozhodnutím členské schůze. -----

Část IX

Závěrečná ustanovení

Článek 30

1. Pro vztahy neupravené těmito stanovami platí ustanovení obchodního zákoníku (zákona č. 513/1991 Sb. v plném znění), stejně tak ostatní ustanovení závazných předpisů. -----
2. Pro nájemní vztahy k bytům do dne nabytí vlastnictví jednotlivých bytů podle zákona č. 72/1994 Sb. a konečné smluvní úpravy dle těchto stanov platí ustanovení o užívání (nájmu) bytu a nebytových prostor dle Občanského zákoníku (zákon č. 40/1964 Sb. v platném znění) v plném rozsahu. -----