

# STANOVY BYTOVÉHO DRUŽSTVA DUBINA II.

## ČÁST PRVNÍ ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ

### Článek 1 Firma

#### BYTOVÉ DRUŽSTVO DUBINA II.

### Článek 2 Sídlo družstva

Odolena Voda, Nad Štolami 459, PSČ: 250 70

### Článek 3 Vznik a trvání družstva

Družstvo vzniká dnem jeho zápisu do obchodního rejstříku vedeného Krajským soudem v Hradci Králové. Družstvo se zřizuje na dobu neurčitou.

### Článek 4 Předmět činnosti

Předmětem činnosti družstva je:

a) pronájem bytů zajišťování základních služeb spojených s pronájmem bytů, včetně údržby, opravy, rekonstrukce a modernizace bytů a společných částí bytových domů ve vlastnictví (spoluvlastnictví) družstva. Tato činnost spočívá zejména v:

- investiční činnosti související s výstavbou bytů
- zabezpečení správy, provozu, údržby a opravy bytových prostor v bytových domech, včetně správy, provozu a údržby společných částí bytových domů a technologických zařízení
- zajišťování základních služeb spojených s užíváním bytů
- přidělování bytů, uzavírání příslušných nájemních smluv.

b) správa a údržba nemovitostí.

### Článek 5 Právní postavení družstva

1) Družstvo je společenstvím neuzavřeného počtu osob, založeným za účelem zajišťování potřeb svých členů v oblasti bydlení.

2) Družstvo je právnickou osobou a vystupuje v právních vztazích svým jménem.

3) Družstvo odpovídá za porušení svých závazků celým svým majetkem. Jednotliví členové družstva neručí za závazky družstva, pokud není dále stanoveno jinak.

## ČÁST DRUHÁ ČLENSTVÍ V DRUŽSTVU

### Článek 6 Vznik členství v družstvu

- 1) Členy družstva mohou být osoby fyzické i právnické.
- 2) Členství v družstvu není podmíněno pracovněprávním vztahem k družstvu.
- 3) Členství v družstvu vzniká:
  - a) Při zakládání družstva se stává dnem vzniku družstva členem družstva uchazeč o členství v družstvu, jestliže zároveň splnil tyto podmínky:
    - podal písemnou přihlášku za člena družstva nejpozději na ustavující členské schůzi družstva
    - zaplatil základní členský vklad, vklad do nedělitelného fondu družstva ve výši schválené ustavující členskou schůzí družstva
    - zavázal se na ustavující členské schůzi k plnění dalších povinností člena družstva určených zákonem, těmito stanovami, usneseními jednotlivých členských schůzí a rozhodnutími představenstva družstva,
  - b) Za trvání družstva se členem družstva stane osoba:
    - přijetím za člena družstva na základě řádné písemné členské přihlášky (se všemi náležitostmi dle stanov), o přijetí rozhoduje představenstvo družstva, členství vzniká dnem, kdy představenstvo družstva rozhodne o přijetí nového člena (družstvo vrátí základní členský vklad a vklad do nedělitelného fondu přihlašovatelovi o členství do 15 ti dnů od vydání rozhodnutí zamítnutí členství)
    - převodem členství v družstvu za podmínek daných zákonem a těmito stanovami
    - přechodem členství - děděním, přechodem členství v důsledku sloučení, splynutí nebo rozdělení družstva.
- 4) Družstvo může odmítnout přijetí za člena družstva osobě, která neskýtá záruku řádného hospodaření s družstevním majetkem, dodržování dobrých mravů v domě a plnění členských povinností.
- 5) Písemná členská přihláška do družstva musí obsahovat:
  - označení, že jde o přihlášku do družstva
  - označení osoby přihlášeného (jméno, příjmení, rodné číslo, číslo OP, bydliště, popřípadě obchodní jméno, sídlo, IČO)
  - datum sepsání přihlášky
  - podpis přihlašovatele
  - k přihlášce musí být připojen doklad o zaplacení základního členského vkladu, vkladu do nedělitelného fondu.
- 6) Družstvo vede seznam všech svých členů. Do seznamu se zapisuje kromě názvu a sídla právnické osoby nebo jména a bydliště fyzické osoby i výše členského vkladu (základního i dalšího i výše vkladu do nedělitelného fondu družstva) k němuž se člen družstva zavázal a výše, v níž byl splacen. Do seznamu se bez zbytečného odkladu vyznačí všechny změny evidovaných skutečností. Představenstvo schůze umožní každému, kdo osvědčí právní zájem, aby do seznamu nahlédl. Člen družstva má právo do seznamu nahlížet a žádat o vydání potvrzení o svém členství a obsahu jeho zápisu v seznamu.

## **Článek 7**

### **Převod členství**

- 1) Člen družstva je oprávněn převést svůj členský podíl v družstvu, tedy práva a povinnosti spojené s členstvím v družstvu, písemnou dohodou. V případě, že dohodou dochází k převodu společného členství manželů, je k platnému uzavření této dohody nutný souhlas obou manželů – společných členů – v této dohodě vyjádřený, stejně tak v případě, že na straně nabyvatele jsou manželé a dohodou vzniká jejich společné členství.
- 2) Smlouva o převodu členského podílu nepodléhá souhlasu družstva, avšak s ohledem na skutečnost, že výstavba bytu, jehož užívání je jedním z práv plynoucích z členského podílu (dále jen byt), byla financována též z dotačních prostředků státu (Ministerstva pro místní rozvoj ČR nebo Státního fondu rozvoje bydlení), člen družstva je povinen o záměru převést členský podíl předem písemně informovat představenstvo družstva.
- 3) Představenstvo vyžádá souhlas s nabyvatelem členského podílu (budoucím nájemcem bytu) příslušný orgán města, na jehož území se nachází bytový dům s bytem. Teprve po udělení souhlasu dle předchozí věty může být uzavřena smlouva o převodu členského podílu.
- 4) Smlouva o převodu nabývá účinnosti (práva a povinnosti s členstvím spojená přecházejí na nabyvatele) dnem předložení smlouvy družstvu nebo dnem pozdějším uvedeným v této smlouvě.
- 5) Nabyvatel členského podílu je povinen ve lhůtě do 1 měsíce od účinnosti dohody o převodu členského podílu uzavřít se spoluvlastníky bytového domu, v němž je umístěn byt, nájemní smlouvu a sdělit družstvu veškeré údaje potřebné pro evidenci členů družstva.

## **Článek 8**

### **Přechod členství - děděním**

Smrtí člena družstva přechází jeho členský podíl na dědice, kterému připadl členský podíl na základě pravomocně ukončeného dědického řízení.

## **Článek 9**

### **Společné členství manželů v družstvu**

- 1) Vznikne-li jednomu z manželů za trvání manželství právo na uzavření smlouvy o nájmu bytu ve spoluvlastnictví družstva, vznikne se společným nájmem bytu manželů i společné členství manželů v družstvu.
- 2) Právo společného nájmu bytu manželů i společné členství manželů v družstvu vznikne také v případě přechodu a převodu členství na jednoho z manželů za trvání manželství podle čl. 7 a 8 těchto stanov.
- 3) Stal-li se některý z manželů nájemcem bytu před uzavřením manželství, vznikne oběma manželům společný nájem bytu uzavřením manželství. Totéž platí, vzniklo-li uzavřením manželství některému z manželů právo na uzavření smlouvy o nájmu bytu.
- 4) Z tohoto členství jsou oba manželé oprávněni společně a nerozdílně. Při hlasování na členské schůzi (schůzi členů samosprávy) mají manželé, společní členové, jeden hlas. Do orgánů družstva může být zvolen pouze jeden z manželů.

- 5) Společné členství manželů zaniká:
- smrtí jednoho z manželů
  - dohodou rozvedených manželů
  - rozhodnutím soudu
  - dalšími níže uvedenými způsoby zániku členství.

## **Článek 10** **Zánik členství**

Způsoby zániku členství v družstvu fyzických osob:

- 1) Písemnou dohodou
  - na základě písemné dohody může dojít k zániku členství kdykoliv
  - členství zaniká dnem uvedeným v dohodě
  - dohoda musí mít písemnou formu, jedno vyhotovení dohody musí obdržet vystupující člen.
- 2) Vystoupením
  - na základě písemného oznámení doručeného družstvu, resp. představenstvu družstva
  - členství zaniká uplynutím jednoho měsíce ode dne doručení oznámení
  - oznámení o vystoupení může člen odvolat pouze písemně a se souhlasem družstva.
- 3) Vyloučením
  - na základě rozhodnutí představenstva družstva, jestliže:
    - a) člen družstva zejména opakovaně a přes výstrahu porušuje členské povinnosti, neuhradil ani v dodatečné lhůtě po termínu splatnosti další členský vklad, k jehož splacení se zavázal, tomuto vyloučení musí předcházet písemné napomenutí s uvedením důvodu, pro které je napomenutí uděleno, rozhodnutí o napomenutí musí být členu družstva doručeno do vlastních rukou a musí v něm být určena lhůta k vyjádření
    - b) zneužije-li majetku družstva pro svou soukromou potřebu
    - c) použije-li majetku družstva pro své podnikání
    - d) nezaplatí-li po dobu delší než tři měsíce nájemné nebo úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu
    - e) je-li pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin, který spáchal proti družstvu nebo členu družstva
    - f) zneužije-li svého postavení ve statutárním nebo dozorčím orgánu jiné právnické osoby proti zájmům družstva
  - rozhodnutí o vyloučení je možné přijmout pouze do tří měsíců ode dne zjištění důvodu vyloučení, nejpozději do jednoho roku ode dne, kdy tento důvod vznikl
  - rozhodnutí musí být doručeno do vlastních rukou
  - rozhodnutí musí obsahovat důvod vyloučení
  - členství zaniká dnem doručení rozhodnutí o vyloučení
  - vyloučený člen je oprávněn do patnácti dnů podat odvolání k členské schůzi, odvolání má odkladný účinek
- 4) Prohlášením konkursu na majetek člena bytového družstva nebo zamítnutím návrhu na prohlášení konkursu pro nedostatek majetku.
- 5) Pravomocným rozhodnutím o nařízení výkonu rozhodnutí postižením členských práv a povinností, vydáním exekučního příkazu k postižení členských práv a povinností.

- 6) Zánikem družstva.
- 7) Převodem členství dle čl. 7 těchto stanov.
- 8) Rozhodnutím soudu.
- 9) Úmrtím.

## **Článek 11**

### **Práva a povinnosti členů družstva**

Člen družstva má právo zejména:

- 1) účastnit se osobně (v zastoupení) nebo prostřednictvím delegáta na jednání a rozhodování členské schůze a účastnit se veškeré další činnosti, které není vyhrazena voleným orgánům družstva.
- 2) volit a být po dosažení věku 18 ti let volen do orgánů bytového družstva.
- 3) vznášet připomínky, stížnosti a náměty, hodnotit činnosti družstva jako celku, jeho orgánů a pracovníků. O vyřízení připomínek, námětů a stížností musí být člen informován do 30 ti dnů po jejich podání, a to písemně.
- 4) být seznámen obvyklým způsobem s řádnou účetní závěrkou družstva a na požádání obdržet její písemné vyhotovení.
- 5) být seznámen obvyklým způsobem s ročním vyúčtováním zaplacených úhrad za užívání bytu, případně nebytových prostor, a poskytovaných služeb spojených s jejich užíváním.
- 6) na nerušené užívání bytu včetně poskytování služeb s užíváním bytu spojených. Dále má právo na uzavření smlouvy o nájmu bytu na dobu neurčitou, s výjimkou toho člena družstva, který hradí svůj členský podíl splátkami hypoteční půjčky, který má až do doby uhrazení hypoteční půjčky právo na uzavření smlouvy o nájmu bytu na dobu určitou.
- 7) na užívání společných prostor a zařízení v objektu ve vlastnictví (spoluvlastnictví) družstva k účelům, ke kterým jsou určeny.

Člen družstva má povinnost zejména:

- 8) zaplatit základní a další členský vklad a vklad do nedělitelného fondu družstva způsobem a ve lhůtách určených těmito stanovami a rozhodnutími představenstva, popřípadě členské schůze.
- 9) platit řádně a ve stanovených lhůtách nájemné a ostatní úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytů, dodržovat vnitřní řád bytového domu, to vše pokud je členem družstva s právem užívání konkrétního bytu.
- 10) chránit zájmy a majetek družstva, zejména upozorňovat orgány družstva na všechny případy jeho ohrožení.
- 11) usilovat o odstranění zjištěných nedostatků v činnosti družstva oznamovat družstvu včas změny, týkající se člena a ostatních osob užívajících s ním byt či nebytový prostor, které jsou podstatné pro vedení členské a ostatní evidence a pro zúčtování služeb.

12) podílet se poměrnou částí na úhradě výdajů spojených s činností družstva, daní a jiných poplatků, a přispívat poměrnou částí odvozenou od celkové výše členského vkladu (základního i dalšího) na úhradě případné ztráty družstva, pokud o tom rozhodne členská schůze, až do výše majetkové účasti člena v družstvu.

13) umožnit zástupcům družstva, po předchozím oznámení, zjištění technického stavu jím užívaného bytového či nebytového prostoru.

14) k případnému uzavření podnájemní smlouvy si předem vyžádat souhlas spoluvlastníků bytového domu.

15) dodržovat stanovy družstva a řídit se rozhodnutími orgánů družstva.

## **Článek 12**

### **Vymezení práv a povinností při užívání bytu**

1) Členství v družstvu je spojeno s právem užívání (nájmu) určitého bytu.

2) Družstvo je povinno zajistit členům plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu.

3) Člen družstva je povinen převzatý prostor udržovat ve stavu způsobilém k řádnému užívání.

4) Člen družstva je povinen oznámit družstvu bez zbytečného odkladu potřebu těch oprav, které jsou hrazeny z prostředků družstva a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.

5) Člen družstva je povinen odstranit závady a poškození, které na jiných prostorech, společných částech nebo zařízeních objektu způsobil sám nebo ti, kteří s ním bytový prostor užívají.

6) Člen družstva nesmí v bytovém prostoru provádět stavební úpravy ani jiné podstatné změny, jimiž by došlo ke změně vzhledu bytového domu, ohrožení statické bezpečnosti nebo narušení činnosti technického zařízení domu.

## **ČÁST TŘETÍ ZÁKLADNÍ JMĚNÍ, ČLENSKÉ VKLADY**

### **Článek 13 Základní kapitál**

1) Základní kapitál tvoří souhrn členských vkladů, které členové družstva splatili nebo k jejichž splacení se zavázali při vstupu do družstva.

2) Zapisovaný základní kapitál je 50.000,- Kč (slovy: padesáttisíc korun českých).

## **Článek 14**

### **Základní členský vklad**

- 1) Základní členský vklad činí 5.000,- Kč (pět tisíc korun českých).
- 2) Základní členský vklad zakládajících členů družstva byl splacen na ustavující členské schůzi správcí vkladů. Základní členský vklad ostatních členů družstva musí být zaplacen před nebo s podáním přihlášky za člena družstva.

## **Článek 15**

### **Další členský vklad**

- 1) Členové družstva jsou povinni další členský vklad zaplatit ve výši a termínech splatnosti stanovených rozhodnutím představenstva družstva.
- 2) Dalším členským vkladem jsou finanční prostředky sloužící k výstavbě bytových domů.
- 3) Výši jednotlivých dalších členských vkladů členů družstva vstupujících do družstva před započítáním nebo v průběhu výstavby bytového domu se stanoví s přihlédnutím k rozdílu mezi výší skutečné pořizovací ceny připadající na podlahovou plochu konkrétního bytu, k jehož užívání bude člen družstva oprávněn, včetně jeho vybavení a stavebních prvků realizovaných v konkrétním bytě (terasy, balkony atp.), a na podlahovou plochu příslušného podílu společných prostor v bytovém domě a výši poskytnuté státní investiční dotace (v rámci Programu podpory výstavby nájemních bytů a technické infrastruktury poskytnuté Ministerstvem pro místní rozvoj ČR nebo dotace přidělené Státním fondem rozvoje bydlení). Výši dalšího členského vkladu stanoví vždy svým rozhodnutím představenstvo družstva.
- 4) Další členský vklad bude placen na účet družstva.

## **Článek 16**

### **Majetková účast člena v družstvu**

Majetkovou účast člena v družstvu tvoří základní členský vklad, další členský vklad a další vklad do nedělitelného fondu družstva.

## **Článek 17**

### **Vypořádání majetkových vztahů při zániku členství a při dědění, pokud se dědic nestane členem družstva**

- 1) Zanikne-li členství za trvání družstva, má dosavadní člen nebo jeho dědic nárok na vypořádací podíl.
- 2) Výši vypořádacího podílu stanoví představenstvo družstva na základě znaleckého posudku opotřebením užívání příslušného bytu užívaného vystupujícím členem družstva s přihlédnutím k výši čistého obchodního jmění družstva k poslednímu dni roku, ve kterém došlo k vystoupení a výši členského vkladu (základního a dalšího) pokud není ve stanovách uvedeno jinak.
- 3) Výše vypořádacího podílu člena družstva, jenž vystupuje z bytového družstva před uzavřením nájemní smlouvy k bytu, se rovná součtu základního a dalšího členského vkladu (jeho doposud skutečně zaplacené části) do majetku družstva.

- 4) Nárok na výplatu vypořádacího podílu vzniká uplynutím tří měsíců od schválení účetní závěrky za rok, ve kterém bylo členství ukončeno, pokud představenstvo nerozhodne o dřívější výplatě vypořádacího podílu.
- 5) Výplata vypořádacího podílu je vázána na uvolnění příslušného bytu.
- 6) Vypořádací podíl se hradí v penězích, nedohodne-li se družstvo se členem na vypořádání jiným způsobem. Při výplatě vypořádacího podílu započte družstvo své splatné pohledávky vůči bývalému členovi.
- 7) Zánikem členství v důsledku převodu členského podílu nevzniká dosavadnímu členovi nárok na vypořádací podíl. Vzájemné nároky si účastníci převodu vypořádají mezi sebou.
- 8) Případné spory o výši majetkového vypořádání rozhodne členská schůze.

## **ČÁST ČTVRTÁ ORGÁNY DRUŽSTVA**

### **Článek 18 Členská schůze**

- 1) Je nejvyšším orgánem družstva.
- 2) Členská schůze je svolávána předsedou nebo místopředsedou představenstva družstva na základě rozhodnutí představenstva družstva dle potřeby, nejméně však jednou za rok, a to písemnou pozvánkou, zaslanou členům doporučeným dopisem nebo předanou osobně proti podpisu, a to nejméně 10 dnů před konáním schůze. Pozvánka musí obsahovat plánovaný program jednání.
- 3) Předseda (místopředseda) představenstva družstva je povinen svolat členskou schůzi požádá-li o to kontrolní komise nebo písemně jedna třetina všech členů družstva.
- 4) Do působnosti členské schůze patří rozhodování o otázkách vymezených ustanovením §239 odst. 4 obchodního zákoníku v platném znění, a to zejména:
  - a) měnit stanovy,
  - b) volit a odvolávat členy představenstva a kontrolní komise,
  - c) schvalovat řádnou účetní závěrku,
  - d) rozhodovat o rozdělení a užití zisku, popřípadě způsobu úhrady ztráty,
  - e) rozhodovat o zvýšení nebo snížení zapisovaného základního kapitálu,
  - f) rozhodovat o základních otázkách koncepce rozvoje družstva
  - g) rozhodovat o splnutí, sloučení, rozdělení a o jiném zrušení družstva nebo o změně právní formy,
  - h) rozhodovat o prodeji nebo nájmu podniku a o jiných významných majetkových dispozicích,
  - i) rozhodovat o prodeji nebo jiných majetkových dispozicích s nemovitostmi, ve kterých jsou byty, nebo s byty

Členská schůze rozhoduje o dalších záležitostech týkajících se družstva a jeho činnosti, pokud tak stanoví tento zákon, stanovy, popřípadě pokud si rozhodování o některé věci vyhradila.

- 5) Členská schůze je usnášení schopná, jestliže je přítomna nadpoloviční většina všech členů družstva. Není-li členská schůze usnášeníschopná, postupuje předseda nebo místopředseda



představenstva bytového družstva podle zákonného ustanovení §239 odst. 8 obchodního zákoníku v platném znění.

6) Na členské schůzi se hlasuje aklamací.

7) Pro platnost usnesení členské schůze je zapotřebí její řádné svolání, přítomnost nadpoloviční většiny členů a souhlasu většiny hlasů přítomných členů.

8) Při hlasování členské schůze má každý člen družstva jeden hlas. Manželé, společní členové, mají společně jeden hlas.

9) Člen družstva může být na členské schůzi zastoupen jiným členem družstva nebo jinou osobou, a to na základě písemné plné moci. Podpis plné moci nemusí být úředně ověřen.

10) O každé členské schůzi se pořizuje zápis, který musí minimálně obsahovat:

a) datum a místo konání

b) přijatá usnesení

c) výsledky hlasování

d) nepřijaté námítky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování

e) podpis tří osob osvědčujících správnost zápisu

f) přílohou zápisu je seznam účastníků členské schůze, pozvánka, podklady k jednání.

11) Členské schůze mohou být konány formou dílčích členských schůzí (např. členských schůzí bloků domů). Dílčí schůze musí mít stejný program jednání a musí na nich být rozhodováno o týchž záležitostech. Hlasy na jednotlivých členských schůzích se sčítají. Časově poslední dílčí schůze provede celkové sčítání hlasů a vyhodnocení rozhodování na všech dílčích schůzích. Pro konání dílčích členských schůzí platí ustanovení odstavců 5 – 10 tohoto článku.

12) Působnost členské schůze plní shromáždění delegátů a to v plném rozsahu

13) Pro jednání shromáždění delegátů platí analogicky ustanovení odst. 2, 3, 5 – 8, 10 tohoto článku

14) Delegát může být na shromáždění delegátů zastoupen jiným delegátem ze stejného města, a to na základě písemné plné moci. Podpis plné moci musí být úředně ověřen.

15) Delegátem může být každý člen družstva. Delegáta volí a odvolává členská samospráva z členů družstva členské samosprávy. Současně volí zástupce pro případ nemožnosti delegáta účastnit se shromáždění delegátů. O volbě delegáta nebo delegátů se pořizuje zápis. Náležitosti zápisu jsou stanoveny v odst. 10 tohoto článku. Funkční období delegáta je tříleté. Opětovná volba delegáta je možná. Delegát je povinen informovat členy družstva v bytovém domě v dané lokalitě (obci), za který byl zvolen, o konání shromáždění delegátů ve lhůtě minimálně 10 ti dnů přede dnem jeho konání a do 10 ti dnů ode dne konání shromáždění delegátů je povinen členy družstva v bytovém domě v dané lokalitě (obci) informovat o přijatých usneseních.

16) Volby delegáta organizuje představenstvo. Na každý bytový dům v dané lokalitě (obci) bude zvolen jeden delegát, a to nadpoloviční většinou členů družstva s právem nájmu nebo s právem na uzavření nájemní smlouvy k bytu v daném bytovém domě v dané lokalitě (obci). Počet zástupců není omezen. Počet hlasů každého delegáta na shromáždění delegátů odpovídá počtu bytů (hlasů) v bytovém domě, za který byl zvolen.

17) Kterýkoliv člen družstva je oprávněn účastnit se shromáždění delegátů, avšak bez hlasovacího práva.

## **Článek 19**

### **Představenstvo družstva**

1) Představenstvo družstva řídí činnost družstva a rozhoduje o všech záležitostech družstva, které nejsou zákonem, těmito stanovami nebo usnesením členské schůze vyhrazeny jinému orgánu družstva. Představenstvo družstva je statutárním orgánem družstva. Plní usnesení členské schůze a odpovídá jí za svoji činnost.

2) Představenstvo je voleno členskou schůzí na funkční období tří let. Má pět členů. Představenstvo si ze svého středu volí předsedu a místopředsedu představenstva.

3) Představenstvo se schází podle potřeby, minimálně však jednou za měsíc. Jednání představenstva řídí předseda představenstva, ten řídí i běžnou činnost družstva.

4) Za představenstvo jedná navenek předseda představenstva nebo místopředseda představenstva. Je-li pro právní úkon činěný družstvem předepsána písemná forma, je třeba k jednání předseda a místopředseda představenstva, popřípadě předseda představenstva nebo místopředseda představenstva a jeden z členů představenstva.

5) Při rozhodování představenstva má každý člen představenstva jeden hlas. Představenstvo se může usnášet i písemně pomocí prostředků sdělovací techniky, jestliže s tímto způsobem hlasování souhlasí všichni členové představenstva.

6) Představenstvo není oprávněno poskytovat ručení třetím osobám majetkem bytového družstva bez předchozího souhlasu členské schůze bytového družstva. Představenstvo není oprávněno zatížit jakýkoliv majetek bytového družstva zástavním právem bez předchozího souhlasu členské schůze bytového družstva.

## **Článek 20**

### **Kontrolní komise**

1) Je oprávněna kontrolovat veškerou činnost družstva a projednává stížnosti členů družstva. Odpovídá za svoji činnost členské schůzi.

2) Kontrolní komise má tři členy volené a odvolávané členskou schůzí na funkční období tří let. Členská schůze volí rovněž předsedu kontrolní komise.

3) Kontrolní komise se schází dle potřeby, nejméně jednou za tři měsíce.

## **Článek 21**

### **Členská samospráva**

1) Členská samospráva je organizační jednotkou družstva. Je zřizována vždy rozhodnutím představenstva družstva, které stanoví svým rozhodnutím okruh její působnosti.

2) Členská samospráva sdružuje členy družstva, jimž vzniklo právo na uzavření nájemní smlouvy k bytu nebo jež uzavřeli nájemní smlouvu k bytu v jednom bytovém domě (bez ohledu na počet bytů v tomto domě).

3) Členskou samosprávu řídí a zastupuje členskou samosprávou zvolený delegát nebo jeho členskou samosprávou zvolený zástupce. Volba delegátů (zástupců) je upravena v článku 18 odst. 15) těchto stanov.

4) Členská samospráva:

- volí a odvolává delegáta (zástupce)
- projednává záležitosti v okruhu její působnosti
- projednává zprávy delegátů o výkonu jejich funkce a o průběhu a výsledcích shromáždění delegátů
- předkládá představenstvu družstva návrhy na hospodaření v bytovém domě
- předkládá představenstvu návrhy na užití prostředků z fondu opravy a údržby a investičního fondu, na nutnost provedení oprav a údržby,
- spolupracuje s představenstvem při zajišťování oprav a údržby
- stará se o zvyšování kultury bydlení, úpravy okolí domu, ochranu životního prostředí v okolí domu
- dbá na dodržování domovního řádu a zásad slušného soužití
- zajišťuje trvalou informovanost uživatelů bytů v domě o postupu v případě havárie, vzniku nebezpečí škody, požáru
- dává souhlas ke změně charakteru užívání společných prostor v domě
- prostřednictvím schůzí členské samosprávy se členové družstva seznamují s výsledky činnosti družstva.

5) Členská samospráva se schází dle potřeby, nejméně jednou do roka. Schůzi členské samosprávy svolává delegát (zástupce) písemnou pozvánkou. Písemná pozvánka musí obsahovat termín konání schůze a program jednání. Písemná pozvánka na schůzi musí být členům členské samosprávy oznámena nejméně 5 (pět) dnů před termínem jejího konání jejím vyvěšením na místě k tomu určeném (nástěnka ve společných prostorách 1. NP bytového domu). Schůzi členské samosprávy je delegát povinen svolat, požádá-li ho o svolání schůze představenstvo nebo alespoň pět členů družstva – členů samosprávy. Pokud delegát (zástupce) schůzi nesvolá, je oprávněno schůzi svolat představenstvo. Schůzi členské samosprávy řídí delegát (zástupce), pokud ji svolalo představenstvo, pak člen představenstva.

6) Členská schůze samosprávy je schopná se usnášet, pokud je jí přítomna nadpoloviční většina členů družstva příslušné členské samosprávy. K platnému rozhodnutí je třeba nadpoloviční většiny přítomných hlasů členů družstva dané členské samosprávy. Každý člen družstva náležející k dané členské samosprávě má jeden hlas. Manželé, společní členové, mají společně jeden hlas.

7) Pokud není schůze členské samosprávy v hodinu zahájení schůze usnášeníschopná, koná se o 15 minut později náhradní schůze. Tato je usnášeníschopná za přítomnosti nejméně tří členů družstva náležejících k dané členské samosprávě. Schůze může jednat a rozhodovat pouze o záležitostech uvedených v pozvánce k jednání. K platnosti usnesení se vyžaduje souhlas dvoutřetinové většiny přítomných členů.

8) Schůze členské samosprávy mohou být konány formou dílčích schůzí členské samosprávy (např. v jednotlivých sekcích domů). Dílčí schůze musí mít stejný program jednání a musí na nich být rozhodováno o týchž záležitostech. Hlasy jednotlivých dílčích schůzí členské samosprávy se sčítají. Časově poslední dílčí schůze samosprávy provede celkové sčítání a vyhodnocení

rozhodování na všech dílčích schůzích samosprávy. Dílčí schůzi členské samosprávy řídí členskou samosprávou volený delegát. Pro konání dílčí schůze členské samosprávy platí ustanovení odstavců 5 - 7 tohoto článku.

## **ČÁST PÁTÁ HOSPODAŘENÍ DRUŽSTVA**

### **Článek 22**

- 1) Družstvo hospodaří v předmětu své činnosti samostatně a na svůj účet.
- 2) Náklady hradí družstvo z fondů vytvářených z příjmů získaných z bytového hospodářství a ze své případné ostatní činnosti.
- 3) Hospodaření družstva se řídí obecně závaznými předpisy, stanovami a zásadami schválenými družstvem (členskou schůzí, představenstvem).

### **Článek 23**

#### **Bytové hospodaření**

- 1) Základním ekonomickým střediskem bytového hospodaření je bytový dům spravovaný členskou samosprávou.
- 2) Činnost každého střediska jakož i celého družstva je financována z nájemného za pronájem bytů v bytových domech a případně z dalších zdrojů družstva.
- 3) Nájemné za užívání bytu a výši záloh na plnění poskytovaná s užíváním bytu stanovuje většinový spoluvlastník bytového domu na návrh představenstva družstva.
- 4) Při vyúčtování záloh na plnění poskytovaná s užíváním bytu má družstvo právo na započtení svých pohledávek vůči členu družstva.

### **Článek 24**

#### **Peněžní fondy družstva**

- 1) Družstvo, kromě základního kapitálu, vytváří další peněžní fondy k zabezpečení zdrojů oprav, údržby bytového fondu a investic do bytového fondu.
- 2) Družstvo povinně vytváří tzv. nedělitelný fond. Nedělitelný fond družstvo zřizuje při svém vzniku. Tento fond je doplňován minimálně o 10% ze zisku družstva vytvořeného v příslušném účetním období až do výše jedné poloviny základního zapisovaného kapitálu družstva. Každý uchazeč o členství v bytovém družstvu je povinen vnést prostředky do nedělitelného fondu při svém vstupu do družstva vkladem (vedle základního) ve výši 500,- Kč (slovy: pětset korun českých). Prostředky nedělitelného fondu družstvo výhradně použije na úhradu ztrát družstva, popřípadě na základě rozhodnutí představenstva k převodu jeho části do ostatních fondů družstva. Nedělitelný fond nesmí být použit za trvání družstva k rozdělení mezi členy družstva.
- 3) Družstvo vytváří fond oprav a údržby. Fond družstva je vytvářen v procentuální výši z nájemného za užívání bytů členy družstva nebo z příspěvků členů družstva dle rozhodnutí představenstva družstva. Jedná se o finanční rezervu na opravy bytových domů ve spoluvlastnictví družstva. Evidence fondu se vede podle jednotlivých středisek bytového

hospodářství (bytových domech). O čerpání prostředků z fondu rozhoduje představenstvo družstva na základě návrhů členské samosprávy a v souladu s výší prostředků daného střediska bytového hospodářství. Nevyčerpané prostředky fondu se převádějí do příštího roku.

4) Družstvo vytváří investiční fond. Fond družstva je vytvářen v procentuální výši z nájemného za užívání bytů členy družstva nebo z příspěvků členů družstva dle rozhodnutí představenstva družstva. Fond slouží ke krytí nákladů spojených s investiční činností družstva (investice do bytových domů). Může být dle návrhu představenstva a po schválení shromážděním delegátů použit i ke krytí ztrát z činnosti družstva. Fond je evidován podle středisek bytového hospodářství.

5) Družstvo vytváří rizikový fond. Fond družstva je vytvářen příspěvků členy družstva, pro které družstvo přijímá hypoteční úvěr. Fond slouží ke krytí rozdílu mezi anuitní splátkou hypotečního úvěru a splacenými podíly na splátkách hypotečních úvěrů jednotlivými členy družstva, pro které byl čerpán hypoteční úvěr. Minimální výše fondu musí být v minimální výši trojnásobku anuitní splátky hypotečního úvěru.

## Článek 25

### Způsob užití zisku a úhrada případné ztráty

- 1) Předseda představenstva družstva je povinen vždy zajistit sestavení řádné účetní závěrky a předložit ji ke schválení členské schůzi. Spolu s řádnou účetní závěrkou navrhne předseda představenstva družstva členské schůzi, v souladu se stanovami, i způsob rozdělení zisku, popřípadě způsob úhrady ztrát.
- 2) Podíl člena na zisku určeného k rozdělení se určí poměrem výše splaceného vkladu k splaceným vkladům ostatních členů.
- 3) Představenstvo je povinno zajistit sestavení mimořádné účetní závěrky ke dni zániku členství v družstvu za doby trvání družstva.
- 4) Případná ztráta se nejdříve vypořádá prostřednictvím zajišťovacích fondů. Pokud tyto fondy nepostačují k úhradě ztráty, zatíží se vklady členů stejným poměrem, ve kterém se vypočte jejich podíl na zisku.

## ČÁST ŠESTÁ

### ZRUŠENÍ, ZÁNİK A LIKVIDACE DRUŽSTVA

## Článek 26

### Zrušení družstva

- 1) Družstvo se zrušuje:
  - a) usnesením členské schůze o zrušení družstva, a to dnem uvedeným v usnesení, popř. dnem, kdy toto usnesení bylo přijato. Rozhodnutí členské schůze o zrušení družstva se osvědčuje notářským zápisem.
  - b) rozhodnutím soudu o zrušení družstva, a to dnem, uvedeným v tomto rozhodnutí, jinak dnem, kdy toto rozhodnutí nabude právní moci.
  - c) usnesením členské schůze o sloučení, splynutí nebo rozdělení družstva, a to dnem uvedeným v usnesení, popř. dnem, kdy toto usnesení bylo přijato.

d) zrušením konkurzu po splnění rozvrhového usnesení nebo zrušením konkurzu z důvodu, že majetek družstva nepostačuje k úhradě nákladů konkurzu, nebo zamítnutím návrhu na prohlášení konkurzu pro nedostatek majetku družstva.

2) Při zrušení družstva s likvidací se likvidace řídí příslušnými ustanoveními obchodního zákoníku v platném znění s tím, že likvidátor je jmenovaný představenstvem družstva, likvidační zůstatek se vyplátí tak, že se členům nejdříve vyplátí část jejich členských vkladů, zbytek se rozdělí mezi členy v rozsahu, v jakém se podílejí na základním kapitálu družstva.

## **Článek 27 Zánik družstva**

Družstvo zaniká výmazem z obchodního rejstříku.

## **ČÁST SEDMÁ USTANOVENÍ ZÁVĚREČNÁ**

### **Článek 28**

1) Orgány družstva, jakož i jednotliví jeho členové, jsou si vědomi skutečnosti, že družstvo je zakládáno pro dofinancování bytové výstavby se státní investiční dotací poskytované v rámci „Programu podpory výstavby nájemních bytů a technické infrastruktury“ Ministerstvem pro místní rozvoj ČR nebo dotace poskytované Státním fondem rozvoje bydlení a v důsledku toho se orgány družstva zavazují při svém rozhodování dodržovat následující podmínky:

- a) nájemné stanovovat v souladu s obecně závaznými právními předpisy (věcně usměrňované nájemné) a pokyny města,
- b) po dobu dvaceti let poskytovat svým členům trvalé nájemní bydlení,
- c) uzavírat nájemní smlouvy na byty v bytovém domě s předchozím souhlasem města.

### **Článek 29**

Bytové domy ve spoluvlastnictví družstva budou po uplynutí dvaceti let od nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí na tyto bytové domy prohlášením jejich vlastníka rozděleny na jednotlivé bytové jednotky, které budou včetně ideálního podílu na společných prostorách bytového domu a ideálního podílu na zastavěném pozemku, na základě písemné žádosti člena družstva – nájemce bytu - bezplatně převedeny do vlastnictví tohoto člena družstva, popřípadě jeho právního nástupce. Člen družstva bude povinen zaplatit náklady spojené s tímto převodem.

### **Článek 30**

1) Tyto stanovy byly přijaty v souladu s platným právním řádem České republiky na ustavující schůzi družstva. Pokud stanovy neurčují jinak, použijí se ustanovení obchodního a občanského zákoníku i jiných obecně závazných právních předpisů s tím, že v souladu s ustanovením § 714 občanského zákoníku se zánikem členství osoby v bytovém družstvu zaniká i právo nájmu bytu.

2) Představenstvo družstva je povinno do třiceti dnů od schválení změny těchto stanov podat příslušný návrh na změnu zápisu v obchodním rejstříku a zaslat rejstříkovému soudu úplné znění stanov.

3) Tyto stanovy bytového družstva nabývají platnosti dnem jejich schválení na ustavující schůzi družstva. Jednotlivé změny stanov nabývají platnosti dnem jejich schválení členskou schůzí.

**Poznámky (nejsou součástí stanov):**

- stanovy bytového družstva byly ve znění č. 1 přijaty na ustavující schůzi bytového družstva konané dne 27. 8. 2001
- na základě usnesení členské schůze bytového družstva (konané formou dílčích členských schůzí dne 23. 9. 2002, 24. 9. 2002, 25. 9. 2002, 1.10 2002, 8. 10. 2002, 9. 10. 2002, 23. 10. 2002) byly přijaty změny – doplněn článek 18 o odstavce 12, 13, 14, 15, 16 - aktualizované úplné znění stanov č. 2
- znění stanov č. 3 bylo přijato na jednání shromáždění delegátů dne 28. 5. 2003
- znění stanov č. 4 bylo přijato na jednání shromáždění delegátů dne 5. 10. 2011