

S t a n o v y

**Bytové družstvo Kneslova,
družstvo**

Obsah

Obsah.....	1
Článek I. Úvodní ustanovení	2
Článek II. Vznik a zánik členství	2
Článek III. Společné členství manželů v družstvu a společný nájem manželů	5
Článek IV. Členská práva a povinnosti	5
Článek V. Majetková účast člena družstva.....	6
Článek VI. Seznam členů	7
Článek VII. Výměna družstevního bytu	7
Článek VIII. Majetkové vypořádání.....	7
Článek IX. Orgány družstva	8
Článek X. Členská schůze družstva.....	8
Článek XI. Představenstvo	10
Článek XII. Předseda představenstva	11
Článek XIII. Kontrolní komise.....	11
Článek XIV. Společná ustanovení o orgánech družstva	12
Článek XV. Nájem družstevního bytu.....	12
Článek XVI. Nájemné a úhrady za služby	14
Článek XVII. Zánik nájmu družstevního bytu	15
Článek XVIII. Základní kapitál.....	16
Článek XIX. Fondy družstva.....	16
Článek XX. Zrušení a likvidace družstva.....	17
Článek XXI. Společná ustanovení.....	17
Článek XXII. Závěrečná ustanovení	17

Článek I. Úvodní ustanovení

1. Firma, sídlo, charakteristika subjektu

- Obchodní firma družstva je **Bytové družstvo Kneslova, družstvo** (dále jen „družstvo“).
- Sídlo družstva je na adrese Brno, Kneslova 5a, č.p. 1191, PSČ: 618 00.
- Identifikační číslo družstva je 26223643.
- Družstvo je společenstvím neuzavřeného počtu osob, založené za účelem zajišťování bytových potřeb svých členů.
- Družstvo je právnickou osobou, vystupuje v právních vztazích svým jménem a za porušení svých závazků odpovídá celým svým majetkem.

2. Předmět činnosti

Předmětem činnosti družstva je:

- pronájem nemovitostí, družstevních bytů a družstevních nebytových prostor včetně poskytování základních služeb s tím spojených zajišťujících řádný provoz nemovitostí, družstevních bytů a družstevních nebytových prostor,
- správa a údržba nemovitostí.

3. Definice pojmů

Družstevním bytem se rozumí družstevní byt nebo družstevní nebytový prostor, jako samostatný předmět užívání a nájmu tak, jak je stavebně určen projektem stavby a schválen kolaudačním rozhodnutím (dále jen „družstevní byt“).

Článek II. Vznik a zánik členství

1. Zakládajícími členy družstva jsou:

- IPB Real a.s., se sídlem Praha 1, Senovážné náměstí 27, IČO: 00 25 86 10,
- IPB Real development a.s., se sídlem Praha 1, Rybná 14, IČO: 25 10 21 68

Družstevní podíl byl převeden ze zakládajících členů na družstvo na základě smlouvy ze dne 17.5.2001.

2. Členství v družstvu vzniká při splnění podmínek daných zákonem a těmito stanovami, a to:

- při založení družstva (u tzv. zakládajících členů) dnem vzniku družstva,
- za doby trvání družstva přijetím uchazeče o členství za člena na základě jeho písemné přihlášky při současném splnění podmínek uvedených v ustanovení odst. 2 tohoto článku stanov,
- převodem a přechodem družstevního podílu s výjimkou převodu na jiného člena družstva,
- jiným způsobem stanoveným zákonem.

3. Členem družstva se může stát pouze fyzická osoba, která dovršila věk 18 let a je občanem České republiky. Omezení podmínkou občanství ČR a věkem se však neuplatní v případě společného členství manželů a v důsledku dědění. Nezletilý člen družstva musí být při všech úkonech, které činí jako člen družstva, zastoupen zákonným nebo soudem stanoveným zástupcem.

4. Přijetí uchazeče za člena družstva. K přihlášce musí uchazeč připojit potvrzení o zaplacení základního členského vkladu ve výši 3 000 Kč. O přijetí, nebo zamítnutí přihlášky uchazeče

za člena družstva je předseda představenstva povinen rozhodnout do 30 dnů od doručení přihlášky. Družstvo vrátí zápisné a základní členský vklad uchazeči o členství, který nebyl přijat za člena do 30 dnů od vydání rozhodnutí o nepřijetí za člena družstva. Družstvo nevrací zápisné zájemci o členství, o jehož přijetí bylo rozhodnuto kladně, avšak ve lhůtě 20 dnů od doručení návrhu smlouvy o nájmu družstevního bytu tuto smlouvu bez prokazatelného vážného důvodu neuzavřel. Uplynutím uvedené lhůty se splacené zápisné uchazeče o členství v družstvu nevrací a použije se na pokrytí nákladů družstva spojených s vyřízením žádosti uchazeče o přijetí do družstva

5. Členství v družstvu zaniká:
 - písemnou dohodou
 - vystoupením
 - vyloučením
 - dle jiných důvodů uvedených ve stanovách nebo dle obecně závazných právních předpisů
6. Dohodu o skončení členství uzavírají představenstvo družstva a člen družstva písemně. Členství v družstvu končí sjednaným dnem. Jedno vyhotovení dohody o skončení členství vydá družstvo členovi.
7. Každý člen družstva může z družstva vystoupit. Členství zaniká uplynutím doby dvou měsíců následujících po měsíci, ve kterém bylo písemné oznámení člena o vystoupení z družstva řádně doručeno představenstvu družstva. Oznámení o vystoupení může člen odvolat jen písemně a se souhlasem představenstva družstva. Představenstvo může rozhodnout o vyloučení člena, jestliže tento závažným způsobem nebo opětovně a přes písemnou výstrahu porušuje své členské povinnosti určené zákonem nebo stanovami, zejména:
 - užívá družstevní majetek tak, že družstvu vzniká škoda, nebo trpí, aby se majetek družstva takto užíval,
 - buď sám, nebo ti, kdo s ním bydlí, hrubým způsobem porušují zásady občanského soužití v domě, zejména porušují opětovně hrubě pořádek v domě nebo takové porušování umožňují,
 - neplatí úhrady za užívání nebo úhrady za služby po dobu delší než tři měsíce.
8. I bez předchozí písemné výstrahy je představenstvo oprávněno vyloučit člena družstva v případě, že byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův družstevní byt, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází.
9. Rozhodnutí o vyloučení člena je možno přijmout jen do šesti měsíců ode dne, kdy družstvo zjistilo důvod pro vyloučení, nejpozději však do jednoho roku ode dne, kdy tento důvod vznikl.
10. Výstraha a rozhodnutí o vyloučení z družstva musí být členovi doručeno do vlastních rukou a musí splňovat náležitosti stanovené zákonem o obchodních korporacích.
11. Nesouhlasí-li člen družstva s rozhodnutím o vyloučení, může do 30 dnů od doručení písemného rozhodnutí podat námitky ke členské schůzi. Podání námitek má odkladný účinek.
12. V případě zamítnutí námitek proti rozhodnutí o vyloučení může vylučovaný člen družstva podat návrh na prohlášení rozhodnutí o vyloučení za neplatné, a to ve lhůtě tří měsíců ode

dne doručení rozhodnutí o zamítnutí námitek. Pravomocným vyloučením zaniká nájemní smlouva bývalého člena k družstevnímu bytu, jakož i právo užívání všech osob, které družstevní byt na základě tohoto vztahu užívají

13. Zemře-li člen a nejde-li o společné členství manželů, přechází dnem jeho smrti členství v družstvu na dědice, kterému připadly členská práva a povinnosti zůstavitele. Dědic doloží dědictví příslušným dokladem.
 - a) S přechodem členství přechází na dědice i nájem družstevního bytu, popř. právo na uzavření nájemní smlouvy o nájmu družstevního bytu,
 - b) Nepřešlo-li členství na dědice, zaniká dnem smrti člena.
14. Členství dosavadního člena zaniká též převodem družstevního podílu na jinou osobu.
15. Členství zaniká dnem výmazu družstva z obchodního rejstříku. V případě, že družstvo zanikne bez likvidace a veškeré jeho jmění přejde na právního nástupce, členství nezaniká, ale mění se způsobem určeným usnesením členské schůze, která o zrušení družstva rozhodla.
16. K datu zániku členství je současně ukončena i platnost nájemní smlouvy.
17. Po smrti člena přechází jeho členství v družstvu na dědice, kterému připadla členská práva a povinnosti zůstavitele, a který požádal družstvo o členství. Souhlas družstva k přechodu členství se nevyžaduje.
18. Převod družstevního podílu nepodléhá souhlasu družstva, členská práva a povinnosti spojené s členstvím přechází na nabyvatele ve vztahu k družstvu dnem předložení smlouvy o převodu družstevního podílu, nebo pozdějším dnem uvedeným v této smlouvě. Tytéž účinky jako při předložení smlouvy o převodu družstevního podílu nastávají, jakmile družstvo obdrží písemné oznámení dosavadního člena o převodu družstevního podílu a písemný souhlas nabyvatele družstevního podílu. Podpisy účastníků na předložených dokladech musí být úředně ověřeny. Při převodu družstevního podílu musí být splněny podmínky podle odst. 3 tohoto článku. Převést družstevní podíl na osobu nesplňující podmínky uvedené v odst. 3 tohoto článku, nelze. Nabyvatel ze smlouvy o převodu družstevního podílu tak vstupuje do všech práv a povinností člena družstva – převodce, která ten měl ke dni předložení převodní smlouvy družstvu, nebo ke dni oznámení převodce o převodu družstevního podílu jako například do právních vztahů plynoucích pro převodce z hypotéky, bezúročné půjčky, družstevních fondů. Nabyvatel je rovněž povinen uhradit případné nedoplatky převodce plynoucí z převodcovy nájemní smlouvy a z vyúčtování služeb.
19. Člen, jenž nabyt členství dle ustanovení článku II., odst. 4, odst. 17 a odst. 18 těchto stanov, je povinen zaplatit družstvu zápisné, a to ve výši 2 000 Kč. Zápisné představuje paušalizovanou náhradu nákladů družstva, které družstvu vznikly v souvislosti se vznikem členství nové osoby a s uzavíráním nájemní smlouvy. Úhrada zápisného je členskou povinností, která musí být splněna ještě před tím, než je novému členovi předložen k podpisu návrh nájemní smlouvy. Zápisné je v případě vzniku členství podle odst. 4 splatné před podáním přihlášky za člena, v případě vzniku členství podle odst. 17 je zápisné splatné před podáním žádosti o členství a v případě vzniku členství podle odst. 18 tohoto článku je zápisné splatné před podpisem nájemní smlouvy ze strany nového člena družstva.

Článek III. Společné členství manželů v družstvu a společný nájem manželů

1. Společné členství manželů v družstvu vzniká, jestliže je družstevní podíl součástí společného jmění manželů. Je-li s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, spojeno právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního 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.
2. Vznikem společného členství manželů nezaniká samostatné členství kteréhokoliv z nich, které se nepřeměnilo na jejich členství společné. Ze společného členství v družstvu jsou oba manželé oprávněni a povinni společně a nerozdílně, přičemž jako společní členové mají při hlasování společně jeden hlas.
3. Je-li jeden z manželů výlučným členem družstva, mají oba manželé společné nájemní právo podle zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „občanský zákoník“), odvozené od práva nájmu manžela, který je výlučným členem družstva. V případě zániku členství manžela, od jehož nájemního práva bylo společné nájemní právo odvozeno, zaniká také nájemní právo druhého manžela.
4. Společné členství manželů zaniká úmrtím jednoho z manželů, písemnou dohodou rozvedených manželů, rozhodnutím soudu o zrušení práva společného nájmu bytu rozvedených manželů, vypořádáním společného jmění manželů či marným uplynutím lhůty pro jeho vypořádání dle občanského zákoníku nebo vyloučením jednoho z manželů z družstva z důvodů spočívajících výhradně na straně tohoto manžela. Zánik společného členství musí být neprodleně oznámen předsedovi družstva spolu s předložením příslušných dokumentů.
5. Zemře-li jeden z manželů, kteří byli společnými členy družstva, zůstává členem družstva pozůstalý manžel a jemu náleží členský podíl i nájemní právo k družstevnímu bytu.

Článek IV. Členská práva a povinnosti

1. Člen družstva má právo zejména:
 - a) účastnit se na jednání a rozhodování členské schůze,
 - b) být volen do orgánů družstva, má-li plnou způsobilost k právním úkonům a dosáhl-li věku 18 let, stejné podmínky musí splnit i zástupci právnických osob, kteří jsou členy orgánů družstva, pokud mají být zvoleni do orgánu družstva,
 - c) účastnit se veškeré družstevní činnosti a požívat výhod, které družstvo členům poskytuje,
 - d) na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu na základě rozhodnutí o přidělení družstevního bytu vydaného příslušným orgánem družstva,
 - e) na roční vyúčtování zaplacených záloh úhrad za služby poskytované v souvislosti s užíváním družstevního bytu,
2. Člen družstva je povinen zejména:
 - a) dodržovat stanovy a plnit usnesení orgánů družstva,
 - b) platit včas a předepsaným způsobem nájemné, úhrady za užívání družstevního bytu (dále „úhrady za užívání“) a za služby poskytované v souvislosti s užíváním

- družstevního bytu (dále „úhrady za služby“), jakož i zálohy na ně a nedoplatky z vyúčtování. Tento závazek v sobě zahrnuje i povinnost zaplatit i případné nedoplatky za svého právního předchůdce, které vznikly ještě před převodem nebo přechodem družstevního podílu z důvodu nedoplatku nájemného, nebo služeb spojených s poskytováním nájmu.
- c) chránit družstevní majetek, dodržovat domovní řád, předpisy o požární ochraně a řádně užívat a udržovat družstevní byt, jakož i společné prostory a zařízení domu a řádně užívat služeb poskytovaných v souvislosti s užíváním družstevního bytu,
 - d) umožnit pověřeným zástupcům družstva, po předchozím oznámení, vstup do družstevního bytu za účelem zjištění jejího technického stavu,
 - e) oznamovat družstvu bez zbytečného odkladu 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,
 - f) hradit příspěvky na činnost družstva a platit poplatky za úkony ve výši určené členskou schůzí a stanovami družstva,
 - g) přispívat na úhradu ztráty družstva za kalendářní rok na základě rozhodnutí členské schůze až do výše základního členského vkladu.
3. Právům a povinnostem člena odpovídají povinnosti a práva družstva.
4. Rozdělení družstevního podílu v bytovém družstvu je možné jen tehdy, je-li člen nájemcem nejméně dvou družstevních bytů. K účinnosti rozdělení družstevního podílu dojde nejdříve splněním vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu nabyvatelem rozděleného družstevního podílu. Člen družstva, který je vlastníkem jednoho družstevního podílu není oprávněn družstevní podíl rozdělit na více družstevních podílů, tj. kupř. převést práva a povinnosti k příslušenství družstevního bytu (např. ke garáži, jejíž užívání je spojeno s nájmem družstevního bytu) na jinou osobu, která není členem družstva.
5. Člen družstva je oprávněn ručit družstevním podílem pouze s předchozím písemným souhlasem představenstva družstva.

Článek V. Majetková účast člena družstva

1. Majetkovou účast člena v družstvu tvoří základní členský vklad a další členský vklad. Zvýšení základního členského vkladu doplatky členů je možné. Další členský vklad představuje majetkovou účast člena na pořízení (koupí) budovy do vlastnictví družstva nebo jeho modernizaci či rekonstrukci.
2. Po dobu trvání členství nemůže majetková účast člena v družstvu klesnout pod hodnotu základního členského vkladu a další členský vklad nemůže být převeden na jinou osobu.
3. Výše dalšího členského vkladu na jednotlivé družstevní byty je stanovena v nájemních smlouvách mezi členy družstva a družstvem.
4. Další členský vklad lze zvýšit pouze na základě písemné dohody družstva s členem; to výlučně na základě dodatečné změny stavební dispozice družstevního bytu (např. změna výměry místností, rozšíření družstevního bytu, vestavby apod.), která byla navržena členem a která si vyžádá vynaložení dalších nákladů, nebo provedení nadstandardních úprav nebo

vybavení družstevního bytu na žádost člena (uskutečnění těchto změn v družstevním bytě podléhá předchozímu schválení příslušným orgánem družstva). Veškeré schválené změny je povinen v plné výši hradit dotčený člen družstva.

5. Členové neručí za závazky družstva. Na základě rozhodnutí členské schůze však mají členové vůči družstvu uhrazovací povinnost ke krytí ztrát družstva, a to až do výše trojnásobku základního členského vkladu.

Článek VI. Seznam členů

1. Představenstvo družstva vede evidenci všech svých členů a udržuje ji v souladu se skutečným stavem.
2. Do členské evidence se zapisuje
 - jméno a příjmení člena družstva, datum narození, trvalé bydliště příp. adresa pro doručování písemností a dále případně též emailová adresa a telefonický kontakt
 - datum a způsob vzniku členství v družstvu
 - výše družstevního podílu (základní vklad a další členský vklad)
 - výše splaceného členského vkladu a datum úhrady

V seznamu členů se bez zbytečného odkladu vyznačí všechny změny evidovaných skutečností.

3. Družstvo umožní každému, kdo prokáže právní zájem nebo doloží písemný souhlas člena, kterého se zápis týká, aby do evidence nahlédl. Podpis člena musí být úředně ověřen.
4. Člen družstva má právo nahlížet do té části evidence, která se týká jeho členství, žádat o bezplatné vydání potvrzení o svém členství a obsahu jeho zápisu v seznamu členů. Člen má právo žádat o bezplatné vydání potvrzení o svém členství a obsah svého zápisu v seznamu členů. Pokud člen vyžaduje vydání tohoto seznamu častěji než jedenkrát za rok, uhradí družstvu odůvodněné náklady s tím spojené.

Článek VII. Výměna družstevního bytu

Členové družstva, kteří jsou nájemci družstevního bytu, mohou uzavřít dohodu o výměně družstevních bytů. Dohoda musí mít písemnou formu.

Článek VIII. Majetkové vypořádání

1. Vypořádání členského podílu. Zánikem členství za trvání družstva vzniká bývalému členu nebo jeho dědicům nárok na vypořádání dalšího členského podílu (vypořádací podíl).
2. Výplata vypořádacího podílu:
 - a) Výplata vypořádacího podílu je vždy vázána na uvolnění družstevního bytu, pokud byl člen nájemcem družstevního bytu.

- b) Nárok na vypořádací podíl je splatný uplynutím 3 měsíců od schválení účetní závěrky za rok, v němž členství zaniklo.
 - c) Pokud to hospodářská situace dovoluje, může družstvo uspokojit nárok na vypořádací podíl nebo jeho část i dříve, než je povinno. Při výplatě vypořádacího podílu započte družstvo své splatné pohledávky vůči bývalému členovi oproti vypořádacímu podílu. O takovou započitatelnou částku se vypořádací podíl sníží. Zanikne-li nájemní poměr člena k družstvu bez zániku členství, nárok na výplatu vypořádacího podílu tím členovi nevzniká.
3. Nemožnost vypořádání
- Zánikem členství v důsledku převodu družstevního podílu nebo v důsledku výměny družstevního bytu nevzniká dosavadnímu členovi vůči družstvu nárok na vypořádací podíl. Vzájemné nároky si účastníci převodu nebo výměny vypořádají mezi sebou. Nárok na vyplacení částky odpovídající výši vypořádacího podílu však vzniká v případě, že člen uzavřel dohodu o převodu družstevního podílu, ale členství v družstvu jejich nabyvateli nevzniklo z důvodu nesplnění podmínek dle čl. II., odst. 2 těchto stanov. Nárok na vyplacení vzniká tomuto nabyvateli.
4. Kromě nároku na vypořádací podíl nemá bývalý člen družstva, příp. jeho dědicové, z důvodu zániku členství žádný jiný nárok na jakoukoliv jinou část majetku družstva.

Článek IX. Orgány družstva

1. Orgány družstva jsou:
 - a) členská schůze,
 - b) představenstvo,
 - c) kontrolní komise.
2. Členové představenstva a kontrolní komise jsou povinni vykonávat své funkce svědomitě, plnit úkoly uložené orgány, jejichž jsou členy, dodržovat obecně platné předpisy a stanovy družstva. Pokud při výkonu funkce způsobí družstvu škodu, odpovídají za ni v rozsahu stanoveném zákonem.
3. Orgány družstva mohou jednat a rozhodovat jen o záležitostech, které podle stanov spadají do jejich působnosti.
4. Kolektivní orgány družstva jsou způsobilé usnášet se jen tehdy, je-li přítomna nadpoloviční většina jejich členů. Usnesení orgánu družstva je přijato v případě, hlasovala-li pro něj nadpoloviční většina přítomných, pokud tyto stanovy nebo právní předpisy neurčují jinak

Článek X. Členská schůze družstva

1. Nejvyšším orgánem družstva je členská schůze.
 - a) Členskou schůzi svolává předseda nebo místopředseda představenstva dle potřeby, nejméně však jednou ročně písemnou pozvánkou, která musí obsahovat datum,

hodinu, místo a program jednání, a to nejméně 15 dnů před konáním členské schůze. Pozvánka na členskou schůzi se zveřejňuje:

- zasláním členům družstva na adresu uvedenou v seznamu členů; pokud je v seznamu členů uvedena emailová adresa, pak na tuto adresu, pozvánku je možno též předat členu osobně; a
- současně vyvěšením pozvánky na informační desce ve veřejných prostorech domu Kneslova 5a, č.p. 1191, PSČ: 618 00 a
- současně uveřejněním na internetových stránkách družstva.

Uveřejněním pozvánky se považuje pozvánka za doručenu. Pozvánka musí být na internetových stránkách uveřejněna až do okamžiku konání členské schůze.

- b) Členská schůze musí být svolána, požádá-li o to písemně alespoň 10 % všech členů družstva, kteří mají nejméně jednu pětinu všech hlasů, nebo kontrolní komise, a to do 15 dnů od doručení takové výzvy.
- c) Členská schůze se považuje za platně svolanou i bez dodržení lhůt uvedených v tomto odstavci nebo bez písemné pozvánky, jestliže všichni členové družstva prohlásí, že na dodržení lhůty nebo na písemné pozvánce netrvají.

2. Do výlučné působnosti členské schůze patří:

- a) přijímat a měnit stanovy,
- b) volit a odvolávat předsedu a místopředsedy představenstva,
- c) volit a odvolávat předsedy a ostatní členy kontrolní komise,
- d) schvalovat řádnou, mimořádnou a konsolidovanou účetní závěrku,
- e) rozhodovat o rozdělení a užití zisku, popř. o způsobu úhrady ztráty,
- f) rozhodovat o zvýšení nebo snížení zapisovaného základního kapitálu,
- g) rozhodovat o základních otázkách koncepce rozvoje družstva,
- h) rozhodovat o splynutí, sloučení, přeměně, rozdělení a o jiném zrušení družstva,
- i) schvalování výše příspěvků členů na provoz družstva a stanovení výše poplatků za úkony prováděné družstvem z podnětu či ve prospěch jednotlivého člena,
- j) rozhodování o otázkách spojených s členstvím v družstvu,
- k) stanovení zásad pro určování výše nájemného za užívání družstevních bytů a úhrad za služby spojené s tímto užíváním,
- l) rozhodnutí o odvolání proti rozhodnutí předsedy představenstva,
- m) jmenování likvidátora, rozhodování o likvidačním zůstatku,
- n) schvalování statutu fondů,
- o) určování povinností členů dle těchto stanov,
- p) rozhodovat o prodeji nebo jiných majetkových dispozicích s nemovitostmi, ve kterých jsou byty, nebo s byty, 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,
- q) ustanovovat a schvalovat domovní řád, jednací řád, volební řád a další vnitrodružstevní předpisy,
- r) schvaluje výši odměny členů představenstva, včetně případných smluv o výkonu funkce,
- s) rozhodovat o dalších otázkách, pokud tak stanoví zákon, stanovy, anebo pokud si rozhodování o některé věci vyhradila v mezích zákona.

3. Dostaví-li se místo člena na členskou schůzi jeho zmocněnec, musí při prezenci odevzdat písemnou plnou moc. Z plné moci pro zastupování na členské schůzi musí vyplývat, zda byla udělena pro zastoupení na jedné nebo na více členských schůzích. Nikdo nesmí být na jednání členské schůze zmocněncem více než jedné třetiny všech členů družstva, jinak platí, že nemá pro jednání na členské schůzi udělenou žádnou plnou moc.
4. Členská schůze je usnášení schopná, je-li přítomna nadpoloviční většina všech členů a rozhoduje nadpoloviční většinou hlasů přítomných členů s výjimkou rozhodnutí dle ustanovení odst. 2 písm. a), f), g), h), j), k) a n) tohoto článku, která jsou platná pouze tehdy, byla-li přijata nadpoloviční většinou hlasů všech členů družstva.
5. Není-li členská schůze schopna usnášení, svolá předseda náhradní členskou schůzi tak, aby se konala do tří týdnů ode dne, kdy se měla konat členská schůze původně svolaná. Náhradní členská schůze musí mít nezměněný pořad jednání. Je schopná usnášet se bez ohledu na to, zda je přítomna nadpoloviční většina všech členů, na což však musí být výslovně upozorněno v pozvánce. Ustanovení odst. 5 tohoto článku o rozhodování kvalifikovanou většinou tím není dotčeno.
6. Členská schůze se může usnášet pouze o těch předmětech jednání, které byly uvedeny v pozvánce. Tato podmínka neplatí pro případ usnesení členské schůze, na níž jsou zastoupeni všichni členové družstva, jestliže tato schůze jednomyslně odsouhlasí změnu předmětu jednání.
7. O každé členské schůzi se pořizuje zápis, který musí obsahovat datum a místo konání schůze, přijatá usnesení, výsledky hlasování, nepřijaté námítky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování. Přílohu zápisu tvoří seznam účastníků schůze, pozvánka na ni a podklady, které byly předloženy k projednávaným bodům.
8. Tyto stanovy připouští rozhodování per rollam. Předseda nebo místopředseda představenstva nebo osoba oprávněná ke svolání členské schůze zašle nebo předá členům družstva návrh rozhodnutí, jež obsahuje text navrhovaného rozhodnutí s jeho odůvodněním, lhůtu pro doručení vyjádření člena, která je 15- ti denní, a podklady potřebné pro jeho přijetí. Nedoručí-li člen v této lhůtě družstvu souhlas s návrhem usnesení, platí, že s návrhem nesouhlasí.

Článek XI. Představenstvo

1. Představenstvo je statutárním orgánem družstva. Řídí činnost družstva a rozhoduje o všech záležitostech družstva, pokud nejsou zákonem, stanovami nebo rozhodnutím členské schůze družstva vyhrazeny jinému orgánu.
2. Představenstvo plní usnesení členské schůze a odpovídá jí za svou činnost.
3. Představenstvo zabezpečuje a kontroluje plnění usnesení členské schůze, podává jí zprávy o své činnosti a o činnosti družstva, svolává členskou schůzi a připravuje její program.
4. Představenstvo se schází podle potřeby, zpravidla jednou za měsíc; svolává je předseda představenstva.

5. Předseda svolá schůzi představenstva nejpozději do 10 dnů od doručení podnětu kontrolní komise, jestliže na její upozornění nedošlo k nápravě nedostatků.
6. Představenstvo má 3 členy a to předsedu a dva místopředsedy,
7. 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.
8. Podepisování za družstvo činí předseda představenstva, nebo místopředseda představenstva tak, že napsanému nebo natištěnému obchodnímu jménu družstva připojí svůj podpis. Právní úkony, pro které je právním předpisem předepsána písemná forma, podepisují společně předseda představenstva a místopředseda představenstva, nebo oba místopředsedové představenstva a to způsobem a v rozsahu zapsaném v obchodním rejstříku.
9. Představenstvo může k zastupování družstva zmocnit (písemnou plnou mocí) i jiné osoby.
10. Představenstvo vydává směrnice upravující činnost družstva. Směrnice nabývají platnosti dnem jejich schválení členskou schůzí.

Článek XII. Předseda představenstva

1. Předseda představenstva organizuje běžnou činnost družstva a řídí jednání představenstva.
2. Předsedu představenstva zastupuje v době jeho nepřítomnosti nebo zaneprázdnění místopředseda představenstva.
3. Předseda představenstva a místopředseda představenstva nemohou být členskou schůzí pověřeni výkonem kontrolní činnosti, která by jinak náležela do působnosti kontrolní komise. Pokud tak rozhodne členská schůze, nemůže být předseda ani místopředseda podnikatelem či členem statutárního orgánu nebo dozorčího orgánu právnické osoby s obdobným předmětem činnosti jako družstvo.

Článek XIII. Kontrolní komise

1. Kontrolní komise je oprávněna kontrolovat veškerou činnost družstva a projednávat stížnosti členů družstva. Kontrolní komise je povinna vyjadřovat se k řádné účetní závěrce a k návrhu na rozdělení přebytku a na způsob úhrady ztráty. Za výkon své funkce odpovídá kontrolní komise členské schůzi; o své činnosti je povinna podávat členské schůzi zprávu. Na ostatních orgánech družstva je nezávislá. Kontrolní komise se schází podle potřeby, nejméně jednou za tři měsíce. Schůze svolává a řídí předseda (místopředseda) popř. pověřený člen kontrolní komise.
2. Kontrolní komise je oprávněna vyžadovat si od představenstva jakékoliv informace o činnosti a 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. Pověření členové kontrolní komise jsou oprávněni zúčastnit se zasedání všech orgánů družstva. 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.

3. Na zjištěné nedostatky upozorňuje kontrolní komise představenstvo a o výsledku provedených kontrol a zjištěných nedostacích předkládá představenstvu písemné zprávy a vyžaduje zjednaní nápravy. V případě potřeby navrhuje opatření k odstranění zjištěných nedostatků a ke zlepšení činnosti družstva. Neodstraní-li představenstvo zjištěné nedostatky v dohodnutých termínech, je kontrolní komise oprávněna požádat představenstvo o svolání členské schůze.
4. Kontrolní komise má 3 členy. 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. Kontrolní komise volí ze svých členů místopředsedu. Schůze svolává a řídí předseda popř. místopředseda.

Článek XIV. Společná ustanovení o orgánech družstva

1. Za člena představenstva a člena kontrolní komise mohou být voleni jen členové družstva starší 18 let.
2. Funkční období členů volených orgánů družstva je 5 let. Volené orgány však setrvávají ve svých funkcích do zvolení nových orgánů. Členové orgánů družstva mohou být voleni do těchto orgánů opětovně. Neplní-li člen voleného orgánu řádně svoji funkci, může jej orgán, který jej zvolil do této funkce, odvolat i před uplynutím volebního období.
3. Orgány družstva mohou jednat a rozhodovat o těch záležitostech, které podle zákona nebo stanov družstva spadají do jejich působnosti.
4. Při hlasování družstevních orgánů má každý člen orgánu jeden hlas. V případě rovnosti hlasování má předseda orgánu hlas rozhodující. Při hlasování na členské schůzi má každý člen jeden hlas (manželé jako společní členové rovněž jeden) mimo zakladatelů, kteří mají každý po pětadvaceti hlasech, to neplatí v případech uvedených v zákoně o obchodních korporacích. Na schůzích všech orgánů družstva se hlasuje veřejně, pokud se konkrétní orgán neusnese hlasovat tajně. Zasedání orgánů družstva jsou neveřejné.

Článek XV. Nájem družstevního bytu

1. Družstvo pronajímá družstevní byty na základě písemného požadavku, a to až do vyčerpání počtu družstevních bytů v domě. Rozhodování o nájmu družstevních bytů je v kompetenci představenstva.
2. Na základě rozhodnutí představenstva o přijetí uchazeče za člena družstva a po plném zaplacení dalšího členského vkladu uzavře družstvo se zájemcem o nájem písemnou smlouvu o nájmu družstevního bytu. Družstvo uzavře písemnou smlouvu o nájmu družstevního bytu též s novým členem, jemuž vzniklo členství v družstvu převodem družstevního podílu. Tato smlouva musí obsahovat zejména označení smluvních stran, označení příslušného družstevního bytu podle údajů z projektové dokumentace (příp.

i z katastru nemovitostí), celkovou výši dalšího členského vkladu, dobu nájmu, termín fyzického předání družstevního bytu do užívání člena. Lhůta pro zaslání návrhu smlouvy o nájmu družstevního bytu je 14 dnů od přijetí za člena družstva nebo od předložení smlouvy o převodu družstevního podílu nebo do 14 dnů poté co družstvo obdrží po písemném oznámení dosavadního člena o převodu členství, písemný souhlas nabyvatele členství. Zájemce (resp. nabyvatel členství) je povinen uzavřít nájemní smlouvu do 20 dnů od doručení jejího návrhu. Po marném uplynutí této lhůty návrh na uzavření nájemní smlouvy pozbývá platnosti. Předseda představenstva je oprávněn tuto lhůtu na základě písemné žádosti zájemce prodloužit.

3. Předání a převzetí družstevního bytu do nájmu bude provedeno za účasti obou smluvních stran do 14 dnů od podpisu nájemní smlouvy. O předání a převzetí bude sepsán předávací protokol, který bude přílohou nájemní smlouvy a v němž se mimo jiné uvede podrobně vybavení družstevního bytu, technický stav družstevního bytu a stav měřicích přístrojů, pokud jsou v družstevním bytě instalovány.
4. Nájemce je oprávněn užívat družstevní byt, která mu byla pronajata, pouze k účelu, k němuž byla zkolaudována. Není-li v těchto stanovách uvedeno jinak, řídí se nájem družstevního bytu příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.
5. Nájemce je oprávněn užívat pronajatý družstevní byt včetně jeho součástí a příslušenství v souladu se všemi předpisy, jejichž aplikace přichází při užívání v úvahu, zejména stavebními, bezpečnostními, požárními a hygienickými předpisy. Společné prostory a zařízení domu je nájemce povinen užívat obvyklým způsobem vzhledem k jejich účelu.
6. Nájemce je povinen chovat se tak, aby on ani osoby, které s ním družstevní byt užívají, nadměrně neobtěžovali ostatní obyvatele domu hlukem, prachem, zápachem, chovem domácích zvířat či jinými imisemi.
7. Drobné opravy a běžnou údržbu v družstevním bytě související s jeho užíváním provádí nájemce a nájemce je rovněž povinen hradit náklady s tím spojené. Za drobné opravy se však pro tyto účely nepovažují opravy a výměry elektrických, vodoinstalačních, kanalizačních a topných rozvodů (včetně výměn topných těles), společné televizní antény a vnější nátěry oken.
8. Nájemce je povinen odstranit závady a poškození, které v domě způsobil sám, nebo ti co s ním bydlí. Nestane-li se tak, je družstvo oprávněno po předchozím upozornění nájemce závady a poškození odstranit a požadovat od něho náhradu ve výši skutečně vynaložených nákladů.
9. Družstvo je oprávněno provádět opravy družstevního bytu. Provádí-li družstvo takové úpravy na příkaz příslušného orgánu státní správy, nebo jedná-li se o opravy havarijní, je nájemce družstevního bytu povinen umožnit jejich provádění neprodleně, jinak za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla, odpovídá v plném rozsahu.
10. Nájemce nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v družstevním bytu bez souhlasu družstva, a to ani na svůj náklad. Za podstatnou změnu v bytě se považují jakékoliv bourací práce, které podléhají režimu stavebního zákona. V případě porušení této povinnosti je družstvo oprávněno požadovat, aby nájemce provedené úpravy a změny bez odkladu odstranil.

11. Družstvo je oprávněno pravidelně provádět kontrolu družstevního bytu za účelem zjištění, zda jej nájemce užívá řádně, a nájemce je mu povinen tuto kontrolu umožnit. Nájemce je rovněž povinen umožnit pověřenému pracovníkovi družstva nebo družstvem pověřené osobě přístup do družstevního bytu za účelem instalace či údržby měřicí a regulační techniky či odpočtu naměřených hodnot nebo přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí družstevního bytu a patří družstvu.
12. Družstvo vydá pro dům domovní řád, v němž stanoví bližší pravidla pro užívání družstevních bytů a společných prostor domu. Domovní řád musí být vyvěšen na viditelném místě v domě přístupném všem nájemcům.
13. Družstevní byt není oprávněna bez písemného souhlasu družstva užívat žádná jiná osoba než nájemce nebo osoby, které jsou členy jeho domácnosti. Změnu v počtu osob bydlících v najatém bytě je nájemce povinen bezodkladně ohlásit družstvu.
14. Pronajatý družstevní byt nebo jeho část lze jinému přenechat do podnájmu jen s předchozím písemným souhlasem předsedy představenstva. Po skončení podnájmu nemá podnájemce právo na náhradní podnájem. Členové družstva jsou oprávněni dát byt, k němuž mají nájemní vztah do podnájmu za podmínek dodržení příslušných právních předpisů, Stanov a Domovního řádu. Podnájemní smlouva musí obsahovat písemný souhlas Družstva, jinak je neplatná. Člen družstva odpovídá za to, že podnájemce a osoby, které s ním sdílí předmětný byt, dodržují právní předpisy, Stanovy a Domovní řád, jejich porušování jde k tíži nájemce.
15. Družstvo je povinno zajistit nájemci plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním družstevního bytu. Zejména je povinno odevzdat mu družstevní byt ve stavu způsobilém pro řádné užívání a v tomto stavu jej udržovat. Dále je družstvo povinno poskytovat nájemci plnění spojená s užíváním družstevního bytu, a to zejména:
 - zajištění studené vody,
 - zajištění odvádění odpadních vod,
 - zajištění dodávky elektrické energie do pronajatých prostor a do společných prostor, které je nájemce v budově oprávněn užívat,
 - zajištění provozu výtahu,
 - odvoz tuhých komunálních odpadů,
 - připojení na společnou televizní anténu nebo kabelovou televizi,
 - domovnícké služby.

Článek XVI. Nájemné a úhrady za služby

1. Povinnost platit nájemné, úhrady za služby a úhrady za užívání vzniká nájemci dnem uzavření nájemní smlouvy.
2. Výše úhrady za nájem, služby a úhrady za užívání družstevního bytu bude určena způsobem stanoveným platnými právními předpisy a příslušnými směrnici družstva.
3. Úhrady za služby a úhrady za užívání družstevního bytu platí nájemce zálohově. Výše nájemného, výše zálohy na úhradu služeb a úhrady za užívání družstevního bytu, platné ke dni vzniku nájmu, budou uvedeny v evidenčním listu, který je přílohou nájemní smlouvy.

4. Výši nájemného je družstvo oprávněno jednostranně změnit v případě změny právních předpisů, resp. v případě stanoveném příslušnou směrnicí družstva.
5. Výši zálohy na úhradu služeb a úhradu užívání je družstvo oprávněno jednostranně změnit, jestliže dojde ke změně příslušného právního předpisu, rozhodnutí cenového orgánu, ke změně ceny služby, počtu členů domácnosti nájemce, rozsahu nebo kvality poskytované služby apod. Veškeré změny nájemného či úhrad za služby a úhrady za užívání je družstvo povinno oznámit písemně nejméně 15 dnů před jejich změnou.
6. Nájemné, zálohy na úhradu služeb a úhradu za užívání je nájemce povinen platit měsíčně vždy nejpozději do 15. dne předcházejícího měsíce, za který se platí nájemné, a to na účet družstva uvedený v nájemní smlouvě, případně sdělený družstvem členu družstva.
7. Jestliže nájemce zaplatí za některý měsíc platbu v jiné výši, než ke které byl povinen, započítává se provedená platba na jednotlivá plnění v tomto pořadí: 1) zálohy na služby za příslušný měsíc, 2) nájemné, 3) nejstarší splatné dluhy na úhradách za služby, 4) nejstarší splatné dluhy na úhradách na nájemném, 5) ostatní případně sjednané platby.
8. Zálohově placené úhrady za služby a úhrady za užívání družstvo vyúčtuje nájemci oproti zaplaceným zálohám vždy jednou za rok, a to nejpozději do čtyř měsíců poté, co družstvo obdrží konečné faktury za příslušné zúčtovací období od dodavatelů předmětných plnění.
9. Vznikne-li na straně nájemce přeplatek, je družstvo povinno tento přeplatek nájemci do 14 dnů po předložení vyúčtování uhradit.
10. Vznikne-li na straně nájemce nedoplatek, je nájemce povinen jej družstvu nejpozději do 14 dnů po předložení vyúčtování uhradit na účet uvedený v dokladu o vyúčtování.
11. Nezaplatí-li nájemce nájemné nebo úhradu za služby poskytované s užíváním družstevního bytu do 14 dnů po její splatnosti, je povinen zaplatit družstvu poplatek z prodlení ve výši stanovené právními předpisy.
12. Jestliže bude nájemce po dobu delší než dva měsíce v prodlení s platbou za některou ze služeb, kterou mu družstvo v souvislosti s užíváním družstevního bytu poskytuje, a to jak s platbou zálohy, tak i doplatku, je družstvo oprávněno poskytování této služby nájemci pozastavit. Přitom však nesmí ve využívání této služby omezit uživatele ostatních družstevních bytů v domě. Bez zbytečného odkladu poté, co nájemce dlužnou částku v plné výši doplatí, je družstvo povinno poskytování předmětné služby obnovit.

Článek XVII. Zánik nájmu družstevního bytu

1. Nájem družstevního bytu zaniká:
 - zánikem členství nájemce v družstvu,
 - písemnou dohodou mezi družstvem a nájemcem,
 - písemnou výpovědí některé ze smluvních stran,
 - uplynutím doby v případě, že nájem byl sjednán na dobu určitou,
 - na základě dalších skutečností stanovených příslušným právním předpisem.

2. Nájemce je povinen ke dni skončení nájmu předmětnou družstevní byt vyklidit a vyklizený jej včetně pronajatého vybavení a zařízení předat družstvu. Družstevní byt včetně jeho vybavení a zařízení musí být předán ve stavu, v jakém jej nájemce převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení. Jestliže nájemce převzal do nájmu družstevní byt vymalovaný, je jej povinen bezprostředně před skončením nájmu rovněž vymalovat, a dále musí být odstraněny stopy po umístění movitého majetku, kterým nájemce družstevní byt vybavil, zejména otvory po uchycení vitrín, obrazů apod.
3. O předání družstevního byt sepíše nájemce s družstvem protokol, ve kterém se mj. uvede stav předaného družstevního bytu, soupis závad a jejich rozsah, případně způsob a lhůta k jejich odstranění a výše případné finanční náhrady. Veškeré znehodnocení družstevního bytu a jeho zařízení, které přesahuje rámec běžného opotřebení, je nájemce povinen družstvu nahradit v penězích, nedohodnou-li se strany jinak. Nájemce je povinen zaplatit družstvu příslušnou částku nejpozději do jednoho týdne ode dne vyklizení družstevního bytu, nedohodnou-li se jinak.
4. Nájemce je povinen během 30 dnů přede dnem skončení nájmu umožnit a strpět po předchozím písemném upozornění prohlídku družstevního bytu dalším zájemcem o pronajmutí, a to za přítomnosti zástupce družstva.

Článek XVIII. Základní kapitál

1. Základní kapitál družstva tvoří souhrn základních členských vkladů (ZČV), které členové splatili nebo k jejichž splacení se zavázali při vstupu do družstva.
2. Základní kapitál se zvyšuje, resp. snižuje přijetím nových členů, resp. skončením členství v družstvu.
3. Zapisovaný základní kapitál činí 50 000 Kč; jeho výše nesmí klesnout pod částku 50 000 Kč za trvání družstva.

Článek XIX. Fondy družstva

Družstvo zřizuje fond členských podílů a fond oprav a údržby. Družstvo může na základě rozhodnutí členské schůze zřizovat i jiné kapitálové či zajišťovací fondy.

1. Fond dalších členských podílů
 - a) fond dalších členských podílů se tvoří z dalších členských vkladů členů družstva.
 - b) fond se použije zejména na koupi budovy do vlastnictví družstva
2. Fond oprav a údržby
 - a) rezerva se tvoří příspěvky nájemců družstevních bytů ve výši uvedené v nájemních smlouvách
 - b) fond se používá na financování oprav a údržby domu, příp. dalších nákladů souvisejících s provozem domu. Nelze jej použít na financování investičních výdajů.

Článek XX. Zrušení a likvidace družstva

1. Družstvo se zrušuje:
 - usnesením členské schůze schváleným 2/3 většinou alespoň 2/3 všech členů,
 - jiným způsobem, který stanoví zákon.
2. Rozhodnutí členské schůze o zrušení se osvědčuje notářským zápisem.
3. Družstvo zaniká výmazem z obchodního rejstříku.

Článek XXI. Společná ustanovení

1. Za den zaplacení ve smyslu těchto stanov se považuje den, kdy byla předmětná částka připsána ve prospěch účtu družstva, nebo den, kdy byla příjemci nebo osobě oprávněné za něj jednat předána v hotovosti.
2. Doručení doporučeným dopisem nebo do vlastních rukou je nutné v případech stanovených zákonem, stanovami nebo rozhodnutím členské schůze.
3. Družstvo je oprávněno písemné oznámení, které se týká všech nebo většího počtu nájemců družstevních bytů, doručit i vhozením do schránky příslušného nájemce, současně je však povinno toto datované oznámení vyvěsit na tabuli v přízemí budovy.
4. Družstvo se při své činnosti řídí příslušnými právními předpisy.

Družstvo se při své činnosti řídí zásadami „Programu podpory výstavby nájemních bytů a technické infrastruktury“, které jsou obsaženy ve Smlouvě o sdružení, která zajišťuje plnění podmínek Programu, tj. zejména užívání bytů vybudovaných za použití dotací státu výhradně k nájemnímu bydlení po dobu 20 let od jejich kolaudace, zajištění vlivu Statutárního města Brna na obsazování bytů a stanovení nájemného udělením souhlasu ke zřízení zástavního práva ke spoluvlastnickým podílům Statutárního města Brna zajišťujícího případnou pohledávku státu na vrácení dotace.

Článek XXII. Závěrečná ustanovení

1. V případech, které nejsou řešeny těmito stanovami, se postupuje podle příslušných ustanovení zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích, podle občanského zákoníku a ostatních platných právních předpisů.
2. Toto znění stanov bylo přijato členskou schůzí dne 8.7.2014. Tímto dnem nabývají tyto stanovy účinnosti.

Ing. Tomáš Budinský
místopředseda družstva
v.r.

Vladimír Šperka
předseda družstva
v.r.

Ing. František Vlach
místopředseda družstva
v.r.