

# **S t a n o v y**

**Bytové družstvo Kneslova,  
družstvo**

## Obsah

Článek I. Firma, účel, předmět podnikání .....	2
Článek II. Vznik a zánik členství .....	2
Článek III. Členská práva a povinnosti .....	4
Článek IV. Majetková účast člena družstva .....	5
Článek V. Členská evidence .....	5
Článek VI. Zánik členství .....	6
Článek VII. Výměna jednotky .....	7
Článek VIII. Majetkové vypořádání .....	8
Článek IX. Orgány družstva .....	8
Článek X. Členská schůze družstva .....	9
Článek XI. Představenstvo .....	11
Článek XII. Předseda představenstva .....	11
Článek XIII. Kontrolní komise .....	12
Článek XIV. Společná ustanovení o orgánech družstva .....	12
Článek XV. Nájem jednotky .....	13
Článek XVI. Společný nájem manželů .....	15
Článek XVII. Nájemné a úhrady za služby .....	16
Článek XVIII. Zánik nájmu jednotky .....	17
Článek XIX. Základní kapitál .....	17
Článek XX. Fondy družstva .....	18
Článek XXI. Zrušení a likvidace družstva .....	18
Článek XXII. Společná ustanovení .....	19
Článek XXIII. Závěrečná ustanovení .....	19

## Článek I. Firma, účel, předmět podnikání

### 1. Firma, sídlo, charakteristika subjektu

Firemní jméno 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 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, bytů a nebytových prostor včetně poskytování základních služeb s tím spojených zajišťujících řádný provoz nemovitostí, bytů a nebytových prostor,
- správa a údržba nemovitostí

Družstvo může vykonávat i další činnosti, bude-li mít k nim příslušná oprávnění; výkon těchto činností však musí schválit členská schůze.

### 3. Definice pojmů

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

## Článek II. Vznik a zánik členství

### 1. Zakládajícími členy družstva (tj. těmi osobami, které hlasovaly na ustavující schůzi družstva konané dne 4. 7. 2000 a jejichž seznam tvoří přílohu zápisu o průběhu této ustavující schůze) 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.

### 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. 3 tohoto článku,
- převodem a přechodem členství s výjimkou převodu na jiného člena družstva,
- jiným způsobem stanoveným zákonem.

### 3. Členem družstva se může stát jakákoliv fyzická osoba, která dovršila věk 18 let a je občanem České republiky nebo právnická osoba se sídlem v České republice. 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 ~~zápisného ve výši 2 000 Kč a~~ 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 jednotky tuto smlouvu bez prokazatelného vážného důvodu neuzavřel. Uplynutím uvedené lhůty se splacené zápisné považuje za manipulační poplatek určený na úhradu režijních nákladů družstva. **~~Povinnost zaplatit zápisné ve výši 2 000 Kč má též nabyvatel při převodu členských práv a povinností.~~**
5. Vznikne-li jednomu z manželů za trvání manželství právo na uzavření smlouvy o nájmu jednotky (čl. II., odst. 3 těchto stanov), vzniká se společným nájmem i společné členství manželů v družstvu; z tohoto členství jsou oba manželé oprávněni a povinni společně a nerozdílně, přičemž jako společní členové mají společně jeden hlas; totéž nastává též v případě převodu členství na jednoho z manželů. Společné členství manželů však nevznikne, jestliže manželé spolu trvale nežijí, jestliže nebytový prostor slouží k výkonu povolání pouze jednoho z manželů, případně pokud manželé uzavřeli dohodu o zúžení společného jmění manželů, která se na tento případ vztahuje, a tuto skutečnost při vzniku členství družstvu prokáží. **Stal-li se některý z manželů nájemcem bytu před uzavřením manželství, vznikne oběma manželům společný nájem bytu uzavřením manželství. Totéž platí, vzniklo-li před uzavřením manželství některému z manželů právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu.**
6. 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. **~~Člen, na něhož přešlo dle tohoto článku členství, je povinen ihned poté, tj. nejpozději do tří dnů, zaplatit družstvu manipulační poplatek ve výši 2 000 Kč. Tento poplatek je určen k úhradě nákladů družstva spojených se vznikem členství nové osoby.~~**
7. Převod práv a povinností spojených s členstvím v družstvu nepodléhá souhlasu družstva, členská práva a povinnosti spojené s členstvím přechází na nabyvatele ve vztahu k družstvu dnem předložení smlouvy o převodu členství v družstvu, nebo pozdějším dnem uvedeným v této smlouvě. Tytéž účinky jako při předložení smlouvy o převodu členství nastávají, jakmile družstvo obdrží písemné oznámení dosavadního člena o převodu členství a písemný souhlas nabyvatele členství. Podpisy účastníků na předložených dokladech musí být úředně ověřeny. Při převodu členství musí být splněny podmínky podle odst. 3 tohoto článku. Převést členská práva a povinnosti spojené s členstvím na osobu nespĺňující podmínky uvedené v odst. 3 tohoto článku, nelze. **Nabyvatel ze smlouvy o převodu členských práv a povinností 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 členství ve smyslu § 230 Obch. Zák. 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 zde i vyúčtování služeb za období, které bude za platnosti nabyvatelovy nájemní smlouvy provedeno.**
8. **~~Člen, na něhož bylo členství převedeno dle ustanovení článku II., odst. 6 těchto stanov, je povinen ihned poté, (tj. nejpozději do tří dnů) zaplatit družstvu manipulační~~**

~~poplatek (určený k úhradě nákladů družstva spojených se vznikem nové osoby), a to ve výši 2 000 Kč. Člen, jenž nabyl členství dle ustanovení článku II., odst. 4, odst. 6 a odst. 7 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. 6 je zápisné splatné před podáním žádosti o členství a v případě vzniku členství podle odst. 7 tohoto článku je zápisné splatné před podpisem nájemní smlouvy ze strany nového člena družstva.~~

### Článek III. 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 jednotky na základě rozhodnutí o přidělení jednotky vydaného příslušným orgánem družstva,
  - e) na roční vyúčtování zaplacených záloh úhrad za služby poskytované v souvislosti s užíváním jednotky,
  
2. Člen družstva je povinen zejména:
  - a) dodržovat stanovy a plnit usnesení orgánů družstva,
  - b) platit včas a předepsaným způsobem nájemné, úhrady za užívání jednotky (dále „úhrady za užívání“) a za služby poskytované v souvislosti s užíváním jednotky (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 členských práv a povinností 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 jednotku, jakož i společné prostory a zařízení domu a řádně užívat služeb poskytovaných v souvislosti s užíváním jednotky,
  - d) umožnit pověřeným zástupcům družstva, po předchozím oznámení, vstup do jednotky 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 jednotky,

- 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.

#### **Článek IV.** **Majetková účast člena družstva**

1. Majetkovou účast člena v družstvu tvoří základní členský vklad a další členský vklad. Další členský vklad představuje majetkovou účast člena na pořízení (koupi) 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 jednotky 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 jednotky (např. změna výměry místností, rozšíření jednotky, vestavby apod.), která byla navržena členem a která si vyžádá vynaložení dalších nákladů, nebo provedení nadstandardních úprav nebo vybavení jednotky na žádost člena (uskutečnění těchto změn v jednotce podléhá schválení a musí být nejprve schváleno příslušným orgánem družstva). Veškeré schválené změny je povinen v plné výši hradit dotčený člen družstva.

#### **Článek V.** **Členská evidence**

1. Družstvo vede evidenci všech svých členů a udržuje ji v souladu se skutečným stavem.
2. Do členské evidence se zapisuje u fyzických osob jméno, trvalé bydliště, u právnických osob firma nebo název a sídlo, v obou případech pak adresy pro doručování písemností, i výše jejich členského vkladu a výše, v níž byl splacen. V evidenci se bez zbytečného odkladu vyznačí všechny změny evidovaných skutečností.
3. Družstvo umožní každému, kdo prokáže právní zájem, aby do evidence nahlédl.
4. Člen družstva má právo nahlížet do té části evidence, která se týká jeho členství, žádat o vydání potvrzení o svém členství a obsahu jeho zápisu v evidenci.

## Článek VI. Zánik členství

1. Dohodu o skončení členství uzavírají družstvo a člen písemně. Členství v družstvu končí sjednaným dnem. Jedno vyhotovení dohody o skončení členství vydá družstvo členovi.
  2. 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. Člen, který nesouhlasí s přechodem členství při zrušení družstva bez likvidace a přechodu veškerého jeho jmění na právního nástupce, může z družstva vystoupit ke dni, kdy k tomuto přechodu má dojít, jestliže to oznámí představenstvu do jednoho týdne po usnesení členské schůze, která o zrušení družstva rozhodla. Vypořádací podíl uhradí vystoupivšímu členovi právní nástupce družstva. Je-li právních nástupců více, jsou k tomuto povinni společně a nerozdílně.
  3. 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 a který požádal o členství. Dědic doloží dědictví příslušným dokladem.
    - a) S přechodem členství přechází na dědice i nájem jednotky, popř. právo na uzavření nájemní smlouvy o nájmu jednotky,
    - b) Nepřešlo-li členství na dědice, zaniká dnem smrti člena.
- Zemře-li jeden z manželů, kteří nabyli právo na družstevní byt za trvání manželství, zůstává členem družstva pozůstalý manžel a jemu náleží členský podíl i nájemní právo k bytu.**
4. Členství v družstvu zaniká též prohlášením konkurzu na majetek člena, zamítnutím návrhu na prohlášení konkurzu pro nedostatek majetku člena, pravomocným nařízením výkonu rozhodnutí postižením členských práv a povinností, vydáním exekučního příkazu k postižení členských práv a povinností po právní moci usnesení o nařízení exekuce. Pokud dojde k zrušení konkursu na majetek člena z jiného důvodu než po splnění rozvrhového usnesení nebo pro nedostatek majetku, jeho členství se obnovuje. Totéž platí obdobně i v případě, že byl pravomocně zastaven výkon rozhodnutí postižením členských práv a povinností člena v družstvu nebo pravomocně zastavena exekuce. Jestliže družstvo vyplatilo ve výše uvedených případech vypořádací podíl, musí jej člen do 2 měsíců od zrušení konkurzu, resp. pravomocného zastavení výkonu rozhodnutí postižením členských práv a povinností člena v družstvu nebo pravomocného zastavení exekuce, družstvu nahradit.
  5. Členství právnické osoby v družstvu zaniká jejím vstupem do likvidace, prohlášením konkurzu, případně jejím zánikem.
  6. Členství dosavadního člena zaniká též převodem členských práv a povinností spojených s členstvím v bytovém družstvu na jinou osobu.
  7.
    - a) Představenstvo může rozhodnout o vyloučení člena jestliže závažným způsobem nebo opětovně a přes písemnou výstrahu porušuje své členské povinnosti určené zákonem nebo stanovami, zejména:

- užívá družstevní majetek tak, že družstvu vzniká nezanedbatelná 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;
  - byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu, jeho majetku nebo proti členům družstva.
- b) Rozhodnutí o vyloučení člena je možno přijmout jen do tří měsíců ode dne, kdy družstvo zjistilo důvod pro vyloučení, nejpozději však do jednoho roku ode dne, kdy tento důvod vznikl.
- c) Výstraha a rozhodnutí o vyloučení z družstva musí být členovi doručeno do vlastních rukou. Rozhodnutí musí obsahovat důvod **vyločení podle písm. a) tohoto odstavce**, který nelze dodatečně měnit. Členství zaniká patnáctým dnem ode dne doručení rozhodnutí o vyloučení členovi.
- d) Nesouhlasí-li člen s rozhodnutím o vyloučení, může do 15 dnů od doručení písemného rozhodnutí podat odvolání ke členské schůzi. Odvolání má odkladný účinek.
- e) **Soud na návrh člena, kterého se rozhodnutí týká, prohlásí rozhodnutí o vyloučení člena za neplatné, je-li v rozporu s právními předpisy nebo stanovami. Soud na návrh člena, jehož se rozhodnutí týká, prohlásí rozhodnutí členské schůze o vyloučení za neplatné, je-li v rozporu s právními předpisy nebo stanovami, lhůty a podmínky návrhu člena pro soud blíže upravuje § 231 odst. 5, odst. 6 Obch. zákoníku.**
- f) Pravomocným vyloučením zaniká nájemní smlouva bývalého člena k jednotce, jakož i právo užívání všech osob, které jednotku na základě tohoto vztahu užívají.
8. 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.
9. Společné členství manželů v družstvu (čl. II., odst. 5 těchto stanov) zaniká smrtí jednoho z manželů, písemnou dohodou manželů ve formě notářského zápisu, rozhodnutím soudu o zrušení práva společného nájmu jednotky rozvedených manželů, přechodem jejich členských práv a povinností, jejich písemnou dohodou s družstvem, vystoupením z družstva, vyloučením a zánikem družstva po ukončení likvidace. Jestliže společné členství manželů zaniklo tím, že z družstva vystoupil nebo byl vyloučen jeden z manželů, zůstává druhému manželovi členství i nadále zachováno jako členství individuální.
10. K datu zániku členství je současně ukončena i platnost nájemní smlouvy.

## Článek VII. Výměna jednotky

Členové družstva, kteří jsou nájemci jednotek, mohou uzavřít dohodu o výměně jednotek. Dohoda musí mít písemnou formu.



## **Článek VIII.** **Majetkové vypořádání**

### 1. Vypořádání členského podílu

Zánikem členství dle ustanovení čl. VI. těchto stanov 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 jednotky, pokud byl člen nájemcem jednotky.
- b) Nárok na vypořádací podíl je splatný uplynutím **6 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 práv a povinností spojených s členstvím nebo v důsledku výměny jednotky 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 svých členských práv a povinností, ale členství v družstvu jejich nabyvateli nevzniklo z důvodu nesplnění podmínek dle čl. II., odst. 3 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,
  - představenstvo je oprávněno zřídit poradní komise, buď trvalé, nebo dočasné,
- 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 stanovy neurčují dále jinak.

## Článek X. Členská schůze družstva

1. Nejvyšším orgánem družstva je členská schůze.
  - a) Členskou schůzi svolává představenstvo dle potřeby, nejméně však jednou ročně, a to písemnou pozvánkou, která musí obsahovat datum, hodinu, místo a program jednání. Pozvánka musí být adresována podle údajů uvedených v členské evidenci a odeslána tak, aby došla adresátu nejpozději 7 dnů přede dnem konání členské schůze, pozvánku je možno též předat členu osobně. Následky eventuálního nedoručení zapříčiněného neoznámením změny údajů obsažených v členské evidenci družstva jdou na vrub člena.  
Členskou schůzi lze svolat i prostřednictvím zveřejnění na vývěsce umístěné v domě č.p. 1191, k.ú. Černovice, adresa Kneslova 5a, Brno (dále také „dům“) nejméně 14 dnů přede dnem jejího konání. Společně s pozvánkou se členu družstva zpravidla zasílají písemné podkladové materiály.
  - b) Členská schůze musí být svolána, požádá-li o to písemně alespoň jedna třetina všech členů družstva 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 netrvalí.
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 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) právo pověřit jednoho až dva členy družstva výkonem kontrolní činnosti, která jinak spadá do působnosti kontrolní komise,
  - j) schvalování výše příspěvků členů na provoz družstva a stanovení výše poplatků za úkony prováděné družstvem z podnětu či ve prospěch jednotlivého člena,
  - k) rozhodování o otázkách spojených s členstvím v družstvu,
    - l) stanovení zásad pro určování výše nájemného za užívání jednotek a úhrad za služby spojené s tímto užíváním,
  - m) rozhodnutí o odvolání proti rozhodnutí předsedy představenstva,
  - n) jmenování likvidátora, rozhodování o likvidačním zůstatku,

- o) schvalování statutu fondů,
- p) určování povinností členů dle těchto stanov,
- q) rozhodování o dalších otázkách, které si členská schůze vyhradí.

**r) 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.**

3. Členská schůze může na návrh člena pověřeného výkonem kontrolní činnosti dle písm. i) předchozího odstavce nebo na návrh kontrolní komise změnit nebo zrušit pravomocné rozhodnutí předsedy představenstva, jestliže tímto rozhodnutím byly porušeny stanovy družstva nebo obecně závazné právní předpisy a jestliže od nabytí právní moci rozhodnutí neuplynulo ke dni podání návrhu více než dva roky. Práva členů nabytá v dobré víře tím však nesmí být dotčena.
4. Dostaví-li se místo člena na členskou schůzi jeho zmocněnec, musí při prezenci odevzdat písemnou plnou moc.
5. 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), l) a o) tohoto článku, která jsou platná pouze tehdy, byla-li přijata nadpoloviční většinou hlasů všech členů družstva.
6. Není-li členská schůze schopna usnášení ani po uplynutí 30 minut od jejího začátku, 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 schopna 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.
7. 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.
8. Na návrh člena vysloví soud neplatnost usnesení členské schůze, pokud usnesení je v rozporu s právními předpisy nebo stanovami družstva. Návrh soudu může člen podat, požádá-li o zaprotokolování námitky na členské schůzi, která usnesení přijala, nebo jestliže námitku oznámil předsedovi do jednoho měsíce od konání této členské schůze. Návrh soudu lze podat jen do jednoho měsíce ode dne, kdy člen požádal o zaprotokolování námitky nebo od oznámení námitky předsedovi představenstva.
9. O každé členské schůzi se pořizuje zápis, který musí obsahovat datum a místo konání schůze, přijatá usnesení, výsledky hlasování, nepřijaté námitky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování. Přílohu zápisu tvoří seznam účastníků schůze, pozvánka na ni a podklady, které byly předloženy k projednávaným bodům.

## **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 předsedu, místopředsedu představenstva a předsedu a člena kontrolní komise mohou být voleni jen členové družstva starší 18 let a zástupci právnických osob – členů družstva.
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. Členové prvních orgánů po založení družstva jsou voleni na období 3 let. Neplní-li člen voleného orgánu řádně svoji funkci, může jej orgán, který jej zvolil do této funkce, odvolat i před uplynutím volebního období.
3. Člen družstva, který byl do své funkce zvolen, může z funkce odstoupit, je však povinen oznámit to písemně orgánu, jehož je členem. Jeho funkce končí dnem, kdy odstoupení projedná orgán, který jej zvolil. Příslušný orgán musí projednat odstoupení na svém

nejbližším zasedání poté, kdy se o odstoupení dozvěděl, nejdéle však do 3 měsíců. Po bezvýsledném uplynutí této lhůty se odstoupení pokládá za projednané.

4. Orgány družstva mohou jednat a rozhodovat o těch záležitostech, které podle zákona nebo stanov družstva spadají do jejich působnosti.
5. 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 § 240 odst. 1 zákona č. 513/1991 Sb., obchodního zákoníku. Na schůzích všech orgánů družstva se hlasuje veřejně, pokud se konkrétní orgán neusnese hlasovat tajně. Zasedání orgánů družstva jsou neveřejné.

### **Článek XV.** **Nájem jednotky**

1. Družstvo pronajímá jednotky na základě písemného požadavku, a to až do vyčerpání počtu jednotek v domě. Rozhodování o nájmu jednotek 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 jednotky. Družstvo uzavře písemnou smlouvu o nájmu jednotky též s novým členem, jemuž vzniklo členství v družstvu převodem členských práv a povinností (čl. II. odst. 2 těchto stanov). Tato smlouva musí obsahovat zejména označení smluvních stran, označení příslušné jednotky podle údajů z projektové dokumentace (příp. i z katastru nemovitostí), celkovou výši dalšího členského vkladu, dobu nájmu, termín fyzického předání jednotky do užívání člena. Lhůta pro zaslání návrhu smlouvy o nájmu jednotky je 14 dnů od přijetí za člena družstva nebo od předložení smlouvy o převodu členství v družstvu 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 jednotky 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 jednotky, technický stav jednotky a stav měřicích přístrojů, pokud jsou v jednotce instalovány.
4. Nájemce je oprávněn užívat jednotku, 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 a nájem nebytového prostoru se řídí zákonem o nájmu a podnájmu nebytových prostor v platném znění.
5. Nájemce je oprávněn užívat pronajatou jednotku včetně jejích 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 jednotku užívají, nadměrně neobtěžovali ostatní obyvatele domu hlukem, prachem, zápachem, chovem domácích zvířat či jinými imisemi.
7. Drobné opravy a běžnou údržbu v jednotce související s jejím užíváním provádí nájemce a nájemce je rovněž povinen hradit náklady s tím spojené. Co se rozumí pod pojmem drobných oprav a běžné údržby v bytě, stanoví příslušný právní předpis, kterým je v době přijetí těchto stanov nařízení vlády č. 258/1995 Sb., v platném znění. U nebytových prostor se rovněž přiměřeně použije tento předpis. 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 jednotky. Provádí-li družstvo takové úpravy na příkaz příslušného orgánu státní správy, nebo jedná-li se o opravy havarijní, je nájemce jednotky 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 jednotce 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 jednotky za účelem zjištění, zda ji 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 jednotky za účelem instalace či údržby měřící a regulační techniky či odpočtu naměřených hodnot nebo přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí jednotky a patří družstvu.
12. Družstvo vydá pro dům domovní řád, v němž stanoví bližší pravidla pro užívání jednotek a společných prostor domu. Domovní řád musí být vyvěšen na viditelném místě v domě přístupném všem nájemcům.
13. Jednotku 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. Pronajatou jednotku nebo její 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 jednotky. Zejména je povinno odevzdat mu jednotku ve stavu způsobilém pro řádné užívání a v tomto stavu ji udržovat. Dále je družstvo povinno poskytovat nájemci plnění spojená s užíváním jednotky, 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.** **Společný nájem manželů**

1. Společný nájem jednotky vznikne, jestliže se za trvání manželství stanou manželé nebo jeden z nich nájemci této jednotky. Jestliže se stal nájemcem některý z manželů před uzavřením manželství, vznikne společný nájem uzavřením manželství. Totéž platí, vzniklo-li před uzavřením manželství některému z manželů právo na uzavření smlouvy o nájmu jednotky. Jde-li však o nájem nebytových prostor, které jsou určeny k výkonu povolání pouze jednoho z manželů, nevznikne právo společného nájmu.
2. Obvyklou správu týkající se jednotky může vykonávat každý z manželů. V ostatních případech je třeba souhlasu obou manželů, jinak je právní úkon neplatný. Z právních úkonů týkajících se společného nájmu jednotky, jsou oba manželé oprávněni i povinni společně a nerozdílně.
3. Právo společného nájmu manželů zanikne:
  - rozvodem manželství v případě, že nevzniklo společné členství manželů v družstvu,
  - dohodou rozvedených manželů – společných členů družstva, popř. rozhodnutím soudu,
  - smrtí jednoho z manželů,
  - zánikem nájmu družstevní jednotky.
4. Nevzniklo-li společné členství manželů v družstvu, má právo užívat jednotku po rozvodu ten z manželů, který je členem družstva. Vzniklo-li manželům společné členství v družstvu, zůstává členství a právo užívat jednotku tomu z rozvedených manželů, který byl určen jejich dohodou. Nedohodnou-li se, rozhodne o tom na návrh jednoho z nich soud.
5. Zemře-li manžel a manželé nebyli společnými členy družstva, přechází členství v družstvu a nájem jednotky na dědice, kterému připadl členský podíl. Zemře-li manžel a manželé byli společnými členy družstva, zůstává členem družstva a jediným nájemcem družstevní jednotky pozůstalý manžel.



## Článek XVII. 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 jednotky bude určena způsobem stanoveným platnými právními předpisy a příslušnými směrnicemi družstva.
3. Úhrady za služby a úhrady za užívání jednotky platí nájemce zálohově. Výše nájemného, výše zálohy na úhradu služeb a úhrady za užívání jednotky, 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 jednotky do 14 dnů po její splatnosti, je povinen zaplatit družstvu ~~úrok z prodlení 0,05 % denně za každý, i započatý den prodlení do zaplacení.~~ **poplatek z prodlení, jehož výše činí za každý den prodlení 2,5 promile dlužné částky, nejméně však 25 Kč za každý i započatý měsíc prodlení.**
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 jednotky 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 jednotek v domě. Bez

zbytečného odkladu poté, co nájemce dlužnou částku v plné výši doplatí, je družstvo povinno poskytování předmětné služby obnovit.

### **Článek XVIII.** **Zánik nájmu jednotky**

1. Nájem jednotky 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 jednotku vyklidit a vyklizenou ji včetně pronajatého vybavení a zařízení předat družstvu. Jednotka včetně jejího vybavení a zařízení musí být předána ve stavu, v jakém ji nájemce převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení. Jestliže nájemce převzal do nájmu jednotku vymalovanou, je ji povinen bezprostředně před skončením nájmu rovněž vymalovat, a dále musí být odstraněny stopy po umístění movitého majetku, kterým nájemce jednotku vybavil, zejména otvory po uchycení vitrín, obrazů apod.
3. O předání jednotky sepíše nájemce s družstvem protokol, ve kterém se mj. uvede stav předané jednotky, soupis závad a jejich rozsah, případně způsob a lhůta k jejich odstranění a výše případné finanční náhrady. Veškeré znehodnocení jednotky a jejího 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 jednotky, nedohodnou-li se jinak.
4. Nájemce je povinen během 30 dnů přede dnem skončení nájmu umožnit a strpět po předchozím písemném upozornění prohlídku jednotky dalším zájemcem o pronajmutí, a to za přítomnosti zástupce družstva.

### **Článek XIX.** **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 XX. Fondy družstva

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

### 1. Nedělitelný fond

- a) při svém vzniku zřizuje družstvo ze zákona nedělitelný fond,
- b) družstvo doplňuje nedělitelný fond nejméně o 10 % ročního čistého zisku až do doby, kdy výše nedělitelného fondu dosáhne částky rovnající se polovině zapisovaného základního kapitálu družstva.
- c) prostředky z nedělitelného fondu lze použít k úhradě ztráty družstva, to je však přípustné teprve poté, co byly vyčerpány všechny ostatní prostředky k úhradě ztrát. Prostředky z nedělitelného fondu lze rovněž použít k překonání nepříznivé hospodářské situace družstva.
- d) nedělitelný fond se nesmí použít za trvání družstva k rozdělení mezi členy s výjimkou stanovenou zvláštním zákonem.

### 2. 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

### 3. Fond oprav a údržby

- a) rezerva se tvoří příspěvky nájemců jednotek 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 XXI. Zrušení a likvidace družstva

### 1. Družstvo se zrušuje:

- usnesením členské schůze,
- prohlášením konkurzu nebo zamítnutím návrhu na prohlášení konkurzu pro nedostatek majetku, /toto vynechejte, je již obsaženo ve dvou dalších odrážkách /
- **zrušením konkursu po splnění rozvrhového usnesení nebo zrušením konkursu z důvodu, že majetek úpadce nepostačuje k úhradě nákladů konkursu, anebo zamítnutím návrhu na prohlášení konkurzu pro nedostatek majetku.**
- rozhodnutím soudu.

2. Rozhodnutí členské schůze o zrušení se osvědčuje notářským zápisem.

3. Družstvo zaniká výmazem z obchodního rejstříku.

4. Průběh likvidace družstva upravuje obchodní zákoník. Likvidátora jmenuje a odvolává představenstvo.

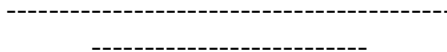
## Článek XXII. Společná ustanovení

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. Rozhodnutí týkající se jednotlivých členů družstva jim musí být písemně oznámeno a doručeno. Lhůta k podání odvolání činí 15 dnů ode dne doručení rozhodnutí; počíná běžet dnem následujícím po dni doručení rozhodnutí. Odvolání má odkladný účinek, pokud stanovy neurčují jinak.
3. Doručení doporučeným dopisem nebo do vlastních rukou je nutné v případech stanovených zákonem, stanovami nebo rozhodnutím členské schůze.
4. Za den doručení se pro účely těchto stanov považuje den, kdy projev vůle jedné smluvní strany došel druhé smluvní straně. Doručuje-li se prostřednictvím pošty, má se v pochybnostech za to, že dnem doručení je třetí den po dni, kdy byl tento projev vůle odeslán druhé smluvní straně. Účinky doručení nastanou i tehdy, jestliže pošta písemnost vrátí odesílateli jako nedoručitelnou a příjemce přitom svým jednáním doručení zmařil, zejména jestliže přijetí písemnosti odmítl. Členovi se doručují písemnosti na adresu k tomu určenou, kterou družstvu naposledy sdělil.
5. Družstvo je oprávněno písemné oznámení, které se týká všech nebo většího počtu nájemců jednotek, doručit i vhozením do schránky příslušného nájemce, současně je však povinno toto datované oznámení vyvěsit na tabuli v přízemí budovy.
6. Družstvo se při své činnosti řídí příslušnými právními předpisy.
7. 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 atd.

## Článek XXIII. Závěrečná ustanovení

V případech, které nejsou řešeny těmito stanovami, se postupuje podle příslušných ustanovení obchodního zákoníku (č. 513/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů), občanského zákoníku (č. 40/1964 Sb., ve znění pozdějších předpisů), a podle ostatních platných právních předpisů. Toto znění stanov bylo přijato členskou schůzí dne **14. června 2006**. Tímto dnem nabývají tyto stanovy účinnosti.

-----



Ing. Jiří Konečný  
předseda družstva  
v.r.

Ing. Ondřej Crhák  
místopředseda družstva  
v.r.

**Ing. František Vlach**  
místopředseda družstva  
v.r.