

S T A N O V Y

Bytového družstva T 7, 9, 11
Šumperk, Temenická 2577/9, PSČ 787 01

ČÁST I. **Základní ustanovení**

Čl. 1

Družstvo přijalo název firmy „Bytové družstvo T 7, 9, 11“, má sídlo Temenická 2577/9, 787 01 Šumperk.

Čl. 2

1. Družstvo je společenstvím neuzavřeného počtu osob, jehož hlavním posláním je udržovat společnými prostředky byty, hospodařit s nimi a tak se podílet na uspokojování svých bytových potřeb a tím i obecného zájmu.
2. Družstvo je právnickou osobou, vystupuje v právních vztazích svým jménem a za porušení svých závazků odpovídá celým majetkem.

ČÁST II. **Předmět činnosti**

Čl. 3

1. Předmětem činnosti družstva je pronájem bytů a nebytových prostor a poskytování základních služeb spojených s užíváním bytů, nebytových a společných prostor. Dále je předmětem činnosti zabezpečování provozu, správy, údržby a oprav bytového a nebytového fondu včetně pozemku ve vlastnictví družstva nebo členů družstva (a ve spoluvlastnictví družstva a jeho členů). Účelem této činnosti není dosažení zisku.
2. Tím se rozumí zejména:
 - a) přidělování uvolněných družstevních bytů a nebytových prostor a uzavírání nájemních smluv,
 - b) převádění „jednotek“ do vlastnictví členů podle zákona o vlastnictví bytů,
 - c) poskytování základních služeb spojených s užíváním bytů a nebytových a společných prostor,
 - d) zabezpečování údržby, oprav, rekonstrukce a modernizace bytového a nebytového fondu včetně pozemku,
 - e) zabezpečování hospodaření a správy bytového a nebytového fondu včetně pozemku, resp. domu, zejména po stránce právní, finanční a účetní,
 - f) zabezpečování provozu budovy, resp. domu, provádění kontrol jeho technického stavu.
 - g)

ČÁST III. Členství v družstvu

Čl. 4 Vznik členství

1. Členem družstva může být:
 - a) zletilý občan s občanstvím České republiky a trvalým pobytem na území České republiky. Nezletilý občan se může stát členem družstva z důvodů dědění nebo v případech uvedených v čl. 15 a dále
 - b) členem družstva se může při splnění podmínek 4/1a) stát i vlastník bytu jako nebydlící člen družstva.
2. Za člena družstva nemusí být přijat občan, jemuž členství v družstvu zaniklo již dříve vyloučením podle čl. 20.
3. Členství právnických osob je vyloučeno.
4. Spoluvlastnictví družstevního podílu je vyloučeno.
5. Zastavení družstevního podílu je vyloučeno.
6. Osoby, které se nestanou členy družstva, zůstávají nájemníky – nečleny družstva. Jsou povinny uzavřít s družstvem nové nájemní smlouvy do tří měsíců ode dne vzniku družstva, resp. ode dne oprávnění družstva vykonávat vlastnická práva k budově.

Čl. 5

1. Členství vzniká dnem, kdy představenstvo rozhodne o přijetí za člena na základě písemné přihlášky. K přihlášce musí být připojeno potvrzení o zaplacení zápisného ve výši 300,-- Kč, základního členského vkladu ve výši 1.000,-- Kč a případně dalšího členského vkladu ve výši určené představenstvem pro případ výstavby (přístavby, půdní vestavby) domu. Rovněž lze poskytnout družstvu jako další členský vklad plnění dohodnuté ve smlouvě o převodu bytu do vlastnictví.
2. Představenstvo je povinno rozhodnout o přihlášce nejpozději na první schůzi v měsíci následujícím po dni, kdy byla družstvu doručena. Toto rozhodnutí musí být členu doručeno doporučeným dopisem.

Čl. 6

Přechod a převod členství

1. Smrtí člena přechází jeho členství v družstvu na dědice, kterému připadl členský podíl. Pokud na základě rozhodnutí soudu je více dědiců, uzavře družstvo nájemní smlouvu k bytu pouze s jedním dědicem (manželi) určeným dodatečnou dohodou dědiců nebo dodatečným rozhodnutím soudu.
2. Člen může převést svá práva a povinnosti spojená s členstvím v družstvu na jinou osobu.
3. Členství přechází i jiným způsobem stanoveným zákonem.

Čl. 7

Společné členství manželů

1. Vznikne-li jednomu z manželů za trvání manželství právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, vznikne společným nájmem bytu i společné členství manželů v družstvu.
2. Právo společného nájmu družstevního bytu manželi i společné členství manželů v družstvu vznikne také v případě přechodu a převodu členství na jednoho z manželů podle čl. 6.
3. Společné členství manželů podle odst. 1 a 2 nevznikne, jestliže manželé spolu trvale nežijí.
4. Ze společného členství jsou oba manželé oprávněni a povinni společně a nerozdílně. Manželé jako společní členové mají jeden hlas.

Čl. 8

1. Vznikem společného členství manželů nezaniká to individuální členství kteréhokoliv z nich, které se nepřeměnilo na jejich členství společné.
2. Existence společného členství manželů nevylučuje vznik individuálního členství kteréhokoliv z nich v tomtéž nebo jiném bytovém družstvu.

Čl. 9

Splynutí, přeměna a rozdělení členství

Splynutí členství

1. Jestliže člen získá v témže družstvu další členství, např. z důvodu dědění, převodem členských práv a povinností, sloučením družstev a převodu části majetku, vyzve družstvo člena, aby provedl některou z dispozic s členstvím podle čl. 14 a 15. Jestliže člen nevykoná tuto dispozici do třech měsíců od výzvy družstva, splyne takto získané členství s členstvím původním v jediné členství.
2. Z důvodů uvedených v odst. 1 splynou navzájem i společná členství manželů. Vznikem společného členství manželů nesplyne to individuální členství kteréhokoliv z nich, které se nepřeměnilo na jejich společné členství.
3. Při splynutí členství podle odst. 1 a 2 platí délka nejstaršího členství. Členská práva a povinnosti z takto splynutého členství zůstávají členovi zachovány.

Čl. 10

Přeměna členství

K přeměně členství dochází v těchto případech:

- a) společné členství manželů se mění na individuální členství jednoho z bývalých manželů nebo na individuální členství každého z nich v případě uvedeném v čl. 22,
- b) individuální členství zůstavitele se v případě uvedeném v čl. 19 mění na samostatné členství (nebo společné členství) každého z dědiců jednotlivých členských podílů zůstavitele,
- c) individuální členství jednoho z manželů, společných nájemců družstevního bytu se výměnou družstevního bytu mění na společné členství manželů,

- d) individuální členství nájemníka družstevního bytu se převodem členských práv a povinností na jednoho z manželů za trvání manželství mění na společné členství manželů.

Čl. 11

Členská práva a povinnosti

1. Člen družstva má právo zejména:
- účastnit se osobně nebo prostřednictvím svého zákonného zástupce na jednání a rozhodování členské schůze,
 - být volen do orgánů družstva, má-li plnou způsobilost k právním úkonům,
 - účastnit se veškeré družstevní činnosti a požívat výhod, které družstvo svým členům poskytuje,
 - předkládat návrhy na zlepšení činnosti družstva, obracet se s podněty, připomínkami nebo stížnostmi, týkajícími se činnosti družstva k příslušným orgánům družstva a být o jejich vyřízení informován,
 - na přidělení konkrétně určeného bytu, splatí-li členský podíl příp. dodatečný členský vklad na výzvu družstva a ve lhůtě jím stanovené. Člen má právo na vydání rozhodnutí o přidělení bytu do třiceti dnů po vzniku práva na přidělení bytu,
 - na uzavření smlouvy s družstvem o převodu vlastnictví bytu (jehož je nájemcem) a spoluvlastnictví ke společným částem budovy v dohodnuté, přiměřené lhůtě, a to za předpokladu, že podal družstvu písemnou výzvu a že jsou splněny všechny podmínky pro převod, zejména, že již uhradil cenu (event. úvěr) a další náklady, které připadají na převáděný byt (nebytový prostor) včetně pozemku, jakož i náklady s převodem vlastnictví spojené.
2. Právům členů družstva odpovídají příslušné povinnosti družstva.

Čl. 12

1. Člen družstva je povinen zejména:
- dodržovat stanovy a plnit usnesení orgánů družstva,
 - uhradit základní členský vklad, popřípadě doplatek členského vkladu a další členský vklad ve stanovené výši a lhůtě,
 - platit nájemné a úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu nebo zálohy na ně,
 - hradit příspěvky na činnost družstva a hradit poplatky za úkony ve výši určené členskou schůzí,
 - chránit družstevní majetek, dodržovat domovní řád, provozní řád nebytových prostor, předpisy o požární ochraně a řádně užívat a udržovat byt, jakož i společné prostory a zařízení domu a řádně užívat plnění poskytovaná s užíváním bytu,
 - převzít byt na základě smlouvy o nájmu bytu, který je způsobilý k užívání ve lhůtě stanovené družstvem, nebo uhradit družstvu újmu, která mu vznikne opožděným převzetím bytu,
 - oznamovat družstvu neprodleně změny týkající se člena a příslušníků jeho domácnosti, které jsou podstatné pro vedení členské a bytové evidence a rozúčtování záloh úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu,
 - umožnit pověřeným zástupcům družstva po předchozím oznámení zjištění technického stavu bytu,

- i) přispívat na úhradu ztráty družstva za kalendářní rok na základě rozhodnutí členské schůze až do výše základního členského vkladu,
 - j) nepřipustit znečišťování prostor domů a nezastavěné plochy výkaly domácích zvířat, která vlastní i těch, které vlastní osoby u něj se nacházející.
2. Povinnostem členů družstva odpovídají příslušná práva družstva.

Čl. 13

Majetková účast člena v družstvu

1. Majetkovou účastí člena v družstvu je základní členský vklad a členský podíl (další členský vklad). Členský podíl 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.

Čl. 14

Převod členských práv a povinností

1. Převod práv a povinností spojených s členstvím v družstvu na základě dohody nepodléhá souhlasu představenstva.
2. Členská práva a povinnosti spojená s členstvím přecházejí na nabyvatele ve vztahu k družstvu předložením smlouvy o převodu členství v družstvu nebo pozdějším dnem uvedeným v této smlouvě s úředně ověřenými podpisy v kanceláři družstva.

Čl. 15

Zánik členství

Členství v družstvu zaniká:

- a) dohodou,
- b) vystoupením,
- c) smrtí člena,
- d) vyloučením,
- e) zánikem družstva likvidací,
- f) i jiným způsobem stanoveným zákonem.

Čl. 16

Dohoda

1. Dohodne-li se družstvo a člen na skončení členství, končí členství sjednaným dnem.
2. Dohodu o skončení členství uzavírají družstvo a člen písemně. Jedno vyhotovení dohody o skončení členství vydá družstvo členovi.

Čl. 17

Vystoupení

1. Člen může z družstva vystoupit. Členství zaniká uplynutím doby dvou měsíců. Tato doba začíná prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení písemného oznámení člena o vystoupení z družstva.

2. Člen, který nesouhlasí s převodem svých členských práv a povinností na právního nástupce družstva, může z družstva vystoupit ke dni, kdy k tomuto převodu má dojít, když to oznámí představenstvu.
3. Oznámení o vystoupení může člen odvolat jen písemně a se souhlasem představenstva družstva.

Čl. 18

Zánik členství úmrtím člena

1. Zemřeli člen a nejde-li o společné členství manželů, přechází dnem jeho smrti členství v družstvu na dědice, kterému připadl základní členský vklad nebo členský podíl a který požádal o členství. Dědic doloží dědictví příslušným dokladem.
2. S přechodem členství přechází na dědice i nájem družstevního bytu, popř. právo na uzavření nájemní smlouvy o nájmu družstevního bytu, jakož i právo na převod bytu do vlastnictví člena, pokud zemřelý člen uplatnil právo podle čl. 11 písm. f) stanov.
3. Nepřešlo-li členství na dědice, zaniká dnem smrti člena.

Čl. 19

Vyloučení

1. Představenstvo může rozhodnout o vyloučení člena jestliže:
 - a) závažným způsobem nebo opětovně a přes písemnou výstrahu, porušuje své členské povinnosti určené zákonem nebo stanovami,
 - b) byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu, jeho majetku nebo proti členům družstva,
2. Představenstvo může rozhodnout o vyloučení člena jen do tří měsíců ode dne, kdy zjistilo důvod pro vyloučení, nejpozději však do jednoho roku ode dne, kdy tento důvod vznikl.
3. Je-li jednání člena, v němž lze spatřovat důvod k vyloučení podle odst. 1 písm. b) předmětem šetření jiného orgánu, začíná lhůta tří měsíců podle odst. 2 dnem, kdy se družstvo dozvědělo o výsledku tohoto šetření.
4. Rozhodnutí o vyloučení z družstva musí být doručeno do vlastních rukou. V rozhodnutí o vyloučení člena z družstva musí být uveden důvod podle odst. 1, který nelze dodatečně měnit. Členství zaniká dnem, kdy bylo doručeno rozhodnutí představenstva o vyloučení členovi.
5. Nesouhlasí-li člen s rozhodnutím představenstva o vyloučení, může do 15-ti dnů od doručení písemného rozhodnutí podat odvolání k členské schůzi. Odvolání má odkladný účinek.
6. Soud na návrh člena, kterého se rozhodnutí týká, prohlásí rozhodnutí členské schůze o vyloučení za neplatné, je-li v rozporu s právními předpisy nebo stanovami.

Čl. 20

Likvidace družstva

Členství zaniká po zrušení družstva a ukončení jeho likvidace dnem výmazu družstva z obchodního rejstříku.

Čl. 21

Zánik společného členství manželů

1. Společné členství manželů zaniká:
 - a) smrtí jednoho z manželů,
 - b) písemnou dohodou rozvedených manželů,
 - c) rozhodnutím soudu o zrušení práva společného nájmu bytu rozvedenými manželi.
2. Zanikne-li společné členství manželů v družstvu smrtí jednoho z nich, zůstává členem družstva a nájemcem družstevního bytu pozůstalý manžel. Po rozvodu manželství zůstává členem družstva a nájemcem družstevního bytu ten z rozvedených manželů, který byl určen dohodou rozvedených manželů nebo rozhodnutím soudu.
3. Společné členství manželů v družstvu zaniká i převodem jejich členských práv a povinností, jejich písemnou dohodou s družstvem, vystoupením z družstva, vyloučením a zánikem družstva po ukončení likvidace.
4. 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.

Čl. 22

Majetkové vypořádání

1. Zánikem členství podle článku 16 stanov za trvání družstva vzniká bývalému členu nebo jeho dědicům nárok na vypořádací podíl. Zápisné se nevrací.
2. Nárok na výplatu vypořádacího podílu vznikne uplynutím tří měsíců po schválení roční účetní závěrky za rok, ve kterém členství zaniklo. Pokud to hospodářská situace družstva dovoluje, může uspokojit tento nárok nebo jeho část i dříve.
3. Výplata vypořádacího podílu je vázána vždy na uvolnění družstevního bytu, pokud byl člen nájemcem.
4. Při výplatě vypořádacího podílu započte družstvo své splatné pohledávky vůči bývalému členu. O takovou započitatelnou částku se vypořádací podíl sníží. Pro určení vypořádacího podílu se použije ust. § 233 odst. 3 obč.zák.
5. Zánikem členství v důsledku převodu práv a povinností spojených s členstvím nebo výměnou bytu nevzniká dosavadnímu členu vůči družstvu nárok na vypořádací podíl. Vzájemné nároky si účastníci převodu nebo výměny vypořádají mezi sebou.

Čl. 23

Členská evidence

1. Družstvo vede evidenci všech svých členů a udržuje ji v souladu se skutečným stavem.
2. Do členské evidence se zapisuje kromě jména, bydliště a rodného čísla člena i výše zápisného, základního členského vkladu a členského podílu, datum jejich zaplacení, popř. další rozhodné skutečnosti. V evidenci se bez zbytečného odkladu vyznačí všechny změny evidovaných skutečností.
3. Představenstvo družstva umožní každému, kdo prokáže právní zájem, aby do evidence nahlédl.
4. Člen družstva má právo nahlížet do té části, která se týká jeho členství, žádat o vydání potvrzení o svém členství a obsahu jeho zápisu v evidenci.

ČÁST IV. Orgány družstva

Čl. 24

Orgány družstva jsou:

- a) členská schůze,
- b) představenstvo,
- c) kontrolní komise,
- d) domovní důvěrník.

Čl. 25

Do orgánů družstva mohou být voleni jen členové družstva starší 18 let.

Čl. 26

1. Orgány družstva mohou jednat jen o záležitostech, které podle stanov družstva spadají do jejich působnosti.
2. Kolektivní orgány družstva rozhodují na základě řádného svolání všech členů orgánu.
3. Kolektivní orgány družstva jsou způsobilé se usnášet, jen je-li přítomna nadpoloviční většina jejich členů. Usnesení je přijato, hlasovala-li pro ně nadpoloviční většina přítomných, pokud stanovy neurčují jinak.

Čl. 27

1. Funkční období členů orgánů družstva činí tři roky.
2. Členové orgánu družstva mohou být voleni opětovně.

Čl. 28

1. Členové orgánů družstva jsou povinni vykonávat své funkce svědomitě, plnit svěřené úkoly a dodržovat obecně závazné právní předpisy a stanovy. Pokud při výkonu funkce způsobí družstvu škodu, odpovídají za ni v rozsahu stanoveném zákonem.
2. Nároky družstva z odpovědnosti členů orgánů družstva za škodu uplatňuje představenstvo. Vůči členům představenstva uplatňuje nároky družstva kontrolní komise prostřednictvím jí určeného člena.
3. Tyto nároky družstva mohou být uplatněny u soudu jen s předchozím souhlasem členské schůze. Členská schůze může schválit i smír v této věci.

Čl. 29

1. Neplní-li člen voleného orgánu řádně svoji funkci, může jej před uplynutím funkčního období odvolat orgán, který jej zvolil a povolat dnem účinnosti odvolání náhradníka podle stanoveného pořadí.
2. Člen družstva, který je do své funkce zvolen, může z funkce odstoupit, je však povinen oznámit to orgánu, jehož je členem. Jeho funkce končí dnem, kdy odstoupení projednal orgán, který ho zvolil. Příslušný orgán musí projednat odstoupení na svém nejbližším zasedání poté, kdy se o odstoupení dověděl, nejdéle však do tří měsíců. Po marném uplynutí této lhůty se odstoupení pokládá za projednané.

3. Zvolení náhradníci členů orgánů družstva nastupují namísto odstoupivšího člena dnem účinnosti odstoupení podle stanoveného pořadí.
4. Není-li náhradník zvolen, může orgán povolat zastupujícího člena až do doby, kdy může být provedena řádná volba nového člena. Zastupující člen má práva a povinnosti řádného člena.
5. Ustanovení odst. 2, 3, 4 platí i v případě, že členství v orgánu zanikne smrtí.

Čl. 30

1. Funkce člena představenstva a člena kontrolní komise jsou vzájemně neslučitelné.
2. Členové představenstva a kontrolní komise družstva, nesmějí být podnikateli ani členy statutárních a dozorčích orgánů právnických osob s obdobným předmětem činnosti.

Čl. 31

1. Každému členu družstva i každému členu orgánu družstva náleží jeden hlas.
2. V orgánech družstva se hlasuje veřejně. V jednotlivých případech se může jednat orgán usnést na hlasování tajném.
3. V představenstvu a kontrolní komisi lze usnesení přijmout hlasováním uskutečněným písemně nebo pomocí prostředků sdělovací techniky, jestliže s tímto způsobem hlasování projeví souhlas všichni členové orgánu. Pro tento případ se hlasující pokládají za přítomné.

Čl. 32

1. Orgány družstva jednají o záležitostech, které byly uvedeny na schváleném pořadu jednání, popř. o záležitostech, o jejichž projednávání se orgán dodatečně usnesl.
2. Jednání orgánů spočívá v přednesení podnětu k jednání, v rozpravě a zpravidla je zakončena usnesením. Jednání je třeba vést tak, aby byl zjištěn skutečný stav věcí.

Čl. 33

1. O průběhu jednání všech orgánů družstva se pořizuje zápis, který musí obsahovat:
 - a) datum a místo konání schůze,
 - b) přijatá usnesení,
 - c) výsledky hlasování,
 - d) nepřijaté námítky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování.
2. Přílohu zápisu tvoří seznam účastníků jednání, pozvánka na něj a podklady, které byly předloženy k projednáváním bodům.
3. Každý člen má právo vyžádat si zápis a jeho přílohy k nahlédnutí.
4. Schválení usnesení členské schůze družstvo zveřejní způsobem v družstvu obvyklým do 15 dnů ode dne jeho přijetí (na domy).

Čl. 34

Členská schůze

1. Členská schůze je nejvyšším orgánem družstva, kde uplatňují členové své právo řídit záležitosti družstva, kontrolovat činnost družstva a jeho orgánů.

2. Do výlučné působnosti členské schůze patří:
 - a) přijímat a měnit stanovy a jednací řád,
 - b) volit a odvolávat členy představenstva a kontrolní komise v počtu a způsobem, který sám určí,
 - c) volit náhradníky členů představenstva a kontrolní komise a stanovit pořadí, podle kterého náhradníci nastupují namísto odstoupivších členů představenstva a kontrolní komise,
 - d) projednávat a schvalovat zprávy představenstva a kontrolní komise o činnosti družstva,
 - e) rozhodovat o základních otázkách koncepce rozvoje, schvalovat zásady hospodaření, řádnou účetní závěrku a rozhodovat o tom, jak se naloží se ziskem a uhradí případná ztráta,
 - f) schvalovat statuty fondů,
 - g) rozhodovat o zvýšení nebo snížení zapisovaného základního kapitálu,
 - h) rozhodovat o odvoláních proti usnesením představenstva,
 - i) rozhodovat o rozdělení, přeměně, sloučení, splynutí a o jiném zrušení družstva nebo o změně právní formy,
 - j) stanovit zásady pro určování výše nájemného za užívání bytu a za plnění poskytovaná s užíváním bytu, způsob jejich vyúčtování a způsob placení,
 - k) stanovit výši poplatků za úkony prováděné družstvem z podnětu či ve prospěch jednotlivého člena,
 - l) projednávat stížnosti členů,
 - m) určovat povinnosti členů dle čl. 12 stanov,
 - n) 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.

Čl. 35

1. Jednání členské schůze družstva svolává představenstvo podle potřeby, nejméně jednou ročně,
2. Členská schůze musí být svolána nejpozději do šedesáti dnů, požádá-li o to písemně
 - a) jedna třetina členů družstva,
 - b) kontrolní komise.
3. Pořad jednání musí být oznámen na pozvánkách zaslaných nejpozději 15 dnů před zasedáním členské schůze. Písemné pozvánky dále obsahují datum, hodinu a místo jednání. Spolu s pozvánkou se zpravidla zasílají i písemné podkladové materiály.
4. Na členskou schůzi musí být pozváni všichni členové družstva. Členové představenstva a kontrolní komise se členské schůze zúčastní z titulu své funkce s právem hlasovacím.
5. Při hlasování má každý člen jeden hlas. Člena může zastupovat pouze písemně zmocněná osoba.
6. Členské schůze mohou být konány formou dílčích schůzí. Při rozhodování se sčítají hlasy odevzdané na všech dílčích členských schůzích. Dílčí členské schůze nemohou rozhodovat o zániku družstva a v případech dle čl. 34, bod 2, písm. e), g), i) a n) stanov.

Čl. 36

Není-li členská schůze schopna se usnášet, svolá představenstvo náhradní schůzi tak, aby se konala do tří týdnů ode dne, kdy se měla konat schůze původně svolaná. Náhradní schůze musí mít nezměněný pořad jednání a je schopna usnášet se, je-li přítomna alespoň 1/4 členů. Usnesení je přijato, hlasovala-li pro ně nadpoloviční většina přítomných členů.

Čl. 37

Na návrh člena družstva 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 námítky na členské schůzi, která usnesení přijala, nebo jestliže námitku oznámil představenstvu do jednoho měsíce od konání členské schůze. Návrh soudu lze podat jen do jednoho měsíce ode dne, kdy člen požádal o zaprotokolování námítky nebo od oznámení námítky představenstvu.

Čl. 38

Představenstvo

1. Představenstvo je výkonným a statutárním orgánem družstva, řídí činnost družstva a rozhoduje o všech záležitostech, pokud nejsou zákonem, stanovami nebo rozhodnutím členské schůze vyhrazeny jinému orgánu. Za svou činnost odpovídá členské schůzi. Počet členů představenstva je stanoven na pět.
2. Představenstvo zabezpečuje a kontroluje plnění usnesení členské schůze, pravidelně mu podává zprávy o své činnosti a o činnosti družstva, svolává a připravuje jeho jednání.
3. Představenstvo má maximálně pět členů a dva náhradníky bez hlasovacího práva.
4. Členové představenstva a jeho náhradníci se volí z členů družstva tak, aby členové představenstva nebyli mezi sebou nebo se členy kontrolní komise manžely, příbuznými v řadě přímé, nebo sourozenci.
5. Představenstvo volí ze svých členů předsedu družstva (představenstva), (dále je „předseda“) popř. místopředsedu.
6. Představenstvo se schází podle potřeby zpravidla jednou za měsíc. Musí se sejít do deseti dnů od doručení podnětu kontrolní komise, jestliže na její výzvu nedošlo k nápravě nedostatků.
7. Schůzi představenstva se mohou zúčastnit s hlasem poradním pověřeni členové kontrolní komise.

Čl. 39

1. Představenstvo je oprávněno jednat jménem družstva navenek ve všech věcech. Jménem představenstva jedná předseda a v době jeho nepřítomnosti nebo zaneprázdnění kterýkoli člen představenstva.
2. Právní úkony představenstva, pro které je předepsána písemná forma, podepisuje za družstvo předseda a další člen představenstva.
3. Představenstvo může na základě písemné plné moci pověřit zastupováním družstva i jiné občany a organizace.

Čl. 40

1. Schůzi představenstva svolává a řídí předseda, popř. pověřený člen představenstva.
2. Jednotlivé záležitosti předložené k projednání uvádí a odůvodňuje zpravidla ten, kdo je předkládá, přičemž současně předkládá i návrh usnesení.

Čl. 41

1. Předsedovi přísluší:
 - a) organizovat a řídit jednání a práci představenstva,
 - b) řídit běžnou činnost družstva.
2. Za výkon funkce odpovídá předseda představenstvu.

Čl. 42

Organizování práce představenstva

V této činnosti předseda družstva:

- a) svolává a řídí schůze představenstva a navrhuje program jeho jednání,
- b) organizuje přípravu schůzí představenstva a rozhoduje o přizvání dalších účastníků jednání,
- c) jedná jménem představenstva navenek ve všech věcech družstva,
- d) podepisuje s dalším členem představenstva právní úkony, pro které je předepsána písemná forma.

Čl. 43

Rozhodování o bytových otázkách

1. V této činnosti se představenstvo řídí rozhodnutím členské schůze.
2. O žádosti členů rozhoduje představenstvo nejdéle do 30 dnů od jejich podání.
3. O činnosti představenstva podle odst. 1 informuje předseda členskou schůzí.

Čl. 44

Kontrolní komise

1. Kontrolní komise je oprávněna kontrolovat veškerou činnost družstva a projednávat stížnosti členů družstva. Počet členů kontrolní komise je stanoven na tři.
2. Kontrolní komise se vyjadřuje k řádné účetní závěrce, k návrhu na rozdělení zisku a na úhradu ztráty družstva.
3. Pověření členové kontrolní komise jsou oprávněni se zúčastnit zasedání všech orgánů družstva.
4. Na zjištěné nedostatky upozorňuje kontrolní komise představenstvo a vyžaduje zjednání nápravy.
5. K jednotlivým úkonům může kontrolní komise pověřit jednoho nebo více členů, kteří v této věci mají oprávnění žádat informace v rozsahu oprávnění kontrolní komise.
6. Neodstraní-li představenstvo zjištěné nedostatky, je kontrolní komise oprávněna požádat představenstvo o svolání členské schůze.

Čl. 45

1. Kontrolní komise má maximálně pět členů.
2. Členové kontrolní komise a její náhradníci 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 a pracovníci družstva.
3. Kontrolní komise volí ze svých členů předsedu a místopředsedu, o způsobu volby rozhoduje komise.
4. Kontrolní komise odpovídá za svou činnost členské schůzi a podává jí zprávy o své činnosti. Na ostatních orgánech družstva je nezávislá.

Čl. 46

1. Kontrolní komise se schází podle potřeby, nejméně jednou za tři měsíce.
2. Schůzi svolává a řídí předseda, popř. pověřený člen kontrolní komise.
3. Podklady pro jednání schůzí, zejména zprávy o vykonaných prověrkách, kontrolách a revizích, jakož i návrhy na opatření, připravují a kontrolní komisi předkládají ve stanovených lhůtách pověřeni členové komise, kteří také komisi informují o průběhu prověrek a kontrol.

Čl. 47

Domovní důvěrník

Domovní důvěrník je volen obyvateli domu na domovní besedě na období pěti let a to z řad členů družstva v domě bydlících. Domovní důvěrník je orgánem řízeným představenstvem. Jeho úkolem je podílet se na správě družstevního domovního majetku. K volbě a odvolání domovního důvěrníka je třeba, aby na domovní besedě byla přítomna alespoň polovina členů. O volbě a odvolání rozhoduje nadpoloviční většina přítomných. V závažných případech může domovního důvěrníka odvolat představenstvo a na místo něj navrhnout jiného.

Čl. 48

Společenství vlastníků jednotek

Působnost společenství vlastníků bytů je dána zák. č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, ve smyslu ustanovení zák. č. 103/2000 Sb.

ČÁST V.

Hospodaření družstva

Čl. 49

Způsob použití zisku a úhrady, případné ztráty a zřízení fondů družstva

1. O použití zisku a určení zisku, který se má případně rozdělit mezi členy a o úhradě případné ztráty rozhoduje členská schůze při projednání řádné účetní závěrky, a to v souladu s ust. § 236 odst. 2 obch. zák. Spolu s řádnou účetní závěrkou navrhne předseda i způsob rozdělení a užití zisku, popřípadě způsob úhrady ztrát.
2. Družstvo zřizuje tyto fondy: fond základního kapitálu, nedělitelný fond, pořizovací fond, provozní fond a rezervní fond.

Čl. 50

Fond základního kapitálu

1. Základní kapitál tvoří souhrn základních členských vkladů (ZČV), popř. další majetkové účasti členů.
2. Základní kapitál se eviduje podle jednotlivých členů. Používá se rovněž k vrácení ZČV při zániku členství.
3. Zapisovaný základní kapitál činí 59.000,-- Kč. Jeho výše nesmí klesnout pod částku 50.000,-- Kč za trvání družstva.

Čl. 51

Nedělitelný fond

1. Při svém vzniku zřizuje družstvo ze zákona nedělitelný fond ve výši 10 % zapisovaného základního kapitálu.
2. Družstvo doplňuje nedělitelný fond nejméně o 10 % ročního čistého zisku až do doby, kdy výše nedělitelného fondu dosáhne částky, rovnající se polovině zapisovaného kapitálu družstva.
3. Nedělitelný fond se nesmí použít za trvání družstva k rozdělení mezi členy s výjimkou stanovenou zvláštním zákonem.

Čl. 52

Fond pořizovací

1. Fond pořizovací se tvoří z dalších členských vkladů peněžního plnění členů družstva („členský podíl“).
2. Prostředky fondu se použijí výlučně na úhradu nákladů spojených s koupí obytné budovy včetně zaplacení kupní ceny.
3. Fond je tvořen prostředky poskytovanými členy družstva na koupi obytné budovy, resp. k úhradám splátek kupní ceny podle splátkového kalendáře.

Čl. 53

Fond provozní

1. Fond je tvořen z pravidelných měsíčních úhrad placených členy družstva, popř. nájemci nebo uživateli.
2. Prostředky fondu se používají na úhrady za běžné provozní a správní náklady, které proplácí družstvo zejména na základě došlých faktur a jiných dokladů.
3. Prostředky fondu se evidují podle jednotlivých členů, popř. nájemců nebo uživatelů a vyúčtovávají se ročně podle skutečného či rozpočítaného odběru služeb jednotlivými členy družstva, popř. jinými odběrateli služeb.

Čl. 54

Rezervní fond

1. Fond rezervní se dlouhodobě vytváří na vrub nákladů pravidelným příspěvkem, který je součástí úhrad či příspěvků dle rozhodnutí příslušného orgánu v rámci družstva.
2. Rezerva se používá na úhradu nákladů na údržbu a opravy společné části bytového fondu (opravy povrchu, společných instalací až k bytovým uzávěrům, měřičům apod.).
3. Nevyčerpaná rezerva se převádí do příštího roku.

4. Opravy a údržbu bytu a jeho zařízení si zajišťuje a plně hradí ze svého uživatel družstevního bytu (ateliéru, garáže, nebytového prostoru).

ČÁST VI.

Zrušení, likvidace a změna právní formy družstva

Čl. 55

1. Družstvo se zrušuje:
 - usnesením členské schůze,
 - zrušením konkurzu po splnění rozvrhového usnesení nebo zrušením konkurzu z důvodu, že majetek úpadce nepostačuje k úhradě nákladů konkurzu, a nebo zamítnutím návrhu na prohlášení konkurzu pro nedostatek majetku,
 - rozhodnutím soudu.
2. O rozhodnutí členské schůze o zrušení musí být pořízen notářský zápis.
3. Družstvo zaniká výmazem z obchodního rejstříku.
4. Družstvo může změnit právní formu na obchodní společnost. Při změně právní formy nezaniká právnická osoba. Na změnu právní formy družstva se použijí přiměřeně ustanovení o změně právní formy obchodní společnosti. Člen družstva, který se změnou právní formy nesouhlasí, má právo na vypořádání, jestliže se účastnil členské schůze, pro změnu právní formy nehlasoval a po změně právní formy nevykonával práva společníka.

Čl. 56

Průběh likvidace družstva upravuje obchodní zákoník. Likvidátora jmenuje a odvolává členská schůze.

Čl. 57

Sloučení, splynutí a rozdělení

Usnesení členské schůze o sloučení, splynutí nebo rozdělení družstva musí obsahovat určení právního nástupce a vymezení obchodního jmění, které na něj přechází. Při rozdělení družstva členská schůze určí, jak se jmění družstva a jeho členové rozdělí. Při tomto určení se vezme zřetel na oprávněné zájmy jednotlivých členů.

Čl. 58

1. Při splynutí družstev přechází jmění a členství na nově vzniklé družstvo dnem, ke kterému bylo nově vzniklé družstvo zapsáno do obchodního rejstříku.
2. Při sloučení družstva s jiným družstvem jmění slučovaného družstva a členství přecházejí na přejímající družstvo ke dni výmazu slučovaného družstva z obchodního rejstříku.
3. Při rozdělení družstva jmění družstva a členství přecházejí na družstva vzniklá rozdělením ke dni, kdy tato družstva byla zapsána do obchodního rejstříku.
4. V obchodním rejstříku se provede výmaz zanikajícího družstva a zápis družstva vzniklého splynutím nebo družstev vzniklých rozdělením. Výmaz družstva zaniklého

sloučením a zápis změny u družstva, s nímž bylo sloučeno, se provede rovněž k témuž dni.

Čl. 59

Převod části majetku družstva

Převádí-li družstvo jednotlivé obytné domy nebo objekty s nebytovými prostory jinému bytovému družstvu, musí s přejímajícím družstvem dohodnout i převod členství nájemců družstevních bytů a nebytových prostor v těchto domech nebo objektech. K takovému převodu je třeba souhlasu členů – nájemců těchto bytů.

Souhlasu těchto nájemců je třeba v případě, má-li být družstevní objekt odprodán jinému právnímu subjektu než družstvu. Současně s převodem jednotlivých obytných domů nebo objektů s nebytovými prostory převede družstvo převádějící družstvu přejímajícímu:

- a) zůstatky všech fondů, příslušných k objektu,
- b) veškerá ostatní práva a závazky, týkající se převáděného majetku.

Čl. 60

1. Soud může na návrh státního orgánu, orgánu nebo člena družstva nebo osoby, která osvědčí právní zájem, rozhodnout o zrušení družstva a jeho likvidaci, jestliže:
 - a) počet členů družstva klesl pod pět členů,
 - b) souhrn členských vkladů klesl pod částku 50.000,-- Kč,
 - c) uplynuly dva roky ode dne, kdy skončilo funkční období orgánů družstva a nebyly zvoleny nové orgány, nebo byla porušena povinnost svolat členskou schůzi, anebo družstvo po dobu delší než dva roky neprovozuje žádnou činnost,
 - d) družstvo porušilo povinnost vytvářet nedělitelný fond,
 - e) družstvo porušuje ustanovení o předmětu činnosti,
 - f) založením, splnutím nebo sloučením družstva byl porušen zákon.
2. Soud může před rozhodnutím o zrušení družstva stanovit lhůtu k odstranění důvodu, pro který bylo zrušení navrženo.

Čl. 61

Likvidace družstva

1. Usnesením členské schůze družstvo vstupuje do likvidace, likvidátory jmenuje členská schůze.
2. Likvidátoři jsou povinni vypracovat před rozdělením likvidačního zůstatku návrh na jeho rozdělení, který projednává členská schůze. Návrh na rozdělení musí být na požádání předložen každému členovi družstva.
3. Likvidační zůstatek se rozdělí postupně tak, že každému členu se uhradí částka do výše jeho základního členského vkladu. Zbytek likvidačního zůstatku se rozdělí mezi členy podle rozsahu, v jakém se podílejí na základním kapitálu družstva.
4. Každý člen družstva nebo jiná oprávněná osoba může do tří měsíců ode dne konání členské schůze navrhnout, aby soud prohlásil usnesení členské schůze o rozdělení likvidačního zůstatku za neplatné. Do uplynutí lhůty tří měsíců a nebo do pravomocného rozhodnutí soudu nesmí být likvidační zůstatek rozdělen.
5. Při likvidaci družstva se použijí přiměřeně ust. §§ 70–75 obch.zák. Ustanovení odst. 3 se uplatní obdobně.

ČÁST VII. Společné ustanovení

Čl. 62

1. Rozhodnutí orgánů družstva, dotýkající se jednotlivých členů družstva nebo jednotlivých orgánů družstva, se oznamují těmto členům nebo orgánům.
2. Lhůta k podání odvolání činí patnáct dnů a počíná běžet dnem následujícím po doručení rozhodnutí.
3. Za včas podané se považuje i odvolání, které bylo podáno po uplynutí stanovené lhůty, nejpozději však do tří měsíců od doručení rozhodnutí, jestliže se člen řídil nesprávným poučením orgánu družstva o odvolání nebo jestliže poučení o odvolání nebylo dáno.
4. O odvolání proti rozhodnutí představenstva rozhoduje členská schůze, jejíž rozhodnutí je konečné, pokud stanovy neurčují jinak.
5. Odvolání proti rozhodnutí předsedy rozhoduje představenstvo, jehož rozhodnutí je konečné.
6. Představenstvo, popř. předseda může rozhodnout o odvolání sám, jestliže odvolání v plném rozsahu vyhoví.

Čl. 63

Podněty členů

O podnětech členů k rozhodnutím a činnosti orgánů družstva rozhodují orgány družstva nejdéle do šedesáti dnů od jejich podání. O jejich vyřízení informuje příslušný orgán družstva člena písemně.

Čl. 64

Doručování

1. Družstvo doručuje svým členům písemnosti zpravidla poštou nebo jiným vhodným způsobem, a to na adresu, kterou člen sdělil.
2. Doručení písemností doporučeným dopisem nebo do vlastních rukou je nutné pouze v případech určených těmito stanovami nebo jednacím řádem družstva.
3. Povinnost družstva doručit písemnost *doporučeným dopisem* je splněna, jakmile pošta písemnost doručí, nebo jakmile ji vrátí družstvu z poslední známé adresy člena jako nedoručitelnou. Tato povinnost je splněna i tehdy, jakmile je písemnost doručena funkcionářem nebo pracovníkem družstva a člen její převzetí písemně potvrdí.
4. Povinnost družstva doručit písemnost *do vlastních rukou* je splněna:
 - a) při doručování písemností funkcionářem nebo pracovníkem družstva jakmile člen její převzetí písemně potvrdí,
 - b) při doručování poštou, jakmile pošta písemnost do vlastních rukou doručí. Účinky doručení nastanou i tehdy, jestliže pošta písemnost vrátí družstvu jako nedoručitelnou a člen svým jednáním doručení zmařil, nebo jestliže člen přijetí písemnosti odmítl.

Čl. 65

Počítání lhůty

1. Lhůta určená podle dní počíná dnem, který následuje po události, jež je rozhodující pro její počátek.

2. Konec lhůty určené podle týdnů, měsíců nebo let připadá na den, který se pojmenováním nebo číslem shoduje se dnem, na který připadá událost, od níž lhůta počíná. Není-li takový den v měsíci, případně poslední den lhůty na jeho poslední den.
3. Byla-li lhůta prodloužena, má se v pochybnostech za to, že nová lhůta počíná dnem, který následuje po uplynutí lhůty původní.
4. Případně-li poslední den lhůty na sobotu, neděli nebo svátek, je posledním dnem lhůty následující pracovní den.
5. Lhůta pro podání je zachována, jestliže písemnost byla v poslední den lhůty doručena určenému adresátu nebo jestliže byla podána na poštu.
6. Představenstvo může ze závažných důvodů prominout zmeškání lhůty, požádá-li o to člen do patnácti dnů ode dne, kdy pominula příčina zmeškání a učinil-li v téže lhůtě zmeškaný úkon. Zmeškání lhůty nelze prominout, jestliže ode dne, kdy měl být úkon učiněn, uplynul jeden rok.

Čl. 66

1. Nájemní vztahy se řídí občanským zákoníkem a těmito stanovami.
2. Vztahy mezi členy družstva a družstvem, jakož i právní postavení družstva se řídí obchodním zákoníkem a těmito stanovami.
3. Vztahy k nečlenům družstva- nájemcům se řídí občanským zákoníkem. Výše nájemného je určena vyhláškou. Způsob placení stanoví usnesením členská schůze.
4. Nečlen družstva – nájemce bytu je povinen hradit drobné opravy v bytě včetně jeho zařízení, jakož i náklady spojené s běžnou údržbou bytu v rozsahu stanoveném v nájemní smlouvě.
5. Všichni nájemci družstevních bytů platí úhrady za užívání (nájemné) a zálohy za služby vždy nejpozději do 20-tého dne toho měsíce, za který je placeno. Tyto platby se provádějí způsobem stanoveným členskou schůzí. Za prodlení s placením je družstvo oprávněno účtovat poplatek z prodlení ve smyslu platných právních předpisů.
6. Nedoplatky z vyúčtování úhrad za užívání (nájemného) a záloh na služby musí nájemníci zaplatit do 15-ti dnů po zveřejnění vyúčtování. Vyúčtování schvaluje předseda družstva. Podané odvolání nemá odkladný účinek.

ČÁST VIII. Závěrečné ustanovení

Čl. 67

1. Tyto stanovy byly přijaty ustavující členskou schůzí dne 26. března 2001 a nabývají účinnosti stejným dnem.
2. Změny stanov byly přijaty na řádné členské schůzi dne 1. října 2014 a nabývají účinnosti stejným dnem.
3. V případech, které nejsou řešeny těmito stanovami, se postupuje podle příslušných ustanovení obchodního zákoníku (zák. č. 513/91 Sb., ve znění pozdějších předpisů), občanského zákoníku (zák. č. 40/64 Sb., ve znění pozdějších předpisů), zákona o vlastnictví bytů zák. č. 72/94 Sb. a podle ostatních právních předpisů.