

# **Stanovy**

## **Bytového družstva Stojanova 6**

### **I.**

#### **Úvodní ustanovení**

1. Účelem vzniku Bytového družstva Stojanova 6 (dále družstvo) je vytvoření právnické osoby za účelem koupě domu č.p. 370, na ulici Stojanova č. or. 6, v Brně a souvisejících pozemků p.č. 636 – zastavěná plocha a nádvoří a p.č. 637 – ostatní pl., v k.ú. Veverí, obec Brno.
2. Družstvo je společenstvím neuzavřeného počtu osob založeným za výše uvedeným účelem a následně za účelem zajišťování bytových potřeb svých členů.

### **II.**

#### **Firma a sídlo družstva**

1. Firma družstva je: Bytové družstvo Stojanova 6.
2. Sídlo družstva je: Brno, Stojanova 370/6, PSČ 602 00

### **III.**

#### **Předmět činnosti**

1. Předmětem činnosti družstva je zajišťování bytových potřeb svých členů, zejména pronájem bytů a nebytových prostor a poskytování základních služeb zajišťujících řádný provoz nemovitosti a užívání bytů a nebytových prostor.
2. Touto činností se rozumí zejména:
  - a) činnost směřující ke koupi budovy v části obce Veverí č.p. 370, na ul. Stojanova č. or. 6, postavené na pozemku p.č. 636 (**dále jen dům**), pozemku p.č. 636 – zastavěná plocha a nádvoří a souvisejícího pozemku p.č. 637– ostatní plocha, to vše v k.ú. Veverí, obec Brno, v souladu s nabídkou Statutárního města Brna k prodeji domu ze dne 28. 2. 2007 a uzavření příslušné kupní smlouvy,
  - b) zajišťování údržby, oprav a rekonstrukce bytů a nebytových prostorů v domě, jakož i pozemku
  - c) plnění povinností pronajímatele bytů a nebytových prostor, zejména uzavírání nájemních smluv a zajištění služeb souvisejících s užíváním bytu,
  - d) přidělování uvolněných družstevních bytů členům družstva
  - e) převádění „jednotek“ do vlastnictví členů za použití zákona o vlastnictví bytů a v souladu s těmito stanovami, nejpozději do čtyř let ode dne, kdy se družstvo stane vlastníkem domu.
3. Družstvo není založeno za účelem dosažení zisku.

#### **IV.**

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

#### **A. Základní členský vklad**

1. Výše základního členského vkladu pro každého člena družstva je stejná a činí 2.500,- Kč (dvatisícepětset korun českých).
2. Úplné splacení základního členského vkladu člena je podmínkou pro vznik členství v družstvu; celý základní členský vklad zakládajícího člena musí být splacen nejpozději na ustavující schůzi družstva.
3. Podmínky splacení základního členského vkladu nových členů družstva jsou upraveny v části stanov o členství v družstvu.

#### **B. Další členský vklad**

1. Členové družstva jsou dále povinni podílet se na hospodaření družstva dalším členským vkladem, který je současně považován za tzv. členský podíl člena v družstvu. Před koupí domu do vlastnictví družstva představuje další členský vklad podíl člena družstva na kupní ceně domu a pozemků. Je-li další členský vklad členem splácen až po koupí domu do vlastnictví družstva, může být použit na modernizaci či rekonstrukci domu, jestliže o tom rozhodne členská schůze.
2. Na ustavující schůzi, případně později při vstupu do družstva před koupí domu, se členové zavazují uhradit další členský vklad (členský podíl), který bude sloužit k financování kupní ceny požadované Statutárním městem Brnem.
3. Výše dalšího členského vkladu (členského podílu) se liší podle podlahové plochy bytu (nebytového prostoru), který člen družstva jako nájemce užívá, resp. bude užívat.
4. Výše dalšího členského vkladu (členského podílu) člena družstva se vypočte jako součin plochy užívaného bytu (nebytového prostoru) a ceny jednoho metru čtverečního bytu. Cena za jeden metr čtvereční podlahové plochy bytu je rovna podílu celkové kupní ceny (za dům, pozemky a další platby) uvedené v nabídce Statutárního města Brna ze dne 28. 3. 2007 v návaznosti na zvolený způsob úhrady kupní ceny a součtu ploch všech bytů a nebytových prostor v domě.
5. Další členský vklad (členský podíl) je člen povinen uhradit v termínech a za podmínek stanovených statutárním orgánem družstva. Konečná výše a podmínky splacení dalšího členského vkladu (členského podílu) budou vycházet ze znění návrhu kupní smlouvy předložené Statutárním městem Brnem a aktuálního počtu členů družstva. Před koupí domu do vlastnictví družstva nesmí součet všech dalších členských vkladů převýšit kupní cenu domu s pozemky vč. dalších plateb dle cit. nabídky.
6. O výši dalšího členského vkladu (členského podílu) člena, který bude nově přijímán do družstva v době až po koupí domu, za účelem přidělení „uvolněného“ družstevního bytu do užívání, rozhodne členská schůze.

#### **C. Další majetková účast člena**

1. Členové družstva se mohou zavázat k další majetkové účasti na družstvu, a to ve výši podílu na kupní ceně domu připadající na další byt(y) či nebytové prostory užívané nájemci, kteří se členy družstva nestanou.
2. Další majetkovou účastí se mohou podílet buď všichni členové družstva poměrně nebo jeden či několik členů družstva. Pokud se k další majetkové účasti – k úhradě podílu na kupní ceně odpovídající pouze jednomu bytu (nebytovému prostoru) – zaváže a

tento podíl uhradí pouze jeden člen družstva, vznikne mu, za podmínky nevyužití nabídky k převodu bytu do vlastnictví jeho nájemcem, přednostní právo na převod tohoto bytu do vlastnictví. V případě nebytového prostoru mu vznikne právo na převod tohoto nebytového prostoru do vlastnictví bez další podmínky.

3. Další majetková účast musí být splacena družstvu ve lhůtě stanovené v rozhodnutí členské schůze na základě písemné výzvy statutárního orgánu družstva.
4. Nedojde-li z jakéhokoli důvodu k převedení takového bytu(ů) či nebytového prostoru do vlastnictví člena na základě jeho výzvy učiněné po marném uplynutí zákonných lhůt pro uplatnění přednostního práva nájemcem, může člen družstva požadovat, aby mu částka odpovídající jeho další majetkové účasti byla družstvem vrácena, vč. úroku ve výši 10% p.a.

#### **D. Podíl na tvorbě nedělitelného fondu**

Člen družstva se dále podílí na majetku družstva částkou 500,- Kč na vytvoření nedělitelného fondu. Tuto částku nelze členovi družstva za trvání družstva vrátit.

Po dobu trvání členství nemůže majetková účast člena v družstvu klesnout pod hodnotu základního členského vkladu.

### **V.**

#### **Základní kapitál**

1. Základní kapitál družstva tvoří souhrn všech členských vkladů, k jejichž splacení se zavázali členové družstva.
2. Zapisovaný kapitál družstva ve smyslu ustanovení § 223 odst. 2 obchodního zákoníku činí 50.000,- Kč (padesát tisíc korun českých).

### **VI.**

#### **Členství v družstvu**

##### **A. Způsoby vzniku členství**

1. Členem družstva se při vzniku družstva může stát fyzická osoba (dále jen zakládající člen).
2. Zakládající člen musí splnit současně tyto podmínky:
  - a) členem družstva se může stát pouze fyzická osoba, která je řádným nájemcem bytu nebo nebytového prostoru v domě č.p. 370, na ulici Stojanova č.or. 6, v Brně. Členem družstva se nemůže stát osoba, která má dluh na nájemném nebo na úhradách za služby poskytované v souvislosti s užíváním bytu v uvedeném domě;
  - b) členem družstva se může stát fyzická osoba, která podala přihlášku, uhradila nejpozději na ustavující schůzi družstva zápisné ve výši 1.000,- Kč, základní členský vklad a částku určenou na tvorbu nedělitelného fondu a zavázala se k úhradě dalšího členského vkladu, příp. k další majetkové účasti, ve výši určené v souladu se stanovami družstva.
3. Po vzniku družstva, ale ještě před koupí domu se členem družstva může stát fyzická nebo právnická osoba – nájemce bytu (nebytového prostoru) v domě, která doloží, že nemá dluh na nájemném nebo na úhradách za služby poskytované v souvislosti s užíváním bytu v domě, která podala přihlášku do družstva, písemně vyjádřila souhlas se stanovami

družstva, zaplatila základní členský vklad, zápisné 1.000,- Kč, částku určenou na tvorbu nedělitelného fondu a zavázala se k úhradě dalšího členského vkladu, příp. k další majetkové účasti, podle těchto stanov (je-li přijímána v době před schválením obsahu kupní smlouvy Zastupitelstvem města Brna), resp. další členský vklad ve výši a ve lhůtě uvedené v písemné výzvě statutárního orgánu družstva uhradila (je-li přijímána v době po schválení obsahu kupní smlouvy Zastupitelstvem města Brna). O přijetí těchto osob rozhoduje statutární orgán družstva.

4. Po vzniku družstva se členem družstva stává i osoba, na kterou členská práva přešla dědictvím.
5. Po vzniku družstva se členem družstva stane i osoba, na kterou byla převedena členská práva a povinnosti ve smyslu § 230 obchodního zákoníku, příp. jejich část za podmínek stanovených v dalším odstavci. Členská práva a povinnosti spojené s členstvím v družstvu přecházejí na nabyvatele ve vztahu k družstvu dnem předložení dohody o převodu členství družstvu, nebo pozdějším dnem uvedeným v této dohodě o převodu; tytéž účinky jako předložení dohody o převodu členství nastávají, jakmile družstvo obdrží písemné oznámení dosavadního člena o převodu členství a písemný souhlas nabyvatele členství.
6. Převod části členských práv a povinností je možný až poté, co se družstvo stane vlastníkem domu a pouze v případě, že člen družstva - převodce části členských práv a povinností je nájemcem bytu a současně i nájemcem nebytového prostoru nebo je nájemcem dvou a více bytů. Zaplatil-li člen družstva – převodce části členských práv a povinností při vzniku svého členství v družstvu pouze jeden základní členský vklad je nezbytnou podmínkou vzniku členství osoby, která část členských práv a povinností od převodce nabývá, uhrazení základního členského vkladu.
7. Vznik členství v družstvu podle odst. 4, 5 a 6 části A tohoto článku stanov neschvaluje žádný orgán družstva.
8. Členem družstva se poté, co se družstvo stane na základě uzavřené kupní smlouvy vlastníkem domu, může stát fyzická nebo právnická osoba, která vstupuje do družstva za účelem získání práva nájmu k uvolněnému bytu (nebytovému prostoru). Tato osoba je povinna uhradit základní členský vklad, zápisné 1.000,- Kč, částku určenou na tvorbu nedělitelného fondu při podání přihlášky do družstva a do 15 dnů od doručení písemného oznámení o přijetí za člena, uhradit na účet družstva částku ve výši dalšího členského vkladu, příp. další majetkové účasti. O přijetí této osoby a podmínkách členství, zejména o výši dalšího členského vkladu (členského podílu), příp. další majetkové účasti, rozhoduje členská schůze většinou hlasů všech členů družstva.

## **B. Členská evidence**

Představenstvo vede knihu členů družstva, do níž se zapisuje:

- a) jméno, datum narození, adresa trvalého pobytu člena družstva, při společném členství manželů jsou evidovány údaje o obou společných členech
- b) datum vzniku členství v družstvu
- c) výše základního i dalšího členského vkladu
- d) částka splaceného základního členského vkladu a datum úhrady, částka splaceného dalšího členského vkladu
- e) částka splacené případné další majetkové účasti a datum úhrady
- f) číslo družstevního bytu (nebytového prostoru), ke kterému má člen právo družstevního nájmu
- g) den vzniku nájmu k družstevnímu bytu (nebytovému prostoru)
- h) datum zániku členství v družstvu, výše a datum úhrady vypořádacího podílu.

### C. Zánik členství

1. Členství v družstvu zaniká:
  - a) písemnou dohodou
  - b) vystoupením
  - c) vyloučením
  - d) převodem členských práv podle § 230 obchodního zákoníku
  - e) prohlášením konkursu na majetek člena
  - f) zamítnutím návrhu na prohlášení konkursu pro nedostatek majetku člena
  - g) pravomocným nařízením výkonu rozhodnutí postižením členských práv a povinností
  - h) vydáním exekučního příkazu k postižení členských práv a povinností po právní moci usnesení o nařízení exekuce
  - i) smrtí člena
  - j) zánikem družstva.
2. Písemná dohoda musí být podepsána nejméně dvěma členy představenstva a musí obsahovat časový údaj o dni, ke kterému členství zaniká, a o dni, v němž dojde k vyklizení a předání bytu.
3. Vystoupením zaniká členství po uplynutí dvou měsíců, tato doba začíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení písemného oznámení člena o vystoupení z družstva. Oznámení lze odvolat jen písemně a se souhlasem představenstva. Vypořádací podíl bude vyplacen po vyklizení a řádném předání bytu.
4. Jestliže byl zrušen konkurs na majetek člena z jiných důvodů než po splnění rozvrhového usnesení, nebo pro nedostatek majetku, jeho členství se obnovuje; jestliže již družstvo vyplatilo jeho vypořádací podíl, musí jej do 2 měsíců od zrušení konkurzu družstvu nahradit. To platí obdobně i v případě, že byl pravomocně zastaven výkon rozhodnutí postižením členských práv a povinností člena v družstvu nebo pravomocně zastavena exekuce podle zvláštního právního předpisu.
5. O vyloučení člena družstva rozhoduje členská schůze. Člen může být vyloučen, jestliže:
  - a) opětovně a přes písemnou výstrahu porušuje povinnosti uvedené v zákoně a stanovách, případně v dalších vnitrodružstevních předpisech
  - b) byl pravomocně odsouzen za úmyslný trestný čin, který spáchal proti družstvu nebo členu družstva
  - c) je bez vážného důvodu v prodlení déle, než tři měsíce s úhradou nájemného, záloh nebo nedoplatku z vyúčtování služeb poskytovaných v souvislosti s užíváním bytu (nebytového prostoru).
  - d) je v prodlení déle než měsíc se splacením dalšího členského vkladu, příp. další majetkové účasti v družstvu, k nimž se zavázal.
6. Vyloučený člen se může domáhat, aby rozhodnutí členské schůze o vyloučení, které se ho týká, soud prohlásil za neplatné, je-li v rozporu s právními předpisy nebo stanovami. Není-li právo na podání návrhu uplatněno do 3 měsíců ode dne konání členské schůze, která vyloučení potvrdila, nebo jestliže nebyla řádně svolána ode dne, kdy se člen mohl dovědět o konání členské schůze, která vyloučení potvrdila, nejpozději ale do jednoho roku od jejího konání, pak toto právo zaniká.
7. Jestliže je důvodem návrhu na zrušení usnesení členské schůze o vyloučení člena družstva, že tvrzené rozhodnutí členská schůze nepřijala proto, že o něm nehlasovala, anebo že obsah tvrzeného rozhodnutí neodpovídá rozhodnutí, které členská schůze přijala, lze podat návrh do 3 měsíců ode dne, kdy se člen o tvrzeném rozhodnutí dozvěděl, nejdéle však do jednoho roku ode dne konání nebo tvrzeného konání členské schůze.
8. Členu, který převedl svá členská práva a povinnosti ve smyslu § 230 obchodního

- zákoníku, zaniká členství v družstvu dnem účinnosti smlouvy o převodu.
9. Smrtí člena družstva přechází členská práva a povinnosti na dědice, který zdědil členská práva. Přechod členských práv a povinností po smrti člena družstva neschvaluje představenstvo ani jiný orgán.
  10. Osoba, u níž lze předpokládat, že je dědicem (zejména ten, kdo byt užívá), je povinna hradit platby související se členstvím v družstvu od okamžiku smrti zemřelého člena družstva (zejména členský vklad, nájemné a úhrady za služby poskytované v souvislosti s užíváním bytu). Po právní moci rozhodnutí soudu o dědictví je dědic povinen uhradit veškeré závazky, které vznikly od smrti zemřelého člena družstva do okamžiku právní moci rozhodnutí o dědictví, a to bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 3 měsíců ode dne právní moci uvedeného rozhodnutí.
  11. Dědic členských práv a povinností zůstavitele musí požádat družstvo o členství v družstvu nejpozději do 2 měsíců ode dne právní moci rozhodnutí o dědictví. Dědic, který se nestal členem družstva, má právo na vypořádací podíl.
  12. Jestliže členský podíl zdědilo více osob, a nejedná-li se o manžele, může se stát členem družstva pouze jeden z nich. Stane-li se jeden z dědiců členského podílu členem družstva, nemají ostatní dědicové nárok na vypořádací podíl. Uzavřou-li dědici dohodu o členství, musí ji předložit družstvu.
  13. Společné členství manželů v družstvu zaniká zejména:
    - a) smrtí jednoho z manželů
    - b) dohodou rozvedených manželů o nájmu družstevního bytu podle ustanovení § 705 občanského zákoníku
    - c) rozhodnutím soudu o zrušení společného nájmu družstevního bytu po rozvodu podle ustanovení § 705 občanského zákoníku.

## **VII.**

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

#### **1. Člen družstva má tato práva:**

- a) právo volit a být volen do orgánů družstva a podílet se na řízení a kontrole činnosti družstva prostřednictvím jeho orgánů, zejména členské schůze
- b) právo na uzavření nájemní smlouvy k družstevnímu bytu (nebytovému prostoru), který jako člen družstva užívá právem nájmu, ale pouze pokud se podílí na hospodaření družstva dalším členským vkladem podle článku IV. bod B. stanov družstva, příp. další majetkovou účastí podle článku IV. bod C stanov družstva
- c) právo na zajištění služeb v souvislosti se správou, provozem a údržbou domu a bytu s výjimkou drobných oprav, které si člen družstva hradí sám; co patří mezi drobné opravy bytu vymezuje nařízení vlády č. 258/1995 Sb., kterým se družstvo bude řídit
- d) právo požádat družstvo o pomoc při odstranění následků nezaviněných havárií a živelných pohrom v bytě a při nepříznivých životních situacích, podrobnosti stanoví usnesení členské schůze
- e) právo žádat spolu s dalšími členy družstva, jejichž podíl na hlasovacích právech činí více než 1/3, svolání mimořádné členské schůze
- f) právo na informace o činnosti orgánů družstva, o ročním vyúčtování záloh za služby spojené s užíváním bytu, o hospodaření družstva
- g) každý člen družstva je oprávněn podat jménem družstva žalobu proti členovi představenstva nebo kontrolní komise o náhradu škody, kterou družstvu způsobil. Jiná osoba, než člen družstva, která žalobu podala nebo osoba jím zmocněná, nemůže

- v řízení činit úkony jménem družstva či za družstvo
- h) podnajmout družstevní byt za podmínek stanovených v článku IX. C. těchto stanov.

## **2. Mezi povinnostmi členů družstva patří:**

- a) povinnost dodržovat závazky, vyplývající pro člena družstva ze stanov a dalších vnitrodružstevních předpisů (např. domovní řád,), z usnesení členské schůze a další
- b) povinnost platit včas a řádně stanovené platby, zejména nájemné, zálohy na služby poskytované v souvislosti s užíváním bytu a jejich vyúčtování, další členský vklad a další majetkovou účast, k níž se zavázal; způsob a termíny plateb a splátek stanoví statutární orgán družstva. Je-li člen v prodlení, bude mu účtován poplatek z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky denně.
- c) povinnost oznamovat písemně statutárnímu orgánu veškeré změny v počtu osob, které žijí se členem v bytě nebo užívají byt (nebytový prostor) člena družstva s jeho souhlasem, a to do 15 dnů ode dne, kdy ke změně došlo
- d) povinnost chránit majetek družstva, upozorňovat včas na závady a nutnost oprav, další podrobnosti stanoví usnesení členské schůze a domovní řád
- e) povinnost člena zajišťovat na svůj náklad drobné opravy a běžnou údržbu bytu (nebytového prostoru), který užívá; drobné opravy bytu a náklady spojené s běžnou údržbou bytu jsou vymezeny nařízením vlády č. 258/1995 Sb., kterým se družstvo bude řídit
- f) povinnost zachovávat dobré mravy a nenarušovat vzájemné vztahy s ostatními členy družstva
- g) člen družstva je povinen umožnit přístup do bytu (nebytového prostoru) zástupci družstva nebo pověřené osobě za účelem instalace a údržby společných zařízení, měřících zařízení a odečtu stavu spotřeby vody a dále za účelem kontroly technického stavu bytu. Tento přístup do bytu musí být oznámen písemně nejméně 5 pracovních dnů předem, mimo případů havárií
- h) člen družstva, jakož i nájemce – nečlen družstva nesmí provádět stavební úpravy ani jiné podstatné změny v bytě (nebytovém prostoru) bez předchozího souhlasu statutárního orgánu družstva, a to ani na svůj náklad.
- i) člen družstva, jakož i nájemce – nečlen družstva nesmí změnit účel užívání bytu (nebytového prostoru), který má v nájmu bez předchozího souhlasu členské schůze; souhlas členské schůze může být podmíněn zvýšením pravidelných měsíčních úhrad do fondu dlouhodobých záloh na opravy a investice nebo stanovením jednorázového příspěvku do tohoto fondu.

## **3. Mezi povinnostmi družstva patří:**

- a) zajišťovat údržbu, opravy a modernizaci domu s výjimkou vnitřního vybavení bytu, zejména rekonstrukce základů, střešního pláště, fasády a opravy a nátěrů vnějších částí okenních křidel
- b) zajišťovat opravy a údržbu vodorovných a svislých rozvodů vody, plynu, elektrické energie, úklid společných prostor a přilehlého chodníku a údržbu zahrady
- c) zajišťovat opravy a údržbu společné antény až k odbočkám do jednotlivých bytů,
- d) rozhodne-li o tom členská schůze většinou hlasů svých členů, převést byt (nebytový prostor) v nájmu člena družstva do vlastnictví tomuto členovi za podmínky, že člen uhradil řádně a včas další členský vklad, příp. další majetkovou účast připadající na tento byt (nebytový prostor), ne však dříve, než 2 měsíce poté, co bude s Magistrátem

města Brna vypořádána náhrada nákladů na jím předem schválené opravy domu.

## **VIII. Vypořádací podíl**

1. Při zániku členství za trvání družstva má dosavadní člen nárok na vypořádací podíl. Nárok na vypořádací podíl má i dědic, který se nestal členem družstva, kromě případu uvedeného v článku VI., písmeno C, bod 12.
2. Vypořádací podíl při zániku členství se rovná hodnotě splaceného dalšího členského vkladu.
3. Nárok na výplatu vypořádacího podílu vzniká uplynutím tří měsíců po schválení řádné účetní závěrky za rok, ve kterém členství v družstvu zaniklo. Družstvo však není povinno vypořádací podíl bývalému členovi vyplatit, pokud byt (nebytový prostor), který užíval, nevyklidil a řádně nepředal družstvu.
4. Družstvo je oprávněno započíst své pohledávky za členem (případně dědicem) oproti pohledávce z titulu vypořádacího podílu v družstvu.
5. Vypořádací podíl člena, jehož členství zaniklo vyloučením, bude snížen o náklady spojené se soudním řízením a zajištěním bytové náhrady.
6. Zaniklo-li členství v družstvu převodem členských práv a povinností na třetí osobu, nemá dosavadní člen právo na vypořádací podíl. Vypořádání se provede mezi dosavadním a novým členem družstva.

## **IX. Nájem bytu a nebytového prostoru**

### **A. Obecná ustanovení**

1. S každým členem družstva, který je řádným nájemcem bytu a podílí se na hospodaření družstva dalším členským vkladem podle článku IV. bod B. těchto stanov, uzavírá družstvo nájemní smlouvu o užívání družstevního bytu.
2. Nájemní smlouva musí obsahovat:
  - a) specifikaci a číselné označení bytu, jeho příslušenství, rozsah jejich užívání
  - b) jméno, příjmení, rodné číslo, rodinný stav a adresu trvalého pobytu nájemce
  - c) způsob výpočtu nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu nebo jejich konkrétní výši
3. Číselné označení bytu se skládá z čísla popisného domu, ve kterém se byt nachází, a čísla bytu, ve tvaru č.p./č. bytu.
4. Výši nájemného stanoví rozhodnutím členská schůze a zahrnuje zejména:
  - a) náklady na opravy a údržbu bytů a domu a jeho příslušenství a výdaje na technické zhodnocení domu,
  - b) náklady na správu družstva (odměny statutárnímu orgánu)
  - c) náklady na pojištění domu,
  - d) daň z nemovitostí za dům a pozemek
  - e) náklady spojené s užíváním pozemku věcně příslušejícího k domu.
5. Výši úhrad za plnění spojená s užíváním bytu a výši záloh na tyto úhrady stanoví rozhodnutím členská schůze. Mezi tyto úhrady patří zejména:
  - a) vodné a stočné
  - b) úklid společných prostor domu a pozemků
  - c) revize komínů(ů), revize výtahu



- d) spotřeba elektřiny ve společných prostorách domu
  - e) náklady na správu domu (je-li zajišťována 3. osobou),
6. Družstvo uzavírá s uživateli družstevního bytu, příp. nebytového prostoru (členy družstva) nájemní smlouvu zpravidla na dobu neurčitou.
  7. První nájemní smlouvy o užívání družstevního bytu (nebytového prostoru) je družstvo povinno uzavřít se svými členy do tří měsíců ode dne, kdy se stane vlastníkem domu na základě kupní smlouvy uzavřené mezi družstvem a Statutárním městem Brnem.
  8. S členem družstva, jehož členství vzniklo až poté, co se družstvo stalo vlastníkem domu, je družstvo povinno uzavřít nájemní smlouvu bez zbytečného odkladu.
  9. Člen družstva jako nájemce bytu má práva stanovená právními předpisy, stanovami a vnitrodružstevními předpisy.

## **B. Společný nájem bytu**

1. Společný nájem družstevního bytu může vzniknout pouze manželům.
2. Jestliže se za trvání manželství manželé nebo jeden z nich stanou nájemci družstevního bytu, vznikne jim společný nájem bytu.
3. Vznikne-li jen jednomu z manželů za trvání manželství právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, vznikne se společným nájmem bytu manželé i společné členství manželů v družstvu.
4. Ze společného členství jsou manželé (členové) oprávněni a povinni společně a nerozdílně. Společní členové mají při hlasování jeden hlas.

## **C. Podnájem bytu**

1. Družstevní byt nebo jeho část lze přenechat do podnájmu jen s písemným souhlasem statutárního orgánu družstva. Člen družstva má dále ohlašovací povinnost podle článku VII. bod 2. písm. c) stanov. Člen družstva má dále povinnost oznámit statutárního orgánu družstva adresu pobytu a telefonické spojení.
2. Porušení povinností podle bodu 1. výše se považuje za hrubé porušení povinností člena družstva a může být důvodem pro vyloučení z družstva.
3. Zanikne-li nájem družstevního bytu, zaniká tím i podnájem bytu nebo jeho části. Po skončení podnájmu podnájemce nemá právo na náhradní podnájem.

## **D. Výměna bytu**

1. Člen – nájemce družstevního bytu může uzavřít se souhlasem členské schůze družstva dohodu o výměně bytu. Souhlas i dohoda musí mít předepsanou formu a musí obsahovat dohodu účastníků výměny o převodu členských práv a povinností. Odepře-li družstvo bez závažných důvodů souhlas s výměnou bytu, může soud na návrh nájemce rozhodnutím nahradit projev vůle družstva.
2. Jde-li o výměnu bytů v témže družstvu, nabývá dohoda platnosti dnem, kdy nabude právní moci rozhodnutí orgánu družstva o souhlasu s výměnou. Jde-li o výměnu bytů v různých družstvech nebo o výměnu bytu družstevního za byt nedružstevní, nabývá dohoda účinnosti dnem, kdy nabude právní moci rozhodnutí posledního orgánu příslušného k udělení souhlasu.

## **E. Nebytové prostory**

Veškerá ustanovení tohoto článku stanov se použijí obdobně i pro nebytové prostory.

## **X.**

## Orgány družstva

### A. Obecná ustanovení

1. Orgány družstva jsou:
  - a) statutární orgán družstva
  - b) členská schůze.
2. Pokud zákon nebo stanovy neurčují jinak, je pro platnost přijetí usnesení orgánu družstva nezbytné řádné svolání jednání orgánu, přítomnost nadpoloviční většiny členů a souhlas alespoň nadpoloviční většiny přítomných členů.
3. Hlasování se provádí veřejně zvednutím ruky. Na tajném hlasování se může v jednotlivých případech usnést jednající orgán.
4. Usnesení lze 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.

### B. Statutární orgán – předseda, 1. a 2. místopředseda

1. Družstvo je ve smyslu § 245 obchodního zákoníku tzv. **malým družstvem**. Statutárními orgány družstva jsou předseda a další dva členové pověřeni členskou schůzí jako 1. a 2. místopředseda. Předseda řídí činnost družstva a rozhoduje o všech záležitostech, které nejsou podle obchodního zákoníku nebo stanov družstva v působnosti členské schůze družstva.
2. Předseda a místopředsedové plní usnesení členské schůze a odpovídají členské schůzi za svou činnost.
3. Předsedou, 1. a 2. místopředsedou družstva může být zvolen jen člen družstva starší 18-ti let. Předseda ani místopředsedové družstva nesmí být mezi sebou navzájem osobami blízkými ve smyslu příslušných ust. občanského zákoníku.
4. Funkční období prvního předsedy a místopředsedů činí 3 roky (slovy: tři roky) od vzniku družstva. Funkční období dalšího předsedy a místopředsedů činí 5 let (slovy: pět let).
5. Předseda a místopředsedové mohou být do funkce zvoleni opětovně.
6. Předseda a místopředsedové mohou ze své funkce odstoupit. Každý z nich je však povinen to oznámit členské schůzi družstva, kterou je předseda (v případě odstoupení předsedy, 1. místopředseda) povinen za tím účelem svolat nejpozději do 14-ti dnů (slovy: do čtrnácti dnů), ve výkonu funkce končí až dnem, kdy členská schůze odstoupení projedná. Není-li odstoupení projednáno členskou schůzí ani do tří měsíců, pokládá se marným uplynutím této lhůty za projednané.
7. Pokud tyto stanovy odkazují na rozhodování statutárních orgánů činí tak při svých zasedáních předseda družstva a místopředsedové pověřeni členskou schůzí. Takové jejich zasedání řídí a svolává písemnou pozvánkou předseda družstva s tím, že každý z nich má jeden hlas. Svolání může být provedeno též faxem či elektronickou poštou. Do jejich působnosti patří rozhodovat o věcech, které jim určují tyto stanovy nebo zákon.

### B. Členská schůze

1. Nejvyšším orgánem družstva je členská schůze, která plní též působnost představenstva a kontrolní komise.
2. Předseda družstva svolává členskou schůzi podle potřeby, nejméně však jednou ročně.

Svolání členské schůze musí být členům oznámeno písemnou pozvánkou odeslanou alespoň 10 dnů před konáním členské schůze. Pozvánka je zasílána na adresu bydliště uvedenou v členské evidenci. Je-li pozvánka prokazatelně doručena na tuto adresu, považuje se pozvánka za doručenu, i když ji člen družstva nepřevzal. Pozvánka může být též v uvedené lhůtě předána členovi družstva osobně oproti potvrzení o jejím převzetí.

3. Členská schůze musí být svolána, požádá-li o to písemně alespoň jedna třetina všech členů družstva.
4. Jestliže předseda nesvolá členskou schůzi tak, aby se konala do 40 dnů od doručení žádosti, je osoba písemně pověřená osobami, které požadovaly svolání členské schůze, oprávněna svolat členskou schůzi sama. Předseda družstva a místopředsedové jsou společně a nerozdílně povinni vydat této osobě na její žádost seznam členů.
5. Na žádost jedné třetiny členů družstva zařadí předseda jimi určenou záležitost na pořad jednání členské schůze.
6. Do působnosti členské schůze patří zejména:
  - a) měnit stanovy,
  - b) volit a odvolávat předsedu, 1. a 2. místopředsedu
  - c) schvalovat řádnou účetní závěrku,
  - d) rozhodovat o rozdělení a užití zisku, popřípadě způsobu úhrady ztráty,
  - e) rozhodovat o zvýšení nebo snížení zapisovaného základního kapitálu,
  - f) rozhodovat o základních otázkách koncepce rozvoje družstva,
  - g) rozhodnutí o splynutí, sloučení, rozdělení a o jiném zrušení družstva nebo z změně právní formy,
  - h) rozhodovat o nájmu bytů a nebytových prostor,
  - i) rozhodovat o prodeji nebo jiných majetkových dispozicích s nemovitostí, ve které jsou 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,
  - j) o přijetí nových členů, kteří nejsou nájemci bytu nebo nebytového prostoru v domě,
  - k) rozhodovat o odměnách členů statutárního orgánu družstva.
7. Členská schůze rozhoduje o dalších záležitostech týkajících se družstva a jeho činnosti, pokud tak stanoví zákon, stanovy, popřípadě pokud si rozhodování o některé věci vyhradila.
8. Není-li členská schůze schopna se usnášet, 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 být svolána novou pozvánkou s nezměněným pořadem jednání. Pozvánka musí být odeslána nejpozději do 15 dnů ode dne, na který byla svolána původní členská schůze, nejpozději však 10 dnů před konáním náhradní členské schůze. Náhradní členská schůze je schopna se usnášet bez ohledu na počet přítomných členů družstva.
9. Při hlasování na členské schůzi má každý člen jeden hlas, společní členové mají také jeden hlas.
10. Člen družstva může písemně zmocnit jiného člena družstva nebo jinou osobu, aby jej na členské schůzi zastupovala.
11. O každé členské schůzi se pořizuje zápis, který musí obsahovat:
  - a) datum a místo konání schůze,
  - b) přijatá usnesení,

- c) výsledky hlasování,
  - d) nepřijaté námitky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování.
12. Přílohu zápisu tvoří seznam účastníků schůze, pozvánka na ni a podklady, které byly předloženy k projednáváním bodům.
  13. Každý člen má právo vyžádat si zápis a jeho přílohy k nahlédnutí.
  14. O rozhodnutí členské schůze, jímž se mění stanovy družstva, musí být pořízen notářský zápis, který musí obsahovat též schválený text změny stanov.
  15. Člen družstva se může domáhat, aby soud vyslovil neplatnost usnesení členské schůze, pokud usnesení je v rozporu s právními předpisy nebo stanovami družstva. Návrh soudu může člen podat, požádal-li o zaprotokolování námitky na členské schůzi, která usnesení přijala, nebo jestliže námitku oznámil předsedovi družstva do jednoho měsíce od konání této schůze a nebyla-li svolána řádně do jednoho měsíce od dne, kdy se o jejím konání dověděl, nejdéle však do jednoho roku od konání členské schůze. Návrh soudu lze podat jen do jednoho měsíce ode dne, kdy člen požádal o zaprotokolování námitky, nebo od oznámení námitky předsedovi.
  16. Jestliže je důvodem návrhu podle předchozího odstavce, že tvrzené rozhodnutí členská schůze nepřijala proto, že o něm nehlasovala, anebo že obsah tvrzeného rozhodnutí neodpovídá rozhodnutí, které členská schůze přijala, lze podat žalobu do jednoho měsíce ode dne, kdy se člen o tvrzeném rozhodnutí dozvěděl, nejdéle však do jednoho roku ode dne konání nebo tvrzeného konání členské schůze.

## **XI.**

### **Jednání za družstvo**

Za družstvo jedná navenek předseda a v jeho nepřítomnosti kterýkoli z místopředsedů. Je-li však pro právní úkon, který činí družstvo, předepsána písemná forma, je třeba podpisů nejméně dvou členů statutárního orgánu.

## **XII.**

### **Hospodaření družstva**

#### **A. Fondy družstva**

1. Družstvo vytváří tyto fondy:
  - a) Nedělitelný fond
  - b) Fond dlouhodobých záloh na opravy a investice
2. Družstvo může zřídit další fondy na základě usnesení členské schůze.
3. Družstvo zřizuje při svém vzniku nedělitelný fond, nejméně ve výši 10 % zapisovaného základního kapitálu. Tento fond družstvo doplňuje, nejméně o 10 % ročního čistého zisku, a to až do doby, než výše nedělitelného fondu dosáhne částky rovnající se polovině zapisovaného základního kapitálu družstva. Nedělitelný fond se nesmí použít za trvání družstva k rozdělení mezi členy.
4. Fond dlouhodobé zálohy na opravy a investice se tvoří pravidelnými a mimořádnými - jednorázovými příspěvky z nájemného. Dlouhodobá záloha se používá na financování oprav, údržby a dalších provozních nákladů a na financování investičních výdajů. O čerpání fondu rozhoduje členská schůze s výjimkou případů, kdy náklad na opravu, údržbu či investici v jednotlivém případě nepřesáhne 50.000,- Kč.

#### **B. Rozdělení zisku**

1. Na určení zisku, který se má rozdělit mezi členy, se usnáší členská schůze při projednání řádné účetní závěrky.
2. Podíl na zisku určenému k rozdělení mezi členy se určí poměrem výše splaceného vkladu člena ke splaceným vkladům všech členů; u členů, jejichž členství v rozhodném roce trvalo jen část roku, se tento podíl poměrně zkrátí.

### **C. Vedení účetnictví, účetní závěrka**

1. Za hospodaření družstva odpovídá statutární orgán družstva.
2. Družstvo vede v souladu s příslušnými právními předpisy podvojně účetnictví.
3. Družstvo je povinno sestavit za každé účetní období řádnou účetní závěrku.
4. Spolu s řádnou účetní závěrkou navrhne statutární orgán členské schůzi ke schválení i způsob rozdělení a užití zisku, popřípadě způsob úhrady ztráty.
5. Členové družstva si mohou vyžádat řádnou účetní závěrku a návrh na rozdělení zisku a úhrady ztráty k nahlédnutí.
6. Statutární orgán je povinen vypracovat každý rok zprávu o hospodaření družstva, kterou spolu s řádnou účetní závěrkou předkládá k projednání členské schůzi, a to nejpozději do konce pololetí účetního období, za které je zpráva a účetní závěrka zpracována.

## **XIII.**

### **Zánik, zrušení, likvidace a změna právní formy družstva**

1. Družstvo zaniká výmazem z obchodního rejstříku.
2. Družstvo se zrušuje:
  - a) usnesením členské schůze,
  - b) zrušením konkursu po splnění rozvrhového usnesení nebo zrušením konkursu z důvodu, že majetek úpadce nepostačuje k úhradě nákladů konkursu, anebo zamítnutím návrhu na prohlášení konkursu pro nedostatek majetku,
  - c) rozhodnutím soudu.
3. O rozhodnutí členské schůze o zrušení družstva musí být pořízen notářský zápis.
4. Pro likvidaci družstva, změnu právní formy, rozdělení družstva atd. se použijí příslušná ustanovení obchodního zákoníku příp. dalších obecně platných právních předpisů.

## **XIV.**

### **Společná ustanovení**

1. Rozhodnutí týkající se jednotlivých členů družstva musí být členovi doručeno nebo oznámeno. Doručení doporučeným dopisem nebo do vlastních rukou je nezbytné v případech určených zákonem, stanovami nebo usnesením členské schůze.
2. Lhůta k podání odvolání činí 15 dnů od doručení rozhodnutí a počíná běžet dnem následujícím po dni doručení rozhodnutí, není-li některým ustanovením stanov určeno jinak.
3. O odvolání proti rozhodnutí statutárního orgánu rozhoduje členská schůze. Tím není dotčena možnost soudní ochrany. O odvolání může statutární orgán rozhodnout usnesením sám, jestliže odvolání v plném rozsahu vyhoví.

## **XV.**

### **Závěrečná ustanovení**

1. Právní vztahy neupravené těmito stanovami se řídí zejména obchodním a občanským zákoníkem, případně dalšími platnými právními předpisy.
2. Tyto stanovy byly schváleny na ustavující schůzi družstva konané dne 5. 6. 2007 a nabývají účinnosti dnem zápisu družstva do obchodního rejstříku.