

# STANOVY DRUŽSTVA

## I.

### Úvodní ustanovení

1. Obchodní firma: Bytové družstvo Zámezí, družstvo
2. Sídlo: Zámezí 14, Brno 621 00
3. Předmět podnikání (činnosti): pronájem bytových a nebytových prostor a poskytování základních služeb spojených s nájmem.

## II.

### Základní ustanovení

1. Družstvo je společenstvím neuzavřeného počtu osob, založeného za účelem zajišťování potřeb svých členů při pořízení a pronájmu bytových a nebytových prostor v majetku družstva.
2. Družstvo je právnickou osobou a za porušení svých závazků odpovídá celým svým majetkem.
3. Členové družstva neručí za závazky družstva.

## III.

### Vznik členství

1. Členy družstva mohou být osoby fyzické i právnické.
2. Členství v družstvu vzniká:
  - a. při založení družstva dnem vzniku družstva,
  - b. za trvání družstva přijetím člena na základě jeho písemné přihlášky,
  - c. převodem nebo přechodem družstevního podílu.
  - d. jiným způsobem stanoveným zákonem.

## IV.

### Zánik členství

1. Členství v družstvu zaniká:
  - a. dohodou,
  - b. vystoupením,
  - c. zánikem družstva bez právního nástupce,
  - d. vyloučením,
  - e. prohlášením konkursu na majetek člena,
  - f. zamítnutím insolvenčního návrhu pro nedostatek majetku člena,
  - g. doručením vyznění o neúspěšné opakované dražbě v řízení o výkonu rozhodnutí nebo v exekuci nebo, nejsou-li členská práva a povinnosti převoditelné, pravomocným nařízením výkonu rozhodnutí postižením členských práv a povinností, nebo právní mocí exekučního příkazu k postižení členských

práv a povinností po uplynutí lhůty uvedené ve výzvě ke splnění v ymáhané povinnosti podle zvláštního právního předpisu a, byl-li v této lhůtě podán návrh na zastavení exekuce, po právní moci rozhodnutí o tomto návrhu.

2. Člen může být vyloučen, jestliže opětovně a přes výstrahu porušuje členské povinnosti určené zákonem, stanovami nebo nájemní smlouvou, zejména pokud hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z nájmu bytu zejména tím, že nezaplatil nájemné nebo úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu za dobu delší než tři měsíce, dále byl-li pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na družstvu nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt, nebo proti cizímu majtku, který se v tomto domě nachází.
3. Členství vzniká dnem, kdy předseda nebo místopředseda po předchozím souhlasu města Brna rozhodne o přijetí za člena.

## **V.**

### **Práva a povinnosti členů**

1. Člen družstva má právo zejména:
  - a. účastnit se jednání a rozhodování členské schůze,
  - b. být volen do orgánů družstva,
  - c. na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu (nebytového prostoru), na základě rozhodnutí družstva, nebo na základě dohody o převodu členských práv a povinností, nebo na základě schválené dohody o výměně bytů,
  - d. na uzavření smlouvy s družstvem o převodu spoluvlastnického podílu družstva na bytové jednotce a spoluvlastnictví ke společným částem budovy a pozemku, a to nejdříve po uplynutí 20 let ode dne právní moci kolaudačního rozhodnutí umožňujícího užívání budovy, v němž se byt nalézá, a to v případě, že jsou splněny všechny podmínky pro převod, zejména že již uhradil cenu (event. úvěr) a další náklady, které připadají na převáděný podíl včetně pozemku, jakož i náklady s převodem vlastnictví spojené.
2. Člen družstva je povinen zejména:
  - a. dodržovat stanovy družstva a plnit usnesení orgánů družstva,
  - b. řádně platit nájemné a úhrady za plnění poskytovaná mu s nájmem bytu (nebyt. prostoru),
  - c. chránit družstevní majetek, upozorňovat včas na závady a nutnost oprav, dodržovat domovní řád, provozní řád nebytových prostor, předpisy o požární ochraně a řádně užívat a udržovat byt, jakož i společné prostory a zařízení a řádně užívat plnění poskytovaná s užíváním bytu (nebytového prostoru),
  - d. umožnit pověřeným zástupcům družstva po předchozím oznámení zjištění technického stavu bytu (nebyt. prostoru),
  - e. oznamovat družstvu včas 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,
  - f. zaplatit další členský vklad ve výši a lhůtě stanovené rozhodnutím družstva,
  - g. dodržovat povinnosti vyplývající z užívání bytu má člen družstva i vůči spoluvlastníkovi bytu – městu Brnu.

## **VI.**

### **Členská evidence**

1. Družstvo vede evidenci všech svých členů a nájemců a udržuje ji v souladu se skutečným stavem.
2. Do členské evidence se zapisuje kromě jména a příjmení, bydliště a data narození i výše členských vkladů, jména všech osob žijících v družstevním bytě, informace, zda člen družstva je nájemcem bytu či jiného prostoru v domě, popř. další rozhodné skutečnosti.
3. V evidenci se vyznačí všechny změny evidovaných skutečností. Člen je povinen oznámit družstvu každou změnu evidovaných skutečností nejpozději do 14 dnů ode dne kdy nastala.
4. Družstvo umožní každému svému členu nahlédnutí do členské evidence, která se jeho členství týká. Člen má právo si pořídit kopii obsahu svého zápisu v členské evidenci.

## **VII.**

### **Majetková účast člena**

1. Majetkovou účast člena v družstvu tvoří jeho základní členský vklad. Práva a povinnosti člena plynoucí z členství v družstvu představuje družstevní podíl.
2. Základní členský vklad je pro všechny členy družstva stejný a činí 50.000 Kč u zakladatelů, u ostatních členů 2.000 Kč.
3. Po dobu trvání členství nemůže majetková účast člena v družstvu klesnout pod hodnotu základního členského vkladu.
4. Svým rozhodnutím může družstvo zavázat své členy ke splacení dalšího členského vkladu, jako formu majetkové účasti člena družstva na pořízení koupě bytového domu do vlastnictví družstva (dále jen členský podíl).
5. Družstevní podíl nemůže být ve spoluvlastnictví.
6. Družstevní podíl nelze zatížit zástavním právem.

## **VIII.**

### **Vypořádání členského podílu**

1. Zánikem členství za trvání družstva vzniká bývalému členu, nebo jeho dědicům, nárok na vypořádací podíl. Výše vypořádacího podílu se určí podle § 623 z.č. 90/2012 Sb. o obchodních korporacích poměrem splněné vkladové povinnosti člena, kterému v daném účetním období zaniklo členství, k členskému vkladu vůči souhrnu splněných vkladových povinností všech členů k členským vkladům k poslednímu dni tohoto účetního období.
2. Nárok na výplatu vypořádacího podílu vzniká uplynutím 3 měsíců po schválení roční účetní závěrky za rok, ve kterém členství zaniklo.
3. Výplata vypořádacího podílu je vázána vždy na uvolnění bytu nebo nebytového prostoru a jeho předání družstvu.
4. Při výplatě vypořádacího podílu může družstvo započíst své splatné pohledávky vůči svému bývalému členovi.

5. Zánikem členství v důsledku převodu práv a povinností spojených s členstvím, anebo výměny bytu, nevzniká dosavadnímu členovi vůči družstvu nárok na vypořádací podíl. Vzájemné nároky si účastníci převodu nebo výměny vypořádají mezi sebou.

## **IX.**

### **Orgány družstva**

1. Orgány družstva jsou členská schůze, představenstvo a kontrolní komise.
2. Orgány družstva jsou způsobilé se usnášet, jen je-li přítomna většina všech jejich členů. Usnesení je přijato, hlasovala-li pro ně většina přítomných.
3. Orgány družstva informují členy o všech záležitostech týkajících se družstva prostřednictvím internetových stránek.

## **X.**

### **Členská schůze**

1. Členská schůze je nejvyšším orgánem družstva. Představenstvo svolává členskou schůzi podle potřeby, nejméně však jednou ročně. O termínu členské schůze, včetně programu a místa konání, musí být člen vyrozuměn písemnou pozvánkou. Pozvánka musí být vyvěšena v každém samostatném vchodu na domovní vývěsce alespoň sedm dní před datem konání členské schůze. Pozvánky lze rovněž vhodit každému z nájemníků do poštovních schránek popř. využít e-mailové pošty. Členská schůze musí být svolána, požádá-li o to písemně alespoň jedna třetina všech členů družstva.
2. Působnost členské schůze. Do působnosti členské schůze patří:
  - a. měnit stanovy a vnitřní předpisy,
  - b. volit a odvolávat členy představenstva,
  - c. schvalovat řádnou, mimořádnou a konsolidovanou účetní závěrku, popřípadě mezitímní 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, investicích a rekonstrukcích domu,
  - g. rozhodovat o splynutí, sloučení, rozdělení a o jiném zrušení družstva nebo o změně právní formy,
  - h. rozhodovat o prodeji majetku družstva
  - i. rozhodovat o odvoláních proti usnesením představenstva o právech člena družstva.
3. Platnost usnesení členské schůze, zápis
  - a. Každému členu družstva přísluší jeden hlas na každých 2.000 Kč základního členského vkladu. Člen družstva může písemně zmocnit jiného člena družstva nebo jinou osobu, aby jej na schůzi zastupovala.
  - b. Členská schůze je usnášeníschopná, jestliže je přítomna většina členů družstva.
  - c. Usnesení je přijato, hlasuje-li pro ně většina přítomných členů družstva.
  - d. Usnesení o jednorázových úhradách do fondu oprav – dlouhodobé zálohy čl. V odst. 2 písmeno f rozhoduje  $\frac{3}{4}$  většina všech členů družstva.
  - e. Není-li členská schůze schopná usnášení ani po uplynutí 30 minut od jejího začátku, svolá představenstvo náhradní členskou schůzi tak, aby se konala do tří týdnů ode dne, kdy se měla konat členská schůze původně svolaná.

- f. Náhradní členská schůze musí být svolána novou pozvánkou, doručenu nejpozději 10 dnů před termínem konání náhradní členské schůze a musí mít nezměněný pořad jednání. Je schopná usnášet se bez ohledu na to, zda je přítomna většina členů družstva.
  - g. O každé členské schůzi se pořizuje zápis, který musí obsahovat:
    - i. datum a místo konání schůze,
    - ii. přijatá usnesení,
    - iii. výsledky hlasování,
    - iv. nepřijaté námítky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování.
  - h. Přílohu zápisu tvoří prezenční listina, pozvánka na schůzi a podklady, které byly předloženy k projednávaným bodům.
4. Rozhodnutí členské schůze
- a. Rozhodnutí orgánů družstva, týkající se jednotlivých členů družstva, jim musí být oznámeno a doručeno písemně.
  - b. Lhůta k podání odvolání vůči rozhodnutí orgánů družstva činí 15 dnů ode dne doručení rozhodnutí a počíná běžet dnem následujícím po dni doručení rozhodnutí. Odvolání má odkladný účinek.
5. Doručování zásilek
- a. Rozhodnutí družstva jsou adresátovi doručována písemně doporučenou zásilkou. V případě, že adresát odmítne písemné rozhodnutí převzít, bude tato skutečnost na rozhodnutí písemně vyznačena a rozhodnutí se považuje za doručené.
  - b. Pokud je rozhodnutí zasláno prostřednictvím pošty, pak se zásilka považuje za doručenu nejpozději patnáctým dnem po jejím uložení na poště, byla-li zaslána na poslední známou adresu vedenou v členské evidenci družstva.

## XI.

### Představenstvo a kontrolní komise

1. Představenstvo
- a. Představenstvo je statutárním orgánem družstva. Řídí činnost družstva a rozhoduje o všech záležitostech, pokud nejsou zákonem, stanovami nebo rozhodnutím členské schůze vyhrazeny jinému orgánu.
  - b. Představenstvo svolává, řídí členskou schůzi a připravuje její program.
  - c. Představenstvo zabezpečuje a kontroluje plnění usnesení členské schůze, které odpovídá za svou činnost, podává jí zprávy o své činnosti a o činnosti družstva.
  - d. Jménem družstva jedná předseda nebo místopředseda. Právní jednání, pro která je předepsána písemná forma, podepisuje předseda a místopředseda, případně další člen představenstva.
  - e. Schůzí představenstva se mohou zúčastnit s hlasem poradním pověřeni členové kontrolní komise.
2. Schůze představenstva
- a. Představenstvo se schází podle potřeby, nejméně jednou za tři měsíce. Schůzi svolává předseda, v případě potřeby i jiný člen představenstva. Na zasedání představenstva má každý člen orgánu jeden hlas.
3. Členové představenstva
- a. Představenstvo má nejméně tři členy, včetně předsedy a místopředsedy.
  - b. Představenstvo si ze svých členů volí předsedu a místopředsedu.

- c. Členové představenstva mohou být voleni opětovně. Funkční období členů orgánů družstva však nesmí přesáhnout 5 let.
  - d. Představenstvo družstva je povinno vykonávat svou působnost s péčí řádného hospodáře, zachovávat mlčenlivost o důvěrných informacích a skutečnostech, jejichž prozrazení třetím osobám by mohlo družstvu způsobit škodu, dodržovat právní předpisy, stanovy a usnesení členské schůze družstva, pokud nejsou v rozporu s platnou právní úpravou.
  - e. Neplní-li člen představenstva řádně svoji funkci, může jej členská schůze odvolat i před uplynutím volebního období.
  - f. V případě odstoupení člena představenstva, může tento orgán povolat náhradníka až do doby, kdy může být provedena řádná volba nového člena. Zastupující člen má práva a povinnosti řádného člena.
  - g. Za družstvo jedná a podepisuje předseda představenstva nebo představenstvem písemně pověřený člen představenstva. Je-li pro právní jednání zapotřebí písemná forma, je nezbytný podpis předsedy a dalšího člena představenstva.
4. Kontrolní komise
- a. Kontrolní komise je oprávněna kontrolovat veškerou činnost družstva, projednávat stížnosti členů družstva.
  - b. Kontrolní komise se vyjadřuje k řádné účetní závěrce a k návrhu na rozdělení zisku nebo na úhradu ztráty družstva.
  - c. Kontrolní komise je oprávněna vyžadovat si u představenstva jakékoliv informace o 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 se zúčastnit zasedání všech orgánů družstva.
  - d. Na zjištěné nedostatky upozorňuje kontrolní komise představenstvo a vyžaduje zjednání nápravy. Neodstraní-li představenstvo zjištěné nedostatky, je kontrolní komise oprávněna požádat představenstvo o svolání členské schůze.
5. Schůze kontrolní komise
- a. Kontrolní komise se schází podle potřeby nejméně však jednou za tři měsíce a zabývá se činností představenstva a hospodařením družstva za uplynulé období. Schůzi svolává předseda, v případě potřeby i jiný člen kontrolní komise. Na zasedání Kontrolní komise má každý člen orgánu jeden hlas.
6. Členové Kontrolní komise
- a. Kontrolní komise má nejméně tři členy, včetně předsedy.
  - b. Kontrolní komise si ze svých členů volí předsedu.
  - c. Členové kontrolní komise mohou být voleni opětovně. Funkční období členů orgánů družstva však nesmí přesáhnout 5 let.
  - d. Neplní-li člen Kontrolní komise řádně svoji funkci, může jej členská schůze odvolat i před uplynutím volebního období.
  - e. Při výkonu funkce je člen kontrolní komise povinen postupovat s péčí řádného hospodáře a zachovávat mlčenlivost o důvěrných informacích a skutečnostech, jejichž prozrazení třetím osobám by mohlo družstvu způsobit škodu.

## **XII.**

### **Základní kapitál**

1. Základní kapitál družstva tvoří souhrn členských vkladů členů družstva.
2. Zapisovaný základní kapitál družstva činí 50.000 Kč.

## **XIII.**

### **Nedělitelný fond**

1. Družstvo je povinno při svém vzniku zřídit nedělitelný fond, nejméně ve výši 10 % zapisovaného základního kapitálu. Tento fond družstvo doplňuje, nejméně o 10 % ročního čistého zisku, a to do doby, než výše nedělitelného fondu dosáhne částky, rovnající se minimálně polovině zapisovaného základního kapitálu družstva.
2. Nedělitelný fond se nesmí použít za trvání družstva k rozdělení mezi členy s tím, že pro zajištění své činnosti může družstvo vytvářet i další fondy.

## **XIV.**

### **Použití zisku**

1. Mimo povinný příděl do nedělitelného fondu, rozhoduje o rozdělení zisku mezi členy členská schůze družstva při projednání roční účetní závěrky.
2. Podíl člena na zisku se určí poměrem výše jeho splaceného vkladu ke splaceným vkladům všech členů.

## **XV.**

### **Úhrada ztráty**

1. O úhradě případné ztráty rozhoduje členská schůze družstva při projednání roční účetní závěrky družstva.
2. V případě potřeby může družstvo zřídit ke krytí ztrát družstva rezervní fond s tím, že podíl na zisku družstva lze určit teprve po doplnění tohoto rezervního fondu do výše 20 % zapisovaného základního kapitálu družstva.

## **XVI.**

1. Družstvo se při své činnosti řídí zásadami „Programu podpory výstavby nájemních bytů a technické infrastruktury“ a zajišťuje plnění podmínek Programu, zejména užívání bytů vybudovaných za použití dotací státu výhradně k nájemnímu bydlení po dobu 20 let od jejich kolaudace, zajištění vlivu města Brna na obsazování bytů a stanovení nájemného včetně věcného břemene k bytům zajišťujícího uvedené právo udělením souhlasu ke zřízení zástavního práva ke spoluvlastnickému podílu města Brna, uzavřením nájemních smluv k bytům do 6 měsíců ode dne právní moci kolaudačního rozhodnutí, případně jiných podmínek pro poskytování dotací.

## **XVII.**

### **Opravy a údržba**

1. Veškeré opravy a výměny zařízení v bytě související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou hradí nájemce.
2. Društvo zabezpečuje údržbu a opravy domu, nebytových a společných prostorů v tomto rozsahu:
  - a. Vodovodní, kanalizační, plynovodní a elektrickou přípojku od veřejné části do domu.
  - b. Voda – vodorovný a svislý rozvod v domě až po vodoměr včetně.
  - c. Plyn – vodorovný a svislý rozvod až po první převlečnou matici k připojení plynoměru v bytech.
  - d. Elektro – vodorovný a svislý rozvod až po první odbočné připojovací místo pro bytovou přípojku; rozvod určený pro společné prostory v plném rozsahu.
  - e. Kanalizace – vodorovný a svislý rozvod až po první odbočku k bytu.
  - f. Opravy a rekonstrukce základů, fasádního opláštění, nosných a stropních konstrukcí.
  - g. Údržba, opravy a rekonstrukce střechy a hromosvodů.
  - h. Opravy konstrukčních částí balkonů.
  - i. Opravy oken ve společných prostorech.
  - j. Opravy vstupních dveří domu a dveří společných prostor včetně klik a zámků.
  - k. Stavební rekonstrukce, opravy, povrchové úpravy a malba společných prostor.
  - l. Opravy domovních zvonků a telefonů kromě jejich částí v bytech.
  - m. Opravy poštovních schránek.
  - n. Údržba a opravy společných antén.
  - o. Deratizace společných prostor.
  - p. Údržba pozemků před domy v majetku družstva.
3. Členská schůze může rozhodnout o zabezpečení konkrétní opravy družstvem nad rámec stanoveného rozsahu odst. 2 tohoto článku.
4. Členská schůze může z technických nebo estetických důvodů stanovit jednotná pravidla upravující způsob provedení některých oprav nebo běžné údržby bytu.

## **XVIII.**

### **Společná ustanovení**

1. Rozhodnutí, týkající se jednotlivých členů družstva jim musí být písemně oznámeno a doručeno doporučenou zásilkou. Povinnost družstva doručit písemnost doporučeným dopisem je splněna, jakmile Česká 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.
2. Lhůta k podání odvolání činí 15 dnů a počíná běžet dnem následujícím po doručení rozhodnutí.
3. Záležitosti neupravené těmito stanovami se řídí obchodním zákoníkem v platném znění.
4. Tyto stanovy byly přijaty členskou schůzí dne 13. února 2014 a nabývají platnosti a účinnosti stejným dnem. Dosavadní stanovy se ruší.