

STANOVY

BYTOVÉHO DRUŽSTVA HOBLÍKOVA 22, BRNO, DRUŽSTVO

ČÁST I. – ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ

Článek 1

- (1) Obchodní firma družstva zní: **BD Hoblíkova 22, Brno, družstvo** (dále jen „**Družstvo**“)
- (2) Družstvo má sídlo na adrese: **Hoblíkova 563/22, 613 00 Brno – Černá Pole**

Článek 2

- (1) Družstvo je společenstvím neuzavřeného počtu osob ve smyslu § 221 zákona číslo 513/1991 Sb., Obchodní zákoník, v platném znění.
- (2) Účelem založení družstva je nabytí domovního celku a pozemků Hoblíkova 563/22, postaveného na parcelách číslo 2418, 2411/1, vše v katastrálním území Černá Pole, obec Brno, do vlastnictví Družstva podle Pravidel prodeje domů, bytů a nebytových prostor v těchto domech z vlastnictví města Brna do vlastnictví právnických a fyzických osob MMB a následného vymezení jednotek podle zákona číslo 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů.
- (3) Družstvo zajišťuje v rámci předmětu své činnosti, ne za účelem zisku, potřeby svých členů, a to zejména:
 - a) nabytí nemovitostí do vlastnictví družstva, a to domovního celku a pozemku Hoblíkova 563/22, postaveného na parcele číslo 2418, 2411/1, vše katastrální území Černá Pole, obec Brno
 - b) finanční prostředky potřebné pro financování koupě a rekonstrukce nemovitosti v rozsahu dle rozhodnutí Družstva.
 - c) poskytování základních služeb spojených s pronájmem a údržbou bytového a nebytového fondu
 - d) následné vymezení jednotlivých bytů, nebytových prostor a půdních prostor v domě, uvedeném v odstavci a), jako samostatných jednotek a jejich převedení do osobního vlastnictví členů družstva
 - e) pronájem bytových a nebytových prostor v domě
 - f) správu majetku Družstva, zejména peněžních členských vkladů a podílů, nájemného, záloh na služby a energie, splátky úvěrů a fondů Družstva.

Článek 3

- (1) Družstvo je právnickou osobou a vzniká dnem zápisu do obchodního rejstříku.
- (2) Družstvo je zřízeno na dobu neurčitou.
- (3) Družstvo vystupuje v právních vztazích svým jménem a za porušení svých závazků odpovídá celým svým majetkem. Členové družstva neručí za závazky družstva.

ČÁST II. – ČLENSTVÍ V DRUŽSTVU

Článek 4

- (1) Členy Družstva mohou být fyzické osoby starší 18 let a osoby právnické. Osoba mladší 18 let se může stát členem Družstva pouze v případě dědění po některém členu Družstva, členská práva potom vykonává zákonný zástupce.
- (2) Zakládajícími členy Družstva mohou být pouze nájemci z domovního celku Hoblíkova 563/22, postaveného na parcele číslo 2418,2411/1, vše katastrální území Černá Pole, Brno. Do doby odkoupení domu od města Brna mohou být členy družstva pouze osoby s platnou nájemní smlouvou na bytovou nebo nebytovou jednotku s výjimkou garáže, které nemají vůči prodávajícímu městu Brno v této době žádné nedoplatky po době splatnosti.
- (3) Členství v družstvu vzniká po splnění podmínek daných ze zákona a těmito Stanovami:
 - při založení Družstva dnem vzniku Družstva;
 - za trvání Družstva dnem přijetí za člena, převodem a přechodem členství;
 - jiným způsobem stanoveným zákonem.

Článek 5

- (1) Při založení Družstva vzniká členství dnem vzniku družstva podáním písemné přihlášky, přijetím závazku k úhradě základního členského vkladu ve výši 7.000,-Kč (slovy: *sedmtisíckorunčeských*) a jejich zaplacením a zavázáním se k zaplacení a úplnému splacení dalších členských vkladů způsobem a v termínech dle rozhodnutí členské schůze.
- (2) Zakládající člen Družstva je povinen základní členský vklad zaplatit do 7 kalendářních dnů od data konání ustavující členské schůze určenému členu představenstva způsobem stanoveným členskou schůzí.
- (3) Za trvání Družstva vzniká členství přijetím za člena rozhodnutím představenstva Družstva, a to na základě podání písemné členské přihlášky za člena Družstva, zaplacením základního členského vkladu ve výši 7.000,-Kč (slovy: *sedmtisíckorunčeských*) v termínu stanoveném Družstvem a zavázáním se k zaplacení a úplnému splacení dalších členských vkladů způsobem a v termínech schválených členskou schůzí Družstva.
- (4) Základní členský vklad a splacené další členské vklady představují členský podíl člena. U všech členů pak celkovou hodnotu splacené majetkové účasti členů.
- (5) Proti případnému zamítavému rozhodnutí představenstva o přijetí lze do 15 dnů od jeho doručení podat písemné odvolání. O odvolání rozhoduje členská schůze na nejbližším zasedání, přičemž zamítavé stanovisko představenstva může potvrdit nebo změnit tak, že se žadatel za člena Družstva přijímá. Pokud žadatel nebyl přijat za člena Družstva, vrátí mu družstvo složený základní členský vklad, a to nejpozději do 30 dnů od rozhodnutí o zamítnutí členství.
- (6) Členství v Družstvu může dále vzniknout převodem členství. Člen družstva může převést svá práva a povinnosti na jinou osobu dohodou bez souhlasu Družstva. Členská práva a povinnosti spojená s členstvím přecházejí na nabyvatele ve vztahu k družstvu dnem předložení dohody o převodu členství nebo pozdějším dnem, uvedeným v této dohodě, a uhrazením všech závazků převodce vzhledem k Družstvu, které vznikly do dne převodu.
- (7) Při vzniku členství v Družstvu děděním členského podílu vzniká členství v Družstvu po smrti člena Družstva přechodem jeho členského podílu v Družstvu na jednoho nebo více oprávněných dědiců. Přechod členského podílu v tomto případě rovněž nepodléhá souhlasu představenstva Družstva, ale je jím pouze registrován.

Článek 6

- (1) Vznikne-li jednomu z manželů za trvání manželství právo na uzavření smlouvy o užívání bytu, vznikne se společným užíváním bytu společné členství manželů v Družstvu – toto ustanovení současně platí i pro zakládající členy Družstva při jeho založení.
- (2) Společné členství manželů v Družstvu v době jeho trvání vzniká okamžikem převodu členství na jednoho z manželů. Společné členství manželů nevznikne, jestliže manželé spolu trvale nežijí.
- (3) Ze společného členství manželů jsou členové oprávněni a povinni společně a nerozdílně. Společní členové mají při hlasování na členské schůzi jeden hlas.
- (4) Společné členství manželů v družstvu zaniká úmrtím jednoho z manželů, dohodou rozvedených manželů, pravomocným zrušením společného jmění manželů za trvání manželství, převodem členských práv a povinností a dalšími druhy zániku členství podle Článku 7 těchto Stanov.
- (5) Zánik společného členství musí být neprodleně oznámen představenstvu družstva spolu s předložením kopií příslušných dokumentů.

Článek 7

- (1) Členství v družstvu zaniká:
 - a) písemnou dohodou mezi Družstvem a členem;
 - b) písemnou dohodou o převodu členských práv člena na jinou osobu;
 - c) vystoupením;
 - d) vyloučením;
 - e) úmrtím v případě, pokud nepřejde na dědice;
 - f) zánikem družstva;
 - g) prohlášením konkursu na majetek člena;
 - h) zamítnutím insolventního návrhu pro nedostatek majetku člena;
 - i) pravomocným nařízením výkonu rozhodnutí postižením členských práv a povinností;
 - j) vydáním exekučního příkazu k postižení členských práv a povinností po právní moci usnesení o nařízení exekuce.
- (2) V případě zániku členství písemnou dohodou končí členství dnem sjednaným v dohodě.

- (3) V případě zániku členství vystoupením zaniká členství uplynutím doby tří měsíců od doručení písemného oznámení o vystoupení z Družstva představenstvu Družstva. Lhůta počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po předání písemného oznámení o vystoupení. Oznámení o vystoupení může člen odvolat jen písemně a se souhlasem Družstva.
- (4) Zánik členství v Družstvu vyloučením podléhá schválení členské schůze. O vyloučení rozhoduje členská schůze, jestliže:
- člen Družstva opakovaně přes písemné upozornění porušuje závažným způsobem své členské povinnosti dle těchto Stanov;
 - člen Družstva ztratil v době trvání Družstva do odkoupení domu od města Brna právo zúčastnit se privatizace díky ukončení nájemního vztahu, anebo díky tomu, že má vůči prodávajícímu neuhrazené závazky po splatnosti;
 - člen Družstva nebo ti, kdo s ním bydlí anebo kterým byt nebo nebytový prostor člen pronajímá, hrubým způsobem a opakovaně porušují zásady občanského soužití (dobré mravy), nebo takové porušování umožňují;
 - člen Družstva jedná v rozporu se zájmy Družstva, a to zejména, jestliže:
 - nezaplatí ve stanoveném termínu další členský vklad a je v prodlení s platbou trvale anebo po dobu delší než 14 dnů;
 - nezaplatí dohodnutou výši úhrady do fondu údržby a oprav, platbu za služby a energie, a to v plné výši a stanoveném termínu a je v prodlení trvale, nebo po dobu delší než 3 měsíce;
 - neuhradí ztrátu Družstva do 6 měsíců od rozhodnutí členské schůze;
 - člen byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin, který spáchal proti Družstvu nebo členu Družstva;
- (5) Představenstvo Družstva je povinno na závažné porušení Stanov družstva dotyčného člena písemně upozornit, přičemž přihlédne k případům hodným zvláštního zřetele.
- (6) Při zániku členství v Družstvu úmrtím v případě, pokud nepřejde na dědice, zaniká členství smrtí člena.

Článek 8

- (1) Při zániku členství dle Článku 7, odst. 1 písm. a), c), d) a e) těchto Stanov za trvání Družstva vzniká bývalému členovi nebo jeho dědicům nárok na vypořádací podíl.
- (2) Vypořádací podíl se určí poměrem splaceného členského vkladu dosavadního člena násobeného počtem ukončených roků jeho členství k souhrnu splacených členských vkladů všech členů násobených ukončenými roky jejich členství.
- (3) Pro určení vypořádacího podílu je rozhodný stav vlastního kapitálu Družstva podle účetní závěrky za rok, v němž členství zaniklo. Při určování výše vypořádacího podílu se nepřihlíží ke kapitálu, jenž je v nedělitelném fondu. Rovněž se nepřihlíží k vkladům členů s kratším než ročním členstvím přede dnem, k němuž se řádná účetní závěrka sestavuje.
- (4) Nárok na vypořádací podíl je splatný uplynutím tří měsíců od schválení účetní závěrky za rok, v němž členství zaniklo.
- (5) V případě zániku členství vyloučením dle podmínek těchto Stanov, anebo vystoupením člena v době před splacením závazků družstva z titulu koupě nemovitosti a její rekonstrukce a modernizace, činí vypořádací podíl 1,-Kč (slovy: *jednakorunačeská*), pokud členská schůze nerozhodne jinak.

Článek 9

- (1) Při výplatě vypořádacího podílu započte Družstvo své splatné pohledávky vůči bývalému členovi. O takto započtenou částku se vypořádací podíl člena snižuje.
- (2) Zánikem členství v důsledku převodu práv a povinností spojených s členstvím v Družstvu nebo v důsledku výměny bytů nevzniká dosavadnímu členovi vůči Družstvu nárok na vypořádací podíl. Vzájemné nároky si účastníci převodu nebo výměny vypořádají mezi sebou.
- (3) Při zániku členství dohodou, uzavřenou při převodu bytové jednotky do vlastnictví člena, který byl nájemcem bytu při založení Družstva nebo na něhož užívatel práva přešla, nevzniká členovi nárok na vypořádací podíl, pokud se nejedná o člena, kterému byl přidělen právně i fakticky volný byt Družstvem a pokud jím splacený členský vklad a další členský vklad nebyl vyšší, než podíl na kupní ceně za dům, připadající na bytovou jednotku převáděnou do vlastnictví.
- (4) Při zániku členství dohodou, uzavřenou při převodu nebytové jednotky a bytové jednotky do vlastnictví člena, který nebyl ke dni založení Družstva nájemcem, nebo do vlastnictví člena, který není ani v době převodu bytové nebo nebytové jednotky jejím nájemcem, nevzniká členovi nárok na vypořádací podíl, pokud jím splacený členský

vklad, další členský vklad a dodatečný členský vklad nebyl vyšší, než vklad stanovený členskou schůzí postupem podle Článku 12, odst. 3 až 6 těchto Stanov.

- (5) V případě, že člen složil další členský vklad v souvislosti s přidělením více bytů nebo nebytových prostor, může převést část dalšího členského vkladu na jiného člena, aniž by došlo k zániku jeho členství.

Článek 10

- (1) Družstvo vede seznam svých členů. Do tohoto seznamu se zapisuje jméno a bydliště člena, datum narození, státní občanství, výše členského vkladu, datum přijetí za člena, jméno a datum narození manžela (manželky) při společném členství, datum a výši splacení dalšího členského vkladu, jméno, data narození spolubydlících v družstevním bytě včetně jejich vztahu k členu družstva (syn, dcera, strýc, apod.).
- (2) Do seznamu se vyznačí všechny změny evidovaných skutečností, o nichž se Družstvo dozví. Člen je povinen bez zbytečného odkladu změny prokazatelně nahlásit představenstvu.
- (3) Každý člen Družstva má právo do seznamu nahlížet a žádat o vydání potvrzení o obsahu zápisu, týkajícího se jeho osoby. Představenstvo umožní oprávněným osobám do seznamu nahlédnout.

ČÁST III. – ČLENSKÁ PRÁVA A POVINNOSTI

Článek 11

- (7) Člen družstva má tato práva:

- a) Nárok na uzavření smlouvy o bezúplatném převodu vlastnictví bytu (nebytového prostoru), případně smlouvy o výstavbě podle zákona číslo 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, v platném znění, včetně příslušného podílu na společných částech budovy, a to po uhrazení celého dalšího členského vkladu, anebo písemně dohody mezi Družstvem a členem o jeho splacení, nejpozději do 6 měsíců od následujícího měsíce po vkladu vlastnického práva ve prospěch zákládající právnické osoby;
- b) Užívat byt, resp. nebytové prostory a uzavřít na ně „Nájemní smlouvu“ za podmínek určených a odsouhlasených členskou schůzí, která se uzavírá mezi členem Družstva a Družstvem s tím, že výše úhrady do fondu oprav a dalších plateb za služby a energie se vypočítá pro všechny nájemníky bytových i nebytových jednotek před odkoupením domu od města Brna na základě stejných principů;
- c) Pronajímat byt, resp. nebytové prostory třetí osobě na základě „Podnájemní smlouvy“ za stejných podmínek trvání, jako má u nájemní smlouvy, a to bez dalšího souhlasu Družstva;
- d) Podílet se na užívání společných prostor, příslušejících k domu;
- e) Převést svá práva a povinnosti, vyplývající z členství v Družstvu, na jinou osobu bez souhlasu Družstva;
- f) Podílet se na té části zisku Družstva, která byla členskou schůzí určena k rozdělení mezi členy Družstva;
- g) Podílet se na řízení a kontrole činnosti Družstva podle těchto Stanov;
- h) Účastnit se, nebo prostřednictvím zástupce, veškeré Družstevní činnosti v souladu se Stanovami družstva a požívat výhod, které Družstvo poskytuje svým členům podle Stanov a právních předpisů;
- i) Hlasovat na členské schůzi, volit a být volen do orgánů Družstva, má-li plnou způsobilost k právním úkonům a dosáhl-li zletilosti. Člen družstva má jeden nebo více hlasů podle počtu bytových a nebytových jednotek, na které má z titulu členství v Družstvu nájemní smlouvu;
- j) Předkládat návrhy na zlepšení činnosti Družstva, vznášet připomínky, stížnosti a dotazy na orgány Družstva a být informován o jejich vyřízení a o činnosti orgánů Družstva;
- k) Být včas a řádně seznámen s ročním vyúčtováním zaplacených záloh za poskytované služby, spojené s užíváním bytu a splátek úvěru na zakoupení domu. Mít možnost seznámit se s účetní evidencí Družstva;
- l) Dostat za podmínek stanovených těmito Stanovami vypořádací podíl.

- (8) Člen družstva má tyto povinnosti:

- a) Dodržovat tyto Stanovy a plnit odsouhlasená usnesení členské schůze a dalších orgánů Družstva, pokud nejsou s těmito Stanovami v rozporu;
- b) Řádně a včas splatit základní členský vklad;
- c) Řádně a včas splácet a zcela splatit svůj další členský vklad, a to jako svou majetkovou účast na zakoupení domu do vlastnictví Družstva podle pravidel pro úhradu jemu určené části kupní ceny. Výše a způsob splacení jednotlivých bytů či nebytových prostor je určen členskou schůzí;
- d) Řádně a včas platit v termínech, stanovených členskou schůzí, úhrady za služby a energie (jakož i zálohy za ně a případné nedoplatky), spojené s užíváním bytu a příspěvky do fondu údržby a oprav podle příslušných ustanovení Nájemní smlouvy;
- e) Při neplnění termínů plateb a úhrad je člen Družstva povinen zaplatit poplatek z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení. Družstvo má právo zápočtu všech dlužných plateb s dosud zaplaceným základním členským vkladem a členským podílem. Členská schůze může na základě písemné žádosti člena výjimečně, v případech hodných zvláštního zřetele, rozhodnout jinak.

- f) Užívat byt a nebytové prostory k určeným účelům.
- g) Dodržovat domovní řád a v souvislosti s užíváním bytu a nebytových prostor dodržovat obecně závazné normativy, týkající se veřejného pořádku a zásad občanského soužití (dobré mravy);
- h) Na své náklady zajišťovat a hradit veškeré opravy v bytě, související s jeho užíváním, výměny jednotlivých prvků, které jsou součástí vybavení bytu a hradit náklady spojené s běžnou údržbou;
- i) Chránit majetek Družstva a případně neprodleně odstranit škody na společných zařízeních v domě, způsobil-li je zásahem svým, členů své domácnosti, třetími osobami, kterým byt nebo nebytový prostor pronajal anebo osob jím, anebo podnájemci, pozvaných;
- j) Na požádání umožnit pověřeným zástupcům Družstva přístup do bytu či nebytového prostoru, které užívá, za účelem zjištění jeho technického stavu, umožnit v rámci prací na domě (po předchozím písemném oznámení představenstvem Družstva) jejich realizaci činností v rozsahu a čase nezbytně nutném;
- k) Při provádění prací na vybavení bytu či nebytového prostoru, které ovlivní ostatní uživatele bytů (omezení dodávky médií, dočasný zábor části chodby nebo společných prostor, apod.) tyto uživatele včas a vhodným způsobem upozornit, případně s nimi i předem rozsah tohoto ovlivnění projednat;
- l) Oznamovat představenstvu Družstva adresu a telefonický kontakt na osoby, pověřené dohledem na byt či nebytové prostory, v případě předpokládaného pobytu mimo byt či nebytových prostor delší než 3 týdny, anebo osoby podnájemce, a to z důvodu odvrácení případně hrozící škody.
- m) Oznamovat Družstvu nejpozději do jednoho měsíce změny, týkající se člena a příslušníků jeho domácnosti, které jsou podstatné pro vedení Družstevní evidence a vyúčtování odběru vody a energií. Zvláště je nutné oznámit Družstvu jména osob, kterým člen Družstva byt pronajímá;
- n) Podílet se v případě finanční ztráty Družstva, vykázané v roční účetní závěrce (pokud na uhrazení nebude postačovat nedělitelný fond dle Článku 22 těchto Stanov) na základě rozhodnutí členské schůze o úhradě této ztráty, a to do výše 1,0 násobku základního členského vkladu.
- o) Platit všechny poplatky a příspěvky na činnost Družstva, jeho správu a správu domu, a to ve výši stanovené členskou schůzí Družstva;
- p) Na volné veřejné prostory v domě neumísťovat žádné věci, které by bránily volnému pohybu nájemníků. Chce-li umístit jakákoliv zařízení na plášť či střechu budovy, musí mít k tomu písemný souhlas představenstva;
- q) Neprovádět bez předchozího souhlasu Družstva žádné stavební úpravy.

Článek 12

- (1) Člen družstva má dnem vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí ve prospěch Družstva k domu přidělen byt s tzv. chráněným nájmem, který v domě užívá.
- (2) Člen družstva má dále přednostní nárok (před osobami třetími) na přidělení bytu nebo nebytového prostoru a u právně a fakticky uvolněných bytů nebo nebytových prostor a na uzavření nájemní smlouvy na byty a nebytové prostory, které jsou, anebo budou, ve vlastnictví Družstva. Bude-li uplatňovat přednostní právo na přidělení takto uvolněného bytu nebo bytového prostoru více členů, má přednost ten člen, který poskytl Družstvu půjčku na zakoupení domu alespoň ve výši odpovídající části celkové kupní ceny za dům, připadající na uvolněný byt, která byla stanovena členskou schůzí. Za právně a fakticky uvolněný byt se považuje takový byt, k němuž nemá jiná osoba právo na užívání na základě nájemní smlouvy. Za pouze právně uvolněný byt se považuje byt, k němuž má osoba třetí právo na užívání s tzv. chráněným nájmem a této osobě byla již bytová jednotka, odpovídající tomuto bytu, platně nabídnut Družstvem k odkoupení od Družstva a tato nabídka nebyla nájemcem bytu přijata.
- (3) Družstvo je povinno při převodu vlastnictví k bytové nebo nebytové jednotce odpovídající bytu, jehož je člen nájemce nebo odpovídající bytu nebo nebytovému prostoru, přidělenému Družstvem, započíst členem Družstva splacený další členský vklad, a to tak, jak je uvedeno v Článku 9, odst. 3. a 4 těchto Stanov. V případě, že člen složil další členský vklad v souvislosti s přidělením více bytů nebo nebytových prostor, jeho členství nezaniká dříve, než při uzavření smlouvy o převodu vlastnictví poslední jednotky.

Představenstvo Družstva oznámí členům nabídkou na přidělení právně a fakticky volného bytu nebo nebytového prostoru (nebo právně volného bytu) s uvedením výše nájmu a výše dodatečného členského vkladu a lhůty pro vyslovení jejich zájmu. K opožděně projevenému zájmu se nepřihlíží.

- (4) V případě, že o přidělení bytu nebo nebytového prostoru projeví zájem více členů, kteří Družstvu neposkytli půjčku na zakoupení domu, mohou se společně podílet na úhradě dalšího členského vkladu, pokud se tak dohodnou, a to při respektování ceny nabídky. V případě, že se členové nedohodnou, Družstvo zopakuje nabídku všem členům s novým termínem a s tím, že nárok na tento podíl získá ten člen Družstva, který nabídne nejvyšší dodatečný členský vklad. O výběru člena rozhoduje členská schůze Družstva.

Družstvo může rozhodnout variantně o konání nabídkového řízení na úhradu dalšího členského vkladu a stanovit podmínky pro jeho průběh a realizaci.

- (5) V případě, že o nabídnutý podíl neprojeví zájem nikdo ze členů, může jej představenstvo Družstva nabídnout jiné, třetí osobě, která není členem Družstva. Postup výběru zájemce je v tomto případě obdobný, jako u členů Družstva.

- (6) S vítězem výběrového řízení na přidělování byt nebo nebytový prostor
- a) uzavře Družstvo:
 - u právně volného bytu (bez platné nájemní smlouvy) po zaplacení dalšího členského vkladu Nájemní smlouvu, která končí dnem převodu jednotky odpovídající přidělenému bytu nebo nebytovému prostoru do vlastnictví člena, nebo
 - u právně volného bytu (s platnou nájemní smlouvou) Smlouvu o půjčce, která se následně stane úhradou dalšího členského vkladu, která končí dnem marného uplynutí termínu předkupního práva nájemníka dle zákona číslo 72/1994 Sb.
 - b) následně uzavře Družstvo smlouvu o převodu bytové nebo nebytové jednotky, odpovídající přidělenému bytu nebo nebytovému prostoru, do vlastnictví člena. Převodní cena za bytovou nebo nebytovou jednotku nemůže být nižší, než část celkové kupní ceny za dům, připadající na uvolněný byt, která byla stanovena členskou schůzí.

Článek 13

- (9) Družstvo je povinno vytvářet co nejlepší podmínky pro uplatnění všech výše uvedených práv svých členů a Družstva, vyplývajících z obchodního zákoníku, občanského zákoníku, živnostenského zákona a dalších, obecně závazných, právních předpisů a zároveň je oprávněno vyžadovat plnění výše uvedených povinností od členů i nečlenů Družstva.
- (10) Družstvo je povinno zajišťovat:
- a) splácení všech finančních závazků Družstva financujícím ústavům a ostatním věřitelům;
 - b) podmínky pro realizaci práv a povinností členů Družstva a usnesení členských schůzí a představenstva, vyřizovat všechny podněty a stížnosti členů Družstva;
 - c) zpracování návrhu Stanov družstva, Domovního řádu, vnitřních směrnic a předpisů a jejich změny v návaznosti na zájmy Družstva a nové legislativní úpravy;
 - d) vedení aktuálního seznamu členů Družstva, nájemníků a podnájemníků a umožnit za podmínek stanovených v těchto Stanovách členům Družstva nahlédnutí do roční účetní závěrky a návrhu na rozdělení zisku a ztrát;
 - e) řádné vedení průkazného účetnictví, podávání statistických výkazů a daňových přiznání, placení daní a poplatků a řádné hospodaření s majetkem Družstva, dále ochranu majetku Družstva, pojištění domu a pojištění odpovědnosti;
 - f) zpracování a průběžnou realizaci plánů oprav a údržby s cílem trvale zhodnocovat majetek Družstva;
 - g) výběr předepsaného nájemného, záloh za služby a energie a plateb na fond údržby a oprav ve stanovených termínech, vymáhání všech pohledávek, které Družstvu vzniknou, a to neprodleně;
 - h) podmínky pro výplatu vypořádacího podílu člena Družstva a to dle podmínek těchto Stanov
 - i) kvalifikovanou správu domu a administrativní úkony spojené se správou domu;
 - j) pojištění domu a pojištění odpovědnosti z titulu vlastnictví a správy domu.
- (11) Konkrétní povinnosti Družstva, vztahující se na vnitřní vybavení bytů, obsahuje „Nájemní smlouva“ a jejich další úprava je v pravomoci členské schůze.
- (12) V případě nezaviněné havárie v jednotlivých bytech a nebytových prostorách uhradí náklady na opravy Družstvo. Pokud havárii způsobil neodborný zásah člena nebo nájemníka Družstva, bude odstranění havárie a jejích následků (uvedení do původního stavu) účtováno k jeho tíži. O tom, zda je havárie nezaviněná, rozhoduje představenstvo Družstva.
- (13) Činnosti, které je Družstvo povinno a oprávněno zabezpečit, je oprávněno zajišťovat s pomocí třetích osob za úplatu a to zejména kvalifikovanou správu domu a majetku Družstva a vedení účetnictví.

ČÁST IV. – ORGÁNY A ŘÍZENÍ DRUŽSTVA

Článek 14

- (1) Orgány Družstva jsou členská schůze, představenstvo Družstva.
- (2) Orgány Družstva si po předchozím souhlasu členské schůze mohou zřizovat pomocné a poradní orgány, přičemž vymezí okruh jejich působnosti.
- (3) Do orgánů Družstva mohou být voleni jen členové Družstva starší 18 let a zástupci právnických osob, které jsou členy Družstva. Tito členové mohou být zvoleni opakovaně, v jednom funkčním období nemůže být jeden člen Družstva členem více orgánů.

Článek 15

- (1) Členská schůze je nejvyšším orgánem Družstva, může být řádně anebo mimořádně svolána.
- (2) Řádné členské schůze svolává představenstvo v termínech stanovených předcházející členskou schůzí, případně podle potřeby, nejméně však jednou ročně. Svolání členské schůze je oznámeno písemnou pozvánkou, vloženou do poštovních schránek všech členů družstva a současně i vyvěšením v domě, a to nejméně 14 dní předem.
- (3) Mimořádná členská schůze musí být svolána představenstvem v nejbližší možné lhůtě, nejdéle však do jednoho měsíce, jestliže o svolání písemně požádá alespoň jedna třetina všech členů družstva.
- (4) Do působnosti členské schůze patří zejména:
 - a) přijímat a měnit Stanovy družstva;
 - b) volit a odvolávat členy představenstva
 - c) rozhodovat o stížnostech na členy představenstva
 - d) rozhodovat o způsobu a lhůtách splácení dalších a dodatečných členských vkladů členů Družstva
 - e) kontrolovat činnost Družstva a projednávat stížnosti členů Družstva
 - f) schvalovat řádnou účetní závěrku
 - g) rozhodovat o rozdělení a užití zisku, popřípadě způsobu úhrady ztrát
 - h) rozhodovat o realizaci stavebních úprav, podléhajících stavebnímu povolení
 - i) rozhodovat o změnách účelu užívání stavby (domu), nebo její části
 - j) rozhodovat o zvýšení nebo snížení základního kapitálu
 - k) rozhodovat o zvýšení nebo snížení zapisovaného základního kapitálu
 - l) rozhodovat o základních otázkách koncepce Družstva
 - m) rozhodovat o splynutí, sloučení, přeměně, rozdělení a o jiném zrušení Družstva
 - n) rozhodovat o právně a fakticky uvolněných bytech či nebytových prostorách, které nepřecházejí na třetí osoby v souladu s ustanovením § 239, odst. 4, písm. i) Obchodního zákoníku
 - o) rozhodovat o přidělení bytu ve smyslu těchto Stanov
 - p) rozhodovat o zásadách pro využití a pronájem nebytových nebo společných částí domu v domě
 - q) rozhodovat o zásadách pro využití a pronájem bytů nečlenů Družstva v domě
 - r) rozhodovat o lhůtách, v nichž budou převedeny bytové a nebytové jednotky do vlastnictví členů
 - s) rozhodovat o dispozici s majetkem Družstva a přijetí půjček družstvu
 - t) rozhodovat zastavení majetku Družstva
 - u) rozhodovat o všech neplánovaných výdajích Družstva převyšujících 50.000,- Kč (slovy *padesátisickorunčeských*)
 - v) rozhodovat o plánu oprav a rekonstrukcí domu a o zásadách tvorby a čerpání fondu údržby a oprav
 - w) kontrolovat hospodaření Družstva
- (5) Členská schůze je usnášeníschopná, jestliže byla řádně svolána a pokud se jí účastní nadpoloviční většina členů nebo jejich zástupců na základě plné moci. K platnosti usnesení členské schůze je třeba souhlas většiny hlasů přítomných členů. K platnosti usnesení členské schůze, a to bodů dle Článku 15, odst. 4, písm. a), j), k) a m) těchto Stanov, je třeba souhlasu alespoň 2/3 hlasů všech členů Družstva.
- (6) Při hlasování na členské schůzi má každý člen jeden hlas, pokud splatil základní členský vklad. V případě, že splatil další členský vklad, má každý člen tolik hlasů, kolik odpovídá počtu splacených dalších členských vkladů. V případě hlasování o věcech uvedených v § 239, odst. 4, písm. a), e), g), h) Obchodního zákoníku má každý člen pouze jeden hlas. Na členské schůzi se hlasuje veřejně.
- (7) Není-li členská schůze schopná se usnášet, svolá představenstvo náhradní členskou schůzi tak, aby se konala do 3 týdnů ode dne, kdy se měla konat členská schůze původně svolaná. Pozvánka musí být odeslána nejpozději do 15 dnů ode dne, na který byla svolána původní členská schůze. Náhradní členská schůze musí mít nezměněný pořad jednání a je schopná usnášet se nadpoloviční většinou hlasů přítomných bez ohledu na počet členů Družstva.
- (8) Jednání členské schůze řídí řídící schůze, kterého členská schůze schvaluje a řídí se programem. Program členské schůze schvaluje členská schůze na začátku svého jednání. Původní program, navržený představenstvem, lze změnit, pokud bude změna schválena nadpoloviční většinou přítomných. Z jednání členské schůze 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
 - e) přílohu zápisu, kterou tvoří seznam účastníků schůze, pozvánka na ni a podklady, které byly předloženy k projednáváním bodům.
 - f) notářské ověření zápisu v případě, že členská schůze schvaluje změnu Stanov.
- (9) Každý člen družstva je oprávněn vyžádat si zápis a jeho přílohy k nahlédnutí.

- (1) Představenstvo Družstva je statutárním orgánem Družstva. Má tři – pět členů, kteří jsou voleni členskou schůzí. Funkční období členů představenstva je pětileté, členové představenstva mohou být zvoleni opětovně. První volební období je tříleté. Za výkon funkce mají nárok na odměnu, jejíž výši schvaluje členská schůze.
- (2) Předsedu a místopředsedu představenstva volí a odvolává členská schůze.
- (3) Představenstvo v souladu s rozhodnutím členské schůze organizuje a řídí běžnou činnost Družstva mezi členskými schůzemi:
 - a) plní usnesení členské schůze, svolává členské schůze a připravuje podklady pro jejich jednání
 - b) za trvání Družstva schvaluje vznik členství v Družstvu přijetím za člena Družstva (Článek 5, odst. 3 těchto Stanov)
 - c) odpovídá za vypracování roční účetní závěrky včetně příslušných daňových odvodů, sestavuje rozpočet Družstva a další podklady k hospodaření Družstva, které následně předkládá členské schůzi ke schválení, zakládá a vede účet u peněžního ústavu
 - d) vede členskou evidenci
 - e) rozhoduje o Prohlášení vlastníka domu při jeho rozdělení na bytové a nebytové jednotky, vypracovává a podepisuje smlouvy o převodu jednotek v souladu s rozhodnutím členské schůze
 - f) zajišťuje správu a provoz domu, přičemž výběr dodavatelů provádí formou výběrových řízení.
- (4) Za představenstvo jedná navenek předseda a v době jeho nepřítomnosti místopředseda, eventuálně pověřený člen představenstva. Podepisování se děje tak, že k napsané nebo vytištěné obchodní firmě Družstva připojí své podpisy dva členové představenstva.
- (5) V případě odstoupení člena představenstva musí zbývající členové představenstva neprodleně svolat mimořádnou členskou schůzi pro doplňovací volbu. Předávání funkce se provádí formou předávacího zápisu.
- (6) Pro platnost usnesení představenstva vyžaduje souhlas většiny jeho členů.
- (7) Představenstvo se schází podle potřeby, o jednání se pořizuje zápis, obsahující obdobně náležitosti jako v případě zápisu z členské schůze.
- (8) Člen představenstva může ze své funkce odstoupit nebo být odvolán v případě, že neplní řádně své povinnosti. O odvolání členů představenstva rozhoduje členská schůze.
- (9) Funkce člena představenstva zanikne:
 - a) uplynutím funkčního období
 - b) odvoláním z funkce dle odstavce 8
 - c) rezignací na funkci
 - d) smrtí člena představenstva
 - e) zánikem členství osoby v Družstvu
 - f) ztrátou bezúhonnosti nebo vznikem překážky pro výkon funkce podle zákona o živnostenském podnikání
- (10) Představenstvo Družstva může v konkrétních věcech na základě plné moci pověřit zastupováním Družstva třetí osobu, další členy Družstva nebo jiné fyzické či právnické osoby.

ČÁST V. – HOSPODAŘENÍ DRUŽSTVA

Článek 17

- (1) Základní kapitál Družstva je tvořen souhrnem členských vkladů, k jejichž splacení se členové Družstva zavázali na ustavující schůzi, dále je tvořen další majetkovou účastí členů ve formě dalšího členského vkladu.
- (2) Základní kapitál se eviduje podle jednotlivých členů. Používá se rovněž k vrácení členských vkladů při zániku Družstva.
- (3) Základní kapitál, který se zapisuje do obchodního rejstříku (zapisovaný základní kapitál) činí 50.000,- Kč (slovy *padesátisícikorunčeských*) je tvořen pouze peněžitými vklady. Základní kapitál Družstva nesmí klesnout pod výši zapisovaného základního kapitálu.
- (4) Zvýšení základního kapitálu (nikoliv zapisovaného kapitálu) se provádí na základě usnesení členské schůze takto:
 - a) Převzetím závazku členů k dalšímu nebo dodatečnému členskému vkladu, který může být podle rozhodnutí členské schůze peněžitý nebo nepeněžitý. Členská schůze může rozhodnout o tom, že lze na splacení dalšího nebo dodatečného členského vkladu započíst pohledávku, kterou člen má za Družstvem. Splacení dalšího členského vkladu nebo dodatečného členského vkladu členem Družstvo vyznačí v evidenci základního kapitálu.
 - b) Převodem majetku Družstva, který převyšuje základní kapitál Družstva a je o něm účtováno na majetkovém fondu, čímž dojde ke zvýšení členského vkladu každého člena Družstva v poměru

odpovídajícímu jeho dosavadnímu členskému vkladu. Zvýšení členského vkladu člena vyznačí Družstvo v členské evidenci a evidenci základního kapitálu.

- (5) Snížení základního kapitálu může být provedeno pouze na základě rozhodnutí členské schůze formou vrácení části členských vkladů členům.
- (6) Půjčky Družstvu od členů Družstva do doby, než jsou započteny na splacení dalšího členského vkladu nebo dodatečného členského vkladu, jsou úročeny.
- (7) Vzájemné majetkové vztahy mezi členy a nečleny Družstva na jedné straně a Družstvem na straně druhé se řídí příslušnými platnými právními předpisy a těmito Stanovami.

Článek 18

- (1) Majetkovou účast člena Družstva tvoří základní členský vklad a další členský vklad.
- (2) Základní členský vklad činí 7.000,- Kč (slovy *sedmtisícikorunčeských*) a je současně i první splátkou majetkového podílu člena Družstva na domě a splátkou vkladu do nedělitelného fondu Družstva.
- (3) Majetkový podíl představuje podíl člena na kupní ceně Družstvem kupovaných domů. Člen družstva je povinen splatit majetkový podíl jako další členský vklad způsobem a v termínu schváleném členskou schůzí.
- (4) Člen družstva, který splácí další členský vklad, je povinen uhradit jej Družstvu řádně a včas podle podmínek odsouhlasených členskou schůzí. Člen Družstva, který neuhradí další členský vklad na něj připadající ve stanoveném termínu a výši, je povinen Družstvu uhradit za každý den prodlení poplatek ve výši 0,05% z dlužné částky, se kterou je vůči Družstvu v prodlení.
- (5) Členská schůze rozhoduje o povolení rozšíření stávajícího bytu, nadstavbě nebo vestavbě a o přidělení právně i fakticky zcela uvolněného bytu členovi, který může být nebo nemusí být uživatelem jiného družstevního bytu nebo nebytového prostoru poté, co se člen zaváže ke splacení dalšího nebo dodatečného vkladu ve výši stanovené členskou schůzí.
- (6) Členská schůze rozhoduje obdobně o přidělení bytu, jehož nájemce se nestal členem Družstva a jeho nájem je chráněn zákonem neprodleně poté, co byl byt nájemci opětovně nabídnut ke koupi za cenu stanovenou členskou schůzí.
- (7) Pokud člen družstva po dobu, uvedenou v Článku 7, odst. 4. písm. d) těchto Stanov, příslušnou částku, resp. částky na zálohy energií a na služby, neuhradí anebo je trvale a dlouhodobě v prodlení, může rozhodnout členská schůze o jeho vyloučení z Družstva.

Členská schůze může rozhodnout o prodloužení lhůty ke splacení dlužné částky dle předchozích bodů z důvodů zvláštního zřetele na základě písemné žádosti člena Družstva, zejména jestliže:

- a) člen družstva dlouhodobě onemocněl
- b) v rodině člena Družstva došlo k mimořádné události

- (8) Byty či nebytové prostory, resp. členské podíly vyloučených členů Družstva, může Družstvo na základě rozhodnutí představenstva nabídnout k odprodeji přednostně stávajícím členům Družstva a následně i třetím osobám, a to na stejných principech, jako v případě odmítnutých podílů.

Kupní cena odprodáváného podílu je za podmínek a v termínech stanovených Družstvem. Ze získané kupní ceny uspokojí Družstvo v první řadě všechny svoje pohledávky vůči vyloučenému členovi. Zbývající část kupní ceny vyplatí vyloučenému členovi dle pravidel o vyrovnávacím podílu.

- (9) Na stanovení výše dosaženého zisku, který se má rozdělit mezi členy Družstva, se usnáší členská schůze při projednávání řádné účetní závěrky. Zisk musí být přednostně určen ve stanovené výši k vytvoření nebo doplnění nedělitelného fondu a k přidělu do fondu údržby a oprav.

Podíl člena na zisku, určeném k rozdělení, se určí poměrem výše splaceného vkladu člena ke splaceným vkladům všech členů.

Článek 19

- (1) Družstvo si pro zabezpečení své činnosti vytváří fondy. O principech tvorby a užití jednotlivých fondů rozhoduje členská schůze.
- (2) Majetkový fond je tvořen:
 - hotovostními platbami základního členského vkladu jednotlivými členy Družstva,
 - dalšími členskými vklady, splacenými jednorázově nebo postupně (jako součást nájemného)
 - nemovitostmi

(3) Prostředky majetkového fondu se použijí na úhradu:

- kupní ceny domu
- splátek a úroků z úvěrů Družstva
- dalších nákladů spojených s nákupem nemovitosti
- vypořádacích podílů členům družstva po ukončení jejich členství

Článek 20

- (1) Provozní fond je tvořen z nájemného (vyjma části na postupné splátky členského podílu), záloh na energie a služby a z pravidelných úhrad, placených členy a nečleny družstva, na pojištění domu, daně, správu domu a další poplatky Družstva.
- (2) Provozní fond bude používán na úhrady za běžné provozní a správní náklady, které platí Družstvo zejména na základě došlých faktur a jiných účetních dokladů.
- (3) Provozní fond je evidován v části záloh podle jednotlivých členů a nečlenů Družstva a je vyúčtováván ročně podle skutečného či rozpočítaného odběru služeb jednotlivými členy a nečleny Družstva.
- (4) O výši pravidelných úhrad, placených členy Družstva za služby do provozního fondu, rozhoduje členská schůze.

Článek 21

- (1) Fond údržby a oprav je tvořen pravidelným příspěvkem do fondu, placeným členy Družstva, a nájemným, placeným nečleny Družstva, a to ve výši stanovené členskou schůzí Družstva.
- (2) Fond údržby a oprav bude využíván na úhradu oprav, údržby či rekonstrukce domu dle rozhodnutí členské schůze.
- (3) Výši příspěvku členů do fondu údržby a oprav stanoví členská schůze.
- (4) Pokud prostředky fondu údržby a oprav nebudou v mimořádných situacích postačovat na úhradu potřebných oprav, může členská schůze rozhodnout o použití úvěru jištěného majetkem Družstva.

Článek 22

- (1) Družstvo zřizuje při svém vzniku nedělitelný fond ve výši nejméně 10% zapisovaného základního kapitálu, tj. 5.000,- Kč (slovy *pěttisíckorunčeských*). 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.
- (2) Nedělitelný fond se nesmí za trvání Družstva použít k rozdělení mezi jeho členy.
- (3) Nedělitelný fond Družstva se použije přednostně na úhradu případné vykázané ztráty Družstva a chybějících splátek úvěru Družstva, které v daném termínu některý nájemce neuhradí. V případě pozdějšího doplacení dlužné částky bude tato vrácena na nedělitelný fond.

Článek 23

- (1) V případě finanční ztráty Družstva, vykázané v roční účetní závěrce (pokud na uhrazení nebude postačovat nedělitelný fond – Článek 22 – je člen Družstva povinen na základě rozhodnutí členské schůze podílet se na úhradě této ztráty v rozsahu dle Článku 11, odst. 2, písmeno n) těchto Stanov.
- (2) Pracovní vztahy členů a nečlenů Družstva k Družstvu, vykonávané v souvislosti s činností Družstva (např. funkce správce či domovníka, účetního, právníka, apod.) budou hrazeny z provozního fondu.

ČÁST VI. – ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

Článek 24

- (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
 - d) dosažením účelu, k němuž bylo Družstvo zřízeno

- (3) O rozhodnutí členské schůze o zrušení Družstva musí být pořízen notářský zápis.
- (4) Po zrušení Družstva usnesením členské schůze o sloučení, splynutí nebo rozdělení, má zrušené Družstvo právního nástupce. Postup i způsob vypořádání majetku se řídí obecně závaznými právními předpisy a rozhodnutím členské schůze.
- (5) Likvidace Družstva je prováděna podle příslušných ustanovení Obchodního zákoníku.

Článek 25

- (1) Rozhodnutí orgánu Družstva, dotýkající se jednotlivých členů nebo jednotlivých orgánů, se oznamují těmto členům nebo orgánům písemně.
- (2) Opravným prostředkem proti rozhodnutí je odvolání. Lhůta k podání odvolání je 15 dní a počíná běžet dnem následujícím po doručení rozhodnutí. Podání odvolání v případě vzniklých nedoplatků z vyúčtování za užívání (nájemného) a záloh na služby nemá odkladný účinek.
- (3) O odvolání proti rozhodnutí předsedy představenstva rozhoduje představenstvo, jehož rozhodnutí je konečné. O odvolání proti rozhodnutí představenstva rozhoduje členská schůze, jejíž rozhodnutí je konečné.
- (4) Proti rozhodnutí členské schůze není odvolání. Členská schůze ale může na základě nových skutečností své rozhodnutí přehodnotit. Za podmínek stanovených v § 242 Obchodního zákoníku může soud na návrh člena Družstva vyslovit neplatnost usnesení.

Článek 26

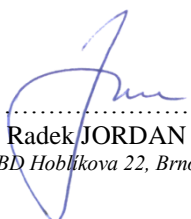
- (1) K doručení rozhodnutí či jiných písemností může Družstvo použít:
 - a) Poštu
 - b) osobní doručení
 - c) jiný způsob dohodnutý oběma stranami
- (2) Za doručení je považována dodávka pošty nebo písemné potvrzení o převzetí při osobním doručení či jiném způsobu doručení.
- (3) Nedoručené zásilky se doručují opakovaně na vrub adresáta, zpravidla třikrát. Není-li zásilka po těchto pokusech doručena, nebo odmítne-li člen nebo nečlen Družstva prokazatelně zásilku převzít, potom se zásilka považuje za doručenou se všemi právními důsledky, vyplývajícími z těchto Stanov či příslušných zákonů.

Článek 27

- (1) Domovní a provozní řád a z něho vyplývající povinnosti, jakožto i jednací řád, jsou předmětem samostatných směrnic Družstva, které schvaluje členská schůze.
- (2) Další práva a povinnosti, neupravená těmito stanovami a dalšími směrnicemi Družstva, se řídí příslušnými ustanoveními obecně závazných právních předpisů – občanského zákoníku a obchodního zákoníku.

Článek 28

- (1) Tyto stanovy byly přijaty na ustavující schůzi Družstva dne 25. 3. 2013 a jsou účinné ode dne jejich přijetí.


.....
Radek JORDAN
předseda BD Hoblíkova 22, Brno, družstvo


.....
Vladimír HORA
místopředseda BD Hoblíkova 22, Brno, družstvo