

**Úplné znění zakladatelské listiny upravujících poměry
družstva KRPO, bytové družstvo,
identifikační číslo 65278747.**

**ČÁST PRVNÍ
Základní pojmy**

Článek 1. Úvodní ustanovení-----

1. Bytové družstvo je společenstvím neuzavřeného počtu osob, jehož hlavním posláním je opatřit si společnou činností a společnými prostředky byty a nebytové prostory, hospodařit s nimi, a tak zajišťovat bytové a příp. i nebytové potřeby svých členů.-----
2. Bytové družstvo je právnickou osobou. Za porušení svých závazků odpovídá celým svým majetkem. Členové neodpovídají za závazky bytového družstva, nestanoví-li zákon pro některé případy jinak.-----
3. Bytové družstvo se podřizuje ve smyslu § 777 odst. 5 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), v platném znění, tomuto zákonu jako celku.-----

Článek 2. Obchodní firma a sídlo družstva-----

1. Obchodní firma družstva zní: **KRPO, bytové družstvo**-----
2. Sídlem družstva je: Brno, Ponava, Antonína Macka 3/6, PSČ 612 00.-----

Článek 3. Předmět činnosti družstva-----

Předmětem činnosti družstva je provoz a správa bytového domu č.p. 3 a souvisejících pozemků, nacházejících se v Brně, katastrální území Ponava, na ul. Ant. Macka č.or. 6 (dále jen „bytový dům Ant. Macka 6“), zejména pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor a zabezpečování provozu, údržby, oprav, revizí, stavebních úprav a změn bytového a nebytového fondu, spolu s činnostmi spojenými s organizováním a řízením záležitostí družstva a s fungováním jeho orgánů.-----

Článek 4. Informační deska-----

Družstvo zřídí ve svém sídle informační desku, která bude trvale přístupná všem členům družstva.-----

ČÁST DRUHÁ

Členství v družstvu

Článek 5. Vznik členství-----

Členy družstva mohou být fyzické i právnické osoby, které mají trvalý pobyt nebo sídlo na území ČR. Členství v družstvu vzniká při splnění podmínek daných zákonem a těmito stanovami:-----

- a) při založení družstva dnem vzniku družstva-----
- b) za trvání družstva:-----
 - přijetím uchazeče o členství za člena na základě písemné členské přihlášky,-
 - převodem a přechodem družstevního podílu,-----
 - jiným způsobem stanoveným zákonem.-----

Článek 6. Členství zakládajících členů-----

Podmínkou vzniku členství je zaplacení základního členského vkladu.-----

Článek 7. Přijetí uchazeče na základě písemné členské přihlášky-----

1. Za trvání družstva vznikne členství uchazeči na základě písemné členské přihlášky. Přihláška musí obsahovat firmu družstva, jméno, bydliště a datum narození nebo název, sídlo a identifikační číslo uchazeče o členství a vymezení jeho družstevního podílu, včetně údaje o tom, zda družstevní podíl nabude do společného jmění manželů.-----
2. K přihlášce musí být připojeno potvrzení o zaplacení základního členského vkladu ve výši uvedené v článku 15 Stanov a zápisného ve výši 300,-Kč.-----
3. O členství je povinna rozhodnout nejbližší členská schůze.-----
4. Rozhodne-li členská schůze o přijetí za člena, může podmínit vznik členství převzetím nebo splněním vkladové povinnosti k dalšímu členskému vkladu. Výše a splatnost dalšího členského vkladu bude stanovena v rozhodnutí o přijetí na základě předchozí dohody mezi uchazečem a družstvem.-----
5. Nebude-li další členský vklad zaplacen ve lhůtě splatnosti nebo neuzavře-li uchazeč s družstvem smlouvu o převzetí povinnosti k dalšímu členskému vkladu, členství v družstvu nevznikne a družstvo vrátí uchazeči základní členský vklad. Rozhodne-li členská schůze o zamítnutí členství, vrátí družstvo uchazeči základní členský vklad i zápisné.-----

Článek 8. Přechod a převod družstevního podílu-----

ČÁST DRUHÁ

Členství v družstvu

Článek 5. Vznik členství-----

Členy družstva mohou být fyzické i právnické osoby, které mají trvalý pobyt nebo sídlo na území ČR. Členství v družstvu vzniká při splnění podmínek daných zákonem a těmito stanovami:-----

- a) při založení družstva dnem vzniku družstva-----
- b) za trvání družstva:-----
 - přijetím uchazeče o členství za člena na základě písemné členské přihlášky,-
 - převodem a přechodem družstevního podílu,-----
 - jiným způsobem stanoveným zákonem.-----

Článek 6. Členství zakládajících členů-----

Podmínkou vzniku členství je zaplacení základního členského vkladu.-----

Článek 7. Přijetí uchazeče na základě písemné členské přihlášky-----

1. Za trvání družstva vznikne členství uchazeči na základě písemné členské přihlášky. Přihláška musí obsahovat firmu družstva, jméno, bydliště a datum narození nebo název, sídlo a identifikační číslo uchazeče o členství a vymezení jeho družstevního podílu, včetně údaje o tom, zda družstevní podíl nabude do společného jmění manželů.-----
2. K přihlášce musí být připojeno potvrzení o zaplacení základního členského vkladu ve výši uvedené v článku 15 Stanov a zápisného ve výši 300,-Kč.-----
3. O členství je povinna rozhodnout nejbližší členská schůze.-----
4. Rozhodne-li členská schůze o přijetí za člena, může podmínit vznik členství převzetím nebo splněním vkladové povinnosti k dalšímu členskému vkladu. Výše a splatnost dalšího členského vkladu bude stanovena v rozhodnutí o přijetí na základě předchozí dohody mezi uchazečem a družstvem.-----
5. Nebude-li další členský vklad zaplacen ve lhůtě splatnosti nebo neuzavře-li uchazeč s družstvem smlouvu o převzetí povinnosti k dalšímu členskému vkladu, členství v družstvu nevznikne a družstvo vrátí uchazeči základní členský vklad. Rozhodne-li členská schůze o zamítnutí členství, vrátí družstvo uchazeči základní členský vklad i zápisné.-----

Článek 8. Přechod a převod družstevního podílu-----

1. Je-li družstevní podíl ve společném jmění manželů a jeden z manželů zemře, přechází družstevní podíl včetně nájmu družstevního bytu nebo nebytového prostoru na pozůstalého manžela. K tomu se přihlédne při vypořádání dědictví.
2. Není-li družstevní podíl ve společném jmění manželů, přechází na jeho dědice i nájem družstevního bytu nebo nebytového prostoru, včetně práv a povinností s tím spojených.-----
3. Zánikem právnické osoby, která je členem družstva, přechází její družstevní podíl na jejího právního nástupce, pokud o to právnická osoba před svým zánikem požádala a představenstvo s přechodem družstevního podílu souhlasilo.-----
4. Člen družstva může převést družstevní podíl na jiného člena nebo na osobu, která není členem. Převod družstevního podílu nepodléhá souhlasu orgánů družstva. Podpisy účastníků na smlouvě o převodu družstevního podílu musí být úředně ověřeny. Právní účinky převodu družstevního podílu nastávají vůči družstvu dnem doručení účinné smlouvy o převodu družstevního podílu družstvu, ledaže smlouva určí účinky později. Tytéž účinky jako předložení smlouvy o převodu družstevního podílu nastávají, jakmile družstvo obdrží písemné oznámení dosavadního člena o převodu družstevního podílu a písemný souhlas nabyvatele družstevního podílu s úředně ověřenými podpisy.-----
5. Převodem družstevního podílu, s nímž je spojen nájem družstevního bytu nebo nebytového prostoru, dochází k převodu nájmu družstevního bytu nebo nebytového prostoru včetně všech práv a povinností s tím spojených, a to včetně všech dluhů převodce vůči bytovému družstvu a dluhů bytového družstva vůči převodci, které souvisejí s užíváním družstevního bytu převodcem. Převodce za dluhy spojené s družstevním podílem družstvu ručí.-----
6. Členství vzniká také převodem a přechodem nově vzniklého družstevního podílu, který vznikl rozdělením dosavadního družstevního podílu, na jinou osobu za předpokladu, že nabyvatel splňuje podmínky členství podle zákona a Stanov.---

Článek 9. Společné členství manželů-----

1. Společné členství manželů v družstvu vzniká, jestliže je družstevní podíl součástí společného jmění manželů. Z tohoto členství jsou oba manželé oprávněni a povinni společně a nerozdílně, přičemž jako společní členové mají jeden hlas.--
2. Společné členství manželů v družstvu zaniká vypořádáním společného jmění manželů anebo marným uplynutím lhůty pro jeho vypořádání podle občanského zákoníku. V ostatním se záležitosti družstevního podílu ve společném jmění manželů řídí ustanoveními zákona o manželském majetkovém právu.-----

Článek 10. Družstevní podíl-----

1. Družstevní podíl představuje práva a povinnosti člena plynoucí z členství v družstvu. Každý člen může mít pouze jeden družstevní podíl.-----
2. Družstevní podíl může být ve spoluvlastnictví více fyzických osob. Spoluvlastníci jsou společnými členy a jejich podíl vůči družstvu spravuje jeden ze spoluvlastníků jako správce společné věci. Spoluvlastníci jsou povinni oznámit družstvu písemně osobu správce bez zbytečného odkladu po vzniku spoluvlastnictví. Neurčí-li spoluvlastníci osobu správce, je družstvo oprávněno zvolit správce samo. Přihlédne přitom k velikosti spoluvlastnických podílů.-----
3. Družstevní podíl nelze zastavit.-----
4. Rozdělení družstevního podílu je možné jen tehdy, je-li člen nájemcem nejméně dvou družstevních bytů nebo nebytových prostor. K účinnosti rozdělení družstevního podílu dojde nejdříve splněním vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu nabyvatelem rozděleného družstevního podílu. Jinak platí obdobně to, co je uvedeno u převodu a přechodu družstevního podílu.-----
5. Člen družstva má právo zejména:-----
 - a) účastnit se jednání a rozhodování členské schůze,-----
 - b) být volen do orgánů družstva, splňuje-li podmínky uvedené v článku 18, odst. 2 Stanov,-----
 - c) požívat výhod, které družstvo svým členům poskytuje,-----
 - d) uzavřít s družstvem smlouvu o nájmu (společném nájmu) družstevního bytu nebo nebytového prostoru za podmínek uvedených v čl. 29, odst. 1 Stanov,-
 - e) na roční vyúčtování zaplacených záloh za služby poskytované v souvislosti s užíváním družstevního bytu nebo nebytového prostoru a na roční vyúčtování provozních nákladů,-----
 - f) uzavřít s družstvem smlouvu o převodu vlastnictví jednotky zahrnující byt nebo nebytový prostor, za kterou uhradil on nebo jeho právní předchůdce další členský vklad, popř. více dalších členských vkladů. Převod vlastnictví jednotky bude bezúplatný v tom smyslu, že zaplacené další členské vklady se uzavřením smlouvy započtou proti povinnosti člena uhradit úplatu za převod jednotky. Podmínkou převodu je, že člen družstva uhradí i daňové a ostatní náklady spojené s převodem vlastnictví jednotky a nebude vůči družstvu v prodlení s plněním svých povinností.-----
6. Člen družstva je povinen zejména:-----
 - a) dodržovat Stanovy a plnit rozhodnutí orgánů družstva,-----
 - b) řídit se pravidly pro správu domu a pro užívání družstevního majetku a rovněž zajistit jejich dodržování osobami, jimž umožní přístup do svého bytu nebo nebytového prostoru,-----
 - c) platit řádně a včas předepsaným způsobem úhrady spojené s užíváním bytu nebo nebytového prostoru, zejména nájemné, úhrady za služby poskytované v souvislosti s užíváním bytu nebo nebytového prostoru, jakož i zálohy na ně a nedoplatky z vyúčtování. Dále platit příspěvky na činnost družstva a poplatky za úkony, pokud o nich rozhodla členská schůze.-----

- d) převzít závazek a splatit další členský vklad ve výši a lhůtě stanovené členskou schůzí a uzavřít v této souvislosti s družstvem smlouvu o převzetí povinnosti k dalšímu členskému vkladu,-----
- e) oznamovat a podle povahy údajů také doložit družstvu bez zbytečného odkladu každou změnu údajů evidovaných v seznamu členů i veškeré změny podstatné pro práva a povinnosti spojené s členstvím v bytovém družstvu,-----
- f) jednat tak, aby neztížil družstvu plnění závazků z uzavřených smluv a jiným členům družstva výkon jejich práv a aby neohrozil, nezměnil nebo nepoškodil majetek družstva,-----
- g) podílet se na úhradě ztráty družstva podle zásad schválených členskou schůzí,---
- h) přispívat podle svých možností k plnění úkolů družstva.-----

7. Právům a povinnostem člena odpovídají povinnosti a práva družstva.-----

Článek 11. Zánik členství-----

Členství v družstvu zaniká:-----

- a) písemnou dohodou člena a družstva. Členství zanikne sjednaným dnem.-----
- b) vystoupením. Členství zanikne uplynutím jednoho měsíce ode dne, kdy člen písemně oznámil vystoupení družstvu.-----
- c) vyloučením. Člen může být vyloučen, jestliže se dostane do prodlení se splněním peněžitého závazku vůči družstvu po dobu delší 30 dnů nebo jestliže jiným závažným způsobem nebo opakovaně porušil své členské povinnosti, přestal splňovat podmínky pro členství nebo byl-li pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin, který spáchal proti družstvu, jeho majetku nebo proti členu družstva. Rozhodnutí o vyloučení předchází písemná výstraha, ve které se uvede důvod jejího udělení, člen se upozorní na možnost vyloučení a vyzve se, aby ve lhůtě 30 dnů s porušováním členských povinností přestal a následky porušení členských povinností odstranil. Písemné výstrahy není třeba, jestliže porušení členských povinností mělo následky, které nelze odstranit. O vyloučení člena z družstva rozhoduje členská schůze. Proti rozhodnutí o vyloučení může člen podat odůvodněné námitky k členské schůzi do 30 dnů ode dne doručení rozhodnutí o vyloučení.-----
- d) převodem nebo přechodem družstevního podílu, a to dnem, kdy nastanou právní účinky převodu nebo přechodu vůči družstvu.-----
- e) smrtí člena - fyzické osoby nebo zánikem člena - právnické osoby.-----
- f) zánikem družstva bez právního nástupce.-----
- g) prohlášením konkurzu na majetek člena nebo zamítnutím insolvenčního návrhu pro nedostatek majetku člena. Jestliže byl konkurz zrušen z jiného důvodu, než po splnění rozvrhového usnesení nebo proto, že majetek dlužníka je zcela nepostačující, členství v družstvu se obnoví.-----
- h) doručením vyznění o neúspěšné opakované dražbě v řízení o výkonu rozhodnutí nebo v exekuci. Jestliže byly výkon rozhodnutí nebo exekuce postižením družstevního podílu pravomocně zastaveny, členství v družstvu se obnoví.-----
- i) jiným způsobem stanoveným zákonem.-----

Článek 12. Vypořádací podíl-----

1. Zánikem členství za trvání družstva vzniká bývalému členu nárok na vypořádací podíl. Vypořádací podíl je roven výši splněného členského vkladu. Vypořádací podíl se uhrazuje v penězích.-----
2. Nárok na vypořádací podíl je splatný do 3 měsíců od zániku členství. Výplata vypořádacího podílu je podmíněna vyklizením a předáním družstevního bytu či nebytového prostoru, jehož byl člen nájemcem. Při výplatě vypořádacího podílu započte družstvo své splatné pohledávky vůči bývalému členovi. O takovou započitatelnou částku se vypořádací podíl sníží.-----
3. Převodem vlastnictví jednotky zahrnující byt nebo nebytový prostor, za kterou člen, příp. jeho právní předchůdce, uhradil jeden nebo více dalších členských vkladů, dojde k vypořádání těchto dalších členských vkladů vztahujících se k převáděné jednotce, neboť platí, že hodnota dalších členských vkladů se uzavřením smlouvy o převodu vlastnictví jednotky započte proti povinnosti člena uhradit úplatu za převod jednotky. Po převodu vlastnictví jednotky je vypořádací podíl člena roven výši splněného základního členského vkladu.-----
4. Převod a přechod družstevního podílu nezakládají právo dosavadního člena na vypořádací podíl.-----

Článek 13. Seznam členů-----

1. Družstvo vede seznam všech svých členů a udržuje jej v souladu se skutečným stavem.-----
2. Do seznamu se zapisuje jméno, bydliště a datum narození člena – fyzické osoby nebo název, sídlo a identifikační číslo člena – právnické osoby, doručovací adresa, liší-li se od bydliště nebo sídla člena; údaj o vzniku nebo zániku společného členství manželů, den a způsob vzniku a zániku členství v družstvu, výše základního členského vkladu a dalšího členského vkladu a datum jejich zaplacení. Je-li družstevní podíl ve spoluvlastnictví, zapisuje se do seznamu rovněž správce společné věci. Členové jsou povinni bez zbytečného odkladu oznámit písemně družstvu všechny změny evidovaných skutečností.-----
3. Je-li s družstevním podílem spojeno právo na uzavření smlouvy o nájmu k více než jednomu předmětu nájmu, uvede se v seznamu členů každý další členský vklad samostatně s určením, který další členský vklad se vztahuje ke kterému předmětu nájmu.-----
4. Člen družstva má právo nahlížet do seznamu a žádat o vydání potvrzení o svém členství a o obsahu svého zápisu v seznamu.-----

ČÁST TŘETÍ

Majetková účast člena v družstvu

Článek 14. Majetková účast-----

1. Majetkovou účast člena družstva tvoří:-----
 - základní členský vklad-----
 - další členský vklad-----
2. Základní členský vklad a všechny další členské vklady člena družstva představují jeho členský vklad. Tyto vklady se uhrazují pouze v penězích.-----

Článek 15. Základní členský vklad-----

Základní členský vklad je stejný pro všechny členy družstva a činí 3.600,-Kč (slovy: tři tisíce šest set korun českých). Základní členský vklad manželů, kterým vznikne společné členství, činí za oba manžele rovněž 3.600,-Kč (slovy: tři tisíce šest set korun českých). Základní členský vklad se při zániku členství nevrací.-----

Osoba, která se uchází o členství po vzniku družstva, je povinna splatit základní členský vklad v hotovosti k rukám předsedy představenstva nebo na účet družstva nejpozději do 15 (slovy: patnácti) dnů ode dne převzetí vkladové povinnosti. Pokud uchazeč nebude přijat za člena družstva, družstvo mu vrátí zaplacený základní členský vklad do 15 (slovy: patnácti) dnů ode dne rozhodnutí o jeho nepřijetí za člena.-----

Článek 16. Další členský vklad-----

1. Každý člen se může podílet na základním kapitálu jedním nebo více dalšími členskými vklady.-----
2. O výši a splatnosti dalších členských vkladů rozhoduje členská schůze. O ostatních náležitostech smluv o dalším členském vkladu, a rovněž o jejich změnách a zrušení, rozhoduje představenstvo.-----
3. Právo družstva na splnění vkladové povinnosti zaniká se zánikem členství. Právo na úroky z prodlení tím není dotčeno. To neplatí při převodu nebo přechodu družstevního podílu.-----

ČÁST ČTVRTÁ

Orgány družstva

Článek 18. Orgány družstva-----

1. Družstvo má tyto orgány:-----
 - členská schůze-----
 - představenstvo-----Družstvo nezřizuje kontrolní komisi.-----

2. Do orgánů družstva mohou být voleni pouze členové družstva. Je-li členem voleného orgánu právnická osoba, jedná za ni její statutární orgán. Fyzická osoba, jež je členem voleného orgánu družstva, musí být starší 18-ti let, plně svéprávná, bezúhonná ve smyslu zákona o živnostenském podnikání a nesmí být u ní dána překážka provozování živnosti. Totéž platí i pro statutární orgán právnické osoby, která je členem voleného orgánu družstva. Funkční období volených orgánů družstva je pětileté a končí všem stejně. Členové mohou být voleni opakovaně.-----

Článek 19. Členská schůze-----

1. Členská schůze je nejvyšším orgánem družstva.-----
2. Představenstvo svolává členskou schůzi nejméně jednou za každé účetní období. Členská schůze, na které se má projednat řádná účetní závěrka, se musí konat nejpozději do 6 (slovy: šesti) měsíců po skončení účetního období, za které je řádná účetní závěrka sestavena. Další případy povinného svolání členské schůze představenstvem a oprávnění dalších osob ke svolání členské schůze stanoví zákon.-----
3. Svolavatel nejméně 15 (slovy: patnáct) dnů přede dnem konání členské schůze uveřejní pozvánku na členskou schůzi na internetových stránkách družstva a současně ji zašle členům na adresu uvedenou v seznamu členů. Uveřejněním pozvánky se považuje pozvánka za doručenou. Pozvánka musí být na internetových stránkách uveřejněna až do okamžiku konání členské schůze.-----
4. Pozvánka na členskou schůzi musí obsahovat:-----
 - a) firmu družstva,-----
 - b) místo, datum a dobu zahájení členské schůze,-----
 - c) program členské schůze.-----Nejsou-li podklady k jednotlivým bodům programu přiloženy k pozvánce, mohou se s nimi členové seznámit u svolavatele.-----Má-li dojít ke změně stanov, obsahuje pozvánka v příloze též návrh těchto změn.--Na základě včasné žádosti členů oprávněných požadovat svolání členské schůze zařadí svolavatel jimi určenou záležitost na program členské schůze.-----Záležitosti, které nebyly zařazeny do programu jednání členské schůze dle pozvánky, lze projednat a rozhodnout jen tehdy, jsou-li na členské schůzi přítomni všichni členové družstva a všichni souhlasí se zařazením záležitosti do programu jednání.-----
5. Do výlučné působnosti členské schůze patří:-----
 - a) přijímat a měnit stanovy,-----
 - b) volit a odvolávat předsedu představenstva a místopředsedy představenstva,--
 - c) rozhodovat o výši a splatnosti dalších členských vkladů členů,-----
 - d) rozhodovat o přijetí uchazeče za člena, o vyloučení člena a o námitkách člena proti rozhodnutí o vyloučení,-----

- e) schvalovat řádnou účetní závěrku a rozhodovat o použití zisku a úhradě ztráty,-----
 - f) rozhodovat o zásadách tvorby a čerpání nedělitelného fondu a dlouhodobé zálohy na opravy a investice a o příspěvcích na činnost družstva a poplatcích za úkony,-----
 - g) rozhodovat o výši nájemného a záloh na služby spojené s užíváním družstevního bytu nebo nebytového prostoru a o způsobu rozúčtování služeb mezi členy,-----
 - h) rozhodovat o výši odměny předsedy představenstva a místopředsedů představenstva a schvalovat smlouvy o výkonu jejich funkce,-----
 - i) rozhodovat o základních otázkách koncepce rozvoje družstva,-----
 - j) rozhodovat o nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí. To neplatí, jestliže družstvu vznikla povinnost převést byt nebo nebytový prostor do vlastnictví člena družstva.-----
 - k) rozhodovat o převzetí či poskytnutí úvěru nebo půjčky,-----
 - l) vykonávat působnost kontrolní komise a rozhodovat o stížnostech členů,----
 - m) rozhodovat o změně družstva a o zrušení družstva s likvidací, volit a odvolávat likvidátora a schvalovat zprávu likvidátora o naložení s likvidačním zůstatkem,
 - n) rozhodovat o předchozím souhlasu s přenecháním bytu nebo nebytového prostoru, příp. jejich částí, do podnájmu nebo do bezplatného užívání,-----
 - o) rozhodovat o dalších záležitostech týkajících se družstva a jeho činnosti, pokud tak stanoví zákon nebo stanovy, popřípadě pokud si členská schůze rozhodování o některé věci vyhradí, ledaže by se jednalo o záležitosti svěřené zákonem do působnosti představenstva.-----
6. Členská schůze je usnášení schopná, pokud jsou přítomny nejméně 2/3 všech členů. Usnesení musí být přijato většinou hlasů přítomných členů. Rozhoduje-li členská schůze o uhrazovací povinnosti, přeměně družstva nebo zrušení družstva s likvidací, musí být usnesení přijato dvěma třetinami hlasů přítomných členů.
7. Při hlasování má každý člen jeden hlas.-----
8. Při posuzování schopnosti členské schůze se usnášet a při přijímání usnesení se nepřihlíží k přítomnosti a hlasům členů, kteří jsou v prodlení se splněním vkladové povinnosti k členskému vkladu nebo rozhoduje-li členská schůze o jejich námitkách proti rozhodnutí o jejich vyloučení nebo o jejich odvolání z funkce orgánu družstva.
9. Není-li členská schůze schopna usnášení ani po uplynutí 30 minut od jejího začátku, svolá svolavatel náhradní členskou schůzi tak, aby se konala do jednoho měsíce 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 doručena nejpozději 10 dnů před konáním náhradní členské schůze. Náhradní členská schůze je usnášení schopná, je-li přítomna nadpoloviční většina všech členů. Usnesení musí být přijato většinou hlasů přítomných členů. -----

10. Právo účastnit se členské schůze mají členové družstva, likvidátor a další osoby navržené svolavatelem. Člen se zúčastňuje členské schůze osobně nebo v zastoupení na základě písemné plné moci. Nikdo nesmí být na jednání členské schůze zmocněncem více než jedné třetiny všech členů družstva, jinak platí, že nemá pro jednání na členské schůzi udělenou žádnou plnou moc.-----
11. O průběhu 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.-----
Zápis podepíše svolavatel a rovněž osoba, která zápis sepsala, je-li odlišná od osoby svolavatele.-----
12. Usnesení členské schůze, jímž se rozhoduje o změně stanov, přeměně družstva, zrušení družstva s likvidací nebo o dalších záležitostech stanovených zákonem, musí být osvědčeno notářským zápisem.-----
13. Každý člen má právo požádat o vydání kopie zápisu v listinné podobě.-----

Článek 20. Rozhodování per rollam-----

1. Členové mohou o záležitostech, které náleží do působnosti členské schůze, rozhodovat i mimo zasedání členské schůze.-----
2. Osoba oprávněná ke svolání členské schůze zašle všem členům návrh rozhodnutí, který obsahuje:-----
- text navrhovaného rozhodnutí a jeho odůvodnění,-----
- poučení o tom, že se člen musí k návrhu vyjádřit nejpozději do 10 dnů ode dne, kdy mu byl návrh doručen,-----
- další podklady potřebné pro přijetí rozhodnutí.-----
3. Nedoručí-li člen družstvu ve lhůtě 10 dnů od doručení návrhu souhlas s návrhem rozhodnutí, platí, že s návrhem nesouhlasí.-----
4. Vyžadují-li stanovy nebo zákon, aby rozhodnutí členské schůze bylo osvědčeno notářským zápisem, musí mít vyjádření člena rovněž formu notářského zápisu, ve kterém se uvede i obsah návrhu rozhodnutí členské schůze, kterého se vyjádření týká.-----
5. Rozhodná většina se počítá z celkového počtu hlasů všech členů družstva.-----
6. Výsledek rozhodování včetně dne jeho přijetí oznámí osoba oprávněná ke svolání členské schůze bez zbytečného odkladu všem členům způsobem, kterým se svolává členská schůze.-----

Článek 21. Představenstvo-----

1. Představenstvo je statutárním orgánem družstva.-----
2. Představenstvu přísluší obchodní vedení družstva. Představenstvo plní usnesení členské schůze, není-li příslušné usnesení členské schůze v rozporu s právními předpisy. Představenstvo zajišťuje řádné vedení účetnictví, předkládá členské schůzi ke schválení účetní závěrku a v souladu se stanovami také návrh na rozdělení zisku nebo úhradu ztráty.-----
3. Představenstvo má 3 členy. Představenstvo tvoří předseda představenstva a dva místopředsedové představenstva. Předsedu představenstva a oba místopředsedy představenstva volí a odvolává členská schůze.-----
Funkční období předsedy představenstva a místopředsedů představenstva trvá 5 let, opětovná volba je možná.-----
Pro člena představenstva platí zákaz konkurence stanovený zákonem.-----
Předseda představenstva a místopředsedové představenstva mohou ze své funkce odstoupit způsobem upraveným zákonem.-----
Předsedovi a místopředsedům přísluší za výkon funkce odměna, kterou stanoví členská schůze.-----
4. Zasedání představenstva svolává předseda představenstva písemnou pozvánkou, v níž uvede místo, datum, dobu zasedání a pořad jeho jednání. Pozvánka musí být doručena nejméně 3 (slovy: tři) dny před konáním zasedání a spolu s ní i podklady, které mají být představenstvem projednány. Představenstvo je usnášeníschopné, je-li přítomna většina jeho členů. Představenstvo rozhoduje prostou většinou hlasů přítomných členů. Každý člen představenstva má jeden hlas. V případě rovnosti hlasů rozhoduje hlas předsedy.-----
5. O průběhu jednání představenstva a o jeho rozhodnutích se pořizuje zápis. Zápis podepisuje předsedající a zapisovatel; přílohou zápisu je seznam přítomných osob. V zápisu z jednání se jmenovitě uvedou členové představenstva, kteří hlasovali proti jednotlivým usnesením nebo se zdrželi hlasování; u neuvedených členů se má za to, že hlasovali pro přijetí usnesení. Každý člen představenstva má právo na vydání kopie zápisu.-----
6. Funkce člena představenstva zaniká také volbou nového člena představenstva, ledaže z rozhodnutí členské schůze plyne něco jiného. Zanikne-li právnická osoba, která je členem představenstva, s právním nástupcem, stává se členem představenstva její právní nástupce. Zanikne-li právnická osoba, která je členem představenstva, bez právního nástupce, postupuje se podle zákona.-----
7. V případě smrti člena představenstva, odstoupení z funkce, odvolání či jiného ukončení jeho funkce, zvolí nejbližší členská schůze nového člena představenstva.

Představenstvo, jehož počet členů neklesl pod polovinu, může jmenovat náhradní členy do příští členské schůze.-----

8. Družstvo zastupují společně předseda představenstva a kterýkoliv místopředseda představenstva.-----

Člen představenstva za družstvo podepisuje tak, že k obchodní firmě družstva připojí svůj podpis.-----

ČÁST PÁTÁ

Hospodaření družstva

Článek 23. Financování činnosti družstva-----

Družstvo hradí náklady a výdaje své činnosti z nájemného a jiných výnosů.-----

Článek 24. Základní kapitál-----

Základní kapitál družstva tvoří souhrn základních členských vkladů a všech dalších členských vkladů, k jejichž splacení se zavázali členové družstva.-----

Článek 25. Nedělitelný fond-----

Družstvo zřídí při svém vzniku nedělitelný fond ve výši 10 % souhrnu základních členských vkladů. Tento fond družstvo doplňuje o 10 % ročního čistého zisku, a to až do doby, než výše nedělitelného fondu dosáhne částky rovnající se polovině souhrnu základních členských vkladů. Nedělitelný fond se používá na úhradu ztrát družstva nebo jinak podle rozhodnutí členské schůze. Nedělitelný fond se nesmí použít za trvání družstva k rozdělení mezi členy.-----

Článek 26. Dlouhodobá záloha na opravy a investice (fond oprav)-----

Dlouhodobá záloha na opravy a investice je tvořena z pravidelných měsíčních a případně i z mimořádných příspěvků placených členy družstva. Nevyčerpaný zůstatek se převádí do následujícího roku.-----

Článek 27. Řádná účetní závěrka-----

Družstvo je povinno sestavit za každý rok účetní závěrku. Dosažený zisk může být použit pouze k uspokojování bytových a nebytových potřeb členů a k dalšímu rozvoji bytového družstva. O způsobu úhrady případných ztrát rozhodne členská schůze. Členové družstva si mohou vyžádat řádnou účetní závěrku k nahlédnutí.-----

Článek 28. Omezení hospodaření bytového družstva-----

1. Družstvo nesmí převést vlastnické právo k družstevním bytům a nebytovým prostorům nebo k bytovému domu bytového domu Ant. Macka 6 jako celku a souvisejícím pozemkům, ledaže s podmínkami převodu předem souhlasí

všichni členové, kteří jsou nájemci družstevních bytů nebo nebytových prostor, a všichni členové, kteří mají podle stanov právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu nebo nebytového prostoru. Souhlas musí být udělen písemnou formou s úředně ověřenými podpisy. Udělený souhlas je závazný i pro všechny právní nástupce osoby, která jej udělila. Souhlasu není třeba, jestliže na základě Stanov nebo podle zákona má družstvo povinnost převést družstevní byt nebo nebytový prostor do vlastnictví člena.-----

2. Družstvo nesmí zastavit nebo jinak zatížit družstevní byty a nebytové prostory nebo bytový dům Ant. Macka 6 jako celek a související pozemky, ledaže s tím předem souhlasí alespoň dvě třetiny členů, kteří jsou nájemci družstevních bytů nebo nebytových prostor. Souhlas musí být udělen písemnou formou s úředně ověřenými podpisy. Udělený souhlas je závazný i pro všechny právní nástupce osoby, která jej udělila.-----
3. Poskytnutí finanční asistence a vydávání dluhopisů jsou zakázány.-----

ČÁST ŠESTÁ

Nájem družstevního bytu a nebytového prostoru

Článek 29. Vznik a zánik nájmu-----

1. Člen družstva má právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu nebo nebytového prostoru, jestliže se on, příp. jeho právní předchůdce, podílel na pořízení bytu nebo nebytového prostoru dalším členským vkladem nebo jestliže se souhlasem družstva vybudoval byt nebo nebytový prostor vlastními prostředky. Uzavření smlouvy je podmíněno tím, že člen nebude vůči družstvu v prodlení s plněním svých povinností.-----
2. Je-li s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, spojeno právo na uzavření nájemní smlouvy k družstevnímu bytu, jde o právo na uzavření smlouvy o společném nájmu manželů. Je-li s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, spojen nájem družstevního bytu, jde o společný nájem manželů. Z právních jednání týkajících se společného nájmu manželů jsou oba manželé oprávněni i povinni společně a nerozdílně. Přeměnilo-li se společné členství manželů na výlučné členství jen jednoho z manželů, nemá tato skutečnost vliv na společné nájemní právo. Je-li jeden z manželů výlučným členem družstva, mají oba manželé společné nájemní právo podle občanského zákoníku odvozené od práva nájmu manžela, který je výlučným členem družstva. Zanikne-li členství manžela, od jehož nájemního práva bylo společné nájemní právo odvozeno, zaniká také nájemní právo druhého manžela.-----

3. Nájem družstevního bytu nebo nebytového prostoru se sjednává na dobu neurčitou. Nájemní smlouva vyžaduje písemnou formu, pronajímatel však nemá právo namítnout vůči nájemci neplatnost smlouvy pro nedostatek formy.-----
4. Nájem družstevního bytu nebo nebytového prostoru zanikne písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem nebo písemnou výpovědí z důvodů, pro které lze vypovědět nájem bytu podle občanského zákoníku. Výpovědní doba činí tři měsíce a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé smluvní straně, ledaže by důvodem výpovědi byla skutečnost, pro kterou lze dle občanského zákoníku vypovědět nájem bez výpovědní doby.-----
5. Nájemce je povinen v poslední den nájemního vztahu družstevní byt nebo nebytový prostor vyklidit a vyklizený předat pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Neučiní-li tak, je pronajímatel oprávněn družstevní byt nebo nebytový prostor vyklidit sám a věci náležející nájemci uskladnit na jeho náklady. S tím nájemce výslovně souhlasí.-----
6. Právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu nebo nebytového prostoru a nájem družstevního bytu nebo nebytového prostoru zanikne rovněž se zánikem členství v družstvu. To neplatí při převodu nebo přechodu družstevního podílu.

Článek 30. Nájemné a úhrada služeb-----

1. Nájemné sestává z účelně vynaložených nákladů družstva vzniklých při správě a provozu družstva, družstevních bytů a nebytových prostor, a to včetně nákladů na opravy, modernizace a rekonstrukce bytového domu Ant. Macka 6, a z příspěvků na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice družstevních bytů a nebytových prostor a bytového domu Ant. Macka 6 jako celku. O výši nájemného rozhoduje členská schůze.-----
2. Společně s nájemným je nájemce povinen platit pronajímateli zálohy na služby spojené s užíváním družstevního bytu nebo nebytového prostoru, a to zejména na teplo a teplou vodu, společnou elektřinu, užívání výtahu, úklid společných prostor a vodné a stočné. Výši záloh určí členská schůze, která rozhodne i o způsobu rozúčtování mezi členy. V průběhu roku smí pronajímatel změnit výši záloh v míře odpovídající změně ceny služby nebo z dalších oprávněných důvodů, zejména z důvodu změny rozsahu nebo kvality služby nebo změny v počtu osob rozhodných pro rozúčtování služby, nebo stanovit zálohy na jiné služby, na kterých se spolu s nájemcem dohodne. Nájemce je povinen platit změněnou měsíční zálohu od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemného oznámení nové výše zálohy. Nerozhodne-li členská schůze jinak, budou služby rozúčtovány mezi členy pronajímatelem vždy jedenkrát za zúčtovací období, kterým je kalendářní rok, nejpozději do 4 kalendářních měsíců po jeho skončení. Nedoplatky i přeplatky záloh na služby spojené s užíváním družstevního bytu nebo nebytového prostoru jsou splatné do 7 kalendářních měsíců po uplynutí zúčtovacího období.

Pronajímatel je oprávněn započíst přeplatek proti splatným pohledávkám, které má vůči nájemci a které vznikly v souvislosti s nájmem.-----

3. Při prodlení se zaplacením nájemného, záloh na služby nebo nedoplatků z vyúčtování má pronajímatel právo požadovat po nájemci zaplacení úroku z prodlení ve výši 3 % z dlužné částky za každý započatý měsíc prodlení.-----

Článek 31. Práva a povinnosti smluvních stran-----

1. Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu nájemního vztahu.-----
2. Nájemce je povinen platit řádně a včas předepsaným způsobem úhrady spojené s užíváním družstevního bytu nebo nebytového prostoru, zejména nájemné a úhrady za služby poskytované v souvislosti s užíváním družstevního bytu nebo nebytového prostoru, jakož i zálohy na ně a nedoplatky z vyúčtování. Prodlení nájemce se splněním těchto peněžitých závazků vůči družstvu po dobu delší 30 dnů je porušením členských povinností nájemce závažným způsobem.-----
3. Nájemce je povinen chránit majetek družstva, dodržovat pravidla obvyklá pro chování v bytovém domě, rozumné pokyny pronajímatele, předpisy o požární ochraně a řádně užívat a udržovat družstevní byt nebo nebytový prostor, jakož i společné prostory a zařízení domu. Nájemce je povinen neprodleně odstranit na své náklady závady a poškození, které způsobil buď sám nebo osoby, kterým umožnil užívání svého bytu nebo nebytového prostoru. Za tuto škodu odpovídá družstvu v plné výši.-----
4. Nájemce je povinen umožnit pověřeným zástupcům družstva po předchozím písemném oznámení zjištění technického stavu družstevního bytu nebo nebytového prostoru.-----
5. Nájemce bytu je povinen písemně oznamovat počet osob, které v družstevním bytě bydlí, a do 15 dnů i jakoukoli změnu v počtu těchto osob, včetně uvedení jejich jména, příjmení, data narození a doručovací adresy. Obdobně je povinen nájemce nebytového prostoru oznamovat písemně počet osob rozhodných pro rozúčtování služeb.-----
6. Nájemce je povinen hradit veškeré náklady spojené s udržováním družstevního bytu nebo nebytového prostoru, tj. opravy a údržbu družstevního bytu nebo nebytového prostoru včetně opravy, údržby a případné výměny jeho vybavení, zařízení, vstupních dveří, oken, balkonů a výkladců, které k družstevnímu bytu nebo nebytovému prostoru přináležejí, ledaže by členská schůze rozhodla jinak. Výjimkou jsou svislé rozvody ZTI, ústředního topení, tělesa ústředního topení a rozvody STA, jejichž opravy a údržbu hradí družstvo. Nájemce je povinen okamžitě sdělit družstvu případné závady na těchto rozvodech a zařízeních, jinak je povinen nahradit vzniklou škodu.-----

7. Nájemce je oprávněn provést stavební úpravu, přestavbu nebo jinou podstatnou změnu družstevního bytu nebo nebytového prostoru pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.-----
8. Nájemce je povinen zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně bytového domu Ant. Macka 6, o nichž bylo řádně rozhodnuto. Mají-li být tyto práce prováděny v družstevním bytě nebo nebytovém prostoru, jehož je nájemcem, umožní do nich přístup na nezbytnou dobu po předchozím písemném vyzvání. To platí i pro umístění, údržbu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, tepla a jiných energií. Ví-li nájemce předem o své nepřítomnosti v družstevním bytě nebo nebytovém prostoru, která má být delší než dva měsíce, oznámí to včas pronajímateli. Současně označí osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu nebo nebytového prostoru v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí.-----
9. Nájemce je oprávněn dát třetí osobě do podnájmu nebo do bezplatného užívání družstevní byt nebo nebytový prostor příp. jejich část, jen s předchozím písemným souhlasem členské schůze pronajímatele. Nájemce je oprávněn přenechat družstevní byt do podnájmu nebo do bezplatného užívání pouze takovému počtu osob, který je přiměřený velikosti bytu. Nájemce je povinen zajistit, aby podnájemce, resp. uživatel, dodržoval povinnosti uvedené v článku 31, bod 3. Stanov. Nájemce je povinen plnit v souvislosti s přenecháním bytu do podnájmu nebo do bezplatného užívání povinnosti uvedené v článku 31, bod 5. Stanov. Přenechání předmětu nájmu nájemcem do podnájmu nebo do bezplatného užívání v rozporu s těmito Stanovami je porušením členských povinností závažným způsobem. Členská schůze může rozhodnout, že přenechání předmětu nájmu do podnájmu nebo do bezplatného užívání bude zpoplatněno, vyjma případů, kdy je uživatelem osoba nájemci blízká.-----
10. Nájemce bytu je oprávněn přijmout nového člena do své domácnosti pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. To neplatí, jedná-li se o osobu blízkou anebo další případy zvláštního zřetele hodné. Pronajímatel má právo požadovat, aby v nájemcově domácnosti žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny osoby mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienických podmínkách.-----

Článek 32. Použití občanského zákoníku-----

V ostatním se použijí přiměřeně ustanovení občanského zákoníku upravující nájem bytu a nájem prostor sloužících k podnikání.-----

ČÁST SEDMÁ

Zrušení a likvidace družstva

Článek 33. Zrušení družstva-----

Družstvo se zrušuje:-----

- a) usnesením členské schůze,-----

- b) rozhodnutím soudu,-----
c) jiným způsobem stanoveným zákonem.-----

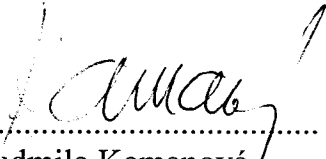
Článek 34. Likvidace družstva-----

1. Průběh likvidace družstva upravuje zákon. Likvidátora jmenuje a odvolává členská schůze.-----
2. Podíl člena na likvidačním zůstatku je roven splněné vkladové povinnosti k členskému vkladu. Nelze-li práva všech členů uspokojit zcela, uspokojí se poměrně.-----
3. Jestliže po uspokojení práv všech členů na podíl na likvidačním zůstatku zůstanou prostředky k rozdělení, rozdělí se mezi členy rovným dílem.-----

ČÁST OSMÁ
Společná ustanovení

Rozhodnutí týkající se jednotlivých členů družstva jim musí být oznámeno na doručovací adresu, vedenou v seznamu členů. Doručení doporučeným dopisem nebo do vlastních rukou je nutné v případech stanovených zákonem, stanovami nebo rozhodnutím členské schůze. Má se za to, že došla zásilka odeslaná s využitím provozovatele poštovních služeb došla třetí pracovní den po odeslání, a byla-li odeslána na adresu v jiném státu, pak patnáctý pracovní den po odeslání. Rozhodnutí, které se týká všech členů družstva, se oznamuje zveřejněním na informační desce.-----

V Brně dne 29 -08- 2014



Ludmila Kamanová
předseda představenstva



Ing. Roman Sládek
místopředseda představenstva