

## Aktuální znění stanov platné k 30.6.2002

### STANOVY DRUŽSTVA

1.

#### Obchodní jméno, sídlo, právní postavení a činnost družstva

§ 1

##### Obchodní jméno

Družstvo přijalo obchodní jméno: D 12, družstvo

§ 2

##### Sídlo

Sídlem družstva je: Krušovany u Brna, Sídliště 517, PSČ 664 62

§ 3

##### Právní postavení

1. Družstvo je společenstvím neuzavřeného počtu osob založeným za účelem opatřování si společnou činností a společnými prostředky byty, nebytové prostory a hospodařit si s nimi.
2. Družstvo je právnickou osobou a jako takové má způsobilost vystupovat v právních vztazích svým jménem a nese samostatnou majetkovou odpovědnost za závazky, do nichž vstoupí.
3. Družstvo se zapisuje do obchodního rejstříku vedeného Krajským obchodním soudem v Brně.
4. Družstvo odpovídá za porušení svých závazků celým svým majetkem. Členové neručí za závazky družstva.
5. Družstvo se zřizuje na dobu neurčitou.

§ 4

##### Předmět činnosti a jeho zajišťování

1. Předmětem činnosti družstva je provoz a správa bytového fondu a nebytových prostor a hospodaření se společným majetkem družstva.
2. Pracovní vztah k družstvu se řídí zákoníkem práce a dalšími pracovněprávními předpisy.
3. Družstvo může zaměstnávat jako pracovníky i nečleny družstva v pracovním poměru nebo na základě dohod o pracích konaných mimo pracovní poměr.

II.

##### Základní jmění a členské vklady

§ 5

##### Základní jmění

1. Základní jmění družstva tvoří souhrn členských vkladů, k jejichž splácení se zavázali členové družstva.
2. Základní jmění družstva, které se zapisuje do obchodního rejstříku (zapisované základní jmění) činí 50.000,- Kč (slovy: padesáttisíc korun českých).

§ 6

##### Členské vklady

1. Člen družstva je povinen splatit členský vklad (základní členský vklad) ve výši 4.500,- Kč (slovy: čtyřicetpět set korun českých) a další členský vklad (záloňový členský podíl) ve výši stanovené členskou schůzí pro přidělení bytu - nebytového prostoru. Splacení základního členského vkladu je podmínkou vzniku členství v družstvu.
2. Členové družstva se mohou zavázat k dalšímu členskému vkladu a k další majetkové účasti na činnosti družstva, a to na základě usnesení přijatého členskou schůzí. Nepeněžitě vklady se ocení znalcem.
3. Správou vkladů před vznikem družstva byl pověřen Zdeněk Otáhal, r. č. 520622/053, bytem Hrušovany u Brna, Sídliště 517,

### III.

#### Členství v družstvu

##### § 7

#### Vznik členství

1. Členství v družstvu je dobrovolné. Podmínkou členství není pracovní vztah k družstvu.
2. Za člena družstva může být přijat zletilý občan s trvalým pobytem a státním občanstvím České republiky. Nezletilý občan se může stát členem družstva jen z důvodů dědění.
3. Členství v družstvu nevzniká před zaplacením základního členského vkladu a zápisného. Doklad o jejich zaplacení musí být přiložen k přihlášce za člena družstva.
4. Členství v družstvu vzniká:
  - a) při založení družstva dnem vzniku družstva
  - b) za trvání družstva přijetím za člena na základě písemné členské přihlášky
  - c) převodem a přechodem členství
  - d) jiným způsobem stanoveným zákonem
5. Společné členství manželů:
  - a) vznikne-li jednomu z manželů za trvání manželství právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu (nebytového prostoru), vznikne se společným nájmem bytu (nebytového prostoru) i společné členství manželů v družstvu
  - b) právo společného nájmu družstevního bytu (nebytového prostoru) manželů i společné členství manželů v družstvu vznikne také v případě převodu a přechodu členství
  - c) společné členství manželů nevznikne, jestliže manželé spolu trvale nežijí. Právo společného nájmu nebytových prostor a tedy ani společné členství manželů v družstvu nevznikne také v případě, kdy nebytový prostor slouží k výkonu povolání pouze jednoho z manželů
  - d) ze společného členství jsou oba manželé oprávněni a povinni společně a nerozdílně. Manželé jako společní členové mají jeden hlas
6. O přijetí za člena družstva rozhoduje členská schůze do dvou měsíců ode dne přijetí členské přihlášky.
7. V případě nepřijetí za člena družstva, je družstvo povinno vrátit zaplacené zápisné, základní členský vklad a případný další členský vklad osobě žádající o přijetí za člena do 30 dnů ode dne tohoto rozhodnutí.
8. Družstvo vede seznam svých členů. Do seznamu se zapisuje:
  - a) jméno a bydliště fyzické osoby jako člena
  - b) rodné číslo fyzické osoby
  - c) výše členského vkladu, dalšího členského vkladu (členského podílu), datum a rozsah jeho splacení
  - d) bez zbytečného odkladu se vyznačí do seznamu všechny změny evidovaných skutečností

##### § 9

#### Převod a přechod členství

1. Smrtí člena přechází jeho členství v družstvu na dědice, kterému připadl základní členský vklad nebo členský podíl.

2. Člen může svá práva a povinnosti spojená s členstvím v družstvu převést na jinou osobu, která splňuje podmínky vzniku členství uvedená v § 7 bodě 2.
3. Písemnou dohodu o převodu členských práv a povinností na jinou osobu předkládá člen předsedovi či místopředsedovi družstva. Členská práva a povinnosti spojená s členstvím přecházejí na nabyvatele ve vztahu k družstvu dnem předložení smlouvy o převodu členství, pokud není v dohodě uveden den pozdější.
4. V případě, že je člen družstva nájemcem více bytů či nebytových prostor, lze převést jen část členských práv a povinností týkající se bytu (nebytového prostoru).

## § 10

### Práva a povinnosti členů

1. Každý člen má právo zejména:

- a) podílet se přímo na řízení a kontrole družstva
- b) volit a být volen do orgánů družstva
- c) podílet se na výsledcích družstevního podnikání včetně rozhodování o použití zisku
- d) podílet se na výhodách, které družstvo poskytuje svým členům
- e) nahlížet do seznamu členů družstva a žádat vydání potvrzení o svém členství a o obsahu jeho zápisu v seznamu
  - f) předkládat návrhy na zlepšení činnosti družstva, vznášet připomínky a dotazy na orgány družstva a být informován o jejich vyřízení
- g) nahlížet do roční účetní závěrky a návrhu na rozdělení zisku a ztrát
- h) podílet se na kontrole hospodaření družstva, upozorňovat na zjištěné nedostatky a být o jejich vyřízení informován
- i) na přidělení konkrétně určeného bytu (nebytového prostoru) splatí-li další členský vklad (zálohový členský podíl) na výzvu družstva a ve lhůtě jím stanovené
- j) na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu (nebytového prostoru) na základě rozhodnutí o přidělení družstevního bytu (nebytového prostoru) vydaného příslušným orgánem družstva, na základě převodu členských práv a povinností nebo jejich části a na základě dohody o výměně bytu

2. Každý člen má zejména tyto povinnosti:

- a) splatit základní členský vklad
- b) uhradit další členský vklad (zálohový členský podíl), popřípadě doplatek členského podílu ve výši a lhůtě stanovené členskou schůzí za účelem přidělení konkrétního bytu (nebytového prostoru)
- c) platit členskou schůzí stanovené nájemné a úhradu za plnění poskytované s užíváním bytu nebo zálohy na ně
  - d) hradit příspěvky na správní činnost družstva a hradit poplatky za úkony při dispozici s bytem ve výši určené členskou schůzí
- e) dodržovat stanovy, plnit usnesení orgánů družstva a řídit se rozhodnutím orgánů družstva
- f) podílet se na základě rozhodnutí členské schůze dalším členským vkladem
- g) podílet se na základě rozhodnutí členské schůze na krytí případné ztráty družstva částkou přesahující základní členský vklad ve výši a lhůtě stanovené členskou schůzí
- h) upevňovat a rozvíjet družstevní hospodaření, chránit a zvelebovat majetek družstva, dodržovat obecně závazné právní předpisy včetně předpisů o požární ochraně a bezpečnosti práce a družstevní domovní řád
- i) při výkonu svých práv nájemce dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním nájemcům výkon jejich práv
- j) umožnit pověřenému zástupci družstva po předchozím oznámení zjištění technického stavu bytu (nebytového prostoru)

## § 11

### Majetková účast člena družstva

1. Majetkovou účast člena v družstvu tvoří základní členský vklad a další členský vklad.

2. základní členský vklad je pro všechny družstva stejný a jeho výše činí 4.500,- Kč. Po dobu trvání členství nemůže majetková účast člena v družstvu klesnout pod hodnotu základního členského vkladu.

#### § 12

##### Další členský vklad (zálohový členský podíl)

1. Členský podíl představuje majetkovou účast na družstevní výstavbě
2. Zálohovou výši členského podílu stanovuje členská schůze tak, aby jeho výška kryla náklady připadající na pořízení bytu (nebytového prostoru), který má být členovi přidělen.
3. Člen je povinen zaplatit zálohový členský podíl ve výši a ve lhůtě stanovené stanovami nebo usnesením členské schůze. Tato část členského vkladu se skládá ze základního členského vkladu a dalšího peněžitého plnění ve výšce připadající na družstevní byt (nebytový prostor), který má být předán členovi do nájmu.
4. V případě nutnosti zvýšit zálohu na členský podíl je člen povinen zvýšení členského podílu uhradit ve výši, lhůtě a způsobem stanoveným členskou schůzí.

#### § 13

##### Zánik členství

Členství v družstvu zaniká:

1. písemnou dohodou
2. vystoupením
3. vyloučením
4. zánikem družstva.

#### § 14

##### Dohoda

Písemnou dohodu o zániku členství předkládá člen předsedovi družstva a o jejím schválení či zamítnutí rozhoduje členská schůze.

#### § 15

##### Vystoupení

Vystoupením zaniká členství v družstvu uplynutím dvou měsíců od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemného oznámení předsedovi družstva.

#### § 16

##### Vyloučení

1. Členská schůze družstva může rozhodnout o vyloučení člena tehdy, jestliže opětovně a přes výstrahu porušuje členské povinnosti nebo poškozuje zájmy družstva. Člen - fyzická osoba může být dále vyloučen, jestliže byl pravomocně odsouzen pro byl i jen nedbalostní trestný čin proti družstvu nebo členu družstva. K vyloučení může dojít pouze do 2 měsíců ode dne kdy byl zjištěn důvod pro vyloučení, nejpozději však do 1 roku ode dne, kdy tento důvod vznikl. Při šetření chování člena družstva jiným orgánem, běží tato lhůta ode dne, kdy se družstvo dovědělo o výsledku tohoto šetření.
2. Vyloučení se členovi oznamuje písemně. V rozhodnutí o vyloučení člena družstva musí být uveden důvod, který nemůže být dodatečně měněn. Rozhodnutí o vyloučení z družstva musí být doručeno do vlastních rukou.

#### § 17

##### Úmrtí

1. Zemře-li člen a nejde-li o společné členství manželů, přechází dnem jeho smrti členství v družstvu na dědice, kterému připadá základní členský vklad

nebo členský podíl. S přechodem členství přechází na dědice i nájem družstevního bytu (nebytového prostoru), popř. právo na uzavření nájemní smlouvy o nájmu družstevního bytu (nebytového prostoru).

2. Nepřešlo-li členství na dědice, zaniká smrtí člena.

#### § 18

##### Zánik společného členství manželů

1. Společné členství manželů v družstvu zaniká:
  - a) smrtí jednoho z manželů
  - b) dohodou rozvedených manželů
  - c) rozhodnutím soudu o zrušení práva společného nájmu bytu (nebytového prostoru) rozvedenými manželi
  - d) převodem jejich práv a povinností
  - e) písemnou dohodou manželů s družstvem
  - f) výpovědí členství
  - g) vyloučením
  - h) zánikem družstva po ukončení likvidace
2. Zanikne-li společné členství manželů v družstvu smrtí jednoho z nich, zůstává členem družstva a nájemcem družstevního bytu (nebytového prostoru) pozůstalý manžel.
3. Po rozvodu manželství zůstává členem družstva a nájemce družstevního bytu (nebytového prostoru) ten z rozvedených manželů, který byl určen jejich dohodou nebo rozhodnutím soudu.
4. Dohodnou-li se po rozvodu manželství rozvedení manželé - společní členové družstva, užívající společně družstevní byt i nebytový prostor, že jeden z nichž bude jako člen družstva užívat družstevní byt a druhý nebytový prostor, nebo rozhodne-li tak soud, zaniká společné členství manželů jeho přeměnou na samostatné členství každého z nich dnem uzavření dohody nebo dnem právní moci rozhodnutí soudu.
5. Zánikem členství v družstvu zanikne členovi i nájem bytu. Vracení členského podílu se může člen družstva domáhat teprve po vystěhování z bytu ve lhůtě dané těmito stanovami.

#### § 19

##### Zánik družstva

1. Družstvo se zrušuje:
  - a) usnesením členské schůze
  - b) prohlášením konkursu nebo zamítnutím návrhu na prohlášení konkursu pro nedostatek majetku
  - c) rozhodnutím soudu
2. Rozhodnutí členské schůze o zrušení se osvědčuje notářským zápisem. Při likvidaci se postupuje podle příslušných platných právních předpisů.
3. Členství zaniká po zrušení družstva a ukončení jeho likvidace dnem výmazu družstva z obchodního rejstříku.

#### § 20

##### Majetkové vypořádání

1. Zánikem členství podle § 11 vzniká bývalému členu nebo jeho dědicům nárok na vypořádací podíl. U nájemce družstevního bytu při zániku jeho členství se vypořádací podíl rovná výplatě členského podílu. Vypořádací podíl se uhrazuje v penězích.

2. Nárok na výplatu vypořádacího podílu vzniká uplynutím tří měsíců po schválení roční účetní závěrky za rok, ve kterém členství zaniklo.
3. Výplata členského podílu je vždy vázána na uvolnění bytu (nebytového prostoru).
4. Zanikne-li nájemní poměr člena k družstvu bez zániku členství, vznikne členovi nárok na výplatu vypořádacího podílu, sníženého o základní členský vztah uplynutím 3 měsíců od schválení roční účetní závěrky za rok, ve kterém po zániku nájmu přestal být užívat a vyklizený jej předal družstvu.
5. Kromě nároku na výplatu vypořádacího podílu nemá bývalý člen nebo jeho dědicové nárok na jakoukoliv jinou část majetku družstva.
6. Při výplatě vypořádacího podílu započte družstvo své splatné pohledávky vůči bývalému členovi.
7. Zánikem členství v důsledku převodu členských práv a povinností anebo výměny bytu nevzniká dosavadnímu členovi vůči družstvu nárok na vypořádací podíl. Vzájemné nároky si účastníci převodu nebo výměny vypořádají mezi sebou.

#### IV.

#### Nájem družstevního bytu (nebytového prostoru)

##### § 21

##### Vznik nájmu

1. Nájem družstevního bytu (nebytového prostoru) vzniká smlouvou, kterou družstvo jako pronajímatel přenechá svému členovi jako nájemci do užívání družstevního bytu (nebytový prostor). Není-li doba nájmu dohodnuta, má se za to, že smlouva o nájmu byla uzavřena na dobu neurčitou.
2. Členovi vznikne právo na uzavření nájemní smlouvy:
  - a) na základě rozhodnutí o přidělení družstevního bytu (nebytového prostoru) vydaného příslušným orgánem družstva
  - b) převodem členských práva a povinností
  - c) na základě dohody o výměně bytu
  - d) na základě zdědění členského podílu
3. Nájemní smlouva musí obsahovat označení předmětu a rozsah užívání, výši nájemného a způsob výpočtu úhrady za plnění spojené s užíváním bytu. Nájemní smlouva se uzavírá písemně.
4. S členem - nájemcem družstevního bytu a s manželi - společnými nájemci - mohou na základě jejich práva bydlet jejich příbuzní v řadě přímé, sourozenci, zeť a snacha, jakož i osoby, které žijí s nájemcem (nájemci) ve společné domácnosti. Počet těchto osob a jejich změnu je člen - nájemce povinen oznámit družstvu písemně.
5. Kromě práva užívat byt má člen - nájemce družstevního bytu a na základě jeho práva i osoby, které s ním bydlí, právo užívat společné prostory a zařízení domu, jakož i používat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu.
6. Pronajatý byt nebo jeho část lze přenechat do podnájmu na dobu určitou ve smlouvě o podnájmu nebo bez časového určení. Výše uvedenou skutečnost je povinen člen písemně oznámit družstvu.
7. Byl-li podnájem sjednán na dobu určitou, skončí takto uplynutím této doby. Podnájem rovněž končí zánikem nájemního práva nájemcem. Po skončení podnájmu nemá podnájemce právo na náhradní podnájem ani žádnou bytovou náhradu od družstva.
8. Družstvo - pronajímatel je povinno předat byt členu - nájemci ve stavu způsobilém k řádnému užívání a zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu.



9. Člen družstva - nájemce je povinen hradit opravy v bytě související s jeho užíváním a náklady spojené s obvyklým udržováním a obnovou vybavení bytu. Vybrané položky, které hradí nájemce prostřednictvím fondu družstva jsou uvedeny v příloze č. 1.
10. Nesplní-li družstvo jako pronajímatel svou povinnost odstranit závady bránící řádnému užívání bytu, nebo jimiž je výkon práva člena družstva jako nájemce chročen, má nájemce právo po předchozím upozornění pronajímatele závady odstranit v nezbytné míře a požadovat od něj náhradu účelně vynaložených nákladů. Právo na náhradu musí být uplatněno u družstva bez zbytečného odkladu. Právo zanikne, nebylo-li uplatněno do 6 měsíců odstranění závad.
11. Člen družstva - nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřeby těchto oprav v bytě, které má nést družstvo - pronajímatel, a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která vznikla nesplněním této povinnosti.
12. Člen družstva - nájemce je povinen udržovat byt ve stavu způsobilém pro řádné užívání. Nepostará-li se jako nájemce o včasné provedení oprav a údržby bytu, má družstvo právo učinit tak po předchozím upozornění člena na jeho náklad samo a požadovat od něj náhradu.
13. Člen - nájemce je povinen odstranit závady a poškození, které způsobil v domě sám nebo ti, kdo s ním bydlí. Nestane-li se tak, má družstvo právo po předchozím upozornění člena závady a poškození odstranit a požadovat od něj náhradu.
14. Člen - nájemce nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v bytě bez souhlasu družstva - pronajímatele, a to ani na svůj náklad.
15. Družstvo je oprávněno provádět stavební úpravy v bytě a jiné podstatné změny v bytě pouze se souhlasem člena - nájemce. Tento souhlas lze odepřít jen z vážných důvodů. Provádí-li družstvo takové změny na příkaz příslušného orgánu státní správy, je člen - nájemce povinen jejich provedení umožnit, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
16. Podrobnosti o způsobu užívání družstevních bytů, společných prostor a zařízení domů a o užívání služeb upravuje domovní řád družstva, který schvaluje členská schůze.

## § 22

### Společný nájem družstevního bytu manželi

1. Společný nájem družstevního bytu může vzniknout jen mezi manželi.
2. Společný nájem vznikne, jestliže za trvání manželství se stane manželé nebo jeden z nich nájemcem družstevního bytu. Jestliže se stane nájemcem bytu některý z manželů před uzavřením manželství, vznikne společný nájem bytu uzavřením manželství. Totéž platí, vznikne-li před uzavřením manželství některému z manželů právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu.
3. Běžné záležitosti týkající se společného nájmu družstevního bytu manželi může vyřizovat každý z manželů. V ostatních případech je třeba souhlasu obou manželů. Z právních úkonů týkajících se společného družstevního bytu, jsou oba manželé oprávněni i povinni společně a nerozdílně.
4. Právo společného nájmu družstevního bytu zanikne:
  - a) rozvodem manželství v případě, že nevzniklo společné členství manželů v družstvu
  - b) dohodou rozvedených manželů - společných členů družstva, popřípadě rozhodnutím soudu
  - c) smrtí jednoho z manželů
  - d) zánikem nájmu družstevního bytu
5. Nevzniklo-li společné členství manželů v družstvu, má právo užívat družstevní byt po rozvodu ten z manželů, který je členem družstva.

6. Zemře-li manžel a manželé nebyli společní členové družstva, přechází členství v družstvu a nájem družstevního bytu na toho dědice, jemuž připadl členský podíl. Zemře-li manžel a manželé byli společnými členy družstva, zůstává členem družstva a jediným nájemcem bytu pozůstalý manžel.

#### § 23

##### Nájemné a úhrada za plnění poskytovaná s užíváním bytu

1. Člen družstva - nájemce je povinen platit nájemné za jeho užívání ve výši skutečných nákladů družstvem vynaložených na jeho provoz a správu.
2. Záloha na nájemné se platí do 15. dne měsíce, za který se platí nájemné.
3. Záloha na úhradu plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním družstevního bytu, se platí spolu se zálohou na nájemné.
4. Rozdíl mezi zálohou a skutečnými náklady družstva za poskytnuté plnění vyúčtuje družstvo se členem 3 měsíce poté, kdy mu bude jejich výše známá.
5. Přeplatek zjištěný vyúčtováním podle bodu 4 uhradí družstvo členovi do šedesáti dnů po vyúčtování. V téže době je člen povinen uhradit družstvu nedoplatek zjištěný vyúčtováním.
6. Nezaplatí-li člen družstva nájemné nebo úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu dle tohoto článku, (viz výše), je povinen zaplatit pronajímateli poplatek z prodlení za každý den prodlení ve výši 2,5 promile z dlužné částky, nejméně však 25,- Kč za každý započatý měsíc, pokud nebude právním předpisem nebo členskou schůzí stanoveno jinak.
7. Prodlení s placením nájemného a záloh na úhradu služeb spojených s užíváním bytu (nebytového prostoru) či jejich části po dobu delší než tři měsíce je považováno za porušení čl. 10 bodu 2 písm. c) stanov a při opětovném porušení může být spojeno s důsledky uvedenými v § 16 stanov.
8. Člen - nájemce má právo na přiměřenou slevu z nájemného, pokud družstvo přes jeho upozornění neodstraní v bytě nebo domě závadu, která podstatně nebo po delší dobu zhoršuje jejich užívání. Právo na přiměřenou slevu je člen - nájemce povinen bez zbytečného odkladu uplatnit u předsedy nebo místopředsedy družstva. Právo zaniká, nebylo-li uplatněno do šesti měsíců od odstranění závad.

#### § 24

##### Výměna družstevního bytu

1. Člen - nájemce družstevního bytu může uzavřít dohodu o výměně bytu jen se souhlasem předsedy družstva. Souhlas i dohoda musí mít písemnou formu a musí obsahovat také dohodu účastníků o převodu členských práv a povinností a jejich prohlášení o vzájemném majetkovém vypořádání. Odepře-li družstvo souhlas s výměnou bytu bez závažných důvodů, může se nájemce obrátit na soud, aby svým rozhodnutím nahradil projev vůle družstva.
2. Dohoda o výměně bytu nabývá platnosti až dnem, kdy je udělen právoplatně souhlas oběma pronajímateli.

#### § 25

##### Zánik nájmu družstevního bytu

1. Nájem družstevního bytu zaniká:
  - a) zánikem členství nájemce družstevního bytu dle § 13 stanov
  - b) písemnou dohodou mezi družstvem a členem - nájemcem družstevního bytu ke dni stanovenému v dohodě
  - c) písemnou výpovědí člena - nájemce družstevního bytu. Ve výpovědi musí být uvedena lhůta, kdy má nájem skončit, a to nejméně tři měsíce tak, aby skončila ke konci kalendářního měsíce. Není-li lhůta uvedena, skončí nájem bytu posledním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž výpověď došla druhému účastníkovi

- d) výpovědí nájmu družstevního bytu s přivolením soudu dle § 711 občanského zákoníku
  - e) uplynutím doby v případě, že nájem družstevního bytu byl sjednán na dobu určitou.
2. Člen - nájemce družstevního bytu, jemuž zanikl nájem bytu, je povinen byt uvolnit za podmínek uvedených v § 712 občanského zákoníku.
  3. Družstvo dbá, aby družstevní byty, se kterými hospodaři, byly řádně a účelně využívány k bytovým účelům. Zjistí-li družstvo, že člen přidělený byt bez vážných důvodů neužívá, popř. že užívá dva byty, vyzve jej, aby byt řádně užíval či provedl dispozice s bytem podle stanov nebo byt odevzdal družstvu. Nestane-li se tak, družstvo požádá soud o přivolení k výpovědi nájmu družstevního bytu (nebytového prostoru).

#### § 26

##### Nájem nebytových prostor

1. O nájmu nebytových prostor platí přiměřeně ustanovení o nájmu bytů.
2. Jde-li o nájem nebytových prostor, které jsou určeny k výkonu povolání jen jednoho z manželů, právo společnému nájmu k takové místnosti manželům nevznikne.

#### V.

##### Orgány družstva

#### § 27

1. Orgány družstva jsou:
  - a) členská schůze
  - b) předseda
  - c) místopředsedové
2. Do orgánů družstva mohou být voleni jen členové družstva starší 18 let.
3. Volba orgánů družstva přísluší členské schůzi.
4. Členové orgánů jsou povinni vykonávat své funkce odpovědně a svědomitě. Jestliže jim brání závažný důvod vykonávat svěřenou funkci, mohou písemně ze své funkce odstoupit. Povinnost vykonávat svěřenou funkci zaniká dnem, kdy odstoupení projednala členská schůze, pokud nebude dohodnut pozdější termín.

#### § 28

##### Členská schůze

1. Členská schůze je nejvyšším orgánem družstva, na které členové uplatňují své právo rozhodovat o záležitostech družstva. Členská schůze plní působnost představenstva a kontrolní komise. Členskou schůzi řídí předseda nebo jiný člen k tomu pověřený členskou schůzí.
2. Členská schůze se schází 1x za rok, a to v termínu stanoveném pro schválení roční účetní závěrky.
3. Členská schůze musí být svolána do 30 dnů
  - a) jestliže o to požádá písemně alespoň jedna čtvrtina všech členů družstva
  - b) k rozhodnutí záležitostí uvedených ve stanovách
4. Do působnosti členské schůze patří:
  - a) měnit stanovy
  - b) volit a odvolávat předsedu a místopředsedy družstva
  - c) schvalovat roční účetní závěrku
  - d) rozhodovat o rozdělení a užití zisku, popř. způsobu úhrady ztráty
  - e) rozhodovat o zvýšení nebo snížení zapisovaného základního jmění

- f) rozhodovat o základních otázkách koncepce rozvoje družstva
  - g) nákup, prodej nemovitostí družstva
    - h) nabývání a zřízování účasti na jiných společnostech a ostatních právnických osobách včetně upisování, nákupu a prodeje akcií
    - i) přijímání či poskytování úvěrů nebo půjček, pořizování investic či uzavírání jiných obchodů nad 100.000,- Kč
    - j) rozhodovat o sloučení, přeměně, rozdělení a o jiném zrušení družstva
    - k) schvalovat vnitřní normy družstva včetně zásad odměňování a zřizování jiných fondů
    - l) kontrolovat veškerou činnost družstva, úroveň a výsledky činnosti, prověřovat veškeré písemnosti a účetní doklady
  - m) projednávat stížnosti členů a pracovníků družstva
  - n) jmenovat likvidátora
  - o) přijímat rozhodnutí v ostatních záležitostech uvedených ve stanovách
5. členskou schůzi je třeba svolat do dvou měsíců ode dne přijetí žádosti člena o přijetí rozhodnutí ve věci, která je v působnosti členské schůze.
6. členská schůze je usnášeníschopná, pokud je přítomno 51 % hlasů všech členů družstva.
7. členská schůze rozhoduje nadpoloviční většinou hlasů přítomných členů, pokud není v zákoně nebo ve stanovách uvedeno jinak. Při hlasování má každý člen družstva jeden hlas. Hlasuje se aklamací, pokud není členskou schůzí rozhodnuto jinak.
8. K rozhodnutí dle bodu 4 písm. a) a j) je zapotřebí vždy souhlasu nadpoloviční většiny všech členů družstva a replací pro něj ustanovení bodu 14 tohoto článku.
9. Člen družstva může zmocnit písemně jiného člena družstva, aby ho zastupoval na členské schůzi. Člen družstva však takto může zastupovat vždy jen jednoho člena.
10. členská schůze je svolávána písemnou pozvánkou s uvedením termínu konání, místa konání a programu, a to nejméně 5 dnů předem. Pozvánka se vždy umístí na vývěsku družstva v každém domě. Pokud s tím souhlasí všichni členové, je možné členskou schůzi svolat i jiným způsobem a v kratším termínu.
11. O každé členské schůzi se pořizuje zápis, který musí obsahovat:
- a) datum a místo konání schůze
  - b) jméno a příjmení předsedajícího schůze, zapisovatele a ověřovatele zápisu
  - c) přijatá usnesení
  - d) výsledky hlasování
  - e) nepřijaté námítky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování
12. Přílohu zápisu tvoří prezenční listina (seznam účastníků schůze), pozvánka a podklady, které byly předloženy k jednotlivým bodům programu. Zápis vyhotovuje člen určený předsedou a jeho správnost svým podpisem stvrzuje zvolený ověřovatel zápisu.
13. Každý člen má právo nahlédnout do zápisu a jeho příloh.
14. Není-li členská schůze schopna se usnášet, svolá předseda náhradní členskou schůzi tak, aby se konala do tří dnů ode dne, kdy se měla konat členská schůze původně svolána. Náhradní členská schůze musí mít nezměněný pořad jednání a je schopna se usnášet bez ohledu na ustanovení bodu 6 a 7.

1. Předseda je statutárním orgánem družstva, plní usnesení členské schůze a odpovídá jí za svou činnost. Řídí činnost družstva a rozhoduje o všech záležitostech, které nejsou vyhrazeny jinému orgánu.
2. Předseda družstva je vedoucím hospodářským pracovníkem, který organizuje a řídí běžnou činnost družstva, uzavírá a rozvazuje pracovní vztahy s pracovníky družstva.
3. Předseda zajišťuje po organizační a obsahové stránce jednání členské schůze. Předkládá členské schůzi ke schválení účetní závěrku s návrhem na rozdělení a užití zisku, příp. úhrady ztráty a výroční zprávu o hospodaření družstva. Členskou schůzi svolává způsobem a v termínu uvedených ve stanovách a zajišťuje vyhotovení zápisu z jednání.
4. V případě nepřítomnosti předsedy jej zastupuje místopředseda. Družstvo může mít jednoho nebo více místopředsedů.
5. Družstvo navenek zastupuje předseda nebo místopředseda.
6. Podepisování za družstvo se děje tak, že k obchodnímu jménu družstva připojí svůj podpis předseda nebo místopředseda.
7. Předseda a místopředseda jsou do svých funkcí voleni členskou schůzí a jejich funkční období je pětileté. Členové prvních orgánů po založení družstva mohou být voleni jen na dobu jednoho roku. Opětovná volba je možná.
8. Na předsedu a místopředsedy se vztahuje ustanovení § 249 obchodního zákoníku o zákazu konkurence.

## VI.

### Hospodaření družstva

#### § 30

##### Účetní závěrka

1. Družstvo sestavuje účetní závěrku a výroční zprávu o hospodaření družstva v souladu s příslušnými právními předpisy.
2. Účetní závěrku s návrhem na rozdělení a užití zisku, příp. ztrát a výroční zprávu o hospodaření družstva zajišťuje předkládá předseda družstva.

#### § 31

##### Financování činnosti družstva

1. Družstvo hrazení náklady a výdaje své činnosti z příjmů získaných z bytového hospodářství a z ostatní činnosti, případně z jiných zdrojů.
2. Družstvo k zajištění svého hospodářství vytváří příslušné fondy.
3. Činnost bytového hospodářství se financuje z nájemného a z úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytů (nebytových prostor). Zálohové platby za plnění poskytovaná s užíváním bytů (nebytových prostor) družstvo vyúčtuje podle zásad schválených členskou schůzí.
4. Přebytek nebo schodek z hospodaření střediska bytového hospodářství se každoročně vypořádá podle rozhodnutí členské schůze na návrh předsedy družstva. Člen družstva je povinen přispívat na úhradu schodku z hospodaření střediska bytového hospodářství, v němž užívá byt nebo nebytový prostor.
5. Příjmy a úhradu nákladů a výdajů na správní činnost a ostatní hospodaření získává družstvo zejména z příspěvků na správu, z tržeb a realizace jeho výkonu, ze zápisného a jiných poplatků, případně z dalších zdrojů. Náklady na správní činnost a ostatní hospodaření jsou veškeré náklady, které vznikají mimo středisko bytového hospodářství.

#### § 32

##### Použití zisku a úhrada ztráty

1. Čistý zisk společnosti vykázaný roční účetní závěrku, tj. zisk po odvodu daní a poplatků se použije podle rozhodnutí členské schůze:

- a) k přidělu do nedělitelného fondu
  - b) k přidělu do jiných fondů družstva, jsou-li zřízeny
  - c) k jiným účelům stanoveným členskou schůzí
  - d) k rozdělení mezi členy družstva
2. Ztrátu hradí družstvo podle rozhodnutí členské schůze:
- a) z nedělitelného fondu
  - b) rozvržením na členy ve stejném poměru jako v bodě 1
  - c) kombinací výše uvedených způsobů.

#### § 33

##### Nedělitelný fond

1. Družstvo zřídí při svém vzniku nedělitelný fond ve výši 10 % zapisovaného základního jmění.
2. Nedělitelný fond se doplňuje o 10 % ročního čistého zisku, a to až do doby, než výše nedělitelného fondu dosáhne částky rovnající se polovině zapisovaného základního jmění družstva.
3. Nedělitelný fond se nesmí použít za trvání družstva k rozdělení mezi členy.

#### § 34

##### Fond bytového hospodářství

1. Zřizuje se na základě rozhodnutí členské schůze a vytváří se pravidelným příspěvkem jako součást nájemného nebo převodem přebytků hospodaření, mimořádnými příspěvky členů, účelovými dotacemi a z jiných zdrojů.
2. Zdroje fondu bytového hospodaření se používají podle rozhodnutí členské schůze především k financování oprav, údržby a rekonstrukcí v souladu s § 21 bodem 10 stanov.

#### VII.

##### Zrušení družstva bez likvidace

1. Členská schůze může rozhodnout
  - a) o sloučení družstva
  - b) o splynutí družstva
  - c) o rozdělení družstva
2. Usnesení z takové členské schůze musí být osvědčeno notářským zápisem a musí obsahovat určení právního nástupce a vymocení jmění, které na něj přechází.
3. Při rozdělení družstva členská schůze určí, jak se jmění družstva a jeho členové rozdělí. Při tomto určení se vezme zřetel na oprávněné zájmy svých členů.
4. Člen, který nesouhlasí s převodem svých členských práv a povinností na právního nástupce družstva, může z družstva vystoupit ke dni, kdy k tomuto převodu má dojít, jestliže to oznámí družstvu do jednoho týdne po usnesení členské schůze. Nárok na vypořádací podíl je povinen uhradit členovi právní nástupce družstva do jednoho měsíce ode dne, kdy na něj přešlo jmění družstva.
5. Pokud z rozhodnutí členské schůze nevyplývá něco jiného, účastní se člen družstva na činnosti nástupnického družstva členským vkladem ve výši, jež by odpovídala jeho nároku na likvidačním zůstatku v případě, že by družstvo likvidovalo.

#### VIII.

##### Společná ustanovení

1. Rozhodnutím orgánů družstva týkající se jednotlivých členů družstva nebo jednotlivých orgánů družstva se oznamuje písemně.
2. Členům družstva se doručuje poštou nebo jiným vhodným způsobem na adresu, kterou sdělili družstvu.

IX.

Závěrečná ustanovení

1. V ostatním se řídí právní vztahy z. č. 513/1991 Sb. obchodní zákoník v platném znění.
2. Tyto stanovy byly schváleny členskou schůzí družstva dne 6. 10. 1997.

Ing. Miloslav Drlíček-předseda družstva

Radek Tomeček-místopředseda družstva



**D 12 - DRUŽSTVO**  
Sídliště 517  
664 62 Hrušovany u Brna  
IČO: 255 04 436