

# STANOVY

## Úplné znění po změnách provedených členskou schůzí dne 03. 12. 2007

### I. Část - Základní ustanovení

#### Článek 1

1. Obchodní firma zní: Bytové družstvo BUKOV;
2. Sídlem je: Ústí nad Labem
3. Zapisovaný základní kapitál: 50.000,- Kč.

#### Článek 2

1. Družstvo je společenstvím neuzavřeného počtu osob, založené za účelem zajišťování potřeb svých členů v oblasti bydlení.
2. Družstvo je právnickou osobou, vystupuje v právních vztazích svým jménem a za porušení svých závazků odpovídá celým svým majetkem.

#### Článek 3

1. Předmětem činnosti družstva je zajišťování bytových potřeb členů družstva.
2. Tím se rozumí zejména:
  - a) přidělování uvolněných družstevních bytů a nebytových prostor a uzavírání nájemních smluv,
  - b) převádění "jednotek" do vlastnictví členů podle zákona o vlastnictví bytů,
  - c) zabezpečování poskytování základních služeb spojených s užíváním bytů, nebytových a společných prostor,
  - d) zabezpečování údržby, oprav, rekonstrukce a modernizace bytového a nebytového fondu včetně pozemků,
  - e) zabezpečování hospodaření a správy bytového a nebytového fondu včetně pozemků, zejména po stránce právní, finanční a účetní,
  - f) zabezpečování provozu budov, resp. domů, a provádění kontrol jejich technického stavu.

### II. Část - Vznik a zánik členství

#### Článek 4 - Vznik členství

1. Členem družstva může být každá právnická nebo fyzická osoba, která je občanem České republiky, a která skýtá záruku řádného plnění členských povinností. Omezení podmínkou občanství ČR se neuplatní v případě společného členství manželů a v důsledku dědění.
2. Členství v družstvu vzniká při splnění podmínek daných zákonem a těmito stanovami:
  - při založení družstva dnem vzniku družstva,
  - za trvání družstva přijetím uchazeče o členství za člena na základě jeho písemné přihlášky,
  - převodem a přechodem členství,
  - jiným způsobem stanoveným zákonem.

## Článek 5 - Přijetí za člena

1. Členy družstva mohou být, kromě zakládajících členů družstva a města Ústí nad Labem, nájemci bytů z Obytného centra BUKOV, Ústí nad Labem, za splnění podmínek uvedených v těchto stanovách a existence řádného nájemního vztahu k bytu (ateliéru, garáži, event. k jinému nebytovému prostoru).
2. Podmínkou přijetí za člena družstva je podání písemné přihlášky, zaplacení základního členského vkladu, uzavření smlouvy o uzavření budoucí nájemní smlouvy a o vstupu do družstva a zaplacení části dalšího členského vkladu podle ustanovení čl. 4 odstavec 4.1. písmeno b) smlouvy o budoucí smlouvě nájemní.
3. O členství je družstvo povinno rozhodnout do 45 dnů ode dne doručení členské přihlášky. Rozhodnutí musí být uchazeči oznámeno doporučeným dopisem nebo přijetím rozhodnutí proti podpisu.
4. Členství vzniká dnem, kdy představenstvo rozhodne o přijetí za člena. K přihlášce musí být připojeno potvrzení o zaplacení základního členského vkladu a dalšího členského vkladu.
5. Zamítavé rozhodnutí musí být písemné a uchazeči o členství musí být doručeno do vlastních rukou nebo přijetím proti podpisu. Zamítavé rozhodnutí musí být odůvodněno.
6. Proti zamítnutí přihlášky může uchazeč podat do 15 dnů ode dne doručení rozhodnutí odvolání členské schůzi družstva.

## Článek 6 - Přejed členství

1. Smrtí člena přechází jeho členství v družstvu na dědice. Souhlas představenstva družstva k přechodu členství se nevyžaduje.
2. Členství v družstvu přechází i dnem vzniku nájmu družstevního bytu na základě dohody o výměně družstevního bytu.

## Článek 7 - Převod členství

1. Převod práv a povinností spojených s členstvím v bytovém družstvu na základě dohody nepodléhá souhlasu představenstva družstva.
2. Členská práva a povinnosti spojené s členstvím přecházejí na nabyvatele ve vztahu k družstvu předložením smlouvy o převodu členství v družstvu nebo pozdějším dnem uvedeným v této smlouvě. Tytéž účinky jako předložení smlouvy o převodu členství nastávají, jakmile družstvo obdrží písemné oznámení dosavadního člena o převodu členství a písemný souhlas nabyvatele členství. Při převodu musí být splněny podmínky členství podle článku 5 odst. 1 stanov.

## Článek 8 - Společné členství manželů

1. Vznikne-li jednomu z manželů za trvání manželství právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, vznikne se společným nájmem bytu i společné členství manželů v družstvu; z tohoto členství jsou oba manželé oprávněni a povinni společně a nerozdílně, přičemž jako společní členové mají jeden hlas.
2. Právo společného nájmu družstevního bytu manželů i společného členství manželů v družstvu vznikne také v případě přechodu a převodu členství na jednoho z manželů podle článku 6 odst. 2 a článku 7 stanov.
3. Společné členství manželů podle odst. 1 a 2 nevznikne, jestliže manželé spolu trvale nežijí.

## Článek 9 - Členská práva a povinnosti

1. Člen družstva má právo zejména:
  - a) účastnit se na jednání a rozhodování členské schůze,
  - b) být volen do orgánů družstva, má-li plnou způsobilost k právním úkonům a dosáhl-li věku 18 let,
  - c) účastnit se veškeré družstevní činnosti a požívat výhod, které družstvo členům poskytuje,
  - d) na uzavření smlouvy o nájmu bytu na základě rozhodnutí o přidělení bytu vydaného příslušným orgánem družstva
  - e) na roční vyúčtování zaplacených záloh úhrad za služby poskytované v souvislosti s užíváním bytu.

2. Člen družstva je povinen zejména:

- a) dodržovat stanovy a plnit usnesení orgánů družstva,
- b) platit včas a předepsaným způsobem úhrady za užívání bytu (dále "úhrady za užívání") a za služby poskytované v souvislosti s užíváním bytu (dále "úhrady za služby"), jakož i zálohy na ně a nedoplatky z vyúčtování,
- c) uhradit členský podíl ve výši nákladů na byt, snížených o státní příspěvek na výstavbu bytu ve stanovené výši a lhůtách,
- d) chránit družstevní majetek, dodržovat domovní řád, předpisy o požární ochraně a řádně užívat a udržovat byt, jakož i společné prostory a zařízení domu a řádně užívat služeb poskytovaných v souvislosti s užíváním bytu,
- e) umožnit pověřeným zástupcům družstva, po předchozím oznámení, zjištění technického stavu bytu,
- f) oznamovat družstvu bez zbytečného odkladu změny týkající se člena družstva a příslušníků jeho domácnosti, které jsou podstatné pro vedení členské a bytové evidence a vyúčtování ročních záloh úhrad za služby poskytované v souvislosti s užíváním bytu,
- g) hradit příspěvky na činnost družstva a platit poplatky za úkony ve výši určené členskou schůzí,
- h) přispívat na úhradu ztráty družstva za kalendářní rok na základě rozhodnutí členské schůze až do výše základního členského vkladu.

3. Právům a povinnostem člena odpovídají povinnosti a práva družstva.

### **Článek 10 - Majetková účast člena v družstvu**

1. Majetkovou účastí člena v družstvu je členský vklad, který se skládá ze základního členského vkladu a dalšího členského vkladu. Základní členský vklad pro každého člena družstva činí 25.000,- Kč. Konkrétní výši dalšího členského vkladu stanoví představenstvo, a to ve výši potřebné pro pokrytí kompletních nákladů spojených s výstavbou bytové jednotky. Členský podíl představuje majetkovou účast člena na výstavbu budovy s byty členů družstva, případně modernizaci či rekonstrukci domovního a bytového fondu.
2. Po dobu trvání členství nemůže majetková účast člena v družstvu klesnout pod hodnotu základního členského vkladu.

### **Článek 11 - Členská evidence**

1. Družstvo vede evidenci všech svých členů a udržuje ji v souladu se skutečným stavem.
2. Do členské evidence se zapisuje kromě jména, bydliště a rodného čísla člena i výše základního členského vkladu a členského podílu, datum jejich zaplacení, popř. další rozhodné skutečnosti. V evidenci se bez zbytečného odkladu vyznačí všechny změny evidovaných skutečností.
3. Družstvo umožní každému, kdo prokáže právní zájem, aby do evidence nahlédl.
4. Člen družstva má právo nahlížet do té části, která se týká jeho členství, žádat o vydání potvrzení o svém členství a obsahu jeho zápisu v evidenci.

### **Článek 12 - Zánik členství**

1. Členství v družstvu zaniká:
  - a) dohodou,
  - b) vystoupením,
  - c) smrtí člena, pokud jeho členství nepřejde na dědice,
  - d) vyloučením,
  - e) prohlášením konkursu na majetek člena nebo zamítnutím návrhu na prohlášení konkursu pro nedostatek majetku člena
  - f) pravomocným nařízením výkonu rozhodnutí postižením členských práv a povinností,
  - g) vydáním exekučního příkazu k postižení členských práv a povinností po právní moci usnesení o nařízení exekuce,
  - h) zánikem družstva.

### **Článek 13 - Zánik členství dohodou**

1. Dohodu o skončení členství uzavírají družstvo a člen písemně.
2. Členství končí sjednaným dnem. Jedno vyhotovení dohody o skončení členství vydá družstvo členovi.

## Článek 14 - Zánik členství vystoupením

1. Člen může z družstva vystoupit.
2. Členství zaniká uplynutím doby 3 měsíců; tato doba začíná prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení písemného oznámení člena družstvu o jeho vystoupení z družstva.
3. Oznámení o vystoupení může člen odvolat jen písemně a se souhlasem představenstva družstva.

## Článek 15 - Zánik členství úmrtím člena

1. Zemře-li člen a nejde-li o společné členství manželů, přechází dnem jeho smrti členství v družstvu na dědice, kterému připadl členský podíl a který požádal o členství. Dědic doloží dědictví příslušným dokladem.
2. S přechodem členství přechází na dědice i nájem družstevního bytu, popř. právo na uzavření nájemní smlouvy o nájmu družstevního bytu.
3. Nepřešlo-li členství na dědice, zaniká dnem smrti člena.

## Článek 16 - Zánik členství vyloučením člena

1. Představenstvo může rozhodnout o vyloučení člena, jestliže:
  - a) závažným způsobem nebo opětovně a přes písemnou výstrahu porušuje své členské povinnosti určené zákonem nebo stanovami, zejména:
    - užívá družstevní majetek tak, že družstvu vzniká značná škoda, nebo trpí, aby se majetek družstva takto užíval,
    - buď sám, nebo ti, kdo s ním bydlí, hrubým způsobem porušují zásady občanského soužití v domě, zejména porušují opětovně hrubě pořádek v domě nebo takové porušování umožňují,
    - neplatí úhrady za užívání nebo za služby, příp. neplatí jiné platby vyplývající z nájemní smlouvy, nebo smlouvy o budoucí smlouvě o převodu vlastnictví bytu, po dobu delší než tři měsíce;
  - b) byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu, jeho majetku nebo proti členům družstva.
2. Rozhodnutí o vyloučení člena je možno přijmout jen do tří měsíců ode dne, kdy družstvo zjistilo důvod pro vyloučení, nejpozději však do jednoho roku ode dne, kdy tento důvod vznikl.
3. Výstraha a rozhodnutí o vyloučení z družstva musí být členovi doručeno do vlastních rukou. Rozhodnutí musí obsahovat důvod podle odst. 1, který nelze dodatečně měnit. Členství zaniká dnem, kdy rozhodnutí o vyloučení bylo doručeno členovi, pokud člen nepodá odvolání.
4. Nesouhlasí-li člen s rozhodnutím o vyloučení, může do 3 měsíců od doručení písemného rozhodnutí podat odvolání k členské schůzi. Odvolání má odkladný účinek.
5. Soud na návrh člena, kterého se rozhodnutí týká, prohlásí rozhodnutí o vyloučení člena za neplatné, je-li v rozporu s právními předpisy nebo stanovami. Člen však musí toto právo u soudu uplatnit do 3 měsíců od konání členské schůze, která vyloučení člena potvrdila, nebo, jestliže nebyla řádně svolána, ode dne, kdy se člen mohl dovědět o konání členské schůze, která vyloučení potvrdila, nejpozději však do 1 roku od jejího konání.

## Článek 17 - Zánik členství zánikem družstva

1. Členství zaniká dnem výmazu družstva z obchodního rejstříku.

## Článek 18 - Zánik společného členství manželů

1. Společné členství manželů v družstvu zaniká:
  - a) smrtí jednoho z manželů,
  - b) písemnou dohodou rozvedených manželů,
  - c) rozhodnutím soudu o zrušení práva společného nájmu bytu rozvedených manželů.
2. Společné členství manželů v družstvu zaniká i přechodem jejich členských práv a povinností, jejich písemnou dohodou s družstvem, vystoupením z družstva, vyloučením a zánikem družstva po ukončení likvidace.

3. Jestliže společné členství manželů zaniklo tím, že z družstva vystoupil nebo byl vyloučen jeden z manželů, zůstává druhému manželovi členství i nadále zachováno jako členství individuální.

### **Článek 19 - Majetkové vypořádání**

1. Zánikem členství podle čl. 12 stanov za trvání družstva vzniká bývalému členu nebo jeho dědicům nárok na vypořádací podíl.
2. Nárok na výplatu vypořádacího podílu vznikne uplynutím 3 měsíců po schválení řádné účetní závěrky za rok, ve kterém členství zaniklo. Pokud to hospodářská situace družstva dovoluje, může družstvo uspokojit tento nárok nebo jeho část i dříve.
3. Výplata vypořádacího podílu je vázána vždy na uvolnění družstevního bytu, pokud byl člen nájemcem.
4. Při výplatě vypořádacího podílu započte družstvo své splatné pohledávky vůči bývalému členovi. O takovou započítatelnou částku se vypořádací podíl sníží.
5. Zánikem členství v důsledku převodu práv a povinností spojených s členstvím nebo výměnou bytu nevzniká dosavadnímu členovi vůči družstvu nárok na vypořádací podíl. Vzájemné nároky si účastníci převodu nebo výměny vypořádají mezi sebou.
6. Při převodu bytu do vlastnictví člena – nájemce nevzniká členovi nárok na vypořádací podíl.

## **III. Část - Orgány družstva**

### **Článek 20**

1. Orgány družstva jsou členská schůze, představenstvo a kontrolní komise.
2. Představenstvo je oprávněno zřídit poradní komise, buď trvale nebo dočasně.

### **Článek 21 - Členská schůze družstva**

1. Nejvyšším orgánem družstva je členská schůze.
2. Představenstvo svolává členskou schůzi písemnou pozvánkou podle potřeby, nejméně však jednou ročně; o termínu členské schůze musí být člen vyrozuměn včetně programu nejméně 5 pracovních dnů před jejím konáním.
3. Členská schůze musí být svolána, požádá-li o to písemně alespoň jedna třetina všech členů družstva nebo kontrolní komise.

### **Článek 22**

1. Do výlučné působnosti členské schůze patří zejména :
  - a) měnit stanovy,
  - b) volit a odvolávat členy představenstva a kontrolní komise a jejich náhradníky, rozhodovat o výši jejich odměny,
  - c) schvalovat řádnou účetní závěrku,
  - d) rozhodovat o rozdělení a užití zisku, popř. o způsobu úhrady ztráty,
  - e) rozhodovat o zvýšení nebo snížení zapisovaného základního kapitálu,
  - f) rozhodovat o základních otázkách koncepce rozvoje družstva,
  - g) rozhodovat o splynutí, sloučení, přeměně, rozdělení nebo o změně právní formy,
  - h) rozhodovat o prodeji nebo jiných majetkových dispozicích s nemovitostmi, ve kterých jsou byty, nebo s byty, za podmínek stanovených v § 239, odst. 4, písm. i) obchod. Zákoníku a těchto stanovách
  - i) rozhodovat o odvoláních proti rozhodnutí představenstva,
  - j) schvalovat statuty fondů,
  - k) určovat povinnosti členů dle čl. 9 odst. 2 stanov.
2. V případech uvedených v odst. 1 písm. i) může členská schůze pro nedostatečná skutková zjištění rozhodnutí zrušit a vrátit věc představenstvu k novému projednání. Představenstvo musí ve věci znovu rozhodnout do 30 dnů. Proti tomuto rozhodnutí se může člen opět odvolat k členské schůzi do 15 dnů od jeho doručení nebo vyrozumění.

3. Členská schůze rozhoduje i o dalších záležitostech družstva a jeho činnosti, pokud tak stanoví zákon nebo si rozhodování o některé věci vyhradila.

### Článek 23

1. Členská schůze je schopná usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina členů družstva.
2. Není-li členská schůze schopna usnášení ani po uplynutí 30 minut od jejího začátku, svolá představenstvo náhradní členskou schůzi tak, aby se konala do tří týdnů ode dne, kdy se měla konat členská schůze původně svolaná.
3. Náhradní členská schůze musí mít nezměněný pořad jednání. Je schopná usnášet se bez ohledu na to, zda je přítomna nadpoloviční většina všech členů. Členská schůze přijímá rozhodnutí většinou všech přítomných členů, nestanoví-li zákon nebo tyto stanovy něco jiného.
4. S ohledem na způsob výstavby bytů družstva a její financování, aby bylo zajištěno plnění podmínek, sjednaných ve Smlouvě č. 9255910070 o poskytnutí dotace z prostředků Státního fondu rozvoje bydlení na výstavbu nájemních bytů v obcích, uzavřené dne 20.8. 2003 mezi Státním fondem rozvoje bydlení na straně jedné a Statutárním městem Ústí nad Labem jako příjemcem dotace, stanovených vyhl. č. 481/2000 Sb., o použití prostředků Státního fondu rozvoje bydlení formou dotace ke krytí části nákladů spojených s výstavbou bytů v platném znění a závazků Statutárního města Ústí nad Labem vůči věřiteli ze smlouvy o poskytnutí úvěru na výstavbu, mají při hlasování na členské schůzi členové družstva následující počet hlasů při celkovém počtu 1000 ( slovy jeden tisíc ) hlasů :
- Statutární město Ústí nad Labem má 510 hlasů
  - Ostatní členové družstva mají celkem 490 hlasů rozdělených stejným dílem podle počtu členů družstva k rozhodnému dni, kterým je den konání členské schůze. Seznam s propočtem počtu hlasů připravuje představenstvo dle skutečné situace k rozhodnému dni, a je povinno s ním seznámit každého člena, který se účastní členské schůze a předat mu hlasovací lístek s vyznačením odpovídajícího počtu hlasů.
5. Ustanovení odstavce 4 je časově omezeno na dobu trvání závazků Statutárního města Ústí nad Labem ze smlouvy o poskytnutí úvěru 1815/03/LCD a ze Smlouvy č. 9255910070 o poskytnutí dotace z prostředků Státního fondu rozvoje bydlení na výstavbu nájemních bytů v obcích, uzavřené dne 20.8. 2003 mezi Státním fondem rozvoje bydlení na straně jedné a Statutárním městem Ústí nad Labem jako příjemcem dotace. Po uplynutí této doby platí, že má každý člen družstva jeden hlas.
6. Ustanovení odstavce 4 nelze použít při rozhodování ve věcech, ve kterých má každý člen ze zákona jeden hlas. V těchto věcech pak platí, že s ohledem na způsob výstavby bytů družstva a její financování musí být přijato jakéhokoliv rozhodnutí členské schůze ve věcech, ve kterých ze zákona má každý člen družstva na členské schůzi při hlasování jeden hlas a zároveň na základě tohoto rozhodnutí
- a) může přímo či zprostředkovaně dojít k porušení podmínek, sjednaných ve Smlouvě č. 9255910070 o poskytnutí dotace z prostředků Státního fondu rozvoje bydlení na výstavbu nájemních bytů v obcích, uzavřené dne 20.8. 2003 mezi Státním fondem rozvoje bydlení na straně jedné a Statutárním městem Ústí nad Labem jako příjemcem dotace,
  - b) může přímo či zprostředkovaně dojít k porušení podmínek stanovených vyhl. č. 481/2000 Sb., o použití prostředků Státního fondu rozvoje bydlení formou dotace ke krytí části nákladů spojených s výstavbou bytů v platném znění,
  - c) může být jinak ohroženo plnění některého závazku Statutárního města Ústí nad Labem vůči poskytovateli dotace,
  - d) může přímo či zprostředkovaně dojít k porušení podmínek některého závazku Statutárního města Ústí nad Labem či družstva vůči věřiteli ze smlouvy o poskytnutí úvěru 1815/03/LCD

kvalifikovanou většinou všech hlasů, a to nejméně dvoutřetinovou většinou hlasů všech členů družstva a jen se souhlasem člena družstva – Statutárního města Ústí nad Labem. Toto ustanovení stanov je časově omezeno na dobu trvání závazků Statutárního města Ústí nad Labem ze smlouvy o poskytnutí úvěru 815/03/LCD a ze Smlouvy č. 9255910070 o poskytnutí dotace z prostředků Státního fondu rozvoje bydlení na výstavbu nájemních bytů v obcích, uzavřené dne 20.8. 2003 mezi Státním fondem rozvoje bydlení na straně jedné a Statutárním městem Ústí nad Labem jako příjemcem dotace.

Při všech ostatních hlasováních členské schůze, při kterých má každý člen pouze jeden hlas, tedy v případě hlasování o věcech uvedených v § 239 odstavec 4 písmeno a), g) a h) obchodního zákoníku a při kterých nedojde přímo či zprostředkovaně k porušení podmínek nebo k ohrožení plnění některého závazku uvedených v odstavci 6 písmeno a), b), c) a d), se vyžaduje pro platnost usnesení členské schůze dvoutřetinová většina hlasů všech členů družstva.

Za tímto účelem je představenstvo družstva povinno předkládat program jednání členské schůze městu Ústí nad Labem alespoň dva měsíce předem, přičemž na členské schůzi samotné není možno ve věcech, upravovaných tímto ustanovením stanov rozhodovat o jiných otázkách než těch, které byly takto městu předem v programu jednání předloženy.

7. Člen družstva může zmocnit písemně jiného člena družstva, aby jej na konkrétní členské schůzi zastupoval.
8. O každé členské schůzi se pořizuje zápis, který musí obsahovat:
  - datum a místo konání schůze,
  - přijatá usnesení,
  - výsledky hlasování,
  - nepřijaté námítky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování.
9. Přílohu zápisu tvoří seznam účastníků schůze, pozvánka na ni a podklady, které byly předloženy k projednávaným bodům.
10. Každý člen má právo vyžádat si zápis a jeho přílohy k nahlédnutí.

#### **Článek 24**

1. Člen, který se domnívá, že usnesení členské schůze je v rozporu s právními předpisy nebo stanovami družstva, může podat soudu návrh na určení neplatnosti takového usnesení členské schůze.
2. Návrh může člen podat jen do jednoho měsíce ode dne, kdy požádal na členské schůzi, která usnesení přijala, o zaprotokolování námítky nebo ode dne, kdy písemně námítku proti usnesení členské schůze oznámil představenstvu družstva.

#### **Článek 25 - Představenstvo**

1. Představenstvo je statutárním orgánem družstva a má tři členy.
2. Představenstvo řídí činnost družstva a rozhoduje o všech záležitostech, pokud nejsou zákonem, stanovami nebo rozhodnutím členské schůze družstva vyhrazeny jinému orgánu. Představenstvo plní usnesení členské schůze a odpovídá jí za svou činnost.
3. Představenstvo zabezpečuje a kontroluje plnění usnesení členské schůze, pravidelně jí podává zprávy o své činnosti a o činnosti družstva, svolává členskou schůzi a připravuje její program.
4. Představenstvo určuje výši dalších členských vkladů způsobem stanoveným v čl. 5, odst. 2.

#### **Článek 26 - Zákaz konkurence**

Členové představenstva družstva smějí být podnikateli a členy statutárních a dozorčích orgánů právnických osob s obdobným předmětem činnosti, pokud nejsou zájmy družstva v rozporu s jejich podnikatelskými zájmy nebo s podnikatelskými zájmy takové právnické osoby.

#### **Článek 27**

1. Představenstvo se schází podle potřeby, zpravidla jednou za měsíc; svolává je předseda. Pro rozhodnutí představenstva je potřebný souhlas dvou třetin jeho členů.
2. V nezbytných případech je možno usnesení představenstva přijmout písemným hlasováním nebo hlasováním pomocí prostředků sdělovací techniky, pokud s tím všichni členové představenstva souhlasí. Hlasující se považují za přítomné. Takové rozhodnutí musí být uvedeno v nejbližším zápise z jednání představenstva s uvedením způsobu přijetí tohoto rozhodnutí.

## Článek 28

1. Představenstvo volí ze svých členů předsedu a místopředsedu představenstva.
2. Předsedu zastupuje v době jeho nepřítomnosti nebo zaneprázdnění místopředseda.
3. Předseda organizuje běžnou činnost družstva a řídí jednání představenstva. Plní úkoly uložené členskou schůzí, představenstvem nebo stanovené stanovami.
4. Za výkon funkce odpovídá předseda družstvu.

## Článek 29

1. Jménem představenstva jednají navenek společně předseda a místopředseda, nebo společně předseda a další člen představenstva, nebo společně místopředseda a další člen představenstva.
2. Právní úkony, které činí představenstvo, a pro které je předepsána písemná forma, podepisují za družstvo společně předseda a další člen představenstva, nebo společně místopředseda a další člen představenstva.
3. Členové nebo zaměstnanci družstva jsou oprávněni činit jménem družstva právní úkony, pokud je to stanoveno ve vnitřních předpisech družstva, nebo je to vzhledem k jejich pracovnímu zařazení obvyklé.
4. Představenstvo může k zastupování družstva zmocnit (písemnou plnou mocí, obsahující úředně ověřené podpisy) i jiné osoby.

## Článek 30 - Kontrolní komise

1. Kontrolní komise je oprávněna kontrolovat veškerou činnost družstva a projednává stížnosti jeho členů. Odpovídá pouze členské schůzi.
2. Kontrolní komise se vyjadřuje k řádné účetní závěrce a návrhu na rozdělení zisku nebo ztráty družstva.
3. Kontrolní komise má 3 členy. Předsedu volí komise ze svých členů.
4. Komise se schází podle potřeby, nejméně však jednou za tři měsíce.

## Článek 31 - Společná ustanovení o orgánech družstva

1. Do představenstva mohou být voleny jen osoby starší 18 let.
2. Funkční období členů orgánů družstva je 5 let. Volené orgány však setrvávají ve svých funkcích do zvolení nových orgánů. Členové orgánů družstva mohou být voleni do těchto orgánů opětovně. Členové prvních orgánů po založení družstva jsou voleni na období 1 roku.
3. Člena orgánu může z funkce odvolat ten orgán, který jej do funkce zvolil.
4. Člen družstva, který byl do své funkce zvolen, může z funkce odstoupit, je však povinen oznámit to písemně orgánu, jehož je členem. Jeho funkce končí dnem, kdy odstoupení projedná orgán, jehož je členem. Příslušný orgán musí projednat odstoupení na svém nejbližším zasedání poté, kdy se o odstoupení dozvěděl, nejdéle však do 3 měsíců. Po marném uplynutí této lhůty se odstoupení pokládá za projednané.
5. V případě zániku členství člena v orgánu nastupuje na jeho místo dnem zániku členství náhradník. Náhradník má práva a povinnosti řádného člena.

## Článek 32

1. Orgány družstva mohou jednat a rozhodovat o těch záležitostech, které podle zákona nebo stanov družstva spadají do jejich působnosti.
2. Kolektivní orgány družstva rozhodují na základě řádného svolání všech členů orgánu.



3. Kolektivní orgány družstva jsou způsobilé se usnášet, jen je-li přítomna nadpoloviční většina všech jejich členů, pokud stanovy neurčují jinak. Usnesení je přijato, hlasovala-li pro ně nadpoloviční většina přítomných (při zachování podmínky usnášeníschopnosti).
4. Na zasedání představenstva má každý člen jeden hlas.

### **Článek 33**

1. Na schůzích všech orgánů družstva se hlasuje veřejně, aklamací, pokud se konkrétní orgán neusnese hlasovat tajně.
2. Zasedání kolektivních orgánů jsou neveřejná.

## **IV. Část - Nájem družstevního bytu**

### **Článek 34 - Nájemní smlouva**

1. Nájemní smlouva členů družstva obsahuje kromě náležitostí stanovených obecně závaznými právními předpisy též výši a způsob splácení hypotečního úvěru na byt (další členský vklad) a výši dalších plateb souvisejících s užíváním bytu a službami poskytovanými v souvislosti s užíváním bytu.
2. Celkovou výši nájemného a úhrady za služby poskytované s užíváním bytu, termíny placení a způsob ročního vyúčtování stanoví představenstvo.
3. Za prodlení s placením je družstvo oprávněno účtovat poplatek z prodlení ve smyslu platných právních předpisů.
4. Nedoplatky z vyúčtování úhrad za užívání (nájemného) a záloh na služby musí nájemci zaplatit do 30 dnů po zveřejnění vyúčtování. Vyúčtování schvaluje představenstvo družstva. Podané odvolání nemá odkladný účinek.

### **Článek 35 - Podnájem bytu (části bytu)**

Byt nebo jeho část lze přenechat do podnájmu jen s předchozím písemným souhlasem představenstva družstva.

### **Článek 36 - Výměna bytu**

1. Nájemce může s písemným souhlasem představenstva družstva uzavřít dohodu o výměně bytu. Dohoda o výměně bytů musí obsahovat i dohodu účastníků výměny o převodu členských práv a povinností.
2. V případě výměny bytu v rámci družstva, nabývá dohoda o výměně bytu platnosti dnem udělením souhlasu představenstva s výměnou.

## **V. Část - Hospodaření družstva**

### **Článek 37 - Fondy družstva**

1. Družstvo zřizuje tyto fondy: fond základního kapitálu, nedělitelný fond, pořízovací fond, provozní fond a rezervní fond.
2. O použití fondů rozhoduje představenstvo.

### **Článek 38 - Fond základního kapitálu**

1. Základní kapitál tvoří souhrn základních členských vkladů, popř. další majetkové účasti členů.
2. Základní kapitál se eviduje podle jednotlivých členů. Používá se rovněž k vypořádání podílu při zániku členství.
3. Zapisovaný základní kapitál činí 50.000,-Kč.

### **Článek 39 - Nedělitelný fond**

1. Při svém vzniku zřizuje družstvo ze zákona nedělitelný fond ve výši 10 % zapisovaného základního kapitálu.
2. Družstvo doplňuje nedělitelný fond nejméně o 10 % ročního čistého přebytku až do doby, kdy výše nedělitelného fondu dosáhne částky rovnající se polovině zapisovaného základního kapitálu družstva.
3. Prostředky nedělitelného fondu jsou volně k použití.
4. Zdroje nedělitelného fondu se používají na úhradu ztráty družstva nebo k převodu do fondu družstevní výstavby na pořízení dodatečných investic nebo modernizaci či rekonstrukci bytových domů nebo jinak podle rozhodnutí členské schůze.
5. Nedělitelný fond se nesmí použít za trvání družstva k rozdělení mezi členy s výjimkou stanovenou zvláštním zákonem.

### **Článek 40 - Pořizovací fond**

1. Pořizovací fond se tvoří z dalších členských vkladů peněžního plnění členů družstva ("členský podíl").
2. Prostředky fondu se použijí výlučně na úhradu nákladů, spojených s výstavbou obytné budovy včetně zaplacení kupní ceny za stavební pozemek.
3. Fond je tvořen prostředky poskytovanými členy družstva na pořízení budovy s byty členů družstva., resp. k úhradám splátek hypotéčního úvěru.

### **Článek 41 - Provozní fond**

1. Provozní fond je tvořen z pravidelných měsíčních úhrad placených členy družstva (čl. 9 odst. 2, písm. b stanov), popř. nájemci bytů.
2. Prostředky fondu se používají na úhrady za běžné provozní a správní náklady, které propláci družstvo zejména na základě došlých faktur a jiných dokladů.
3. Prostředky fondu se evidují podle jednotlivých členů popř. nájemců a vyúčtovávají se ročně podle skutečného či rozpočítaného odběru služeb jednotlivými členy družstva popř. jinými odběrateli služeb.

### **Článek 42 - Rezervní fond**

1. Rezervní fond se dlouhodobě vytváří na vrub nákladů pravidelným příspěvkem, který je součástí úhrad či příspěvků dle rozhodnutí příslušného orgánu v rámci družstva.
2. Rezerva se používá na úhradu nákladů na údržbu a opravy společné části bytového fondu (opravy povrchu, společných instalací až k bytovým uzávěrům, měřičům apod.).
3. Nevyčerpaná rezerva se převádí do příštího roku.
4. Opravy a údržbu bytu a jeho zařízení si zajišťuje a plně hradí ze svého uživatel družstevního bytu (ateliéru, garáže, či jiného nebytového prostoru).

### **Článek 43**

1. Družstvo je povinno sestavit za každý rok účetní závěrku.
2. Spolu s účetní závěrkou navrhne představenstvo i způsob rozdělení a užití zisku, případně způsob úhrady ztrát.
3. Každý člen družstva je povinen uhradit příslušnou část ztráty vykázané v roční účetní závěrce, resp. schodku zjištěného při likvidaci družstva. V případě zavinění ztráty či schodku protiprávním jednáním orgánů družstva povinnost úhrady členu nevznikne.
4. Představenstvo družstva zajišťuje vypracování řádné účetní závěrky a předloží ji členské schůzi ke schválení. Nahlédnutí do této závěrky si může vyžádat každý člen družstva.

## VI. Část - Zrušení a likvidace družstva

### Článek 44

1. Družstvo se zrušuje:
  - usnesením členské schůze,
  - zrušením konkursu po splnění rozvrhového usnesení nebo zrušením konkurzu, z důvodu, že majetek úpadce nepostačuje k úhradě konkursu, anebo zamítnutím návrhu na prohlášení konkursu pro nedostatek majetku,
  - rozhodnutím soudu.
2. O rozhodnutí členské schůze o zrušení musí být pořízen notářský zápis.
3. Družstvo zaniká výmazem z obchodního rejstříku.

### Článek 45

1. Průběh likvidace družstva upravuje obchodní zákoník. Likvidátora jmenuje a odvolává členská schůze.

## VII. Část – Společná a závěrečná ustanovení

### Článek 46

1. Rozhodnutí týkající se jednotlivých členů družstva jim musí být písemně oznámeno a doručeno.
2. Lhůta k podání odvolání činí 15 dnů ode dne doručení rozhodnutí; počíná běžet dnem následujícím po dni doručení rozhodnutí. Odvolání má odkladný účinek, pokud stanovy neurčují jinak.
3. Doručení doporučeným dopisem nebo do vlastních rukou je nutné v případech stanovených zákonem, stanovami nebo rozhodnutím členské schůze.
4. Rozhodnutí se považuje za doručené, i když nebylo adresátem převzato, bylo-li doručeno na poslední známou adresu, kterou družstvo má v evidenci.
5. Rozhodnutí, které se týká více členů družstva event. uživatelů, jakož i svolání členské schůze se oznamuje zveřejněním na určeném místě v domě.

### Článek 47

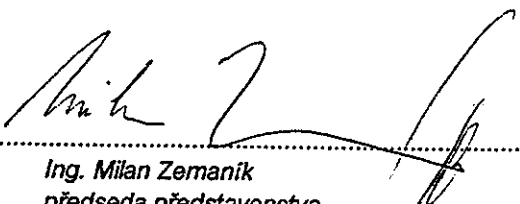
1. Nájemní vztahy se řídí občanským zákoníkem a těmito stanovami.
2. Vztahy mezi členy družstva a družstvem, jakož i právní postavení družstva se řídí obchodním zákoníkem a těmito stanovami.

### Článek 48

1. Tyto stanovy byly přijaty ustavující členskou schůzí, konanou dne 11. 9. 2002 a nabývají platnosti stejným dnem.
2. V případech, které nejsou řešeny těmito stanovami, se postupuje podle příslušných ustanovení obchodního zákoníku (č. 513/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů), občanského zákoníku (č. 40/1964 Sb., ve znění pozdějších předpisů).

Výše uvedené úplné znění stanov je ve stavu ke dni podpisu předsedou představenstva družstva a to po změnách provedených členskou schůzí ze dne 3. 12. 2007

V Ústí nad Labem dne 13. 2. 2008

  
Ing. Milan Zemaník  
předseda představenstva