

S T A N O V Y

**BYTOVÉHO DRUŽSTVA
M Á C H A**

Část I.

Základní ustanovení

Čl. 1

Úvodní ustanovení

Družstvo přijalo název Bytové družstvo MÁCHA a má sídlo v Mostě, ul. K. H. Máchy 372.

Čl. 2

Družstvo

1. Družstvo je společenstvím neuzavřeného počtu osob, založeného za účelem vlastnictví nemovitostí a zajišťování případných 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.

Čl. 3

Předmět činnosti družstva

Předmětem činnosti družstva je provoz a správa bytového fondu a nebytových prostor a hospodaření se společným majetkem družstva, zejména:

- provádění, případné zabezpečování údržby, oprav, rekonstrukce a modernizace bytových a nebytových prostor svého majetku,
- poskytování, popř. zabezpečování plnění spojených s bydlením,
- prodej, pronájem bytů, nebytových prostor a uzavírání příslušných smluv.

Část II.

Vznik a zánik členství

Čl. 4

Vznik členství

Po splnění podmínek vyplývajících ze zákona a stanov vzniká členství:

- a) při založení družstva dnem vzniku družstva,
- b) za trvání družstva přijetím za člena družstva na základě písemné přihlášky,
- c) převodem a přechodem členství,
- d) jiným způsobem stanoveným zákonem.

Čl. 5

Podmínky vzniku členství

1. Za člena družstva může být přijata zletilá fyzická osoba s trvalým pobytem na území České republiky.
2. Za člena družstva může být přijata právnická osoba se sídlem na území České republiky.
3. Členství vzniká dnem, kdy představenstvo rozhodne o přijetí za člena na základě písemné přihlášky. K přihlášce musí být připojeno potvrzení o zaplacení základního členského vkladu ve výši 490,- Kč.
4. Družstvo vrátí základní členský vklad osobě, kterou nepřijalo za člena do třiceti dnů od rozhodnutí o zamítnutí členství.
5. Člen je povinen splatit členský vklad do 30 kalendářních dnů od rozhodnutí o přijetí za člena.

Čl. 6

Přechod členství

Smrtí člena přechází jeho členství v družstvu na dědice, kterému připadl základní členský vklad, případně další členský vklad.

Čl. 7

Převod členství

1. Převod práv a povinností spojených s členstvím v bytovém družstvu na základě dohody nepodléhá souhlasu představenstva.
2. Členská práva a povinnosti spojené s členstvím přecházejí na nabyvatele ve vztahu k družstvu předložením dohody o převodu členství, nebo pozdějším dnem uvedeným v této dohodě. Povinné náležitosti dohody vyplývají z platného znění zákona.
3. Tytéž účinky jako předložení dohody o převodu členství nastávají, jakmile družstvo obdrží písemně oznámení dosavadního člena (společných členů) o převodu členství a písemný souhlas nabyvatele členství. Podpisy obou stran musí být úředně ověřeny.
4. Při převodu musí být splněny podmínky členství podle čl. 5 stanov.

Čl. 8

Společné členství manželů

1. 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.
2. Právo společného nájmu družstevního bytu (nebytového prostoru) manželů i společné členství manželů v družstvu vznikne také v případě přechodu a převodu členství na jednoho z manželů podle čl. 6 a čl. 7.
3. Právo společného nájmu družstevního bytu (nebytového prostoru) podle odstavce 1 a 2 nevznikne, jestliže manželé spolu nežijí. Právo společného nájmu nebytových prostor a tedy ani společné členství v družstvu nevznikne v případě, kdy nebytový prostor slouží k výkonu povolání pouze jednoho z manželů.
4. Za společné členství jsou oba manželé oprávněni a povinni jednat společně a nerozdílně. Manželé jako společní členové mají jeden hlas.

Čl. 9

Členská práva a povinnosti

1. Člen družstva má právo zejména:
 - a) účastnit se 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 stávajícího družstevního bytu (nebytového prostoru k účelu schválenému představenstvem) na základě rozhodnutí o přidělení družstevního bytu (nebytového prostoru) vydaného představenstvem,
 - e) na roční vyúčtování zaplacených záloh úhrad za plnění služeb poskytovaných v souvislosti s užíváním části majetku družstva, např. bytu či nebytových prostor,
 - f) vznášet připomínky a dotazy na orgány družstva a být o jejich vyřízení informován.
2. Člen družstva je povinen zejména:
 - a) dodržovat stanovy a plnit usnesení orgánů družstva,
 - b) platit ve stanovených termínech úhrady poskytovaných služeb v souvislosti s užíváním části majetku družstva anebo zálohy na ně a nedoplatky z vyúčtování,
 - c) uhradit další zálohový členský vklad na splacení domu a platit další jeho splátky ve stanovené výši a lhůtě,

- d) chránit družstevní majetek,
- e) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných bytových, nebytových nebo společných prostorech způsobil sám nebo ti co jeho byt užívají,
- f) platit příslušnou část nákladů spojenou s údržbou a správou majetku družstva ve stanovených termínech,
- g) dodržovat domovní řád, provozní řád nebytových prostor, předpisy o požární ochraně a řádně užívat a udržovat byt (nebytový prostor), společné prostory a zařízení,
- h) oznamovat družstvu nejpozději do 30ti dnů od změny týkající se nájemního poměru člena a příslušníků jeho domácnosti, které jsou podstatné pro vedení členské evidence a rozúčtování záloh a úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu,
- i) umožnit pověřeným zástupcům družstva po předchozí výzvě vstup do užívaného bytu (nebytových prostor) družstva za účelem zjištění technického stavu bytu (nebytového prostoru), instalace a údržby zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, odpočtu naměřených hodnot jakož i za účelem přístupu k dalším technickým zařízením, jež jsou součástí bytu,
- j) přispívat na úhradu ztráty družstva na základě rozhodnutí členské schůze až do výše majetkové účasti člena v družstvu,
- k) požádat předem představenstvo družstva o souhlas k provedení stavebních úprav v užívaném družstevním bytě,
- l) požádat představenstvo o souhlas s chovem zvířat, jejichž přítomnost v domě by mohla jakýmkoliv způsobem narušit soužití a vyvolat námitky ostatních členů družstva. Ve zvláštních případech (exotická, životu nebezpečná zvířata) požádat o povolení jejich chovu členskou schůzí. Respektovat zákaz chovu zvířete, jehož přítomnost v domě je předmětem opakovaných stížností ostatních členů družstva,
- m) hradit vlastními náklady nejen drobné opravy v bytě a náklady spojené s běžnou údržbou, ale také veškeré opravy a úpravy v bytě, jehož je nájemcem, zejména opravy a výměny elektroinstalačních a vodoinstalačních prvků, výměny skel, dveřních výplní, podlahových krytin, opravy a výměny základního vybavení koupelny (tj. umyvadlo, vana, baterie), základního vybavení záchodu (tj. záchodová mísa včetně splachovacího zařízení), dále pak opravy a výměny vybavení bytu (tj. sporák, kuchyňská linka, vestavěné skříně).

Čl. 10

Majetková účast člena v družstvu

1. Majetkovou účast v družstvu tvoří základní členský vklad a další členský vklad, popřípadě další členské vklady.
2. Základní členský vklad je pro všechny členy družstva stejný a činí 490,- Kč. Po dobu trvání členství nemůže majetková účast člena v družstvu klesnout pod hodnotu základního členského vkladu.
3. Každý z členů družstva se zavazuje uhradit další členský vklad (členské vklady) ve výši stanovené členskou schůzí, který bude použit na pořízení nemovitosti.

Čl. 11

Členská evidence

Družstvo vede evidenci všech svých členů a udržuje ji v souladu se skutečným stavem. Do členské evidence se zapisuje kromě jména, bydliště a rodného čísla (u právnické osoby - obchodní firma, sídlo, IČO) i výše členského vkladu, datum jeho zaplacení, popř. další rozhodné skutečnosti. V evidenci se bez zbytečného odkladu vyznačí všechny změny evidovaných skutečností. Člen představenstva pověřený předsedou představenstva umožní každému, kdo prokáže právní zájem, aby do evidence nahlédl. Člen družstva má právo nahlížet do té části evidence, která se týká jeho členství, žádat o vydání potvrzení o svém členství a obsahu jeho zápisu v evidenci.

Čl. 12

Zánik členství

Členství v družstvu zaniká:

- a) dohodou,
- b) vystoupením,
- c) smrtí člena, pokud jeho členství nepřejde na dědice,
- d) vyloučením,
- e) zánikem právnické osoby - člena družstva,
- f) zánikem družstva,
- g) prohlášením konkursu na majetek člena družstva,
- h) pravomocným nařízením výkonu rozhodnutí postižením členských práva a povinností,
- i) vydáním exekučního příkazu k postižení členských práv a povinností,
- j) jiným způsobem stanoveným zákonem.

Čl. 13

Dohoda

1. Jestliže se člen družstva a družstvo dohodnou na ukončení členství, zaniká členství dnem uvedeným v dohodě. Dohoda musí mít písemnou formu a musí v ní být uvedeno:
 - smluvní strany,
 - den ukončení členství,
 - způsob a forma majetkového vypořádání,
 - případná další ujednání.

Čl. 14

Vystoupení

1. Člen může z družstva vystoupit. Členství zaniká uplynutím doby tří měsíců. Tato doba začíná prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení písemného oznámení člena o vystoupení z družstva. Oznámení o vystoupení může člen podat jen písemně, odvolat toto oznámení může jen písemně a se souhlasem představenstva.

Čl. 15

Úmrtí člena

Zemře-li člen a nejde-li o společné členství manželů, přechází dnem jeho smrti členství v družstvu na dědice, kterému připadl základní členský vklad, případně další členský vklad. S přechodem členství přechází na dědice i nájem družstevního bytu (nebytového prostoru), popř. právo na uzavření nájemní smlouvy o nájmu družstevního bytu (nebytového prostoru). Dědic, který se nestal členem družstva, má nárok na vypořádací podíl člena, jehož členství zaniklo.

Čl. 16

Vyloučení

1. Členská schůze rozhoduje na návrh představenstva o vyloučení člena jestliže:
 - a) závažným způsobem nebo opětovně a přes výstrahu porušuje své členské povinnosti určené zákonem nebo stanovami, zejména:
 - užívá družstevního majetku tak, že družstvu vzniká značná škoda nebo trpí, aby se majetek takto užíval,
 - buď sám, nebo ti kdo s ním bydlí, hrubým způsobem porušují zásady občanského soužití v družstvu, zejména porušují opětovně hrubě pořádek v domě,
 - neplatí úhradu za užívání bytu (nebytových prostor) nebo za služby s tímto spojené po dobu delší než tři měsíce, případně jeho závazek vůči družstvu přesáhne polovinu jeho majetkového podílu v družstvu,

- přenechal byt do podnájmu jiné osobě bez souhlasu družstva,
 - b) byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu, jeho majetku nebo proti členům družstva.
2. Rozhodnutí o vyloučení z družstva musí být členovi doručeno do vlastních rukou. Rozhodnutí musí obsahovat důvod podle odst. 1. tohoto článku. Členství zaniká dnem, kdy bylo doručeno rozhodnutí o vyloučení členovi.

Čl. 17

Zánik právnické osoby - člena družstva

Členství právnické osoby zaniká dnem jejího výmazu z obchodního rejstříku.

Čl. 18

Zánik družstva

Členství zaniká po zrušení družstva dnem výmazu družstva z obchodního rejstříku.

Čl. 19

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 (nebytového prostoru) rozvedenými manželi.
2. Zanikne-li společné členství manželů v družstvu smrtí jednoho z nich, zůstává členem družstva a nájemcem bytu (nebytového prostoru) pozůstalý manžel. Po rozvodu manželství zůstává členem družstva a nájemcem bytu (nebytového prostoru) ten z rozvedených manželů, který byl určen dohodou rozvedených manželů nebo rozhodnutím soudu.
3. Dohodnou-li se po rozvodu manželství rozvedení manželé – společní členové družstva, užívající společně byt i nebytový prostor na tom, že jeden z nich bude jako člen družstva užívat 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.
4. Společné členství manželů v družstvu zaniká i převodem jejich členských práv a povinností, jejich písemnou dohodou s družstvem, vystoupením z družstva, vyloučením a zánikem družstva po ukončení likvidace.

Čl. 20

Majetkové vypořádání

1. Při zániku členství za trvání družstva má dosavadní člen nárok na vypořádací podíl.
2. Nárok na výplatu vypořádacího podílu je splatný uplynutím 3 měsíců po schválení roční účetní závěrky za rok, ve kterém členství zaniklo. Výplata vypořádacího podílu je vázána vždy na vyklizení bytu (nebytového prostoru) a jeho předání družstvu.
3. Představenstvo může rozhodnout o zálohovém vypořádání jeho účasti s následným vyúčtováním zálohy při vypořádání.
4. Při výplatě vypořádacího podílu započte družstvo své pohledávky (včetně poplatků z prodlení daných smlouvami mezi družstvem a členem družstva) vůči bývalému členovi.
5. Zánikem práv v důsledku převodu práv a povinností spojených s členstvím nevzniká bývalému členovi vůči družstvu nárok na vypořádací podíl. Vzájemné nároky si účastníci převodu nebo výměny vypořádají mezi sebou.

Část III.

Nájem družstevního bytu, nebytového prostoru

Nájem družstevního bytu (nebytového prostoru) vzniká smlouvou, kterou družstvo / pronajímatel / přenechá svému členu / nájemci / do užívání družstevní byt (nebytový prostor). Není-li doba nájmu dohodnuta, má se za to, že smlouva o nájmu bytu byla uzavřena na dobu neurčitou. Podmínky vzniku členství řeší čl. 4 a 5 stanov. Nájemní smlouva obsahuje označení bytu, jeho příslušenství a rozsah užívání. Nedílnou součástí nájemní smlouvy je způsob výpočtu nájemného z bytu (nebytového prostoru) a výše úhrad za plnění spojená s užíváním bytu (nebytového prostoru). – řeší občanský zákoník

Čl. 21

Práva a povinnosti z nájmu bytu

1. S členem – nájemcem družstevního bytu a s manželi – společnými nájemci mohou na základě jejich práva bydlet v bytě jejich příbuzní v řadě přímé, jakož i osoby, které žijí s nájemci ve společné domácnosti.
2. 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 požívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu.
3. Nájemci jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním výkon jejich práv.
4. Družstvo je povinno zajistit členu – nájemci družstevního bytu plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu.

Čl. 22

Údržba bytu

1. Člen- nájemce družstevního bytu je povinen udržívat byt ve stavu způsobilém pro řádné užívání, tj. provádět řádnou údržbu prostor, které užívá, i všech zařízení, která jsou součástí bytu a jeho vybavení. Dále je povinen oznámit bez zbytečného odkladu družstvu potřebu těch oprav v bytě, které má nést družstvo a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
2. 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 písemném upozornění člena závady a poškození odstranit a požadovat od něho úhradu.
3. Člen - nájemce je povinen po předchozí písemné výzvě umožnit družstvu nebo jím pověřené osobě provedení opravy, výměny, údržby či kontroly zařízení v bytě, které je ve správě družstva.
4. Z prostředků družstva jsou v bytě hrazeny tyto opravy a výměny:
 - stoupající vedení vody :
rozvody vody (SV a TUV) k vodoměrům - včetně
 - kanalizace a odpadní potrubí :
svislé rozvody - hlavní odpadové svody – po odbočku včetně
avšak mimo napojení odpadů pro byt / umyvadlo, vana, dřez, WC /
 - plynové rozvody :
domovní plynovod - plynové potrubí až k hlavnímu uzávěru u hodin / včetně
revize plynu
 - rozvody elektroinstalace:
el. přívod k měřičům / elektroměrům /
rozvody zvonků od hlavního vchodu k bytovým dveřím
 - rozvody ústředního vytápění:
stoupací vedení a topná tělesa včetně ventilů

- okna :
konstrukce oken včetně vnějších nátěrů původních oken, opravy parapetů
- lodžie :
zábradlí
- konstrukční závady nosných prvků

Čl. 23

Provádění stavebních úprav v bytě

1. Člen – nájemce družstevního bytu nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v bytě bez souhlasu družstva / pronajímatele / a to ani na svůj náklad.
V případě porušení této povinnosti je družstvo oprávněno požadovat, aby člen – nájemce provedené úpravy a změny bez odkladu odstranil.
2. Stavební úpravy prováděné se souhlasem družstva jsou prováděné na vlastní náklady člena – nájemce a nepodléhají finančnímu vypořádání, a to jak po dobu trvání nájmu, tak i po jeho skončení.
3. Při stavebních úpravách v bytě je nájemce povinen respektovat příslušné právní předpisy.
4. Družstvo jakožto správce domu je oprávněno dodržování těchto předpisů vyžadovat a vymáhat.

Čl. 24

Přenechání bytu do podnájmu

Pronajatý byt nebo jeho část lze jinému přenechat do podnájmu na dobu určenou ve smlouvě o podnájmu nebo bez určení doby jen s písemným souhlasem družstva / pronajímatele /.

Porušení této povinnosti je důvodem k vyloučení dle čl. 16.

V případě přenechání bytu do podnájmu se souhlasem družstva je člen družstva povinen ve smlouvě o podnájmu zabezpečit plnění všech povinností vůči družstvu, které pro něho vyplývají ze stanov a z nájemní smlouvy.

Část IV. Orgány družstva

Čl. 25

Orgány družstva

Orgány družstva jsou:

- a) členská schůze,
- b) představenstvo,
- c) kontrolní komise.

Čl. 26

Členská schůze

1. Členská schůze je nejvyšším orgánem družstva.
2. Do působnosti členské schůze patří:
 - a) přijímat a měnit stanovy,
 - b) volit a odvolávat členy představenstva a kontrolní komise,
 - c) schvalovat řádnou účetní závěrku,
 - d) rozhodovat o rozdělení a užití zisku a o způsobu úhrady ztrát,
 - e) rozhodovat o zvýšení nebo snížení zapisovaného základního jmění,
 - f) rozhodovat o základních koncepčních otázkách a o předmětu činnosti družstva,
 - g) rozhodovat o splnutí, sloučení, přeměně, rozdělení a jiném zrušení družstva,

- h) schvalovat výši příspěvků členů na činnost družstva,
 - i) schvalovat statuty fondů,
 - j) rozhodovat o otázkách spojených s členstvím v družstvu, zejména o přijetí právnické osoby za člena družstva,
 - k) rozhodovat o odvolání proti usnesení představenstva,
 - l) jmenovat likvidátora,
 - m) schvalovat pravidla hospodaření družstva,
 - n) být informován o nových členech družstva,
 - o) rozhodovat o dalších otázkách, které si vyhradí,
 - p) rozhodovat o nabytí a prodeji nemovitého majetku,
 - q) rozhodovat o přijímání úvěrů,
 - r) stanovit výši poplatků za úkony/služby prováděné družstvem, které s sebou nesou administrativní náročnost:
 - převod členských práv a povinností k družstevnímu bytu oznámený /účastníci nejsou příbuznými v řadě přímé/ 1.000,- Kč
 - převod členských práv a povinností k družstevnímu bytu oznámený /účastníci jsou příbuznými v řadě přímé/ 200,- Kč
 - kopie dokladů, potvrzení platnosti dokladů 50,- Kč
 - potvrzení o bezdlužnosti a výši nájemného /netýká se potvrzení žádosti o sociální dávky/ 20,- Kč
 - složení jakékoliv finanční částky v hotovosti do pokladny BD Mácha 10,- Kč
 - poplatek za zpracování upomínky na pohledávku včetně poštovního 100,- Kč
 - poplatek za zpracování podkladů pro soudní vymáhání pohledávky 100,- Kč
3. Příjmy, které družstvo z poplatků získá, budou použity na úhradu nákladů a výdajů hospodaření družstva.
4. Členská schůze může na návrh kontrolní komise změnit nebo zrušit pravomocně rozhodnutí představenstva nebo předsedy představenstva, kterým byly porušeny obecně závazné právní předpisy nebo stanovy družstva, jestliže od nabytí právní moci rozhodnutí po podání návrhu neuplynuly více než dva roky.

Čl. 27

Jednání členské schůze

1. Jednání členské schůze svolává představenstvo podle potřeby, nejméně jednou za kalendářní rok.
2. Členská schůze musí být svolána, požádá-li o to písemně skupina členů družstva mající alespoň 1/3 počtu hlasů, nebo kontrolní komise a to do 40 dnů od doručení výzvy.
3. Na členskou schůzi musí být pozváni všichni členové družstva. Pozvání se děje písemnou formou. Pořad jednání musí být oznámen na pozvánkách, doručených nejpozději 8 dnů před zasedáním členské schůze.
4. Členská schůze je usnášeníschopná, jsou-li přítomni členové družstva s nadpoloviční většinou hlasů. Členská schůze rozhoduje prostou většinou hlasů přítomných členů. Souhlasu nadpoloviční většiny hlasů všech členů družstva je třeba v případě rozhodování podle čl. 26 odst. 2 písm. a), b), e), g), k), p), q).
5. Není-li členská schůze usnášeníschopná, svolá představenstvo náhradní členskou schůzi tak, aby se konala do tří týdnů od data konání původní členské schůze. Náhradní členská schůze musí zachovat původní pořad jednání a je usnášeníschopná bez ohledu na počet přítomných členů.
6. Členská schůze se musí konat na území města Mostu.
7. Při zahájení schůze předsedající zjistí a oznámí, zda je členská schůze schopna platně jednat a rozhodovat o otázkách, které jsou na jejím pořadu. Poté jmenuje předsedající zapisovatele členské schůze a v případě potřeby i sčítatele hlasů a ověřovatele zápisu.

8. Jednání členské schůze řídí předseda nebo místopředseda představenstva družstva. Nejsou-li přítomni, zvolí si členská schůze z řad členů družstva předsedajícího, zpravidla jiného člena představenstva družstva. Po vstupu družstva do likvidace řídí členskou schůzi likvidátor.
9. Předsedající uděluje přítomným slovo zásadně v pořadí, jak se přihlásili. V případě potřeby, zejména v zájmu řádné informovanosti členů před rozhodnutím členské schůze, může dát předsedající slovo mimo toto pořadí.
10. Předsedající rozhodne o ukončení diskuse. V souvislosti s tím nechá hlasováním rozhodovat o bodu, který je na pořadu jednání členské schůze. Po skončení hlasování oznámí členské schůzi jeho výsledek. Přeje-li si člen, který hlasoval proti přijetí usnesení členskou schůzí tuto skutečnost zapsat do zápisu jednání, je předseda povinen tento zápis zajistit.

Čl. 28

Hlasování

Hlasování členské schůze

1. Členská schůze rozhoduje hlasováním. Při hlasování má každý člen 1 hlas.
2. Členská schůze hlasuje veřejně.
Člen se může v účasti na členské schůzi a při jejím rozhodování hlasováním nechat zastupovat jinou osobou. Ta se musí prokázat plnou mocí.
Jedna osoba může zastupovat na členské schůzi maximálně 4 členy družstva. Řádně zastoupený člen se považuje za přítomného na členské schůzi.
3. Usnesení členské schůze je řádně přijato, pokud byl na členské schůzi přítomen nejméně požadovaný počet členů a bylo přijato většinou přítomných členů předepsanou zákonem a stanovami družstva.
4. Plnění usnesení členských schůzí zajišťuje představenstvo, pokud se členská schůze výslovně neusnesla, že je má plnit jiný orgán nebo funkcionář družstva.

Usnesení členské schůze může být zrušeno soudem za podmínek stanovených obchodním zákoníkem.

Hlasování v představenstvu a kontrolní komisi družstva

1. Ve volených orgánech družstva se hlasuje veřejně.
2. Každému členu voleného orgánu družstva náleží jeden hlas.
3. Při rovnosti hlasů rozhoduje hlas předsedy, příp. zastupujícího tohoto orgánu.
4. V představenstvu družstva a kontrolní komisi lze usnesení přijmout hlasováním skutečněným písemně nebo pomocí prostředků sdělovací techniky, jestliže s tímto způsobem hlasování projeví souhlas všichni členové orgánu. Pro tento případ se hlasující pokládají za přítomné.

Čl. 29

Dokumenty členské schůze

1. Z jednání každé členské schůze se pořizuje zápis, který musí obsahovat:
 - datum a místo konání schůze
 - program jednání
 - přijatá usnesení
 - výsledky hlasování
 - nepřijaté námítky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování

Pořízení zápisu o jednání a rozhodnutích členské schůze zajišťuje její předsedající.

Správnost zápisu ověřuje svým podpisem zapisovatel a předsedající. Byli-li členskou schůzí zvoleni ověřovatelé zápisu, podepisují zápis rovněž, / event. namísto nich sčítatelé hlasů, pokud byli členskou schůzí zvoleni /.

Každý člen má právo vyžádat si zápis a jeho přílohy k nahlédnutí. Zápis bude zhotoven nejpozději 14 kalendářních dnů po konání členské schůze.

2. Přílohou zápisu je seznam účastníků schůze, pozvánka na ni a podklady, které byly předloženy k projednáváním bodům programu schůze.
3. Schválení usnesení členské schůze družstvo zveřejní způsobem v družstvu obvyklým.

Čl. 30

Dílčí schůze

Představenstvo může rozhodnout, že bude členská schůze konána formou dílčích schůzí. Při rozhodování se sčítají hlasy odevzdané na všech dílčích schůzích. Dílčí schůze nemohou rozhodovat podle čl. 26 odst. 2 písm. a), b), e), g), p).

1. Mají-li se členské schůze konat podle stanov družstva ve formě dílčích členských schůzí, rozhodně představenstvo družstva o počtu těchto schůzí a o zařazení členů do nich. Má-li člen za to, že má být zařazen do jiné dílčí členské schůze než byl zařazen představenstvem, může tento orgán požádat o přeřazení. Představenstvo takové žádosti vyhoví, pokud je důvodná.
2. Dílčí členské schůze svolává představenstvo družstva nebo z jeho pověření některý člen představenstva. Pro jejich svolání platí obdobně ustanovení o svolávání členské schůze.
3. Dílčí členské schůze řídí předseda nebo místopředseda družstva. Pokud to není možné zejména proto, že konají ve stejnou dobu, pověří představenstvo řízením některé z členů představenstva, zpravidla ty, kteří nejlépe znají problematiku úseku družstva, z něhož jsou členové zařazení do dílčí členské schůze.
4. Usnesení členské schůze se zjišťuje součtem hlasů odevzdaných na dílčích členských schůzích. Představenstvo je povinno tak učinit do tří dnů po konání poslední dílčí členské schůze a oznámit takto přijatá usnesení členské schůze členům družstva obvyklým způsobem nejpozději do jednoho týdne od konání poslední dílčí členské schůze.

Čl. 31

Představenstvo družstva

1. Představenstvo je výkonným a statutárním orgánem družstva, řídí činnost družstva a rozhoduje o všech záležitostech, pokud nejsou zákonem, stanovami nebo rozhodnutím členské schůze vyhrazeny jinému orgánu. Za svou činnost odpovídá členské schůzi.
2. Představenstvo zabezpečuje a kontroluje plnění usnesení členské schůze, podává zprávy o činnosti družstva, svolává a připravuje jeho jednání.
3. Představenstvo musí mít nejméně 3 členy, max. 12 členů včetně předsedy představenstva.
4. Představenstvo se volí tak, aby členové představenstva nebyli mezi sebou nebo se členy kontrolní komise manžely, příbuznými v řadě přímé, nebo sourozenci.
5. Představenstvo volí ze svých členů předsedu představenstva a jednoho místopředsedu.
6. Schůzi představenstva svolává a řídí předseda představenstva (místopředseda) případně člen pověřený představenstvem.
7. Každému členu představenstva náleží jeden hlas. Způsob hlasování určuje představenstvo.
8. Schůzi představenstva se účastní s hlasem poradním předseda kontrolní komise popř. pověřený členové kontrolní komise.
9. Členové představenstva jsou zejména povinni:
 - a) jednat tak, aby svým jednáním nepoškodili zájmy družstva,
 - b) zachovávat mlčenlivost o skutečnostech souvisejících s činností v představenstvu družstva,
 - c) nezneužívat informací, které jsou členům představenstva dostupné z hlediska jejich funkce ve prospěch svých, případně třetí osoby.
10. Do působnosti představenstva patří vše, co není vyhrazeno členské schůzi dle čl. 26 těchto stanov.

11. Rozsah pravomoci představenstva:

Představenstvo má právo rozhodovat:

- a) o dodávkách a službách nepřesahujících částku 1 milion Kč bez DPH,
- b) o finančních prostředcích na stavební práce do 2 milionů Kč bez DPH,
- c) předseda představenstva má právo rozhodovat o finančních prostředcích na dodávky, služby a stavební práce do 300 tis. Kč bez DPH v případě nutnosti provedení nezbytných oprav, úprav, rekonstrukcí a dalších opatřeních v souvislosti s údržbou bytových a nebytových prostor, jež nesnesou odkladu.

12. Představenstvo je povinno:

- a) u zakázek na dodávky, služby a stavební práce nad 500 tis. Kč bez DPH za jednotlivý případ vypsát výběrové řízení s obeláním minimálně 5 firem,
- b) u zakázek na dodávky, služby a stavební práce od 100 tis. Kč do 500 tis. Kč bez DPH za jednotlivý případ uskutečnit poptávkové řízení s obeláním minimálně 3 firem,
- c) u zakázek na dodávky, služby a stavební práce do 100 tis. Kč bez DPH za jednotlivý případ přihlédnout k cenám obvyklým,
- d) při překročení schválené hodnoty zakázky, maximálně však do výše 20%, písemně zdůvodnit toto překročení.

Další delegace pravomocí představenstva je v kompetenci tohoto orgánu.

Čl. 32

Jednání představenstva

- 1. Představenstvo je oprávněno jednat jménem družstva navenek ve všech věcech. Jménem představenstva jedná předseda představenstva a v době jeho nepřítomnosti nebo zaneprázdnění místopředseda nebo jiný člen představenstva v pořadí stanoveném představenstvem.
- 2. Je-li však právní úkon, který družstvo činí v písemné formě, bez ohledu na to, zda-li je předepsána, je třeba podpisu předsedy a jednoho dalšího člena představenstva.
- 3. Představenstvo může na základě písemné plné moci pověřit zastupováním družstva třetí osoby. Při podpisu se vychází z tohoto čl. bod 2.
- 4. Představenstvo se schází dle potřeby, nejméně jednou za měsíc.
- 5. Předseda představenstva zejména:
 - a) organizuje a řídí jednání a práci představenstva,
 - b) zastupuje družstvo vůči třetím osobám,
 - c) jedná o dalších záležitostech na základě pověření členské schůze.
- 6. Členové představenstva - kromě předsedy - mohou být pověřeni péčí o jednotlivé úseky činnosti družstva.
- 7. Předsedu představenstva zastupuje místopředseda, případně jiný člen představenstva v pořadí stanoveném představenstvem.
- 8. Předseda představenstva je povinen informovat představenstvo o své činnosti.
- 9. Za výkon své funkce odpovídá předseda představenstva představenstvu.

Čl. 33

Kontrolní komise

Kontrolní komise je kontrolním a revizním orgánem družstva, který je oprávněn kontrolovat veškerou činnost družstva a projednávat stížnosti jeho členů. Její činnost řídí předseda kontrolní komise a v jeho nepřítomnosti nebo zaneprázdnění místopředseda.

Odpovídá pouze členské schůzi a je nezávislá na ostatních orgánech družstva.

- 1. Kontrolní komise se vyjadřuje k řádné účetní uzávěrce a k návrhu na rozdělení zisku nebo úhradě ztráty družstva.

2. Kontrolní komise je oprávněna vyžadovat si u představenstva jakékoliv informace o hospodaření družstva. Představenstvo je povinno bez zbytečného odkladu oznámit kontrolní komisi všechny skutečnosti, které mohou mít závažné důsledky v hospodaření nebo postavení družstva a jeho členů.
3. Na zjištěné nedostatky upozorňuje kontrolní komise představenstvo a vyžaduje zjednání nápravy v dohodnutých termínech.
4. K jednotlivým úkonům může kontrolní komise pověřit dva nebo více členů, kteří v této věci mají oprávnění žádat informace v rozsahu oprávnění kontrolní komise.
5. Neodstraní-li představenstvo zjištěné nedostatky, je kontrolní komise oprávněna a povinna požádat představenstvo o svolání členské schůze.
6. Kontrolní komise musí mít nejméně 3 členy, max. 5 členů.
7. Kontrolní komise se volí z členů družstva tak, aby její členové nebyli mezi sebou nebo se členy představenstva manžely, příbuznými v řadě přímé nebo sourozenci. Členy kontrolní komise nemohou být členové představenstva.
8. Kontrolní komise volí ze svých členů předsedu a místopředsedu.
9. Členové kontrolní komise jsou povinni zejména:
 - a) zachovávat mlčenlivost o skutečnostech souvisejících s činností komise,
 - b) nezneužívat informací, které jsou členům kontrolní komise dostupné z hlediska jejich funkce ve prospěch svých, případně prospěch třetí osoby,
 - c) jednat tak, aby svým jednáním nepoškodili zájmy družstva.

Čl. 34

Jednání kontrolní komise

1. Kontrolní komise se schází podle potřeby, nejméně jednou za tři měsíce. O jednání se pořizuje zápis.
2. Schůzi svolává a řídí předseda (místopředseda), popř. pověřený člen kontrolní komise.
3. Zpracovává a předkládá podklady pro jednání schůzí, zejména zprávy o vykonaných prověrkách, kontrolách a revizích, jakož i návrhy na opatření.
4. Kontrolní komise zpracovává a předkládá stížnosti a podněty členů družstva. Podanou stížnost či podnět je kontrolní komise povinna vyřídit a podat o tom členovi zprávu do 30 dnů od jejího podání. Pokud je vyřízení stížnosti či podnětu složitější, dohodne se kontrolní komise se členem, který ji podal, o přiměřeně delší lhůtě.

Čl. 35

Funkční období a ustavení voleného orgánu družstva

1. Členy volených orgánů družstva mohou být pouze členové družstva starší 18 let způsobilí k právním úkonům a zástupci právnických osob, které jsou členy družstva. Za osmnáctiletého se považuje člen, který dovršil tento věk nejpozději v den, kdy je do orgánu volen. Nehodlá-li zvolený člen funkci přijmout, musí tak učinit ještě na členské schůzi, která jej do funkce zvolila. Učiní-li tak později, jde o vzdání se funkce a platí pro ně ustanovení dalších odstavců tohoto článku.
2. Funkčním obdobím volených orgánů je až pět let. Začíná běžet zvolením na členské schůzi.
3. Členové orgánů družstva mohou být voleni opětovně.
4. Nově zvolený orgán se má ustavit co nejdříve, zpravidla ještě v den svého zvolení. K ustavujícímu zasedání jej svolává jeho nejstarší člen, který také předsedá jeho prvému zasedání až do doby, než bude zvolen předseda orgánu. Za vedení schůze nově zvoleným předsedou orgánu se volbou rozdělují funkce jeho jednotlivým členům.
5. Funkční období volených orgánů končí uplynutím stanovené doby. Je-li to z časových důvodů nutné, plní své úkoly až do zvolení orgánu nového. Včas před skončením svého funkčního období má dát dotčený orgán podnět ke svolání členské schůze, na níž má být zvolen orgán nový.

6. Člen orgánu, jehož funkce skončila, je odpovědný za řádné předání funkce do 30 ti dnů, zejména je povinen odevzdat listiny, písemnosti a vyúčtovaný svěřený majetek družstva. Nově zvolení členové voleného orgánu jsou povinni tyto věci převzít. O tomto se sepíše předávací protokol.
7. Člen družstva, který je do své funkce zvolen, může z funkce odstoupit. Je však povinen oznámit to orgánu, jehož je členem. Je povinen dále svou funkci vykonávat až do doby, kdy jeho odstoupení projedná orgán, který ho zvolil. Příslušný orgán musí projednat odstoupení na nejbližším zasedání poté, kdy se o odstoupení dověděl, nejdéle však do tří měsíců. Po marném uplynutí této lhůty se odstoupení pokládá za projednané. Pokud by odstoupením člena voleného orgánu klesl počet jeho členů pod polovinu, skončí povinnost odstupujícího člena vykonávat funkci zvolením nového člena orgánu.
8. Volený orgán může povolat zastupujícího člena až do doby, kdy může být provedena řádná volba nového člena. Zastupující člen má práva a povinnosti řádného člena.

Čl. 36

Rozhodování orgánů družstva

1. Orgány družstva mohou jednat a rozhodovat jen o záležitostech, které podle 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. Usnesení je přijato, hlasovala-li pro ně nadpoloviční většina přítomných, pokud stanovy neurčují jinak.

Čl. 37

Zápis z jednání voleného orgánu

1. Zápis ze schůze voleného orgánu je povinen zajistit předsedající. Průběh každého zasedání se zapisuje ihned do autorizované knihy zápisů o schůzích voleného orgánu. V zápise se zejména uvede:
 - a) den, měsíc, rok a místo konání zasedání voleného orgánu a doba jeho zahájení a skončení,
 - b) jména přítomných,
 - c) schválený pořad jednání,
 - d) učiněná usnesení s uvedením poměru hlasů pro a proti.
2. Přejí-li si to členové voleného orgánu, kteří hlasovali proti přijatému usnesení nebo se zdrželi (např. podjatost), musí být toto v zápise zaznamenáno.
3. Zápis sepisuje zapisovatel určený předsedajícím. Správnost zápisu potvrzuje svým podpisem zapisovatel a ověřuje ji další určený člen voleného orgánu.

Čl. 38

Neslučitelnost funkcí ve volených orgánech

Funkce člena představenstva a člena kontrolní komise je neslučitelná. Je-li zvolen člen kontrolní komise do představenstva, je povinen na téže členské schůzi, která jej do představenstva zvolila vzdát se členství v kontrolní komisi. Neučiní-li tak, je jeho volba za člena představenstva neplatná. Totéž platí i o volbě člena představenstva za člena kontrolní komise. Neslučitelné jsou rovněž další funkce v družstvu, při nichž by se dostala do stejných rukou výkonná a kontrolní činnost.

Čl. 39

Zákaz konkurence

1. Členové volených orgánů a vedoucí funkcionáři družstva nesmějí být podnikateli nebo členy statutárních orgánů a dozorčích orgánů právnických osob s obdobným předmětem činnosti, v němž působí družstvo.

2. Pokud by byl člen voleného orgánu družstva takovým podnikatelem nebo členem orgánu právnické osoby, je povinen to oznámit orgánu družstva, jehož je členem. Na tomto zasedání též oznámí, zda se vzdá funkce v orgánu družstva nebo v orgánu právnické osoby či podnikání. Neučiní-li tak, může mu orgán družstva poskytnout lhůtu na rozmyšlenou, která končí dnem příštího zasedání orgánu družstva. Neoznámí-li člen voleného orgánu družstva ani na tomto zasedání, které funkce (či podnikání) se vzdává, zanikne jeho funkce v orgánu družstva ze zákona.

Část V. Hospodaření družstva

Čl. 40 Základní kapitál

1. Základní kapitál tvoří souhrn základních členských vkladů, které členové splatili nebo k jejichž splacení se zavázali při vstupu do družstva.
2. Výše základního kapitálu nesmí klesnout pod částku 50.000,- Kč.
3. Základní kapitál se zvyšuje, resp. snižuje přijetím nových členů, resp. skončením členství v družstvu.
4. Základní kapitál se zvyšuje, resp. snižuje přijetím usnesení členské schůze.
5. Základní kapitál se eviduje podle jednotlivých členů.
6. Zapisovaný základní kapitál je 81 340,- Kč.

Čl. 41 Nedělitelný fond

1. Družstvo je povinno při svém vzniku zřídit nedělitelný fond ve výši 10 % zapisovaného základního kapitálu. Družstvo doplňuje nedělitelný fond nejméně o 10 % ročního čistého zisku až do doby, kdy výše nedělitelného fondu dosáhne částky rovnající se minimálně polovině zapisovaného základního kapitálu družstva.
2. Zdroje nedělitelného fondu se používají na úhradu ztráty družstva, na pořízení dodatečných investic nebo modernizaci či rekonstrukci nemovitostí v majetku družstva.
3. Nedělitelný fond se nesmí za doby trvání družstva rozdělit mezi členy.

Část VI. Zrušení a likvidace družstva

Čl. 42 Ukončení činnosti družstva

1. Družstvo se zrušuje:
 - a) usnesením členské schůze,
 - b) prohlášením konkurzu nebo zamítnutím návrhu na prohlášení konkurzu z důvodu nedostatku majetku,
 - c) rozhodnutím soudu.
2. Rozhodnutí členské schůze o zrušení družstva se osvědčuje notářským zápisem.
3. Družstvo zaniká dnem výmazu z obchodního rejstříku.

Čl. 43 Průběh zrušení a likvidace družstva

Průběh zrušení a likvidace družstva upravuje obchodní zákoník.

Část VII.

Společná ustanovení

Čl. 44

Společná ustanovení

1. Rozhodnutí, týkající se jednotlivých členů družstva, jim musí být doručeno nebo oznámeno.
2. Lhůta k podání odvolání činí 15 dnů od doručení rozhodnutí, počíná běžet dnem následujícím po dni doručení rozhodnutí.
3. Družstvo doručuje svým členům písemnosti zpravidla poštou nebo jiným vhodným způsobem, a to na adresu, kterou člen sdělil.
4. Pokud je člen družstva nájemcem družstevního bytu, považuje se adresa tohoto za adresu člena, i když se v něm člen nezdržuje, pokud člen družstvu písemně neoznámí adresu jinou.
5. Povinnost družstva doručit písemnost doporučeným dopisem je splněna, pokud družstvo předá písemnost poště v řádném termínu. Tato povinnost je splněna i tehdy, jestliže je písemnost doručena funkcionářem nebo pracovníkem družstva a člen její převzetí písemně potvrdí nebo písemnost odmítne převzít. Účinky doručení nastanou i tehdy, jestliže pošta písemnost vrátí družstvu jako nedoručitelnou a člen svým jednáním doručení zmařil, nebo jestliže člen přijetí písemnosti odmítl.
6. Doručení písemností doporučeným dopisem, nebo do vlastních rukou je nutné v případech stanovených zákonem nebo rozhodnutím členské schůze.
7. Místem informací a oznámení změn jsou informační skříňky družstva v jednotlivých vchodech domů družstva.

Čl. 45

Závěrečné ustanovení

1. Stanovy, přijaté členskou schůzí byly doplněny a měněny 28.5.1999, 20.12.2001, 21.11.2006. Záležitosti neupravené těmito stanovami se řídí obchodním zákoníkem, občanským zákoníkem, případně dalšími právními předpisy.
Toto je úplné znění stanov, jak vyplývá ze všech změn a doplňků.

V Mostě dne 19.11. 2012

