

Stanovy bytového družstva

I. Základní ustanovení

Článek 1

Bytové družstvo přijalo název „Cihelna, družstvo“ (firma) a má sídlo Banskobystrická 2072/182, 621 00 Brno.

Článek 2

1. Družstvo je právnickou osobou, vystupuje v právních vztazích svým jménem a za porušení svých závazků odpovídá celým svým majetkem.
2. Členové družstva neručí za závazky družstva.
3. Zapisovaný základní kapitál družstva činí 50.000,- Kč.

Článek 3

1. Družstvo svým členům zajistí výstavbu bytových jednotek v polyfunkčním domě “Cihelna” na pozemcích parcela č. 941/5, 798 a 799 v k.ú. Řečkovice, obec Brno, okres Brno-město. Parcela č. 941/5 v k.ú. Řečkovice, obec Brno vznikla na základě geometrického plánu pro oddělení pozemku pro stavbu č. 1143-142/97, který byl potvrzen Katastrálním úřadem Brno-město dne 6.3.1998. V polyfunkčním domě bude vymezeno 104 bytových jednotek a dále nebytové jednotky. Nebytové jednotky budou ve vlastnictví třetí osoby.

Výstavbu shoru uvedeného polyfunkčního domu provede stavební společnost MiTTaG spol. s r.o. pozemní a průmyslové stavitelství se sídlem Chaloupkova 3, Brno, IČO: 00547514/dle projektové dokumentace schválené ve stavebním řízení, dle stavebního povolení vydaného ÚMČ Brno – Řečkovice a Mokrá Hora, Palackého nám., pod Č.j. SÚ/ 7408-R/99/Ing. arch. Hav., dále dle Smlouvy o sdružení č. 6399 9 116 uzavřené mezi shora uvedenou stavební společností a městem Brnem dne 23. 11. 1999 v platném znění (změny mohou být provedeny písemnými dodatky) a dle ČSN. Termín ukončení výstavby a kolaudace byl sjednán do 31. 12. 2002.

2. Předmětem činnosti družstva je dále pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor a poskytování základních služeb spojených s užíváním nemovitostí, bytů, nebytových a společných prostor. Dále je předmětem činnosti zabezpečování provozu, správy, údržby a oprav bytového fondu včetně pozemků; účelem této činnosti není dosažení zisku.

Tím se rozumí zejména:

- a) Přidělování uvolněných družstevních bytů a uzavírání nájemních smluv;
- b) Převádění „jednotek“ do vlastnictví členů podle zákona o vlastnictví bytů;
- c) Poskytování základních služeb spojených s užíváním bytů a nebytových a společných prostor;
- d) Zabezpečování údržby, oprav, rekonstrukce a modernizace bytového a nebytového fondu včetně pozemku;
- e) Zabezpečování hospodaření a správy vlastního bytového a nebytového fondu včetně pozemku, resp. domů, zejména po stránce právní, finanční a účetní;
- f) Zabezpečování provozu budovy ve spoluvlastnictví družstva a provádění kontrol jejího technického stavu.

II. Vznik a zánik členství

Článek 4 *Vznik členství*

1. 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.
2. Členy družstva mohou být fyzické a právnické osoby. Fyzická osoba může být členem jen tehdy, má-li státní občanství ČR. Právnická osoba tehdy, je-li zapsána v obchodním rejstříku u rejstříkového soudu v ČR. Omezení členství státním občanstvím ČR se neuplatní v případě společného členství manželů a při dědění.
3. Členství zakládajícího člena vznikne, pokud podá písemnou přihlášku do družstva, osobně se účastní ustavující schůze družstva (či pověří písemně zastupováním určenou osobu), zaváže se na ní k členskému vkladu ve výši 25.000,- Kč a zaplatí do 10 dnů od konání ustavující členské schůze částku obsahující základní členský vklad člena družstva, zápisné ve výši 1.000,- Kč a další majetkovou účast ve výši 5.000,- Kč.
4. Členství vzniká dnem, kdy předseda družstva rozhodne o přijetí uchazeče o členství za člena na základě jeho písemné přihlášky. Podmínkou pro přijetí fyzické osoby za člena družstva je, že zaplatí zápisné ve výši 1.000,- Kč, základní členský vklad ve výši uvedené v příloze č. 1, která je nedílnou součástí těchto stanov (dále jen příloha č. 1) a další majetkovou účast ve výši

5.000,- Kč. Zájemce o členství v družstvu je povinen splnit shora uvedené povinnosti do 10ti dnů ode dne výzvy doručené předsedou družstva, pokud se nedohodnou jinak. Členství v družstvu nevzniká před zaplacením základního členského vkladu. Předseda družstva bude rozhodovat o přijetí zájemce za člena družstva až po splnění všech povinností týkajících se vstupu do družstva uvedených v těchto stanovách.

5. O členství dalších uchazečů o členství je družstvo povinno rozhodnout do 180 dnů ode dne doručení jejich přihlášky. Rozhodnutí musí být uchazeči oznámeno doporučeným dopisem nebo přijetím rozhodnutí proti podpisu. Předseda družstva přihlášku nepřijme, pokud se ke vstupu do družstva zájemce kladně nevyjádří druhý spoluvlastník bytů - Město Brno a nebudou splaceny finanční povinnosti uvedené v čl. 4 bod 4 těchto stanov.

6. V přihlášce musí být uvedeno, že jde o přihlášku do družstva Cihelna, jméno a příjmení zájemce, rodné číslo, místo a datum sepsání přihlášky a vlastnoručně úředně ověřený podpis zájemce. Jde-li o společné členství manželů, uvedou manželé výše uvedené údaje u obou osob. Je-li zájemcem právnická osoba, uvede v přihlášce obchodní jméno, sídlo, IČO, jméno a příjmení osoby nebo osob oprávněných za ni jednat. Přihlášky fyzických osob budou dále obsahovat označení bytu a NP ve kterém se nachází, číslo sekce, popis stávajícího bydlení atd.

7. Družstvo vrátí zápisné, základní členský vklad a další majetkovou účast uchazeči o členství, kterého nepřijalo za člena.

8. Zamítavé rozhodnutí musí být písemné a uchazeči o členství musí být doručeno do vlastních rukou nebo přijetím proti podpisu. Zamítavé rozhodnutí musí být odůvodněno.

9. Proti zamítnutí přihlášky není možné odvolání.

Článek 5 **Přechod členství**

1. Smrtí člena přechází jeho členství v družstvu na dědice, kterému připadl základní členský vklad, případně členský podíl, a který požádal do jednoho měsíce po skončení řízení o dědictví o členství a dědictví družstvu doloží.
2. Členství v družstvu přechází i dnem vzniku nájmu družstevního bytu na základě schválené dohody o výměně družstevního bytu.

Článek 6 **Převod členství**

1. Převod práv a povinností spojených s členstvím v bytovém družstvu na základě dohody nepodléhá souhlasu 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 4 stanov, a to způsobem určeným zákonem.

Článek 7 **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. Společné členství manželů nevznikne, jestliže manželé spolu trvale nežijí.

Článek 8 **Splynutí, přeměna a rozdělení členství**

1. Jestliže člen získá v témže družstvu další členství z důvodu dědění, převodem členských práv a povinností apod., splyne takto získané členství s členstvím původním v členství jedině.
2. Z důvodů uvedených v odst. 1 splynou navzájem i společná členství manželů. Vznikem společného členství manželů nesplyne to samostatné členství kteréhokoliv z nich, které se nepřeměnilo na jejich společné členství.
3. Při splynutí členství podle odst. 1 a 2 platí délka nejstaršího členství. Členská práva a povinnosti z takto splynutého členství zůstávají členovi zachovány.

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 družstevního bytu na základě rozhodnutí o přidělení družstevního bytu vydaného příslušným orgánem družstva, případně v dalších případech dle usnesení členské schůze,

- e) Na roční vyúčtování zaplacených záloh úhrad za služby poskytované v souvislosti s užíváním bytu,
- f) Na uzavření smlouvy s družstvem o převodu vlastnictví bytu (jehož je nájemcem) a spoluvlastnictví ke společným částem budovy v dohodnuté, přiměřené lhůtě, a to za předpokladu, že podal družstvu písemnou výzvu a že jsou splněny všechny podmínky pro převod, zejména, že již uhradil cenu (event. úvěr) a další náklady, které připadají na převáděný byt (nebytový prostor) včetně pozemku, jakož i náklady s převodem vlastnictví spojené. Podat výzvu je člen oprávněn nejdříve však 1. 1. 2023.

2. Každý člen má jeden hlas.

3. 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) 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,
- d) Umožnit pověřeným zástupcům družstva, po předchozím oznámení, zjištění technického stavu bytu,
- e) 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,
- f) Hradit příspěvky na činnost družstva a platit poplatky za úkony ve výši určené členskou schůzí,
- g) Přispívat na úhradu ztráty družstva za kalendářní rok na základě rozhodnutí členské schůze až do výše základního členského vkladu.

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

Článek 10

Družstvo je oprávněno zejména:

- Prostřednictvím svých orgánů řídit činnost družstva a zastupovat ho na venek
- Kontrolovat, zda členové družstva plní své povinnosti vyplývající z těchto stanov a ze smluv uzavřených mezi členem družstva a družstvem popř. Městem Brnem
- Kontrolovat zda je chráněn majetek družstva a domovní řád a provádět opatření na ochranu tohoto majetku pořádku v polyfunkčním domě
- Zveřejňovat členy družstva na nástěnkách v jednotlivých domech, kteří porušují svoje povinnosti, zejména tím, že neplatí zálohy na služby spojené s užíváním bytu apod.

Družstvo je povinno zejména:

- Projednávat předložené návrhy na zlepšení činnosti družstva, stížnosti a připomínky
- Přijímat a vyřizovat reklamace
- Vést seznam členů družstva
- Provádět nebo zajistit správu nemovitostí
- Plnit další povinnosti vyplývající z obchodního zákoníku a těchto stanov

Článek 11

Majetková účast člena v družstvu

1. Majetkovou účastí člena v družstvu je základní členský vklad a další majetková účast člena na podnikání družstva.

2. Základní členský vklad je uveden v čl. 4 stanov. Po dobu trvání členství nemůže majetková účast člena v družstvu klesnout pod hodnotu základního členského vkladu.

Článek 12

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 zápisného, základního členského vkladu a další majetková účast, datum jejich zaplacení, popř. další rozhodné skutečnosti. V evidenci se bez zbytečného odkladu vyznačí všechny změny evidovaných skutečností.

3. 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 13 **Zánik členství**

1. Členství v družstvu zaniká:
 - a) Dohodou,
 - b) Vystoupením,
 - c) Smrtí člena, pokud jeho členství nepřejde na dědice,
 - d) Vyloučením,
 - e) Zánikem družstva likvidací
 - f) Prohlášením konkursu na majetek člena, zamítnutím návrhu na prohlášení konkursu pro nedostatek majetku člena
 - g) Pravomocným nařízením výkonu rozhodnutí postižení členských práv a povinností
 - h) Vydání exekučního příkazu k postižení členských práv a povinností po právní moci usnesení o nařízení exekuce

2. Jestliže byl zrušen konkurs na majetek člena z jiných důvodů než o splnění rozvrhového usnesení nebo pro nedostatek majetku, jeho členství se obnovuje. Jestliže již družstvo vyplatilo jeho vypořádací podíl, musí jej do 2 měsíců od zrušení konkursu družstvu nahradit. To platí obdobně i v případě, že byl pravomocně zastaven výkon rozhodnutí postižením členských práv a povinností člena v družstvu nebo pravomocně zastavena exekuce podle zvláštního právního předpisu.

Článek 14 **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. Dohoda o zániku členství obsahuje zejména označení účastníků dohody, den ukončení členství, zůsob a lhůtu majetkového vypořádání. Ke dni ukončení členství je člen povinen vrátit byt družstvu ve stavu v jakém ho převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení.

Článek 15 **Zánik členství vystoupením**

1. Člen může z družstva vystoupit.
2. Členství zaniká uplynutím doby 6 měsíců; tato doba začíná prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení písemného oznámení člena družstvu o jeho vystoupení z družstva. Ke dni ukončení členství je člen povinen vrátit byt družstvu ve stavu v jakém ho převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení.
3. Oznámení o vystoupení může člen odvolat jen písemně a se souhlasem představenstva družstva.
4. Člen, který nesouhlasí s přechodem svých členských práv a povinností na právního nástupce družstva, může z družstva vystoupit ke dni, kdy k tomuto přechodu má dojít, když to oznámí předsedovi družstva do dvou týdnů ode dne, kdy usnesení členské schůze bylo zveřejněno vyvěšením. Nárok na vypořádací podíl je povinen uhradit členovi, který z družstva vystoupil, právní nástupce družstva do dvou měsíců ode dne, kdy na něho přešlo jmění družstva.

Článek 16 **Zánik členství úmrtím člena a zánik právnické osoby**

1. Zemře-li člen a nejde-li o společné členství manželů, přechází dnem jeho smrti členství v družstvu na dědice, kterému připadl základní členský vklad nebo 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, jakož i právo na převod bytu do vlastnictví člena, pokud zemřelý člen uplatnil právo podle čl. 9 odst. 1 písm. f) stanov.
3. Nepřešlo-li členství na dědice, zaniká dnem smrti člena.
4. Členství právnické osoby zaniká jejím vstupem do likvidace nebo prohlášením konkursu, popř. jejím zánikem. Má-li právnická osoba právního nástupce, vstupuje nástupce do všech dosavadních jejích členských práv a povinností.

Článek 17 **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 po dobu delší než tři měsíce;
 - b) byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu, jeho majetku nebo proti členu 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. V době od doručení rozhodnutí o vyloučení do rozhodnutí o odvolání však člen nesmí provádět dispozice podle čl. 14 stanov.

4. Proti rozhodnutí o vyloučení má právo podat člen odvolání k členské schůzi. Není-li právo na odvolání uplatněno do tří měsíců ode dne, kdy se člen dověděl nebo mohl dovědět o rozhodnutí o vyloučení, zaniká.

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.

Není-li právo na podání návrhu uplatněno do 3 měsíců ode dne konání členské schůze, která vyloučení potvrdila, nebo jestliže nebyla řádně svolána, ode dne, kdy se člen mohl dovědět o konání členské schůze, která vyloučení potvrdila, nejpozději ale do jednoho roku od jejího konání, zaniká.

6. Pravomocným vyloučením zaniká nájemní smlouva bývalého člena k družstevnímu bytu, jakož i právo bydlení všech osob, které v bytě na základě tohoto vztahu bydlí. Ke dni ukončení členství je člen povinen vrátit byt družstvu ve stavu v jakém ho převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení.

Článek 18

Zánik členství likvidací družstva

Členství zaniká dnem výmazu družstva z obchodního rejstříku.

Článek 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 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. Zanikne-li společné členství manželů v družstvu smrtí jednoho z nich, zůstává členem družstva a nájemcem družstevního bytu pozůstalý manžel.

4. Po rozvodu manželství zůstává členem a nájemcem družstevního bytu ten z rozvedených manželů, který byl určen dohodou rozvedených manželů nebo rozhodnutím soudu.

Článek 20

Majetkové vypořádání

1. Zánikem členství podle čl. 12 stanov za trvání družstva vzniká bývalému členu nebo jeho dědicům nárok na vypořádací podíl. Zápisné se nevrací.

2. Nárok na výplatu vypořádacího podílu vznikne uplynutím 3 měsíců po schválení roční účetní závěrky za rok, ve kterém členství zaniklo. Pokud to hospodářská situace družstva dovoluje, může 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 započitatelnou částku se vypořádací podíl snižuje.

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.

Článek 21

Přidělování bytů

1. Byty z nové výstavby přiděluje členům předseda družstva dle jejich požadavků a možností výstavby.
2. Uvolněné byty přiděluje předseda novým zájemcům o členství v družstvu po dohodě s druhým spoluvlastníkem bytů - Městem Brnem.

Článek 22

1. Po přidělení bytu uzavře předseda s členem družstva dohodu o přidělení bytu.

Článek 23

Zrušení rozhodnutí o přidělení bytu

1. Předseda může zrušit rozhodnutí o přidělení bytu v případech, kdy člen odmítl převzít byt, který je způsobilý k užívání, ve lhůtě předem stanovené.
2. Rozhodnutí o zrušení právoplatného rozhodnutí o přidělení bytu musí být členovi doručeno do vlastních rukou. Proti rozhodnutí se může člen odvolat. Odvolání má odkladný účinek. Proti rozhodnutí předsedy, kterým bylo odvolání proti rozhodnutí předsedy zamítnuto, se může člen dále odvolat ke členské schůzi. I toto odvolání má odkladný účinek.

IV.

Orgány družstva

Článek 24

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

Článek 25

Členská schůze družstva

1. Nejvyšším orgánem družstva je členská schůze.
2. Představenstvo svolává členskou schůzi podle potřeby, nejméně však jednou ročně; o termínu členské schůze musí být člen vyrozuměn včetně programu nejméně 14 dnů před jejím konáním. Písemné pozvánky dále obsahují datum, hodinu a místo jednání. Spolu s pozvánkou se zpravidla zasílají i písemné podkladové materiály. Pozvánka nemusí být zaslána všem členům, v tomto případě musí být vyvěšena v každém vchodě polyfunkčního domu na místě obvyklém. Zasedání členské schůze je neveřejné.
3. Členská schůze musí být svolána, požádá-li o to písemně alespoň jedna třetina všech členů družstva nebo kontrolní komise.

Článek 26

1. Do výlučné působnosti členské schůze patří:
 - a) Přijímat a měnit stanovy,
 - b) Volit a odvolávat členy představenstva a kontrolní komise (jejich náhradníky),
 - c) Schvalovat roční 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 a o jiném zrušení družstva nebo změně právní formy,
 - h) Rozhodovat o odvolání proti rozhodnutí představenstva,
 - i) Schvalovat statuty fondů,
 - j) Určovat povinnosti členů dle čl. 9 odst. 3 stanov.
 - k) Rozhodovat o prodeji nebo nájmu podniku a o jiných významných majetkových dispozicích
 - l) Rozhodovat o prodeji nebo jiných majetkových dispozicích s nemovitostmi, ve kterých jsou byty, nebo s byty. Takové rozhodnutí může členská schůze přijmout jen po předchozím písemném souhlasu většiny členů bytového družstva, kteří jsou nájemci v nemovitosti, které se rozhodování týká, to neplatí, jestliže družstvu vznikla povinnost převést byt nebo nebytový prostor do vlastnictví člena, který je nájemcem.

V případě uvedeném v ust. čl. 26 odst. 1 písm. a) je k odsouhlasení vždy nutný souhlas nadpoloviční většiny všech členů družstva.

V případech uvedených v ust. čl. 26. odst. 1 písm. g) a k) je k odsouhlasení potřeba dvouřetinové většiny všech členů družstva.

2. V případech uvedených v odst. 1 písm. h) 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 27

1. Podmínky platnosti usnesení členské schůze upravuje čl. 38 stanov.
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 plánovaná.
3. Náhradní členská schůze musí mít nezměněný pořad jednání. Je schopná usnášet se bez ohledu na to, zda je přítomna nadpoloviční většina všech členů.
4. Při hlasování má každý člen jeden hlas (manželé jako společní členové rovněž jeden).
5. Člen družstva může zmocnit písemně jiného člena družstva nebo jinou osobu, aby jej na konkrétní členské schůzi zastupoval.
6. 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.
7. Přílohu zápisu tvoří seznam účastníků schůze, pozvánka na ni a podklady, které byly předloženy k projednávaným bodům.
8. Každý člen má právo vyžádat si zápis a jeho přílohy k nahlédnutí.

Článek 28

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, a to za splnění podmínek, uvedených v odst. 2.
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 námitku proti usnesení členské schůze oznámil představenstvu družstva.

Článek 29

Představenstvo

1. Představenstvo je statutárním orgánem družstva. Řídí činnost družstva a rozhoduje o všech záležitostech, pokud nejsou zákonem, stanovami nebo rozhodnutím členské schůze družstva vyhrazeny jinému orgánu. Představenstvo vč. předsedy a místopředsedy je voleno členskou schůzí.
2. 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 schvaluje přijetí úvěru a pověřuje předsedu a místopředsedu družstva, kteří budou oprávněni uzavřít smlouvu o úvěru a pověřují předsedu a místopředsedu k jednání s bankou o poskytnutí hypotečního úvěru, jakož i k projednání a podpisu všech smluvních dokumentů spojených s přijetím hypotečního úvěru.

Článek 30

1. Představenstvo se schází podle potřeby, zpravidla jednou za měsíc; svolává je předseda.
2. Předseda svolá schůzi představenstva nejpozději do 10 dnů od doručení podnětu kontrolní komise, jestliže na její upozornění nedošlo k nápravě nedostatků.

Článek 31

1. Představenstvo má 3 členy včetně předsedy.
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 představenstvu.

Článek 32

1. Jménem představenstva jedná navenek předseda popř. místopředseda, event. též pověřený člen představenstva.
2. Právní úkony představenstva, pro které je předepsána písemná forma, podepisuje za družstvo předseda (popř. místopředseda) a místopředseda nebo 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) i jiné osoby.

Článek 33 **Kontrolní komise**

1. Kontrolní komise je oprávněna kontrolovat veškerou činnost družstva a projednávat stížnosti členů družstva.
2. Kontrolní komise je povinna vyjadřovat se k roční účetní závěrce a k návrhu na rozdělení zisku a na způsob úhrady ztráty.
3. Za výkon své funkce odpovídá kontrolní komise členské schůzi; o své činnosti je povinna podávat členské schůzi zprávu. Na ostatních orgánech družstva je nezávislá.

Článek 34

1. Kontrolní komise je oprávněna vyžadovat si od představenstva či předsedy 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.
2. Pověření členové kontrolní komise jsou oprávněni zúčastnit se zasedání všech orgánů družstva.
3. Na zjištěné nedostatky upozorňuje kontrolní komise představenstvo o výsledku provedených kontrol a zjištěných nedostatcích předkládá představenstvu písemné zprávy a vyžaduje zjednání nápravy. V případě potřeby navrhuje opatření k odstranění zjištěných nedostatků a ke zlepšení činnosti družstva.
4. Jednotlivými kontrolními úkony může kontrolní komise pověřit jednoho nebo více členů, kteří v této věci mají oprávnění žádat informace a doklady v rozsahu oprávnění kontrolní komise.
5. Neodstraní-li představenstvo zjištěné nedostatky v dohodnutých termínech, je kontrolní komise oprávněna požádat představenstvo o svolání členské schůze.

Článek 35

1. Kontrolní komise má 3 členy.
2. Kontrolní komise vč. předsedy popř. místopředsedy volena členskou schůzí.

Článek 36

1. Kontrolní komise se schází podle potřeby, nejméně jednou za tři měsíce.
2. Schůze svolává a řídí předseda (místopředseda) popř. pověřený člen kontrolní komise.

Článek 37

Společná ustanovení o orgánech družstva

1. Do představenstva a kontrolní komise mohou být voleni jen členové družstva starší 18 let.
2. Funkční období členů orgánů družstva jsou 3 roky. Volené orgány však setrvávají ve svých funkcích do zvolení nových orgánů. Členové orgánů družstva mohou být voleni do těchto orgánů opětovně.
3. Neplní-li člen voleného orgánu řádně svoji funkci, může jej orgán, který jej zvolil do této funkce, odvolat i před uplynutím volebního období.
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 bezvýsledném uplynutí této lhůty se odstoupení pokládá za projednané.
5. V případě zániku členství člena v orgánu může tento orgán povolat náhradníka až do doby, kdy může být provedena řádná volba nového člena. Zastupující člen má práva a povinnosti řádného člena.

Článek 38

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 a kontrolní komise má každý jejich člen jeden hlas.

Článek 39

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

Článek 40

Společenství vlastníků jednotek

Působnost společenství vlastníků jednotek je upravena v zák. č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů.

V.

Hospodaření družstva

Článek 41

Nedělitelný fond, rozdělení zisku a krytí případných ztrát

1. Družstvo vytváří ze zákona (§235 obch. Zák.) nedělitelný fond ve výši 10% zapisovaného základního kapitálu. Tento fond družstvo doplňuje o 10% ročního čistého zisku a to až do doby, než výše fondu dosáhne částky rovnající se polovině zapisovaného základního kapitálu.
2. O užití nedělitelného fondu rozhoduje členská schůze, nezmocní-li k tomu svým usnesením předsedu družstva. Prostředků nedělitelného fondu se používá zejména ke krytí ztrát a rizik družstva a neplánovaných výdajů.
3. Při vzniku družstva se na vytvoření tohoto fondu podílejí všichni členové stejným dílem.
4. Družstvo vytváří fond oprav a údržby. Výše příspěvků členů družstva stanoví předseda družstva.
5. Přesáhne-li roční zisk 10%, rozhodne členská schůze o jeho rozdělení. Nerozhodne-li členská schůze jinak, bude tento zisk přidělen do nedělitelného fondu.
6. Případné ztráty hospodaření družstva budou kryty z nedělitelného fondu, pokud členská schůze nerozhodne jinak.

Článek 42

Financování činnosti družstva

1. Členský vklad člena družstva se skládá ze základního členského vkladu a dalšího členského vkladu či z dalších členských vkladů. Takto nabídnutý druhý další členský vklad může družstvo odmítnout jen, pokud již jeden členský vklad člen družstva splatit či složil, a to dvou třetinovou většinou svých hlasů. Odmítnutí není možné, dohodli se na těchto dalších majetkových vkladech členové družstva do jednoho měsíce po určení ceny domů a bytů. Člen družstva bude hradit ode dne nastěhování do bytu měsíčně příspěvek na běžný chod družstva, jeho výši určí předseda.
2. Základním členským vkladem zakládajících členů družstva je peněžitý vklad 25.000,- Kč, kterým se podílí každý z nich na zapisovaném základním jmění družstva, jež činí ke dni vzniku družstva 50.000,- Kč. Předpokládá se přistoupení dalších 104 členů do družstva. Základním členským vkladem přistupujících členů bude členský vklad ve výši, který odpovídá nákladům na realizaci příslušné bytové jednotky, resp. podílu nákladů na výstavbu bytové jednotky jejichž procentuelní vyjádření a peněžní vyjádření je uvedeno v příloze č. 1. Základní členský vklad může být zvýšen o míru inflace, zvýšením cen materiálů apod. Zbytek nákladů na výstavbu bytových jednotek bude hradit druhý spoluvlastník bytových jednotek - Město Brno.

Článek 43

Základní kapitál

1. Základní kapitál družstva tvoří souhrn základních členských vkladů.
2. Výše zapisovaného 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 eviduje podle jednotlivých členů.

VI.

Zrušení a likvidace družstva

Článek 44

1. Družstvo se zrušuje:
 - a) Usnesením členské schůze,
 - b) Zrušením konkursu po splnění rozvrhového usnesení nebo zrušením konkursu z důvodu, že majetek úpadce nepostačuje k úhradě nákladů konkursu, anebo zamítnutím návrhu na prohlášení konkursu pro nedostatek majetku,
 - c) Rozhodnutím soudu

- d) Uplynutím doby, na kterou bylo družstvo zřízeno,
 - e) Dosažením účelu, k němuž bylo družstvo zřízeno.
2. Rozhodnutí členské schůze o zrušení se osvědčuje notářským zápisem.
 3. Družstvo zaniká výmazem z obchodního rejstříku.
 4. Družstvo může změnit právní formu na obchodní společnost. Při změně právní formy nezaniká právnická osoba. Na změnu právní formy družstva se použijí přiměřeně ustanovení o změně právní formy obchodní společnosti. Člen družstva, který se změnou právní formy nesouhlasil, má právo na vypořádání, jestliže se účastnil členské schůze, pro změnu právní formy nehlasoval a po změně právní formy nevykonával práva společníka. Ustanovení § 220u odst. 3 obchodního zákoníku se použije přiměřeně, a to i při změně právní formy na veřejnou obchodní společnost nebo komanditní společnost.

Článek 45

1. Průběh likvidace družstva upravuje obchodní zákoník. Likvidátora jmenuje a odvolává členská schůze na návrh předsedy.
2. Likvidátoři jsou povinni vypracovat před rozdělením likvidačního zůstatku návrh na jeho rozdělení, který projedná členská schůze. Návrh na rozdělení musí být na požádání předložen každému členu družstva.
3. Likvidační zůstatek se rozdělí postupně tak, že každému členu se uhradí částka ve výši jeho základního členského vkladu a zbytek likvidačního zůstatku se rozdělí v poměru k výši členského podílu u jednotlivých členů.
4. Každý člen družstva nebo jiná oprávněná osoba může do tří měsíců ode dne konání členské schůze navrhnout, aby soud prohlásil usnesení členské schůze o rozdělení likvidačního zůstatku za neplatné pro rozpor s právními předpisy nebo stanovami. Vyhoví-li soud návrhu, rozhodne zároveň o rozdělení likvidačního zůstatku. Do uplynutí lhůty tří měsíců anebo do pravomocného rozhodnutí soudu nesmí být likvidační zůstatek rozdělen (vyplacen).

Článek 46

1. Soud může na návrh orgánu státní správy, orgánu nebo člena družstva nebo osoby, která osvědčí právní zájem, rozhodnout o zrušení družstva a jeho likvidaci, jestliže:
 - a) Počet členů družstva klesl pod pět členů; to neplatí, jsou-li jeho členy alespoň dvě právnické osoby,
 - b) Souhrn základních členských vkladů klesl pod částku zapisovaného základního jmění,
 - c) Uplynuly dva roky ode dne, kdy skončilo funkční období orgánů družstva a nebyly zvoleny nové orgány nebo byla porušena povinnost svolat členskou schůzi, anebo družstvo po dobu delší než dva roky neprovozuje žádnou činnost,
 - d) Družstvo porušilo povinnost vytvářet nedělitelný fond,
 - e) Družstvo porušilo ustanovení o předmětu činnosti,
 - f) Založením, splynutím nebo sloučením družstva byl porušen zákon.

Článek 47

1. Usnesení členské schůze o sloučení, splynutí nebo rozdělení družstva musí obsahovat určení právního nástupce a vymezení jmění, které na něj přechází. Při rozdělování družstva členská schůze určí, jak se jmění družstva a jeho členové rozdělí. Při tomto určení se vezme zřetel na oprávněné zájmy jednotlivých členů, se kterými musí být záměr převodu členství předem projednán.
2. Rozhodnutí členské schůze v záležitostech uvedených v odst. 1 se osvědčuje notářským zápisem.

Článek 48

1. Při splynutí družstev přechází jmění a členství na nově vzniklé družstvo dnem, ke kterému bylo nově vzniklé družstvo zapsáno do obchodního rejstříku.
2. Při sloučení družstva s jiným družstvem jmění slučovaného družstva a členství přecházejí na přejímající družstvo ke dni výmazu slučovaného družstva z obchodního rejstříku.
3. Při rozdělení družstva přechází jmění družstva a členství na družstvo vzniklé rozdělením ke dni, kdy tato družstva byla zapsána do obchodního rejstříku.

VII.

Společná ustanovení

Článek 49

1. Nájemní vztahy k bytům 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.
3. O podnětech a návrzích členů na vydání rozhodnutí o činnosti družstva rozhodují orgány družstva nejdéle do šedesáti dnů od jejich podání. O jejich vyřízení informuje příslušný orgán člena doporučeným dopisem.

Článek 50

1. Rozhodnutí orgánů družstva dotýkající se jednotlivých členů družstva nebo jednotlivých orgánů družstva se oznamují těmto členům doporučeně, nebo orgánům družstva obvyklým způsobem.
2. Lhůta k podání odvolání činí patnáct dnů; počíná běžet dnem následujícím po dni doručení rozhodnutí.
3. Včas podané odvolání má odkladný účinek, pokud stanovy neupravují jinak.
4. Za včas podané se považuje i odvolání, které bylo podáno po uplynutí stanovené lhůty, nejpozději však do tří měsíců od doručení rozhodnutí, jestliže se člen řídil nesprávným poučením orgánu družstva o odvolání nebo jestliže poučení o odvolání nebylo vůbec dáno.
5. O odvolání proti rozhodnutí předsedy rozhoduje členská schůze, jejíž rozhodnutí je konečné, pokud stanovy neurčují jinak.

Článek 51**Doručování**

1. Družstvo doručuje svým členům písemnosti zpravidla poštou nebo jiným vhodným způsobem, a to na adresu, kterou člen sdělil.
2. Doručení písemností doporučeným dopisem nebo do vlastních rukou je nutné pouze v případech určených těmito stanovami nebo jednacím řádem družstva.
3. Povinnost družstva doručit písemnost do vlastních rukou je splněna:
 - a) Při doručování písemností funkcionářem nebo pracovníkem družstva, jakmile její převzetí člen, jemuž je určena, písemně potvrdí,
 - b) Při doručování poštou, jakmile pošta písemnost do vlastních rukou doručí. Účinky doručení nastanou i tehdy, jestliže pošta písemnost vrátí jako nedoručitelnou nebo člen svým jednáním doručení zmařil, nebo jestliže člen přijetí písemnosti odmítl.
4. Rozhodnutí se považuje za doručené, i když nebylo adresátem převzato, bylo-li doručeno na posledně 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 52

1. Lhůta určená podle dnů počíná dnem, který následuje po události, jež je rozhodující pro její počátek.
2. Konec lhůty určené podle týdnů, měsíců nebo let připadá na den, který se pojmenováním nebo číslem shoduje se dnem, na který připadá událost, od níž lhůta počíná. Není-li takový den v měsíci, připadne poslední den lhůty na jeho poslední den.
3. Byla-li lhůta prodloužena, má se v pochybnostech za to, že nová lhůta počíná dnem, který následuje po uplynutí lhůty původní.
4. Případně-li poslední den lhůty na sobotu, neděli nebo svátek, je posledním dnem lhůty následující pracovní den.
5. Lhůta pro podání nebo vyřízení je zachována, jestliže písemnost byla podána na poštu.
6. Předseda může ze závažných důvodů prominout zmeškání lhůty, požádá-li o to člen do patnácti dnů ode dne, kdy pominula příčina zmeškání a učiní-li v téže lhůtě zmeškaný úkon. Zmeškání lhůty nelze prominout, jestliže ode dne, kdy měl být úkon učiněn, uplynul jeden rok a v případě zmeškání lhůty k úhradě základního členského vkladu.

VIII.**Ostatní ujednání****Článek 53**

1. Při pronájmu bytových jednotek v polyfunkčním domě "Cihelna" je družstvo povinno rozhodovat o pronájmu bytu a výši nájemného výhradně se souhlasem Města Brna.
2. Do 6 měsíců ode dne nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí na bytové jednotky vymezené v polyfunkčním domě bude zřízeno zástavní právo ve prospěch státu - České republiky ve výši poskytnuté státní dotace použité na výstavbu bytových jednotek v tomto domě.
3. Družstvo se stane spoluvlastníkem bytových jednotek v polyfunkčním domě až po zápisu zástavního práva k bytových jednotkám do katastru nemovitostí vedeného Katastrálním úřadem Brno-město (čl. 52 bod 2 stanov).

4. Členové družstva, kteří budou užívat příslušný byt v polyfunkčním domě "Cihelna" budou platit druhému spoluvlastníkovi - Městu Brnu věcně usměrňované nájemné ve výši uvedené v příloze č. 2, která je nedílnou součástí této smlouvy (dále jen příloha č. 2).

5. Věcně usměrňované nájemné bude nájemce bytu hradit na základě nájemní smlouvy uzavřené s Městem Brnem po dobu 20-ti let. Město Brno si bude z nájemného strhávat část na úhradu nákladů, které vložilo do výstavby (s výjimkou státní dotace) a zbytek bude převádět na fond oprav, údržby a správy nemovitostí – příloha č. 2.

Příspěvek Města Brna na byty v polyfunkčním domě tvoří přílohu č. 3, která je nedílnou součástí této smlouvy.

6. Nebudou-li prostředky převáděné Městem Brnem do Fondu oprav, údržby a správy stačit na úhradu společných nákladů spojených s opravami, údržbou a správou bytových jednotek, společných částí polyfunkčního domu a pozemků v užívání družstva, ponese tyto náklady družstvo, resp. jeho členové. Představenstvo rozhodne o výši příspěvků jednotlivých členů družstva.

7. Spoluvlastnický podíl družstva bude převeden na člena družstva současně při převodu spoluvlastnického podílu Města Brna na člena družstva - nájemce bytu.

IX. Přechodná a závěrečná ustanovení

Článek 54

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.
3. Vztahy k nečlenům družstva – nájemcům se řídí občanským zákoníkem. Výše nájemného je určena vyhláškou. Způsob placení stanoví usnesením členská schůze.
4. Člen družstva – nájemce bytu je povinen hradit drobné opravy v bytě včetně jeho zařízení, jakož i náklady spojené s běžnou údržbou bytu v rozsahu stanoveném v nájemní smlouvě.
5. Všichni nájemci družstevních bytů platí úhrady za užívání (nájemné) a zálohy na služby vždy nejpozději do 15. dne toho měsíce, za který je placeno. Tyto platby se provádějí způsobem stanoveným členskou schůzí. Za prodlení s placením je družstvo oprávněno účtovat poplatek z prodlení ve smyslu platných právních předpisů.
6. Nedoplatky z vyúčtování úhrad za užívání (nájemného) a záloh na služby musí nájemci zaplatit do 15 dnů po zveřejnění vyúčtování. Vyúčtování schvaluje představenstvo družstva. Podané odvolání nemá odkladný účinek.

Článek 55

O žádostech a odvoláních členů, o nichž před nabytím platnosti těchto stanov družstvo s konečnou platností nerozhodlo, bude rozhodnuto podle těchto stanov.

Článek 56

Tyto stanovy byly přijaty členskou schůzí dne 14. dubna 2003.