

„STANOVY BYTOVÉHO DRUŽSTVA MIKULOVICE“

ČÁST PRVNÍ ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ

Článek 1

Obchodní firma a sídlo

Obchodní firma zní: Bytové družstvo Mikulovice

Článek 2

Sídlo družstva

Sídlo družstva: Mikulovice

sídlo zapsané v obchodním rejstříku: Mikulovice, Valčíkova 52, PSČ 530 02 IČ: 259 87 682

Článek 3

Vznik a trvání družstva

Družstvo vzniká dnem jeho zápisu do příslušného obchodního rejstříku. Družstvo se zřizuje na dobu neurčitou.

Článek 4

Předmět činnosti a podnikání

Předmětem činnosti družstva je:

- 1) pronájem bytů, zajišťování základních služeb spojených s pronájmem bytů, včetně údržby, opravy, rekonstrukce a modernizace bytů a společných částí bytových domů ve vlastnictví (spoluvlastnictví) družstva. Tato činnost spočívá zejména v:
 - a. investiční činnosti související s výstavbou bytů,
 - b. zabezpečení správy, provozu, údržby a opravy bytových prostor, včetně správy, provozu, údržby a opravy společných částí bytových domů a technologických zařízení,
 - c. zajišťování základních služeb spojených s užíváním bytů,
 - d. přidělování bytů, uzavírání příslušných nájemních smluv,
- 2) správa a údržba nemovitostí.

Článek 5

Právní postavení

- 1) Bytové družstvo, které přijalo tyto stanovy, je podle zákona o obchodních společnostech a družstvech (zákon č. 90/2012 Sb.) společenství neuzavřeného počtu osob založené za účelem vzájemné podpory svých členů zejména zajišťováním bytových potřeb svých členů.
- 2) Bytové družstvo je obchodní korporací, jejíž právní poměry se řídí zejména ustanoveními zákona o obchodních společnostech a družstvech (dále jen „ZOK“), ustanoveními občanského zákoníku (dále jen „NOZ“) o právnických osobách a podnikateli, pokud se vztahují také na bytové družstvo, a těmito stanovami.
- 3) Za porušení svých závazků odpovídá bytové družstvo celým svým majetkem. Členové neručí za závazky bytového družstva, nestanoví-li zákon pro některé případy jinak. Uhrazovací povinnost mají členové jen v případech a v rozsahu, jak určují tyto stanovy.

ČÁST DRUHÁ ČLENSTVÍ V DRUŽSTVU

Článek 6

Vznik členství v družstvu

- 1) Členy družstva mohou být osoby fyzické.
- 2) Členství v družstvu není podmíněno pracovněprávním vztahem k družstvu.
- 3) Členství v družstvu vzniká:

- a. Při zakládání družstva se stává dnem vzniku družstva členem družstva uchazeč o členství v družstvu, jestliže zároveň splnil tyto podmínky:
 - i. podal písemnou přihlášku za člena družstva nejpozději na ustavující členské schůzi družstva,
 - ii. zaplatil základní členský vklad a vklad do nedělitelného fondu družstva ve výši schválené ustavující členskou schůzí družstva,
 - iii. zavázal se na ustavující členské schůzi k plnění dalších povinností člena družstva určených zákonem, těmito stanovami, usneseními jednotlivých členských schůzí,
 - b. Za trvání družstva se členem družstva stane osoba:
 - i. která splní následující podmínky: podá řádně vyplněnou písemnou členskou přihlášku (se všemi náležitostmi dle stanov) předsedovi nebo místopředsedovi družstva, zaplatí základní členský vklad, s přijetím za člena družstva vysloví svůj souhlas obec Mikulovice, členství vzniká dnem, ve kterém budou splněny všechny tři podmínky,
 - ii. převodem členství v družstvu za podmínek daných zákonem a těmito stanovami,
 - iii. přechodem členství – děděním, přechodem členství v důsledku sloučení, splynutí nebo rozdělení družstva.
- 4) Družstvo může odmítnout přijetí za člena družstva osobě, která neskýtá záruku řádného hospodaření s družstevním majetkem, dodržování dobrých mravů v domě a plnění členských povinností.
 - 5) Písemná členská přihláška do družstva musí obsahovat:
 - a. označení, že jde o přihlášku do družstva,
 - b. označení osoby přihlášeného (jméno, příjmení, rodné číslo, číslo OP, bydliště, popřípadě),
 - c. datum sepsání přihlášky,
 - d. podpis přihlašovatele,
 - e. k přihlášce musí být připojen doklad o zaplacení základního členského vkladu, vkladu do nedělitelného fondu.
 - 6) Družstvo vede seznam všech svých členů. Do seznamu se zapisuje kromě firmy a sídla právnické osoby nebo jména a bydliště fyzické osoby i výše členského vkladu (základního i dalšího i výše vkladu do nedělitelného fondu družstva) k němuž se člen družstva zavázal a výše, v níž byl splacen. Do seznamu se bez zbytečného odkladu vyznačí všechny změny evidovaných skutečností. Předseda nebo místopředseda družstva umožní každému, kdo osvědčí právní zájem, aby do seznamu nahlédl. Člen družstva má právo do seznamu nahlížet a žádat o vydání potvrzení o svém členství a obsahu jeho zápisu v seznamu.

Článek 7

Převod členství

- 1) Člen družstva je oprávněn převést svůj členský podíl v družstvu, tedy práva a povinnosti spojené s členstvím v bytovém družstvu, písemnou smlouvou. Tento převod nepodléhá souhlasu družstva. Převodce má oznamovací povinnost vůči statutárnímu orgánu družstva.
- 2) Smlouva o převodu nabývá platnosti a účinnosti (práva a povinnosti s členstvím spojená přecházejí na nabyvatele) dnem předložení smlouvy družstvu nebo dnem pozdějším uvedeným v této smlouvě. Smlouva o převodu musí být předložena obci Mikulovice.

Článek 8

Přechod členství – děděním

Smrtí člena družstva přechází jeho členský podíl na dědice, kterému připadl členský podíl na základě pravomocně ukončeného dědického řízení.

Článek 9

Společné členství manželů v družstvu

- 1) Vznikne-li jednomu z manželů za trvání manželství právo na uzavření smlouvy o nájmu bytu ve spoluvlastnictví družstva, vznikne se společným nájmem bytu manžely i společné členství manželů v družstvu.
- 2) Právo společného nájmu bytu manžely i společné členství manželů v družstvu vznikne také v případě přechodu a převodu členství na jednoho z manželů za trvání manželství podle čl. 7 a 8 těchto stanov.
- 3) Stal-li se některý z manželů nájemcem bytu před uzavřením manželství, vznikne oběma manželům společný nájem bytu uzavřením manželství. Totéž platí, vzniklo-li uzavřením manželství některému z manželů právo na uzavření smlouvy o nájmu bytu.
- 4) Z tohoto členství jsou oba manželé oprávněni společně a nerozdílně.
- 5) Společné členství manželů zaniká:
 - a. smrtí jednoho z manželů,
 - b. dohodou rozvedených manželů,
 - c. rozhodnutím soudu,
 - d. dalšími níže uvedenými způsoby zániku členství.

Článek 10

Zánik členství

Způsoby zániku členství v družstvu fyzických osob:

- 1) Písemnou dohodou
 - a. na základě písemné dohody může dojít k zániku členství kdykoliv,
 - b. členství zaniká dnem uvedeným v dohodě,
 - c. dohoda musí mít písemnou formu, jedno vyhotovení dohody musí obdržet vystupující člen.
- 2) Vystoupením
 - a. na základě písemného oznámení doručeného družstvu, resp. předsedovi družstva,
 - b. členství zaniká uplynutím jednoho měsíce ode dne doručení oznámení,
 - c. oznámení o vystoupení může člen odvolat pouze písemně a se souhlasem družstva.
- 3) Vyloučením
 - a. na základě rozhodnutí členské schůze družstva, jestliže:
 - i. člen družstva zejména opakovaně a přes výstrahu porušuje členské povinnosti, neuhradil ani v dodatečné lhůtě po termínu splatnosti další členský vklad, k jehož splacení se zavázal, tomuto vyloučení musí předcházet písemné napomenutí s uvedením důvodu, pro které je napomenutí uděleno, rozhodnutí o napomenutí musí být členu družstva doručeno do vlastních rukou a musí v něm být určena lhůta k vyjádření
 - ii. zneužije-li majetku družstva pro svou soukromou potřebu
 - iii. použije-li majetku družstva pro své podnikání
 - iv. nezaplatí-li po dobu delší než tři měsíce nájemné nebo úhradu za plnění poskytovanou s užíváním bytu
 - v. je-li pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin, který spáchal proti družstvu nebo členu družstva
 - vi. zneužije-li svého postavení ve statutárním nebo dozorčím orgánu jiné právnické osoby proti zájmům družstva
 - b. rozhodnutí o vyloučení je možné přijmout pouze do tří měsíců ode dne zjištění důvodu vyloučení, nejpozději do jednoho roku ode dne, kdy tento důvod vznikl, rozhodnutí musí být písemně vyhotoveno a doručeno do vlastních rukou, rozhodnutí musí obsahovat důvod vyloučení,
 - c. členství zaniká dnem doručení rozhodnutí o vyloučení,
 - d. vyloučený člen je oprávněn do patnácti dnů podat odvolání k členské schůzi, není-li toto právo uplatněno do tří měsíců ode dne, kdy se člen rozhodnutí dověděl nebo mohl dovědět, toto právo na odvolání zaniká. Pokud členská schůze potvrdí rozhodnutí o vyloučení, je vyloučený člen oprávněn domáhat se návrhem u příslušného soudu neplatnosti takového vyloučení.

- 4) Prohlášením insolvence na majetek člena bytového družstva nebo zamítnutím návrhu na prohlášení konkurzu pro nedostatek majetku.
- 5) Pravomocným nařízením výkonu rozhodnutí postižením členských práv a povinností, vydáním exekučního příkazu k postižení členských práv a povinností po právní moci usnesení o nařízení exekuce.
- 6) Zánikem družstva.
- 7) Převodem členství dle článku 7 těchto stanov.
- 8) Rozhodnutím soudu.
- 9) Úmrtím.

Článek 11

Práva a povinnosti členů družstva

- 1) Člen družstva má právo zejména:
 - a. Účastnit se osobně nebo prostřednictvím svého zástupce na jednání a rozhodování členské schůze a účastnit se veškeré další činnosti, která není vyhrazena voleným statutárním orgánům družstva.
 - b. Volit a být volen za předsedu nebo místopředsedu družstva.
 - c. Vznášet připomínky, stížnosti a náměty, hodnotit činnost družstva jako celku, jeho orgánů a pracovníků. O vyřízení připomínek, námětů a stížností musí být člen informován do 30 (třiceti) dnů po jejich podání, a to písemně.
 - d. Být seznámen obvyklým způsobem s řádnou účetní závěrkou družstva a na požádání obdržet její písemné vyhotovení.
 - e. Být seznámen obvyklým způsobem s ročním vyúčtováním zaplacených úhrad za užívání bytů a poskytovaných služeb spojených s jejich užíváním.
 - f. Na nerušené užívání bytu včetně poskytování služeb s užíváním bytu spojených a na uzavření nájemní smlouvy o nájmu bytu, a to na dobu neurčitou.
- 2) Člen družstva má povinnost zejména:
 - a. Zaplatit základní a další členský vklad a vklad do nedělitelného fondu družstva způsobem a ve lhůtách určených těmito stanovami a rozhodnutími členské schůze.
 - b. Platit řádně a ve stanovených lhůtách nájemné a ostatní úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytů, dodržovat vnitřní řád bytového domu, to vše pokud je členem družstva s právem užívání konkrétního bytu.
 - c. Chránit zájmy a majetek družstva, zejména upozorňovat orgány družstva na všechny případy jeho ohrožení.
 - d. Usilovat o odstranění zjištěných nedostatků v činnosti družstva.
 - e. Oznamovat družstvu včas změny, týkající se člena a ostatních osob užívajících s ním byt, které jsou podstatné pro vedení členské a ostatní evidence a pro zúčtování služeb.
 - f. Podílet se poměrnou částí na úhradě výdajů spojených s činností družstva, daní a jiných poplatků, a přispívat poměrnou částí odvozenou od celkové výše členského vkladu (základního i dalšího) na úhradě případné ztráty družstva, pokud o tom rozhodne členská schůze.
 - g. Umožnit zástupcům družstva, po předchozím oznámení, zjištění technického stavu jím užívaného bytového prostoru.
 - h. Dodržovat stanovy družstva a řídit se rozhodnutími orgánů družstva.

Článek 12

Vymezení práv a povinností při užívání bytu

- 1) Členství v družstvu je spojeno s právem užívání (nájmu) určitého bytu.
- 2) Družstvo je povinno zajistit členu plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu.
- 3) Člen družstva je povinen převzatý prostor udržovat ve stavu způsobilém k řádnému užívání.
- 4) Člen družstva je povinen oznámit družstvu bez zbytečného odkladu potřebu těch oprav, které jsou hrazeny z prostředků družstva a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla. Přitom platí, že člen družstva jako nájemce družstevního bytu je povinen hradit náklady spojené s běžnou údržbou bytu. Pokud pak členská schůze nerozhodne jinak, použijí se následující ustanovení stanov: nájemce provádí drobné opravy v bytě, zajišťuje a provádí činnosti

spojené s běžnou údržbou bytu včetně výměny předmětů vnitřního vybavení. Nájemce hradí náklady na drobné opravy a náklady spojené s běžnou údržbou bytu. Obdobně platí, že nájemce zajišťuje a hradí náklady spojené s opravami, údržbou, výměnou veškerých rozvodů.

- 5) Drobnými opravami souvisejícími s užíváním bytu jsou zejména:
 - a. Opravy bytu a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí bytu.
 - b. Opravy podlah, krytin, výměny prahů, částí dveří, oken, jejich součástí, kování, klik, zámků, rolet, žaluzií atp.
 - c. Opravy a výměny elektrických zařízení, rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, telefonů, zásuvek rozvodu datových sítí, signálů televizního vysílání, zdrojů světla, zařízení pro příjem satelitního televizního vysílání.
 - d. Opravy vč. výměny drobných součástí vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, ventilátorů, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohřívačů vody, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kotlů, sporáků, trub, kuchyňských linek atp.
- 6) Běžnou údržbou bytu se rozumí udržování a čištění bytu včetně zařízení a vybavení bytu, které se provádí obvykle při užívání bytu. Jde zejména o malování, opravu omítek, tapetování, čištění podlah, krytin, stěn, čištění odpadů.
- 7) Pokud se nájemce nepostará o včasné provedení drobných oprav a běžnou údržbu bytu, má družstvo právo učinit tak po předchozím upozornění nájemce na jeho náklad samo a požadovat od něj náhradu v plné výši vynaložených nákladů.
- 8) Člen družstva jako nájemce je povinen odstranit další závady a poškození, které způsobil na majetku družstva sám nebo ti, kteří s ním byt užívají. Neučiní-li tak ani po předchozí výzvě družstva, je družstvo oprávněno zajistit tyto opravy na jeho náklady.
- 9) Nájemce (člen družstva) není oprávněn provádět v bytě stavební úpravy, ani jiné podstatné změny bytu, jimiž by došlo k podstatné změně vnějšího vzhledu domu, ohrožení statické bezpečnosti nebo narušení činnosti technického zařízení bytu (domu). Pokud má nájemce zájem provádět takové úpravy, vyjma drobných oprav a běžné údržby bytu, je povinen si vyžádat předchozí souhlas družstva. Pokud nájemce předchozí souhlas družstva neobstará je družstvo oprávněno domáhat se odstranění takových stavebních úprav. V případě, že nájemce provádět stavební úpravy bytu, byť se souhlasem družstva, nemá nárok na úhradu vynaložených nákladů, pokud členská schůze nerozhodne jinak.
- 10) Bytem se rozumí nájemcem užívaný dům a k němu příslušející zahrada.

ČÁST TŘETÍ ZÁKLADNÍ KAPITÁL, ČLENSKÉ VKLADY

Článek 13

Základní kapitál

- 1) Základní kapitál tvoří souhrn členských vkladů, které členové družstva splatili nebo k jejichž splacení se zavázali.
- 2) Zapisovaný základní kapitál je 50.000 Kč (slovy padesát tisíc korun českých).

Článek 14

Základní členský vklad

- 1) Základní členský vklad činí 5.000 Kč (pět tisíc korun českých).
- 2) Základní členský vklad zakládajících členů družstva byl splacen na ustavující členské schůzi správcí vkladů. Základní členský vklad ostatních členů družstva musí být zaplacen před nebo s podáním přihlášky za člena družstva, bezhotovostně na účet družstva.

Článek 15

Další členský vklad

- 1) Členové družstva jsou povinni zaplatit další členský vklad ve výši a termínech splatnosti stanovených rozhodnutím statutárního orgánu družstva.
- 2) Dalším členským vkladem jsou finanční prostředky sloužící pro potřeby družstva.
- 3) Výše jednotlivých členských vkladů členů družstva vstupujících do družstva před započítáním nebo v průběhu výstavby bytů se stanoví s přihlédnutím k rozdílu mezi výší skutečné pořizovací ceny

připadající na podlahovou plochu konkrétního bytu, k jehož užívání bude člen družstva oprávněn, včetně jeho vybavení a stavebních prvků realizovaných v konkrétním bytě (terasy, balkony atp.), a na podlahovou plochu příslušného podílu společných prostor v bytovém domě a výši poskytnuté státní investiční dotace v rámci „Programu podpory výstavby nájemních bytů a technické infrastruktury“). Výši dalšího členského vkladu stanoví vždy svým rozhodnutím členská schůze družstva.

- 4) Další členský vklad bude placen na účet družstva.

Článek 16

Majetková účast člena v družstvu

- 1) Majetkovou účast člena v družstvu tvoří základní členský vklad, další členský vklad a vklad do nedělitelného fondu družstva.

Článek 17

Vypořádání majetkových vztahů při zániku členství a při dědění, pokud se dědic nestane členem družstva

- 1) Zanikne-li členství za trvání družstva, má dosavadní člen nebo jeho dědic nárok na vypořádací podíl.
- 2) Výše vypořádacího podílu je dána součtem základního a dalšího členského vkladu, a to po dobu tří let od nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí na bytový dům ve spoluvlastnictví družstva. Po této době výši vypořádacího podílu stanoví svým rozhodnutím statutární orgán družstva na základě znaleckého posudku opotřeбенí příslušného bytu užívaného vystupujícím členem družstva s přihlédnutím k výši vlastního kapitálu družstva podle účetní závěrky za rok, v němž členství zaniklo.
- 3) Nárok na výplatu vypořádacího podílu vzniká uplynutím tří měsíců od schválení řádné účetní závěrky za rok, ve kterém bylo členství ukončeno, pokud členská schůze nerozhodne o dřívější nebo pozdější výplatě vypořádacího podílu.
- 4) Výplata vypořádacího podílu je vázána na uvolnění příslušného bytu.
- 5) Vypořádací podíl se hradí v penězích, nedohodne-li se družstvo (členská schůze) se členem na vypořádání jiným způsobem. Při výplatě vypořádacího podílu započte družstvo své splatné pohledávky vůči bývalému členovi.
- 6) Zánikem členství v důsledku převodu členského podílu nevzniká dosavadnímu členovi nárok na vypořádací podíl. Vzájemné nároky si účastníci převodu vypořádají mezi sebou.
- 7) Případné spory o výši majetkového vypořádání rozhodne členská schůze.

ČÁST ČTVRTÁ ORGÁNY DRUŽSTVA

Článek 18 Členská schůze

- 1) Je nejvyšším orgánem družstva.
- 2) Členská schůze je svolávána předsedou nebo místopředsedou družstva dle potřeby, nejméně však jednou za kalendářní rok, a to písemnou pozvánkou, zaslanou členům doporučeným dopisem nebo předanou osobně proti podpisu, a to nejméně 15 dnů před konáním schůze a uveřejněním pozvánky na internetových stránkách družstva www.bdmikulovice.cz. Pozvánka musí obsahovat plánovaný program jednání.
- 3) Předseda (místopředseda) družstva je povinen svolat členskou schůzi, požádá-li o to písemně nejméně jedna třetina všech členů družstva. Pokud nebude členská schůze svolána tak, aby se konala do čtyřiceti dnů od doručení žádosti na její svolání, je osoba pověřená k tomu osobami nebo orgánem, který svolání požadoval, oprávněna svolat členskou schůzi sama.
- 4) Do působnosti členské schůze patří rozhodování o otázkách vymezených ustanovením § 656 ZOK, a to zejména:
 - a. mění stanovy, nedochází-li k jejich změně na základě jiné právní skutečnosti,
 - b. volí a odvolává členy a náhradníky členů představenstva a kontrolní komise,
 - c. určuje výši odměny představenstva, kontrolní komise a členů jiných orgánů bytového družstva zřízených stanovami,

- d. schvaluje řádnou, mimořádnou nebo konsolidovanou účetní závěrku, popřípadě mezitímní účetní závěrku,
 - e. schvaluje smlouvu o výkonu funkce podle § 59 ZOK a její změnu a zrušení,
 - f. schvaluje poskytnutí finanční asistence podle § 608 ZOK,
 - g. rozhoduje o námitkách člena proti rozhodnutí o jeho vyloučení,
 - h. schvaluje jednání učiněná za bytové družstvo do jeho vzniku,
 - i. rozhoduje o rozdělení zisku nebo úhradě ztráty v souladu s § 750 ZOK,
 - j. rozhoduje o uhrazovací povinnosti,
 - k. rozhoduje o použití rezervního fondu, pokud byl zřízen, o zřízení a způsobu použití dalších fondů,
 - l. rozhoduje o vydání dluhopisů, pokud to není v rozporu s § 727 ZOK, s § 730 ZOK a s dalšími ustanoveními ZOK o účelu založení bytového družstva a omezení hospodaření bytového družstva,
 - m. schvaluje převod nebo zastavení závodu nebo takové části jmění, která by znamenala podstatnou změnu skutečného předmětu podnikání nebo činnosti družstva,
 - n. rozhoduje o přeměně bytového družstva, za podmínek stanovených zvláštním zákonem
 - o. schvaluje smlouvu o tichém společenství a její změnu a zrušení, pokud to není v rozporu s § 727 ZOK, s § 730 ZOK a s dalšími ustanoveními ZOK o účelu založení bytového družstva a omezení hospodaření bytového družstva,
 - p. schvaluje smlouvu o dalším členském vkladu a její změnu a zrušení,
 - q. rozhoduje o zrušení družstva s likvidací,
 - r. volí a odvolává likvidátora a rozhoduje o jeho odměně,
 - s. schvaluje zprávu likvidátora o naložení s likvidačním zůstatkem,
 - t. rozhoduje o dalších otázkách, které zákon nebo stanovy svěřují do její působnosti.
- 5) Členská schůze si může vyhradit do své působnosti rozhodování i o dalších otázkách, které ZOK ani stanovy do její působnosti nesvěřují; to neplatí, jestliže se jedná o záležitosti svěřené v ZOK do působnosti představenstva nebo kontrolní komise. Jestliže si členská schůze vyhradí rozhodování o určité záležitosti do své působnosti, nemůže být o této záležitosti rozhodováno na téže členské schůzi, na které si členská schůze rozhodování o určité záležitosti vyhradila, ledaže jsou na členské schůzi přítomni všichni členové bytového družstva a všichni souhlasí s tím, že se bude tato věc projednávat na této členské schůzi.
- 6) Členská schůze je usnášeníschopná, jestliže je přítomna nadpoloviční většina všech členů družstva. Není-li členská schůze usnášeníschopná, postupuje předseda nebo místopředseda družstva podle zákonného ustanovení 647 a 648 ZOK v platném znění.
- 7) Pro platnost usnesení členské schůze je zapotřebí její řádné svolání, přítomnost nadpoloviční většiny členů a souhlasu většiny hlasů přítomných členů.
- 8) Členská schůze je schopna se usnášet, pokud jsou přítomny alespoň dvě třetiny všech členů a usnesení musí být přijato alespoň dvěma třetinami přítomných členů, jestliže má být přijato usnesení členské schůze o záležitostech
- a. schválení poskytnutí finanční asistence
 - b. uhrazovací povinnosti
 - c. zrušení družstva likvidací
 - d. přeměně družstva
 - e. vydání dluhopisů
- 9) Při hlasování členské schůze má každý člen družstva jeden hlas. Manželé (společní členové) mají společně jeden hlas. Na členské schůzi se hlasuje aklamací.
- 10) Člen družstva může být na členské schůzi zastoupen jiným členem družstva nebo jinou osobou, a to na základě písemné plné moci. Podpis plné moci nemusí být úředně ověřen.
- 11) O každé členské schůzi se pořizuje zápis, který musí minimálně obsahovat:
- a. datum a místo konání,
 - b. přijatá usnesení,
 - c. výsledky hlasování,
 - d. nepřijaté námitky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování,
 - e. podpis tří osob osvědčujících správnost zápisu,
 - f. přílohou zápisu je seznam účastníků členské schůze, pozvánka a podklady k jednání.

12) Členská schůze plní působnost vymezenou ZOK.

Článek 19

Statutární orgán družstva

- 1) Statutárním orgánem družstva je představenstvo.
- 2) Představenstvu přísluší obchodní vedení družstva a plnění dalších povinností stanovených ZOK.
- 3) Představenstvo má 3 členy. Představenstvo volí svého předsedu a místopředsedu.
- 4) Představenstvo rozhoduje většinou hlasů všech svých členů.
- 5) Za družstvo jedná samostatně předseda představenstva nebo při jeho nepřítomnosti či zaneprázdněnosti místopředseda představenstva, a to i tehdy, jedná-li se o právní jednání, pro které je předepsána písemná forma.
- 6) Předseda představenstva organizuje a řídí jednání představenstva a organizuje a řídí běžnou činnost družstva.
- 7) Schůze představenstva svolává předseda představenstva nebo kterýkoliv člen představenstva. Pravidla svolávání si určí představenstvo.
- 8) Volební období představenstva činí 5 let.

ČÁST PÁTÁ

HOSPODAŘENÍ DRUŽSTVA

Článek 20

- 1) Družstvo hospodaří v předmětu své činnosti samostatně a na svůj účet.
- 2) Náklady hradí družstvo z fondů vytvářených z příjmů získaných z bytového hospodářství a ze své případné ostatní činnosti.

Článek 21

Způsob použití zisku a úhrada případné ztráty

- 1) Předseda družstva odpovídá za sestavení roční účetní závěrky za každý rok hospodaření. Spolu s roční účetní závěrkou předseda družstva členské schůzi předloží návrh na způsob rozdělení a užití zisku družstva, pokud bude za dané účetní období vytvořen, popřípadě způsob úhrady ztráty, pokud ji družstvo za dané účetní období vykáže.
- 2) Podíl člena na zisku určeného k rozdělení se určí poměrem výše splaceného vkladu k splaceným vkladům ostatních členů.
- 3) Předseda družstva je povinen zajistit sestavení mimořádné účetní závěrky ke dni zániku členství člena v družstvu za doby trvání družstva.
- 4) Případná ztráta se nejdříve vypořádá prostřednictvím zajišťovacích fondů. Pokud tyto fondy nepostačují k úhradě ztráty, zatíží se vklady členů stejným poměrem, ve kterém se vypočte jejich podíl ze zisku s omezením dle článku 5 bodu 3) stanov.
- 5) Bytové družstvo nesmí zastavit nebo jinak zatížit družstevní byty, nebo budovy s družstevními byty nebo pozemky jimi zastavěné a s nimi věcně souvisejícím, ledaže s tím předem udělí souhlas alespoň dvě třetiny členů bytového družstva, kteří jsou nájemci těchto družstevních bytů. Souhlas musí mít písemnou formu s úředně ověřeným podpisem. Udělený souhlas je závazný i pro právního nástupce osoby, která jej udělila.

Článek 22

Nedělitelný fond

- 1) Družstvo zřizuje při svém vzniku nedělitelný fond. Každý uchazeč o členství v družstvu je povinen vnést prostředky do nedělitelného fondu při svém vstupu do družstva dalším vkladem (vedle základního a dalšího členského vkladu) ve výši 500,- Kč (pět set korun českých) (další majetková účast členů družstva).

- 2) Prostředky nedělitelného fondu se používají na úhradu ztrát družstva nebo k převodu do fondu výstavby.
- 3) Nedělitelný fond nesmí být použit za trvání družstva k rozdělení mezi členy družstva.

ČÁST ŠESTÁ ZRUŠENÍ, ZÁNÍK A LIKVIDACE DRUŽSTVA

Článek 23

Zrušení družstva

- 1) Družstvo se zrušuje z důvodů uvedených v příslušných ustanoveních ZOK v platném znění.
- 2) Při zrušení družstva s likvidací se likvidace řídí příslušnými ustanoveními ZOK v platném znění s tím, že likvidátor je jmenovaný členskou schůzí družstva,
- 3) Podíl na likvidačním zůstatku je roven splněné vkladové povinnosti k členskému vkladu. Podíl na likvidačním zůstatku se vyplácí v penězích. Nelze-li práva všech členů uspokojit zcela, uspokojí se poměrně.
- 4) Družstvo je povinno o svém záměru likvidace družstva informovat obec Mikulovice.

Článek 24

Zánik družstva

- 1) Družstvo zaniká výmazem z obchodního rejstříku.

ČÁST SEDMÁ USTANOVENÍ ZÁVĚREČNÁ

Článek 25

- 1) Orgány družstva, jakož i jednotliví jeho členové, jsou si vědomi skutečnosti, že družstvo je zakládáno pro dofinancování bytové výstavby se státní investiční dotací poskytované v rámci "Programu podpory výstavby nájemních bytů a technické infrastruktury" a v důsledku toho se orgány družstva, jakož i jeho členové zavazují při svém rozhodování a při svém jednání dodržovat následující podmínky obce Mikulovice, která bude podílovým spoluvlastníkem domů s byty v užívání členy bytového družstva:
 - a. nájemné v bytech stanovovat v souladu s obecně závaznými právními předpisy a rozhodnutím obce Mikulovice
 - b. po dobu dvaceti let poskytovat svým členům trvalé nájemní bydlení
 - c. vyžádat si souhlas obce Mikulovice s převodem členských práv a povinností na jinou osobu
 - d. vyžádat si souhlas obce Mikulovice se vstupem jednotlivých členů do družstva.

Článek 26

Spoluvlastnické podíly na domech ve spoluvlastnictví obce Mikulovice a družstva budou po uplynutí 15 let od nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí na tyto domy převedeny do výlučného vlastnictví družstva. Byty v domech, tj. domy s přílehlými pozemky zejm. zahradou, budou na základě písemné žádosti člena družstva – nájemce bytu – bezplatně převedeny do vlastnictví tohoto člena družstva, popřípadě jeho právního nástupce. Člen družstva bude povinen zaplatit náklady spojené s tímto převodem. Společně s byty (domy) budou převedeny i zastavěné pozemky.

Článek 27

- 1) Tyto stanovy byly přijaty v souladu s platným právním řádem České republiky na ustavující schůzi družstva konané dne 3.2.2003. Pokud stanovy neurčují jinak, použijí se ustanovení ZOK a NOZ i jiných obecně závazných právních předpisů.
- 2) Tyto stanovy nabývají platnosti dnem jejich schválení ustavující schůzí družstva.
- 3) Změna stanov byla schválena usnesením členské schůze družstva konané dne _____