

# Stanovy

Stavebního a nájemního družstva Vinice, družstvo  
v úplném znění

## Část I

### Základní ustanovení

#### čl. 1

- 1) Obchodní firma družstva je Stavební a nájemní družstvo Vinice, družstvo. Sídlem družstva je Masarykovo nám. 1, Stříbro, PSČ 349 01.
- 2) Družstvo se zakládá podle § 221 a násl. zákona č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších změn a doplňků.

#### čl. 2

- 1) Družstvo je společenstvím neuzavřeného počtu osob založeným ve smyslu § 221 zákona č. 513/1991 Sb. za účelem výstavby a pronájmu bytů.
- 2) Družstvo je právnickou osobou, vystupuje v právních vztazích svým jménem a za porušení svých závazků odpovídá celým svým majetkem.

#### čl. 3

- 1) Předmětem činnosti družstva je zajištění výstavby bytů, správy nemovitostí, pronájmu nemovitostí, bytů a nebytových prostor s poskytováním základních služeb zajišťujících řádný provoz nemovitostí, bytů a nebytových prostor.

## Část II

### Členství, členská práva a povinnosti

#### Druhy a podmínky členství

#### čl. 4

- 1) V družstvu je členství dvojího druhu
  - a) zakládající členové,
  - b) přistoupiší členové.
- 2) Zakládajícím členem může být pouze právnická osoba se sídlem na území České republiky.
- 3) Přistoupiším členem může být zletilá fyzická osoba, která je občanem České republiky s trvalým pobytem na území České republiky nebo právnická osoba se sídlem na území České republiky.

#### Vznik členství

## čl. 5

- 1) Členství zakládajícího člena v družstvu vzniká
  - a) při založení družstva dnem vzniku družstva,
  - b) převodem členství.
  
- 2) Členství přistoupivšího člena v družstvu vzniká
  - a) přijetím za člena na základě písemné členské přihlášky,
  - b) převodem členství,
  - c) přechodem členství.

## čl. 6

### Přijetí za přistoupivšího člena

- 1) Ke vzniku členství přistoupivšího člena je třeba písemné přihlášky a rozhodnutí předsedy družstva o přijetí za přistoupivšího člena, k němuž dochází dnem zaplacení vstupního správního poplatku ve výši 10 000,- Kč a základního členského vkladu ve výši platné ke dni rozhodnutí o přijetí.
- 2) Předseda může odmítnout přijetí za přistoupivšího člena, pokud je počet členů družstva naplněn – proti tomuto rozhodnutí nelze podat odvolání.
- 3) Nedojde-li do 15 dnů po doručení rozhodnutí předsedy družstva o přijetí za přistoupivšího člena k zaplacení vstupního správního poplatku a základního členského vkladu, pozbývá rozhodnutí o přijetí platnosti.

## čl. 7

### Převod členství

- 1) Zakládající člen družstva může své členství převést na jinou právnickou osobu se sídlem na území České republiky pouze se souhlasem ostatních zakládajících členů, a to dohodou, která podléhá souhlasu členské schůze.
- 2) Přistoupivší člen družstva může převést svá členská práva a povinnosti na jinou fyzickou osobu splňující podmínky podle čl. 4, odst. 2) dohodou, která podléhá souhlasu předsedy družstva.
- 3) S právy a povinnostmi spojenými s členstvím v družstvu se převádí na nabyvatele také základní členský vklad a veškeré další majetkové účasti dosavadního člena v družstva.

## čl. 8

### Přechod členství

- 1) Zánikem zakládajícího člena přechází jeho členství na jeho právního nástupce.
- 2) Úmrtím přistoupivšího člena přechází jeho členství na dědice, kterému připadl základní členský vklad a dodatečný členský vklad.

## Členská práva a povinnosti

## čl. 9

- 1) Člen družstva má právo
  - a) účastnit se jednání a rozhodování členské schůze,
  - b) být volen do orgánů družstva, má-li plnou způsobilost k právním úkonům,

- c) účastnit se veškeré družstevní činnosti a požívat výhod, které družstvo členům poskytuje.
- 2) Přistoupivší člen družstva má dále právo
- na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, případně nebytového prostoru, na základě rozhodnutí o udělení bytu, případně nebytového prostoru, vydaného příslušným orgánem družstva – podmínkou rozhodnutí o udělení bytu je splacení příspěvku do fondu výstavby,
  - na roční vyúčtování zaplacených záloh nájemného a záloh úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu,
  - na majetkové vypořádání podle čl. 19 těchto stanov,
  - na převod příslušné jednotky (ve smyslu zákona č. 72/1984 Sb., zákon o vlastnictví bytů) do vlastnictví po uplynutí 20 let od kolaudace bytového domu za úhradu příslušného podílu dosud neuhrazeného úvěru družstva na výstavbu bytového objektu, v němž se jednotka nachází.
- 3) Člen družstva je povinen dodržovat stanovy a plnit usnesení orgánů družstva.
- 4) Přistoupivší člen družstva je dále povinen
- platit nájemné za užívání bytu a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu nebo zálohy na ně,
  - chránit družstevní majetek, dodržovat domovní řád, provozní řád nebytových prostor, předpisy o požární ochraně, řádně užívat a udržovat byt a řádně užívat plnění poskytovaná s užíváním bytu, případně nebytového prostoru, jakož i společné prostory a zařízení domu,
  - umožnit pověřeným zástupcům družstva po předchozím oznámení zjištění technického stavu bytu, případně nebytového prostoru,
  - oznamovat družstvu včas změny týkající se člena a příslušníků domácnosti, které jsou podstatné pro vedení členské a bytové evidence a rozúčtování záloh úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu,
  - hradit příspěvky na činnost družstva a poplatky za úkony pro členy ve výši určené směrnicí družstva,
  - příspěvat na úhradu ztráty družstva na základě rozhodnutí členské schůze a do výše stanovené členskou schůzí,
  - hradit opravy v bytě související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou podle směrnice družstva,
  - přenechat pronajatý byt nebo jeho část jinému do podnájmu pouze se souhlasem předsedy družstva.
- 5) Pokud má zakládající člen zájem o nájem bytu, platí pro něj tatáž práva a tytéž povinnosti jako pro přistoupivšího člena.

#### Majetková účast člena v družstvu

##### čl. 10

- Majetkovou účast zakládajícího člena v družstvu tvoří splacený základní členský vklad a případný příspěvek do fondu výstavby.
- Je-li zakládajícím členem družstva obec, může být příspěvkem do fondu výstavby též státní dotace poskytnutá obci na nájemní bytovou výstavbu podle příslušných obecně závazných předpisů. V takovém případě se obec stává spoluvlastníkem bytových objektů budovaných družstvem.

- 3) Majetkovou účast přistoupivšího člena v družstvu tvoří splacený základní členský vklad, případný příspěvek do fondu výstavby a případný podíl na splátkách úvěrů družstva. Vstupní správní poplatek není součástí majetkové účasti člena v družstvu.
- 4) Základní členský vklad je pro všechny členy družstva stejný a ke dni vzniku družstva činí 25 000,- Kč. Rozhodnutím členské schůze může být stanovena jiná výše základního členského vkladu. Po dobu trvání členství nemůže majetková účast člena v družstvu klesnout pod hodnotu jeho základního členského vkladu platného ke dni vzniku jeho členství.
- 5) Příspěvek do fondu výstavby představuje majetkovou účast člena na pořízení, modernizaci či rekonstrukci bytových objektů ve vlastnictví družstva nebo pořízení pozemků příslušejících k domům, nezakládá však spoluvlastnické právo k bytovým objektům budovaným družstvem.

## Členská evidence

### čl. 11

- 1) Družstvo vede evidenci svých členů a udržuje ji v souladu se skutečným stavem. Do členské evidence se zapisuje zejména
  - a) obchodní firma, resp. jméno a příjmení člena,
  - b) sídlo, resp. bydliště,
  - c) IČO, resp. rodné číslo,
  - d) výše základního členského vkladu a datum úhrady,
  - e) výše dodatečného členského vkladu, způsob a datum úhrady,
  - f) jiné rozhodné skutečnosti.
- 2) V evidenci se bez zbytečného odkladu vyznačí všechny změny evidovaných skutečností.
- 3) Družstvo 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 potvrzení o svém členství a obsahu jeho zápisu v evidenci.

## Zánik členství

### čl. 12

- 1) Členství v družstvu zaniká:
  - a) dohodou,
  - b) vystoupením,
  - c) úmrtím přistoupivšího člena,
  - d) vyloučením přistoupivšího člena,
  - e) zánikem zakládajícího člena,
  - f) zánikem družstva likvidací.

### čl. 13

#### Dohoda

- 1) Dohodou o skončení členství uzavírají družstvo a člen písemně. Členství končí sjednaným dnem. Jedno vyhotovení dohody o skončení členství vydá družstvo členovi.

#### čl. 14

##### Vystoupení

- 1) Přistoupivší člen může z družstva vystoupit. Členství zaniká uplynutím doby dvou měsíců, tato doba začíná prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení písemného oznámení člena o vystoupení z družstva. Oznámení o vystoupení může člen odvolat jen písemně a se souhlasem družstva.
- 2) Zakládající člen může z družstva vystoupit pouze se souhlasem ostatních zakládajících členů po schválení členskou schůzí.

#### čl. 15

##### Úmrtí přistoupivšího člena

- 1) Zemře-li přistoupivší člen a nedošlo-li k přechodu členství na dědice, zaniká členství úmrtím člena.

#### čl. 16

##### Vyloučení přistoupivšího člena

- 1) Předseda družstva může rozhodnout o vyloučení přistoupivšího člena, jestliže člen:
  - a) závažným způsobem nebo opětovně a přes výstrahu porušuje své členské povinnosti určené zákonem nebo stanovami družstva,
  - b) byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu, jeho majetku nebo proti jinému členu družstva.
- 2) Rozhodnutí o vyloučení člena lze přijmout pouze do tří měsíců ode dne, kdy družstvo zjistilo důvod pro vyloučení, nejpozději do jednoho roku ode dne, kdy tento důvod vznikl.
- 3) 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. Nesouhlasí-li člen s rozhodnutím, může do 15 dnů od doručení písemného rozhodnutí podat odvolání k členské schůzi. Odvolání má odkladný účinek.
- 4) Soud na návrh člena, kterého se rozhodnutí týká, prohlásí rozhodnutí o vyloučení člena za neplatné, je-li v rozporu s právními předpisy nebo stanovami.

#### čl. 17

##### Zánik zakládajícího člena

- 1) Členství zakládajícího člena v družstvu zaniká v případě jeho zániku bez právního nástupce.

#### čl. 18

##### Likvidace družstva

- 1) Členství zaniká po zrušení družstva a ukončení jeho likvidace dnem výmazu družstva z obchodního rejstříku.

##### Majetkové vypořádání

#### čl. 19

- 1) Zánikem členství za trvání družstva vzniká bývalému přistoupivšímu členu družstva nebo jeho dědicům nárok na vypořádací podíl. Vypořádací podíl se rovná výplatě majetkové účasti dosavadního člena podle čl. 10, odst. 3).
- 2) Zanikne-li přistoupivšímu členu družstva členství vystoupením podle čl. 14, odst. 1), vzniká bývalému přistoupivšímu členu nárok na vypořádací podíl podle odst. 1) tohoto článku teprve přijetím nového přistoupivšího člena na jeho místo.

- 3) Nárok na výplatu vypořádacího podílu vzniká uplynutím 3 měsíců po schválení účetní závěrky roku, ve kterém členství zaniklo. Pokud to hospodářská situace dovoluje, může družstvo uspokojit tento nárok nebo jeho část i dříve.
- 4) Výplata vypořádacího podílu je vázána vždy na uvolnění bytu.
- 5) Při výplatě vypořádacího podílu započte družstvo své splatné pohledávky vůči bývalému členovi.
- 6) Zánikem členství v důsledku převodu práv a povinností spojených s členstvím nebo výměny bytu nevzniká dosavadnímu členovi vůči družstvu nárok na vypořádací podíl. Vzájemné nároky účastníci převodu nebo výměny vypořádají mezi sebou.

### Část III Orgány družstva

#### čl. 20

- 1) Orgány družstva jsou
  - a) schůze členů družstva (dále jen „členská schůze“),
  - b) předseda a místopředseda,
  - c) kontrolní komise.

#### Členská schůze

#### čl. 21

- 1) Členská schůze je nejvyšším orgánem družstva.
- 2) Do působnosti členské schůze patří
  - a) přijímat a měnit stanovy,
  - b) volit a odvolávat předsedu a členy kontrolní komise,
  - c) schvalovat roční účetní závěrku,
  - d) rozhodovat o rozdělení a užití zisku a způsobu úhrady ztrát,
  - e) schvalovat statuty fondů,
  - f) rozhodovat o výši a změně zapisovaného základního kapitálu,
  - g) rozhodovat o výši základního členského vkladu a dodatečného členského vkladu,
  - h) rozhodovat o základních koncepčních otázkách a o předmětu činnosti družstva,
  - i) rozhodovat o splynutí, sloučení, přeměně a jiném zrušení družstva,
  - j) rozhodovat o odvolání proti vyloučení z družstva,
  - k) rozhodovat o odvolání proti rozhodnutí předsedy, mimo ustanovení čl. 6 , odst. 2),
  - l) rozhodovat o přijetí úvěrů a zárukách za úvěry,
  - m) jmenovat likvidátora a rozhodovat o likvidačním zůstatku,
  - n) rozhodovat o dalších otázkách, které si vyhradí.

#### čl. 22

- 1) Jednání členské schůze svolává předseda podle potřeby, nejméně však jednou za kalendářní čtvrtletí.
- 2) Členská schůze musí být svolána, požádá-li o to písemně alespoň jeden zakládající člen nebo 1/3 přistoupivších členů družstva, a to do 15 dnů od doručení výzvy.

- 3) Na členskou schůzi musí být pozváni všichni členové družstva. Pořad jednání musí být oznámen na písemných pozvánkách zasláných nejpozději osm dnů před zasedáním členské schůze.
- 4) Členská schůze je usnášení schopná, jsou-li přítomni všichni zakládající členové družstva. Usnesení je přijato, hlasovala-li pro ně většina přítomných zakládajících členů družstva. Souhlasu nadpoloviční většiny všech zakládajících členů družstva je třeba v případě rozhodování podle čl. 21 , odst. 2) písm. a), b), f), g), i), k), l), m) a čl. 34 , odst. 1) písm. a).
- 5) Není-li členská schůze usnášení schopná, svolá předseda náhradní členskou schůzi tak, aby se konala nejpozději do tří týdnů od data konání původní schůze. Náhradní členská schůze musí zachovat původní pořad jednání a je usnášení schopná, jsou-li přítomni všichni zakládající členové družstva.

#### čl. 23

- 1) Při hlasování má každý člen družstva jeden hlas. Člen družstva může písemně zmocnit jiného člena družstva, aby jej na schůzi zastupoval.
- 2) Zakládající členové mají právo veta při jakémkoliv hlasování.
- 3) O způsobu hlasování rozhoduje členská schůze.

#### čl. 24

- 1) Usnesení členské schůze může být zrušeno soudem za podmínek stanovených zákonem.

#### čl. 25

- 1) O každé členské schůzi se pořizuje zápis, který musí obsahovat:
  - a) datum a místo konání schůze,
  - b) přijaté usnesení,
  - c) výsledky hlasování,
  - d) nepřijaté námítky členů, pokud požádali o jejich zaprotokolování.
- 2) Přílohu zápisu tvoří seznam účastníků schůze, pozvánka na ni a podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům.
- 3) Přijaté usnesení členské schůze družstvo zveřejní způsobem v družstvu obvyklým do 7 dnů ode dne jeho přijetí.

### Předseda a místopředseda

#### čl. 26

- 1) Předseda je statutární orgán, jemuž přísluší:
  - a) řídit činnost družstva,
  - b) rozhodovat o všech záležitostech družstva, pokud nejsou zákonem nebo těmito stanovami vyhrazeny jinému orgánu.
- 2) Předseda plní usnesení členské schůze a odpovídá jí za svou činnost. Předsedu v době jeho nepřítomnosti zastupuje místopředseda.
- 3) Funkční období předsedy a místopředsedy činí 3 roky.
- 4) Družstvo ve všech věcech zastupuje předseda nebo místopředseda samostatně, podepisování se provádí tak, že k napsané či vytištěné obchodní firmě družstva připojí svůj podpis s uvedením jména a funkce předseda a místopředseda společně.

- 5) Předseda nesmí bez souhlasu členské schůze poskytnout jménem družstva žádné záruky družstevním hmotným nebo finančním majetkem.
- 6) Na předsedu a místopředsedu se nevztahuje ustanovení § 249 zákona č. 513/1991 Sb., o záka-  
zu konkurence.

#### Kontrolní komise

##### čl. 27

- 1) Kontrolní komise je oprávněna kontrolovat veškerou činnost družstva a projednávat stížnosti jeho členů. Na zjištěné nedostatky upozorňuje předsedu a vyžaduje sjednání nápravy. Odpovídá pouze členské schůzi a je nezávislá na ostatních orgánech družstva.
- 2) Kontrolní komise je oprávněna vyžadovat u předsedy jakékoliv informace o hospodaření a ostatních činnostech družstva.
- 3) Kontrolní komise má 3 členy. Funkční období členů kontrolní komise činí 2 roky.
- 4) Kontrolní komise se vyjadřuje k roční účetní závěrce a návrhu na rozdělení zisku nebo úhrady ztráty družstva.
- 5) Kontrolní komise se schází podle potřeby.
- 6) Kontrolní komise volí ze svých členů předsedu kontrolní komise, který řídí její činnost.

#### Část IV

#### Hospodaření družstva

##### Základní kapitál

##### čl. 28

- 1) Základní kapitál tvoří souhrn členských vkladů, které členové družstva splatili nebo k jejichž splacení se zavázali při založení do družstva.
- 2) Zapisovaný základní kapitál družstva je 75 000,- Kč.
- 3) Základní kapitál se může zvyšovat, resp. snižovat přijetím nových členů, resp. skončením členství v družstvu; výše základního kapitálu nesmí klesnout pod částku 50 000,- Kč.
- 4) Základní kapitál se eviduje podle jednotlivých členů.

##### Fondy

##### čl. 29

- 1) Družstvo vytváří následující fondy:
  - a) nedělitelný fond,
  - b) fond výstavby,



- c) fond údržby opravy.
- 2) Družstvo může vytvářet i další fondy, a to jak trvalé, tak účelově zřízené podle rozhodnutí orgánů družstva.

#### čl. 30

##### Nedělitelný fond

- 1) Při svém vzniku zřizuje družstvo nedělitelný fond ve výši 5 000,- Kč. Nedělitelný fond družstvo doplňuje nejméně 10 % ročního čistého zisku až do doby, kdy výše nedělitelného fondu dosáhne částky rovnající se minimálně polovině zapisovaného kapitálu družstva, tj. 25 000,- Kč.
- 2) Nedělitelný fond lze použít ke krytí ztrát a rizik družstva.
- 3) Nedělitelný fond se nesmí použít za trvání družstva k rozdělení mezi členy družstva.

#### čl. 31

##### Fond výstavby

- 1) Fond výstavby tvoří příspěvky členů družstva na výstavbu bytů.
- 2) Fond výstavby se používá na financování investičních výdajů spojených s pořízením bytu, pozemku příslušejícího k domu nebo na financování technického zhodnocení domu. Fond se snižuje při převodu bytu z družstevního vlastnictví.
- 3) Fond výstavby se eviduje podle jednotlivých členů družstva.
- 4) Způsob tvorby a použití fondu výstavby podrobně upravují směrnice schválené členskou schůzí.

#### čl. 32

##### Fond údržby a oprav

- 1) Fond údržby a oprav tvoří pravidelné příspěvky členů družstva na opravy a údržbu.
- 2) Fond údržby a oprav se používá na financování údržby a oprav, příp. dalších provozních nákladů. Nelze jej použít na financování investičních výdajů.
- 3) Způsob tvorby a použití fondu údržby a oprav podrobně upravují směrnice schválené členskou schůzí.

#### čl. 33

##### Způsob použití zisku a úhrady případné ztráty

- 1) Rozdělení případného zisku družstva po splnění všech zákonných povinností družstva určuje a schvaluje na základě návrhu předsedy členská schůze. Podíl člena na zisku určeném k rozdělení mezi členy se určuje poměrem výše jeho majetkové účasti v družstvu k majetkovým účastem všech dalších členů družstva.
- 2) Způsob úhrady případné ztráty vzniklé při hospodaření družstva stanovuje na návrh předsedy členská schůze. Členská schůze může stanovit, že člen družstva je povinen přispět na úhradu ztráty družstva, a to částkou, která se může rovnat maximálně výši jeho základního členského vkladu.

### Část V

#### Likvidace družstva

#### čl. 34

- 1) Družstvo se zrušuje
  - a) usnesením členské schůze,
  - b) prohlášením konkursu nebo zamítnutím návrhu na prohlášení konkursu pro nedostatek majetku,
  - c) rozhodnutím soudu.
- 2) Rozhodnutí členské schůze o zrušení se osvědčuje notářským zápisem.
- 3) Družstvo zaniká výmazem z obchodního rejstříku.

#### čl. 35

- 1) Průběh likvidace družstva upravuje zákon č. 513/1991, Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

### Část VI

#### Závěrečná ustanovení

#### čl. 36

- 1) Rozhodnutí týkající se jednotlivých členů družstva jim musí být doručeno nebo oznámeno.
- 2) Lhůta k podání odvolání činí 15 dnů od doručení rozhodnutí a počíná běžet dnem následujícím po dni doručení rozhodnutí.

#### čl. 37

- 1) Doručení doporučeným dopisem nebo do vlastních rukou je nutné v případech stanovených zákonem nebo rozhodnutím členské schůze.

#### čl. 38

- 1) Záležitosti neupravené těmito stanovami se řídí obchodním a občanským zákoníkem a ostatními obecně závaznými právními předpisy.
- 2) Tyto stanovy byly přijaty dne 23. června 1999 a změněny dne 5. 8. 1999 a 17. 1. 2002.