

S t a n o v y

Družstva SBD Lubník

Část první

Základní ustanovení

Článek 1

Firma

Firma družstva zní: **Družstvo SBD Lubník.**

Článek 2

Sídlo družstva

Sídlo družstva je: Lubník čp. 94,563 01, pošta Lanškroun, okres Ústí nad Orlicí

Článek 3

Vznik a trvání družstva

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

Článek 4

Předmět činnosti

1. Družstvo svým členům zajistí rekonstrukci objektu skladu obilí - sýpky čp.2 na stavební parcele číslo 116 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 440 m² v obci a katastrálním území Lubník, při které budou v objektu vystavěny byty, dále pronájem bytů bez poskytování jiných než základních služeb zajišťující řádný provoz bytů a nebytových prostor a následný bezúplatný převod vlastnictví nemovitosti, včetně pozemku, po uplynutí doby dvaceti let po nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí do vlastnictví družstva za podmínky uhrazení hypotéčního úvěru a po zaplacení veškerých závazků vůči obci Lubník.
2. Předmětem činnosti družstva je:
 - organizační zajištění výstavby bytových jednotek pro své členy,
 - zprostředkování pronájmu bytů bez poskytování jiných než základních služeb zajišťujících řádný provoz bytů a nebytových prostor,
 - správa a údržba nemovitostí.

Článek 5

Právní postavení

1. Družstvo je společenstvím neuzavřeného počtu osob, založeným za účelem zajištění potřeb svých členů v oblasti bydlení.

2. Družstvo je právnickou osobou a vy stupuje v právních vztazích svým jménem.
3. Družstvo odpovídá za porušení svých závazků celým svým majetkem. Jednotliví členové družstva neručí za závazky družstva.

Část druhá

Členství v družstvu

Článek 6 Vznik členství

1. Členem družstva mohou být osoby fyzické i právnické.
2. Členství v družstvu vzniká:
 - I.) při založení družstva dnem vzniku družstva.
 - II.) za trvání družstva:
 - a) přijetím na základě písemné členské přihlášky do družstva,
 - b) převodem členství v družstvu za podmínek daných zákonem a těmito stanovami,
 - c) přechodem členství - děděním
 - přechodem členství v důsledku sloučení, splynutí nebo rozdělení družstva.
3. Na základě písemné přihlášky vzniká členství v družstvu dnem, kdy členská schůze rozhodne o přijetí uchazeče o členství za člena.
4. K přihlášce musí být přiloženo potvrzení o zaplacení základního členského vkladu ve výši 4 000,- Kč (slovy: čtyři tisíce korun českých). Základní členský vklad bude splacen hotově buď na účet družstva nebo do pokladny družstva.
5. Na základě smlouvy o úhradě dalšího členského vkladu uhradí člen družstva další členský vklad, jehož výše je stanovena podle velikosti přiděleného bytu v souladu se specifikací podle projektové dokumentace bytové výstavby vedené v evidenci družstva.
6. Členská schůze je povinna rozhodnout o přihlášce nejpozději do jednoho měsíce ode dne, kdy byla přihláška družstvu doručena. Rozhodnutí musí být žadateli doručeno písemně.
7. Družstvo je povinno vrátit členský vklad žadateli ,popřípadě další členský vklad uchazeči o členství, kterého nepřijalo za člena družstva do třiceti dnů ode dne svého zamítavého rozhodnutí.

Článek 7 Seznam členů

Družstvo vede seznam svých členů. Do seznamu se zapisuje:

- jméno a bydliště fyzické osoby nebo firma a sídlo právnické osoby,
- výše členského vkladu (základního i dalšího i výše vkladu do nedělitelného fondu družstva) k němuž se člen družstva zavázal,
- výše, v níž byl splacen.

Do seznamu se bez zbytečného odkladu vyznačí všechny změny evidovaných skutečností.

Článek 8 Převod členství

Člen družstva je oprávněn převést práva a povinnosti spojená s členstvím v bytovém družstvu písemnou smlouvou. Členská práva a povinnosti spojená s členstvím v družstvu přecházejí na nabyvatele ve vztahu k družstvu předložením smlouvy o převodu členství družstvu nebo pozdějším dnem uvedeným v této smlouvě.

Tato smlouva nepodléhá souhlasu orgánů družstva.

Článek 9 Přechod členství děděním

Smrtí člena družstva přecházejí členská práva a povinnosti zůstavitele na dědice, který může požádat družstvo o členství.

Článek 10 Společné členství manželů

1. Vznikne-li jednomu z manželů za trvání manželství právo na uzavření smlouvy o nájmu bytu, vznikne se společným nájmem bytu i společné členství manželů v družstvu.
2. Z tohoto členství jsou oba manželé oprávněni a povinni společně a nerozdílně.
3. Smrtí jednoho z manželů zaniká společný nájem bytu manželů. Bylo-li právo na družstevní byt nabyto za trvání manželství, zůstává členem družstva pozůstalý manžel a jemu náleží členský podíl.

Článek 11 Zánik členství

1. Členství zaniká:
 - a. písemnou dohodou člena s družstvem,
 - b. vystoupením z družstva,
 - c. vyloučením,
 - d. prohlášením konkurzu na majetek člena,
 - e. zamítnutím návrhu na prohlášení konkurzu pro nedostatek majetku člena,
 - f. pravomocným nařízením výkonu rozhodnutí postižením členských práv a povinností,
 - g. vydáním exekučního příkazu postižených členských práv a povinností po právní moci usnesení o nařízení exekuce,
 - h. zánikem družstva,
 - i. smrtí člena,
 - j. vstupem člena - právnické osoby do likvidace nebo prohlášením konkurzu, popř. jejím zánikem,
 - k. z dalších důvodů uvedených v zákoně.
2. Členská schůze může rozhodnout o vyloučení člena, jestliže člen
 - a. opětovně a přes výstrahu porušuje členské povinnosti, určené zákonem nebo stanovami,
 - b. užívá družstevní majetek tak, že družstvu vzniká škoda nebo trpí, aby se majetek družstva takto užíval,
 - c. je v prodlení delším než jeden měsíc s plněním závazků vyplývajících ze smluv mezi družstvem a členem družstva, popř. družstvem a třetími osobami, zejména ze smluv o úhradě členského vkladu, smlouvy nájemní,
 - d. pokud člen - fyzická osoba byla pravomocně odsouzena pro úmyslný trestný čin, který spáchala proti družstvu nebo členu družstva.
3. Členská schůze může rozhodnout o vyloučení člena jen do tří měsíců ode dne, kdy zjistila důvod

pro vyloučení, nejpozději do jednoho roku ode dne, kdy tento důvod vznikl.

4. Výstraha a rozhodnutí o vyloučení z družstva musí být členovi doručeny do vlastních rukou. V rozhodnutí o vyloučení člena z družstva musí být uveden důvod uvedený v bodě 2), který nelze dodatečně měnit. Členství zaniká dnem, kdy bylo doručeno rozhodnutí členské schůze o vyloučení členovi, pokud člen nepodá včas odvolání. V době od doručení rozhodnutí o vyloučení do rozhodnutí o odvolání však člen nesmí provádět dispozice podle čl. VI. stanov.
5. Nesouhlasí-li člen s usnesením členské schůze o vyloučení, může se obrátit na soud se žádostí o vydání rozhodnutí o neplatnosti usnesení členské schůze. Podání návrhu k soudu nemá odkladný účinek. Při vyslovení neplatnosti zániku členství soudem vzniká poškozenému členu právo na obnovení členství a náhradu způsobené škody.

Článek 12 Členská práva

1. Člen družstva má zejména tato práva:
 - a. podílet se na řízení a kontrole družstva,
 - b. volit a být volen do orgánů družstva,
 - c. vznášet připomínky a dotazy na orgány družstva,
 - d. na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu za podmínek stanovenými těmito stanovami,
 - e. na roční vyúčtování záloh zaplacených na plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu a na vypořádání podle zásad stanovených členskou schůzí,
 - f. podílet se na zisku družstva k poměru velikosti svého členského podílu k součtu podílů všech členů družstva,
 - g. na uzavření smlouvy o převodu bytové jednotky a spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemků po uplynutí dvaceti let od kolaudace stavby či bytové jednotky a po splnění veškerých finančních závazků člena družstva vůči družstvu,
 - h. být informován na členské schůzi s řádnou účetní závěrkou,
 - i. vyžádat si k nahlédnutí zápisy z členských schůzí a jejich přílohy,
 - j. iniciovat dle stanov svolání členské schůze.
2. Člen má po souhlasu představenstva uděleného na základě písemné žádosti s uvedením rozhodných údajů právo část bytu, k němuž je vázáno členství v družstvu pronajmout, nejdéle však na dobu dvou kalendářních měsíců. Pokud se týká celého bytu na dobu určitou, je zapotřebí k jeho uskutečnění předchozího souhlasu členské schůze. Souhlas je podmíněn přijetím závazku podnájemníka, v době podnájmu vykonávat místo člena všechny povinnosti, které by jinak byl povinen plnit člen.

Ze závažných důvodů, které posoudí na základě předložení představenstva členská schůze, může být tento souhlas členskou schůzí odejmut. Závazek podnájemce se netýká těch povinností, které je člen povinen plnit dále přesto, že v domě firmy po dobu realizace podnájmu nebydlí a v tomto smyslu nese dále odpovědnost podle těchto stanov a příslušných obecně závazných právních norem. Podnájemník platí poplatek za podnájem tomu členu firmy, který má k bytu členský vztah. Případným zánikem členství končí i podnájem.

Článek 13 Členské povinnosti

1. Člen družstva je povinen zejména:

- a. zaplatit základní, případně další členský vklad, vklad do nedělitelného fondu družstva a zápisné způsobem a ve lhůtách určených těmito stanovami a rozhodnutím členské schůze,
 - b. sdružovat ve stanovených termínech finanční prostředky v rozsahu stanov, rozhodnutí členské schůze a platných právních předpisů,
 - c. platit řádně a ve stanovených termínech výši úhrady za služby spojené s bydlením, případně další poplatky spojené s činností družstva a odsouhlasené členskou schůzí,
 - d. dodržovat obecně závazné právní normy a stanovy družstva, řídit se rozhodnutím členské schůze a v příslušném rozsahu i orgánů družstva,
 - e. chránit družstevní majetek, dodržovat provozní řád domu a veřejný pořádek,
 - f. upozorňovat příslušným způsobem na vzniklé závady na spravovaném majetku, jakož i na chování a činnost osob, poškozujících majetek družstva.
2. Podílet se na ztrátě družstva v poměru velikosti členského podílu k součtu všech členských podílů, vykazovaného při roční účetní závěrce, resp. k úhradě schodku zjištěného při likvidaci družstva. Uhrazovací povinnost je omezena částkou, rovnající se výši základního členského vkladu. Toto neplatí v případě, že bylo zjištěno a prokázáno zavinění ztráty konkrétní osobou.
 3. Užívat byt k bytovým účelům. Člen je dále povinen ohlásit bez zbytečného odkladu orgánům družstva záměry vykonávání podnikatelské činnosti v bytě, která by mohla mít za následek nepřiměřeně zvýšenou návštěvnost bytu zákazníky, enormní nárůst spotřeby energie nebo vody nebo obtěžování okolí zvýšenou hladinou zvuku, nepříjemnými nebo zdraví škodlivými pachy, prachem nebo jiným znečištěním. Povolení výkonu takovéto činnosti podléhá schválení členskou schůzí, která při jejím povolení stanoví případné podmínky, za kterých je možno činnost vykonávat a určí také členu platit navíc přiměřený členský poplatek. Pokud člen v tomto smyslu nedodrží stanovy nebo odmítne respektovat rozhodnutí členské schůze a s činností započne nebo neschváleným způsobem v činnosti pokračuje, může být takové chování považováno za hrubé porušení stanov družstva, ze kterého může v krajním případě plynout i vyloučení z družstva.
 4. Člen je povinen ochránit dobré sousedské vztahy vlastním ohleduplným a slušným jednáním k ostatním členům firmy a nájemníkům.

Část čtvrtá

Základní kapitál, členské vklady

Článek 14 Základní kapitál

Základní kapitál tvoří souhrn členských vkladů, které členové družstva splatili nebo k jejichž splacení se zavázali.

Zapísaný základní kapitál činí 50 000,- Kč, slovy: padesát tisíc korun českých.

Článek 15 Základní členský vklad

Základní členský vklad činí 4 000,- Kč, slovy: čtyři tisíce korun českých.

Článek 16

Další členský vklad

Členové družstva jsou povinni zaplatit další členský vklad ve výši a v termínech splatnosti stanovených rozhodnutím členské schůze.

Další členský vklad bude placen na účet družstva.

Část pátá

Orgány družstva

Článek 17 Členská schůze

1. Nejvyšším orgánem družstva je schůze členů družstva, dále jen členská schůze. Členská schůze vykonává působnost představenstva a kontrolní komise. Rozhoduje o všech zásadních věcech týkajících se nakládání s majetkem družstva včetně finančního majetku a dalších záležitostech dle těchto stanov nebo v záležitostech, které si sama vyhradí do své působnosti.

Členská schůze volí ze svých členů předsedu.

Členská schůze je usnášeníschopná, je-li přítomna nadpoloviční většina členů družstva. Při hlasování má každý člen jeden hlas. O výsledku hlasování rozhoduje prostá většina hlasů, pokud zákon nestanoví jinak. K platnosti rozhodnutí o zrušení nebo sloučení, splnutí či rozdělení družstva a o jiném zrušení družstva nebo o změně právní formy, jakož i ke změně stanov se vyžaduje vždy souhlas dvoutřetinové většiny všech členů družstva.

Do výlučné pravomoci členské schůze patří:

- a. měnit stanovy,
 - b. volit a odvolávat předsedu a dalšího pověřeného člena,
 - c. rozhodovat o koncepčním rozvoji družstva a hospodářské změny, o tvorbě a použití fondů, schvalovat řádnou účetní závěrku,
 - d. rozhodovat o zvýšení nebo snížení zapisovaného základního kapitálu,
 - e. rozhodovat o splnutí, sloučení, rozdělení a o jiném zrušení družstva nebo o změně právní formy,
 - f. rozhodovat o dispozicích s bytovými, příp. i nebytovými prostory v domě,
 - g. rozhodovat o rozdělení a užití zisku a o způsobech úhrady ztráty,
 - h. rozhodovat o přijetí nových členů,
 - i. rozhodovat o dalších záležitostech stanoví-li tak zákon, stanovy nebo které si členská schůze sama vyhradí.
2. Členská schůze se svolává nejméně 14 dnů před svým konáním písemnou pozvánkou s uvedením programu, data, hodiny a místa konání.
Schází se nejméně čtyřikrát ročně v termínu stanoveném předsedou nebo kdykoliv, požádají-li o svolání alespoň tři členové družstva.
Schůzi řídí předseda družstva nebo jím pověřený člen družstva.
 3. Členské schůze se mohou vedle členů družstva zúčastnit i další příslušníci domácnosti člena. Nemají však při hlasování hlasovací právo, pokud se nejedná o doložené zastupování člena. Mandát k hlasování náleží vždy jeden k jednomu členskému hlasu.
Manželé se vzájemně zastupují ze zákona.
 4. O způsobu hlasování se rozhoduje přímo na členské schůzi.

5. Z jednání členské schůze se pořizuje zápis, který musí obsahovat:
 - a. datum a místo konání,
 - b. přijatá usnesení,
 - c. výsledky hlasování,
 - d. námítky a návrhy členů, které nebyly přijaty a členové požádali o jejich zaprotokolování,
 - e. přílohu zápisu tvoří prezenční listina, pozvánky na schůzi a podklady k projednávaným bodům.
6. Každý člen má právo vyžádat si zápis ze schůze a jeho přílohy k nahlédnutí.

Článek 18 Předseda družstva

1. Statutárním orgánem je předseda družstva.
2. Předseda je volen členskou schůzí. Funkční období předsedy je tříleté a může být volen opětovně. První předseda družstva po založení družstva je volen na dva roky. Předsedou družstva může být zvolen člen družstva starší osmnácti let nebo zástupce právnických osob, které jsou členy družstva.
3. Předseda organizuje a řídí činnost družstva a rozhoduje o všech jeho záležitostech, pokud nejsou podle právních norem vyhrazeny jinému orgánu.
4. Navenek jedná za družstvo předseda. Je-li pro právní úkon, který činí předseda předepsána písemná forma, podepisuje za družstvo předseda družstva.

Předseda zejména:

- a. svolává členské schůze a připravuje podklady pro jednání,
 - b. realizuje plnění usnesení členské schůze a odpovídá ji za svou činnost,
 - c. odpovídá za administrativu a vedení členské evidence, provádí úkony v majetkoprávních vztazích, uzavírá všechny druhy smluv,
 - d. umožní každému, kdo osvědčí právní zájem, nahlédnout do seznamu všech členů družstva,
 - e. zajišťuje provedení řádné účetní závěrky a předkládá ji ke schválení členské schůzí,
 - f. jedná ve všech dalších věcech, ke kterým je členská schůze zmocněna,
 - g. předsedu zastupuje v době jeho nepřítomnosti nebo zaneprázdnění člen družstva pověřený členskou schůzí,
 - h. předseda může k zastupování družstva zmocnit písemnou plnou mocí i jiné osoby.
5. Předsedovi náleží odměna, jejíž roční výši schvaluje členská schůze.

Část šestá

Článek 19 Majetková účast člena družstva

1. Majetkovou účast člena v družstvu tvoří základní členský vklad a další členský vklad. Další členský vklad představuje majetkovou účast člena na bytové výstavbě a následném bezúplatném převodu vlastnictví nemovitostí včetně pozemku po uplynutí dvaceti let od nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí do vlastnictví družstva.
2. Způsob platby dalšího členského vkladu.
Další členský vklad bude členem splacen jedním z následujících způsobů:
 - A. Do uplynutí 15 dnů od podpisu této smlouvy nebo při jejím podpisu.

- B. Úhrada úvěrem (meziúvěrem ze stavebního spoření – platba bude provedena neprodleně po přidělení úvěru) meziúvěru ze stavebního spoření,nejpozději však do tří měsíců od uzavření této smlouvy.
- C. Úhrada na základě splátkového kalendáře, který bude nedílnou součástí nájemní smlouvy, uzavřené mezi členem družstva a obcí. I v tomto případě má člen možnost uhradit v průběhu sjednané doby celou zbývající částku najednou, či po větších částech.
3. Základní členský vklad je uveden v čl.IV.odstavec 4 stanov.Po dobu trvání členství nemůže majetková účast člena v družstvu klesnout pod hodnotu základního členského vkladu.

Článek 20 Vypořádací podíl

1. Při zániku členství za trvání družstva má dosavadní člen nárok na vypořádací podíl.
2. Pro určení vypořádacího podílu je rozhodný stav vlastního kapitálu družstva podle účetní závěrky za rok, v němž členství zaniklo. Při určování výše vypořádacího podílu se nepřihlíží ke kapitálu, jenž je v nedělitelném fondu a v pořizovacím fondu.
3. Nárok na výplatu vypořádacího podílu je splatný uplynutím tří měsíců po schválení roční závěrky za rok, ve kterém členství zaniklo. Pokud to hospodářská situace dovoluje, může družstvo uspokojit tento nárok nebo jeho část i dříve.
4. Výplata vypořádacího podílu bývalého člena je vázána vždy na vyklizení a předání družstevního bytu.
5. Zanikne-li členství člena v družstvu,vznikne členovi nárok na výplatu vypořádacího podílu, sníženého o základní členský vklad, uplynutím tří měsíců od schválení roční účetní závěrky za rok, ve kterém po zániku nájmu přestal byt užívat a vyklizený jej předal družstvu.
6. Při výplatě vypořádacího podílu je družstvo oprávněno započítat své splatné pohledávky vůči bývalému členovi. O takovou započitatelnou částku se vypořádací podíl sníží.
7. Zánikem členství v důsledku převodu práv a povinností spojených s členstvím nebo výměnou bytu nevzniká členovi vůči družstvu nárok na vypořádací podíl. Vzájemné nároky si účastníci převodu nebo výměny vypořádají mezi sebou.

Článek 21 Hospodaření družstva

1. Družstvo hospodaří v předmětu své činnosti samostatně na svůj účet. Náklady hradí z fondů, vytvářených ze získaných příjmů plateb svých členů a z ostatní hospodářské činnosti.
2. Družstvo vytváří zejména tyto fondy:
 - a. fond základního kapitálu,
 - b. nedělitelný fond,
 - c. pořizovací fond.
 - d. případně další fondy dle rozhodnutí členské schůze.
3. Tvorba fondů se řídí obecně závaznými právními předpisy, stanovami, vnitrodružstevními předpisy schválenými členskou schůzí.
4. Družstvo dbá o zajištění dlouhodobé finanční rovnováhy při zabezpečení efektivní správy společně užívaného domu.
5. Družstvo je povinno sestavit každý rok řádnou účetní závěrku, kterou společně s návrhem na rozdělení zisku a ztrát schvaluje členská schůze.

Článek 22 Nedělitelný fond

Při svém vzniku zřizuje družstvo nedělitelný fond ve výši 10%, slovy: deset procent zapisovaného základního kapitálu. Tento fond se ročně doplňuje nejméně o 10 %, slovy: deset procent čistého zisku, a to až do doby, než výše nedělitelného fondu dosáhne částky rovnající se polovině zapisovaného základního kapitálu.

Nedělitelný fond se nesmí použít za trvání družstva k rozdělení mezi členy.

Část sedmá

Článek 23 Přidělování bytů

K bytům z bytové výstavby je oprávněn člen družstva, za předpokladů stanovených v těchto stanovách, uzavřít nájemní smlouvu s Obcí Lubník.

Článek 24 Výměna bytu

1. Člen družstva může uzavřít dohodu o výměně bytu s jinou fyzickou osobou se souhlasem družstva. Souhlas i dohoda musí mít písemnou formu a musí obsahovat i převod členských práv a povinností.
2. Pokud se jedná o výměnu bytu mezi příbuznými v pokolení přímém nebo mezi členy družstva, není zapotřebí schválení členskou schůzí. Musí být však splněna ohlašovací povinnost.

Část osmá

Článek 25 Zrušení, likvidace a změna právní formy družstva

Zrušení, likvidaci a změnu právní formy družstva upravují příslušná ustanovení obchodního zákoníku.

Článek 26 Zánik družstva

Družstvo zaniká výmazem z Obchodního rejstříku.

Část devátá

Závěr

Článek 27 Závěrečná ustanovení

1. Rozhodnutí orgánů družstva týkající se jednotlivých členů družstva se doručují pouze jim do vlastních rukou, pokud členská schůze nerozhodne jinak.
2. Případy a okolnosti neřešené těmito stanovami se řídí obchodním zákoníkem a obecně závaznými právními předpisy.