

Stanovy SBD Města Třeboň 2000

I.

Základní ustanovení

Čl. 1

Obchodní firma, sídlo a činnost družstva

1. Obchodní firma družstva zní: Stavební bytové družstvo Města Třeboň 2000
2. Sídlem družstva je : Třeboň, Palackého nám.46/II.
3. Předmětem činnosti družstva je : zajištění výstavby, rekonstrukce, provozu a správy vlastních nemovitostí a nemovitostí ve spoluvlastnictví družstva, prostřednictvím oprávněných subjektů a uspokojování bytových potřeb členů družstva, nikoliv za účelem dosažení zisku
4. Družstvo se zřizuje na dobu neurčitou.

Čl. 2

Právní postavení

1. Družstvo je právnickou osobou a zapisuje se do obchodního rejstříku.
2. Družstvo za porušení svých závazků odpovídá celým svým majetkem. Členové neručí za závazky družstva.

Čl. 3

Účel založení družstva

Družstvo je založeno za účelem výstavby, rekonstrukcí vlastních bytových objektů, včetně objektů ve spoluvlastnictví družstva a jejich následného provozování, tj. za účelem zajišťování potřeb svých členů.

II.

Členství v družstvu

Čl. 4

1. Členy družstva mohou být osoby fyzické i právnické.
2. Fyzická osoba může být členem družstva, dosáhne-li 18 let a splní-li podmínky dle čl. 5 těchto stanov.
3. Osoba mladší 18 let se může stát členem družstva pouze v případě dědění po některém členu družstva. Členská práva v družstvu potom vykonává ustanovený opatrovník.

4. Členem družstva nemusí být přijata osoba, která byla již dříve z družstva vyloučena, dle čl.7, bod 3 těchto stanov.

Čl. 5

Vznik členství, splynutí a rozdělení družstevního podílu

Členství vzniká :

1. při založení družstva podáním písemné členské přihlášky a přijetím závazku k úhradě členského vkladu za jednu bytovou jednotku a zaplacením tohoto vkladu, dnem vzniku družstva.
2. za trvání družstva
 - a) přijetím za člena rozhodnutím představenstva na základě písemné členské přihlášky, která musí být potvrzena Finančním a majetkovým odborem Městského úřadu v Třeboni po zaplacení základního členského vkladu a převzetím závazku k dalšímu členskému vkladu.
 - b) převodem družstevního podílu
 - c) zděděním družstevního podílu.
3. Nabude-li člen za trvání svého členství v družstvu další družstevní podíl, jeho družstevní podíly splývají v jediný družstevní podíl v den, kdy je člen nabude. Jsou-li však s každým z družstevních podílů spojena práva třetích osob, družstevní podíly splývají až dnem, kdy tato práva třetích osob zaniknou, ledaže dohoda člena družstva s takovou třetí osobou určí jinak.
4. Rozdělení družstevního podílu v je možné jen tehdy, je-li člen nájemcem nejméně dvou družstevních bytů. K účinnosti rozdělení družstevního podílu dojde nejdříve splněním vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu nabyvatelem rozděleného družstevního podílu. Při rozdělení družstevního podílu a při převodu nebo přechodu družstevních podílů vzniklých rozdělením podle odstavce 2 se určí, se kterým z nových družstevních podílů bude spojen nájem kterého družstevního bytu. K rozdělení družstevního podílu je nutný souhlas členské schůze.

Čl. 6

Společné členství manželů, spoluvlastnictví družstevního podílu

1. Společné členství manželů v bytovém družstvu vzniká, jestliže je družstevní podíl součástí společného jmění manželů.
2. Společné členství manželů zaniká vypořádáním společného jmění manželů nebo marným uplynutím lhůty pro jeho vypořádání podle občanského zákoníku. Je-li smlouvou manželů nebo rozhodnutím soudu, kterými byl zákonný majetkový režim zahrnující podíl v družstvu změněn nebo vyloučen, jsou manželé povinni do 30 dnů po této změně informovat písemně představenstvo družstva.

3. Rozhodnutí o vyloučení společných členů se samostatně doručuje každému z manželů. Každý ze společných členů má právo proti rozhodnutí vznést námitky i bez ohledu na vůli druhého z manželů.
4. Je-li podíl v družstvu ve spoluvlastnictví, jsou spoluvlastníci společnými členy a podíl vůči družstvu spravuje správce společné věci, kterým může být jen jeden ze spoluvlastníků. Jsou-li spoluvlastníky podílu v družstvu manželé, může podíl vůči družstvu spravovat kterýkoliv z nich.

Čl. 7 Zánik členství

1. Členství v družstvu zaniká :

- a) dohodou,
- b) vystoupením člena,
- c) vyloučením člena,
- d) převodem družstevního podílu,
- e) přechodem družstevního podílu,
- f) smrtí člena družstva,
- g) zánikem právnické osoby, která je členem družstva,
- h) prohlášením konkursu na majetek člena,
- i) zamítnutím insolvenčního návrhu pro nedostatek majetku člena,
- j) doručením vyrozumění o neúspěšné opakované dražbě v řízení o výkonu rozhodnutí nebo v exekuci, nebo právní mocí exekučního příkazu k postižení členských práv a povinností po uplynutí lhůty uvedené ve výzvě ke splnění vymáhané povinnosti podle zvláštního právního předpisu a, byl-li v této lhůtě podán návrh na zastavení exekuce, po právní moci rozhodnutí o tomto návrhu,
- l) zánikem družstva bez právního nástupce

2. ad. b) Při zániku členství vystoupením zaniká členství uplynutím doby tří měsíců po doručení písemného oznámení představenstvu družstva o vystoupení z družstva. Vystupuje-li člen z družstva proto, že město Třeboň jako spoluvlastník domů, v nichž jsou umístěny družstevní byty nesouhlasí s uzavřením nájemní smlouvy na takový byt s tímto členem a uvede tento důvod vystoupení v oznámení o vystoupení, jinak se nejedná o vystoupení z důvodu nesouhlasu s uzavřením nájemní smlouvy, má nárok na vrácení zaplaceného členského vkladu (členských vkladů).

Vystupuje-li člen z družstva proto, že nesouhlasí se změnou stanov,

- a) změna stanov není pro vystupujícího člena účinná a vztah mezi členem a družstvem se řídí dosavadními stanovami,
- b) uvede důvod vystoupení v oznámení o vystoupení, jinak se nejedná o vystoupení z důvodu nesouhlasu se změnou stanov,
- c) doručí oznámení o vystoupení družstvu ve lhůtě 30 dnů ode dne, kdy bylo usnesení členské schůze o změně stanov přijato, jinak se k právu člena vystoupit z družstva z důvodu nesouhlasu se změnou stanov nepřihlíží, a
- d) členství vystupujícího člena zaniká uplynutím kalendářního měsíce, v němž bylo oznámení o vystoupení doručeno družstvu. Postupem podle tohoto odstavce může vystoupit z družstva každý člen, který na členské schůzi nehlasoval pro změnu stanov; tajné hlasování se zakazuje.

3. ad. c) Představenstvo může rozhodnout o vyloučení jestliže člen nebo společní členové bytového družstva, s jejichž členstvím je spojen nájem družstevního bytu nebo společný nájem družstevního bytu:

ca) poruší jako nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu, nebo

cb) byl-li nájemce pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na družstvu nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází.

Rozhodnutí o vyloučení předchází písemná výstraha. O udělení výstrahy rozhoduje představenstvo.

Ve výstraze se uvede důvod jejího udělení a člen se upozorní na možnost vyloučení a vyzve se, aby s porušováním členských povinností přestal a následky porušení členských povinností odstranil; k tomu se členovi vždy poskytne lhůta 30 dnů.

Ustanovení o výstraze se nepoužije, jestliže porušení členských povinností nebo jiné důležité důvody uvedené ve stanovách měly následky, které nelze odstranit.

O vyloučení nelze rozhodnout později než ve lhůtě 6 měsíců ode dne, kdy se družstvo dozvědělo o důvodu vyloučení, nejpozději však ve lhůtě 1 roku ode dne, kdy důvod vyloučení nastal.

Rozhodnutí o vyloučení musí mít písemnou formu. Rozhodnutí obsahuje i poučení o právu vylučovaného člena podle § 618 zákona o obchodních korporacích

Proti rozhodnutí o vyloučení může člen podat odůvodněné námitky k členské schůzi ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení oznámení o vyloučení; to platí i v případě, že o vyloučení rozhodla členská schůze; k námitkám podaným v rozporu s tím se nepřihlíží.

Členství vylučované osoby zaniká marným uplynutím lhůty pro podání námitek nebo dnem, kdy bylo vylučované osobě doručeno rozhodnutí členské schůze o zamítnutí námitek.

Proti rozhodnutí členské schůze o zamítnutí námitek může vylučovaná osoba podat ve lhůtě 3 měsíců ode dne doručení rozhodnutí návrh soudu na prohlášení rozhodnutí o vyloučení za neplatné.

Rozhodnutí představenstva o vyloučení člena a rozhodnutí členské schůze o zamítnutí námitek a potvrzení rozhodnutí o vyloučení se vylučovanému členovi doručí doporučeným dopisem do vlastních rukou na adresu člena uvedenou v seznamu členů.

Družstvo může rozhodnutí o vyloučení zrušit; o zrušení rozhodnutí o vyloučení rozhoduje představenstvo družstva.

Se zrušením vyloučení musí vyloučená osoba písemně souhlasit. Neudělí-li vyloučená osoba souhlas do 1 měsíce ode dne, kdy jí bylo rozhodnutí o zrušení vyloučení doručeno, k rozhodnutí o zrušení vyloučení se nepřihlíží; to neplatí, pokud tato osoba o zrušení rozhodnutí o vyloučení již dříve písemně požádala. Zrušit rozhodnutí o vyloučení lze i v případech, při kterých probíhá řízení o prohlášení neplatnosti vyloučení člena z družstva.

Bylo-li rozhodnutí o vyloučení zrušeno nebo rozhodla-li členská schůze nebo soud, že námitky člena proti rozhodnutí o vyloučení jsou důvodné, platí, že členství v družstvu nezaniklo.

III. Základní práva a povinnosti členů družstva a družstva

Čl. 8 Práva člena družstva

1. Podílet se na řízení a kontrole činnosti družstva přímo a prostřednictvím volených orgánů.
2. Volit a být volen do orgánů družstva, je-li plně svéprávný.
3. Předkládat návrhy na zlepšení činnosti družstva, vznášet připomínky a být průběžně informován o činnosti družstva.
4. Podílet se na výhodách, které družstvo poskytuje členům podle stanov a závazných právních předpisů.
5. Na uzavření nájemní smlouvy jako člen družstva – osoba fyzická, ke konkrétně určenému bytu v domě ve spoluvlastnictví družstva a Města Třeboň, souhlasí-li s tím město Třeboň a splatí-li určenou část dalšího členského vkladu a to na dobu určitou po dobu trvání členství. Právnícká osoba – člen družstva má v případě, že splatila další členský vklad související s konkrétním bytem, právo na to, aby s ní družstvo uzavřelo nájemní smlouvu. Právnícká osoba pak uzavře podnájemní smlouvu s ní určenou fyzickou osobou. Toto právo náleží jen členům jejichž členství v družstvu vzniklo při založení družstva nebo přijetím za člena na základě písemné přihlášky. To neplatí v případě, že člen družstva odmítne uzavřít nájemní smlouvu. V tomto případě může být byt pronajat třetí osobě s tím, že právo uzavřít nájemní smlouvu na tento byt, za stejných podmínek, má člen družstva až po ukončení nájemního vztahu s třetí osobou. U ostatních členů existuje právo na uzavření nájemní smlouvy na konkrétní byt, ke kterému se vztahuje jimi nabytý členský podíl jen v případě, že s uzavřením této nájemní smlouvy bude souhlasit Město Třeboň. Toto omezení existuje z důvodu poskytnuté státní dotace na jednotlivé byty a platí po dobu dvaceti let od uplynutí právní moci kolaudačního rozhodnutí na dům, v kterém se předmětný byt nachází.
6. Vystoupit z družstva – vzniká mu tím nárok na vypořádací podíl podle § 233 odst.2 OZ a na vyúčtování zálohových úhrad na služby spojené s užíváním bytu.
7. Při zániku členství za trvání družstva má nárok na vypořádací podíl ve výši níže uvedené, nevznikl-li mu nárok na vrácení členských vkladů. Na vypořádací podíl se započítávají splatné závazky člena družstva k družstvu.
8. Na vyúčtování záloh na služby, poskytnutých příspěvků, apod..
9. Vyžádat si od družstva účetní závěrku.

Čl.9 Povinnosti člena družstva

1. Dodržovat stanovy a plnit usnesení orgánů družstva.
2. Pravidelně měsíčně v určeném termínu platit předepsané nájemné.
3. Pravidelně měsíčně v určeném termínu platit zálohy na služby spojené s užíváním bytu (dále jen služby).
4. Ručit za případnou ztrátu družstva způsobem upraveným nebo zásadami schválenými členskou schůzí družstva.
5. Chránit a zvelebovat majetek družstva, dodržovat požární, hygienické a další obecně platné předpisy a řádně užívat a udržovat byt, jakož i společné prostory a zařízení domu a řádně hradit plnění poskytovaná s užíváním bytu..
6. Oznamovat družstvu změny týkající se člena družstva a příslušníků jeho domácnosti, které jsou podstatné pro vedení členské a bytové evidence a rozúčtování záloh na plnění poskytovaná s užíváním bytu..
7. Město Třeboň je povinno po splacení hypotéčního úvěru družstvem, nejdříve však po uplynutí dvaceti let od vydání pravomocného rozhodnutí o kolaudaci jednotlivých domů, vložit jako svůj další členský vklad do družstva svůj ideální spoluvlastnický podíl na domě, na jehož výstavbu byl tento úvěr poskytnut. Město Třeboň je pak povinno jako další členský vklad poskytnout částky, které odpovídají výši poměrné části nájemného z bytů a nebytových prostor, vycházející ze spoluvlastnického podílu města na těchto domech ze všech bytů na jejichž výstavbu byla užitá státní dotace, kterou obdrželo Město Třeboň, pokud samo nebude v rozsahu podílu nájemného splácet hypotéční úvěr.
8. Umožnit pověřeným zástupcům družstva po předchozím oznámení přístup do bytu (nebyt. prostor) ke zjištění technického stavu a provedení nezbytných oprav.
9. Při zániku členství vystoupením, dohodou nebo vyloučením, kdy dochází k ukončení nájmu předat družstvu byt (nebyt. prostor) , včetně příslušenství, vyklizený a řádně vyčištěný, s kompletním vybavením (dle protokolu o převzetí bytu), ve stavu schopném dalšího řádného užívání (odpovídajícímu běžnému opotřebením), včetně nové malby tónováním apod. Chybějící nebo poškozené vybavení a zařízení nad rámec běžného opotřebením je předávající povinen doplnit, vyměnit nebo uhradit ze svých prostředků. Do doby uvedení bytu do požadovaného stavu nelze tento byt převzít a předávající je povinen od doby jeho protokolárního převzetí do konce následujícího kalendářního měsíce platit nájem a zálohy na plnění poskytovaná s užíváním bytu v plné výši.

Čl. 10. Práva družstva

1. Výběr předepsaného nájemného ve stanovených termínech.

2. Výběr záloh za poskytované služby ve stanovených termínech.
3. Provádění stavebních úprav a jiných podstatných změn v bytě pouze se souhlasem nájemce. Tento souhlas lze odepřít jen z vážných důvodů. Provádí-li družstvo takové úpravy na příkaz příslušného orgánu státní správy, je nájemce povinen jejich provedení umožnit, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.

Čl. 11 Povinnosti družstva

1. Splácení finančních závazků družstva vůči financujícím bankám a ostatním věřitelům.
2. Výběr předepsaného nájemného ve stanovených termínech.
3. Výběr záloh za poskytované služby ve stanovených termínech.
4. Sjednání pojištění majetku družstva.
5. Dbát o majetek družstva s péčí řádného hospodáře.
6. Ročně vyúčtovat členům družstva zálohové úhrady za služby.
7. Sestavovat za každý rok účetní závěrku.

IV. Majetkové vztahy

Čl. 12 Základní kapitál, základní členský vklad a další členský vklad

1. Zapisovaný základní kapitál družstva činí Kč 50.000,- (slovy : padesátisickorunčeských)
2. a) Základní členský vklad, k jehož splacení do 15ti dnů od konání ustavující členské schůze se členové zavázali , činí Kč 20.000,- (slovy : dvacetisickorunčeských).
b) O zvýšení nebo snížení základního kapitálu rozhoduje na základě návrhu představenstva členská schůze dvouřetinovou většinou hlasů přítomných členů družstva.
3. Základní členský vklad se při zániku členství v družstvu při dispozici s bytem (převodem členských práv a povinností nebo výměnou) nebo převodem bytu (nebyt. prostoru) do vlastnictví nevrací.
4. Členové družstva, proto aby jim vzniklo právo na uzavření nájemní smlouvy na konkrétní byt, jsou povinni zavázat se k dalším členským vkladům. Základní členský vklad a další členské vklady představují majetkovou účast člena v družstvu. V případě, že po zaplacení základního vkladu nebude osoba přijata za člena, bude jí vklad neprodleně po zamítavém rozhodnutí vrácen.

5. Další členské vklady, na základě kterých vzniká právo na uzavření nájemní smlouvy na jednotlivé byty :

- v domě U Francouzů č.p. 1135/II jsou následující:

1.NP

<u>Byt</u>	<u>Velikost m²</u>	<u>Výše vkladu v Kč</u>
1+KK	32,84	196.000,-
1+KK	32,84	196.000,-
1+0	35,60	214.000,-
1+0	35,60	214.000,-
1+0	35,60	214.000,-
1+0	35,60	214.000,-

2.NP

Byt

2+1	58,23	363.000,-
2+KK	55,40	344.000,-
1+1	48,21	297.000,-
2+1	58,23	363.000,-
2+KK	55,40	344.000,-
1+1	48,21	297.000,-

3.NP

Byt

2+1	58,23	363.000,-
2+KK	55,40	344.000,-
1+1	48,21	297.000,-
2+1	58,23	363.000,-
2+KK	55,40	344.000,-
1+1	48,21	297.000,-

4.NP

Byt

3+KK	79,17	500.000,-
3+1	86,36	547.000,-
3+KK	79,17	500.000,-
3+1	86,36	547.000,-

- v rekonstruovaném domě v ul. Jiráskově čp. 11/II jsou následující:

I. NP

<u>Byt</u>	<u>Velikost m²</u>	<u>Výše vkladu v Kč</u>
3+1	65,50	666.000,-
3+1	62,55	635.000,-
1+1	33,85	336.000,-
1+1	35,20	349.000,-
2+1	64,10	651.000,-

II. NP

Byt

2+1	56,65	573.000,-
1+1	46,10	463.000,-
3+1	64,20	652.000,-
4+1	102,65	1.055.000,-

- v domě v ul. Táboritská 566/II jsou následující:

1. NP

<u>Byt</u>	<u>Velikost m²</u>	<u>Výše vkladu v Kč</u>
2 + KK	44,8	409.254,-
2 + KK	44,8	409.254,-
2 + KK	44,8	409.254,-
2 + KK	44,8	409.254,-
2 + KK	44,8	409.254,-

2. NP

Byt

3 + KK	54,1	498.363,-
3 + KK	54,3	500.279,-
2 + KK	44,1	402.546,-
2 + KK	44,3	404.463,-
2 + KK	45	411.169,-
2 + KK	45	411.169,-
2 + KK	45	411.169,-
2 + KK	45	411.169,-
2 + KK	45,5	415.963,-

3. NP

Byt

3 + KK	54,1	498.363,-
3 + KK	54,3	500.279,-
2 + KK	44,1	402.546,-
2 + KK	44,3	404.463,-
2 + KK	45	411.169,-
2 + KK	45	411.169,-
2 + KK	45	411.169,-
2 + KK	45	411.169,-
2 + KK	45,5	415.963,-

- v domě v ul. U Francouzů čp. 1185/II jsou následující:

I.NP

<u>Byt</u>	<u>Velikost m²</u>	<u>Výše vkladu v Kč</u>
A 3+KK	86,20	558 463,50
B 1+KK	41,61	259 232,80
C 2+KK	49,28	310 704,-
D 2+KK	49,07	309 294,70
E 1+1	43,07	269 030,40

II.NP

Byt

F 1+KK	49,42	311 643,50
G 3+KK	90,46	587 051,10
H 3+KK	88,55	574 233,70
CH 1+1	51,56	326 004,40
J 1+1	51,56	326 004,40
K 2+1	62,61	400 157,80
L 2+KK	61,39	391 970,70

III.NP

Byt

M 1+KK	49,42	311 643,50
N 3+KK	90,46	587 051,10
O 3+KK	88,55	574 233,70

P 1+1	51,56	326 004,40
R 1+1	51,56	326 004,40
S 2+1	62,61	400 157,80
T 2+KK	61,39	391 970,70

IV.NP

Byt

U 1+KK	49,42	311 643,50
V 3+KK	90,46	587 051,10
W 3+KK	88,55	574 233,70
X 1+1	51,56	326 004,40
Y 3+1	93,85	609 800,30
Z 3+KK	85,00	550 410,40

- v domě v ul. U Francouzů čp. 1186/II jsou následující:

LNP

<u>Byt</u>	<u>Velikost m²</u>	<u>Výše vkladu v Kč</u>
A 3+KK	85,64	578 983,00
B 1+KK	41,49	280 499,00
C 2+KK	48,97	331 069,00
D 2+KK	48,72	329 379,00
E 1+1	42,65	288 342,00

II.NP

Byt

F 1+KK	48,91	330 664,00
G 3+KK	90,59	612 448,00
H 2+KK	65,03	439 646,00
CH 2+1	74,38	502 858,00
J 1+1	50,66	342 495,00
K 2+1	61,57	416 254,00
L 2+KK	60,91	411 792,00

III.NP

Byt

M 1+KK	48,91	330 664,00
N 3+KK	90,59	612 448,00
O 2+KK	65,03	439 646,00
P 2+1	74,38	502 858,00
R 1+1	50,66	342 495,00

S 2+1	61,57	416 254,00
T 2+KK	60,91	411 792,00

IV.NP

Byt

U 1+KK	48,91	330 664,00
V 3+KK	90,59	612 448,00
W 2+KK	65,03	439 646,00
X 2+1	74,38	502 858,00
Y 3+1	92,41	624 753,00
Z 3+KK	84,17	569 045,00

- v domě v ul. Okružní čp. 1189/II jsou následující :

LNP

<u>Byt</u>	<u>Velikost m²</u>	<u>Výše vkladu v Kč</u>
A 3+KK	86,53	654 604,00
B 3+KK	82,92	626 460,00
C 1+KK	39,08	284 675,00
D 2+KK	50,60	374 487,00
E 2+KK	64,20	480 515,00

II.NP

Byt

F 3+KK	91,75	695 300,00
G 2+KK	67,48	506 087,00
H 2+1	75,66	569 860,00
CH 2+KK	67,06	502 812,00
J 2+KK	60,30	450 110,00
K 2+1	83,02	627 240,00
L 2+1	71,19	535 011,00

III.NP

Byt

M 3+KK	91,75	695 300,00
N 2+KK	67,48	506 087,00
O 2+1	75,66	569 860,00
P 2+KK	67,06	502 812,00
Q 2+KK	60,30	450 110,00
R 2+1	83,02	627 240,00
S 2+1	71,19	535 011,00

IV.NP

Byt

T	3+KK	91,75	695 300,00
U	2+KK	67,48	506 087,00
V	2+1	75,66	569 860,00
W	2+KK	67,06	502 812,00
X	2+KK	60,30	450 110,00
Y	2+1	83,02	627 240,00
Z	2+1	71,19	535 011,00

- v domě v ul. Okružní čp. 1194/II jsou následující :

I.NP

<u>Byt</u>	<u>Velikost m²</u>	<u>Výše vkladu v Kč</u>	
A	3+KK	86,53	654 604,00
B	3+KK	82,92	626 460,00
C	1+KK	39,08	284 675,00
D	2+KK	50,60	374 487,00
E	2+KK	64,20	480 515,00

II.NP

Byt

F	3+KK	91,75	695 300,00
G	2+KK	67,48	506 087,00
H	2+1	75,66	569 860,00
CH	2+KK	67,06	502 812,00
J	2+KK	60,30	450 110,00
K	2+1	83,02	627 240,00
L	2+1	71,19	535 011,00

III.NP

Byt

M	3+KK	91,75	695 300,00
N	2+KK	67,48	506 087,00
O	2+1	75,66	569 860,00
P	2+KK	67,06	502 812,00
Q	2+KK	60,30	450 110,00
R	2+1	83,02	627 240,00
S	2+1	71,19	535 011,00

IV.NP

Byt

T 3+KK	91,75	695 300,00
U 2+KK	67,48	506 087,00
V 2+1	75,66	569 860,00
W 2+KK	67,06	502 812,00
X 2+KK	60,30	450 110,00
Y 2+1	83,02	627 240,00
Z 2+1	71,19	535 011,00

V případě, že další členský vklad bude splacen ve lhůtě delší než 30 dnů ode dne, kdy se člen družstva k splacení tohoto dalšího členského vkladu zaváže, pro vznik práva na uzavření nájemní smlouvy zvyšuje se tento další členský vklad o dalších 5.000,- Kč, v případě lhůty delší než 60 dní pak zvýšení představuje 12.000,- Kč, v případě lhůty delší než 90 dní pak zvýšení představuje 20.000,- Kč.

6. Vklady jsou peněžité, jedinou výjimkou jsou vklady Města Třeboně, které budou oceněny. Nepeněžitý vklad ocení znalec ze seznamu znalců vedeného podle obecně závazného právního předpisu určený dohodou družstva a vkladatele znaleckým posudkem.

Čl. 13

Vypořádací podíl

1. Zanikne-li členství za trvání družstva, aniž bylo převedeno nebo přešlo na jiného, má bývalý člen nárok na vypořádací podíl. Vypořádací podíl se určí poměrem splněné vkladové povinnosti člena, kterému v daném účetním období zaniklo členství, k členskému vkladu vůči souhrnu splněných vkladových povinností všech členů k členským vkladům k poslednímu dni tohoto účetního období. Při výpočtu vypořádacího podílu se poměr podle odstavce 1 násobí výší vlastního kapitálu družstva po odečtení rezervního fondu, je-li podle jiného právního předpisu nebo stanov zřízen, a to v rozsahu, v jakém podle jiného právního předpisu nebo stanov nelze rezervní fond rozdělit mezi členy družstva, zjištěného z účetní závěrky sestavené k poslednímu dni účetního období, v němž členství zaniklo. Zanikne-li členství do 30. června daného účetního období, určí se vypořádací podíl z vlastního kapitálu družstva k poslednímu dni předcházejícího účetního období, je-li takto zjištěný vypořádací podíl vyšší.

Pokud by vypočtená částka družstevního podílu byla nižší než souhrn částek splaceného základního a dalších členských vkladů členem družstva, bude vyplacen vypořádací podíl rovnající se souhrnu částek splaceného základního a dalších členských vkladů členem. V případě, že bude do vlastnictví člena družstva bezplatně převedena bytová jednotka nebo její ideální část, započítává se její hodnota na vypořádací podíl.

2. Vypořádací podíl člena, který byl nájemcem družstevního bytu a tento nevyklidil, je splatný uplynutím 3 měsíců ode dne vyklizení družstevního bytu, jehož byl bývalý člen nájemcem, nebo uplynutím 3 měsíců poté, kdy byla nebo mohla být zjištěna výše vypořádacího podílu podle § 623 zákona o obchodních korporacích (ZOK), a to tím dnem, který nastane později. U nebydlícího člena je vypořádací podíl splatný uplynutím 3 měsíců poté, kdy byla nebo mohla být zjištěna jeho výše podle § 623 ZOK.
3. Byl-li člen z bytového družstva vyloučen, počítá se lhůta podle odstavce 1 až ode dne marného uplynutí lhůty pro podání návrhu na prohlášení neplatnosti vyloučení nebo ode dne, v němž nabylo právní moci rozhodnutí soudu, kterým bylo řízení ve věci určení neplatnosti rozhodnutí o vyloučení skončeno.

Čl. 14

Úhrada ztráty družstva

Člen družstva je povinen přispět k úhradě ztráty družstva, vykázané v roční uzávěrce družstva ve výši stanovené členskou schůzí. Uhrazovací povinnost se ve stanovách pro jednotlivé členy nesmí být vyšší, než kolik představuje trojnásobek základního členského vkladu.

Čl. 15

Nedělitelný fond

1. Družstvo zřizuje při svém vzniku nedělitelný fond ve výši 10 % zapisovaného základního kapitálu a každoročně jej doplňuje o 10 % ročního čistého zisku do doby, dokud výše nedělitelného fondu nedosáhne poloviny zapisovaného základního jmění družstva.
2. Fondu lze použít jen na úhradu ztrát družstva. Tento fond nelze rozdělit mezi členy družstva po dobu trvání družstva.

Čl. 16.

Fond oprav a ostatní fondy

1. Fond oprav se tvoří z příspěvků členů, k tomu zvláště určených dalších členských vkladů nebo částek nájemného, které nebudou užity na splácení hypotéčního úvěru použitého na výstavbu jednotlivých domů. Fond oprav se vede pro jednotlivé domy samostatně a prostředky z něj lze čerpat pouze na opravy domu pro který je veden.
2. Dalším fondem, který družstvo zřizuje je Fond splátek hypotéčního úvěru, na který se soustřeďují veškeré platby nájemného a případných dalších členských vkladů, určených ke splácení hypotéčního úvěru, který byl poskytnut na financování nemovitosti – bytových domů ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví družstva. Pokud běžné nájemné je vyšší než běžné splátkové povinnosti tohoto úvěru, může být přesahující rozdíl této částky převeden do dalšího užití družstvu. Naopak nebude-li se prostředků vyčleněných na tomto fondu dostávat ke splácení hypotéčního úvěru, je družstvo povinno na tomto fondu soustředit veškeré volné prostředky družstva nutné k pokrytí běžných splátek, případně stanovit další členské vklady.

3. O užití ostatních volných prostředků rozhoduje představenstvo, není-li k tomu výslovně oprávněna jen členská schůze.

V.

Nájem družstevního bytu (nebytového prostoru)

Čl. 17

1. Nájem družstevního bytu (nebyt. prostoru) vzniká smlouvou, kterou družstvo (pronajímatel) přenechává svému členu (nájemci) do užívání družstevní byt (nebyt. prostor). Doba nájmu je dohodnuta po dobu trvání členství v družstvu na dobu určitou.
2. Členovi vznikne právo na uzavření nájemní smlouvy při splnění podmínek uvedených v čl. 8 odst. 5 stanov:
 - a) na základě rozhodnutí o přidělení družstevního bytu (nebyt. prostoru), vydaného příslušným orgánem družstva,
 - b) převodem členských práv a povinností
 - c) na základě zdědění členského podílu.
3. Nájemní smlouva musí obsahovat označení bytu (nebyt. prostoru), jeho příslušenství, rozsah jejich užívání, výši nájemného a zálohové úhrady za plnění spojená s užíváním bytu (nebyt. prostoru). Nájemní smlouva musí mít písemnou formu.
4. Družstvo je povinno zajistit členu – nájemci družstevního bytu plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu.
5. Veškeré opravy v bytě(nebyt. prostoru) související s jeho užíváním, opravami a údržbou si zajišťuje a hradí nájemce bytu (nebo nebyt. prostoru), kromě opravy či výměny společných částí elektrických, vodoinstalačních, kanalizačních, vzduchotechnických, plynových a topných rozvodů, STA a domácích telefonů. Opravy v bytě (nebyt. prostorech) si zajišťují nájemci sami.
6. Nesplní-li nájemce přes upozornění družstva, bez zbytečného odkladu, svoji povinnost odstranit v bytě závady, které brání výkonu užívacího práva jiných uživatelů v domě (nájemců), je družstvo oprávněno na náklad tohoto uživatele (nájemce) zajistit nezbytné opravy. Uživatel (nájemce) je povinen na základě vyzvání družstva provedení oprav v bytě umožnit a uhradit veškeré vynaložené náklady družstva s tímto spojené.
7. Družstvo je povinno zajišťovat řádnou a včasnou údržbu a opravy společných částí a zařízení domu (zejména střešního a obvodového pláště domu) hrazených z fondu oprav jednotlivých bytových domů.
8. Uživatel bytu (nájemce) je povinen po předchozí písemné výzvě umožnit družstvu nebo jím pověřené osobě provedení instalace měřidel a regulačních prvků, jejich kontrolu, opravy, údržbu nebo výměnu a provádění odečtů. Dále je povinen kontrolovat funkčnost těchto v jím užívaném bytě instalovaných měřidel a regulačních prvků a neprodleně upozornit družstvo nebo správce domu na případné jejich závady.

9. Uživatel bytu (nájemce) je povinen oznámit bez zbytečného odkladu družstvu potřebu těch oprav v bytě (společných zařízení domu), které mají být hrazeny z vytvořené dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice bytového fondu (společných prostor) a umožnit jejich provedení, jinak zodpovídá za případné škody, které nesplněním této povinnosti vzniknou.
10. Uživatel bytu (nájemce) je povinen odstranit závady a poškození, které způsobil v domě sám nebo ti, kdo s ním bydlí. Nestane-li se tak, má družstvo právo po jeho předchozím upozornění nechat závady nebo poškození odstranit a požadovat od něho náhradu.
11. Nájemce bytu nesmí provádět bez souhlasu družstva žádné stavební úpravy, které by měnily vzhled stavby, omezovaly výkon práv ostatních uživatelů bytů nebo jinak ohrožovaly statiku a bezpečnost stavby a okolí. V případě porušení tohoto ustanovení je povinen takovéto jím provedené úpravy nebo změny bez odkladu na svůj náklad odstranit, případně vzniklé škody způsobené touto činností na majetku či zdraví ostatních osob v plné výši nahradit.
12. Družstvo je oprávněno provádět stavební úpravy bytu a jiné podstatné změny v bytě pouze s písemným souhlasem člena - nájemce družstevního bytu. Provádí-li družstvo takové úpravy na příkaz příslušného orgánu státní správy, je nájemce povinen jejich provedení umožnit, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
13. Nájemce družstevního bytu je povinen platit nájemné za užívání družstevního bytu (nebyt. prostoru) ve výši předpokládaných nákladů na splátku hypotečního úvěru, správu a provoz a úhradu záloh na plnění poskytovaná s užíváním bytu (nebyt. prostoru). Výši záloh určí správce tak, aby byly kryty předpokládané roční náklady.
14. Součástí nájemného a záloh nákladů na provoz a správu domu je i částka určená na tvorbu dlouhodobého fondu na opravy a dodatečné investice. Její výši stanoví představenstvo v souladu s předpokládanými náklady domu v budoucím období. Zůstatek této rezervy se převádí do dalšího roku. O dobrovolném navýšení tvorby může rozhodnout domovní schůze nadpoloviční většinou.
15. Nájemné či předpokládané náklady na provoz a správu domu, spolu se zálohou na plnění poskytovaná s užíváním bytu (nebyt. prostoru) se platí měsíčně, a to nejpozději do 20. dne v měsíci, za který platba přísluší (platba v běžném měsíci).
16. Výši záloh na provoz domu a na plnění poskytovaná s užíváním bytů (nebyt. prostor) stanoví správce podle předpokládaných nákladů. Dojde-li ke změně cen, nebo z jiných důvodů, může správce výši záloh jednostranně přiměřeně upravit i v průběhu daného období.
17. Rozdíl mezi zálohami na provoz domu a na plnění poskytovaná s užíváním bytu (nebyt. prostoru) a skutečnými náklady vynaloženými družstvem za kalendářní rok vyúčtuje správce s nájemcem nejpozději do 30. dubna následujícího roku. Vyúčtováním zjištěný přeplatek správce vrátí nájemcům nejpozději do 30-ti dnů po odsouhlasení vyúčtování, ve stejné době je nájemce bytu povinen uhradit správci vyúčtováním zjištěný nedoplatek.

Družstvo je oprávněno při vyúčtování kompenzovat s přeplatkem své případné pohledávky. Poplatek hrazený v nájemném na správu družstva se do vyúčtování nezahrnuje.

18. Vyúčtování záloh na plnění poskytované s užíváním bytu (nebyt. prostoru) se provádí odděleně dle jednotlivých služeb
19. Družstvo svým členům hradí z určených fondů opravy a výměny rozvodů tepla, plynu a vody až po bytové uzávěry, případně měřicí zařízení (opravy či výměny uzávěrů hradí člen družstva). Dále hradí opravy a výměny stoupacích vedení kanalizace s výjimkou bytových přípojek a vše podle čl.17,bod 5 a bod 7 těchto stanov.

VI. Orgány družstva

Čl. 18

Orgány družstva jsou:

1. členská schůze

2. představenstvo

Předseda představenstva jedná za družstvo navenek a zastupuje jej ve všech věcech. Za družstvo se podepisuje tak, že k napsanému nebo vytištěnému obchodnímu jménu družstva připojí svůj podpis. V jeho nepřítomnosti za něj jedná a podepisuje stejným způsobem místopředseda představenstva.

3. kontrolní komise

Čl. 19

Členská schůze

1. Nejvyšším orgánem družstva je členská schůze.
2. Členská schůze se schází nejméně 1x ročně. Je svolávána písemně oznámením všem členům družstva alespoň 7 dnů předem.
3. Členská schůze je usnášeníschopná, je-li přítomna nadpoloviční většina členů. Usnesení členské schůze je přijato , hlasovala-li pro ně nadpoloviční většina všech přítomných členů.
4. K platnosti usnesení o změně stanov a o zániku družstva je třeba souhlasu nadpoloviční většiny hlasů všech členů. O tomto rozhodnutí se pořídí notářský zápis.

5. Počet hlasů člena družstva: každý člen družstva má při hlasování na členské schůzi 1 hlas. Společní členové mají dohromady 1 hlas. Členská schůze musí být svolána, jestliže o to písemně požádá alespoň jedna třetina členů družstva nebo kontrolní komise.

6. Do působnosti členské schůze patří:

- 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, ledaže jiný právní předpis stanoví, že jednoho nebo více členů kontrolní komise volí zaměstnanci družstva,
- c) určuje výši odměny představenstva, kontrolní komise
- d) schvaluje řádnou, mimořádnou nebo konsolidovanou účetní závěrku, popřípadě mezitímní účetní závěrku,
- e) schvaluje smlouvu o výkonu funkce podle § 59 zákona o obchodních korporacích
- f) schvaluje poskytnutí finanční asistence,
- g) rozhoduje o námitkách člena proti rozhodnutí o jeho vyloučení,
- h) schvaluje jednání učiněná za družstvo do jeho vzniku,
- i) rozhoduje o rozdělení zisku nebo úhradě ztráty,
- j) rozhoduje o uhrazovací povinnosti,
- k) rozhoduje o použití rezervního fondu,
- l) rozhoduje o vydání dluhopisů,
- m) rozhoduje o souhlasu s rozdělením družstevního podílu,
- n) rozhoduje o přeměně družstva,
- o) schvaluje smlouvu o tichém společenství a její změnu a zrušení,
- 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 svěřuje do její působnosti.

7. Není-li členská schůze schopna se usnášet, svolá představenstvo náhradní členskou schůzi tak, aby se konala do 3 týdnů ode dne, kdy se měla konat členská schůze původně svolaná.

8. Družstvo je povinno převést na vlastní žádost člena družstva – společných členů družstva (dále jen člen družstva) nájemce bytu do jeho vlastnictví za 20 let od kolaudace bytu bezúplatným převodem, jestliže mu vzniklo právo na nájem bytu dle těchto stanov.

Čl. 20

Představenstvo

1. Statutárním orgánem družstva je představenstvo a má pět členů.
2. Představenstvu přísluší obchodní vedení družstva.
3. Představenstvo plní usnesení členské schůze, není-li v rozporu s právními předpisy.
4. Představenstvo volí ze svých členů předsedu a místopředsedu. Představenstvo řídí činnost družstva a rozhoduje o všech záležitostech družstva, které nejsou zákonem nebo stanovami vyhrazeny členské schůzi nebo jinému orgánu družstva.

5. Předseda představenstva družstva a v případě jeho nepřítomnosti místopředseda představenstva družstva zastupuje družstvo vůči jiným právním subjektům, má podpisové právo ve věcech souvisejících s hospodářskou a finanční činností družstva a je zmocněn k veškerým jednáním, týkajících se družstva.
6. Je-li pro právní úkon, který činí představenstvo, předepsána písemná forma, je třeba, aby ke jménu družstva připojili svoje podpisy alespoň dva členové představenstva družstva s razítkem družstva.
7. Při hlasování v představenstvu má každý člen představenstva jeden hlas. Představenstvo rozhoduje většinou hlasů všech svých členů.
8. Do působnosti představenstva mimo jiné patří :
 - a) rozhodování o bytech uvolněných bývalými členy družstva,
 - b) rozhodování o uzavření nájemních smluv na eventuelní volné byty a nebytové prostory,
 - c) další otázky, které nejsou svěřeny do rozhodovací pravomoci členské schůze.
9. Představenstvo se schází podle potřeby, zpravidla jednou za měsíc. Musí se sejít do 10 dnů od doručení podnětu kontrolní komise, jestliže na její výzvu nedošlo k nápravě nedostatků.
10. Představenstvo svolává členské schůze a připravuje pro ně podklady.
11. Oznamuje obchodnímu rejstříku změnu stanov.
12. Projednává podněty a návrhy členů družstva, na něž je povinno odpovědět do 30 dnů.
13. Představenstvo zajišťuje řádné vedení účetnictví, odpovídá za řádnou účetní závěrku a sestavuje výroční zprávu o hospodaření družstva stanovami a návrh na rozdělení zisku nebo úhradu ztráty, které předkládá členské schůzi a kontrolní komisi projednání.
14. Odpovídá za provoz, správu a vedení administrativy družstva.
15. Vede seznam a evidenci členů družstva.

Čl. 21

Kontrolní komise

Pro případ, že bude rozhodnuto o ustavení představenstva a kontrolní komise, bude kontrolní komise ustavena v následujícím složení a s těmito pravomocemi:

1. Kontrolní komise má tři členy. Komise se schází nejméně jednou za tři měsíce.
2. Komise volí ze svého středu předsedu kontrolní komise.
3. Komise je oprávněna kontrolovat veškerou činnost družstva a projednává stížnosti jeho členů. Povinně se komise vyjadřuje k roční účetní závěrce a návrhu na rozdělení zisku nebo úhrady ztráty družstva a k návrhu na rozhodnutí o uhrazovací povinnosti členů.
4. Komise upozorňuje na zjištěné nedostatky představenstvo a vyžaduje zjednání nápravy.

Čl. 22

Společná ustanovení o orgánech družstva

1. Do orgánů mohou být voleni jen členové plně svéprávní.
2. Členové volených orgánů setrvávají ve svých funkcích po skončení funkčního období do okamžiku zvolení nových orgánů.

3. O každém jednání orgánů musí být pořízen zápis, s náležitostmi, které vyžaduje zákon o obchodních korporacích, který podepisuje ten, kdo jednání řídil a ten, kdo zápis sepsal. Přílohu zápisu tvoří listina přítomných.
4. Funkční období členů orgánů družstva je tříleté.
5. Členové orgánů mohou být voleni opětovně.
6. Funkce člena představenstva a člena kontrolní komise jsou neslučitelné.
7. Pro platnost usnesení představenstva a kontrolní komise se vyžaduje jejich řádné písemné svolání, přítomnost a souhlas nadpoloviční většiny členů.

Čl. 23 Odměny volených členů

Za vykonávání volených funkcí může členská schůze stanovit finanční odměnu.

Čl. 24 Zákaz konkurence

Členové kontrolní komise, prokuristé a ředitel nesmějí být členy statutárních a dozorčích orgánů právnických osob s obdobným předmětem činnosti.

VII. Hospodaření družstva

Čl. 25

1. Družstvo hospodář v předmětu své činnosti samostatně a na svůj účet.
2. Své potřeby a náklady hradí družstvo ze zdrojů, vytvářených ze získaných příjmů z nájemného za užívání bytů a nebytových prostor, eventuelně z příspěvků členů družstva dle rozhodnutí členské schůze.
3. Družstvo vytváří zejména tyto fondy :
 - a) nedělitelný fond podle čl. 15 těchto stanov
 - b) fond oprav a ostatní fondy podle čl. 16 těchto stanov
 - c) další fondy podle rozhodnutí členské schůze
4. Tvorby fondů se řídí obecně závaznými právními předpisy a zásadami schválenými členskou schůzí.
5. V nájemní smlouvě je obsažena úhrada za užívání společných prostor a za služby spojené s bydlením nebo užíváním nebytového prostoru, kterou uzavře s každým členem družstva nebo nájemcem představenstvo.

6. Družstvo je povinno sestavit za každý rok účetní závěrku, spolu s ní navrhne představenstvo členské schůzi i způsob užití a rozdělení zisku, popř. způsob úhrady ztrát.
7. Opravy a výměny zařízení vestavěných a umístěných v bytě si hradí člen družstva, pokud jejich potřeba nebyla vyvolána zaviněním družstva.
8. Zisk družstva může být použit pouze k uspokojování bytových potřeb členů a k dalšímu rozvoji bytového družstva.
9. Bytové družstvo nesmí převést vlastnické právo k družstevním bytům nebo budovám s družstevními byty nebo pozemkům jimi zastavěným a s nimi věcně souvisejícím, ledaže s podmínkami převodu předem souhlasí všichni členové bytového družstva, kteří jsou nájemci těchto družstevních bytů, a všichni členové družstva, kteří mají podle platného znění stanov právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu. Souhlas podle odstavce 1 musí mít písemnou formu s úředně ověřeným podpisem. Udělený souhlas je závazný i pro právního nástupce osoby, která jej udělila. To neplatí, když se jedná o převody družstevních bytů a družstevních nebytových prostorů do vlastnictví členů bytového družstva, kteří jsou jejich nájemci.
10. Družstvo nesmí zastavit nebo jinak zatížit družstevní byty, nebo budovy s družstevními byty nebo pozemky jimi zastavěné a s nimi věcně související, ledaže s tím předem udělí svůj souhlas alespoň dvě třetiny členů bytového družstva, kteří jsou nájemci těchto družstevních bytů. Pokud je družstevní byt vymezen jako jednotka – věc nemovitá musí kromě toho souhlasit i nájemce zastavované nebo jinak zatěžované jednotky. Souhlas musí mít písemnou formu s úředně ověřeným podpisem. Udělený souhlas je závazný i pro právního nástupce osoby, která jej udělila.

VIII.

Zrušení a zánik družstva

Družstvo se zrušuje z důvodů a způsobem uvedenými zákonem. Zaniká dnem výmazu uvedeným v obchodním rejstříku.

IX.

Závěrečná ustanovení

Čl. 28

Tyto stanovy byly přijaty na ustavující schůzi družstva dne 09.12.2013, doplněny na ustavující schůzi družstva dne 23.10.2014 a jsou účinné od 23.10.2014.

Platnost dosavadních stanov SBD končí dnem 22.10.2014


Petr Voborský
předseda představenstva

STAVEBNÍ BYTOVÉ DRUŽSTVO MĚSTA TŘEBOŇ 2000

379 01 TŘEBOŇ


Mgr. Ivana Trembulaková
místopředsedkyně představenstva

STAVEBNÍ BYTOVÉ DRUŽSTVO MĚSTA TŘEBOŇ 2000
379 01 TŘEBOŇ