

STANOVY bytového družstva

Část I. Základní ustanovení

Čl. 1

- 1) Firma: Bytové družstvo Ravenská 321,322
- 2) Sídlo: Praha 10 - Horní Měcholupy, Ravenská 322, PSČ: 109 00
- 3) Bytové družstvo (dále jen „družstvo“) je zapsáno ve veřejném rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, v oddílu Dr, vložka 5046 a má přiděleno identifikační číslo 26440555. Právní poměry družstva se řídí zákonem a těmito stanovami.

Čl. 2

- 1) Družstvo je společenstvím neuzavřeného počtu osob, které je založeno za účelem zajišťování bytových potřeb svých členů. Může spravovat domy s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví jiných osob a provozovat za podmínek stanovených zákonem č.90/2012 Sb., o obchodních korporacích, (dále jen „zákon“) i jinou činnost, pokud tím neohrozí uspokojování bytových potřeb svých členů.
- 2) Členové družstva neručí za závazky družstva.
- 3) Družstvo je právnickou osobou, vystupuje v právních vztazích svým jménem a za porušení svých závazků odpovídá celým svým majetkem.
- 4) Družstvo je obchodní korporací.

Čl. 3

Předmětem činnosti družstva je:

- a) provoz a správa bytového domu, popř. dalších staveb s provozem a správou domu spojených, a pozemku ve vlastnictví družstva nebo členů družstva, včetně zajišťování údržby, oprav, modernizace či rekonstrukce, a hospodaření s majetkem družstva pro tyto účely;
- b) poskytování, popř. zabezpečování plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů ve vlastnictví družstva nebo členů družstva;
- c) uzavírání smluv o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), o nájmu jiných než družstevních bytů a jiných než družstevních nebytových prostorů (jiné než družstevní byty a nebytové prostory dále společně jen „nedružstevní byt“), popř. jiných smluv souvisejících s užíváním bytu (nebytového prostoru);
- d) spolu s činností podle písmen a) až c) i zajišťování správy domů s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví jiných osob, nebo správa domu a pozemku pro společenství vlastníků jednotek, kterou družstvo provozuje pouze jako svoji vedlejší a doplňkovou činnost.

Část II. Členství v družstvu

Čl. 4

Vznik členství

Členství vzniká po splnění podmínek daných zákonem a těmito stanovami:

- a) dnem vzniku družstva při založení družstva;
- b) převodem nebo přechodem družstevního podílu;
- c) dnem rozhodnutí členské schůze družstva o přijetí za člena.

Čl. 5

- 1) Členem družstva může být zletilá fyzická osoba za podmínek stanovených v zákoně a těchto stanovách. Podmínkou členství nových členů je, aby fyzická osoba byla občanem EU a současně měla trvalý pobyt na území ČR, která se zaváže k dodržování stanov.

Toto ustanovení se použije, nestanoví-li závazné ustanovení práva EU (v případě závaznosti takového ustanovení pro ČR) nebo zákona ČR jinak.

- 2) Jako dědic družstevního podílu se může stát členem družstva i nezletilá fyzická osoba, nebo též fyzická osoba, která nemá za území ČR trvalý pobyt.
- 3) Členem družstva může být právnická osoba založená podle právního řádu České republiky, a to za podmínek, že s jejím členstvím vysloví předchozím písemným souhlas představenstvo družstva.

Čl. 6

- 1) Členství vzniká dnem, kdy představenstvo rozhodne o přijetí za člena na základě písemné přihlášky. K přihlášce musí být připojeno potvrzení o zaplacení základního členského vkladu ve výši 2000,-Kč a závazek k převzetí vkladové povinnosti k dalšímu členskému vkladu podle čl. 10.
- 2) Družstvo vrátí základní členský vklad uchazeči o členství, kterého nepřijalo za člena, do třiceti dnů ode dne nabytí účinnosti rozhodnutí o nepřijetí uchazeče za člena družstva.

Čl. 7

Družstevní podíl

- 1) Družstevní podíl představuje práva a povinnosti člena plynoucí z členství družstvu.
- 2) Spoluvlastnictví družstevního podílu je vyloučeno.
- 3) Zastavit družstevní podíl v družstvu se povoluje pouze za účelem zástavy hypotečního úvěru či úvěru ze stavebního spoření popř. jiného úvěru, určeného pouze a jen na pořízení družstevního podílu nabyvatele při převodu družstevního podílu. Se zástavou, před jejím sjednáním, musí představenstvo udělit písemný souhlas družstva.
- 4) Převod a přechod družstevního podílu je možný jen na osobu, která splňuje podmínky stanov pro přijetí za člena družstva.
- 5) Člen družstva je oprávněn převést svůj družstevní podíl na fyzickou osobu, která splňuje podmínky vzniku členství podle článku 5. Podrobnosti upravuje ustanovení § 736 zákona.

Čl. 8

Společné členství manželů

- 1) Společné členství manželů v družstvu vzniká, jestliže je družstevní podíl součástí společného jmění manželů. Ze společného jmění jsou oba manželé oprávněni a povinni společně a nerozdílně. Jako společní členové mají jeden hlas.
- 2) Právní vztahy z družstevního podílu ve společném jmění manželů se řídí ustanoveními občanského zákoníku o manželském majetkovém právu a společném jmění manželů.
- 3) Je-li s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, a tedy se společným členstvím manželů v družstvu, spojeno právo na uzavření nájemní smlouvy k družstevnímu bytu, jde o právo na uzavření smlouvy o společném nájmu manželů.
- 4) Je-li s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, a tedy se společným členstvím manželů v družstvu spojen nájem družstevního bytu, jde o společný nájem manželů.
- 5) Je-li jeden z manželů výlučným členem družstva, mají oba manželé společné nájemní právo podle občanského zákona odvozené od práva nájmu manžela, který je výlučným členem družstva. V případě zániku členství manžela, od jehož nájemního práva bylo společné nájemní právo odvozeno, zaniká také nájemní právo druhého manžela.
- 6) Přeměnilo-li se společné členství manželů na výlučné členství jen jednoho z manželů, nemá tato skutečnost vliv na společné nájemní právo.
- 7) Pro bydlení manželů se použijí ustanovení občanského zákoníku o manželském majetkovém právu, zahrnující i některá ustanovení o bydlení manželů a ustanovení občanského zákoníku o bydlení po zániku manželství v rámci ustanovení o zániku manželství.

Čl. 9

Členská práva a povinnosti

- 1) Člen družstva má práva a povinnosti stanovená zákonem a těmito stanovami.
- 2) V rámci práv má člen zejména tato základní práva:
 - a) účastnit se na jednání a rozhodování členské schůze;
 - b) volit a být volen do orgánů družstva, pokud je svéprávný a splňuje-li další podmínky zákona a stanov družstva;
 - c) účastnit se veškeré družstevní činnosti a požívat výhod, které družstvo svým členům poskytuje;
 - d) předkládat návrhy, podněty, připomínky nebo stížnosti, týkajícími se činnosti družstva, k předsedovi družstva a být o jejich vyřízení informován;
 - e) uzavřít s družstvem budoucí smlouvu o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), splatí-li další členský vklad; při splnění těchto podmínek má člen právo na uzavření této smlouvy do třiceti dnů od vzniku práva na uzavření této smlouvy;
 - f) na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) na základě smlouvy podle písm. e), dále na základě smlouvy o převodu družstevního podílu nebo jeho části za podmínek uvedených v zákoně;
 - g) na roční vyúčtování záloh na nájemné a záloh na úhrady za plnění spojená s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) a na vypořádání přeplatku z tohoto vyúčtování podle jiných právních předpisů, těchto stanov a zásad schválených členskou schůzí;
 - h) na vypořádací podíl podle stanov v případě zániku členství;
 - i) nahlížet do seznamu členů družstva;
 - j) obdržet kopii zápisu z jednání členské schůze včetně jeho příloh a podkladů za úhradu účelně vynaložených nákladů spojených s pořízením kopie zápisu.
- 3) V rámci povinností má člen zejména tyto základní povinnosti:
 - a) dodržovat právní předpisy, stanovy a plnit usnesení orgánů družstva;
 - b) uhradit další členský vklad podle článku 10 odst. 3), popř. článku 10 odst. 4) ve stanovené výši a lhůtě;
 - c) platit nájemné za užívání bytu (nebytového prostoru), včetně mimořádného příspěvku do dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice podle článku 22, a úhradu za plnění spojená s jeho užíváním anebo zálohy na ně v předepsané výši a lhůtě splatnosti a uhradit nedoplatky z jejich vyúčtování;
 - d) platit úhrady za úkony družstva prováděné z podnětu nebo ve prospěch jednotlivého člena družstva ve výši určené členskou schůzí;
 - e) chránit družstevní majetek, dodržovat domovní řád, provozní řád nebytových prostorů, předpisy o požární ochraně a řádně užívat a udržovat byt (nebytový prostor), jakož i společné prostory a zařízení domu a řádně užívat plnění spojená s užíváním bytu (nebytového prostoru);
 - f) převzít byt (nebytový prostor) na základě smlouvy o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), který je způsobilý k užívání ve lhůtě stanovené družstvem, nebo uhradit družstvu újmu, která mu vznikne opožděným převzetím bytu (nebytového prostoru); v nájemní smlouvě lze sjednat předání bytu (nebytového prostoru) ve stavu nezpůsobilém pro řádné užívání, pokud si nájemce s družstvem současně vymezí práva a povinnosti z toho plynoucí, zejména výši a způsob úhrady nákladů na provedení úpravy;
 - g) při vzniku nájmu oznámit družstvu počet osob v bytě, jejich jména, příjmení a data narození; změny těchto údajů, uzavření manželství nebo přechod nájmu oznámit družstvu bez zbytečného odkladu a neučiní-li to ani do dvou měsíců ode dne, kdy změna nastala, má se zato, že hrubě porušil svoji povinnost;
 - h) jestliže ví předem o své dlouhodobé nepřítomnosti v bytě (nebytovém prostoru) spojené se složitou dosažitelností své osoby, oznámit tuto skutečnost družstvu. Současně je povinen označit osobu, která po tuto dobu zajistí možnost vstupu do

bytu (nebytového prostoru) v případě, kdy to bude nezbytně nutné; neučiní-li tak, je takovou osobou družstvo; dále je povinen neprodleně oznamovat změnu adresy pro doručování;

- i) umožnit osobám pověřeným družstvem, aby po předchozím písemném oznámení zjišťovaly technický stav bytu (nebytového prostoru) a stav měřidel, prováděly opravy, údržbu a instalaci technických zařízení a jiné práce nutné k řádnému provozu bytu (nebytového prostoru), popř. ostatních bytů a nebytových prostorů či domu jako celku;
- j) podílet se na základě rozhodnutí členské schůze na úhradě ztráty družstva maximálně ve výši trojnásobku základního členského vkladu; uhrazovací povinnost přitom nesmí být uložena ve vyšším rozsahu, než kolik činí skutečná výše ztráty družstva. Uhrazovací povinnost lze uložit, pokud ztráta družstva byla zjištěna řádnou nebo mimořádnou účetní závěrkou, která byla projednána členskou schůzí, a k úhradě ztráty byl přednostně použit nerozdělený zisk z minulých let, nebo fondy, které lze k úhradě ztráty použít, a rozhodnutí členské schůze o uhrazovací povinnosti bylo přijato do jednoho roku ode dne skončení účetního období, v němž ztráta hrazená uhrazovací povinností vznikla;
- k) hradit veškeré opravy v bytě (nebytovém prostoru) podle článku 21 odst. 2);
- l) přispívat podle svých možností k úspěšné činnosti družstva.

Čl. 10

Členský vklad

- 1) Členský vklad v družstvu je tvořen základním členským vkladem podle odst. 2), dalším členským vkladem podle odst. 3) a dalším členským vkladem podle odst. 4).
- 2) Základní členský vklad je pro všechny členy družstva stejný a činí 2000,-Kč. Členství v družstvu nevznikne přede dnem splnění vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu. Po dobu trvání členství nesmí členský vklad člena v družstvu klesnout pod hodnotu základního členského vkladu.
- 3) Další členský vklad představuje vklad člena do družstva na pořízení družstevního bytového domu a pozemku příslušejícího k domu, nebo na financování technického zhodnocení domu (dále je „pořizovací další členský vklad“). Člen se tímto vkladem může podílet také na pořízení nedružstevního bytu a k němu příslušejícího pozemku.
- 4) Uzavření smlouvy o nájmu uvolněného družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) lze vedle úhrady pořizovacího dalšího členského vkladu podmínit splacením dalšího členského vkladu, jehož výši stanoví členská schůze (dále jen „dodatečný další členský vklad“). Obdobně lze postupovat i při povolení rozšíření stávajícího družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), pokud by se týkalo společných prostorů v domě, pořízení družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) formou nástavby, přístavby či vestavby v domě, nebo při přijetí nájemce nedružstevního bytu za člena družstva. Použitím na pořízení družstevního bytového domu a k němu příslušejícího pozemku nebo na financování technického zhodnocení domu se dodatečný další členský vklad stává pořizovacím dalším členským vkladem podle odst. 3).
- 5) Další členský vklad podle odst. 3) a 4) může mít formu nepeněžitého vkladu.
- 6) Při úplatném převodu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) a příslušejícího pozemku do vlastnictví člena se další členský vklad započte nabyvateli na úhradu kupní ceny.
- 7) Další členský vklad, kterým se člen podílel na pořízení nedružstevního bytu a k němu příslušejícího pozemku, se členovi vrátí, je-li tento byt přidělen do nájmu členovi družstva, který uhradil pořizovací další členský vklad.
- 8) O převzetí povinnosti k dalšímu členskému vkladu uzavře družstvo se členem písemnou smlouvu, která obsahuje údaje o výši peněžitého vkladu nebo údaje o tom, jaká věc nebo provedení jaké práce anebo poskytnutí jaké služby tvoří předmět nepeněžitého vkladu, dále způsob a výši ocenění nepeněžitého vkladu, lhůtu pro splnění vkladové povinnosti a podmínky pro vypořádání dalšího členského vkladu nebo jeho části za

trvání členství. Smlouvu o dalším členském vkladu, ani její změnu nebo zrušení již neschvaluje členská schůze ani jiný orgán družstva.

- 9) V seznamu členů se každý další členský vklad uvádí spolu s údajem, ke kterému bytu (nebytovému prostoru) vč. příslušejícího pozemku se vztahuje.

Čl. 11

Seznam členů

- 1) Družstvo je povinno vést seznam svých členů pouze v případě a za podmínky, že tak vyžaduje zákon.

Čl. 12

Zánik členství

- 1) Členství v družstvu zaniká způsoby uvedenými v zákoně:
 - a) písemnou dohodou uzavřenou mezi družstvem a členem družstva;
 - b) vystoupením člena;
 - c) vyloučením člena;
 - d) převodem družstevního podílu;
 - e) přechodem družstevního podílu;
 - f) smrtí člena družstva;
 - g) prohlášením konkurzu na majetek člena družstva;
 - h) zamítnutím insolvenčního návrhu pro nedostatek majetku člena;
 - i) doručením vyrovnání o neúspěšné opakované dražbě v řízení o exekuci nebo o výkonu rozhodnutí
 - j) zánikem družstva bez právního nástupce.
- 2) Zánikem členství, které bylo spojeno s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu nebo s právem nájmu k družstevnímu bytu, zaniká také toto právo. Současně také zaniká právo družstva na splnění vkladové povinnosti, avšak právo na úroky z prodlení tím není dotčeno. Ustanovení tohoto odstavce neplatí při zániku členství převodem nebo přechodem družstevního podílu na jinou osobu.
- 3) Členství v družstvu se obnovuje, jestliže byl:
 - a) zrušen konkurz na majetek člena; to neplatí, jestliže byl konkurz zrušen po splnění rozvrhového usnesení nebo proto, že majetek dlužníka je zcela nepostačující;
 - b) pravomocně zastaven výkon rozhodnutí nebo exekuce postižením družstevního podílu.

Čl. 13

Dohoda

- 1) Dohodou o zániku členství mezi členem a družstvem uzavřenou v písemné formě členství končí sjednaným dnem.
- 2) Dohodou zaniká členství člena v družstvu i tehdy, pokud mu byly základní členský vklad i další členský vklad započítány na úhradu kupní ceny družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nebo příslušejícího pozemku nebo pokud základní i další členský vklad zanikly bezplatným převodem družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) do vlastnictví člena podle jiného právního předpisu, neboť byly zdrojem jeho financování.

Čl. 14

Vystoupení

- 1) Člen může z družstva vystoupit. Členství zaniká uplynutím výpovědní doby dvou měsíců; běh této lhůty začíná prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení písemného oznámení člena o vystoupení družstvu.
- 2) Oznámení o vystoupení může člen odvolat jen písemně a se souhlasem družstva.

Čl. 15
Úmrtí člena

Zemře-li člen družstva, jeho členství zaniká.

Čl. 16
Vyloučení

- 1) Představenstvo družstva může rozhodnout o vyloučení člena krom zákonem stanovených důvodů, jestliže:
 - a) hrubě nebo opakovaně porušil povinnosti vyplývající z práva na uzavření smlouvy o nájmu bytu nebo z nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru);
 - b) byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na družstvu nebo na osobě, která bydlí v domě, kde člen užívá byt (nebytový prostor), anebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází;
 - c) člen družstva zavrženíhodným způsobem zasáhl do práv nebo oprávněných zájmů družstva nebo jeho členů, nesplnil vkladovou povinnost k dalšímu členskému vkladu, ke které se zavázal, po dobu alespoň jednoho roku neoznámil změnu své adresy evidované v seznamu členů a jeho skutečný pobyt se stal pro družstvo neznámý, opakovaně (alespoň 3x) řádně neuhradí pravidelné či mimořádné platby určené stanovami nebo v souvislosti s nájmem bytu
- 2) Před rozhodnutím o vyloučení je družstvo povinno udělit členovi písemnou výstrahu.
- 3) Proti rozhodnutí o vyloučení může člen podat odůvodněné námitky k členské schůzi, a to ve lhůtě třiceti dnů ode dne doručení oznámení o vyloučení. Podrobnosti stanoví zákon.

Čl. 17

Členství zaniká zánikem družstva bez právního nástupce dnem výmazu družstva z veřejného rejstříku.

Čl. 18
Zánik společného členství manželů

- 1) Společné členství manželů v družstvu zaniká:
 - a) smrtí jednoho z (bývalých) manželů;
 - b) písemnou dohodou (rozvedených) manželů;
 - c) rozhodnutím soudu.
- 2) Zanikne-li společné členství manželů v družstvu smrtí jednoho z nich, zůstává členem družstva pozůstalý manžel. Po rozvodu manželství zůstává členem družstva ten, který byl určen dohodou rozvedených manželů nebo rozhodnutím soudu. Společné členství manželů v družstvu zaniká i převodem jejich členských práv a povinností, jejich písemnou dohodou s družstvem, vystoupením z družstva, vyloučením a zánikem družstva po ukončení likvidace.

Čl. 19

Majetkové vypořádání při zániku členství

- 1) Zanikne-li členství za trvání družstva, má dosavadní člen nárok na vypořádací podíl. Vypořádací podíl se rovná výši splaceného (splněného) základního členského vkladu a splaceného (splněného) dalšího členského vkladu (splacených či splněných více dalších členských vkladů), není-li dále stanoveno jinak.
- 2) V případě, že družstvo proti členovi, kterému zaniklo členství, vede v době zániku jeho členství soudní spor o zaplacení a nebo tuto žalobu k soudu podá ve lhůtě do tří měsíců od ukončení členství tohoto člena, bude vypořádací podíl vyplacen ve lhůtách dle zákona s tím, že výše vypořádacího podílu se poníží o částku, o kterou družstvo tohoto bývalého člena žaluje.
- 3) Nárok na výplatu vypořádacího podílu vzniká ve lhůtách stanovených v § 749 zákona.
- 4) Při výplatě vypořádacího podílu započte družstvo své splatné pohledávky vůči bývalému členu.

- 5) Zánikem členství v důsledku převodu členských práv a povinností nebo výměny bytu nevzniká dosavadnímu členovi vůči družstvu nárok na vypořádací podíl. Vzájemné nároky si účastníci převodu či výměny bytu vypořádají mezi sebou.
- 6) Kromě nároku na výplatu vypořádacího podílu nemá bývalý člen nebo jeho dědicové z důvodu zániku členství nárok na jakoukoliv jinou část majetku družstva.

Část III

Nájem družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru)

Čl. 20

- 1) Nájem družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) vzniká smlouvou, kterou družstvo (pronajímatel) přenechává svému členu (nájemci) do užívání družstevní byt (družstevní nebytový prostor). Není-li doba nájmu dohodnuta, má se zato, že smlouva o nájmu byla uzavřena na dobu neurčitou.
- 2) Členovi vznikne právo na uzavření nájemní smlouvy:
 - a) na základě uzavřené budoucí smlouvy o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru);
 - b) převodem družstevního podílu podle článku 7;
 - c) přechodem družstevního podílu.

Čl. 21

- 1) Družstvo je povinno zajistit nájemci družstevního bytu plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu.
- 2) Veškeré opravy v bytě související s jeho užíváním včetně zařizovacích předmětů a náklady spojené s běžnou údržbou bytu hradí nájemce (společní nájemci), není-li dále stanoveno jinak. Nájemce nehradí opravy a výměny elektrických, vodoinstalačních, kanalizačních, plynových a topných rozvodů (včetně topných těles, opravy a výměny domácích telefonů a rozvodů k nim, opravy a ověřování bytových měřičů vody a tepla, vnější nátěry oken v bytě a jejich výměny nebo výměny jejich částí, pokud se s družstvem nedohodne jinak. Družstvo může z technických nebo estetických důvodů stanovit odchylná pravidla upravující způsob provedení některých oprav nebo běžné údržby bytu.
- 3) Nepostará-li se nájemce družstevního bytu 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.
- 4) Nájemce je povinen po předchozí písemné výzvě umožnit družstvu nebo jím pověřené osobě, aby k zajištění řádné údržby bytu, nebo vyžadují-li to nezbytně úpravy, provoz a opravy ostatních bytů nebo domu jako celku, byla provedena kontrola stavu bytu, nebo provedena instalace a údržba zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočet naměřených hodnot. Stejně je povinen umožnit přístup k provedení udržovacích prací, rekonstrukcí a oprav realizovaných přímo družstvem, a také umožnit přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu a patří družstvu.
- 5) Nájemce družstevního bytu je povinen oznámit bez zbytečného odkladu družstvu potřebu těch oprav v bytě, které má nést družstvo, a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti družstvu vznikla.
- 6) Nájemce družstevního bytu 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 předchozím upozornění nájemce závady a poškození odstranit a požadovat od něho náhradu.
- 7) Nájemce družstevního bytu nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v bytě bez souhlasu družstva, a to ani na svůj náklad. V případě porušení této povinnosti je družstvo oprávněno požadovat, aby nájemce provedené úpravy a změny bez odkladu odstranil.
- 8) V případě skončení nájmu nájemce odevzdá byt družstvu v den, kdy nájem končí. Byt je odevzdán, obdrží-li družstvo klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do bytu a v jeho užívání. Nájemce je povinen odevzdat byt ve stavu, v němž jej převzal, odstranit v bytě

změny, které provedl bez souhlasu družstva, pokud nesdělí družstvo nájemci, že odstranění změn nežádá. Změny provedené se souhlasem družstva odstraní nájemce, pokud si strany ujednaly, že při skončení nájmu nájemce uvede byt do původního stavu. Zařízení a předměty upevněné na zdech, podlaze a stropu bytu, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo poškození bytu nebo domu, přecházejí upevněním do vlastnictví družstva.

- 9) O nájmu družstevních nebytových prostorů platí přiměřeně ustanovení těchto stanov o nájmu družstevního bytu a ustanovení občanského zákoníku o nájmu prostoru sloužícího k podnikání.

Čl. 22

Nájemné a úhrada za plnění spojená s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru)

- 1) Nájemce družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) je povinen platit nájemné v poměrné výši nákladů a výdajů za správu, provoz a technické zhodnocení družstevního domu za stanovené období včetně tvorby dlouhodobé zálohy podle odstavce 3) a dále úhradu za plnění spojená s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru).
- 2) Celkovou výši nájemného a úhrad za poskytovaná plnění stanoví podle jiných právních předpisů a zásad schválených členskou schůzí představenstvo družstva.
- 3) Součástí nájemného je také pravidelný nebo jednorázový příspěvek určený na tvorbu dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice. Její výši stanoví představenstvo podle zásad schválených členskou schůzí v souladu s předpokládanými náklady na opravy a výdaji na dodatečné investice v domě (modernizace a rekonstrukce). Zůstatek dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice se převádí do příštího roku a nevypovídá se s nájemcem družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) ani při ukončení nájmu.
- 4) Nájemné spolu s úhradou za poskytovaná plnění se platí zálohově, a to měsíčně nejpozději do patnáctého dne příslušného měsíce.
- 5) Vyúčtování zálohy na nájemné za kalendářní rok provede družstvo se členem nejpozději do konce dubna následujícího roku. Dlouhodobá záloha tvořená podle odst. 3) se do vyúčtování nezahrnuje.
- 6) Vyúčtování záloh na plnění spojená s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) se provádí odděleně pro každý druh zálohy, a to nejpozději do čtyř měsíců po uplynutí zúčtovacího období, nestanoví-li jiný právní předpis jinak.
- 7) Přeplatek nebo nedoplatek z vyúčtování záloh podle odst. 5) a 6) je splatný nejpozději do tří měsíců po vyúčtování, nestanoví-li jiný právní předpis jinak. Přeplatek z nájemného podle odst. 5) může být převeden do dlouhodobé zálohy podle odst. 3). Při výplatě přeplatku nájemného nebo úhrad za plnění spojená s užíváním bytu (nebytového prostoru) má družstvo právo započíst své splatné pohledávky vůči nájemci družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru).
- 8) Nezaplatí-li nájemce družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) zálohu na nájemné a zálohu na poskytovaná plnění do pěti dnů po jejich splatnosti, je povinen zaplatit družstvu poplatek z prodlení, resp. úrok z prodlení stanovený jiným právním předpisem.
- 9) Neoznačená platba nájemného nebo úhrady za poskytovaná plnění se použije k úhradě nejstarší pohledávky družstva, kterou má z titulu nájmu tohoto družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru).

Část IV Orgány družstva

Čl. 23

Struktura orgánů a jejich jednání

- 1) Orgány družstva jsou:
 - a) členská schůze; a
 - b) představenstvo
- 2) Do orgánů bytového družstva mohou být voleni a členy těchto orgánů mohou být pouze členové bytového družstva.
- 3) Členem voleného orgánu může být pouze fyzická osoba, která dosáhla věku 18 let, která je plně způsobilá k právnímu jednání, která je bezúhonná ve smyslu zákona o živnostenském podnikání a u níž nenastala skutečnost, jež je překážkou provozování živnosti podle zákona o živnostenském podnikání. Členem voleného orgánu družstva nemůže být ten, kdo nesplňuje podmínky stanovené v ustanoveních o orgánech právnické osoby v zákoně a dále v zákoně č.89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „NOZ“).
- 4) Člen orgánu družstva je povinen dodržovat podmínky zákazu konkurence stanovené zákonem.
- 5) Funkční období členů volených orgánů se řídí zákonem a člen družstva může být zvolen členem voleného orgánu opětovně.
- 6) Člen orgánu družstva může z funkce odstoupit. Nesmí tak učinit v době, kdy je to pro bytové družstvo nevhodné. Své odstoupení oznámí písemným prohlášením doručeným tomu orgánu družstva, jehož je členem. Jeho funkce zaniká uplynutím jednoho měsíce od konání této členské schůze, není-li na žádost odstupujícího člena schválen jiný okamžik zániku jeho funkce.
- 7) Hlasování v orgánech družstva je veřejné. Každý člen voleného orgánu má při hlasování v tomto orgánu 1 hlas. O každém jednání orgánu družstva se pořizuje zápis.

Členská schůze

Čl. 24

Postavení a působnost členské schůze

- 1) Členská schůze je nejvyšším orgánem družstva.
- 2) Do výlučné působnosti členské schůze krom zákonem stanovené působnosti patří:
 - a) projednávat a schvalovat zprávy představenstva o činnosti družstva;
 - b) rozhodovat o základních koncepčních otázkách, schvalovat zásady hospodaření, zásady pro stanovení výše dalších členských vkladů podle článku 10 odst. 3), 4), rozhodovat o způsobu vypořádání rozdílu z vyúčtování záloh na nájemné;
 - c) schvalovat statuty fondů, rozhodovat o jejich použití
 - d) rozhodovat o změnách výše základního členského vkladu;
 - e) schvalovat zásady pro stanovení nájemného za užívání družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) a úhrad za plnění spojená s jejich užíváním a pro tvorbu a užití dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice podle článku 34;
 - f) stanovit výši úhrad za úkony družstva prováděné z podnětu nebo ve prospěch jednotlivého člena družstva;
 - g) rozhodovat ve věcech oprav prováděných nad rámec běžného rozsahu, ve věcech modernizace, rekonstrukce a podobných investičních akcí, včetně výběru dodavatele a ve věcech půjček či úvěrů, které mají být poskytnuty družstvu;

- h) rozhodovat o významných majetkových dispozicích, zejména schvalování použití finančních prostředků družstva nad 50.000,-Kč. Předchozí souhlas členské schůze není potřeba, hrozí-li vznik škody na majetku či zdraví.
- 3) Členská schůze si může vyhradit do své působnosti rozhodování i o dalších otázkách, které stanovy ani zákon do její působnosti nesvěřují, to neplatí, jestliže se jedná o záležitosti svěřené tímto zákonem do působnosti představenstva družstva.

Čl. 25

Svolání a usnášitelnost členské schůze

- 1) Jednání členské schůze svolává představenstvo za podmínek stanovených zákonem, podle potřeby a nebo vždy, je-li to v důležitém zájmu družstva.
- 2) Členská schůze musí být svolána, pokud o to požádá alespoň deset procent členů družstva, kteří mají nejméně jednu pětinu všech hlasů.
- 3) Svolavatel členské schůze nejméně patnáct dnů přede dnem konání členské schůze uveřejní pozvánku na členskou schůzi na internetových stránkách družstva a současně ji zašle členům na adresu uvedenou v seznamu členů. Uveřejněním pozvánky se pozvánka považuje za doručenou. Pozvánka musí být na internetových stránkách uveřejněna až do okamžiku konání členské schůze.
- 4) Členská schůze je schopna se usnášet, pokud je přítomna většina všech členů majících většinu všech hlasů, nevyžaduje-li zákon nebo stanovy účast členů majících vyšší počet hlasů. Členská schůze se usnáší většinou hlasů přítomných členů, nevyžaduje-li zákon nebo stanovy vyšší počet hlasů.
- 5) Souhlasu nadpoloviční většiny všech členů družstva je třeba v případě rozhodování o změně stanov, rozhodování o námitkách proti rozhodnutí představenstva, rozhodování ve věcech oprav prováděných nad rámec běžného rozsahu, ve věcech modernizace, rekonstrukce a podobných investičních akcí, včetně výběru dodavatele a ve věcech půjček či úvěrů, které mají být poskytnuty družstvu, rozhodovat o významných majetkových dispozicích, zejména schvalování použití finančních prostředků družstva nad 50.000,-Kč. Předchozí souhlas členské schůze není potřeba, hrozí-li vznik škody na majetku či zdraví.
- 6) Pokud členská schůze rozhoduje o schválení poskytnutí finanční asistence, o uhrazovací povinnosti člena, o zrušení družstva s likvidací, o přeměně družstva nebo o vydání dluhopisů, je členská schůze schopna se usnášet, pokud jsou přítomni alespoň dvě třetiny všech členů a usnesení musí být přijato alespoň dvěma třetinami přítomných členů.

Čl. 26

- 1) Při hlasování na členské schůzi má každý člen jeden hlas. Manželé (společní členové družstva) mají rovněž jeden hlas.
- 2) Člen družstva může písemně zmocnit jiného člena družstva nebo jinou osobu, aby jej na schůzi zastupovala. Plná moc pro zastupování na členské schůzi musí být písemná. Bližší podmínky pro zastupování upravuje ustanovení § 635 zákona.
- 3) O způsobu hlasování rozhoduje členská schůze.
- 4) Usnesení členské schůze družstvo zveřejní na informační desce družstva a způsobem pro družstvo obvyklým do sedmi dnů ode dne jeho přijetí, když informační deska se zpřístupňuje členům družstva prostřednictvím internetových stránek družstva, a to <http://www.praha-mecholupy.cz/ravennska.321-322/>

Čl. 27

Každý člen družstva, člen představenstva nebo likvidátor se mohou dovolávat neplatnosti usnesení členské schůze podle ustanovení občanského zákoníku o neplatnosti usnesení členské schůze spolku pro rozpor s právními předpisy nebo stanovami.

Čl. 28

Náhradní členská schůze

- 1) Není-li členská schůze usnášení schopná, svolá ten, kdo svolal původně svolanou členskou schůzi, je-li to stále potřebné, bez zbytečného odkladu náhradní členskou schůzi se stejným programem, a to stejným způsobem jako původně svolanou členskou schůzi a samostatnou pozvánkou.
- 2) Náhradní členská schůze je schopna se usnášet bez ohledu na počet přítomných.

Čl. 29

Rozhodování per rollam

- 1) Předseda družstva může rozhodnout, že se rozhodnutí členské schůze uskuteční per rollam.
- 2) V případě rozhodování per rollam zašle předseda družstva nebo osoba oprávněná ke svolání členské schůze všem členům písemný návrh rozhodnutí.
- 3) Návrh rozhodnutí obsahuje:
 - a) text navrhovaného rozhodnutí a jeho odůvodnění;
 - b) lhůtu pro doručení vyjádření člena, která činí 15 dnů od doručení návrhu členovi družstva;
 - c) podklady potřebné pro přijetí rozhodnutí;
- 4) Nedoručí-li člen ve lhůtě podle odst. 3) písm. b) předsedovi družstva písemný souhlas s návrhem usnesení, platí, že s návrhem nesouhlasí.
- 5) Vyžaduje-li zákon, aby rozhodnutí členské schůze bylo osvědčeno veřejnou listinou, musí vyjádření člena mít formu veřejné listiny, ve které se uvede i obsah návrhu rozhodnutí členské schůze, kterého se vyjádření týká.

Představenstvo

Čl. 30

- 1) Představenstvo je statutárním orgánem družstva a přísluší mu obchodní vedení družstva. Je voleno členskou schůzí družstva.
- 2) Představenstvo má 3 členy.
- 3) Představenstvo volí ze svých členů předsedu a dva místopředsedy představenstva. Za představenstvo, jménem družstva, jedná navenek předseda představenstva, v případě jeho nepřítomnosti místopředseda představenstva. Je-li však pro právní úkon představenstva předepsána písemná forma, je třeba vedle podpisu předsedy resp. místopředsedy ještě podpis dalšího člena představenstva.
- 4) Činí-li představenstvo jménem družstva právní úkon v písemné formě, je třeba podpisu předsedy představenstva a místopředsedy představenstva, v případě nepřítomnosti některého z nich podepisuje předseda nebo místopředseda spolu s dalším členem představenstva v pořadí určeném při zvolení členů představenstva.
- 5) Předseda představenstva organizuje a řídí jednání představenstva a organizuje a řídí běžnou činnost družstva.
- 6) Představenstvu náleží zejména tyto činnosti:
 - a) řídí činnost družstva a rozhoduje o všech záležitostech, které nejsou stanovami svěřeny jiným orgánům,
 - b) plní usnesení členské schůze a odpovídá ji za svou činnost,
 - c) projednává podněty a návrhy členů družstva a stížnosti nečlenů družstva, na něž je povinnost odpovědět do 30 dnů,
 - d) svolává členské schůze a připravuje pro ně podklady,
 - e) odpovídá za řádnou účetní závěrku a sestavuje výroční zprávu o hospodaření družstva, které předkládá členské schůzi k projednání,
 - f) projednává případy porušení či neplnění povinností členy družstva i nájemníky bytů a je oprávněno vydávat písemné výstrahy,
 - g) rozhoduje o vyloučení člena z družstva,
 - h) odpovídá za provoz, správu a vedení administrativy družstva,

- i) navrhuje obchodnímu rejstříku zápisy změn týkající se zapisovaných skutečností a zasílá příslušné doklady do sbírky listin, v souladu s příslušnými ustanoveními obchodního zákoníku.
 - j) rozhoduje o ostatních záležitostech, které výslovně nejsou v působnosti členské schůze podle těchto stanov a zákona.
- 7) Schůze představenstva svolává předseda. Předseda svolává všechny členy představenstva pozvánkou zaslanou prostřednictvím emailové elektronické pošty, není-li takto možné pozvánku členovi představenstva zaslat, pošle se pozvánka poštou. V pozvánce se uvádí datum, hodina a místo konání schůze představenstva a pořad jednání.
 - 8) Představenstvo se schází podle potřeby, zpravidla však jednou za 3 měsíce.
 - 9) Pro přijetí usnesení představenstva je třeba souhlasu nadpoloviční většiny všech jeho členů.
 - 10) Představenstvo se řídí zásadami a pokyny schválenými členskou schůzí, pokud jsou v souladu s právními předpisy a stanovami. Jejich porušení nemá vliv na účinky jednání členů představenstva vůči třetím osobám. Nikdo není oprávněn dávat představenstvu pokyny týkající se obchodního vedení družstva.
 - 11) Pro jakékoli objednávky zboží a služeb nad rámec plynoucí z existujících smluv (a jejichž finanční hodnota je do výše 50 000 Kč včetně) je nutný předběžný souhlas alespoň dvou členů představenstva udělený písemně nebo prostřednictvím emailové komunikace (emailový kontakt pro zaslání souhlasu: ravennska.321-322@praha-mecholupy.cz).

Část V

Hospodaření družstva

Čl. 31

Základní kapitál

- 1) Základní kapitál tvoří souhrn základních a dalších členských vkladů.
- 2) Členská schůze může rozhodnout o zvýšení nebo snížení základního členského vkladu podle zákona. Základní kapitál se eviduje podle jednotlivých členů.

Čl. 32

Způsob použití zisku a úhrada případné ztráty

- 1) Členská schůze se při projednání řádné účetní závěrky usnese na použití zisku, případně na způsobu úhrady ztrát.
- 2) Zisk družstva může být použit pouze k uspokojování bytových potřeb členů-nájemců bytů a k dalšímu rozvoji bytového družstva při uspokojování těchto bytových potřeb.
- 3) Zisk nelze rozdělit mezi členy, ledaže je jejich podíl na zisku převeden do dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice a použit podle čl. 34. V takovém případě se podíl členů na zisku určí podle stejného kritéria, podle kterého se podílejí na tvorbě této zálohy z nájemného.
- 4) Ztráta družstva se hradí podle usnesení členské schůze, a to z následujících zdrojů
 - a) z nerozděleného zisku minulých let,
 - b) ze zajišťovacích fondů, pokud byly usnesením členské schůze zřízeny,
 - c) uhrazovací povinností členů,
 - d) ze základního kapitálu formou snížení základního členského vkladu,
 - e) kombinací způsobů uvedených pod písm. a) až d).

Čl. 33

- 1) Bytové družstvo může vytvářet fondy družstva podle svých potřeb.
- 2) Nedělitelný fond se nevytváří.
- 3) Pravidla pro tvorbu a čerpání jednotlivých fondů určuje směrnice schválená členskou schůzí, a to v souladu se zákonem, jinými právními předpisy a s těmito stanovami.

Čl. 34

Dlouhodobá záloha na opravy a dodatečné investice

- 1) Záloha se tvoří pravidelnými i mimořádnými příspěvky z nájemného a převodem podílů členů na zisku čl. 32 odst. 3.
- 2) Záloha se používá na financování oprav, údržby, příp. dalších provozních nákladů a dále na financování výdajů spojených s pořízením pozemku příslušejícího k domu nebo financování technického zhodnocení domu při současném převodu zdrojů do fondu pořizovacích dalších členských vkladů nebo do fondu družstevní výstavby, není-li se členem uzavřena smlouva o dalším členském vkladu.
- 3) Způsob tvorby a použití zálohy podrobně upravují směrnice družstva.
- 4) Zálohu nebo její část lze v odůvodněných případech nájemci vrátit, rozhodne-li tak členská schůze.

Čl. 35

Fond pořizovacích dalších členských vkladů

- 1) Fond, který je součástí základního kapitálu, se tvoří pořizovacími dalšími členskými vklady podle článku 10 odst. 3), převodem zdrojů z dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice, jsou-li tyto zdroje použity na financování technického zhodnocení domu nebo k pořízení pozemku příslušejícího k domu anebo převodem zdrojů z fondu dodatečných členských vkladů podle čl. 36 odst. 2.
- 2) Fond se používá na financování výdajů spojených s pořízením družstevního domu a pozemku příslušejícího k domu nebo na financování technického zhodnocení domu. Fond se použije k úhradě ztráty družstva vzniklé převodem družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) a souvisejícího pozemku do vlastnictví člena podle jiného právního předpisu. Fond se dále snižuje při úplatném převodu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) a souvisejícího pozemku do vlastnictví člena podle zvláštního předpisu, je-li pořizovací další členský vklad započítán nabyvateli na úhradu kupní ceny, a při bezúplatném převodu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) podle jiného právního předpisu.
- 3) Fond se eviduje podle jednotlivých členů a podle bytů (nebytových prostorů) vč. příslušejícího pozemku, ke kterým se vztahuje.

Čl. 36

Fond dodatečných dalších členských vkladů

- 1) Fond, který je součástí základního kapitálu, se tvoří dodatečnými dalšími členskými vklady podle čl. 10 odst. 4).
- 2) Fond se používá na financování výdajů spojených s pořízením pozemku příslušejícího k domu nebo technického zhodnocení domu při současném převodu zdrojů do fondu pořizovacích dalších členských vkladů a dále k úhradě ztráty družstva. Fond se snižuje při použití jeho zdrojů na úhradu ztráty a při převodu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) do vlastnictví člena podle jiného právního předpisu, je-li dodatečný další členský vklad nabyvateli započítán na úhradu kupní ceny.
- 3) Fond se eviduje podle jednotlivých členů.

Část VI

Zrušení a zánik bytového družstva

Čl. 37

- 1) Družstvo se zrušuje právním jednáním, rozhodnutím orgánu veřejné moci nebo z dalších důvodů stanovených zákonem. O dobrovolném zrušení družstva rozhoduje členská schůze.

- 2) Po zrušení družstva se vyžaduje likvidace, ledaže celé jeho jmění nabývá právní nástupce. Zrušuje-li se družstvo při přeměně, zrušuje se bez likvidace dnem účinnosti přeměny.
- 3) Podíl člena 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. Pokud po uspokojení práv všech členů ohledně podílu na likvidačním zůstatku zůstanou nerozděleny ještě nějaké prostředky z likvidačního zůstatku, rozdělí se mezi členy rovným dílem.
- 4) V ostatním platí právní předpisy vztahující se také na likvidaci bytového družstva.

Čl. 38

Bytové družstvo zaniká výmazem z veřejného rejstříku.

Část VII

Přechodná a závěrečná ustanovení

Čl. 39

- 1) Rozhodnutí týkající se jednotlivých členů družstva jim musí být doručeno nebo oznámeno.
- 2) Má se za to, že došla zásilka odeslaná s využitím provozovatele poštovních služeb došla k adresátovi třetí pracovní den po odeslání, byla-li však odeslána na adresu v jiném státu, pak patnáctý den po odeslání.
- 3) Pro elektronickou komunikaci s externími subjekty i s členy družstva představenstvo zajišťuje schránku elektronické pošty (tzv. e-mail), která je zveřejněna na webových stránkách družstva.
- 4) Tyto stanovy byly schváleny usnesením členské schůze družstva dne 21.5.2014 jako změny dosavadních stanov a nabývají účinnosti dne 21.5.2014. Přijetím těchto stanov formou změny dosavadních stanov se družstvo podřizuje zákonu jako celku podle § 777 odst. 5 zákona. Na základě postupu podle předchozí věty nabývá změna dosavadních stanov družstva, provedená přijetím těchto stanov, účinnosti zveřejněním zápisu o podřízení se zákonu jako celku v obchodním rejstříku.