

# **S t a n o v y**

**Bytového družstva Masarykova 689,690 Neratovice  
se sídlem Neratovice, Masarykova 689**

**IČ 25678795**

Schválené členskou schůzí dne 7. prosince 2017

## **Část I.**

### **Základní ustanovení o družstvu**

#### **Čl. 1**

##### **Úvodní ustanovení**

1. Bytové družstvo (dále jen družstvo) je společenství neuzavřeného počtu pouze fyzických osob, založené na dobu neurčitou za účelem zajišťování bytových potřeb svých členů.
2. Družstvo je obchodní korporací, která má právní odpovědnost od svého vzniku do svého zániku.
3. Právní poměry družstva se řídí zákonem a těmito stanovami.

#### **Čl. 2**

##### **Firma, sídlo a vznik družstva**

1. Družstvo přijalo firmu: Bytové družstvo Masarykova 689,690 Neratovice
2. Sídlem družstva je Masarykova 689, Neratovice, okr. Mělník
3. Družstvo bylo založeno na ustavující schůzi dne 28.5.1998 a vzniklo dnem zápisu do obchodního rejstříku dne 3.7.1998

#### **Čl. 3**

##### **Předmět činnosti družstva**

1. Předmětem činnosti družstva je pronájem bytů a nebytových prostor.
2. V rámci předmětu činnosti družstva družstvo provozuje a spravuje bytové domy ve vlastnictví družstva, zajišťuje jejich údržbu a opravy, zabezpečuje plnění spojená s užíváním bytů a nebytových prostorů ve vlastnictví družstva, uzavírá smlouvy o nájmu družstevních bytů a nebytových prostor a jiné smlouvy související s předmětem činnosti.

#### **Čl. 4**

##### **Informační deska**

1. Družstvo zřizuje ve svém sídle informační desku přístupnou všem členům družstva. Informační deska je přístupná i prostřednictvím internetových stránek.

## Část II.

### Vznik členství v družstvu a vkladová povinnost

#### Čl. 5

##### Vznik členství

1. Členem družstva může být pouze zletilá fyzická osoba. Jako dědic družstevního podílu se může stát členem družstva i nezletilá fyzická osoba.
2. Členství právnické osoby v družstvu se vylučuje.
3. Členství v družstvu vzniká splněním všech podmínek členství stanovených zákonem, těmito stanovami a
  - a) při založení družstva dnem vzniku družstva
  - b) převodem nebo přechodem družstevního podílu
  - c) dnem rozhodnutí členské schůze o přijetí člena, nebo dnem uvedeným v tomto rozhodnutí.
4. Podmínkou vzniku členství v družstvu (mimo převodu nebo přechodu družstevního podílu) je splnění vkladové povinnosti k úhradě základního členského vkladu a dalšího členského vkladu.

#### Čl. 6

##### Vklady

1. Každý člen se podílí na základním kapitálu družstva základním členským vkladem, jehož výše činí 3.125,- Kč.
2. Každý člen se podílí na základním kapitálu družstva také dalším členským vkladem.
3. U zakládajících členů družstva – nájemců bytů činily další členské vklady tyto částky:
  - ☒ další členský vklad ve výši 151.330,- Kč se vztahoval k bytům č. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 v č.p. 689 a k bytům č. 1, 3, 4, 5, 6, 8 v č.p. 690
  - ☒ další členský vklad ve výši 129.130,-Kč se vztahoval k bytům č. 1 v č.p. 689 a č. 2 v č.p. 690
  - ☒ původní hodnota dalšího členského vkladu vztahující se k bytu č. 7 v č.p. 690 byla rozpočítána mezi ostatní další členské vklady
  - ☒ součet dalších členských vkladů představuje kupní cenu domů č.p. 689 a 690, ul. Masarykova, Neratovice, za kterou byly družstvem odkoupeny od Města Neratovice v rámci privatizace bytového fondu.
4. Přistupující člen družstva, jehož členství vzniká způsobem uvedeným v čl. 5 odst. 3 písm. c) stanov, je povinen uhradit základní členský vklad současně s podanou přihláškou. Výši dalšího členského vkladu stanoví členská schůze s přihlédnutím k tržnímu ocenění družstevního bytu, k němuž má vzniknout právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu. Tento další členský

vklad je přistupující člen povinen splatit na účet družstva do 30 dnů ode dne, kdy mu družstvo tuto výši oznámí.

5. Za trvání členství další členský vklad nelze vrátit, nebo vypořádat jeho část.

### **Část III.**

#### **Práva a povinnosti člena družstva a družstva**

##### **Čl. 7**

##### **Základní práva člena družstva**

1. Člen družstva má v souladu se zákonem a těmito stanovami zejména tato práva:
  - a) volit a být volen za předsedu družstva
  - b) účastnit se řízení a rozhodování v družstvu osobně nebo prostřednictvím svého zástupce
  - c) právo na informace o činnosti družstva a právo kontroly činnosti družstva způsobem upraveným stanovami
  - d) na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu
  - e) bez omezení převést svůj družstevní podíl na třetí osobu, pokud splňuje podmínky dané těmito stanovami pro přijetí za člena družstva
  - f) domáhat se u soudu nároků stanovených zákonem (členská žaloba, žaloba na neplatnost usnesení členské schůze)
  - g) nahlížet do seznamu členů a žádat vydání potvrzení o svém členství
  - h) právo na vypořádání členství (právo na vypořádací podíl a na podíl na likvidačním zbytku).

##### **Čl. 8**

##### **Základní povinnosti člena družstva**

1. Člen družstva má v souladu se zákonem a stanovami zejména tyto povinnosti:
  - a) dodržovat stanovy a plnit rozhodnutí orgánů družstva
  - b) oznámit a doložit družstvu každou změnu údajů evidovaných v seznamu členů družstva bez zbytečného odkladu poté, co změna nastala
  - c) řádně a včas hradit závazky vzniklé z členství v družstvu a z nájmu družstevního bytu
  - d) chránit majetek družstva, dodržovat v domě obecně závazné předpisy o bezpečnosti, o požární ochraně, o ochraně životního prostředí, nenarušovat dobré mravy a veřejný pořádek, užívat šetrně společné prostory a zařízení v domech ve vlastnictví družstva a
  - e) upozorňovat orgány družstva na závady v družstevních domech.

## Čl. 9

### Družstevní podíl

1. Družstevní podíl představuje práva a povinnosti člena plynoucí z členství v družstvu. Každý člen může mít pouze jeden družstevní podíl.
2. Je-li družstevní podíl součástí společného jmění manželů, vzniká tím společné členství manželů v družstvu. Družstevní podíl vůči družstvu spravuje kterýkoliv z manželů. Společné členství manželů zaniká vypořádáním společného jmění manželů nebo marným uplynutím lhůty pro jeho vypořádání podle občanského zákoníku.
3. Zastavit družstevní podíl nelze.

## Čl. 10

### Převod a přechod družstevního podílu

1. Člen družstva může družstevní podíl neomezeně převést na nabyvatele, který splňuje podmínky stanov pro přijetí za člena družstva.
2. Převodem družstevního podílu, s nímž byl spojen nájem družstevního bytu, dochází k převodu nájmu družstevního bytu včetně všech práv a povinností s tím spojených, a to včetně všech dluhů převodce vůči bytovému družstvu a dluhů bytového družstva vůči převodci, které souvisejí s užíváním družstevního bytu převodcem.
3. Právní účinky převodu družstevního podílu nastávají vůči družstvu dnem doručení účinné smlouvy o převodu družstevního podílu, ledaže tato smlouva stanoví účinky později. Za činnosti spojené s převodem vybírá družstvo administrativní poplatek, jehož výši stanoví usnesením členská schůze. Tento poplatek družstvu uhradí nový člen.
4. V případě převodu družstevního podílu mezi příbuznými v řadě přímé nebo mezi sourozenci se administrativní poplatek nevybírá.
5. Při úmrtí člena družstva družstevní podíl, který byl ve společném jmění manželů, přechází na pozůstalého manžela. Družstevní podíl, který nebyl ve společném jmění manželů, přechází na dědice zemřelého. Současně s ním přechází i nájem nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu včetně práv a povinností s tím spojených.

## Či. 11

### Seznam členů

1. Družstvo vede seznam členů, do kterého se zapisují skutečnosti požadované zákonem.
2. Člen družstva jako adresu pro doručování může uvést i svoji elektronickou (e-mailovou) adresu, na kterou mu pak družstvo zasílá všechny písemnosti družstva určené členovi vyjma písemností doručovaných do vlastních rukou. Společní členové družstva uvádějí jednu elektronickou adresu (zpravidla správce družstevního podílu).
3. Člen je povinen oznámit každou změnu údajů evidovaných v seznamu členů bez zbytečného odkladu a družstvo tuto změnu provede.

## Část IV.

### Práva a povinnosti vztahující se k družstevnímu bytu

## Či. 12

### Právo nájmu družstevního bytu

1. Člen družstva má právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu na dobu neurčitou.
2. Nájem družstevního bytu vzniká smlouvou o nájmu družstevního bytu uzavřenou mezi družstvem jako pronajímatelem a členem družstva jako nájemcem.
3. Člen družstva – nájemce bytu, který sám v bytě trvale nebydlí, může dát třetí osobě družstevní byt do podnájmu pouze s předchozím písemným souhlasem družstva.
4. Žádost o udělení souhlasu k podnájmu musí být písemná s uvedením osoby podnájemce a všech osob, které budou byt užívat. V písemném souhlasu si družstvo může vyhradit udělení předchozího souhlasu ke zvýšení počtu osob v podnájmu. Nevyjádří-li se družstvo k žádosti o podnájem do 1 měsíce ode dne doručení žádosti o udělení souhlasu, považuje se, že souhlas nebyl udělen.
5. Družstvo má právo požadovat, aby v družstevním bytě se souhlasem k podnájmu žil jen takový počet lidí, který je přiměřený velikosti bytu a k dodržování hygienických podmínek.
6. Přenechá-li člen družstva – nájemce bytu družstevní byt do podnájmu třetí osobě (podnájemci), odpovídá za plnění povinností spojených s užíváním bytu podnájemcem vůči družstvu sám.

## Čl. 13

### Práva a povinnosti spojená s nájmem družstevního bytu

1. Družstvo je povinno zajistit plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu.
2. Opravy v bytě související s jeho užíváním včetně zařizovacích předmětů a náklady spojené s běžnou údržbou bytu hradí člen družstva – nájemce bytu. Nezajistí-li včasné provedení oprav, je družstvo oprávněno opravy nebo údržbu zajistit samo na jeho náklad a od člena – nájemce požadovat náhradu účelně vynaložených nákladů.
3. Členská schůze může rozhodnout o poskytnutí příspěvku na obnovu zařizovacích předmětů v bytě.
4. Opravy a výměny společných elektrických, vodo-instalačních, kanalizačních a topných rozvodů, opravy a výměny domácích telefonů a rozvodů k nim, opravy a výměny bytových měřičů vody a tepla provádí a hradí družstvo. Toto ustanovení neplatí v případě, jestliže potřebu opravy nebo výměny způsobil člen družstva – nájemce, nebo osoby v družstevním bytě se zdržující.
5. Člen družstva – nájemce je povinen po předchozí výzvě umožnit přístup do bytu družstvem pověřených osob k provedení oprav, odečtu spotřeby vody a tepla, provedení kontroly stavu družstevního bytu.
6. Člen družstva – nájemce nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu bytu bez předchozího písemného souhlasu družstva.
7. V případě, že provedené stavební úpravy způsobí následně zhoršení stavu bytu, provede opravu člen družstva – nájemce na svoje náklady.
8. Člen družstva – nájemce má právo chovat v bytě zvíře, nepůsobí-li jeho chov ostatním nájemcům obtíže. Pokud vyvolá chov zvířete potřebu zvýšených nákladů na údržbu společných částí domu, uhradí nájemce tyto náklady družstvu.

## Čl. 14

### Nájemné a úhrady za plnění spojená s užíváním družstevního bytu

1. Výše nájemného a záloh na plnění spojená s užíváním družstevního bytu se sjednává ve smlouvě o nájmu družstevního bytu.
2. Členové, kteří jsou nájemci družstevních bytů, hradí v nájemném bytovém družstvu pouze účelně vynaložené náklady bytového družstva vzniklé při správě těchto družstevních bytů, včetně nákladů na opravy, modernizace a rekonstrukce domů, ve kterých se nacházejí a příspěvky na tvorbu dlouhodobého zdroje na opravy a investice těchto družstevních bytů.

3. Nájemné se platí zálohově (měsíčně), nejpozději do dvacátého dne příslušného měsíce.
4. Výše nájemného platí na období jednoho roku, zpravidla od 1.7. do 30.6. následujícího kalendářního roku, nerozhodne-li členská schůze jinak.
5. Členská schůze může rozhodnout o změně některé složky tvořící nájemné i v průběhu účtovaného období. O této změně informuje družstvo členy družstva – nájemce písemným oznámením nejpozději jeden měsíc před splatností nové výše nájemného.
6. Družstvo provede 1 x ročně vyúčtování záloh na plnění spojené s užíváním družstevního bytu v termínu dle příslušného právního předpisu. Přeplatek nebo nedoplatek z vyúčtování záloh je splatný v termínu dle příslušného právního předpisu.
7. Nezaplatí-li člen družstva-nájemce nájemné do 5ti dnů po jeho splatnosti, je povinen zaplatit družstvu poplatek z prodlení. Výše poplatku z prodlení je stanovena právním předpisem.

## **Část V.**

### **Zánik členství, vypořádací podíl a podíl na likvidačním zůstatku**

#### **Čl. 15**

##### **Zánik členství**

1. Členství v družstvu zaniká z důvodů stanovených zákonem a způsoby uvedenými v zákoně. V záležitostech zániku členství neupravených ve stanovách se postupuje podle zákona.
2. Vyloučit člena družstva lze podle zákona.
3. O udělení výstrahy rozhoduje předseda družstva. O vyloučení člena družstva z družstva rozhoduje předseda družstva po předchozí písemné výstraze.
4. Proti rozhodnutí o vyloučení může člen družstva podat námitky k členské schůzi a to ve lhůtě 30 (třiceti) dnů ode dne doručení písemného oznámení o vyloučení z družstva.



## Čl. 16

### Vypořádací podíl

1. Výše vypořádacího podílu činí součet základního členského vkladu a dalšího členského vkladu, který člen, nebo jeho předchůdce v souvislosti se vznikem členství uhradil.
2. Byl-li člen z družstva vyloučen, je vypořádací podíl splatný do 3 měsíců ode dne vyklizení a předání družstevního bytu, jehož byl vyloučený člen nájemcem.
3. Při výplatě vypořádacího podílu započte družstvo své splatné pohledávky vůči bývalému členu.

## Čl. 17

### Podíl na likvidačním zůstatku

1. Při zrušení družstva s likvidací má každý člen právo na podíl na likvidačním zůstatku, který se mu vyplátí v penězích.
2. Likvidační zůstatek se rozdělí mezi členy družstva do výše, v jaké splnili svou vkladovou povinnost k základnímu a dalšímu členskému vkladu. Nelze-li práva všech členů uspokojit v tomto rozsahu, uspokojí se poměrně.
3. Případný zbytek likvidačního zůstatku se rozdělí mezi členy rovným dílem.

## Část VI.

### Orgány družstva

## Čl. 18

### Přehled orgánů družstva

1. Orgány družstva jsou:
  - a) členská schůze
  - b) předseda družstva
2. Statutárním orgánem je předseda družstva. Volební období je na dobu pět let a může být volen opětovně.

## Čl. 19 Svolávání členské schůze a rozhodování

1. Členská schůze je nejvyšším orgánem družstva. Koná se nejméně 1 x za rok tak, aby její zasedání bylo ke konci kalendářního roku.
2. Předseda svolá členskou schůzi vždy, je-li to v důležitém zájmu družstva nebo na základě písemné žádosti podepsané nejméně jednou pětinou členů družstva.
3. Členská schůze se svolává pozvánkou uveřejněnou nejméně 15 dnů přede dnem konání schůze. Pozvánka obsahuje náležitosti stanovené zákonem. Uveřejněním pozvánky na internetových stránkách se pozvánka považuje za doručenou.
4. Každý člen družstva má při hlasování na členské schůzi jeden hlas. Jedná-li se o společné členy, mají jeden hlas dohromady.
5. Člen družstva se zúčastňuje členské schůze osobně nebo v zastoupení. Plná moc pro zastupování musí být písemná a musí z ní vyplývat, zda byla udělena pro zastoupení na jedné nebo více členských schůzích. Nikdo nesmí být na jednání členské schůze zmocněncem více než jedné třetiny všech členů družstva, jinak platí, že nemá pro jednání na členské schůzi udělenou žádnou plnou moc.
6. Plná moc pro zastupování s ověřeným podpisem se vyžaduje v případě
  - a) hlasování o změně stanov družstva
  - b) hlasování o přeměně družstva
  - c) hlasování o zrušení družstva s likvidací družstva
  - d) hlasování o schválení žádosti o poskytnutí úvěru na opravy domů.
7. Členská schůze je schopná se usnášet, pokud je přítomna většina všech členů majících většinu všech hlasů, pokud zákonem není stanoveno jinak.
8. Členská schůze se usnáší většinou hlasů přítomných členů, nevyžaduje-li zákon nebo stanovy vyšší počet hlasů.
9. V případech výslovně uvedených v zákoně je členská schůze schopná se usnášet, pokud jsou přítomni alespoň dvě třetiny všech členů a usnesení musí být přijato alespoň dvěma třetinami hlasů přítomných členů.
10. Není-li členská schůze schopna se usnášet, svolavatel bez zbytečného odkladu svolá náhradní členskou schůzi.

## Čl. 20

### Působnost členské schůze

1. Do působnosti členské schůze patří rozhodování v nejdůležitějších družstevních záležitostech, které jsou dány zákonem. V rámci toho členská schůze:
  - a) mění stanovy, nedochází-li k jejich změně na základě jiné právní skutečnosti
  - b) volí a odvolává předsedu družstva
  - c) schvaluje smlouvu o výkonu funkce předsedy družstva a jeho odměnu
  - d) schvaluje řádnou účetní uzávěrku, případně mezitímní účetní uzávěrku
  - e) projednává a schvaluje zprávy předsedy o činnosti družstva
  - f) předem schvaluje úplatná právní jednání družstva, jehož hodnota převyšuje částku 30.000,- Kč (třicet tisíc korun)
  - g) předem schvaluje právní jednání družstva, jímž se zřizuje zástavní právo k majetku družstva nebo zřizuje jiné zajišťovací či utvzovací právo k majetku družstva
  - h) předem schvaluje smlouvy o úvěry či zápůjčky, v nichž jako smluvní strana vystupuje družstvo, či jiná právní jednání, ve kterých bude družstvo vystupovat jako věřitel nebo jako dlužník
  - i) předem schvaluje právní jednání družstva, jímž se zřizuje věcné břemeno k majetku družstva
  - j) schvaluje výši příspěvků do fondu oprav
  - k) rozhoduje ve věcech rekonstrukce a modernizace domu
  - l) rozhoduje o námitkách člena proti rozhodnutí předsedy družstva o jeho vyloučení
  - m) rozhoduje o rozdělení zisku nebo úhradě ztráty
  - n) rozhoduje o uhrazovací povinnosti
  - o) rozhoduje o výši dalšího členského vkladu přistupujícího člena družstva
  - p) rozhoduje o přeměně družstva
  - q) rozhoduje o zrušení družstva s likvidací
  - r) volí a odvolává likvidátora a rozhoduje o jeho odměně
  - s) rozhoduje o dalších otázkách, které zákon nebo tyto stanovy svěřují do její působnosti.
2. Usnesení členské schůze se osvědčuje veřejnou listinou, jedná-li se o:
  - a) změnu stanov
  - b) přeměnu družstva
  - c) zrušení družstva s likvidací.

## Část VII.

### Závěrečná ustanovení

## Čl. 21

### Omezení hospodaření bytového družstva

1. Zisk družstva může být použit pouze k uspokojení bytových potřeb členů družstva a k dalšímu rozvoji družstva.
2. Družstvo nesmí převést vlastnické právo k budovám nebo pozemkům jimi zastavěnými, ledaže s podmínkami převodu předem souhlasí všichni členové družstva, kteří jsou nájemci družstevních bytů v těchto domech. Souhlas musí mít písemnou formu s úředně potvrzeným podpisem.
3. Družstvo nesmí zastavit nebo jinak zatížit budovy nebo pozemky jimi zastavěnými, ledaže s tím předem udělí souhlas alespoň dvě třetiny členů družstva, kteří jsou nájemci družstevních bytů v těchto domech. Souhlas musí mít písemnou formu s úředně potvrzeným podpisem.

## Čl. 22

### Doručování

1. Má-li člen družstva v seznamu členů uvedenou elektronickou adresu, jsou mu písemnosti doručovány na tuto adresu s výjimkou písemností určených do vlastních rukou.
2. Povinnost družstva doručit písemnost do vlastních rukou je splněna, jestliže adresát písemnost převzal a družstvo má doklad o jejím převzetí. Stejně účinky doručení nastanou i tehdy, jestliže provozovatel poštovních služeb vrátil zásilku jako nedoručenou.

## Čl. 23

### Výkladová ustanovení

1. Právní vztahy těmito stanovami neupravenými, se řídí obecně závaznými právními předpisy, zejména zákonem č. 90/2012 Sb. o obchodních korporacích a zákonem č. 89/2012 Sb. občanským zákoníkem.

## Čl. 24

### Změna a účinnost stanov

1. Tyto stanovy a to jako změna dosavadních stanov družstva přijatých na ustanovující schůzi družstva dne 28.5. 1998 byly schváleny usnesením členské schůze družstva konané dne 7. prosince 2017.
2. Změna stanov nabývá účinnosti dnem, kdy je členská schůze schválila všemi hlasy členů družstva, kteří ke dni přijetí změn těchto stanov mají s družstvem uzavřenou nájemní smlouvu na družstevní byt.
3. Účinnost těchto stanov je vázána na účinnost zákona 90/2012 Sb., zákona o obchodních korporacích a zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
4. Dojde-li ke změně stanov na základě právní skutečnosti, předseda družstva vyhotoví úplné znění stanov bez zbytečného odkladu poté, co se o této skutečnosti dozví. Všechny změny stanov a úplné znění stanov je předseda družstva povinen založit do sbírky listin vedené veřejným rejstříkem právnických a fyzických osob.

V Neratovicích dne 7. prosince 2017

  
**BYTOVÉ DRUŽSTVO**  
**MASARYKOVA 689, 690 NERATOVICE**  
**Masarykova 689, 277 11 Neratovice**  
**IČO: 25 67 87 95**