

# STANOVY

## Bytového družstva Hůrka Praha 13

---

### ČÁST PRVNÍ

#### Základní pojmy

##### Článek 1

#### Obchodní firma a sídlo družstva

1. Obchodní firma zní : „**Bytové družstvo Hůrka Praha 13**“.
2. Sídlem družstva je **Praha 13 – Stodůlky, 158 00, č.p. 2083/14, ul. Husníkova.**
3. Družstvo je právnickou osobou a zapisuje se do obchodního rejstříku.
4. Družstvo se zakládá na dobu neurčitou.

##### Článek 2

#### Úvodní ustanovení

1. Bytové družstvo Hůrka Praha 13 (dále jen družstvo) je zakládáno proto, aby v souladu s první etapou záměru prodeje obecních domů ve správě Městské části Praha 13 odkoupilo od této MČ dům č.p. 2083/14 v ulici Husníkova, v katastrálním území Stodůlky v Praze 13 a následně i pozemky, na kterých je tento dům postaven, tj. parc. č. 3000, taktéž v k.ú. Stodůlky v Praze 13.
2. Družstvo je společenství neuzavřeného počtu osob, založené za účelem zajišťování potřeb svých členů v oblasti bydlení. Činnost družstva je vyvíjena s cílem zajistit ve lhůtě sjednané v kupní smlouvě splacení kupní ceny budovy a následně převést družstevní byty do vlastnictví svých členů.
3. Družstvo je právnickou osobou. Za porušení svých závazků odpovídá celým svým majetkem.

##### Článek 3

#### Předmět činnosti družstva

1. Předmětem činnosti družstva je pronájem bytů a nebytových prostor se základními službami spojenými s pronájmem a řádným provozem nemovitostí, bytových a nebytových prostor.
2. Uvedenou definicí předmětu podnikání se rozumí zejména:
  - a) komplexní správa bytového domu včetně pozemku (jakmile bude ve vlastnictví družstva);
  - b) nakládání s uvolněnými byty a nebytovými prostory, zejména uzavírání nájemních smluv;
  - c) vymezení jednotek prohlášením vlastníka v bytovém domě a převádění bytových jednotek do vlastnictví podle zákona o vlastnictví bytů;
  - d) zajišťování základních služeb spojených s užíváním bytů, nebytových a společných prostor;
  - e) zabezpečování údržby, oprav, rekonstrukce a modernizace bytového domu;
  - f) zabezpečování provozu budovy a provádění kontrol jejich technického stavu.

## **Článek 4**

### **Zapisovaný základní kapitál**

1. Základní kapitál družstva je tvořen souhrnem základních členských vkladů, k jejichž splácení se členové družstva zavázali nebo které splatili při vstupu do družstva.
2. Do obchodního rejstříku se zapisuje základní kapitál družstva (zapisovaný základní kapitál) ve výši 50 000,- Kč (slovy: padesát tisíc korun českých)
3. Zapisovaný základní kapitál nesmí klesnout pod 50.000,- Kč. O zvýšení nebo snížení zapsaného základního kapitálu může rozhodnout pouze členská schůze.

## **Článek 5.**

### **Základní členský vklad**

1. Základní členský vklad je pro všechny členy družstva stejný a činí 2 500,- Kč. Po dobu trvání členství nemůže majetková účast člena v družstvu klesnout pod hodnotu základního členského vkladu. Splacení základního členského vkladu je podmínkou vzniku členství.
2. Další členské vklady jsou členové povinni splatit, aby družstvo shromáždilo potřebné prostředky k zaplacení kupní ceny. Členská schůze rozhodne o termínu a výši splátky dalších členských vkladů družstva tak, aby respektovala výši kupní ceny dle znaleckého posudku a velikosti bytů, které členové užívají v nájemním vztahu.
3. Členové neručí za závazky družstva. Na základě rozhodnutí členské schůze však mají členové vůči družstvu uhrazovací povinnost ke krytí ztrát družstva, a to až do výše trojnásobku členského vkladu, viz. § 222 odst. 2 Obchodního zákoníku.

## **Článek 6.**

### **Majetková účast člena družstva**

1. Majetkovou účast člena v družstvu tvoří základní členský vklad a další členské vklady.
2. Základní členský vklad podle čl. 5 odst. 1 je pro všechny členy stejný a je splatný v den přijetí uchazeče za člena družstva. Základní členský vklad při založení družstva je splatný ve lhůtě dle § 224 odst. 5 obch. zákoníku do 15 dnů od konání ustavující členské schůze družstva.
3. Další členský vklad na koupi bytového domu č.p. 2083/14 Husníkova představuje vklad člena do družstva a je dán procentem na celkové kupní ceně nemovitosti dle znaleckého posudku, vyčísleným v příloze seznamu členů družstva, které vede představenstvo.
4. Další členský vklad na koupi bytového domu č.p. 2083/14 Husníkova musí být splacen na základě kupní smlouvy, v termínu odsouhlaseném členskou schůzí.
5. Další členský vklad na koupi zastavěného pozemku na stavební parcele č.3000 k.ú. Stodůlky obec: Praha, LV č.1696 představuje vklad člena do družstva a bude dán procentem na celkové kupní ceně pozemku.
6. Další členský vklad na koupi zastavěného pozemku na stavební parcele č.3000 k.ú. Stodůlky obec: Praha, LV č.1696 musí být splacen na základě kupní smlouvy, v termínu odsouhlaseném členskou schůzí.

# ČÁST DRUHÁ

## Vznik a zánik členství

### Článek 7.

#### Vznik členství

1. S výjimkou případů nabytí členství v družstvu převodem či přechodem členství se členem družstva může stát pouze oprávněný nájemce bytu v domě č.p.2083/14 v ul. Husníkova v Praze 13.
2. Členství vzniká po splnění podmínek daných zákonem a těmito stanovami:
  - a) při založení družstva dnem vzniku družstva,
  - b) za trvání družstva,
    - aa) přijetím za člena na základě písemné členské přihlášky,
    - bb) převodem členství a přechodem členství,
    - cc) jiným způsobem stanoveným zákonem.
3. Zakládajícími členy družstva mohou být pouze fyzické osoby, oprávnění nájemci bytu v domě č.p. 2083/14 v Praze 13, Husníkova, katastrální území Stodůlky, za splnění podmínky uvedené v článku 5 odstavec 1 stanov a existence řádného nájemního vztahu k bytu, kteří ke dni podání přihlášky mají vyrovnány veškeré finanční závazky vyplývající z tohoto nájemního vztahu.
4. Nového člena podle odstavce 2 písm. b) ad aa) lze přijmout na základě písemné přihlášky a po splnění těchto podmínek:
  - a) souhlas s přijetím schválený představenstvem,
  - b) splacení základního členského vkladu podle čl. 5 těchto stanov současně s podáním přihlášky do družstva a zaplacení zápisného. V případě nepřijetí uchazeče za člena je mu základní členský vklad a zápisné vráceno do 30 dnů po rozhodnutí představenstva (členské schůze) o nepřijetí,
  - c) závazkem ke splacení dalšího členského vkladu ve výši a lhůtě určené představenstvem (členskou schůzí), to neplatí, jestliže člen nemá v družstvu byt.  
Členská schůze stanoví další podrobnosti svým usnesením.
5. Převodem podle odstavce 2 písm. b) ad bb) lze převést členská práva a povinnosti:
  - a) na jiného člena družstva či jinou osobu na základě písemné dohody, která nepodléhá souhlasu orgánu družstva. Účinky převodu nastávají dnem předložení smlouvy o převodu členství v družstvu či oznámení ve smyslu § 230 Obchodního zákoníku
  - b) převod členských práv a povinností je součástí dohody o výměně bytů a nastane dnem uskutečnění výměny,
  - c) členství v bytovém družstvu přechází na toho dědice, jemuž připadl základní členský vklad nebo členský podíl. To neplatí jedná-li se o společné členství manželů, kdy zůstává členem družstva pozůstalý manžel a jemu náleží členský podíl.

### Článek 8.

#### Společné členství manželů

1. Vznikne-li jednomu z manželů za trvání manželství právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, vznikne se společným nájmem bytu i společné členství manželů v družstvu.
2. Ze společného členství jsou členové oprávněni a povinni společně a nerozdílně. Společní členové mají při hlasování jeden hlas.
3. Právo společného členství vznikne také při převodu členství na jednoho z manželů.
4. Společné členství manželů podle bodu 1 a 3 nevznikne, jestliže manželé spolu trvale nežijí.

## Článek 9

### Přeměna členství

K přeměně členství dochází v těchto případech:

1. společné členství manželů se mění na samostatné členství jednoho z bývalých manželů
2. samostatné členství jednoho z manželů – společných nájemců družstevního bytu se výměnou družstevního bytu mění na společné členství manželů,
3. samostatné členství nájemníka družstevního bytu se převodem členských práv a povinností na jednoho z manželů za trvání manželství mění na společné členství manželů.

## Článek 10.

### Zánik členství

1. Členství v družstvu zaniká:
  - a) písemnou dohodou,
  - b) vystoupením,
  - c) vyloučením,
  - d) prohlášením konkursu na majetek člena,
  - e) zamítnutím návrhu na prohlášení konkursu pro nedostatek majetku člena,
  - f) pravomocným nařízením výkonu rozhodnutí postižením členských práv a povinností,
  - g) vydáním exekučního příkazu k postižení členských práv a povinností po právní moci usnesení o nařízení exekuce nebo zánikem družstva,
  - h) smrtí člena, pokud členství nepřešlo na dědice,
  - i) zánikem družstva,
  - j) zánikem podle zvláštního zákona (§ 24 odst. 9 zákona o vlastnictví bytů v úplném znění).
2. Písemná dohoda musí být podepsána příslušným členem družstva a nejméně dvěma členy představenstva a musí obsahovat časový údaj o dni, ke kterému členství zaniká a o dni, v němž dojde k vyklizení a předání bytu.  
Majetkové vypořádání se provede nejpozději za tři měsíce po řádné závěrce družstva za rok v němž členství zaniklo.
3. Vystoupením zaniká členství po uplynutí dvou měsíců; tato doba začíná prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení písemného oznámení o vystoupení z družstva. Oznámení lze odvolat jen písemně a se souhlasem družstva. Vypořádací podíl bude vyplacen po vyklizení a řádném předání bytu.
4. O vyloučení rozhoduje představenstvo družstva. Člen může být vyloučen, jestliže:
  - a) opětovně a přes písemnou výstrahu porušuje povinnosti uvedené v zákoně, ve stanovách a dalších vnitrodružstevních předpisech,
  - b) byl pravomocně odsouzen za úmyslný trestný čin, který spáchal proti družstvu nebo členu družstva,
  - c) je bez vážného důvodu v prodlení s předepsanými platbami po dobu 3 měsíců a nepožádal o odklad,
  - d) neuhradil další členský podíl na koupi bytového domu ve výši a ve lhůtě stanovené usnesením členské schůze
  - e) z dalších důvodů uvedených v zákoně či stanováchVyloučením zaniká členství dnem doručení písemného rozhodnutí členovi do vlastních rukou. Proti rozhodnutí o vyloučení se může člen odvolat k členské schůzi, odvolání má odkladný účinek. Právo na odvolání zaniká, není-li uplatněno do tří měsíců ode dne, kdy se člen dověděl nebo mohl dovědět o rozhodnutí o vyloučení.

O odvolání rozhoduje členská schůze nadpoloviční většinou přítomných členů. Konečné rozhodnutí o vyloučení podléhá soudnímu přezkoumání. Je-li rozhodnutí členské schůze v rozporu se stanovami nebo právními předpisy, soud na návrh člena, jehož se rozhodnutí týká, prohlásí rozhodnutí členské schůze za neplatné. Právo na podání návrhu o neplatnosti rozhodnutí členské schůze zaniká, není-li uplatněno do 3 měsíců, nejdéle však do 1 roku ode dne konání členské schůze, která vyloučení potvrdila, nebo – jestliže nebyla řádně svolána – ode dne, kdy se člen mohl dovědět o konání takovéto členské schůze. Je-li důvodem návrhu o neplatnosti rozhodnutí členské schůze skutečnost, že tvrzené rozhodnutí nebylo přijato členskou schůzí proto, že se o něm nehlasovalo, anebo že obsah tvrzeného rozhodnutí neodpovídá rozhodnutí, členskou schůzí přijatému, je možné podat návrh do 3 měsíců, ode dne, kdy se člen o tvrzeném rozhodnutí dozvěděl, nejdéle však do 1 roku ode dne faktického nebo tvrzeného konání členské schůze.

5. Jestliže byl zrušen konkurs na majetek člena z jiných důvodů než po splnění rozvrhového usnesení nebo pro nedostatek majetku, jeho členství se obnovuje. Jestliže již družstvo vyplatilo členovi vypořádací podíl, je povinen jej do 2 měsíců od zrušení konkursu družstvu vrátit. Toto platí obdobně i v případě pravomocného zastavení výkonu rozhodnutí postižením členských práv a povinností člena v družstvu nebo pravomocného zastavení exekuce podle zvláštního právního předpisu. (viz. § 231 Obchodního zákoníku)
6. Smrtí člena přecházejí členská práva na toho dědice, který zdědil členský podíl (podle čl. 7 odst. 4 písm. c), § 706 odst. 2 Občanského zákoníku. Do skončení dědického řízení uhrazuje povinné platby za zemřelého člena potenciální dědic nebo dědicové. Ve sporných dědických případech může družstvo rozhodnout, že bude povinné platby uhrazovat ze svých zdrojů do vydání pravomocného rozhodnutí o dědickém vypořádání. Tyto dlužné částky je povinen družstvu splatit oprávněný dědic, který zdědil členský podíl a stal se nájemcem družstevního bytu.
7. Společné členství manželů podle odstavce 1 zaniká úmrtím jednoho z manželů, dohodou rozvedených manželů, rozhodnutím soudu o zrušení práva společného nájmu bytu rozvedených manželů a písemným prohlášením manželů, že spolu trvale nežijí.
8. Společné členství manželů v družstvu zaniká také skončením členství, dohodou, vystoupením z družstva, vyloučením, zánikem družstva po ukončení likvidace a převedením bytu do vlastnictví.
9. Zánik společného členství musí být neprodleně oznámen představenstvu spolu s předložením kopií příslušných dokumentů.

## **Článek 11.**

### **Majetkové vypořádání při zániku členství**

1. Zánikem členství za trvání družstva vzniká bývalému členu nebo jeho dědicům nárok na vypořádací podíl. Vypořádací podíl se rovná výplatě majetkové účasti dosavadního člena družstva. Kromě nároku na výplatu vypořádacího podílu nemá bývalý člen nebo jeho dědicové nárok na jinou část majetku družstva.
2. Nárok na výplatu vypořádacího podílu vzniká uplynutím 3 měsíců po schválení řádné účetní závěrky za rok, ve kterém členství zaniklo. Pokud to hospodářská situace dovoluje, může družstvo uspokojit tento nárok nebo jeho části i dříve. Výplata členského podílu a jiného dalšího členského vkladu je vázána vždy na uvolnění bytu.
3. Při výplatě vypořádacího podílu započte družstvo své splatné pohledávky vůči bývalému členu.
4. Zánikem členství v důsledku převodu práv a povinností spojených s členstvím anebo výměny bytu nevzniká dosavadnímu členovi vůči družstvu nárok na vypořádací podíl. Vzájemné nároky si účastníci převodu nebo výměny vypořádají mezi sebou.

## **Článek 12.**

### **Seznam členů družstva**

1. Družstvo vede seznam všech svých členů a udržuje jej v souladu se skutečným stavem. Současně vede i seznam nájemců bytů a nebytových prostor – nečlenů družstva. Při nakládání s osobními údaji je družstvo povinno řídit se ustanovením zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů.
2. Do seznamu členů družstva se zapisuje:
  - a) jméno, příjmení, titul, datum narození (při společném členství data obou), bydliště,
  - b) datum vzniku členství v družstvu,
  - c) výše podílu na základním kapitálu družstva,
  - d) výše vkladů a výše splacení,
  - e) výše další majetkové účasti
  - f) označení bytu, ke kterému má člen právo nájmu,
  - g) datum zániku členství v družstvu, výše a datum splacení vypořádacího podílu, případně další rozhodné skutečnosti.
3. Představenstvo družstva umožní každému, kdo osvědčí právní zájem, aby do seznamu členů družstva nahlédl.
4. Člen družstva má právo nahlížet do té části seznamu členů, která se týká jeho členství, žádat o vydání potvrzení o svém členství a o obsahu jeho zápisu v seznamu členů družstva.

## **Článek 13.**

### **Nájemci bytů a nebytových prostor – nečlenové družstva**

1. Osoby, které ke dni vzniku družstva mají uzavřenou řádnou nájemní smlouvu k bytu v domě Husníkova 2083/14 a nestaly se členy družstva, zůstávají nájemci bytu – nečleny družstva.
2. Vztah mezi nájemci bytů a družstvem se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.
3. Vztah mezi nájemci nebytových prostor a družstvem se řídí příslušnými platnými právními předpisy.

## **Článek 14.**

### **Práva a povinnosti členů družstva**

1. Mezi práva člena družstva patří zejména:
  - a) právo volit a být volen do orgánů družstva a podílet se na řízení a kontrole činnosti družstva prostřednictvím jeho orgánů,
  - b) právo na uzavření nájemní smlouvy k bytu nebo nebytovému prostoru, který jako člen užívá či získá k němu nájemní právo vstupem do družstva,
  - c) právo na převod pronajatého družstevního bytu do vlastnictví
  - d) právo na zajištění služeb v souvislosti se správou, provozem a údržbou domu a bytu s výjimkou drobných oprav, které si člen hradí sám; co patří mezi drobné opravy, stanoví podrobně domovní řád a nájemní smlouvy,
  - e) právo požádat družstvo o pomoc při odstranění následků nezaviněných havárií a živelných pohrom v bytě a při nepříznivých životních situacích; podrobnosti stanoví usnesení členské schůze,
  - f) právo žádat svolání mimořádné členské schůze; písemnou žádost musí podepsat nejméně třetina členů družstva,

- g) právo na informace o činnosti orgánů družstva, o ročním vyúčtování záloh za služby, spojené s užíváním bytu (nebytového prostoru), stavu hospodaření družstva atd.,
- h) právo navrhnout soudu určení neplatnosti usnesení členské schůze pro rozpor s právními předpisy či stanovami. Návrh může člen podat, požádá-li o zaprotokolování námítky na členské schůzi, která usnesení přijala, nebo jestliže námítku oznámil představenstvu družstva do jednoho měsíce od data konání schůze. Návrh soudu lze podat do 1 měsíce od žádosti o zaprotokolování námítky nebo jejího oznámení představenstvu,
- i) každý člen družstva je oprávněn podat jménem družstva žalobu proti členovi představenstva nebo proti členovi jiného orgánu podílejícího se na řízení družstva nebo jeho organizační jednotky o náhradu škody, kterou družstvu způsobil. Jiná osoba než člen družstva, který žalobu podal nebo osoba jím zmocněná, nemůže v řízení činit úkony jménem družstva či za družstvo,
- j) další práva, vyplývající z příslušných ustanovení stanov družstva a ostatních vnitrodružstevních předpisů.

2. Mezi povinnosti členů družstva patří zejména :

- a) povinnost dodržovat závazky, vyplývající pro člena ze stanov a dalších vnitrodružstevních předpisů a z usnesení členských schůzí
- b) povinnost platit včas a řádně stanovené platby, Je-li člen v prodlení s placením a nepožádá včas o přiměřený odklad z vážných důvodů (nemoc atd.), bude mu účtován poplatek z prodlení podle nařízení vlády. Výčet poplatků za byt, služby, příspěvky do fondů družstva atd. a způsob jejich úhrady stanoví podrobně usnesení členské schůze,
- c) oznamovat družstvu bez zbytečného odkladu veškeré změny týkající se člena družstva a příslušníků jeho domácnosti, které jsou podstatné pro vedení členské a bytové evidence a rozúčtování náhrad za služby spojené s užíváním bytu, zejména počet osob, pobývajících v bytě člena déle než 3 měsíce v roce (nemusí jít o nepřetržitý pobyt).
- d) povinnost chránit majetek družstva, upozorňovat včas na závady a nutnost oprav; další podrobnosti stanoví usnesení členské schůze a domovní řád,
- e) povinnost člena zajišťovat na svůj náklad drobné opravy a běžnou údržbu bytu (nebytového prostoru), který užívá,
- f) povinnost zachovávat dobré mravy a nenarušovat vzájemné vztahy s ostatními členy družstva.
- g) účastnit se jednání a rozhodování členské schůze
- h) oznámit družstvu uzavření smlouvy o podnájmu bytu a to nejpozději do 3 (tří) dnů od jejího uzavření. Oznámení musí obsahovat údaje o podnajímcí a počtu osob bydlících s ním ve společné domácnosti. v případech, kdy tak rozhodne členská schůze, umožnit určenému orgánu družstva po předchozím oznámení zjištění technického stavu bytu,
- i) na své náklady neprodleně odstranit závady a škody, které způsobil na družstevním majetku on sám nebo osoby s ním bydlící,
- j) platit členskou schůzí určené platby:
  - na zaplacení kupní ceny domu a kupní ceny pozemku,
  - do rezervy na opravu a údržbu domu,
  - do dalších fondů podle rozhodnutí členské schůze,
  - na úhradu dalších závazků družstva (např. pojištění),
- k) platit úhrady za služby spojené s užíváním bytu a domu a zálohy na ně.

3. Člen družstva je povinen za účelem povinností družstva provést opravy nebo v případě havárie na výzvu představenstva zpřístupnit byt a umožnit opravu.

4. Člen družstva nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu bytu bez souhlasu družstva a vydaného stavebního povolení (ohlášení stavebních úprav a udržovacích prací stavebnímu úřadu) a to ani na svůj náklad. Člen družstva je povinen zajistit odstranění závad nebo poškození domu, které způsobil dodavatel stavebních prací v souvislosti se stavebními úpravami.

5. Další podrobnosti týkající se práv a povinností členů družstva upravuje domovní řád a další usnesení schválená členskou schůzí.

## **Článek 15.**

### **Nájemní smlouvy**

1. S každým nájemcem družstevního bytu uzavře družstvo nájemní smlouvu o užívání bytu (nebytových prostor). Nájemní smlouva musí mít písemnou formu.
2. Není-li doba nájmu dohodnuta, má se za to, že smlouva o nájmu byla uzavřena na dobu neurčitou.
3. Členovi vzniká právo na uzavření nájemní smlouvy:
  - a) vznikem družstva
  - b) přijetím za člena družstva
  - c) převodem členských práv
  - d) na základě schválené a uskutečněné výměny bytu spojené s převodem členských práv a povinností
  - e) dědictvím členského podílu
4. Nájemní smlouva členů družstva bude kromě obligatorních náležitostí podle hlavy sedmé občanského zákoníku obsahovat označení bytu (nebytového prostoru), jeho příslušenství, rozsah jeho užívání a placení dalších plateb a poplatků souvisejících s nájmem bytu (nebytového prostoru), službami, správou a opravami domu atd.
5. Nové nájemní smlouvy budou uzavřeny do 6 měsíců od dne, kdy se družstvo stane vlastníkem domu na základě kupní smlouvy. To platí i v případě, že dojde ke vzniku členství za trvání družstva u nových členů.
6. Výši nájemného a další podmínky nájmu u nájemních smluv s nájemci družstevních bytů, kteří nejsou členy družstva, upravuje v rámci obecně závazných právních předpisů družstvo rozhodnutím členské schůze.

## **Článek 16.**

### **Drobné opravy v bytě a náklady spojené s běžnou údržbou**

1. Veškeré drobné opravy v bytě související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou hradí nájemce (společní nájemci), kromě elektrických, vodoinstalačních, kanalizačních, plynových a topných rozvodů (včetně topných těles) až po bytové měřiče, společné televizní antény, domácích telefonů a zařízení pevně spojených se stavbou. V pochybnostech a zvláštních případech rozhoduje členská schůze.
2. Náklady běžné údržby družstevního bytu hradí každý člen sám.

## **Článek 17.**

### **Výměna bytu**

1. Nájemce bytu může uzavřít dohodu o výměně bytu. Dohoda o výměně bytu podléhá souhlasu představenstva. Souhlas i dohoda musí mít písemnou formu. Součástí dohody o výměně bytu musí být smlouva účastníků výměny o převodu členských práv a povinností.
2. Odepře-li družstvo dát souhlas s výměnou bytu, může soud svým rozhodnutím na návrh nájemce nahradit vůli družstva
3. Při výměně bytu v rámci Bytového družstva Hůrka Praha 13 nabývá dohoda platnosti dnem, kdy nabude právní moci rozhodnutí představenstva o souhlasu s výměnou. Jde-li o výměnu bytů v různých družstvech nebo o výměnu bytu družstevního za nedružstevní, nabývá dohoda platnosti dnem, kdy bude dán souhlas posledním oprávněným pronajímatelem.



## Článek 18.

### Zánik nájmu bytu

1. Nájem družstevního bytu, jehož nájemce je člen družstva zaniká:
  - a) zánikem členství nájemce družstevního bytu
  - b) písemnou dohodou mezi družstvem a členem - nájemcem družstevního bytu ke dni stanoveném v dohodě
  - c) písemnou výpovědí člena - nájemce družstevního bytu, ve kterém musí být uvedena lhůta, kdy má nájem skončit, a to nejméně tři měsíce tak, aby skončila ke konci kalendářního měsíce; není-li lhůta uvedena, skončí nájem bytu posledním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž výpověď došla družstvu,
  - d) výpovědí nájmu družstevního bytu s přivolením soudu podle §711 odst. 1, písm. c,d,e,g,h občanského zákoníku
  - f) převedením bytu do vlastnictví člena
2. Nájem bytu nájemce – nečlena družstva zaniká obdobně z důvodů uvedených v bodě 1. písm. b), c) a d). V případě, že nájem byl sjednán na dobu určitou, zaniká nájem uplynutím doby na kterou byl uzavřen.
3. Poskytování bytových náhrad při výpovědi z nájmu bytu upravuje občanský zákoník.

## ČÁST TŘETÍ

### Orgány družstva a jejich kompetence

## Článek 19.

### Obecná ustanovení

1. Orgány družstva tvoří:
  - a) členská schůze,
  - b) představenstvo,
  - c) kontrolní komise
2. Do orgánů družstva mohou být voleni jen členové družstva starší 18 let (a zástupci právnických osob), kteří jsou členy družstva. Za právnickou osobu jedná jí zmocněná fyzická osoba (jen pro případy, že stanovy umožňují členství právnických osob).
3. Funkční období členů představenstva a kontrolní komise je tři roky. Členové orgánů mohou být opětovně voleni. Funkční období členů uvedených orgánů se počítá individuálně, jestliže člen představenstva nebo kontrolní komise zemře, vzdá se funkce, je odvolán nebo jinak skončí jeho funkční období musí příslušný orgán zvolit do tří měsíců nového člena, v ostatním platí ustanovení § 243 odst. 8 Obchodního zákoníku. Funkce člena orgánu počíná dnem volby případně dnem účinnosti zániku funkce dosavadního člena orgánu, pokud s volbou vysloví volený člen souhlas.
4. Člen družstva, který je do své funkce zvolen, může z funkce odstoupit na základě písemného oznámení doručeného orgánu, který jej zvolil. Jeho funkce končí dnem, kdy oznámení o odstoupení projedná orgán jehož je členem, nejdéle však uplynutím jednoho měsíce od doručení tohoto oznámení.
5. Člen orgánu popř. všichni jeho členové mohou být ze své funkce odvoláni tím orgánem, který je do funkce zvolil. Ke dni účinnosti odvolání musí být zvolen nový člen, případně celý orgán, který byl z funkce odvolán.

6. Funkce členů představenstva a členů kontrolní komise jsou vzájemně neslučitelné. Členy představenstva a členy kontrolní komise nemohou být v jednom volebním období blízcí příbuzní.
7. Pokud zákon nebo tyto stanovy neurčují požadavek kvalifikované většiny pro jednání a pro přijetí usnesení orgánů družstva, vyžaduje se pro platnost usnesení těchto orgánů jejich řádné svolání, přítomnost nadpoloviční většiny členů orgánů a souhlas většiny hlasů přítomných členů.
8. O každém jednání orgánů družstva se pořizuje zápis podle čl. 20 odst. 7, který musí být podepsán předsedou orgánu a jeho dalším členem. Bližší podrobnosti o orgánech družstva stanoví jednací řád.
9. Členové orgánů družstva musí vykonávat svou funkci v orgánu osobně a taktéž hlasovat, s výjimkou hlasování na členské schůzi podle článku 20 odst. 3.

## **Článek 20.**

### **Členská schůze**

1. Nejvyšším orgánem družstva je členská schůze. Schází se nejméně dvakrát za rok, vždy však do jednoho měsíce po sestavení řádné účetní závěrky. Členská schůze je usnášeníschopná, účastní-li se jí nadpoloviční většina členů družstva.
2. Členskou schůzi svolává představenstvo družstva. Den a místo konání členské schůze musí být členům družstva oznámeno písemnou pozvánkou s uvedením programu do osmi dnů před konáním schůze. Na žádost jedné třetiny členů družstva nebo kontrolní komise, zařadí představenstvo jimi určenou záležitost na pořad jednání členské schůze.  
Členskou schůzi je představenstvo povinno svolat vždy, nesnese-li věc podle představenstva odkladu anebo požádá-li o to písemně kontrolní komise nebo jedna třetina členů družstva. Jestliže představenstvo nesvolá členskou schůzi tak, aby se konala do 40 dnů od doručení žádosti, je osoba písemně pověřená osobami nebo orgánem, který požadoval svolání členské schůze, oprávněna svolat členskou schůzi sama. Členové představenstva jsou společně a nerozdílně povinni vydat této osobě na její žádost seznam členů.
3. Každý člen družstva má jeden hlas; to se týká i společných členů. Člen se může nechat při hlasování zastoupit jiným členem nebo jinou osobou na základě písemného zmocnění. Zmocněnec může zastupovat nanejvýš tři členy.
4. K platnosti usnesení členské schůze je třeba souhlasu nadpoloviční většiny přítomných členů. K rozhodnutím o založení družstva, přijetí a vyloučení člena, změny stanov, zániku, sloučení či rozdělení družstva, zvýšení či snížení zapisovaného základního kapitálu a schválení výroční zprávy je třeba dvoutřetinové většiny hlasů všech členů.
5. Do působnosti členské schůze patří zejména:
  - a) přijímat a měnit stanovy se souhlasem dvoutřetinové většiny přítomných členů,
  - b) volit a odvolávat členy představenstva a kontrolní komise,
  - c) schvalovat řádnou účetní závěrku, zprávu o hospodaření družstva a užití zisku a výroční zprávu,
  - d) rozhodovat o úhradě ztrát družstva členy ve smyslu čl. 5 odst. 3,
  - e) rozhodovat o zvýšení či snížení zapisovaného základního kapitálu,
  - f) schvalovat usnesení družstva, domovní řád, jednací řád, volební řád a další dokumenty,
  - g) rozhodovat o základních otázkách koncepce rozvoje družstva,
  - h) rozhodovat o splnutí, sloučení, přeměně, rozdělení a o jiném zrušení družstva nebo o změně právní formy,
  - j) rozhodovat o dalších otázkách, pokud tak stanoví zákon, stanovy, anebo pokud si rozhodování o některé věci vyhradila.

6. Není-li členská schůze usnášeníschopná, svolá představenstvo náhradní schůzi tak, aby se konala do tří týdnů od termínu původní řádné schůze. Náhradní členská schůze musí být svolána novou pozvánkou s nezměněným pořadem jednání. Pozvánka musí být odeslána nejpozději do 15 dnů ode dne, na který byla svolána původní členská schůze, nejpozději však 10 dnů před termínem konání náhradní členské schůze. Náhradní členská schůze je schopna se usnášet bez ohledu na počet přítomných členů (ustanovení odst. 1).
7. O průběhu jednání členské schůze se pořizuje zápis, který musí obsahovat:
  - a) datum a místo konání schůze,
  - b) přijatá usnesení,
  - c) výsledky hlasování,
  - d) nepřijaté námítky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování.Přílohu zápisu tvoří seznam účastníků schůze, pozvánka na ni a podklady, které byly předloženy k projednávaným bodům. Každý člen má právo vyžádat si zápis a jeho přílohy k nahlédnutí. V zápise se uvedou i stanoviska menšiny členů či jednotlivých členů, jestliže tito o to požádají. Zápis musí být podepsán dvěma zvolenými ověřovateli zápisu.
8. Ustavující členská schůze na počátku svého jednání zvolí předsedu schůze, zapisovatele a dva ověřovatele zápisu.
9. Na návrh člena družstva vysloví soud neplatnost usnesení členské schůze, pokud je toto v rozporu s právními předpisy nebo stanovami družstva. Návrh soudu může člen podat, požádal-li o zaprotokolování námítky na členské schůzi, která usnesení přijala, nebo jestliže námítku oznámil představenstvu do jednoho měsíce od konání této schůze, a nebyla-li řádně svolána do jednoho měsíce ode dne, kdy se o jejím konání dověděl, nejdéle však do jednoho roku od konání členské schůze. Návrh soudu lze podat do jednoho měsíce ode dne, kdy člen požádal o zaprotokolování námítky nebo od oznámení námítky představenstvu.  
Je-li důvodem návrhu o neplatnosti rozhodnutí členské schůze skutečnost, že tvrzené rozhodnutí nebylo přijato členskou schůzí proto, že se o něm nehlasovalo, anebo že obsah tvrzeného rozhodnutí neodpovídá rozhodnutí, členskou schůzí přijatému, je možné podat žalobu do 1 měsíce ode dne, kdy se člen o tvrzeném rozhodnutí dověděl, nejdéle však do 1 roku ode dne faktického nebo tvrzeného konání členské schůze.

## **Článek 21.**

### **Představenstvo družstva**

1. Představenstvo je statutárním orgánem družstva, které:
  - a) řídí činnost družstva a rozhoduje o všech záležitostech, které nejsou stanovami svěřeny jiným orgánům,
  - b) plní usnesení členské schůze a odpovídá jí za svou činnost,
  - c) projednává podněty, návrhy a stížnosti kontrolní komise, členů družstva (popř. nečlenů družstva), na něž je povinno odpovědět do 30 dnů po zasedání představenstva,
  - d) svolává členské schůze a připravuje pro ně podklady,
  - e) odpovídá za řádnou účetní závěrku a sestavuje výroční zprávu o hospodaření družstva, které předkládá kontrolní komisi k projednání a členské schůzi ke schválení; odpovídá za předání listin, které se zakládají do sbírky vedené rejstříkovým soudem
  - f) projednává případy porušení či neplnění povinností členy družstva i nájemníky a je oprávněno vydávat písemné výstrahy,
  - g) odpovídá za provoz, správu a vedení administrativy družstva,
  - h) oznamuje obchodnímu rejstříku změnu stanov a další zapisované skutečnosti
  - i) vede seznam členů družstva podle čl. 12.

2. Představenstvo má 3 členy a volí si ze svých členů předsedu družstva a 2 místopředsedy na volební období. Předseda jedná za představenstvo navenek, je-li však pro právní úkon, který činí představenstvo, předepsána písemná forma, je třeba podpisu alespoň dvou členů představenstva. Předseda dále organizuje a řídí činnost představenstva a svolává jej. V době jeho nepřítomnosti ho zastupuje místopředseda.
3. Představenstvo se schází podle potřeby, nejméně však 2x za rok. Je povinno se sejít do 30 dnů od doručení podnětu kontrolní komise, jestliže na její výzvu nedošlo k nápravě nedostatků. Pro přijetí usnesení představenstva je třeba souhlasu nadpoloviční většiny jeho členů.
4. Předseda družstva organizuje a řídí jednání představenstva i běžnou činnost družstva.
5. Pro členy představenstva, popř. i jiných orgánů podílejících se na řízení družstva, platí obdobně § 193 odst. 2, § 194 odst. 2 věta první až pátá věta a odstavce 4 až 7 obchodního zákoníku.

## **Článek 22.**

### **Kontrolní komise**

1. Kontrolní komisi tvoří 3 členové, volení členskou schůzí. Pouze jí je kontrolní komise odpovědná, na ostatních orgánech družstva je nezávislá. Kontrolní komise se schází nejméně jednou za tři měsíce.
2. Mezi pravomoci kontrolní komise patří:
  - a) volit ze svých členů předsedu a místopředsedu,
  - b) kontrolovat veškerou činnost družstva a jeho orgánů a k tomu účelu si vyžadovat od představenstva jakékoli informace o hospodaření družstva,
  - c) uplatňovat nároky družstva z odpovědnosti členů představenstva za škodu,
  - d) projednávat stížnosti členů družstva,
  - e) vyjadřovat se k řádné účetní závěrce a návrhu na rozdělení zisku nebo úhrady ztráty družstva,
  - f) na zjištěné nedostatky upozorňovat představenstvo a dožadovat se zjednání nápravy.
3. Kontrolní komise je oprávněna vyžadovat si u představenstva jakékoli informace o hospodaření družstva. Představenstvo je povinno bez zbytečného odkladu oznámit kontrolní komisi všechny skutečnosti, které mohou mít závažné důsledky v hospodaření nebo postavení družstva a jeho členů. Pro členy kontrolní komise platí obdobně ustanovení obchodního zákoníku, uvedená v čl. 21 odst. 5.

## **Článek 23.**

### **Odměny členům orgánů družstva**

Členská schůze může za vykonávání volených funkcí stanovit usnesením finanční odměnu členům orgánů jako odměnu za výkon funkce.

# ČÁST ČTVRTÁ

## Hospodaření družstva

### Článek 24.

#### Základní kapitál družstva

1. Základní kapitál družstva tvoří souhrn členských vkladů, k jehož splacení se členové zavázali. Jeho součástí je i zapisovaný základní kapitál dle článku 4 těchto stanov.
2. Základní kapitál se zvyšuje nebo snižuje přijetím nových členů, resp. vypořádáním bývalých členů.
3. Další členský vklad nových členů družstva je splatný podle čl. 6 odst. 1, Představenstvo může výjimečně povolit odklad nebo splátky dalšího členského vkladu podle čl. 6 na základě dohody.
4. Výše základního kapitálu družstva nesmí klesnout pod 50 000,- Kč.

### Článek 25.

#### Fondy družstva

1. Družstvo vytváří povinně tyto fondy:
  - a) nedělitelný fond,
  - b) dlouhodobá záloha na opravy a investice,
  - c) pořizovací fond sloužící k úhradě kupní ceny bytového domu a zastavěného pozemku.
2. Družstvo může zřídit i další fondy na základě usnesení členské schůze.
3. Způsob tvorby a použití fondů a dlouhodobé zálohy je upraven usnesením příslušného orgánu družstva.

### Článek 26.

#### Nedělitelný fond

1. Družstvo zřizuje při svém vzniku ve smyslu § 235 obch. zákoníku nedělitelný fond zvláštním příplatkem každého člena ve výši 250 Kč. Tento fond družstvo doplňuje nejméně o 10 % z čistého ročního zisku, a to až do doby, než výše nedělitelného fondu dosáhne částky rovnající se polovině zapisovaného základního kapitálu.
2. Nedělitelný fond se nesmí použít za trvání družstva k rozdělení mezi členy, ani se k němu nepřihlíží při výpočtu vypořádacího podílu člena. Tento fond lze použít jen ke krytí ztrát družstva.

### Článek 27.

#### Dlouhodobá záloha na opravy a dodatečné investice

1. Dlouhodobá záloha se tvoří pravidelnými a mimořádnými - jednorázovými příspěvky z nájemného.
2. Dlouhodobá záloha se používá k financování oprav, údržby a dalších provozních nákladů a na financování investičních výdajů.
3. Způsob tvorby a použití zálohy podrobně upravují směrnice družstva, o kterých rozhoduje usnesením členská schůze družstva.

## **Článek 28.**

### **Rozdělení zisku**

1. Usnese-li se členská schůze při projednání řádné účetní závěrky o rozdělení zisku mezi členy, určuje se podíl člena na zisku poměrem výše splaceného vkladu člena ke splaceným vkladům všech členů. U členů, jejichž členství v rozhodném roce trvalo jen část roku, se tento podíl úměrně krátí.

## **Článek 29.**

### **Vedení účetnictví**

1. Za hospodaření družstva odpovídá představenstvo družstva, které založí a vede účet u peněžního ústavu.
2. Družstvo vede podvojný účetnictví v souladu s příslušnými obecně závaznými právními předpisy.

## **Článek 30.**

### **Řádná účetní závěrka a výroční zpráva o hospodaření**

1. Družstvo je povinno sestavit za každé účetní období řádnou účetní závěrku.
2. Spolu s řádnou účetní závěrkou navrhne představenstvo členské schůzi ke schválení i způsob rozdělení a užití zisku, případně způsob úhrady ztráty.
3. Členové družstva si mohou vyžádat řádnou účetní závěrku a návrh na rozdělení zisku a úhrady ztráty k nahlédnutí.
4. Představenstvo je povinno vypracovat každý rok řádnou účetní závěrku, kterou předkládá k projednání členské schůzi, a to nejpozději do konce pololetí následujícího účetního období.

## **Článek 31.**

### **Převod bytu do vlastnictví člena družstva**

1. Po splnění všech podmínek a závazků vyplývajících pro člena družstva z kupní smlouvy uzavřené mezi družstvem a Městskou částí Praha 13 může člen požádat o bezúplatný převod družstevního bytu, jehož je nájemcem, do svého vlastnictví.
2. Družstvo se zavazuje zajistit provedení úkonů vyplývajících ze zákona č. 72/1994 Sb. (zákon o vlastnictví k bytům). Zejména vypracuje Prohlášení vlastníka budovy, kterým vymezí jednotlivé bytové a nebytové jednotky a předloží je k registraci příslušnému katastrálnímu úřadu, a dále připraví návrh smlouvy o převodu vlastnictví bytové jednotky. Družstvo je povinno smlouvu o převodu vlastnictví bytové jednotky s nájemcem předmětného bytu uzavřít bez zbytečného odkladu po splnění všech zákonných předpokladů.
3. Před uzavřením smlouvy o převodu družstevního bytu do vlastnictví člena je člen družstva povinen uhradit družstvu účelně vynaložené náklady, které družstvu v souvislosti s převodem bytu vznikly. O výši těchto nákladů rozhoduje členská schůze na základě návrhu připraveného představenstvem.

## **Článek 32.**

### **Zánik, zrušení, likvidace a změna právní formy družstva**

1. Družstvo zaniká výmazem z obchodního rejstříku.
2. Družstvo se zrušuje:
  - a) usnesením členské schůze,
  - b) zrušením konkursu po splnění rozvrhového usnesení nebo zrušením konkursu z důvodu, že majetek úpadce nepostačuje k úhradě nákladů konkursu, anebo zamítnutím návrhu na prohlášení konkursu pro nedostatek majetku,
  - c) rozhodnutím soudu (soud může na návrh státního orgánu, orgánu nebo člena družstva nebo osoby, která osvědčí právní zájem, rozhodnout o zrušení družstva a jeho likvidaci ve smyslu § 257 obchodního zákoníku),
  - d) jiným způsobem, který stanoví zákon.
3. Rozhodnutí členské schůze o zrušení se osvědčuje notářským zápisem. Zrušené družstvo vstupuje do likvidace podle platných právních předpisů. Při likvidaci se použije přiměřeně ustanovení § 70 - 75 b) obchodního zákoníku.
4. Družstvo může změnit právní formu na obchodní společnost. Člen družstva, který se změnou právní formy při hlasování členské schůze nesouhlasil, má právo na vypořádání.

## **Článek 33.**

### **Sloučení, splynutí a rozdělení družstva**

Schválí-li členská schůze usnesení o sloučení, splynutí nebo rozdělení družstva, řídí se další postup § 255 a násl. obchodního zákoníku. To se týká i likvidace družstva. Při rozdělení družstva určí členská schůze jak se jmění družstva a jeho členové rozdělí. Při tomto rozhodnutí se vezme zřetel na oprávněné zájmy jednotlivých členů.

## **ČÁST PÁTÁ**

### **Společná ustanovení**

## **Článek 34.**

1. Rozhodnutí týkající se jednotlivých členů družstva jim musí být doručeno nebo oznámeno. Doručení doporučeným dopisem nebo do vlastních rukou je nezbytné v případech stanovených zákonem, těmito stanovami či rozhodnutím členské schůze.
2. Lhůta k podání odvolání činí 15 dnů od doručení rozhodnutí a počíná běžet dnem následujícím po dni doručení rozhodnutí, není-li některým ustanovením stanov určeno jinak.
3. O odvolání proti rozhodnutí představenstva rozhoduje členská schůze. Tím není dotčena možnost soudní ochrany. O odvolání může představenstvo rozhodnout usnesením samo, jestliže odvolání v plném rozsahu vyhoví.

# ČÁST ŠESTÁ

## Závěrečné ustanovení

### Článek 35.

1. Právní vztahy neupravené těmito stanovami se řídí občanským zákoníkem a obchodním zákoníkem, jakož i dalšími obecně závaznými právními předpisy.
2. Tyto **stanovy byly přijaty usnesením členské schůze, konané dne 14. srpna 2006 a tímto dnem nabývají účinnosti.**