

# STANOVY BYTOVÉHO DRUŽSTVA PETRŽÍLKOVA

## I.

### Základní ustanovení

1. Družstvo je společenstvím neuzavřeného počtu osob založeným za účelem zajišťování bytových potřeb svých členů.
2. Družstvo se zakládá na dobu neurčitou.
3. Předmětem činnosti družstva je pronájem bytů a zajišťování základních služeb zajišťujících řádný provoz nemovitostí a bytů.
4. Obchodní firma družstva je: Bytové družstvo Petržilkova, družstvo.
5. Sídlo družstva je: Sluneční nám. 2588/14, Praha 5 – Stodůlky, PSČ: 158 00.
6. Základní kapitál družstva tvoří souhrn základních členských vkladů členů družstva, které členové družstva splatili nebo se k jejich splacení zavázali při vstupu do družstva. Základní členský vklad každého zakládajícího člena družstva činí 10.000,- Kč.

## II.

### Vznik členství

1. Po splnění podmínek vyplývajících ze zákona a stanov vzniká členství:
  - a) při založení družstva dnem vzniku družstva,
  - b) za trvání družstva přijetím za člena na základě písemné členské přihlášky,
  - c) převodem družstevního podílu,
  - d) jiným způsobem stanoveným zákonem.
2. Členství dle odst. 1 písm. b) vzniká dnem, kdy o přijetí za člena rozhodne představenstvo.

## III.

### Převod členství

1. Převod družstevního podílu v bytovém družstvu na základě dohody nepodléhá souhlasu orgánů družstva. Vzhledem k nutnosti dodržení podmínek státní dotace poskytnuté na výstavbu, členové družstva dobrovolně přijímají omezení a prohlašují, že souhlasí s tím, že člen družstva může převést svá práva a povinnosti na jinou osobu, která splňuje podmínky státní dotace poskytnuté na výstavbu, obecně závazných předpisů a stanov družstva.
2. Členská práva a povinnosti spojená s členstvím přecházejí na nabyvatele ve vztahu k družstvu předložením smlouvy o převodu členství družstevního podílu nebo pozdějším dnem uvedeným ve smlouvě.

## IV.

### Společné členství manželů

1. Společné členství manželů v bytovém družstvu vzniká, jestliže je družstevní podíl součástí společného jmění manželů.
2. Je-li družstevní podíl součástí společného jmění manželů, mají manželé právo na uzavření smlouvy o společném nájmu manželů.
3. Je-li jeden z manželů výlučným členem bytového družstva, mají oba manželé společné nájemní právo podle občanského zákoníku odvozené od práva nájmu manžela, který je výlučným členem družstva. Zanikne-li členství manžela, od jehož nájemního práva bylo společné nájemní právo odvozeno, zaniká také nájemní právo druhého manžela.

## V.

### Zánik členství

1. Členství v družstvu zaniká:
  - a) písemnou dohodou,
  - b) vystoupením,

- c) vyloučením,
  - d) převodem družstevního podílu,
  - e) přechodem družstevního podílu,
  - f) smrtí člena, pokud jeho družstevní podíl nepřejde na dědice,
  - g) doručením vyrozumění o neúspěšné opakované dražbě v řízení o výkonu rozhodnutí nebo v exekuci nebo, nejsou-li členská práva a povinnosti převoditelné, pravomocným nařízením výkonu rozhodnutí postižením členských práv a povinností, nebo právní mocí exekučního příkazu k postižení členských práv a povinností po uplynutí lhůty uvedené ve výzvě ke splnění vymáhané povinnosti podle zvláštního právního předpisu a, byl-li v této lhůtě podán návrh na zastavení exekuce, po právní moci rozhodnutí o tomto návrhu,
  - h) jiným způsobem stanoveným zákonem.
2. Vystoupením zaniká členství uplynutím šesti měsíců ode dne, kdy člen písemně oznámil vystoupení představenstvu družstva.
  3. Člen může být vyloučen, jestliže opětovně a přes výstrahu porušuje povinnosti vyplývající z nájmu a těchto stanov, a to zejména tím, že:
    - a) neplatí zálohy na nájemné a na úhrady služeb, které jsou spojené s nájmem bytu, po dobu delší než 3 měsíce,
    - b) bud sám nebo ti, kdo s ním bydlí, hrubě porušují dobré mravy v domě,
    - c) byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na družstvu nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází.
  4. O vyloučení, které musí být členu písemně oznámeno, rozhoduje představenstvo. Proti rozhodnutí o vyloučení má člen právo podat odůvodněné námitky k členské schůzi, a to ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení oznámení o vyloučení.
  5. Členství vylučované osoby zaniká marným uplynutím lhůty pro podání námitek nebo dnem, kdy bylo vylučované osobě doručeno rozhodnutí členské schůze o zamítnutí námitek

## **VI.**

### **Vypořádací podíl**

1. Při zániku členství, jestliže zároveň nedochází k převodu družstevního podílu, za trvání družstva má dosavadní člen nárok na vypořádací podíl.
2. Výše vypořádacího podílu se určí podle § 623 zákona o obchodních korporacích.
3. Nárok na výplatu vypořádacího podílu je splatný uplynutím tří měsíců od schválení účetní závěrky za rok, v němž členství zaniklo. Nárok na podíl na zisku vzniká jen za období trvání členství.

## **VII.**

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

1. Člen družstva má právo zejména:
  - a) Na přidělení a užívání konkrétně určeného bytu, splní-li vkladovou povinnost k základnímu členskému vkladu a dalšímu členskému vkladu ve lhůtě určené ve smlouvě o výši a způsobu platby základního členského vkladu a členského podílu,
  - b) na uzavření smlouvy o nájmu tohoto družstevního bytu na základě dohody o přidělení družstevního bytu nebo na základě převodu či přechodu družstevního podílu,
  - c) na roční vyúčtování zaplacených záloh úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu,
  - d) účastnit se jednání a rozhodování členské schůze,
  - e) volit a být volen do orgánů družstva, má-li plnou svéprávnost,
  - f) každý člen družstva je oprávněn podat jménem družstva žalobu proti členovi představenstva nebo proti členovi jiného orgánu podílejícího se na řízení družstva o náhradu újmy, 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.
2. Člen družstva je povinen zejména:
  - a) uhradit základní členský vklad a další členský vklad určený ve smlouvě o výši a způsobu platby základního členského vkladu a členského podílu v tam stanovené výši a lhůtě,

- b) dodržovat stanovy družstva, domovní řád a předpisy o požární ochraně a další obecně závazné předpisy ve vazbě na členství v družstvu a užívání družstevního bytu,
- c) řádně užívat a udržovat byt, jakož i společné prostory a zařízení domu,
- d) řádně a včas platit zálohy a vyúčtované doplatky na nájemné a na úhrady služeb, které jsou spojené s nájmem a užíváním bytu,
- e) po předchozím oznámení umožnit zástupcům pověřeným představenstvem družstva zjistit technický stav bytu,
- f) upozorňovat orgány družstva na závady vzniklé na majetku družstva, jakož i chování poškozující družstevní majetek a podle svých možností a schopností působit proti nim.

## **VIII.**

### **Nájem družstevního bytu**

1. Člen družstva má nárok na nájem družstevního bytu, který je s jeho družstevním podílem spojen. Nájem družstevního bytu vzniká nájemní smlouvou, kterou družstvo, spolu s Městskou částí Praha 13, která je spoluvlastníkem všech bytových jednotek, přenechává svému členovi za nájemné do užívání družstevní byt. Nájemní smlouva musí mít písemnou formu a musí obsahovat označení družstevního bytu, jeho příslušenství, rozsah jejich užívání a způsob výpočtu nájemného a úhrad za plnění spojená s užíváním bytu nebo jejich výši.
2. Družstvo je povinno zejména:
  - a) předat nájemci byt ve stavu způsobilém k řádnému užívání,
  - b) zajistit nájemci bytu plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním družstevního bytu,
  - c) hradit a zabezpečovat opravy a údržbu ve společných prostorách domu.
3. Nájemce družstevního bytu má právo zejména:
  - a) užívat družstevní byt a společné prostory a zařízení domu spolu s osobami, které s ním žijí ve společné domácnosti,
  - b) požívat plnění, jejichž poskytování je s užíváním bytu spojeno.
4. Nájemce družstevního bytu je povinen zejména:
  - a) oznamovat družstvu včas změny týkající se jeho domácnosti, které jsou podstatné pro vedení členské a bytové evidence, rozúčtování záloh a úhrad za služby spojených s nájmem bytu,
  - b) 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 vznikne (jedná se např. o stoupačky, obvodový plášť apod.),
  - c) odstranit závady a poškození, které způsobil v domě sám nebo ti, kdo s ním bydlí, ale i jeho návštěva; nestane-li se tak, má družstvo právo po předchozím upozornění nájemce závady a poškození odstranit a požadovat od nájemce náhradu,
  - d) vyžádat si souhlas družstva ke každé stavební úpravě nebo jiné podstatné změně v družstevním bytě, a to i v případě, že ji provádí na vlastní náklady,
  - e) platit za plnění poskytovaná s užíváním bytu ve výši a lhůtách schválených členskou schůzí. Úhrady za bydlení a služby spojené s bydlením stanoví družstvo podle jednotných, členskou schůzí schválených kritérií tak, aby pokryly náklady na údržbu a opravy domu, náklady na pojištění, daň z nemovitostí, náklady spojené se správou, provozem domu apod.
5. Člen družstva může byt nebo jeho část přenechat do podnájmu na dobu určenou ve smlouvě o podnájmu jen s předchozím písemným souhlasem představenstva družstva, a to pouze k bydlení na dobu určitou s tím, že jeho povinností je vždy písemnou formou sdělit představenstvu jména podnájemníků se všemi údaji potřebnými k evidenci.

## **IX.**

### **Orgány družstva**

1. Orgány družstva jsou:
  - a) členská schůze,
  - b) představenstvo,
  - c) kontrolní komise,

2. Orgánem družstva nebo jeho členem může být jen člen družstva. Volba učiněná v rozporu s tím je neplatná.
3. Funkční období členů orgánů družstva – tj. představenstva a kontrolní komise je pět let. Členové orgánů družstva mohou být voleni opětovně. Funkce člena představenstva a člena kontrolní komise jsou vzájemně neslučitelné.
4. Člen orgánu družstva může z této funkce odstoupit písemným prohlášením adresovaným orgánu, jehož je členem, nebo ústním oznámením učiněným na zasedání orgánu, jehož je členem, nebo na členské schůzi. Výkon funkce člena orgánu končí dnem, kdy odstoupení projednala nebo měla projednat členská schůze, neskončí-li dříve způsobem uvedeným v poslední větě tohoto odstavce. Členská schůze je povinna projednat odstoupení na nejbližším zasedání poté, co bylo písemné prohlášení o odstoupení doručeno podle tohoto článku. Jestliže člen orgánu, který odstupuje z funkce, oznámí své odstoupení na zasedání orgánu, jehož je členem, končí výkon funkce uplynutím dvou měsíců po takovém oznámení, neschválí-li příslušný orgán na jeho žádost jiný okamžik zániku funkce.

## X.

### Členská schůze

1. Nejvyšším orgánem družstva je členská schůze.
2. Do působnosti členské schůze patří zejména:
  - a) měnit stanovy,
  - b) volit a odvolávat členy představenstva a členy kontrolní komise,
  - c) schvalovat řádnou, mimořádnou, případně mezitímní účetní závěrku,
  - d) rozhodovat o rozdělení a užití zisku a popřípadě o způsobu úhrady ztráty,
  - e) rozhodovat o zvýšení nebo snížení základního členského vkladu,
  - f) rozhodovat o základních otázkách koncepce rozvoje družstva,
  - g) rozhoduje o námitkách člena proti rozhodnutí o jeho vyloučení,
  - h) udělovat pokyn týkající se obchodního vedení podle § 51 odst. 2 zákona o obchodních korporacích,
  - i) schvaluje smlouvu o dalším členském vkladu a její změnu a zrušení, neurčí-li stanovy, že ji členská schůze neschvaluje, rozhodovat o zrušení družstva s likvidací nebo o přeměně družstva,
  - j) rozhodovat o zřízení a zrušení fondů družstva,
  - k) rozhodovat o prodeji, pachtu nebo nájmu závodu (nebo jeho části), o zřízení zástavního práva k závodu (nebo jeho části), o jiných významných majetkových dispozicích,
  - l) rozhodovat o prodeji nebo jiných majetkových dispozicích s nemovitostmi, ve kterých jsou byty, nebo s byty; takové rozhodnutí může členská schůze přijmout jen po předchozím písemném souhlasu většiny členů bytového družstva, kteří jsou nájemci v nemovitosti, které se rozhodování týká; to neplatí, jestliže družstvu vznikla povinnost převést byt nebo nebytový prostor do vlastnictví člena, který je nájemcem,
  - m) o dalších záležitostech týkajících se družstva a jeho činnosti, pokud tak stanoví zákon, stanovy, popřípadě pokud si rozhodování o některé věci vyhradila.
3. Členská schůze se schází nejméně jednou za rok. Členskou schůzi svolává představenstvo. Představenstvo nejméně 15 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 považuje pozvánka za doručenou. Pozvánka musí být na internetových stránkách uveřejněna až do okamžiku konání členské schůze.
4. Členská schůze musí být svolána, požádá-li o to písemně alespoň 10 % všech členů družstva, kteří mají alespoň pětinu hlasů, nebo kontrolní komise, a to nejdéle do 30 dnů od doručení této žádosti.
5. Členská schůze je schopná usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina členů družstva. Není-li členská schůze schopna se usnášet, svolá představenstvo bez zbytečného odkladu náhradní členskou schůzi tak, aby se konala do 3 týdnů ode dne, kdy se měla konat členská schůze původně svolaná. Náhradní členská schůze musí být svolána novou pozvánkou s nezměněným pořadem jednání.

6. Členská schůze rozhoduje většinou hlasů přítomných členů družstva.
7. Při hlasování má každý člen družstva jeden hlas, pokud stanovy dále neurčují jinak. Pokud jsou manželé společným členem družstva, mají dohromady pouze jeden hlas člena družstva a stačí, když se konání členské schůze zúčastní jeden z nich. Pokud se účastní oba, hlasuje pouze jeden určený manžel.
8. Člen družstva může písemně zmocnit jiného člena družstva nebo jinou osobu, aby jej na členské schůzi zastupovala.
9. O každé členské schůzi 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.
10. Přílohu zápisu tvoří seznam účastníků schůze, pozvánka na ni a podklady, které byly předloženy k projednáváním bodům.
11. Každý člen má právo vyžádat si zápis a jeho přílohy k nahlédnutí, pokud uhradí družstvu náklady s tím spojené.

## **XI.**

### **Představenstvo**

1. Představenstvo řídí činnost družstva a rozhoduje o všech záležitostech družstva, které nejsou zákonem nebo stanovami vyhrazeny jinému orgánu.
2. Představenstvo je statutárním orgánem družstva.
3. Představenstvo plní usnesení členské schůze a odpovídá jí za svou činnost. Za družstvo jedná navenek předseda představenstva nebo místopředseda představenstva. Je-li však pro právní jednání, které činí představenstvo, předepsána písemná forma, je třeba podpisu alespoň dvou členů představenstva.
4. Představenstvo má tři členy. Představenstvo volí ze svých členů předsedu představenstva a dva místopředsedy.
5. Představenstvo se schází podle potřeby. Musí se sejít do 15 dnů od doručení podnětu kontrolní komise, jestliže na její výzvu nedošlo k nápravě nedostatků.
6. Členové představenstva mají nárok na odměnu za činnost v družstvu a na úhradu nutných nákladů spojených s výkonem funkce ve výši schválené členskou schůzí.
7. Představenstvo se schází podle potřeby nejméně jednou za tři měsíce.
8. Představenstvo uveřejňuje zápisy z členské schůze a zápisy z jednání představenstva na internetových stránkách družstva.
9. Předseda představenstva zejména:
  - organizuje a řídí jednání představenstva,
  - organizuje a řídí běžnou činnost družstva,
  - připravuje podklady pro jednání členské schůze,
  - plní usnesení členské schůze a odpovídá jí za svou činnost,
  - odpovídá za sestavení roční závěrky a překládá ji členské schůzi ke schválení,
  - odpovídá za administrativu a vedení členské evidence,
  - plní další úkoly, které pro něho vyplývají ze zákona, ze stanov nebo z usnesení členské schůze.

## **XII.**

### **Kontrolní komise**

1. Kontrolní komise je oprávněna kontrolovat veškerou činnost družstva a projednává stížnosti jeho členů. Odpovídá pouze členské schůzi a je nezávislá na ostatních orgánech družstva.
2. Kontrolní komise má tři členy a volí ze svých členů předsedu kontrolní komise.
3. Kontrolní komise se vyjadřuje k řádné účetní závěrce a návrhu na rozdělení zisku nebo úhrady ztráty družstva.
4. Na zjištěné nedostatky upozorňuje kontrolní komise představenstvo družstva a vyžaduje zjednání nápravy.

5. Kontrolní komise se schází podle potřeby nejméně jednou za tři měsíce.

### **XIII.**

#### **Hospodaření družstva**

1. Základní kapitál družstva tvoří souhrn základních členských vkladů a dalších členských vkladů.
2. Družstvo tzv. fond oprav a investic.
3. Tzv. fond oprav a investic je průběžně vytvářen měsíčními platbami členů družstva ve výši stanovené členskou schůzí.
4. Případná ztráta se nejdříve vypořádá prostřednictvím zisku z předchozích let. Pokud tento nepostačuje k úhradě ztráty, zatíží se vklady členů poměrem, ve kterém se vypočte jejich podíl na ztrátě.
5. Při případné ztrátě družstva mají členové uhrazovací povinnost ve smyslu § 587 zákona o obchodních korporacích, a to na základě rozhodnutí členské schůze.

### **XIV.**

#### **Zánik družstva**

1. Družstvo zaniká dnem výmazu z obchodního rejstříku.
2. Družstvo se zrušuje zejména:
  - a) usnesením členské schůze,
  - b) rozhodnutím soudu,
  - c) a dalších důvodů stanovených zákonem.
3. O rozhodnutí členské schůze musí být pořízen notářský zápis v zákonem stanovených důvodech.
4. Likvidátora jmenuje členská schůze družstva.

### **XV.**

#### **Společná ustanovení**

1. Bytový dům č.p. 2588, 2589, k.ú. Stodůlky byl postaven s využitím dotace Státního fondu rozvoje bydlení, bytové jednotky jsou v podílovém spoluvlastnictví družstva a hl. m. Praha, svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce Městská část Praha 13 (dále jen město), tak, jak je zapsáno na listu vlastnictví 12341 u Katastrálního úřadu pro hl. m. Prahu, katastrální pracoviště Praha. Družstvo a jeho členové proto musí respektovat podmínky poskytnutí této dotace, zejména zabezpečení vlivu města na obsazování bytů a na stanovení výše nájemného.
2. Družstvo a město jsou společným členem Společenství domu 2588, 2589 Praha 5, které vzniklo ze zákona o vlastnictví bytů dne 14.11.2007 a bylo zapsáno do rejstříku společenství vlastníků jednotek, vedeného Městským soudem v Praze pod Rg S 9000 dne 22.05.2008. Družstvo a jeho členové proto musí tento právní stav respektovat a musí plnit veškeré závazky, které pro ně ze společného členství ve společenství vlastníků jednotek vyplývají.

### **XVI.**

#### **Závěrečná ustanovení**

1. Záležitosti neupravené těmito stanovami se řídí občanským zákoníkem a zákonem o obchodních korporacích, případně dalšími příslušnými právními předpisy.
2. Družstvo se tímto ve smyslu § 777 odst. 5 zákona o obchodních korporacích podřizuje tomuto zákonu jako celku.

Bytové družstvo Petržilkova, družstvo