

Stanovy

Prvá časť

Základné ustanovenia :

Článok 1

1. Stanovy družstva sú základným vnútrodružstevným predpisom.
2. Vzhľadom k tomu, že s ohľadom na rozsah družstva nie je možné zvolávať členskú schôdzu družstva, v zmysle týchto Stanov plní pôsobnosť členskej schôdze Zhromaždenie delegátov (ďalej len „ZD“). Delegáti sa volia v súlade s týmito Stanovami a Rokovacím poriadkom, schváleným na ZD.
3. Družstvo prijalo obchodné meno: Stavebné bytové družstvo občanov so sídlom v Pezinku (v ďalšom texte stanov je skrátené uvádzané len „družstvo“)
4. Družstvo má sídlo : Na bielenisku č. 4, 902 01 Pezinok
5. Zapísané: v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I., odd. Dr., vložka č. 286/B,
6. Družstvo má identifikačné číslo organizácie : 170 364

Článok 2

1. Družstvo je spoločenstvom neuzavretého počtu osôb, ktoré je založené za účelom uspokojovania bytových potrieb svojich členov a vykonávanie správy, prevádzky a údržby bytového fondu. V súvislosti s plnením svojho účelu družstvo vykonáva podnikateľskú činnosť v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi.
2. Družstvo je právnickou osobou, vystupuje v právnych vzťahoch vo svojom mene a nesie zodpovednosť vyplývajúcu z týchto vzťahov. Za porušenie svojich záväzkov zodpovedá celým svojim majetkom.

Druhá časť

Článok 3

Predmet činnosti družstva

1. Predmetom činnosti družstva je:
 - a) prenájom bytov, garáží a ateliérov vo vlastníctve družstva svojim členom a zabezpečovanie plnení, poskytovanie ktorých je spojené s ich užívaním
 - b) správa, prevádzka, údržba, rekonštrukcia a modernizácia bytových domov, bytov, garáží a ateliérov vo vlastníctve družstva
 - c) správa, prevádzka a údržba, rekonštrukcia a modernizácia bytov, garáží a ateliérov vo vlastníctve fyzických osôb - členov, ktoré nadobudli podľa osobitných predpisov¹, spoločných častí a spoločných zariadení domu a zabezpečovanie plnení, poskytovanie ktorých je spojené s ich užívaním
 - d) zabezpečovanie výstavby bytov a nebytových priestorov vrátane bytov a nebytových priestorov získaných nadstavbou, vstavbou, prestavbou a bytov získaných prestavbou nebytových priestorov do vlastníctva družstva.
 - e) zabezpečovanie výstavby bytov, rodinných domčekov a nebytových priestorov do vlastníctva iných subjektov
 - f) pridelovanie družstevných bytov vrátane bytov v rodinných domčekoch a nebytových priestorov do nájmu svojim členom a pridelovanie nebytových priestorov do nájmu aj nečlenom za podmienok uvedených v týchto stanovách
 - g) prenájom nehnuteľností – nebytových priestorov

¹ / **Pozn. 1** - zákon č. 42/1992 Zb. v znení neskorších predpisov a zákon č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov /

- h) inžinierska činnosť
 - i) správa nehnuteľností vo vlastníctve právnických alebo fyzických osôb na základe honoráru
 - j) výroba a rozvod tepla v zmysle licencie a Zák. č. 70/1998 Z. z.
 - k) montáž, údržba a opravy plynových zariadení
 - l) montáž, údržba, opravy a revízie elektrických zariadení
 - m) oprava a údržba, odborné prehliadky a odborné skúšky vyhradených technických zariadení,
 - n) montáž určených meradiel na teplú a studenú vodu
 - o) ďalšie činnosti podľa živnostenského oprávnenia:
 - vodoinštalatérsvo,
 - elektroinštalatérsvo,
 - plynoinštalatérsvo,
 - vedenie účtovníctva,
 - maliarske, natieračské a sklenárske práce,
 - realizácia a uskutočňovanie stavieb a poddodávok a ich zmien,
 - sprostredkovateľská činnosť
2. Činnosti uvedené v odstavci 1, písm. a), b), c), d) a f) sú hlavnými činnosťami, pre ktoré družstvo vzniklo a sú vykonávané na neziskovom princípe.

Tretia časť

Členstvo v družstve

Článok 4

Vznik členstva :

1. Členmi družstva môžu byť fyzické osoby s trvalým pobytom ako aj dlhodobým pobytom na území Slovenskej republiky. Neplnoletý občan, alebo osoba, ktorá nemá trvalý pobyt na území SR sa môže stať členom družstva iba z dôvodu dedenia.
2. Za maloletého koná a robí právne úkony jeho zákonný zástupca.
3. Ak nemá člen trvalý pobyt na území SR, je povinný určiť si zástupcu s trvalým pobytom na území SR na zastupovanie v členských záležitostiach a jeho meno oznámiť družstvu. Splnomocnený zástupca musí mať vystavenú písomnú plnú moc
4. Členstvo vzniká :
 - a) pri založení družstva dňom vzniku družstva
 - b) za trvania družstva prijatím za člena na základe písomnej členskej prihlášky
 - c) prevodom členstva a prechodom členstva
 - d) rozdelením členstva
 - e) premenou členstva

Článok 5

1. Členstvo za trvania družstva na základe písomnej členskej prihlášky vzniká dňom, keď predstavenstvo rozhodne o prijatí za člena na základe písomnej prihlášky. K prihláške musí byť pripojené potvrdenie o zaplatení zápisného **6,65 €** a základného členského vkladu vo výške **33,19 €** podľa týchto Stanov.
2. Predstavenstvo je povinné rozhodnúť o prihláške najneskôr na prvom zasadaní v mesiaci nasledujúcom po dni, kedy bola prihláška družstvu doručená. Toto rozhodnutie musí byť prihlasovateľovi doručené doporučeným listom.
3. Družstvo vráti zápisné a základný členský vklad prihlasovateľovi, ktorého neprijalo za člena do tridsiatich dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia o neprijatí za člena družstva.

Článok 6

Prechod a prevod členstva

1. Smrťou člena prechádza jeho členstvo v družstve na dediča členských práv a povinností. Členom družstva z titulu dedenia sa môže stať aj fyzická osoba, ktorá nemá na území Slovenskej republiky trvalý pobyt. Dedič, ktorý sa nestal členom družstva, má nárok na vyrovnávací podiel člena, ktorého členstvo smrťou zaniklo.
2. Člen môže previesť svoje práva a povinnosti spojené s členstvom v družstve alebo ich časť, len na fyzickú osobu, ktorá spĺňa podmienky vzniku členstva v článku 4 týchto stanov, spôsobom určeným zákonom.
3. Členstvo v družstve prechádza na inú osobu aj dňom vzniku nájmu družstevného bytu na základe dohody o výmene družstevného bytu.
4. Členstvo v družstve prechádza dňom účinnosti kúpnej zmluvy v súvislosti s predajom bytu vo vlastníctve člena družstva na nového vlastníka bytu. Členský vklad sa predávajúcemu nevracia a tento je súčasťou ceny bytu pri jeho predaji.

Článok 7

Spoločné členstvo manželov

1. Ak vznikne len jednému z manželov za trvania manželstva právo na uzavretie zmluvy o nájme družstevného bytu (nebytového priestoru), alebo prejde na neho členstvo a nájom bytu (nebytového priestoru), vznikne so spoločným nájmom bytu aj spoločné členstvo manželov v družstve, z tohto členstva sú obaja manželia oprávnení a povinní spoločne a nerozdielne. Manželia ako spoloční členovia majú jeden hlas.
2. Spoločné členstvo manželov nevznikne, ak manželia spolu trvalo nežijú.
3. Právo spoločného nájmu bytu alebo nebytového priestoru manželmi nevznikne a teda ani spoločné členstvo manželov v družstve nevznikne v prípade, ak byt alebo nebytový priestor slúži na výkon povolania len jednému z manželov.
4. Vznikom spoločného členstva manželov nezaniká to individuálne členstvo, ktoréhokoľvek z nich, ktoré sa nepremenilo na ich spoločné členstvo. (napr. individuálne členstvo jedného z manželov, ktoré mu vzniklo na základe dedenia po členovi družstva, darom a pod.)
5. Existencia spoločného členstva manželov nevyučuje vznik individuálneho členstva ktoréhokoľvek z nich v tom istom alebo inom bytovom družstve. (Napr. dedením alebo darom len jednému z manželov.)

Článok 8

Splynutie členstva

1. Ak člen získa v tom istom družstve ďalšie členstvo, napr. z dôvodov dedenia, prevodom práv a povinností, zlúčenia družstiev a prevodu časti majetku a ak člen nevykoná dispozíciu s týmto členstvom do troch mesiacov, splynie takto získané členstvo s členstvom pôvodným v členstvo jediné so zachovaním členských podielov a práv a povinností vrátane práva nájmu bytu z jednotlivých členstiev.
2. Z dôvodov uvedených v ods. 1 tohto článku splynú navzájom aj spoločné členstvá manželov. Vznikom spoločného členstva manželov nesplynie to individuálne členstvo ktoréhokoľvek z nich, ktoré sa nepremenilo na spoločné členstvo.
3. Pri splynutí členstva podľa ods. 1 a 2 platí dĺžka najstaršieho členstva. Členské práva a povinnosti z takto splynutého členstva zostávajú členovi zachované.

Článok 9

Premena členstva

K premene členstva dochádza v týchto prípadoch :

- a) spoločné členstvo manželov sa mení na individuálne členstvo jedného z bývalých manželov alebo na individuálne členstvo každého z nich v prípade uvedenom v čl. 26, ods. 2,3 týchto stanov
- b) individuálne členstvo poručiteľa sa v prípade ak mu patrili dva alebo viac členských podielov v tom istom družstve môže zmeniť na individuálne členstvá (alebo spoločné členstvo manželov) každého z dedičov jednotlivých členských podielov poručiteľa
- c) individuálne členstvo jedného z manželov, spoločných nájomcov družstevného bytu (nebytového priestoru) sa výmenou družstevného bytu (nebytového priestoru) mení na spoločné členstvo manželov

- d) individuálne členstvo nájomcu družstevného bytu (nebytového priestoru) sa prevodom členských práv a povinností na jedného z manželov za trvania manželstva mení na spoločné členstvo manželov.

Článok 10

Rozdelenie členstva

1. K rozdeleniu členstva dochádza v prípadoch rozdelenia družstva alebo prevodu časti jeho majetku, ak členovi alebo manželom – spoločným členom zostane v dôsledku rozdelenia družstva alebo prevodu časti jeho majetku v družstvách majetková účasť na výstavbe bytu (bytov) alebo nebytového priestoru.
2. Prevodom časti členských práv a povinností
3. Po smrti člena, ktorí vlastnil viac členských vkladov, ak tieto zdedilo viac dedičov

Článok 11

Členské práva :

1. Člen družstva má právo najmä :
 - a) zúčastňovať sa osobne alebo prostredníctvom svojho zákonného zástupcu na rokovaní a rozhodovaní členskej schôdze samosprávy a prostredníctvom zvolených delegátov na rokovaní a rozhodovaní členskej schôdze družstva (zhromaždenia delegátov)
 - b) voliť a byť volený do orgánov družstva, ak má plnú spôsobilosť na právne úkony
 - c) predkladať návrhy na zlepšenie činnosti družstva, obracať sa s podnetmi, pripomienkami alebo sťažnosťami týkajúcimi sa činnosti družstva na orgány družstva a byť o ich vybavení informovaný
 - d) zúčastňovať sa na družstevnej činnosti a používať výhody, ktoré družstvo poskytuje svojim členom
 - e) na pridelenie konkrétne určeného bytu , rod. domčeka (nebytového priestoru) ak na výzvu družstva zaplatí členský podiel vo výške a v lehote určenej družstvom. Pri svojpomocnej výstavbe vzniká členovi toto právo zaplatením splatnej peňažnej čiastky zálohového členského podielu a uzavretím písomnej zmluvy o inom plnení. Člen má právo na vydanie rozhodnutia o pridelení bytu do tridsiatich dní po vzniku práva na pridelenie bytu
 - f) na uzavretie zmluvy o nájme družstevného bytu (nebytového priestoru) na základe rozhodnutia o pridelení družstevného bytu (nebytového priestoru) vydaného príslušným orgánom družstva, na základe prevodu členských práv a povinností alebo ich časti a na základe dohody o výmene bytu.
 - g) na ročné vyúčtovanie zaplatených záloh nájomného a záloh za plnenia poskytované s užívaním bytu a ich vyporiadanie v termínoch podľa všeobecne záväzných predpisov
 - h) rozhodovať o údržbe, inovácii, modernizácii bytu a jeho zriaďovacích predmetov pri povinnom dodržiavaní bezpečnostných predpisov o vyhradených technických zariadeniach a na ich realizáciu si vyžadovať súhlas družstva
 - i) na úhradu straty, preukázateľne spôsobenej družstvom
 - j) podieľať sa na zisku družstva podľa rozhodnutia zhromaždenia delegátov.

Článok 12

Členské povinnosti

1. Člen družstva je povinný najmä :
 - a) dodržiavať stanovy družstva a plniť uznesenia orgánov družstva, vydané v súlade so zákonom a stanovami
 - b) zaplatiť členský podiel v určenej výške a lehote
 - c) platiť nájomné za užívanie družstevného bytu a úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu alebo zálohy na ne uhradiť príspevky na činnosť družstva a za úkony vo výške určenej zhromaždením delegátov
 - d) chrániť družstevný majetok, dodržiavať domový poriadok, prevádzkový poriadok nebytových priestorov, predpisy o požiarnej ochrane a riadne užívať a udržiavať byt (nebytový priestor), ako aj spoločné priestory a zariadenia bytového domu a riadne užívať plnenia poskytované s užívaním bytu (nebytového priestoru)
 - e) hradíť všetky opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou bytu, ktoré nie sú hradené z fondu prevádzky, údržby a opráv
 - f) uzavrieť s družstvom za podmienok uvedených v stanovách nájomnú zmluvu o nájme bytu (nebytového priestoru), ktorý je spôsobilý na užívanie v lehote určenej družstvom, alebo uhradiť družstvu ujem, ktorá mu vznikne oneskoreným prevzatím bytu (nebytového priestoru)
 - g) oznamovať družstvu a predsedovi samosprávy včas všetky zmeny týkajúce sa počtu osôb v byte a počtu

osôb prihlásených k trvalému pobytu, ktoré sú podstatné pre vedenie členskej a bytovej evidencie a rozúčtovanie plnení poskytovaných s užívaním bytu (nebytového priestoru)

- h) umožňovať povereným pracovníkom a zástupcom družstva po predchádzajúcom oznámení, zistenie technického stavu bytu (nebytového priestoru), najmä stavu vyhradených technických zariadení a odpisovanie, servis a ciachovanie meračov
 - i) podieľať sa na úhrade straty družstva podľa týchto Stanov
 - j) prispievať podľa svojich možností k plneniu úloh družstva
 - k) prispievať na úhradu schodku bytového domu
 - l) podriaďovať sa písomne vyjadrenému stanovisku 2/3 väčšiny všetkých užívateľov bytov domu vo veciach inovácie alebo zavádzania takých systémov, ktoré môžu byť realizované, len ak sú jeho prvky inštalované v každom byte
 - m) zdržať sa šírenia nepravdivých informácií súvisiacich s činnosťou družstva
 - n) rešpektovať smernice, rozhodnutia, nariadenia a zásady prijaté orgánmi družstva, všeobecné záväzné predpisy a konať v súlade s nimi
 - o) pri prevode bytu do vlastníctva v zmysle zákona č. 182/1993 Z. z. sa podieľať na nákladoch spojených s prevodom a družstvu nahradiť preukázateľne zaplatené správne poplatky, odmenu notára a znalečné pomerne podľa počtu nadobúdateľov
2. Pokiaľ sa v týchto stanovách uvádza nájomné, u člena družstva, ktorý je už vlastníkom bytu to znamená povinnosť platiť náklady na správu, prevádzku a údržbu bytu a domu v zmysle uzavretej zmluvy o výkone správy.
3. Ďalšie vzájomné práva a povinnosti člena družstva vlastníka bytu sú uvedené v zmluve o výkone správy uzavretej medzi členom vlastníkom a družstvom

Článok 13

Členstvo v družstve pri súčasnom vlastníctve bytu (nebytového priestoru)

1. Členovia – vlastníci bytov (nebytových priestorov) majú rovnaké práva a povinnosti ako ostatní členovia s výnimkou tých práv a povinností, ktoré sú bezprostredne viazané s nájmom družstevného bytu (nebytového priestoru). Vo veciach činnosti družstva, ktoré sú podľa stanov zverené orgánu samosprávy rozhodujú všetci členovia družstva v dome t. j. členovia vlastníci ako aj členovia nájomcovia na schôdke samosprávy .
2. Člen, ktorý v súlade so zákonom a všeobecne platnými právnymi predpismi nadobudol vlastníctvo k bytu (nebytovému priestoru) má práva a povinnosti výslovne uvedené v stanovách a ďalej má práva a povinnosti ako člen – nájomca družstevného bytu s výnimkou ustanovení čl. 11, písm. f) a g) a čl. 12, písm. e) a f) a tých práv a povinností, ktoré sú obsahom nájomného vzťahu .

Článok 14

Majetková účasť člena v družstve

1. Majetkovú účasť člena v družstve tvorí základný členský vklad a ďalší členský vklad podiel na fonde (prevádzky), údržby a opráv domu (ak v ňom býva) a podiel na čistom obchodnom imaní.
2. Základný členský vklad je pre členov – fyzické osoby (nebývajúcich, nájomcov, vlastníkov) 1.000,- Sk
3. Ďalší členský vklad je majetková účasť člena na výstavbe družstevného bytu (nebytového priestoru) zahŕňajúca členský podiel zvýšený o členom splatený investičný úver (priznaný podľa predchádzajúcich stanov alebo rozhodnutia ZD.
4. Podiel na fonde (prevádzky), údržby a opráv domu je rozdiel medzi vkladom nájomcu a vlastníka domu do tohto fondu a alikvotným podielom na úhradách z tohto fondu (okamžitý stav).
5. Podiel na čistom obchodnom imaní sa každoročne stanovuje v ročnej účtovnej závierke.
6. Vyrovnací podiel za príslušný rok sa vypočíta v súlade s ust. § 234 ObZ

Článok 15

Členský podiel

1. Členský podiel predstavuje majetkovú účasť člena na družstevnej výstavbe. Členský podiel je jedným zo zdrojov majetku družstva.
2. Zálohovú výšku členského podielu určí družstvo pred začatím výstavby tak, aby jeho výška kryla rozpočtom stanovené náklady pripadajúce na družstevný byt (nebytový priestor), ktorý bude pridelený

členovi, zníženú o príslušnú časť poskytnutého štátneho príspevku na výstavbu družstevného domu a o úver poskytnutý peňažným ústavom a o iné zdroje získané na výstavbu.

3. Člen je povinný zaplatiť zálohový členský podiel pred začatím výstavby vo výške a v lehote určenej družstvom. Iné plnenie spočíva v hodnote prác, prípadne v hodnote vecného plnenia pri svojpomocnej výstavbe a to v rozsahu určenom zmluvou o inom plnení na členský podiel, uzavretou medzi družstvom a členom. Túto časť členského podielu určí družstvo vo výške rozpočtového nákladu stavby zníženého o štátny príspevok, predpokladanú výšku úveru poskytnutého peňažným ústavom a iné zdroje poskytnuté na výstavbu.
4. Ak je nevyhnutné zvýšiť zálohu na členský podiel na pokrytie nákladov výstavby, je člen povinný zvýšenie uhradiť vo výške, spôsobom a v lehote určenej družstvom.
5. Po dokončení stavby vysporiada družstvo s peňažným ústavom finančné zdroje. Po finančnom uzavretí stavby rozdelí družstvo náklady a zdroje financovania objektu na jednotlivé byty a nebytové priestory a predstavenstvo rozhodne o konečnej výške členského podielu.
6. S rozdelením nákladov a zdrojov financovania na byty a nebytové priestory a s rozhodnutím o konečnej výške členského podielu oboznámi družstvo člena najneskôr do šiestich mesiacov od finančného uzavretia stavby. Rozhodnutie o konečnej výške členského podielu musí byť členovi doručené do vlastných rúk. Proti tomuto rozhodnutiu sa môže člen písomne odvolať. Odvolanie nemá odkladný účinok.
7. Doklad o rozdelení nákladov a zdrojov financovania objektu na jednotlivé byty a miestnosti neslúžiace k bývaniu zašle družstvo na vedomie aj výboru samosprávy.
8. Členský podiel sa zhodnocuje o členom splatenú časť úboru úveru poskytnutého peňažným ústavom na výstavbu bytového domu.
9. Pri prevode bytu do vlastníctva člena družstva nemá člen nárok na výplatu vyrovnacieho podielu, čím stráca majetkovú účasť v družstve, pre zachovanie členstva po prevode bytu do vlastníctva musí člen v lehote 30 dní zaplatiť stanovený členský vklad.

Článok 16

Členský podiel vráteného družstevného bytu

1. Pred uzavretím nájomnej zmluvy vráteného bytu (nebytového priestoru) určí predstavenstvo výšku členského podielu nasledujúceho užívateľa čiastkou zodpovedajúcou zostatkovej hodnote členského podielu zvýšenej o splatený úver a náklady spojené s uvoľnením bytu.
2. Prípadný rozdiel medzi výškou členského podielu vyplateného doterajšiemu nájomcovi bytu a výškou členského podielu uhradeného nasledujúcim nájomcom sa zúčtuje podľa rozhodnutia zhromaždenia delegátov.

Článok 17

Prevod práv a povinností spojených s členstvom v družstve

1. Prevod práv a povinností spojených s členstvom v družstve na základe dohody (zmluvy) nepodlieha súhlasu predstavenstva. Členské práva a povinnosti spojené s členstvom prechádzajú na nadobúdateľa vo vzťahu k družstvu predložením zmluvy o prevode členstva príslušnému družstvu alebo neskorším dňom uvedeným v tejto zmluve. Tie isté účinky ako predloženie zmluvy o prevode členstva nastávajú, akonáhle príslušné družstvo dostane písomné oznámenie doterajšieho člena o prevode členstva a písomný súhlas nadobúdateľa členstva.
2. Podpisy účastníkov prevodu musia byť úradne overené. Pri prevode členstva nemá prevádzajúci člen nárok na vyrovnací podiel.

Článok 18

Prevod častí práv a povinností spojených s členstvom

1. Člen môže previesť časť práv a povinností spojených s členstvom za podmienok uvedených v čl. 17 na iného člena toho istého družstva aj v prípade, že člen – nájomca družstevného bytu a nebytového priestoru prevádza časť práv a povinností spojených s členstvom v bytovom družstve týkajúce sa buď bytu alebo nebytového priestoru.
2. Členovia toho istého družstva si môžu vzájomne previesť časť práv a povinností spojených s členstvom v družstve a to v prípadoch, keď predmetom prevodu sú práva a povinnosti týkajúce sa bytov, z ktorých aspoň k jednému nevznikol nájom bytu uzavretím nájomnej zmluvy.

Článok 19

Odstúpenie od zmluvy o inom plnení na členský podiel pri svojpomocnej výstavbe

1. Člen môže odstúpiť od zmluvy o inom plnení na členský podiel pri svojpomocnej výstavbe písomným oznámením tejto skutočnosti družstvu.
2. Družstvo môže rozhodnutím predstavenstva (predsedu) na základe návrhu výboru samosprávy, alebo na základe vlastného zistenia odstúpiť od zmluvy o inom plnení na členský podiel pri svojpomocnej výstavbe ak člen
 - a) si neplní prijaté záväzky zo zmluvy o inom plnení na členský podiel
 - b) zaviniť, že družstvu pri svojpomocnej výstavbe vznikla značná škoda, alebo podstatné zdraženie výstavby.
3. O odstúpení družstva od zmluvy o inom plnení na členský podiel môže predstavenstvo (predseda) rozhodnúť
 - a) v prípadoch uvedených v ods. 2, písm. a) a b), len ak dal členovi výstrahu doporučeným listom a člen výstrahu v určenej lehote nerešpektoval.
 - b) v prípade uvedenom v ods. 2, písm. c), len ak vyzval člena doporučeným listom na náhradu škody a člen škodu v určenej lehote nenahradil.
4. Odstúpením od zmluvy o inom plnení na členský podiel, zaniká právo na vydanie rozhodnutia o pridelení bytu (nebytového priestoru) resp. právo na uzavretie nájomnej zmluvy o nájme družstevného bytu (nebytového priestoru).
5. Rozhodnutie predstavenstva (predsedu) o odstúpení od zmluvy o inom plnení na členský podiel musí byť členovi doručené do vlastných rúk. Proti tomuto rozhodnutiu sa môže člen odvolať. Odvolanie má odkladný účinok.
6. Odstúpením od zmluvy o inom plnení na členský podiel sa ruší zmluva o inom plnení na členský podiel.

Článok 20

1. V dôsledku zániku zmluvy o inom plnení na členský podiel vzniká členovi nárok na vrátenie peňažnej časti členského podielu zníženej o základný členský vklad a na úhradu hodnoty vecného plnenia na členský podiel a na vyúčtovanie hodnoty osobného plnenia.
2. Nárok na vrátenie peňažnej časti členského podielu zníženej o základný členský vklad a na úhradu hodnoty vecného plnenia vzniká členovi uplynutím šiestich mesiacov od platného odstúpenia od zmluvy.
3. Člen má nárok na vyúčtovanie hodnoty osobného plnenia do jedného roka po uzavretí stavby s peňažným ústavom a na jej úhradu do tridsiatich dní odo dňa, kedy bol s jej vyúčtovaním oboznámený. Družstvo môže tento nárok uspokojiť aj skôr, ak nie sú pochybnosti o finančnom vyporiadaní príslušnej stavby.
4. Pri výplate peňažnej časti členského podielu a hodnoty iného plnenia na členský podiel má družstvo právo na započítanie svojich ročných pohľadávok voči členovi.

Článok 21

Zánik členstva

Členstvo v družstve zaniká :

- a) písomnou dohodou
- b) vystúpením
- c) smrťou člena, pokiaľ jeho členstvo neprejde na dediča
- d) vylúčením
- e) zánikom družstva likvidáciou
- f) vyhlásením konkurzu na majetok člena, zamietnutím návrhu na vyhlásenie konkurzu na majetok člena .

Článok 22

Zánik členstva dohodou

1. Ak sa družstvo a člen dohodnú na zániku členstva, členstvo zaniká dohodnutým dňom.
2. Dohodu o zániku členstva uzatvárajú družstvo a člen písomne. Jedno vyhotovenie dohody o skončení členstva vydá družstvo členovi.

Článok 23

Zánik členstva vystúpením

1. Člen môže z družstva vystúpiť. Členstvo zaniká uplynutím doby dvoch mesiacov (najdlhšie však uplynutím šesť mesiacov). Táto lehota začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení predstavenstvu družstva písomného oznámenia člena o vystúpení z družstva.
2. Člen, ktorý nesúhlasí s prevodom svojich členských práv a povinností na právneho nástupcu družstva, môže z družstva vystúpiť ku dňu, kedy k tomuto prevodu má dôjsť, ak to oznámi predstavenstvu družstva do jedného týždňa po prijatí uznesenia najvyššieho orgánu družstva. Nárok na vyrovnací podiel je povinný uhradiť členovi, ktorý z družstva vystúpil, právny nástupca družstva do jedného mesiaca odo dňa, kedy na neho prešlo imanie družstva.
3. Oznámenie o vystúpení môže člen odvolať len písomne a so súhlasom družstva.

Článok 24

Zánik členstva smrťou člena

1. Ak zomrie člen a nejde o spoločné členstvo manželov, prechádza dňom jeho smrti členstvo v družstve na dediča, ktorému pripadol základný členský vklad alebo členský podiel. Ak členský podiel v dedičskom konaní pripadne viacerým dedičom, členom družstva sa stáva ten z dedičov, ktorého určí dohoda dedičov alebo rozhodnutie súdu o tom, že sa stáva členom družstva a nájomcom družstevného bytu. S prechodom členstva prechádza na dediča aj nájom družstevného bytu (nebytového priestoru), prípadne právo na uzavretie nájomnej zmluvy o nájme družstevného bytu (nebytového priestoru). Ak členstvo neprešlo na dediča, zaniká členstvo smrťou člena.
2. Ak patrili poručiteľovi dva alebo viac členských podielov v tom istom družstve, môžu jednotlivé členské podiely pripadnúť rôznym dedičom. Tým sa poručiteľovo členstvo premení dňom jeho smrti na dve alebo viac individuálnych členstiev (prípadne spoločných členstiev manželov) jednotlivých dedičov.
3. Členským podielom sa pre účely dedičstva rozumie zostatková hodnota členského podielu a hodnota inej majetkovej účasti poručiteľa na výstavbe družstevného bytu (miestnosti neslúžiacej na bývanie).

Článok 25

Vylúčenie

1. Predstavenstvo môže rozhodnúť o vylúčení člena :
 - a) ak opätovne a napriek výstrahe družstva porušuje svoje členské povinnosti určené zákonom a stanovami.
 - b) ak bol právoplatne odsúdený pre úmyselný trestný čin, ktorý spáchal proti družstvu, jeho majetku alebo členom družstva.
 - c) ak po prevode družstevného bytu do osobného vlastníctva nezaplatil v lehote určenej predstavenstvom družstva základný členský vklad
 - d) ak neplatí platby a úhrady za plnenie poskytované s nájmom a užívaním družstevného bytu za čas dlhší ako tri mesiace, alebo prenechá družstevný byt do podnájmu inej osobe bez predchádzajúceho súhlasu družstva.
2. Predstavenstvo môže rozhodnúť o vylúčení člena v prípadoch uvedených v ods. 1, písm. a), b), c) a d) iba do troch mesiacov odo dňa, keď zistilo dôvod na vylúčenie, najneskôr však do jedného roka odo dňa, keď tento dôvod vznikol.
3. Ak je konanie člena, v ktorom možno vidieť dôvod na vylúčenie podľa ods. 1, písm. b), predmetom šetrenia iného orgánu, začína sa lehota troch mesiacov, podľa ods. 2, dňom, kedy sa družstvo dozvedelo o výsledku tohto šetrenia.
4. V rozhodnutí o vylúčení člena družstva musí byť uvedený dôvod, ktorý sa nemôže dodatočne meniť. Členstvo zaniká márnym uplynutím 15 dňovej odvolacej lehoty od doručenia rozhodnutia predstavenstva členovi.
5. Ak člen nesúhlasí s rozhodnutím predstavenstva o vylúčení, môže do 15 dní od doručenia písomného rozhodnutia podať odvolanie na členskú schôdzu (zhromaždenie delegátov). Odvolanie má odkladný účinok. Členstvo zaniká dňom doručenia rozhodnutia odvolacieho orgánu o potvrdení vylúčenia.
6. Súd na návrh člena, ktorého sa rozhodnutie týka, vyhlási rozhodnutie zhromaždenia delegátov o vylúčení za neplatné, ak je v rozpore s právnymi predpismi alebo stanovami.
7. Pri vyslovení súdom neplatnosti zániku členstva podľa ods. 6, vzniká poškodenému právo na náhradu spôsobenej škody.

8. O vylúčení z dôvodov podľa bodu 1, písm. a) môže predstavenstvo rozhodnúť, len ak dalo členovi výstrahu doporučeným listom do vlastných rúk a člen upozornenie v danej lehote nerespektoval. Táto lehota musí byť najmenej 15 dní od doručenia výstrahy.
9. V prípade prerokovávanía vylúčení člena na ZD musí byť tento na ZD pozvaný doporučeným listom doručeným do vlastných rúk v termíne najneskôr 8 dní pred konaním ZD. Predstavenstvo družstva je povinné spoločne s pozvánkou na ZD zaslať delegátom písomné zdôvodnenie vylúčení a písomné odvolanie vylučovaného člena. Predstavenstvo ako aj vylučovaný člen má právo vystúpiť na ZD s obhajobou svojich stanovísk v trvaní najviac 20 minút. Právo prítomnosti môže vylučovaný člen preniesť na inú osobu (táto osoba sa musí preukázať overeným splnomocnením), alebo môže od neho odstúpiť.

Článok 26

Zánik spoločného členstva manželov

1. Spoločné členstvo manželov zaniká :
 - a) smrťou jedného z manželov
 - b) dohodou rozvedených manželov
 - c) rozhodnutím súdu o zrušení práva spoločného nájmu bytu rozvedenými manželmi
 - d) dohodou manželov, resp. rozhodnutím súdu o vyporiadaní bezpodielového spoluvlastníctva manželov za trvania manželstva
 - e) dohodou manželov o zúžení zákonom určeného rozsahu bezpodielového spoluvlastníctva vo forme notárskej zápisnice – len pri prevode bytu do osobného vlastníctva
2. Ak zanikne spoločné členstvo manželov v družstve smrťou jedného z nich, zostáva členom družstva a nájomcom družstevného bytu pozostalý manžel. Po rozvode manželstva zostáva členom družstva a nájomcom družstevného bytu ten z rozvedených manželov, ktorý bol určený dohodou rozvedených manželov alebo rozhodnutím súdu.
3. Ak sa po rozvode manželstva rozvedení manželia – spoloční členovia družstva, ktorí užívajú spoločne družstevný byt a nebytový priestor dohodnú, že jeden z nich bude užívať družstevný byt a druhý nebytový priestor, alebo ak tak rozhodne súd, zaniká spoločné členstvo manželov jeho premenou na individuálne členstvá každého z nich dňom uzavretia dohody alebo dňom nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia súdu. To isté platí, ak sa tak dohodnú alebo rozhodne súd pri užívaní dvoch bytov.
4. Spoločné členstvo manželov v družstve zaniká aj prevodom ich členských práv a povinností, písomnou dohodou s družstvom, vystúpením, vylúčením alebo zánikom družstva po ukončení likvidácie.
5. Rozhodnutím súdu o zrušení bezpodielového spoluvlastníctva manželov za trvania manželstva a následnou dohodou manželov, resp. rozhodnutím súdu o vysporiadaní bezpodielového spoluvlastníctva manželov počas trvania manželstva, alebo dohodou manželov o zúžení zákonom určeného rozsahu bezpodielového spoluvlastníctva, ktorá musí mať formu notárskej zápisnice, pričom spoločné členstvo manželov sa mení na individuálne členstvo jedného z manželov, ktorého určí rozhodnutie súdu alebo dohoda manželov. Spoločný nájom družstevného bytu zostáva zachovaný.

Článok 27

Majetkové vysporiadanie

1. Zánikom členstva za trvania družstva vzniká bývalému členovi (spoločným členom) alebo jeho dedičom nárok na vyrovnací podiel, ktorý sa určuje v súlade s § 234 ObZ..
2. Pri výplate vyrovnacieho podielu započíta družstvo svoje zročné pohľadávky voči bývalému členovi.
3. Vyrovnací podiel je splatný do troch mesiacov od zániku členstva a schválenia riadnej individuálnej účtovnej závierky za účtovné obdobie, avšak vždy až po vypratání predmetného bytu alebo nebytového priestoru (odkladacia podmienka).

Článok 28

Zánikom členstva v dôsledku prevodu práv a povinností spojených s členstvom alebo výmeny bytu nevzniká doterajšiemu členovi alebo spoločným členom voči družstvu nárok na vyrovnací podiel podľa čl. 27. Vzájomné nároky si účastníci prevodu alebo výmeny bytu usporiadajú medzi sebou.

Článok 29

Členská evidencia

Družstvo vedie zoznam všetkých svojich členov. Do zoznamu sa zapisuje meno a priezvisko, bydlisko fyzickej osoby a dátum vzniku členstva. Družstvo vedie evidenciu všetkých členských vkladov. V zozname sa bez zbytočného odkladu vyznačia všetky zmeny evidovaných skutočností. Družstvo umožní každému, kto preukáže právny záujem, aby do zoznamu nahliadol. Člen družstva má právo do zoznamu nahliadať a žiadať vydanie potvrdenia o svojom členstve a obsahu zápisu v zozname.

Štvrtá časť

Nájom a pridelovanie družstevného bytu

Článok 30

Vznik nájmu družstevného bytu (nebytového priestoru)

1. Nájom družstevného bytu (nebytového priestoru) vzniká nájomnou zmluvou, ktorou družstvo (prenajímateľ) prenecháva svojmu členovi (nájomcovi) do užívania družstevný byt (nebytový priestor) . Nájom družstevného bytu sa uzatvára na dobu neurčitú.
2. Členovi vznikne právo na uzavretie nájomnej zmluvy :
 - a) na základe rozhodnutia o pridelení družstevného bytu (nebytového priestoru) vydaného predstavenstvom družstva
 - b) prevodom členských práv a povinností podľa čl. 18 alebo prevodom časti členských práv a povinností podľa čl. 18
 - c) na základe dohody o výmene bytu.
3. Nájomná zmluva musí obsahovať označenie predmetu (opis bytu, jeho príslušenstva a jeho stav) a rozsahu užívania, výšku nájmu a spôsob výpočtu za plnenia spojené s užívaním bytu. Ak sa nájomná zmluva neuzatvorila písomne, vyhotoví sa o jej obsahu zápisnica.
4. Vypratávaný byt, predstavenstvo pridelí ktorémukoľvek členovi bytového družstva, za všeobecnú trhovú hodnotu bytu.
5. Predstavenstvo môže vypratávaný družstevný byt prideliť buď priamo členovi družstva v prípade hodného osobitného zreteľa, alebo formou verejnej súťaže komukoľvek.
6. Predstavenstvo môže družstevný byt, ktorý bol na základe právoplatného rozsudku vypratávaný, v prípade nezáujmu člena družstva, prideliť za všeobecnú trhovú hodnotu ľubovoľnému záujemcovi.

Článok 31

Práva a povinnosti z nájmu bytu

1. S členom nájomcom družstevného bytu a s manželmi spoločnými nájomcami, môžu na základe jeho (ich) práva, užívať byt aj jeho (ich) príbuzní v priamom rade, ako aj osoby, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti. Počet týchto osôb a jeho zmenu je nájomca povinný bez zbytočného odkladu oznámiť družstvu a predsedovi samosprávy.
2. Nájomca bytu a osoby, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti, majú popri práve užívať byt, aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu, ako aj používať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
3. Nájomca je povinný užívať byt, spoločné priestory a zariadenia domu riadne a užívať plnenia, ktorých poskytovanie je s užívaním bytu spojené.
4. Nájomca je povinný pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv a vo výkone týchto ich práv ich svojim chovaním neobmedzovať.

Článok 32

1. Družstvo je povinné zabezpečiť členovi – nájomcovi družstevného bytu plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užívaním bytu. Je povinné najmä odovzdať mu byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a na plnenia poskytované s užívaním bytu (netýka sa prevodu členských práv a povinností a výmeny bytu) .
2. Všetky opravy v byte, na ktoré sa podľa rozhodnutia družstva netvorí fond prevádzky, údržby a opráv, súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou hradí nájomca (spoloční nájomníci) .

Článok 33

1. Ak družstvo nesplní svoju povinnosť odstrániť závady, ktoré bránia riadnemu užívaniu bytu alebo ktorými je výkon nájomcovho práva ohrozený, má nájomca právo po predchádzajúcom upozornení družstva závyady

odstrániť a požadovať v nevyhnutnej miere od družstva náhradu účelne vynaložených nákladov. Právo na náhradu musí uplatniť v družstve bez zbytočného odkladu. Právo zanikne, ak sa neuplatnilo do šiestich mesiacov od odstránenia závady.

2. Ak člen nájomca družstevného bytu sa nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a obvyklej údržby bytu, družstvo má právo urobiť tak po predchádzajúcom upozornení člena na jeho náklady.

Článok 34

Člen nájomca družstevného bytu je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť družstvu potrebu opráv v byte, ktoré má zabezpečiť družstvo a umožniť družstvu ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti.

Článok 35

Člen nájomca družstevného bytu je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v dome sám alebo tí, ktorí s ním bývajú v byte. Ak sa tak nestane, má družstvo právo po predchádzajúcom upozornení člena, závady a poškodenia odstrániť a požadovať od neho náhradu vynaložených nákladov.

Článok 36

Člen nájomca družstevného bytu nesmie bez súhlasu predstavenstva vykonávať stavebné úpravy a ani inú podstatnú zmenu v byte a v spoločných priestoroch domu.

Článok 37

Družstvo je oprávnené vykonávať stavebné úpravy bytu a iné podstatné zmeny v byte len so súhlasom člena nájomcu družstevného bytu. Ak vykonáva družstvo takéto úpravy na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, je člen povinný ich vykonanie umožniť, inak zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti.

Článok 38

Nájomné a úhrada za plnenia poskytované s užívaním bytu

1. Člen nájomca družstevného bytu je povinný platiť nájomné vo výške skutočných nákladov vynaložených družstvom na jeho prevádzku a správu a príslušnú časť splátky úmoru úveru poskytnutého na výstavbu.
2. Záloha na nájomné sa platí mesačne vopred, najneskôr do piateho dňa príslušného mesiaca. Platbou sa rozumie jej pripísanie na účet družstva v jeho peňažnom ústave. Rozdiel medzi zálohou a skutočnými nákladmi vynaloženými družstvom na prevádzku a správu bytu za kalendárny rok vyúčtuje družstvo s členom v termíne podľa všeobecne záväzných predpisov.
3. Záloha na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu sa platí mesačne spolu so zálohou na nájomné. Rozdiel medzi zálohou a skutočnými nákladmi vynaloženými družstvom na poskytnuté plnenia v priebehu kalendárneho roka družstvo s členom nájomcom zúčtuje ročne v termíne najneskôr troch mesiacov po tom, ako družstvu bude oznámená ich výška ale najneskôr do 31.5 nasledujúceho roka.
4. Vyúčtovaním zistený preplatok podľa ods. 2) a 3) družstvo uhradí členovi nájomcovi najneskôr do tridsať dní po doručení vyúčtovania, resp. opravného vyúčtovania. V tej istej lehote je člen *nájomca* povinný uhradiť družstvu vyúčtovaním zistený nedoplatok. V prípade podania odvolania proti vyúčtovaniu v stanovenej lehote, má toto odvolanie odkladný účinok na plynutie lehoty tridsať dní až do doby konečného rozhodnutia. V prípade odvolania začína lehota na zaplatenie plynúť dátumom doručenia konečného rozhodnutia. V prípade nezaplatenia nedoplatku v určenej lehote je člen v zmysle § 697 Občianskeho zákonníka povinný zaplatiť aj poplatok z omeškania vo výške stanovenej právnymi predpismi. Ak družstvo neuhradí členovi nájomcovi družstevného bytu preplatok vo vyššie stanovenej lehote je povinné zaplatiť členovi úrok z omeškania v zmysle § 517, ods. 2 Občianskeho zákonníka.
5. Ak člen nájomca družstevného bytu nezaplatí zálohu na nájomné a zálohu na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu do piatich dní po jej splatnosti, je povinný zaplatiť družstvu poplatok z omeškania vo výške stanovenej zákonnými predpismi. V prípadoch, ak dochádza k zmene výšky jednotlivých záloh, je člen oslobodený od poplatku z omeškania do dvoch mesiacov od vykonanej zmeny, ak sa o tejto zmene nie vlastnou vinou nedozvedel. Dôkazné bremeno je na členovi.

Článok 39

1. Člen nájomca družstevného bytu má právo na primeranú zľavu z nájomného, ak družstvo napriek jeho upozorneniu neodstráni v byte alebo v dome závalu, ktorá podstatne alebo po dlhší čas zhoršuje jeho užívanie. Právo na primeranú zľavu má člen aj vtedy, ak sa neposkytli plnenia spojené s užívaním bytu alebo sa poskytovali vadne, ak sa v dôsledku toho užívanie bytu zhoršilo.
2. Rovnaké právo má člen nájomca družstevného bytu, ak sa stavebnými úpravami v dome podstatne alebo na dlhší čas zhoršia podmienky užívania bytu alebo domu.
3. Člen nájomca družstevného bytu má právo na primeranú zľavu z úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu, pokiaľ ich družstvo riadne a včas neposkytuje.

Článok 40

Právo na zľavu z nájomného alebo úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu je potrebné uplatniť na družstve bez zbytočného odkladu. Právo zanikne, ak sa neuplatní do šiestich mesiacov od odstránenia väd.

Článok 41

Spoločný nájom družstevného bytu manželmi

1. Ak za trvania manželstva manželia alebo jeden z nich sa stane nájomcom družstevného bytu, vznikne spoločný nájom bytu manželmi.
2. Ak sa niektorý z manželov stal nájomcom družstevného bytu pred uzavretím manželstva, vznikne obom manželom spoločný nájom družstevného bytu uzavretím manželstva.
3. Ustanovenie ods. 2 platí aj v prípade, ak vzniklo pred uzavretím manželstva len niektorému z manželov právo na uzavretie zmluvy o nájme družstevného bytu.
4. Ustanovenia ods. 1 a 2 sú neplatné, ak manželia trvalo spolu nežijú.

Článok 42

Bežné záležitosti, ktoré sa týkajú spoločného nájmu družstevného bytu manželmi, môže vybavovať každý z manželov. V ostatných prípadoch je potrebný súhlas obidvoch manželov, inak je právny úkon neplatný. Z právnych úkonov, ktoré sa týkajú spoločného nájmu družstevného bytu, sú obidvaja manželia oprávnení spoločne a nerozdielne.

Článok 43

Právo spoločného nájmu družstevného bytu manželmi zanikne :

- a) rozvodom manželstva v prípade, že nevzniklo spoločné členstvo manželov v družstve
- b) dohodou rozvedených manželov - spoločných členov družstva, prípadne rozhodnutím súdu o zrušení spoločného nájmu družstevného bytu
- c) smrťou jedného z manželov
- d) zánikom nájmu družstevného bytu

Článok 44

1. Ak nevzniklo spoločné členstvo manželov v družstve, právo nájmu družstevného bytu po rozvode manželstva má ten z manželov, ktorý je členom družstva.
2. Ak vzniklo manželom spoločné členstvo v družstve a toto trvalo až do rozvodu manželstva, zostáva členom družstva a právo užívať družstevný byt tomu z rozvedených manželov, ktorý bol určený dohodou medzi nimi. V prípade, ak nedôjde k dohode medzi nimi, rozhodne na návrh jedného z nich súd o zrušení spoločného nájmu družstevného bytu manželmi a o tom, kto z nich bude ako člen družstva ďalej nájomcom bytu.
3. Ak zomrie manžel a manželia neboli spoločnými členmi družstva, prechádza členstvo v družstve a nájom družstevného bytu na dediča, ktorému pripadol členský podiel. Ak zomrie manžel a manželia boli spoločnými členmi družstva, zostáva členom družstva a jediným nájomcom družstevného bytu pozostalý manžel.

Článok 45

Podnájom bytu (časti bytu)

1. Prenajatý byt alebo jeho časť možno inému prenechať do podnájmu na dobu určenú v zmluve o podnájme len s písomným súhlasom družstva. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za podstatné porušenie povinností v zmysle § 711, ods. 1, písm. d) Občianskeho zákonníka v platnom znení. Zmluva o podnájme upravuje podmienky skončenia podnájmu, najmä možnosť dať výpoveď zo strany družstva. Ak sa nedohodlo inak, platí, že podnájom možno vypovedať bez uvedenia dôvodov v lehote podľa § 710, ods. 3 Občianskeho zákonníka v platnom znení.
2. Ak člen družstva nájomca družstevného bytu nemôže zo závažných dôvodov po dlhšiu dobu byt užívať a ak družstvo nesúhlasí bez závažných dôvodov s tým, aby prenajatý byt alebo jeho časť nájomca družstevného bytu prenechal inému do podnájmu, môže súd na návrh nájomcu družstevného bytu rozhodnutím nahradiť prejav vôle družstva.
3. Ak bol podnájom dojednaný na určitú dobu, skončí sa tiež uplynutím tejto doby.
4. Po skončení podnájmu podnájomník nemá právo na náhradný podnájom.

Článok 46

Výmena bytu

1. Člen nájomca družstevného bytu môže so súhlasom družstva uzavrieť dohodu o výmene bytu. Dohoda musí mať písomnú formu a musí obsahovať dohodu účastníkov výmeny o prevode členských práv a povinností. Ak dohoda o výmene bytov spĺňa tieto náležitosti, predstavenstvo dá k dohode o výmene bytov súhlas. Predstavenstvo neudelí súhlas s dohodou o výmene bytov, ak ten na koho majú byť prevedené členské práva a povinnosti, nespĺňa podmienky vzniku členstva.
2. Ak člen nájomca družstevného bytu a nebytového priestoru vymieňa iba byt alebo miestnosť neslúžiacu na bývanie s osobou, ktorá nie je členom družstva, predstavenstvo neudelí súhlas s dohodou o výmene, pokiaľ sa táto osoba nestane členom družstva, pričom musí spĺňať podmienky vzniku členstva.
3. Ak ide o výmenu bytov v tom istom družstve, nadobudne dohoda účinnosť dňom, kedy nadobudne právoplatnosť rozhodnutie predstavenstva, ktorým bol udelený súhlas s dohodou. Ak ide o výmenu bytov v rôznych družstvách alebo o výmenu bytu družstevného za byt nedružstevný, nadobudne dohoda účinnosť dňom, kedy nadobudne právoplatnosť rozhodnutie posledného orgánu príslušného na udelenie súhlasu.
4. Vzájomný prevod členských práv a povinností na základe dohody o výmene bytov nastane dňom uzatvorenia nájomnej zmluvy k vymenenému bytu.

Článok 47

1. Právo na splnenie dohody o výmene bytov sa musí uplatniť na súde do troch mesiacov odo dňa, kedy bol s dohodou vyslovený súhlas, inak právo zanikne.
2. Ak dodatočne nastanú u niektorého z účastníkov výmeny také závažné okolnosti, že nemožno splnenie dohody od neho spravodlivo požadovať, môže od dohody odstúpiť, musí však tak urobiť bez zbytočného odkladu. Povinnosť na náhradu škody tým, nie je dotknutá.

Článok 48

Zánik nájmu družstevného bytu

Nájom družstevného bytu zaniká :

- a) zánikom členstva nájomcu družstevného bytu podľa čl. 21
- b) písomnou dohodou medzi družstvom a členom nájmomcom družstevného bytu dňom určeným v dohode
- c) písomnou výpoveďou nájmu družstevného bytu, vo výpovedi musí byť uvedená lehota, kedy sa má nájom skončiť. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi výpoveď doručená. Písomná výpoveď musí obsahovať dôvody výpovede, ktoré nemožno dodatočne meniť a musí byť doručená do vlastných rúk. (Pre doručovanie písomnej výpovede platia ustanovenia čl. 104 týchto stanov.)

Článok 49

Výpoveď nájmu družstevného bytu

1. Predstavenstvo družstva môže vypovedať nájom členovi družstva nájomcovi družstevného bytu len z dôvodov ak
 - a) nájomca družstevného bytu, alebo ten, kto je členom jeho domácnosti hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome alebo sústavne narušuje pokojné

bývanie ostatných nájomcov alebo vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome

- b) člen nájomca družstevného bytu hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplátil nájomné alebo úhradu zaplnenia poskytované s užívaním družstevného bytu za dlhší čas ako tri mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu družstva.
- c) člen nájomca družstevného bytu využíva byt bez súhlasu družstva na iné účely ako na bývanie
- d) je potrebné z dôvodov verejného záujmu s bytom alebo s domom naložiť tak, že byt nemožno užívať, alebo ak byt alebo dom vyžaduje opravy, pri ktorých nemožno byt alebo dom najmenej počas šiestich mesiacov užívať.

Článok 50

Bytové náhrady

1. Bytovými náhradami sú náhradný byt, náhradné ubytovanie a prístrešie.
2. Náhradným bytom je byt, ktorý svojou veľkosťou a vybavením zabezpečuje ľudsky dôstojné bývanie nájomcu družstevného bytu a členov jeho domácnosti.
3. Náhradným ubytovaním je byt s jednou obytnou miestnosťou alebo obytná miestnosť v slobodárni, ubytovni alebo v iných zariadeniach určených na trvalé bývanie alebo podnájom v zariadenej alebo nezariadenej časti bytu iného nájomcu. Byt alebo obytnú miestnosť môžu užívať viacerí nájomcovia.
4. Prístreším je prechodné ubytovanie, najmä v spoločnej nočľahárni alebo v iných zariadeniach na to určených a priestor pre uskladnenie bytového zariadenia a ostatných vecí domácej a osobnej spotreby.
5. Pri zániku nájmu dohodnutého na určitý čas, nemá nájomca družstevného bytu právo na bytovú náhradu.
6. Ak Občiansky zákonník v platnom znení neustanovuje inak, nájomca nie je povinný vystáť sa z bytu a byt vypratať, kým nie je pre neho zabezpečená zodpovedajúca bytová náhrada. Spoloční nájomcovia majú právo len na jednu bytovú náhradu.
7. Nájomca, ktorý je povinný byt vypratať, je povinný uzavrieť zmluvu o bytovej náhrade do 30 dní od doručenia písomného vyhlásenia o zabezpečení bytovej náhrady, ak nájomnú zmluvu bezdôvodne neuzavrie, jeho nárok na bytovú náhradu zanikne.
8. Zabezpečením bytovej náhrady je pre účely týchto stanov predloženie písomného vyhlásenia osoby (fyzickej alebo právnickej), ktorá poskytne bytovú náhradu o tom, že uzavrie zmluvu o nájme alebo podnájme na bytovú náhradu s osobou, ktorá má byt vypratať.
9. Ak sa nájomný pomer skončil z dôvodov podľa čl. 49, bod 1, písm. d) týchto stanov, člen nájomca má právo na náhradný byt, ktorý veľkosťou obytnej plochy, vybavením, umiestnením a výškou nájomného je primeraný bytu, ktorý má vypratať, a to s prihliadnutím na jeho životné a pracovné potreby.
10. Ak sa nájomný pomer skončil z dôvodov uvedených v čl. 49, bod 1, písm. a) týchto stanov, nájomca nemá právo na bytovú náhradu. Ak ide o dôvod hodný osobitného zreteľa, má nájomca právo na prístrešie.
11. Ak sa nájomný pomer skončil z dôvodov podľa čl. 49, bod 1, písm. b) nájomcovi, ktorý preukáže, že je v hmotnej núdzi z objektívnych dôvodov, nájomca má právo na náhradné ubytovanie. V iných prípadoch skončenia nájmu z uvedeného dôvodu nájomca nemá právo na bytovú náhradu, ak však ide o dôvod osobitného zreteľa, má nájomca právo na prístrešie.
12. Ak sa nájomný pomer skončil z dôvodov podľa § 711, ods. 1, písm. d) Občianskeho zákonníka nájomcovi, ktorý sa stará o maloleté dieťa alebo o bezvládnú osobu, ktorí sú členmi jeho domácnosti a ak to pomery družstva umožňujú, poskytne sa mu namiesto náhradného ubytovania náhradný byt. Náhradný byt môže mať horšiu kvalitu a menšiu obytnú plochu, ako má byt, ktorý má nájomca vypratať. Náhradný byt mu možno poskytnúť aj mimo obce, v ktorej sa nachádza ním vypratávaný byt. Vzdialenosť náhradného bytu mu však musí umožniť dennú dochádzku do práce.
13. Ak sa nájomný pomer skončil opätovne z dôvodu podľa § 711, ods. 1, písm. d) Občianskeho zákonníka nájomcovi, ktorý preukáže, že je v hmotnej núdzi z objektívnych dôvodov, poskytne sa nájomcovi namiesto náhradného bytu alebo náhradného ubytovania iba prístrešie.
14. Ak sa nájomný pomer skončil z dôvodu podľa § 711, ods. 1, písm. g) Občianskeho zákonníka (člen nájomca družstevného bytu využíva byt na iné účely ako na bývanie) člen nájomca družstevného bytu nemá právo na bytovú náhradu.

Článok 51

Nájom a podnájom nebytových priestorov

Nájom a podnájom nebytových priestorov upravuje osobitný predpis ².

² Zákon č. 116/1990 Zb. v platnom znení

Článok 52

Použitie bytu na iné účely ako na bývanie

1. Časť bytu môže člen nájomca družstevného bytu alebo členovia jeho domácnosti používať na iné účely ako na bývanie len so súhlasom predstavenstva družstva.
2. Trvalé použitie bytu na iné účely ako na bývanie upravuje osobitný predpis. Stavby možno užívať len na účely určené v kolaudačnom rozhodnutí - § 85 Stavebného zákona, o zmenách tohto účelu rozhoduje stavebný úrad, účastníkom stavebného konania je vlastník stavby – bytové družstvo, ktoré je súčasne aj prenajímateľom družstevného bytu. Za družstvo súhlas udeľuje predstavenstvo

Článok 53

Zmluvy alebo dohody uzatvárané členom družstva v zmysle týchto stanov s inými fyzickými osobami (čl. 17, 18,) musia byť písomné a podpísané zúčastnenými stranami. opatrené overenými podpismi zúčastnených strán. To isté platí aj o podpísaní písomného oznámenia o prevode práv a povinností spojených s členstvom v družstve a písomného súhlasu nadobúdateľa (čl. 18).

Piata časť **Orgány družstva**

Článok 54

Orgány družstva sú :

1. Zhromaždenie delegátov
2. Predstavenstvo
3. Kontrolná komisia
4. Členská schôdza samosprávy
5. Výbor samosprávy alebo predseda samosprávy, ak nie je výbor volený

Článok 55

Do orgánov družstva môžu byť volení len členovia družstva starší ako 18 rokov, občiansky bezúhonní, ktorí spĺňajú morálne predpoklady k výkonu funkcie, najmä však si plnia povinnosti člena družstva podľa článku 12/ týchto stanov. Funkčné obdobie orgánov družstva je päť rokov.

Článok 56

1. Orgány družstva môžu rokovať len o záležitostiach, ktoré podľa zákonných predpisov a týchto stanov spadajú do ich pôsobnosti.
2. Kolektívne orgány družstva rozhodujú uznesením. Na platnosť uznesenia sa vyžaduje ich riadne zvolanie, prítomnosť nadpolovičnej väčšiny členov a súhlas väčšiny hlasov prítomných členov, okrem prípadov stanovených zákonom a týmito stanovami.
- 3.

Článok 57

1. Funkčné obdobie predsedu družstva a členov predstavenstva je päť rokov. Funkčné obdobie kontrolnej komisie je päť rokov. Funkčné obdobie výboru samosprávy, resp. predsedu (ak nie je zvolený výbor samosprávy) je päť rokov. Ak by došlo týmto k zmene dĺžky funkčného obdobia, zmena dĺžky funkčného obdobia platí až pre orgány bytového družstva zvolené po prijatí týchto stanov po skončení funkčného obdobia doterajších orgánov družstva, ktorým dĺžka funkčného obdobia zostáva v zmysle doterajších stanov.
2. Členovia prvých orgánov po založení družstva môžu byť volení len na obdobie najviac troch rokov.
3. Členovia orgánov družstva môžu byť volení opätovne.

Článok 58

Členovia orgánov družstva sú povinní vykonávať svoje funkcie s odbornou starostlivosťou a v súlade so záujmami družstva a všetkých jeho členov, v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi a týmito stanovami a v rozsahu v akom im tieto boli zverené všeobecne záväznými predpismi a týmito stanovami. Ak pri výkone funkcie spôsobia družstvu škodu, zodpovedajú za ňu v rozsahu stanovenom v zákone.

Článok 59

1. Ak si neplní člen orgánu riadne svoju funkciu, t. j. porušuje všeobecne záväzné právne predpisy a tieto stanovy, prípadne úmyselne spôsobí škodu družstvu, môže ho pred uplynutím funkčného obdobia odvolať orgán, ktorý ho zvolil a povolať dňom účinnosti jeho odvolania náhradníka podľa stanoveného poradia.
2. Člen družstva, ktorý je do svojej funkcie zvolený, môže z funkcie odstúpiť, je však povinný oznámiť to orgánu, ktorého je členom, resp. predseda je povinný odstúpenie oznámiť predstavenstvu. Jeho funkcia sa končí dňom, kedy odstúpenie prerokoval orgán, ktorého je členom a v prípade predsedu, kedy odstúpenie - prerokovalo predstavenstvo, resp. kedy uplynula lehota v zmysle zmluvy. Príslušný orgán musí prerokovať odstúpenie na svojom najbližšom zasadnutí po tom, ako sa o odstúpení dozvedel, najdlhšie však do troch mesiacov. Po márnom uplynutí tejto lehoty sa odstúpenie považuje za prerokované.
3. Volia sa aj náhradníci členov predstavenstva a kontrolnej komisie. Namiesto odstupujúceho dňom účinnosti jeho odstúpenia nastupuje náhradník podľa určeného poradia.
4. Ak už niet náhradníkov, môže orgán povolať zastupujúceho člena až do doby, kedy sa môže vykonať riadna voľba nového člena. Zastupujúci má práva a povinnosti riadneho člena.
5. Ustanovenia ods. 2 až 4 platia aj v prípade, ak členstvo v orgáne zanikne smrťou člena.
6. S členom orgánov družstva uzatvára družstvo zmluvu o výkone funkcie pri zariadovaní záležitostí družstva, vyplývajúce mu z funkcie so stanovením odmeny podľa zásad určených predstavenstvom družstva v súlade s rozpočtom na príslušný rok. Zmluvu o výkone funkcie schvaľuje ZD.
7. Člen družstva, ktorý je do svojej funkcie zvolený, môže svoj výkon funkcie prerušiť so súhlasom orgánu, ktorého je členom a to najviac na jeden rok. Počas takéhoto prerušenia vykonáva príslušnú funkciu náhradník (ods. 3, resp. 4 tohto článku).

Článok 60

1. Predseda družstva a členovia predstavenstva nemôžu byť členmi kontrolnej komisie. Členovia kontrolnej komisie a predstavenstva nemôžu byť medzi sebou manželmi, súrodencami alebo príbuznými v priamom rade.
2. Predseda družstva, členovia predstavenstva, členovia kontrolnej komisie nesmú byť podnikateľmi ani členmi štatutárnych a dozorných orgánov právnických osôb s obdobným predmetom činnosti.

Článok 61

1. Pri hlasovaní má každý člen orgánu jeden hlas.
2. V orgánoch družstva sa hlasuje verejne. V jednotlivých prípadoch sa môže orgán družstva uznieť na tajnom hlasovaní.
3. V predstavenstve a kontrolnej komisii uznesenie možno prijať aj hlasovaním písomne, alebo pomocou prostriedkov oznamovacej techniky, ak s týmto spôsobom hlasovania prejavia súhlas všetci členovia orgánu. Pre tento prípad sa hlasujúci pokladajú za prítomných.
4. Spôsob hlasovania na zhromaždení delegátov sa určí pri schválení programu rokovania.

Článok 62

1. Orgány družstva rokujú o záležitostiach, ktoré boli uvedené na schválenom programe, prípadne o záležitostiach, na prejednávaní ktorých sa orgán družstva dodatočne uzniesol.
2. Rokovanie orgánov družstva spočíva v prednesení podnetu na rokovanie, v rozprave a spravidla je zakončené uznesením. Rokovanie sa vedie tak, aby bol zistený skutočný stav vecí.

Článok 63

1. O každej schôdzi orgánu sa vyhotovuje zápisnica, ktorá musí obsahovať :
 - a) dátum a miesto rokovania orgánu
 - b) prijatie uznesenia
 - c) výsledky hlasovania

- d) Zápisnica zo zhromaždenia delegátov musí obsahovať okrem uvedených náležitostí aj neprijaté námietky delegátov, ktorí požiadali o ich zaprotokolovanie.
- 2. Prílohu zápisnice tvorí zoznam účastníkov schôdze orgánu, pozvánka a podklady, ktoré boli priložené k prerokovávaným bodom.
- 3. Každý člen príslušného orgánu má právo vyžiadať si zápisnicu a jej prílohy na nahliadnutie.
- 4. Podrobnosti a postup orgánov pri voľbách a odvolaní, o rokovaní a rozhodovaní a overovaní zápisnice upravuje volebný a rokovací poriadok, ktoré schvaľuje zhromaždenie delegátov.

Článok 64

Zhromaždenie delegátov

- 1. Zhromaždenie delegátov je najvyšším orgánom družstva, kde uplatňujú členovia svoje právo riadiť záležitosti družstva a kontrolujú činnosť družstva a jeho orgánov. Zhromaždenie delegátov plní v plnom rozsahu funkciu členskej schôdze.
- 2. Do výlučnej pôsobnosti zhromaždenia delegátov patrí :
 - a) prijímať a meniť stanovy družstva, volebný a rokovací poriadok
 - b) voliť a odvolávať predsedu predstavenstva a predsedu družstva a voliť a odvolávať členov predstavenstva a kontrolnej komisie
 - c) voliť náhradníkov členov predstavenstva a kontrolnej komisie a stanoviť poradie, podľa ktorého náhradníci nastupujú na miesto odstúpených resp. odvolaných členov predstavenstva a kontrolnej komisie
 - d) prerokovávať a schvaľovať správy predstavenstva a kontrolnej komisie o činnosti družstva
 - e) rozhodovať o základných otázkach koncepcie rozvoja družstva, schvaľovať zásady hospodárenia, riadnej individuálnej účtovnej závierky za účtovné obdobie a rozhodovať o tom, ako sa naloží so ziskom a uhradí prípadná strata
 - f) schvaľovať štatúty fondov družstva
 - g) rozhodovať o zvýšení alebo znížení zapisovaného základného imania, vyžaduje sa kvalifikovaná väčšina prítomných delegátov
 - h) rozhodovať o odvolaniach proti uzneseniam predstavenstva
 - i) rozhodovať o rozdelení, premene, zlúčení, splynutí a o zrušení družstva likvidáciou alebo o zmene právnej formy, rozhodovať o vzniku členstva právnických osôb v družstve, vyžaduje sa kvalifikovaná väčšina všetkých delegátov
 - j) určovať volebné obvody delegátov, počet delegátov na najbližšie volebné obdobie a podmienky voľby delegátov, pričom platí zásada, že každý z delegátov sa volí rovnakým počtom hlasov.
 - k) rozhodovať o orgánoch družstva, ich zriadení a zložení
 - l) schvaľovať zmluvy o výkone funkcie medzi družstvom a členom orgánu družstva pri zariaďovaní záležitostí družstva (napr. predstavenstvo, kontrolná komisia).
- 3. Do pôsobnosti zhromaždenia delegátov patrí aj rozhodovanie týkajúce sa družstva a jeho činnosti pokiaľ si rozhodovanie o niektorých veciach vyhradil
- 4. Zhromaždenie delegátov môže na návrh kontrolnej komisie zmeniť alebo zrušiť právoplatné rozhodnutie predstavenstva, ktorým boli porušené všeobecné záväzné právne predpisy alebo stanovy družstva, ak od nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia do podania návrhu neuplynulo viac ako jeden rok.

Článok 65

- 1. Schôdzu zhromaždenia delegátov zvoláva predstavenstvo podľa potreby, najmenej raz za rok.
- 2. Zhromaždenie delegátov sa musí zvolať, ak o to požiadá písomne :
 - najmenej jedna tretina členov družstva
 - najmenej jedna tretina delegátov
 - kontrolná komisia
 - nadpolovičná väčšina predsedov samospráv
- 3. Program rokovania musí byť oznámený na pozvánkach zaslaných delegátom najneskôr osem dní pred konaním zhromaždenia delegátov. Pozvánka musí ďalej obsahovať dátum, hodinu a miesto rokovania. Spolu s pozvánkou sa spravidla doručujú aj písomné podkladové materiály. Pokiaľ je zhromaždenie delegátov zvolané v zmysle čl. 71 ods. 4 týchto stanov, v programe musí byť zahrnutý bod, ktorý je dôvodom zvolania.
- 4. Na rokovanie zhromaždenia delegátov musia byť pozvaní všetci zvolení delegáti. Členovia predstavenstva a kontrolnej komisie sa zhromaždenia delegátov zúčastňujú s hlasom poradným, pokiaľ nie sú zvolení ako

delegáti. Na zhromaždení delegátov, kde sa uskutočňujú riadne alebo doplnovacie voľby, sú pozývaní všetci samosprávami navrhnutí kandidáti do predstavenstva a kontrolnej komisie.

5. Zhromaždenie delegátov je schopné uznášať sa ak boli riadne pozvaní všetci delegáti a ak je v čase určenom ako začiatok zhromaždenia delegátov v mieste konania zhromaždenia delegátov prítomná najmenej nadpolovičná väčšina zvolených delegátov.

Článok 66

Ak zhromaždenie delegátov nie je schopné uznášať sa, zvolá predstavenstvo náhradné zhromaždenie delegátov (ďalej len „náhradné ZD“) tak, aby sa konalo do troch týždňov odo dňa, kedy sa malo konať zhromaždenie delegátov pôvodne zvolané. Náhradné ZD musí mať nezmenený program rokovania a je schopné uznášať sa bez ohľadu na ustanovenie § 238, ods. 3 Obchodného zákonníka. Pre platnosť uznesenia je potrebný súhlas 2/3 prítomných delegátov a prítomnosť aspoň 1/3 pozvaných delegátov. Takéto náhradné ZD nemôže rozhodnúť o záležitostiach podľa čl. 64, bod 2, písm. i) týchto stanov. Takéto náhradné ZD môže rozhodnúť o odvolaní členov predstavenstva, predsedu družstva a kontrolnej komisie len, keď je prítomných aspoň 51 % pozvaných delegátov a predmetný návrh na odvolanie bol uvedený v návrhu programu ZD, t. j. v pozvánke.

Článok 67

Na návrh člena vysloví súd neplatnosť uznesenia ZD, pokiaľ uznesenie je v rozpore s právnymi predpismi alebo stanovami družstva. Návrh na súd môže podať člen, ak požiadal o zaprotokolovanie námietky na zhromaždení delegátov, ktoré uznesenie prijalo alebo ak námietku oznámil predstavenstvu do jedného mesiaca od konania ZD. Návrh možno na súd podať len v lehote jedného mesiaca odo dňa, kedy člen požiadal o zaprotokolovanie námietky alebo od oznámenia námietky predstavenstvu.

Článok 68

Predstavenstvo

1. Predstavenstvo je štatutárnym orgánom družstva. Riadi činnosť družstva a rozhoduje o všetkých záležitostiach družstva, pokiaľ nie sú zákonom, stanovami a rozhodnutím ZD vyhradené inému orgánu družstva. Za svoju činnosť zodpovedá ZD.
2. Predstavenstvo plní uznesenia ZD, podáva mu správy o svojej činnosti a o činnosti družstva, zvoláva a pripravuje jeho rokovanie.
3. Predstavenstvo má 7 členov. Počet kandidátov na členstvo v predstavenstve musí byť najmenej 9 (deväť). O skutočnom počte členov predstavenstva rozhodujú výsledky volieb podľa zásad stanovených vo volebnom poriadku.
4. Členovia predstavenstva nemôžu byť medzi sebou alebo členmi kontrolnej komisie manželmi, príbuznými v priamom rade a súrodencami.
5. Predstavenstvo volí zo svojho stredy a jedného alebo dvoch podpredsedov predstavenstva. Predstavenstvo sa schádza podľa potreby, spravidla raz za mesiac. Predstavenstvo sa musí zísť do desiatich dní od doručenia podnetu kontrolnej komisie, ak na jej výzvu nenastala náprava nedostatkov.
6. Odstupujúce predstavenstvo je povinné bez zbytočných prieťahov a načas, najneskôr do 30 dní, vykonať všetky úkony spojené s ukončením funkčného obdobia.
7. Schôdzi predstavenstva sa môže zúčastniť predseda kontrolnej komisie, prípadne ním poverený člen kontrolnej komisie s hlasom poradným.
8. Závery prijaté na poradách predsedov samospráv majú pre predstavenstvo odporúčací charakter.
9. Predstavenstvo schvaľuje organizačné normy družstva, vrátane štatútov.
10. Predstavenstvo schvaľuje pridelovanie bytov členom a harmonogram prevodu družstevných bytov do vlastníctva členov.
11. Predstavenstvo v pracovnoprávných vzťahoch robí právne úkony za družstvo ako zamestnávateľa a plní voči zamestnancom družstva tie funkcie vedúceho zamestnanca zamestnávateľa v zmysle pracovnoprávných predpisov, ktoré si svojimi uzneseniami vyhradil
12. Predstavenstvo si vyhradzuje do svojej právomoci v oblasti funkcie zamestnávateľa kolektívne vyjednávanie.
13. Predstavenstvo je povinné bez zbytočného odkladu oznámiť kontrolnej komisii všetky skutočnosti, ktoré môžu mať závažné dôsledky v hospodárení alebo postavení SBDO a jeho členov.

Článok 69

1. Za predstavenstvo koná navonok predseda a podpredsedovia predstavenstva družstva alebo iný člen predstavenstva v poradí stanovenom predstavenstvom. Predsedu predstavenstva počas jeho neprítomnosti zastupuje podpredseda, prípadne druhý podpredseda predstavenstva. Ak je však pre právny úkon, ktorý robí predstavenstvo, predpísaná písomná forma, je potrebný podpis aspoň dvoch členov predstavenstva, z ktorých aspoň jeden je predseda alebo prvý, resp. druhý podpredseda.
2. Členovia alebo pracovníci družstva sú oprávnení robiť menom družstva právne úkony nutné na splnenie uložených pracovných úloh iba v prípade, ak je to stanovené organizačným poriadkom, alebo je to v obchodnom styku obvyklé.
3. Predstavenstvo môže na základe písomného splnomocnenia poveriť zastupovaním družstva aj iné osoby a organizácie.
4. Do pôsobnosti predstavenstva patrí :
 - a) pridelovať členom byty v zmysle týchto stanov a rušiť svoje právoplatné rozhodnutie o pridelení družstevného bytu
 - b) uzatvárať s členmi účastníkmi svojpomocnej výstavby družstevných bytov a objektov s nebytovými priestormi zmluvy o inom plnení na členský podiel. V spolupráci s výborom samosprávy vyhodnocuje celkové plnenie zmlúv o inom plnení na členský podiel jednotlivých členov.
 - c) uzatvárať nájomné zmluvy o nájme družstevných bytov podľa čl. 30 týchto stanov
 - d) rozhodovať o rozsahu príslušenstva družstevného bytu (nebytového priestoru) a o výške nájomného a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu (nebytového priestoru) podľa čl. 38
 - e) udeľovať súhlas s dohodou o výmene bytu podľa čl. 46
 - f) udeľovať súhlas so zmluvou o podnájme družstevného bytu (nebytového priestoru) alebo jeho časti podľa čl. 45
 - g) udeľovať súhlas s dočasným užívaním bytu alebo jeho časti na iné účely ako bývanie podľa čl. 52
 - h) uzatvárať s členom nájomcom družstevného bytu (nebytového priestoru) dohodu o zániku nájmu podľa čl. 48
 - i) uzatvárať s členom dohodu o zániku členstva podľa čl. 21
 - j) vypovedať členstvo členovi v zmysle týchto stanov písomnou výpoveďou
 - k) rozhodovať o poskytnutí zľavy podľa čl. 39, ods. 1 a tiež, z akých zdrojov bude financovaná.
5. Rozhodovať o žiadostiach členov podľa ods. 4, písm. f) a g) tohto článku. O žiadostiach rozhoduje predstavenstvo najneskôr do 60 dní od ich podania.
6. Predstavenstvo uzatvára zmluvy o prevode družstevného bytu do vlastníctva členov nájomcov.
7. Predstavenstvo uzatvára s predsedom družstva príslušnú zmluvu v zmysle platných zákonov.

Článok 70

1. Schôdzu predstavenstva zvoláva a riadi predseda, prvý alebo druhý podpredseda. Jednotlivé body programu uvádza a odôvodňuje spravidla ten, kto ich predkladá, pričom súčasne predkladá aj návrh uznesenia.
2. Členovia predstavenstva sú povinní vykonávať svoju funkciu s odbornou starostlivosťou a v súlade so záujmami družstva a všetkých jeho členov. Najmä sú povinní zaobstaráť si a pri rozhodovaní zohľadniť všetky dostupné informácie týkajúce sa predmetu rozhodnutia, zachovávať mlčanlivosť o dôverných informáciách a skutočnostiach, ktorých prezradenie tretím osobám by mohlo družstvu spôsobiť škodu alebo ohroziť jeho záujmy alebo záujmy jeho členov, a pri výkone svojej pôsobnosti nesmú uprednostňovať svoje záujmy, záujmy len niektorých členov alebo záujmy tretích osôb pred záujmami družstva.
3. Členovia predstavenstva, ktorí porušili svoje povinnosti pri výkone svojej funkcie, sú zodpovední spoločne a nerozdielne za škodu, ktorú tým spôsobili družstvu. Člen predstavenstva nezodpovedá za škodu, ak preukáže, že pri výkone svojej funkcie postupoval s odbornou starostlivosťou a v dobrej viere, že koná v záujme družstva a všetkých jeho členov. Členovia predstavenstva nezodpovedajú za škodu spôsobenú družstvu konaním, ktorým vykonávali uznesenie členskej schôdze; to neplatí, ak je uznesenie členskej schôdze v rozpore s právnymi predpismi alebo so stanovami družstva. Členov predstavenstva nezbaňuje zodpovednosti, ak ich konanie kontrolná komisia schválila.
4. Dohody medzi družstvom a členom predstavenstva obmedzujúce alebo vylučujúce zodpovednosť člena predstavenstva sú zakázané; stanovы družstva nemôžu obmedziť alebo vylúčiť zodpovednosť člena predstavenstva. Družstvo sa môže vzdať nárokov na náhradu škody voči členom predstavenstva alebo uzatvorí s nimi dohodu o urovaní najskôr po troch rokoch od ich vzniku, a to len ak s tým vysloví súhlas ZD (členská schôdza).
5. Nároky družstva na náhradu škody voči členom predstavenstva môže uplatniť vo svojom mene a na vlastný účet veriteľ družstva, ak nemôže uspokojiť svoju pohľadávku z majetku družstva. Nároky veriteľov družstva voči členom predstavenstva nezanikajú, ak sa družstvo vzdá nárokov na náhradu škody alebo s ním uzatvorí

dohodu o urovnaní. Ak je na majetok družstva vyhlásený konkurz, nároky veriteľov družstva voči členom predstavenstva uplatňuje správca konkurznej podstaty.

Článok 71

Kontrolná komisia

1. Kontrolná komisia je oprávnená kontrolovať všetku činnosť družstva a prerokovávať sťažnosti jeho členov. Zodpovedá iba zhromaždeniu delegátov a je nezávislá od ostatných orgánov družstva. Poverení členovia kontrolnej komisie sú oprávnení zúčastňovať sa zasadani ostatných orgánov družstva.
2. Kontrolná komisia sa vyjadruje k riadnej individuálnej účtovnej závierke a mimoriadnej individuálnej účtovnej závierke za účtovné obdobie a k návrhu na rozdelenie zisku alebo úhrady straty družstva.
3. Kontrolná komisia kontroluje menovite : stav v platení nájomného a vymáhání nedoplatkov, správnosť predpisovania a vyúčtovania nájomného, hospodárenie s majetkom družstva (vyradovanie, nákup, fondy), účtovanie autodopravy, externé dohody, zmluvy, faktúry a pracovné výkazy a pod.
4. Na zistené nedostatky upozorňuje kontrolná komisia predstavenstvo a vyžaduje zabezpečenie nápravy. V prípadoch, ak predstavenstvo v určenej lehote neodstráni zistené nedostatky, je kontrolná komisia oprávnená požiadať predstavenstvo o zvolanie zhromaždenia delegátov.
5. Kontrolná komisia je oprávnená vyžadovať si od predstavenstva akékoľvek informácie o hospodárení družstva. Predstavenstvo je povinné bez zbytočného odkladu oznámiť kontrolnej komisii všetky skutočnosti, ktoré môžu mať závažné dôsledky na hospodárenie a postavenie družstva a jeho členov.
6. Na jednotlivé úkony môže kontrolná komisia poveriť jedného alebo viacerých členov, ktorí v tejto veci majú oprávnenie žiadať informácie v rozsahu oprávnení kontrolnej komisie.
7. Na plnenie svojej činnosti si kontrolná komisia môže zriaďovať pracovné skupiny pod vedením člena kontrolnej komisie.
8. Členovia kontrolnej komisie sú povinní vykonávať svoju funkciu s odbornou starostlivosťou a v súlade so záujmami družstva a všetkých jeho členov. Najmä sú povinní zaobstarať si a pri rozhodovaní zohľadniť všetky dostupné informácie týkajúce sa predmetu rozhodnutia, zachovávať mlčanlivosť o dôverných informáciách a skutočnostiach, ktorých prezradenie tretím osobám by mohlo družstvu spôsobiť škodu alebo ohroziť jeho záujmy alebo záujmy jeho členov a pri výkone svojej pôsobnosti nesmú uprednostňovať svoje záujmy, záujmy len niektorých členov alebo záujmy tretích osôb pred záujmami družstva.
9. Členovia kontrolnej komisie, ktorí porušili svoje povinnosti pri výkone svojej funkcie, sú zodpovední spoločne a nerozdielne za škodu, ktorú tým spôsobili družstvu. Člen kontrolnej komisie nezodpovedá za škodu, ak preukáže, že pri výkone svojej funkcie postupoval s odbornou starostlivosťou a v dobrej viere, že koná v záujme družstva a všetkých jeho členov. Členovia kontrolnej komisie nezodpovedajú za škodu spôsobenú družstvu konaním, ktorým vykonávali uznesenie ZD (členskej schôdze); to neplatí, ak je uznesenie ZD (členskej schôdze) v rozpore s právnymi predpismi alebo so stanovami družstva.
10. Dohody medzi družstvom a členom kontrolnej komisie obmedzujúce alebo vylučujúce zodpovednosť člena kontrolnej komisie sú zakázané; stanovy družstva nemôžu obmedziť alebo vylúčiť zodpovednosť člena kontrolnej komisie. Družstvo sa môže vzdať nárokov na náhradu škody voči členom kontrolnej komisie alebo uzatvorí s nimi dohodu o urovnaní najskôr po troch rokoch od ich vzniku, a to len ak s tým vysloví súhlas ZD (členská schôdza).

Článok 72

1. Počet členov kontrolnej komisie je vždy nepárny. Kontrolná komisia má minimálne 3 členov. Počet kandidátov na členstvo v kontrolnej komisii musí byť minimálne 5. O skutočnom počte členov kontrolnej komisie rozhodujú výsledky volieb podľa zásad stanovených vo volebnom poriadku.
2. Kontrolná komisia volí zo svojich členov predsedu, prípadne podpredsedu. O spôsobe voľby rozhoduje komisia.

Článok 73

1. Kontrolná komisia sa schádza podľa potreby najmenej raz za tri mesiace.
2. Schôdzu kontrolnej komisie zvoláva jej predseda, prípadne podpredseda alebo poverený člen kontrolnej komisie.
3. Podklady na rokovanie kontrolnej komisie, najmä správy z vykonaných kontrol a revízií, ako aj návrhy opatrení na odstránenie zistených nedostatkov pripravujú a kontrolnej komisii predkladajú poverení členovia kontrolnej komisie v určených lehotách, ktorí tiež kontrolnú komisiu informujú o priebehu kontrol a revízií.

Článok 74

Uplatnenie nárokov družstva zo zodpovednosti členov orgánov družstva za škodu

1. Nároky družstva zo zodpovednosti členov orgánov družstva za škodu uplatňuje predstavenstvo. Voči členom predstavenstva uplatňuje nároky družstva kontrolná komisia prostredníctvom ňou určeného člena.
2. Každý člen družstva je oprávnený podať v mene družstva žalobu na náhradu škody proti členovi predstavenstva, ktorý zodpovedá družstvu za ním spôsobenú škodu a žalobu o splatenie vkladu proti členovi družstva, ktorí je so zaplatením vkladu v omeškani, ak predstavenstvo nerozhodlo o jeho vylúčení. Iná osoba, ako člen družstva, ktorý žalobu podal, alebo ním splnomocnená osoba nemôže v súdnom konaní robiť úkony za družstvo alebo v jeho mene.
3. Členovia družstva, ktorí uplatnia v mene družstva nároky podľa bodu 2 tohto článku stanov, sú povinní znášať trovy súdneho konania za družstvo. Ak je družstvu priznaná náhrada trov konania, ten, ktorému bola uložená náhrada týchto trov, je povinný uhradiť ju členovi družstva, ktorý uplatňoval nároky za družstvo.

Článok 75

Predseda

1. Predseda zvoláva a riadi rokovanie predstavenstva družstva a navrhuje jeho program. Súčasne rozhoduje o prizvaní ďalších účastníkov na rokovanie predstavenstva družstva.
2. Predsedu v čase jeho neprítomnosti zastupuje podpredseda alebo iný poverený člen predstavenstva
3. Predseda riadi a organizuje bežnú činnosť družstva.
4. Predseda v rozsahu poverenia predstavenstvom družstva plní voči zamestnancom družstva funkciu vedúceho zamestnanca družstva ako zamestnávateľa v zmysle § 9, ods. 3 Zákonníka práce a v pracovnoprávných vzťahoch robí právne úkony za družstvo ako zamestnávateľa v zmysle § 9, ods. 1 druhá veta Zákonníka práce, okrem tých, ktoré si svojimi uzneseniami vyhradilo predstavenstvo. (čl. 68 ods. 12).
5. Zastupuje družstvo navonok
6. Organizačne zabezpečuje prípravu materiálov pre rokovanie zhromaždenia delegátov, predstavenstva a jeho pomocných orgánov.
7. Predsedu volí a odvoláva zhromaždenie delegátov.
8. Predseda predkladá zhromaždeniu delegátov návrh hlavných smerov činnosti a rozpočtu družstva na nasledujúci rok, po jeho schválení v predstavenstve.
9. Predseda je povinný predložiť individuálnu účtovnú závierku za účtovné obdobie.
10. Predseda vydáva normy schválené predstavenstvom.
11. Predseda uzatvára s vlastníkmi bytov zmluvy o výkone správy.
12. Predseda uzatvára obchodné zmluvy, pričom tieto podpisuje spolu s ďalším členom predstavenstva.
13. Predseda družstva je členom predstavenstva a súčasne i predsedom predstavenstva a zapisuje sa do obchodného registra.

Článok 76

Samospráva

1. Samospráva je organizačnou jednotkou družstva. Zriaďuje sa schválením predstavenstva, ktoré stanoví okruh jej pôsobnosti.
2. Jednotlivé družstevné domy, rodinné domčeky a objekty s nebytovými priestormi, postavené podľa samostatnej projektovej dokumentácie, ktorých výstavba bola samostatne financovaná, tvoria na seba nezávislé ekonomické strediská bytového hospodárstva.
3. Úlohou samosprávy je aktivizovať členov a umožňovať im priamu účasť na spoločenskej a hospodárskej činnosti družstva.
4. Orgány družstva, ktoré zabezpečujú činnosť samosprávy, sú členská schôdza samosprávy a podľa potreby sa môže voliť výbor samosprávy.
5. Samospráva, resp. členská schôdza samosprávy voči predsedovi samosprávy a výboru samosprávy plní kontrolnú funkciu.

Článok 77

Členská schôdza samosprávy

1. Samospráva je organizačnou jednotkou družstva. Zriaďuje sa schválením predstavenstva, ktoré stanoví okruh jej pôsobnosti.
2. Jednotlivé družstevné domy, rodinné domčeky a objekty s nebytovými priestormi, postavené podľa samostatnej projektovej dokumentácie, ktorých výstavba bola samostatne financovaná, tvoria na seba nezávislé ekonomické strediská bytového hospodárstva.
3. Úlohou samosprávy je aktivizovať členov a umožňovať im priamu účasť na spoločenskej a hospodárskej činnosti družstva.
4. Orgány družstva, ktoré zabezpečujú činnosť samosprávy, sú členská schôdza samosprávy a podľa potreby sa môže voliť výbor samosprávy.
5. Samospráva, resp. členská schôdza samosprávy voči predsedovi samosprávy a výboru samosprávy plní kontrolnú funkciu.

Článok 78

1. Členskú schôdzu samosprávy zvoláva predseda alebo výbor samosprávy, podľa potreby, najmenej však jedenkrát za rok.
2. Členskú schôdzu samosprávy členov účastníkov svojpomocnej výstavby zvoláva výbor samosprávy podľa potreby, najmenej však raz za tri mesiace.
3. Výbor samosprávy musí zvolať členskú schôdzu samosprávy, ak o to požiadala
 - a) jedna tretina všetkých členov samosprávy
 - b) predstavenstvo družstva
4. Ak nevyhoví výbor samosprávy žiadosti podľa ods. 2/ tohoto článku do jedného mesiaca, je predstavenstvo oprávnené zvolať členskú schôdzu samosprávy.
5. Členskú schôdzu samosprávy vedie predseda alebo poverený člen výboru samosprávy. V prípade, že členskú schôdzu samosprávy zvolalo predstavenstvo, vedie ju poverený člen predstavenstva.
6. O zvolaní členskej schôdze samosprávy a o programe rokovania musia byť členovia samosprávy upovedomení najmenej päť dní pred jej konaním. Písomnú pozvánku môže nahradiť písomné oznámenie vyvesené na oznamovacích tabuliach vo všetkých vchodoch domoch v okruhu pôsobnosti samosprávy.

Článok 79

1. Členská schôdza samosprávy je spôsobilá uznávať sa, ak je prítomná nadpolovičná väčšina členov samosprávy. Uznesenie je prijaté, ak zaň hlasovala nadpolovičná väčšina prítomných.
2. Ak nie je v hodine uvedenej pre konanie členskej schôdze samosprávy prítomná nadpolovičná väčšina členov, môže sa schôdza konať o pätnásť minút neskôršie. V tom prípade je členská schôdza spôsobilá uznávať sa za počtu najmenej päť členov samosprávy. Môže však rokovať a rozhodovať, len o tých záležitostiach, ktoré boli uvedené na programe rokovania. Uznesenie je prijaté, ak zaň hlasovali najmenej dve tretiny prítomných členov.

Článok 80

1. Člen sa zúčastňuje členskej schôdze samosprávy, ktorej je členom.
2. Člen nájomca družstevného bytu a nebytového priestoru, ktoré sa nachádzajú v okruhu pôsobnosti rôznych samospráv, je členom každej z nich, zúčastňuje sa ich členských schôdzí a môže byť zvolený do každého z ich výborov. Len jednou členskou schôdzou samosprávy však môže byť zvolený za delegáta alebo náhradníka na zhromaždenie delegátov.
3. Právo účasti na členských schôdzach samosprávy, ktorej sú členmi, majú obidvaja manželia – spoloční členovia družstva. Patrí im spoločne jeden hlas. Do výboru samosprávy môže byť zvolený, ktorýkoľvek z nich. V prípadoch uvedených v ods. 2 môže ktorýkoľvek z manželov byť zvolený do výboru každej samosprávy, ktorej sú členmi. Za delegáta alebo náhradníka na zhromaždenie delegátov môže byť zvolený len jeden z nich na jednej z členských schôdzí samosprávy.
4. Člen, ktorý má v tom istom družstve individuálne členstvo a súčasne je jeho členom na základe spoločného členstva manželov, má z obidvoch týchto členstiev, pokiaľ sú v jednej samospráve, spoločne s druhým manželom spoločným členom len jeden hlas. Pokiaľ jeho individuálne členstvo a spoločné členstvo manželov, ktorého je účastníkom, sú v okruhu pôsobnosti rôznych samospráv, riadi sa právo jeho účasti na členských schôdzach samospráv a pasívne volebné právo podľa ods. 1 a 2 tohoto článku.

5. Zásada účasti člena (manželov - spoločných členov) na členských schôdzach samospráv, ako aj zásada jedného hlasu a pasívneho volebného práva uvedená v ods. 1 až 4 tohoto článku patrí pre všetky druhy okruhov pôsobnosti samospráv.
6. V prípade, že sa člen nemôže členskej schôdzi samosprávy zúčastniť osobne, môže určiť svojho zástupcu z radov ďalších bývajúcich v príslušnom byte (rodinný príslušník, podnájomník a pod.) Takýto zástupca sa zúčastňuje členskej schôdze samosprávy len s hlasom poradným a nemôže byť volený do žiadnych orgánov družstva.
7. Na schôdzi vlastníkov bytov za neprevedené byty vo vlastníctve družstva vlastníka bytového družstvo zastupuje predseda družstva – poverený člen predstavenstva, prípadne predstavenstvom – štatutárnym orgánom splnomocnený pracovník družstva, ktorí má za každý neprevedený byt jeden hlas.
8. Na členskej schôdze samosprávy bytového domu, v ktorom sú členovia vlastníci bytov a členovia nájomcovia bytov (neprevedené byty do vlastníctva) sa zúčastňujú všetci členovia družstva bez ohľadu či sú vlastníci alebo nájomcovia.

Článok 81

Predseda a výbor samosprávy

Predseda a výbor samosprávy je výkonným orgánom samosprávy.

Článok 82

Výbor samosprávy má minimálne troch členov. Výbor samosprávy sa volí z členov samosprávy tak, aby členovia výboru samosprávy neboli medzi sebou manželmi alebo príbuznými v priamom rade.

Článok 83

Ak nie je zvolený výbor samosprávy alebo predseda samosprávy, alebo ak si neplní svoje povinnosti, zabezpečuje plnenie jeho úloh predstavenstvo družstva prostredníctvom povereného pracovníka.

Článok 84

Pomocné orgány

Na zabezpečenie svojej činnosti môžu orgány družstva vytvárať pomocné orgány, ktoré nemajú rozhodovaciu právomoc a nemôžu nahradzovať orgán, ktorý ich zriadil.

Šiesta časť

Hospodárenie družstva

Článok 85

Financovanie činnosti družstva

1. Družstvo hradí náklady a výdavky svojej činnosti z príjmov získaných z hospodárenia s bytovým fondom a z ostatnej hospodárskej činnosti, prípadne z iných zdrojov.
2. Družstvo na zabezpečenie svojho hospodárenia vytvára príslušné fondy a rezervy.

Článok 86

Bytové hospodárstvo

1. Základnou ekonomickou jednotkou bytového hospodárstva je bytový objekt (dom).
2. Činnosť strediska bytového hospodárstva sa financuje z nájomného a z úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytov (nebytových priestorov).
3. Nájomné a zálohové platby za plnenia poskytované s užívaním bytu (spoločných a nebytových priestorov) určuje predstavenstvo družstva, pokiaľ nie sú stanovené všeobecne záväznými právnymi predpismi .
4. Zálohové platby za plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu (nebytového priestoru a spoločných priestorov) vyúčtuje družstvo v zmysle platných právnych predpisov a zásad stanovených zhromaždením delegátov.
5. Prebytok (zisk) alebo schodok (strata) z hospodárenia bytového hospodárstva sa každoročne vysporiada za družstvo ako celku takto :

- a) z nedeliteľného fondu
 - b) z nerozdeleného zisku
 - c) rozvrhnutím medzi členov v sume schválenej najvyšším orgánom
 - d) prevedením straty do nasledujúceho roka a postupným odpisovaním zo zisku ďalších rokov
 - e) kombináciou vyššie uvedených spôsobov.
6. Pri likvidačnom schodku rozhodne najvyšší orgán družstva o výške uhradzovacej povinnosti členov prevyšujúcej členský vklad.

Článok 87

Fondy družstva

1. Družstvo vytvára nedeliteľný fond, fond základných členských vkladov, fond členských podielov, fond družstevnej výstavby, sociálny fond, prípadne iné zabezpečovacie fondy a fond (prevádzky) údržby a opráv.
2. Tvorba a použitie fondov a fondu (prevádzky), údržby a opráv sa riadia zvláštnymi predpismi, týmito stanovami a uzneseniami najvyššieho orgánu družstva.
3. Všetky zostatky fondov družstva sa delia ku dňu rozdelenia medzi nástupnícke právne subjekty.

Článok 88

Základné imanie

1. Základné imanie družstva tvorí súhrn členských vkladov podľa čl. 14, ods. 2
2. Zapisované základné imanie družstva je 100.000,- Sk (slovom sto tisíc slovenských korún).

Článok 89

Nedeliteľný fond

1. Družstvo je povinné pri svojom vzniku zriadiť nedeliteľný fond najmenej vo výške 10 % zapisovaného základného imania. Tento fond dopĺňa družstvo na základe rozhodnutia zhromaždenia delegátov prídelenom vo výške najmenej 10 % ročného čistého zisku, a to až do doby, než výška nedeliteľného fondu dosiahne sumu rovnajúcu sa najmenej polovici zapisovaného základného imania. Ku dňu účinnosti týchto stanov tvorí počiatočnú výšku nedeliteľného fondu čiastka rovnajúca sa 50% základného imania.
2. Prostriedky nedeliteľného fondu sú voľne použiteľné, nie sú uložené na zvláštnom účte.
3. Zdroje nedeliteľného fondu sa používajú na úhradu straty ostatného hospodárenia.
4. Zdroje nedeliteľného fondu môžu byť na základe rozhodnutia ZD použité na úhradu nepredvídaných nákladov súvisiacich s vlastnou činnosťou družstva.
5. Nedeliteľný fond sa nemôže za trvania družstva použiť na rozdelenie medzi členov.

Článok 90

Fond základných členských vkladov

1. Zaplatenie základného členského vkladu je podmienkou trvania členstva v družstve. Výška základného členského vkladu je uvedená v čl. 5, ods. 1 a v čl. 14, ods. 2 týchto Stanov.
2. Prostriedky zo zaplatených základných členských vkladov sú uložené na fonde základných členských vkladov a sú súčasťou vyrovnacieho podielu podľa čl. 27 týchto Stanov.

Článok 91

Fond členských podielov

1. Fond členských podielov sa tvorí z peňažného, osobného alebo vecného plnenia na členský podiel, prípadne zhodnocovaného o splatený investičný úver poskytnutý na družstevnú výstavbu.
2. Určenie výšky členského podielu a jeho použitie upravuje čl. 15 týchto stanov.
3. Zdroje fondu členských podielov sa použijú na čiastočnú úhradu pri prevode družstevného bytu (nebytového priestoru) do vlastníctva nájomcu podľa platných predpisov.
4. Fond členských podielov sa eviduje podľa jednotlivých ekonomických jednotiek strediska bytového hospodárstva (bytových domov – objektov) a v rámci nich podľa jednotlivých členov.
5. Prostriedky uložené na fonde členských podielov sú súčasťou vyrovnacieho podielu za podmienok uvedených v čl. 27 týchto Stanov.

Článok 92

Fond (prevádzky), údržby a opráv

1. Fond (prevádzky), údržby a opráv sa tvorí z príspevkov užívateľov družstevných bytov (nebytových priestorov) vo výške určenej predstavenstvom platených v rámci nájomného. Ďalej sa tvorí mimoriadnymi príspevkami členov, prevodom prebytku bytového domu, účelovými dotáciami, z úrokov úložiek fondu, prípadne z iných zdrojov.
2. Zdroje fondu prevádzky, údržby a opráv sa použijú na financovanie opráv, údržby, modernizácie, rekonštrukcie, na financovanie investícií v bytových objektoch – domoch alebo v objektoch s nebytovými priestormi financovaných členskými podielmi členov, prípadne na iné účely prevádzky v súlade so schváleným „ štatútom fondu“.
3. Fond (prevádzky), údržby a opráv sa vedie v analytickom členení podľa jednotlivých bytových domov.
4. Prostriedky fondu jednotlivých ekonomických jednotiek nemožno použiť na financovanie nákladov podľa ods. 2 iných ekonomických jednotiek strediska bytového hospodárstva družstva.
5. Pre členov vlastníkov bytov a nebytových priestoroch v dome a nečlenov družstva družstvo spravuje nimi tvorený fond prevádzky, údržby a opráv. Spôsob tvorby a oprávnenie hospodárenia s prostriedkami tohto fondu sa určia v zmluve o výkone správy.

Článok 93

Ďalšie zabezpečovacie fondy

1. Družstvo vytvára sociálny fond v zmysle zákona č. 152/1994 Z. z. v platnom znení. Jeho tvorba a použitie sa riadi ustanoveniami citovaného zákona.
2. Družstvo vytvára fond odmien. Tento fond sa tvorí prídelením zo zisku. Na plánovanú výšku fondu dáva návrh riaditeľ predstavenstvu a schvaľuje ju zhromaždenie delegátov. Jeho čerpanie na návrh predsedu (riaditeľa) schvaľuje predstavenstvo.

Siedma časť

Zrušenie a likvidácia družstva.

Článok 94

1. Družstvo sa zrušuje :
 - a) uznesením zhromaždenia delegátov
 - b) zrušením konkurzu po splnení rozvrhového uznesenia alebo zrušením konkurzu z dôvodu, že majetok úpadcu nepostačuje na úhradu výdavkov a odmien správcu konkurznej podstaty, zamietnutím návrhu na vyhlásenie konkurzu pre nedostatok majetku
 - c) rozhodnutím súdu
 - d) uplynutím doby, na ktorú bolo družstvo zriadené
 - e) dosiahnutím účelu, na ktorý bolo družstvo zriadené
 - f) premenou družstva na inú obchodnú spoločnosť
2. Rozhodnutie zhromaždenia delegátov o zrušení družstva sa osvedčuje notárskou zápisnicou.
3. Družstvo zaniká výmazom z obchodného registra.

Článok 95

Uznesenie zhromaždenia delegátov o zlúčení, splynutí, rozdelení družstva alebo jeho premene na inú obchodnú spoločnosť musí obsahovať určenie právneho nástupcu a vymedzenie obchodného imania, ktoré na neho prechádza. Pri rozdelení družstva zhromaždenie delegátov určí, ako sa imanie družstva a jeho členovia rozdelia. Pri tomto určení sa berie zreteľ na oprávnené záujmy jednotlivých členov. Na schválenie takéhoto uznesenia sa vyžaduje kvalifikovaná väčšina prítomných hlasov.

Článok 96

1. Pri splynutí družstiev prechádza imanie a členstvo na novovzniknuté družstvo dňom, ku ktorému bolo novovzniknuté družstvo zapísané do obchodného registra.

2. Pri zlúčení družstva s iným družstvom imanie zlučovaného družstva a členstvo prechádzajú na preberajúce družstvo ku dňu výmazu zlučovaného družstva z obchodného registra.
3. Pri rozdelení družstva prechádza imanie družstva a členstvo na družstvá vzniknuté rozdelením ku dňu, keď tieto družstvá boli zapísané do obchodného registra.
4. V obchodnom registri sa vykoná výmaz zanikajúceho družstva a zápis družstva vzniknutého splnutím alebo družstiev vzniknutých rozdelením k tomu istému dňu. Výmaz družstva zaniknutého zlúčením a zápis zmeny pri družstve, s ktorým bolo zlúčené, sa vykoná taktiež k tomu istému dňu.

Článok 97

1. Súd môže na návrh orgánu štátnej správy, orgánu alebo člena družstva, alebo osoby, ktorá preukáže právny záujem, rozhodnúť o zrušení družstva a jeho likvidácii, ak :
 - a) počet členov družstva klesol pod päť členov
 - b) súhrn členských vkladov klesol pod sumu zapisovaného základného imania
 - c) uplynuli dva roky odo dňa, keď skončilo funkčné obdobie orgánov družstva a neboli zvolené nové orgány, alebo bola porušená povinnosť zvolať zhromaždenie delegátov, alebo družstvo po dobu dlhšiu ako dva roky nevykonáva žiadnu činnosť
 - d) družstvo porušilo povinnosť vytvárať nedeliteľný fond
 - e) družstvo porušuje ustanovenia o predmete činnosti
 - f) založením, splnutím alebo zlúčením družstva bol porušený zákon.
2. Súd môže pred rozhodnutím o zrušení družstva stanoviť lehotu na odstránenie dôvodu, pre ktorý bolo zrušenie navrhnuté.

Článok 98

Likvidácia družstva

1. Ak zákon neustanovuje inak, vstupuje zrušené družstvo do likvidácie. Likvidátor je vymenovaný zhromaždením delegátov.
2. Likvidátor je povinný vypracovať pred rozdelením likvidačného zostatku návrh na jeho rozdelenie, ktorý prerokuje a schvaľuje zhromaždenie delegátov. Návrh na rozdelenie likvidačného zostatku sa musí na požiadanie predložiť každému členovi družstva.
3. Likvidačný zostatok sa rozdelí medzi členov tak, že sa im vyplátí splatená časť ich členského vkladu a zvyšok likvidačného zostatku sa rozdelí medzi členov, ktorých členstvo ku dňu zrušenia družstva trvalo aspoň jeden rok podľa rozsahu v akom sa podieľajú na základnom imaní družstva.
4. Každý člen družstva môže do troch mesiacov odo dňa konania zhromaždenia delegátov navrhnúť, aby súd vyhlásil uznesenie zhromaždenia delegátov o rozdelení likvidačného zostatku za neplatné pre rozpor s právnymi predpismi alebo stanovami. Do uplynutia lehoty troch mesiacov alebo do právoplatného rozhodnutia súdu nesmie sa likvidačný zostatok rozdeliť.
5. Na likvidáciu družstva sa primerane použijú ustanovenia § 70 a nasl. Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov.

Ôsma časť

Spoločné ustanovenia

Článok 99

Odvolanie člena proti rozhodnutiu predstavenstva alebo predsedu (riaditeľa) družstva

1. V prípadoch uvedených v stanovách sa môže člen proti rozhodnutiu predstavenstva písomne odvolať v lehote 15 dní od obdržania rozhodnutia na zhromaždenie delegátov
2. Odvolaniu podľa ods. 1 môže vyhovieť predstavenstvo samo. Svoje rozhodnutie musí členovi oznámiť doručením do vlastných rúk. Ak predstavenstvo odvolaniu samo nevyhoví, musí ho predložiť na rozhodnutie najbližšiemu rokovaniu ZD, ak bolo podané najneskôr 60 dní pred jeho konaním.
3. Rozhodnutie najvyššieho orgánu družstva o odvolaní podľa ods. 1 a 2 je konečné a musí byť členovi doručené do vlastných rúk.

Článok 100

1. V prípadoch uvedených v stanovách sa môže člen proti rozhodnutiu predstavenstva písomne odvolať v lehote 15 dní na predstavenstvo družstva
2. Odvolaniu podľa ods. 1 môže vyhovieť predstavenstvo samo. Svoje rozhodnutie musí členovi oznámiť doručením do vlastných rúk.
3. Predstavenstvo rozhoduje o odvolaniach uvedených v ods. 1 do šesťdesiat dní od ich podania. Rozhodnutie predstavenstva je konečné a musí byť doručené členovi do vlastných rúk.
4. Zamietavé rozhodnutie musí obsahovať poučenie o práve člena na odvolanie. Ak sa člen riadil nesprávnym poučením orgánu družstva o odvolaní, alebo ak poučenie o odvolaní nebolo dané, považuje sa za včas podané aj odvolanie, ktoré bolo podané po uplynutí určenej lehoty, najneskôr však do troch mesiacov od doručenia rozhodnutia.

Článok 101

Podnety členov

O podnetoch členov k rozhodnutiam a činnosti orgánov družstva rozhodujú orgány družstva najneskôr do šesťdesiat dní od ich podania. O vybavení informuje príslušný orgán družstva člena doporučeným listom.

Článok 102

Sťažnosti, oznámenia, podnety

Sťažnosti, oznámenia a podnety členov vybavujú podľa ich obsahu orgány družstva alebo ich výkonná zložka v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzných právnych predpisov.

Článok 103

Doručovanie

1. Družstvo doručuje písomnosti svojim členom spravidla poštou alebo iným vhodným spôsobom, a to na adresu, ktorú člen uviedol.
2. Doručenie písomností doporučeným listom alebo do vlastných rúk je nutné iba v prípadoch uvedených v týchto stanovách alebo v rokovacom poriadku družstva.
3. Povinnosť družstva doručiť členovi písomnosť doporučeným listom je splnená, akonáhle pošta písomnosť doručí, alebo akonáhle ju družstvu vráti z poslednej známej adresy člena ako nedoručiteľnú. Táto povinnosť je splnená aj vtedy, akonáhle je písomnosť doručená funkcionárom alebo pracovníkom družstva, akonáhle jej prevzatie člen písomne potvrdí.
4. Povinnosť doručiť písomnosť do vlastných rúk je splnená :
 - a) pri doručovaní funkcionárom alebo pracovníkom družstva akonáhle jej prevzatie člen podpisom potvrdí
 - b) pri doručovaní poštou, akonáhle pošta písomnosť do vlastných rúk doručí. Účinky doručenia nastanú aj vtedy, ak pošta písomnosť družstvu vráti s tým,, že člen prijatie písomnosti odmietol. V tomto prípade je písomnosť doručená dňom, keď sa jej prijatie odoprelo. Ak nebol adresát písomnosti, ktorá sa mala doručiť do vlastných rúk, zastihnutý, hoci sa v mieste doručenia zdržiava, doručiteľ ho vhodným spôsobom upovedomí, že písomnosť príde znovu doručiť v určitý deň a hodinu. Ak nový pokus o doručenie zostane bezvýsledný, doručovateľ uloží písomnosť na pošte a adresáta o tom vhodným spôsobom upovedomí. Ak si adresát nevyzdvihne poštovú zásielku, ktorú doručovateľ uložil na pošte do troch dní od uloženia, posledný deň tejto lehoty sa považuje za deň doručenia, aj keď sa adresát o uložení nedozvedel. Ak má člen, ktorý sa zdržuje v cudzine alebo tam má bydlisko opatrovníka alebo zástupcu v tuzemsku, doručí sa písomnosť tomuto opatrovníkovi alebo zástupcovi.

Článok 104

Počítanie času

1. Lehota určená podľa dní začína plynúť dňom, ktorý nasleduje po udalosti, ktorá je rozhodujúca pre jej začiatok.
2. Koniec lehoty určenej podľa týždňov, mesiacov alebo rokov pripadá na deň, ktorý sa pomenovaním alebo číslom zhoduje s dňom, na ktorý pripadá udalosť, od ktorej lehota začína plynúť. Ak nie je taký deň v mesiaci, pripadá posledný deň lehoty na posledný deň v mesiaci.
3. Ak bola lehota predĺžená, v pochybnostiach sa má za to, že nová lehota začína plynúť dňom, ktorý nasleduje po uplynutí lehoty pôvodnej.
4. Ak pripadne posledný deň lehoty na sobotu, nedeľu alebo sviatok, je posledným dňom lehoty nasledujúci pracovný deň.

5. Lehota na podanie je zachovaná, keď písomnosť bola posledný deň lehoty doručená adresátovi alebo keď tento deň bola podaná na pošte.
6. Predstavenstvo môže zo závažných dôvodov odpustiť zmeškanie lehoty, ak o to člen požiada do pätnástich dní odo dňa, kedy pominula príčina zmeškania a ak člen vykonal v tej istej lehote zmeškaný úkon. Zmeškanie lehoty nie je možné odpustiť, ak odo dňa kedy mal byť úkon vykonaný uplynul jeden rok. Proti rozhodnutiu o návrhu na odpustenie zmeškanej lehoty sa nemožno odvolať

Článok 105

O žiadostiach a odvolaniach členov, o ktorých družstvo s konečnou platnosťou nerozhodlo pred platnosťou týchto stanov, bude rozhodnuté podľa týchto stanov.

Článok 106

V prípadoch, keď z rozličných dôvodov dôjde k nesúladu so stanovami ohľadne členstva v jednotlivých orgánoch a funkciách družstva z titulu spoločného príbuzenstva alebo nezlučiteľnosti funkcií, je povinnosť uvedených osôb písomne zosúladiť tento stav so stanovami do 30 dní odo dňa, kedy bola táto skutočnosť zistená. V prípade, že sa tak neuskutoční, je predstavenstvo oprávnené o tomto rozhodnúť. Do doby vydania rozhodnutia stráca príslušná osoba rozhodovacie a hlasovacie právo vo všetkých, týmto dôsledkom dotknutých činnostiach.

Článok 107

Vznik a zánik vnútrodružstevných útvarov

1. Vznik, rozsah hospodárskej činnosti prevádzok družstva a ďalšie podnikateľské aktivity družstva v rámci predmetu činnosti družstva schvaľuje a upravuje svojimi uzneseniami predstavenstvo družstva na základe kritérií
 - a) ekonomicky zdôvodnenej potreby družstva
 - b) zákonom vyžadovaných činností
2. Zánik vnútrodružstevných útvarov upravuje svojimi uzneseniami predstavenstvo družstva na základe kritérií
 - a) ekonomickej neefektívnosti po dobu 6 mesiacov
 - b) ak sa zruší zákon na základe, ktorého boli vytvorené

Článok 108

1. Doteraz platné stanovy sa zrušujú dňom nadobudnutia platnosti a účinnosti týchto stanov.

Tieto stanovy boli schválené ZD zo dňa 9.6.2005 a týmto dňom nadobudli platnosť a účinnosť.