

Stanovy Okresného stavebného bytového družstva v Nitre

Prvá časť

Čl. 1

- 1/ Družstvo bolo založené v súlade so zákonom č. 513/1991 Zb. z. (Obchodný zákonník) v znení ďalších zmien a doplnkov.
- 2/ Obchodné meno: Okresné stavebné bytové družstvo
- 3/ Sídlo: Dlhá č. 4, 950 50 N i t r a
- 4/ Družstvo je zapísané v Obchodnom registri Okresného súdu v Nitre, odd. Dr, vl.č. 10011/N.

Čl. 2

- 1/ Družstvo je spoločenstvom neuzavretého počtu osôb, založeným za účelom podnikania alebo zabezpečovania hospodárskych, sociálnych alebo iných potrieb svojich členov a vykonáva správu bytových domov.
- 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 svojím majetkom.

Druhá časť

Čl.3

Činnosť družstva

Predmetom činnosti družstva je v súlade s vydaným živnostenským oprávnením :

- 1/ Správa a údržba bytového a nebytového fondu v rozsahu voľných živností
- 2/ Výroba jednoduchých výrobkov z kovu
- 3/ Čistenie kanalizačných systémov
- 4/ Uskutočňovanie stavieb a ich zmien
- 5/ Prípravné práce k realizácii stavby
- 6/ Montáž pomerových rozdeľovačov nákladov vykurovania
- 7/ Dokončovacie stavebné práce pri realizácii exteriérov a interiérov
- 8/ Vedenie účtovníctva
- 9/ Podnikateľské, organizačné a ekonomické poradenstvo
- 10/ Inžinierska činnosť , stavebné cenárstvo
- 11/ Prenájom hnutelných vecí
- 12/ Projektovanie , montáž, vykonávanie revízií, opravu a údržbu meracej a regulačnej techniky
- 13/ Vodoinštalatérsvo a kúrenárstvo
- 14/ Opravy a montáž určených meradiel
- 15/ Výkon činnosti vedenia uskutočňovania stavieb na individuálnu rekreáciu, prízemných stavieb a stavieb zariadenia staveniska, ak ich zastavaná plocha nepresahuje 300m² a výšku 15m, drobných stavieb a ich zmien
- 16/ Výkon činnosti stavbyvedúceho s odborným zameraním – Pozemné stavby
- 17/ Výkon činnosti stavebného dozoru s odborným zameraním – Pozemné stavby
- 18/ Odstraňovanie azbestu alebo materiálov obsahujúcich azbest zo stavieb pri búracích prácach, údržbárskych prácach , opravách a iných činnostiach
- 19/ Oprava a servis zdvíhacích zariadení
- 20/ Revízie zdvíhacích zariadení
- 21/ Montáž , oprava, údržba vyhradených elektrických zariadení
- 22/ Sprostredkovanie obchodu, služieb a výroby
- 23/ Kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) alebo iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod)
- 24/ Poskytovanie úverov z vlastných zdrojov nebankovým spôsobom.

Tretia časť

Členstvo v družstve

Čl. 4

Vznik členstva

- 1/ Členmi družstva môžu byť len fyzické osoby.
- 2/ Ak nemá člen trvalý pobyt na území Slovenskej republiky, je povinný určiť si zástupcu na vybavovanie členských záležitostí s trvalým pobytom na území SR a jeho meno oznámiť družstvu.
- 3/ Za maloletého člena koná a robí právne úkony zákonný zástupca.

Čl. 5

- 1/ Členstvo vzniká dňom, keď predstavenstvo rozhodne o prijatí za člena na základe písomnej prihlášky. K prihláške musí byť pripojené potvrdenie o zaplatení zápisného vo výške 7,- € a základného členského vkladu vo výške 99,58,- €.
- 2/ Predstavenstvo je povinné rozhodnúť o prihláške najneskôr na prvom zasadaní v mesiaci nasledujúcom po dni, kedy bola družstvu doručená. Toto rozhodnutie musí byť členovi doručené doporučeným listom.
- 3/ Družstvo vráti zápisné a základný členský vklad občanovi, ktorého neprijali za člena do tridsiatich dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia o neprijatí za člena družstva.
- 4/ Rozhodnutie o neprijatí musí byť zaslané doporučeným listom a nadobúda právoplatnosť dňom doručenia. Nie je prípustné odvolanie.

Čl. 6

Prechod členstva

- 1/ Smrťou člena prechádza jeho členstvo v družstve na dediča členských práv a povinností.
- 2/ Členstvo v družstve prechádza aj dňom vzniku nájmu družstevného bytu na základe dohody o výmene družstevného bytu.

Čl. 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), podľa čl. 6 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 trvale nežijú.
- 3/ Právo spoločného nájmu nebytového priestoru manželmi a teda ani spoločné členstvo manželov v družstve nevznikne v prípade, ak nebytový priestor slúži na výkon povolania len jednému z manželov.

Čl. 8

- 1/ Vznikom spoločného členstva manželov nezaniká to individuálne členstvo ktoréhokoľvek z nich, ktoré sa nepremenilo na ich spoločné členstvo.
- 2/ Existencia spoločného členstva manželov nevylučuje vznik individuálneho členstva ktoréhokoľvek z nich v tom istom alebo inom bytovom družstve.
- 3/ Právo účasti, hlasovania a pasívne volebné právo na členských schôdzach samospráv manželov - spoločných členov majúcich v tom istom družstve súčasne členstvo individuálne, je upravené v čl. 94 ods. 3 Stanov.

Čl. 9

ZRUŠENÉ

Čl. 10 **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. 28, ods. 2 a 3,
- b) individuálne členstvo poručiteľa sa v prípade uvedenom v čl. 22 c) mení na individuálne členstvo (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.

Čl.11 **Rozdelenie členstva**

K rozdeleniu členstva dochádza v prípadoch rozdelenia družstva alebo prevodu časti jeho majetku, ak členovi alebo manželom - spoločným členom, zostane aj v dôsledku rozdelenia družstva alebo prevodu časti jeho majetku v družstvách majetková účasť na výstavbe bytu (bytov) alebo nebytového priestoru.

Čl. 12 **Členské práva a povinnosti**

Člen družstva má právo najmä:

- a) zúčastňovať sa osobne alebo prostredníctvom svojho zástupcu na rokovaní a rozhodovaní členskej schôdze samosprávy a členskej schôdze družstva, alebo prostredníctvom zvolených delegátov na rokovaní a rozhodovaní zhromaždenia delegátov,
- b) byť volený do orgánov družstva, ak má plnú spôsobilosť na právne úkony,
- c) zúčastňovať sa na družstevnej činnosti a používať výhody, ktoré družstvo poskytuje svojim členom
- d) 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,
- e) na pridelenie konkrétne určeného bytu (nebytového priestoru), ak na výzvu družstva zaplatí členský podiel vo výške a v lehote určenej družstvom. 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, prevodu členských práv a povinností alebo ich časti a na základe dohody o výmene bytu,
- g) vypustené
- h) vyžiadať riadnu individuálnu účtovnú závierku a mimoriadnu individuálnu účtovnú závierku a návrh na rozdelenie zisku a strát na nahliadnutie

Čl. 13

Člen družstva je povinný najmä:

- a) dodržiavať stanovky a plniť uznesenia orgánov družstva, vydané v súlade so zákonom a stanovami
- b) zaplatiť členský podiel v určenej výške a lehote
- c) vypustené
- d) vypustené
- e) vypustené
- f) vypustené
- g) uzavrieť s družstvom nájomnú zmluvu o nájme bytu (nebytového priestoru), ktorý je spôsobilý na užívanie prípadne oznámiť družstvu, že o tento nemá záujem v lehote určenej družstvom, alebo uhradiť družstvu ujmu, ktorá mu vznikne oneskoreným prevzatím bytu (nebytového priestoru)
- h) oznamovať družstvu včas zmeny týkajúce sa člena a príslušníkov jeho domácnosti, ktoré sú podstatné pre vedenie členskej a bytovej evidencii a rozúčtovanie plnení poskytovaných s užívaním bytu (nebytového priestoru)
- i) vypustené
- j) podieľať sa na úhrade straty družstva podľa čl. 101

Čl. 14 **Členstvo v družstve pri súčasnom vlastníctve bytu** **(nebytového priestoru)**

1/ Člen, ktorý v súlade so všeobecne záväznými 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.12, písm. e) a f) a čl.13, písm. b) a g) a tých práv a povinností, ktoré sú obsahom nájomného vzťahu.

2/ Pokiaľ sa v týchto stanovách hovorí o nájomnom, u člena-vlastníka to znamená povinnosť platiť náklady na správu a prevádzku bytu a domu.

3/ V prípade, že člen-vlastník byt (nebytový priestor) prenajme, je povinný v nájomnej zmluve zabezpečiť plnenie všetkých povinností voči družstvu, ktoré pre neho vyplývajú zo zmluvy o prevode vlastníctva bytu a zo stanov. Tým však nie je dotknutá jeho zodpovednosť ako vlastníka za plnenie a konanie, za ktoré sám družstvu zodpovedá.

4/ Ďalšie vzájomné práva a povinnosti člena-vlastníka a družstva sú uvedené v zmluve o prevode družstevného bytu do vlastníctva a v zmluve o výkone správy.

Čl. 15

Majetková účasť člena v družstve

1/ Majetkovú účasť člena v družstve tvorí základný členský vklad (paragraf 223 ods. 3 Obchodného zákonníka).

2/ Základný členský vklad je pre všetkých členov družstva rovnaký a to 99,58,- €.

Čl. 16

Členský podiel

1/ Členský podiel predstavuje majetkovú účasť člena na družstevnej výstavbe. Členský podiel je jedným zo zdrojov majetku družstva.

2/ Členský podiel sa neodpisuje.

3/ V prípade výstavby družstevných bytov sa bude pri určení výšky členského podielu postupovať v súlade s pravidlami určenými predstavenstvom.

4/ vypustené

5/ vypustené

6/ vypustené

7/ vypustené

8/ vypustené

9/ Členský podiel sa zhodnocuje o členom splatenú časť úmoru úveru poskytnutého peňažným ústavom na výstavbu bytového domu.

Čl. 17

Členský podiel uvoľneného bytu

1/ Pri uzavretí nájomnej zmluvy uvoľneného bytu sa určí výška členského podielu nasledujúceho nájomcu čiastkou, zodpovedajúcou všeobecnej hodnote členského podielu.

2/ Prípadný rozdiel medzi výškou členského podielu vyplateného doterajšiemu nájomcovi bytu a výškou členského podielu uhradeného nasledujúcim nájomcom sa zúčtuje v prospech nedeliteľného fondu.

Čl. 18

Prevod práv a povinností spojených s členstvom v družstve

Prevod práv a povinností spojených s členstvom v družstve na základe dohody nepodlieha súhlasu predstavenstva. Členské práva a povinnosti spojené s členstvom prechádzajú na nadobúdateľa vo vzťahu k družstvu predložením zmluvy o prevode členstva družstvu alebo neskorším dňom uvedeným v tejto zmluve. Tie

isté účinky ako predloženie zmluvy o prevode členstva nastávajú, ako náhle družstvo dostane písomné oznámenie doterajšieho člena o prevode členstva a písomný súhlas nadobúdateľa členstva.

Čl. 19

Prevod častí práv a povinností spojených s členstvom

1/ Člen môže previesť časť práv a povinností spojených s členstvom za podmienok uvedených v čl. 18 na iného člena toho istého družstva v prípadoch:

a) keď člen - nájomca družstevného bytu (nebytového priestoru) z dôvodu dedenia, prevodu práv a povinností spojených s členstvom, zlúčenia družstiev, alebo prevodu častí majetku družstva získal právo na pridelenie iného bytu (nebytového priestoru) v tom istom družstve, alebo na nájom bytu

b) keď člen - nájomca družstevného bytu získal právo na pridelenie iného bytu v družstve zaplatením členského podielu

c) keď člen - nájomca družstevného bytu a nebytového priestoru prevádza časť práv a povinností spojených s členstvom v družstve týkajúcich sa buď bytu alebo nebytového priestoru.

2/ Členovia toho istého družstva si môžu vzájomne previesť časť práv a povinností spojených s členstvom 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.

Čl. 20

ZRUŠENÉ

Čl. 21

ZRUŠENÉ

Čl. 22

Zánik členstva

Členstvo v družstve zaniká:

- a) dohodou
- b) vystúpením
- c) smrťou člena, pokiaľ jeho členstvo neprejde na dediča
- d) vylúčením
- e) zánikom družstva, likvidáciou.

Čl. 22a)

Dohoda

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.

Čl. 22b)

Vystúpenie

1/ Člen môže z družstva vystúpiť. Členstvo zaniká uplynutím doby dvoch mesiacov. Táto lehota začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení 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 do jedného týždňa po uznesení 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.

Čl. 22c)
Smrť 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. 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 neprešlo členstvo na dediča, zaniká 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 členom splatená časť úboru úveru poručiteľa na nákladoch výstavby družstevného bytu (nebytového priestoru).

Čl. 22 d)
Vylúčenie

1/ Predstavenstvo môže rozhodnúť o vylúčení člena:

- a) ak závažným spôsobom alebo opätovne porušuje svoje členské povinnosti určené zákonom alebo stanovami
- b) ak bol právoplatne odsúdený pre úmyselný trestný čin, ktorý spáchal proti družstvu, jeho majetku alebo členom družstva

2/ Predstavenstvo môže rozhodnúť o vylúčení člena v prípadoch uvedených v ods. 1, písm. a), b) 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, keď sa družstvo dozvedelo o výsledku tohto šetrenia.

4/ V rozhodnutí o vylúčení člena z družstva musí byť uvedený dôvod podľa ods. 1, ktorý sa nemôže dodatočne meniť. Členstvo zaniká dňom, keď bolo doručené rozhodnutie predstavenstva o vylúčení členovi.

5/ Ak člen nesúhlasí s rozhodnutím predstavenstva o vylúčení, môže do 15 dní od doručenia písomného rozhodnutia podať cestou predstavenstva odvolanie na zhromaždenie delegátov. Odvolanie má odkladný účinok.

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 neplatnosti zániku členstva podľa ods. 6, vzniká poškodenému právo na náhradu spôsobenej škody.

Čl. 22e)
Likvidácia družstva

Členstvo zaniká po zrušení družstva a ukončení jeho likvidácie dňom výmazu družstva z obchodného registra.

Čl. 23
ZRUŠENÉ

Čl. 24
ZRUŠENÉ

Čl. 25
ZRUŠENÉ

Čl. 26
ZRUŠENÉ

Čl. 27
ZRUŠENÉ

Čl. 28

Zánik spoločného členstva manželov

1/ Spoločné členstvo manželov v družstve zaniká:

- a) smrťou jedného z manželov,
- b) dohodou rozvedených manželov,
- c) rozhodnutím súdu o zrušení práva spoločného nájmu bytu (nebytového priestoru) rozvedených manželov.

2/ Ak zanikne spoločné členstvo manželov v družstve smrťou jedného z nich, zostáva členom družstva a nájomcom družstevného bytu (nebytového priestoru) pozostalý manžel. Po rozvode manželstva zostáva členom družstva a nájomcom družstevného bytu (nebytového priestoru) 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 ako člen družstva 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, vylúčením, vylúčením a zánikom družstva po ukončení likvidácie.

Čl. 29

Majetkové vysporiadanie

1/ Zánikom členstva podľa čl. 22 vzniká bývalému členovi (spoločným členom) alebo jeho dedičom nárok na vyrovnací podiel.

2/ U nebývajúcего člena sa vyrovnací podiel rovná výplate základného členského vkladu. Pri zániku členstva nájomcu družstevného bytu (nebytového priestoru) sa vyrovnací podiel rovná výplate členského podielu zhodnoteného o členom splatenú časť úboru úveru.

3/ Pri zániku členstva vlastníka (spoluvlastníkov) bytu (nebytového priestoru) vzniká doterajšiemu členovi nárok na vyrovnací podiel, len ak po prevode bytu (nebytového priestoru) do jeho vlastníctva zaplatil družstvu základný členský vklad. V takomto prípade sa jeho vyrovnací podiel rovná výplate základného členského vkladu.

4/ Nárok na výplatu vyrovnacieho podielu vzniká uplynutím troch mesiacov po schválení riadnej individuálnej účtovnej závierky za rok , v ktorom členstvo zaniklo. Ak to hospodárska situácia dovoľuje, družstvo môže uspokojiť tento nárok, alebo jeho časť aj skôr.

5/ Výplata vyrovnacieho podielu je viazaná na uvoľnenie družstevného bytu (nebytového priestoru). Výplata hodnoty splatenej časti úboru úveru je ďalej viazaná na splatenie členského podielu podľa čl. 17.

6/ Ak zanikne nájom bytu bez zániku členstva, vznikne členovi nárok na výplatu vyrovnacieho podielu zníženého o základný členský vklad, uplynutím troch mesiacov od schválenia riadnej individuálnej účtovnej závierky za rok, v ktorom po zániku nájmu prestal byt užívať a vypratý ho vrátil družstvu.

7/ Okrem nároku na výplatu vyrovnacieho podielu nemá bývalý člen alebo jeho dedič z dôvodu zániku členstva nárok na akúkoľvek inú časť majetku družstva.

8/ Pri výplate vyrovnacieho podielu započíta družstvo svoje zročné pohľadávky voči bývalému členovi.

Čl. 30

Zánikom členstva v dôsledku prevodu práv a povinností spojených s členstvom alebo výmeny bytu, nevzniká doterajšiemu členovi voči družstvu nárok na vyrovnací podiel podľa čl. 29. Vzájomné nároky si účastníci prevodu alebo výmeny bytu usporiadajú medzi sebou.

Čl. 31

Členská evidencia

Družstvo vedie zoznam všetkých svojich členov. Do zoznamu sa zapisuje okrem mena a bydliska

fyzickej osoby, ako člena, aj výška jeho základného a ďalšieho členského vkladu. V zozname sa bez zbytočného odkladu vyznačia všetky zmeny evidovaných skutočností. Predstavenstvo umožní každému, kto preukáže právny záujem, aby do zoznamu nahliadol. Člen družstva má právo do zoznamu nahliadnuť a žiadať o vydanie potvrdenia o svojom členstve a obsahu zápisu v zozname.

Štvrtá časť

Poradovníky a pridelovanie bytov

Čl. 32 ZRUŠENÉ

Čl. 33 ZRUŠENÉ

Čl. 34 ZRUŠENÉ

Čl. 35 Pridelovanie bytov

1/ vypustené

2/ vypustené

3/ vypustené

4/ Predstavenstvo pridelí bytovú náhradu v prípadoch ukončenia nájomného pomeru z dôvodu uvedeného v ust. § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka, pokiaľ podľa zákona na bytovú náhradu vznikne právny nárok. Proti tomuto rozhodnutiu predstavenstva nie je prípustné odvolanie. Rozhodnutie nadobúda právoplatnosť dňom doručenia do vlastných rúk.

5/ Predstavenstvo pridelí byt, v ktorom zanikol nájomcovi nájomný pomer z dôvodu ust. § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka, podľa zásad schválených predstavenstvom

Čl. 36

1/ Pred pridelením bytu predstavenstvo písomne vyzve člena na zaplatenie členského podielu podľa čl. 16 a pri ďalšom pridelení podľa čl. 17. Lehotu na zaplatenie stanoví najmenej na pätnásť dní od doručenia výzvy doporučeným listom.

2/ Ak nesplatí člen v stanovenej lehote členský podiel podľa ods. 1 alebo písomne odmietne pridelenie bytu orgán družstva mu byt nepridelí.

Čl. 37

Zmena rozhodnutia o pridelení bytu

Predstavenstvo môže po dohode s členom do uzavretia nájomnej zmluvy zmeniť svoje právoplatné rozhodnutie o pridelení družstevného bytu.

Čl. 38

Zrušenie rozhodnutia o pridelení bytu

1/ Predstavenstvo môže zrušiť právoplatné rozhodnutie o pridelení bytu v prípadoch, keď:

- a) vypustené
- b) člen odmietol uzavrieť bez vážnych dôvodov zmluvu o nájme družstevného bytu (nebytového priestoru).
- c) ak na základe rozhodnutia súdu alebo iného orgánu nie je možné uzavrieť nájomnú zmluvu

2/ Rozhodnutie o zrušení právoplatného rozhodnutia o pridelení bytu musí byť členovi doručené do vlastných rúk. Proti rozhodnutiu podľa ods. 1 sa môže člen odvolať. Odvolanie má odkladný účinok.

3/ V prípade zrušenia rozhodnutia podľa ods. 1 vzniká členovi nárok na majetkové vysporiadanie podľa čl. 29.

4/ V prípade zrušenia rozhodnutia podľa ods. 2 vzniká členovi nárok na vrátenie zálohového členského podielu zníženého o základný členský vklad. Tento nárok vzniká uplynutím dvoch mesiacov po nadobudnutí právoplatnosti rozhodnutia, ktorým bolo zrušené rozhodnutie o pridelení družstevného bytu.

Čl. 39 ZRUŠENÉ

Čl. 40

Prenechanie družstevného bytu (nebytového priestoru) organizácii do nájmu na dobu určitú.

1/ vypustené

2. Družstvo môže na základe rozhodnutia predstavenstva zmluvou o nájme na dobu určitú prenechať nebytový priestor financovaný členským podielom v obytnom dome alebo v objekte s nebytovými priestormi inej organizácii.

3/ Výška nájomného za užívanie nebytových priestorov v ods. 1 a 2 sa určí v zmluve.

Piata časť

Nájom družstevného bytu (nebytového priestoru)

Čl. 41

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 (nebytového priestoru) sa uzatvára na dobu neurčitú. V prípade rozhodnutia predstavenstva sa nájom uzatvára na dobu určitú.

2/ Členovi vznikne právo na uzavretie nájomnej zmluvy:

- a) na základe rozhodnutia o pridelení družstevného bytu (nebytového priestoru), vydaného príslušným orgánom družstva,
- b) prevodom členských práv a povinností podľa čl. 18 alebo prevodom časti členských práv a povinností podľa čl. 19,
- c) na základe dohody o výmene bytu.
- d) rozhodnutím súdu.

3/ Nájomná zmluva musí obsahovať označenie predmetu a rozsah užívania, výšku zálohových platieb a spôsob výpočtu za plnenia spojené s užívaním bytu. Mala by tiež obsahovať aj opis príslušenstva a opis stavu bytu. Ak sa nájomná zmluva neuzatvorila písomne, vyhotoví sa o jej obsahu zápisnica.

Čl. 42

Práva a povinnosti z nájmu bytu

1/ S členom - nájomcom družstevného bytu a s manželmi - spoločnými nájomcami môžu na základe ich práva v byte bývať ich príbuzní v priamom rade (súrodenci, zať, nevesta), ako aj osoby, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti. Počet týchto osôb a jeho zmenu je nájomca povinný bez zbytočného odkladu oznámiť družstvu.

2/ Nájomca bytu a osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.

3/ Nájomca je povinný užívať byt, spoločné priestory a zariadenia domu, riadne užívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.

4/ Nájomcovia sú povinní pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv v súlade s domovým poriadkom.

5/ umožňovať povereným zástupcom družstva po predchádzajúcom oznámení zistenie technického stavu bytu (nebytového priestoru).

6/ Nájomcovia sú povinní chrániť družstevný majetok, dodržiavať domový poriadok, predpisy o požiarnej

ochrane a riadne užívať a udržiavať byt (nebytový priestor), ako aj spoločné priestory a zariadenia domu a riadne používať plnenia poskytované s užívaním bytu (nebytového priestoru).

Čl. 43

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 byt - vypúšťa sa.

2/ Všetky drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou hradí nájomca (spoloční nájomníci). Drobnými opravami nie sú opravy a výmeny vodoinštaláčnych, plynových, kanalizačných a vykurovacích rozvodov (vrátane vykurovacích telies - vypúšťa sa .

Čl. 44

1/ Ak družstvo nesplní svoju povinnosť odstrániť vady, ktoré bránia riadnemu užívaniu bytu alebo ktorými je výkon nájomcovho práva ohrozený, má nájomca právo po predchádzajúcom upozornení družstva vady odstrániť v nevyhnutnej miere a požadovať od družstva náhradu účelne vynaložených nákladov. Právo na náhradu musí uplatniť na družstve bez zbytočného odkladu. Právo zanikne, ak sa neuplatnilo do šiestich mesiacov od odstránenia väd.

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

Čl. 45

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

Čl. 46

Nájomca družstevného bytu je povinný odstrániť vady a poškodenia, ktoré spôsobil v dome on sám, alebo tí, ktorí s ním bývajú. Ak sa tak nestane, má družstvo právo po predchádzajúcom upozornení člena, vady a poškodenia odstrániť a požadovať od neho náhradu.

Čl. 47

Nájomca družstevného bytu nesmie vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v byte bez súhlasu družstva, a to ani na svoje náklady.

Čl. 48

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

Čl.49

Nájomné a úhrada za plnenie spojené s užívaním bytu

1/ Nájomca družstevného bytu je povinný platiť úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu vo výške skutočných nákladov vynaložených družstvom na jeho prevádzku a správu.

2/ Súčasťou úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu je tiež preddavok do fondu prevádzky, údržby a opráv. Jeho výšku určí družstvo v súlade so zákonom č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších zmien a doplnkov.

3/ Záloha na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu sa platí mesačne vopred, t.j. najneskôr do posledného dňa predchádzajúceho mesiaca. Rozdiel medzi zálohou a skutočnými nákladmi, vynaloženými družstvom na prevádzku a správu bytu za kalendárny rok vyúčtuje, družstvo s členmi najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka. Rozdiel medzi tvorbou a čerpaním fondu opráv sa do vyúčtovania nezahrňuje.

4/ Záloha na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu sa platí spolu so zálohou na nájomné. Rozdiel

medzi zálohou a skutočnými nákladmi družstva vynaloženými na poskytnuté plnenie v priebehu kalendárneho roka (alebo pre zúčtovanie určitého druhu služieb určeného obdobia) vyúčtuje družstvo s členom najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka.

5/ Výšku zálohy úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu určuje ročný hospodársky plán príslušnej ekonomickej jednotky strediska domového hospodárstva. Tento hospodársky plán je tiež podkladom pre prípadnú zmenu výšky zálohy určenej v nájomnej zmluve.

6/ Vyúčtovaním zistený preplatok podľa ods. 3 a 4 uhradí družstvo nájomcovi (pri úhradách sporozírom v prospech účtu, ostatným členom zúčtuje v prospech nájomného) najneskôr do tridsiatich dní po vyúčtovaní. V tej istej lehote je člen povinný uhradiť družstvu vyúčtovaním zistený nedoplatok.

7/ Spolu so zálohou na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu hradí nájomca na jeho byt pripadajúcu čiastku úmoru a úroku úveru (anuity) poskytnutého družstvu peňažným ústavom na výstavbu.

8/ Ak nájomca družstevného bytu nezaplatí zálohu na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu spolu s čiastkou uvedenou v ods. 7 do piatich dní po jej splatnosti, je povinný zaplatiť družstvu poplatok z omeškania v zmysle platných právnych predpisov.

Čl. 50

1/ Člen - nájomca ako aj vlastník bytu má právo na primeranú zľavu z úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu, pokiaľ ich družstvo riadne a včas neposkytuje.

2/ Právo na zľavu z úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu treba uplatniť u prenajímateľa, resp. správcu bez zbytočného odkladu. Právo zanikne, ak sa neuplatní do 6 mesiacov od odstránenia väd.

Čl. 51 ZRUŠENÉ

Čl. 52

Spoločný nájom družstevného bytu manželmi

1/Pri družstevnom byte môže spoločný nájom bytu vzniknúť len medzi manželmi.

2/ Ak sa za trvania manželstva manželia, alebo jeden z nich, stanú nájomcami bytu, vznikne spoločný nájom bytu manželmi.

3/ Ak sa niektorý z manželov stal nájomcom bytu pred uzavretím manželstva, vznikne obom manželom spoločný nájom bytu uzavretím manželstva.

4/ Ustanovenie ods. 3 platí aj v prípade, ak vzniklo pred uzavretím manželstva len niektorému z manželov právo na uzavretie zmluvy o nájme bytu.

Čl. 53

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

Čl. 54

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 podľa čl. 59.

Čl. 55

1/ Ak nevzniklo spoločné členstvo manželov v družstve, právo užívať družstevný byt po rozvode manželstva má

ten z manželov, ktorý je členom družstva.

2/ Ak vzniklo manželom spoločné členstvo v družstve, zostáva členom družstva s právom užívať družstevný byt ten z rozvedených manželov, ktorý bol určený ich dohodou. V prípade, že nedôjde k dohode, 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 manželka neboli spoločnými členmi družstva, prechádza členstvo v družstve a nájom družstevného bytu na dediča, ktorému pripadol členský podiel. Ak zomrie manžel, a manželka boli spoločnými členmi družstva, zostáva členom družstva a jediným nájomcom družstevného bytu pozostalý manžel.

Čl. 56

Podnájom bytu (časti bytu)

1/ Prenajatý byt alebo jeho časť možno inému prenechať do podnájmu na dobu určenú v zmluve o podnájme alebo bez časového určenia len s písomným súhlasom družstva. 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 par. 710 ods. 3 Občianskeho zákonníka.

2/ Ak 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.

5/ O uzavretí zmluvy o podnájme družstvo bezodkladne informuje predsedu členskej samosprávy.

Čl. 57

Výmena bytu

1/ Nájomca družstevného bytu môže uzavrieť dohodu o výmene bytu, ktorá musí mať písomnú formu a musí obsahovať dohodu účastníkov výmeny o prevode členských práv a povinností.

2/ Ak ide o výmenu bytov v rôznych družstvách alebo o výmenu bytu družstevného za byt nedružstevný, táto dohoda podlieha súhlasu predstavenstva a nadobúda účinnosť dňom, keď nadobudne právoplatnosť rozhodnutie posledného orgánu príslušného na udelenie súhlasu.

3/ Prevod členských práv a povinností na základe dohody o výmene bytov nastane dňom uzavretia nájomnej zmluvy k vymenenému bytu.

Čl. 58

1/ Právo na splnenie dohody o výmene bytov sa musí uplatniť na súde do troch mesiacov odo dňa, keď bol s dohodou vyslovený súhlas, inak právo zanikne.

2/ Ak dodatočne nastanú u niektorého z účastníkov 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.

Čl. 59

Zánik nájmu družstevného bytu

1/ Nájom družstevného bytu zaniká:

- a) zánikom členstva nájomcu družstevného bytu podľa čl. 22,
- b) písomnou dohodou medzi družstvom a členom - nájomcom družstevného bytu dňom určeným v dohode,
- c) písomnou výpoveďou nájmu družstevného bytu, ak bola daná písomná výpoveď, skončí sa nájom bytu uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď,
- d) ak bol nájom bytu dohodnutý na určitý čas, zanikne tiež uplynutím tohto času.

Čl.60

Výpoveď nájmu družstevného bytu družstvom

1/ Družstvo môže vypovedať nájom členovi družstva - nájomcovi družstevného bytu len z dôvodov uvedených v ust. § 711 ods. 1, pís. c), d), e), g) Občianskeho zákonníka.

2/ Dôvod výpovede sa musí vo výpovedi skutkovo vymedziť tak, aby ho nebolo možné zameniť s iným dôvodom, inak je výpoveď neplatná. Dôvod výpovede nemožno dodatočne meniť.

3/ Výpoveď z dôvodu uvedeného v ods. 1 pís. e) zákona je neplatná, ak prenajímateľ nepriložil k výpovedi listinu, ktorá preukazuje dôvod výpovede.

4/ Ak nájomca, ktorý je v hmotnej núdzi z objektívnych dôvodov, pred uplynutím ochranej lehoty zaplatí prenajímateľovi dlžné nájomné alebo sa písomne dohodne s prenajímateľom o spôsobe jeho úhrady, rozumie sa tým, že dôvod výpovede zanikol.

5/ Neplatnosť výpovede môže nájomca uplatniť na súde do 3 mesiacov odo dňa doručenia výpovede. Účinky výpovede nastanú až po nadobudnutí právoplatnosti rozhodnutia súdu, ktorým sa zamietne návrh na určenie neplatnosti nájmu z bytu.

Čl. 61

Bytové náhrady

1/ Bytovými náhradami sú náhradný byt, náhradné ubytovanie a prístrešie.

a) náhradným bytom je byt, ktorý svojou veľkosťou a vybavením zabezpečuje ľudsky dôstojné bývanie nájomcu a členov jeho domácnosti.

b) 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 u iného nájomcu. Byt alebo obytnú miestnosť môžu užívať viacerí nájomcovia.

c) prístreším je prechodné ubytovanie, najmä v spoločnej nočľahárni alebo v iných zariadeniach na to určených a priestor na uskladnenie bytového zariadenia a ostatných vecí domácej a osobnej potreby.

2/ Ak sa nájomný pomer skončil z dôvodov uvedených v § 711 ods. 1 písm. e), nájomca má právo na náhradný byt, ktorý je veľkosťou obytnej plochy, vybavením a umiestnením a výškou úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu primeraný bytu, ktorý má vypratať, a to s prihliadnutím na jeho životné a pracovné potreby. Nájomca má tiež právo na úhradu nevyhnutných výdavkov spojených so sťahovaním.

3/ Ak sa nájomný pomer skončil z dôvodov uvedených v § 711 ods. 1 písm. c), nájomca nemá právo na bytovú náhradu. Ak sa nájomný pomer skončil z dôvodu podľa § 711 ods. 1 pís. c) a ide o dôvod hodný osobitného zreteľa, má nájomca právo na prístrešie.

4/ Ak sa nájomný pomer skončil z dôvodov uvedených v § 711 ods. 1 pís. d) nájomcovi, ktorý preukáže, že je v hmotnej núdzi z objektívnych dôvodov, nájomca má právo len na náhradné ubytovanie. V iných prípadoch skončenia nájomného pomeru z dôvodov podľa § 711 ods. 1 pís. d) nájomca nemá právo na bytovú náhradu. Ak ide o dôvod hodný osobitného zreteľa, má nájomca právo na prístrešie.

5/ Ak sa nájomný pomer skončil nájomcovi, ktorý sa stará o maloleté dieťa alebo o bezvládnú osobu, ktorí sú členmi jeho domácnosti a ak to pomery prenajímateľa umožňujú, poskytne sa mu namiesto náhradného ubytovania náhradný byt. Náhradný byt môže mať horšiu kvalitu a menšiu obytnú plochu, akú má byt, ktorý má nájomca vypratať. Náhradný byt mu možno poskytnúť aj mimo obce, v ktorej sa nachádza nim vypratávaný byt. Vzdialenosť náhradného bytu musí však umožniť dennú dochádzku do práce.

6/ Ak sa nájomný pomer skončil opätovne z dôvodu podľa § 711 ods. 1 pís. d) nájomcovi, ktorý preukáže, že je v hmotnej núdzi z objektívnych dôvodov, poskytne sa nájomcovi namiesto náhradného bytu alebo náhradného ubytovania iba prístrešie.

7/ Ak sa nájomný pomer skončil z dôvodov uvedených v § 711 ods. 1 písm. g) nájomca nemá právo na bytovú

náhradu.

8/ Pri zániku nájmu dohodnutého na určitý čas, nemá nájomca právo na bytovú náhradu. Osobitný zákon môže ustanoviť, kedy aj v týchto prípadoch má nájomca právo na bytovú náhradu.

9/ Ak zákon 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.

10/ Nájomca, ktorý má 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.

11/ 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 bytu s osobou, ktorá má vypratať byt.

Čl. 62

Nájom a podnájom nebytových priestorov

1/ O nájme nebytových priestorov financovaných z prostriedkov členov (garáž, ateliér) platia primerane ustanovenia o nájme bytov. Ak ide o nájom nebytových priestorov, ktoré sú však určené na výkon povolania len jedného z manželov, právo spoločného nájmu nevznikne.

2/ Nájom a podnájom nebytových priestorov postavených bez finančnej účasti členov upravuje osobitný predpis (Zákon č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších zmien a doplnkov).

Čl. 63

Zabezpečenie riadneho využitia bytov

1/ Družstvo dbá, aby družstevné byty, s ktorými hospodári boli riadne a účelne využívané na bytové účely.

Čl. 64

Zlúčenie bytov

1/ Byt možno zlúčiť so susedným bytom len so súhlasom predstavenstva družstva.

2/ Predstavenstvo družstva povolí zlúčenie najmä vtedy, ak sa ním dosiahne účelnejšie využitie bytového priestoru členmi domácnosti nájomcu a ak nie je potrebné poskytnúť bytovú náhradu.

Čl. 65

Rozdelenie bytu

1/ Byt možno rozdeliť na dva byty len so súhlasom predstavenstva.

2/ Predstavenstvo družstva povolí rozdelenie bytu najmä vtedy, ak sa ním dosiahne účelnejšie využitie bytového priestoru.

Čl. 66

1/ Súhlas predstavenstva družstva so zlúčením alebo rozdelením bytu nenahrádza povolenie príslušného orgánu štátnej správy alebo miestnej samosprávy, ktoré je potrebné podľa osobitných predpisov.

2/ V súvislosti so zlúčením alebo rozdelením bytu predstavenstvo družstva súčasne prerozdelení náklady a zdroje financovania zlúčených alebo rozdelených bytov a určí výšku členských podielov a zostatok nesplateného investičného úveru pripadajúcich na príslušné byty.

Čl. 67

Použitie bytu na iné účely ako na bývanie

O trvalom použití družstevného bytu na iné účely, ako na bývanie, rozhoduje predstavenstvo. Súhlas predstavenstva nenahrádza povolenie príslušného orgánu štátnej správy alebo orgánu miestnej samosprávy.

Čl. 68

Zmluvy alebo dohody uzatvárané členom družstva v zmysle týchto stanov s inými fyzickými osobami (čl. 18,19,56,57) musia byť 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 členstva (čl. 18).

Šiesta časť

Orgány družstva

Čl. 69

Orgánmi družstva sú:

- a) zhromaždenie delegátov
- b) predstavenstvo
- c) kontrolná komisia
- d) členská schôdza samosprávy
- e) predseda členskej samosprávy

Čl. 70

Do orgánov družstva môžu byť volení len členovia družstva starší ako 18 rokov.

Čl. 71

1/ Orgány družstva môžu rokovať len o záležitostiach, ktoré podľa zákona a stanov družstva spadajú do ich pôsobnosti.

2/ Kolektívne orgány družstva rozhodujú na základe riadneho zvolania všetkých členov orgánov.

3/ Kolektívne orgány družstva sú spôsobilé uznávať sa, len ak je prítomná nadpolovičná väčšina ich členov. Uznesenie je prijaté, ak zaň hlasovala nadpolovičná väčšina prítomných, pokiaľ stanovy neurčujú inak.

Čl. 72

1/ Funkčné obdobie orgánov družstva je päť rokov.

2/ Členovia prvých orgánov po založení družstva môžu byť volení len na obdobie v súlade s príslušnými ustanoveniami Obchodného zákonníka.

3/ Členovia orgánov môžu byť opätovne volení.

Čl. 73

1/ Členovia orgánov družstva sú povinní vykonávať svoje funkcie svedomite, plniť zverené úlohy a dodržiavať všeobecne záväzné právne predpisy a stanovy. Ak pri výkone funkcie spôsobia družstvu škodu, zodpovedajú za ňu v rozsahu stanovenom v zákone.

2/ Nároky družstva zo zodpovednosti členov orgánov družstva za škodu uplatňuje predstavenstvo. Voči členom predstavenstva uplatňuje nároky družstva kontrolná komisia prostredníctvom ňou určeného člena.

3/ Každý člen družstva je oprávnený podať v mene družstva žalobu o náhradu škody proti členovi predstavenstva, ktorý zodpovedá družstvu za ním spôsobenú škodu. Iná osoba, ako člen družstva, ktorý žalobu podal, alebo ním splnomocnená osoba, nemôže v súdnom konaní robiť úkony za družstvo alebo v jeho mene.

4/ Členovia družstva, ktorí uplatnia v mene družstva nároky podľa ods.3 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.

Čl. 74

1/ Členovi orgánu skončí funkcia v orgáne pred uplynutím funkčného obdobia, ak:

- a) ak je odvolaný orgánom, ktorý ho zvolil, z dôvodu, ak si riadne neplní svoju funkciu

- b) odstúpi z funkcie, do ktorej bol zvolený
- c) skončením členstva v družstve
- d) smrťou
- e) zanikne jeho mandát z dôvodu, že prestal spĺňať podmienky stanovené pre výkon funkcie zákonom , stanovami družstva alebo volebným poriadkom družstva.

2/ Člen družstva, ktorý je do svojej funkcie zvolený, môže z funkcie odstúpiť, je však povinný oznámiť to orgánu, ktorého je členom. Jeho funkcia sa skončí dňom, keď odstúpenie prerokoval orgán, ktorého je členom. Príslušný orgán musí prerokovať odstúpenie na svojom najbližšom zasadaní po tom, čo sa o odstúpení dozvedel, najdlhšie však do troch mesiacov. Po márnom uplynutí tejto lehoty sa odstúpenie pokladá za prerokované.

3/ Ak odstúpi člen orgánu družstva, nastupuje namiesto neho náhradník zvolený podľa volebného poriadku zhromaždením delegátov.

4/ Ak náhradník nie je zvolený, môže orgán povolať zastupujúceho člena až do doby, keď sa môže vykonať riadna voľba nového člena. Zastupujúci má práva a povinnosti riadneho člena.

5/ Ustanovenia ods. 3/ až 4/ platia aj v prípade, že členstvo v orgáne zanikne smrťou.

6/ vypustené

Čl. 75

1/ Funkcie člena predstavenstva a kontrolnej komisie sú navzájom nezlučiteľné.

2/ Členovia predstavenstva a kontrolnej komisie družstva, prokuristi a riaditeľ nesmú byť podnikateľmi, ani členmi štatutárnych a dozorných orgánov právnických osôb s obdobným predmetom činnosti.

3) Členom voleného orgánu družstva nemôže byť člen družstva, ktorý je vlastníkom alebo nájomníkom bytu v bytovom dome v správe bytového družstva, ale v tomto byte preukázateľne nebýva.

4) Členom voleného orgánu družstva nemôže byť člen družstva, ktorý nie je vlastníkom alebo nájomníkom bytu v bytovom dome v správe bytového družstva.

Čl. 76

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 v 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.

Čl. 77

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 prijatím uznesenia. Rokovanie sa vedie tak, aby bol zistený skutočný stav vecí.

Čl. 78

1/ O každej schôdzi orgánu sa vyhotovuje zápisnica, ktorá musí obsahovať:

- a) dátum a miesto rokovania orgánu
- b) prijatie uznesenia
- c) výsledky hlasovania.

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

prerokúvaným bodom.

3/ Každý člen 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.

Čl. 79 **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 pôsobnosť členskej schôdze.

2/ Do výlučnej pôsobnosti zhromaždenia delegátov patrí:

- a) prijímať a meniť stanovy družstva, volebný a rokovací poriadok,
- b) 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, schvaľovať riadnu individuálnu účtovnú závierku a mimoriadnu individuálnu účtovnú závierku a rozhodovať tom, ako sa naloží so ziskom a uhradí prípadná strata,
- f) schvaľovať štatúty fondov družstva,
- g) rozhodovať o zvýšení alebo znížení zapisovaného základného imania,
- h) rozhodovať o odvolaniach proti uzneseniam predstavenstva,
- i) rozhodovať o rozdelení, zlúčení, splynutí a zrušení družstva likvidáciou alebo o zmene právnej formy
- j) vypustené
- k) určovať volebné obvody delegátov, počet delegátov na najbližšie volebné obdobie a podmienky voľby delegátov.

3/ Do pôsobnosti zhromaždenia delegátov patrí aj rozhodovanie týkajúce sa družstva a jeho činnosti pokiaľ si rozhodovanie o niektorých veciach vyhradilo.

4/ Zhromaždenie delegátov môže na návrh kontrolnej komisie zmeniť alebo zrušiť právoplatné rozhodnutie predstavenstva, ktorým boli porušené všeobecne záväzné právne predpisy alebo stanovy družstva, ak od nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia do podania návrhu neuplynuli viac ako dva roky.

Čl. 80

1/ Schôdzu zhromaždenia delegátov zvoláva predstavenstvo podľa potreby, najmenej raz ročne.

2/ Zhromaždenie delegátov sa musí zvolať, ak o to požiada písomne:

- a) jedna tretina členov družstva,
- b) jedna tretina delegátov,
- c) kontrolná komisia.

3/ Program rokovania musí byť oznámený na pozvánkach zaslaných delegátom najneskôr osem dní pred konaním zhromaždenia delegátov. Pozvánky ďalej musia obsahovať dátum, hodinu a miesto konania. Spolu s pozvánkou sa spravidla doručujú aj písomné podkladové materiály.

4. Na rokovanie zhromaždenia delegátov musia byť pozvaní všetci zvolení delegáti. Delegát môže splnomocniť iného člena družstva, aby ho na zhromaždení delegátov zastupoval. Splnomocnenie musí byť písomné. Zástupcom musí byť člen družstva len z volebného obvodu v zmysle čl. 79. ods.2 pís.k) stanov.

5/ Pri hlasovaní má každý delegát jeden hlas.

Čl. 81

Ak zhromaždenie delegátov nie je schopné uznášať sa, zvolá predstavenstvo náhradné zhromaždenie delegátov tak, aby sa konalo do troch týždňov odo dňa, keď sa malo konať zhromaždenie delegátov pôvodne zvolané. Náhradné zhromaždenie delegátov musí mať nezmenený program rokovania a je schopné uznášať sa

bez ohľadu na ustanovenie § 238 ods. 3 Obchodného zákonníka.

Čl. 82

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

Čl. 83

Predstavenstvo

1/ Predstavenstvo je štatutárnym orgánom družstva. Riadi činnosť družstva a rozhoduje o všetkých záležitostiach družstva, pokiaľ nie sú zákonom, stanovami a rozhodnutím zhromaždenia delegátov vyhradené inému orgánu družstva. Za svoju činnosť zodpovedá zhromaždeniu delegátov.

2/ Predstavenstvo plní uznesenia zhromaždenia delegátov, pravidelne mu podáva správy o svojej činnosti a o činnosti družstva, zvoláva a pripravuje jeho rokovanie.

3/ Predstavenstvo má 7 členov.

4/ Členovia predstavenstva nemôžu byť medzi sebou alebo členmi kontrolnej komisie a riaditeľom manželmi, príbuznými v priamom rade alebo súrodencami.

5/ Predstavenstvo volí zo svojich členov predsedu družstva (predstavenstva), (ďalej len "predseda") prípadne podpredsedu (podpredsedov).

6/ 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.

7/ Schôdzi predstavenstva sa môžu zúčastniť s hlasom poradným členovia kontrolnej komisie a vedúci zamestnanci družstva.

8/ Predstavenstvo menuje a odvoláva riaditeľa.

9/ Predstavenstvo schvaľuje organizačný poriadok družstva.

10 /Predstavenstvo rozhoduje o udelení prokúry.

11/ Predstavenstvo môže rozhodnúť o pozastavení platnosti časti stanov na dobu maximálne troch mesiacov, v priebehu ktorých zvolá zasadnutie zhromaždenia delegátov na prerokovanie pozastavenej časti stanov.

12/ Predstavenstvo schvaľuje zásady pre poskytovanie odmien funkcionárom družstva.

Čl. 83a

1. Členovia predstavenstva 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. Pri výkone svojej pôsobnosti nesmú uprednostňovať svoje záujmy, záujmy len niektorých členov alebo záujmy tretích osôb pred záujmom družstva.

2. Členovia predstavenstva, ktorí porušili svoje povinnosti pri výkone svojej funkcie, sú zodpovední spoločne a nerozdielne za škodu, ktorú tým družstvu spôsobili. 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 nezbavuje zodpovednosti, ak ich konanie kontrolná komisia schválila.

3. 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 urovnaní najskôr po troch rokoch od ich vzniku, a to len ak s tým vysloví súhlas zhromaždenie delegátov.

4. 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. Ustanovenia ods. 1 až 3 sa použijú primerane. Nároky veriteľov družstva voči členom predstavenstva nezanikajú, ak sa družstvo vzdá nárokov na náhradu škody alebo s nimi uzatvorí dohodu o urovnaní. Ak je na majetok družstva vyhlásený konkurz, nároky veriteľov družstva voči členom predstavenstva uplatňuje správca konkurznej podstaty.

Čl. 84

1/ Za predstavenstvo koná navonok predseda a podpredseda alebo iný člen predstavenstva. Predsedu počas jeho neprítomnosti zastupuje podpredseda. Právne úkony predstavenstva, pre ktoré je predpísaná písomná forma, podpisuje za družstvo predseda (prípadne podpredseda) a ďalší člen predstavenstva.

2/ Členovia alebo zamestnanci 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 plnomocenstva poveriť zastupovaním družstva aj iných občanov a organizácie.

Čl. 85

Predseda predstavenstva

1/ Predseda predstavenstva zvoláva a riadi schôdze predstavenstva družstva a navrhuje jeho program. Súčasne rozhoduje o prizvaní ďalších účastníkov na rokovanie predstavenstva.

2/ Predseda predstavenstva plní ďalšie úlohy podľa poverenia predstavenstva družstva.

3/ Predseda predstavenstva zvoláva porady predsedov členských samospráv podľa potreby.

Čl. 86

Riaditeľ

1/ Riaditeľ riadi a organizuje činnosť družstva a organizačne zabezpečuje prípravu predstavenstva.

2/ Riaditeľ riadi zamestnancov družstva v postavení vedúceho zamestnanca a v pracovnoprávných vzťahoch robí právne úkony za družstvo ako poverený vedúci zamestnanec.

3/ Riaditeľ je povinný vykonávať svoju funkciu s odbornou starostlivosťou a v súlade so záujmami družstva a všetkých jeho členov. Najmä je povinný 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. Pri výkone svojej funkcie nesmie uprednostňovať svoje záujmy, záujmy len niektorých členov alebo záujmy tretích osôb pred záujmom družstva. Riaditeľ nezodpovedá za škodu spôsobenú družstvu konaním, ktorým vykonával uznesenie predstavenstva družstva. To neplatí, ak je uznesenie predstavenstva v rozpore s právnymi predpismi alebo stanovami družstva.

4/ Riaditeľa v čase jeho neprítomnosti alebo zaneprázdnenia zastupuje vedúci zamestnanec, určený organizačnými predpismi družstva.

5/ Riaditeľ plní úlohy podľa poverenia a splnomocnenia predstavenstva. V prípade udelenia prokúry je riaditeľ splnomocnený na všetky úkony, ku ktorým dochádza pri činnosti družstva v rozsahu stanovenom všeobecne záväznými právnymi predpismi.

6/ Riaditeľ zodpovedá za výkon funkcie predstavenstvu družstva.

7/ Riaditeľ sa zúčastňuje zasadnutia predstavenstva s hlasom poradným.

Čl. 87 **Kontrolná komisia**

1/ Kontrolná komisia je oprávnená kontrolovať všetku činnosť družstva a prerokováva sťažnosti jeho členov. Zodpovedá iba zhromaždeniu delegátov a je nezávislá od ostatných orgánov družstva. Poverení členovia kontrolnej komisie sú však oprávnení zúčastňovať sa zasadnutí všetkých orgánov družstva.

2/ Kontrolná komisia sa vyjadruje k riadnej individuálnej účtovnej závierke a mimoriadnej individuálnej účtovnej závierke a k návrhu na rozdelenie zisku alebo úhrady straty družstva.

3/ 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.

4/ 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. To isté platí aj vo vzťahu k riaditeľovi družstva.

5/ Na jednotlivé úkony môže kontrolná komisia poveriť jedného alebo viacerých členov, ktorí v tejto veci majú oprávnenie žiadať informácie v rozsahu oprávnení kontrolnej komisie.

6/ Ustanovenia čl. 83a stanov platia primerane aj na členov kontrolnej komisie.

Čl. 88

1/ Kontrolná komisia má 3 členov.

2/ Členovia kontrolnej komisie nemôžu byť medzi sebou alebo s členmi predstavenstva a riaditeľom manželmi, príbuznými v priamom rade alebo súrodencami. Členmi kontrolnej komisie nemôžu byť členovia predstavenstva a zamestnanci družstva.

3/ Kontrolná komisia volí zo svojich členov predsedu, prípadne podpredsedu, o spôsobe voľby rozhoduje komisia.

Čl. 89

1/ Kontrolná komisia sa schádza podľa potreby, najmenej jeden raz za tri mesiace.

2/ Schôdzu kontrolnej komisie zvoláva jej predseda, prípadne podpredseda, alebo poverený člen kontrolnej komisie.

3/ Podklady pre 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.

Čl. 90 **Samospráva**

1/ Samospráva je organizačnou jednotkou družstva. Zriaďuje sa rozhodnutím predstavenstva, ktoré stanoví okruh jej pôsobnosti.

2/ Jednotlivé družstevné domy a objekty s nebytovými priestormi, postavené podľa samostatnej projektovej dokumentácie, ktorých výstavba bola samostatne financovaná, tvoria na sebe nezávislé ekonomické jednotky strediska bytového hospodárstva samosprávy (bytový dom).

3/ zrušené

4/ Orgány družstva, ktoré zabezpečujú činnosť samosprávy sú členská schôdza samosprávy a predseda.

Čl. 91 **Členská schôdza samosprávy**

1/ Členská schôdza samosprávy je orgánom družstva, v ktorom členovia prerokovávajú záležitosti okruhu pôsobnosti samosprávy a oboznamujú sa s činnosťou a celkovým stavom družstva.

2/ Členská schôdza samosprávy najmä:

- a) volí predsedu samosprávy, ktorý je výkonným orgánom samosprávy
- b) volí delegátov na zhromaždenie delegátov podľa zásad a v počte určenom zhromaždením delegátov podľa čl. 79 ods. 2 písm. k),
- c) prerokováva správy delegátov o výkone ich funkcie na zhromaždení delegátov,

Čl. 92

1/ Členskú schôdzu samosprávy zvoláva predseda samosprávy podľa potreby, najmenej však jedenkrát za rok.

2/ Predseda samosprávy musí zvolať členskú schôdzu samosprávy, ak o to požiada:

- a) jedna tretina všetkých členov samosprávy
- b) predstavenstvo družstva.

3/ Ak nevyhovie predseda samosprávy žiadosti podľa ods. 2 do jedného mesiaca, je predstavenstvo oprávnené zvolať členskú schôdzu samo.

4/ Členskú schôdzu samosprávy vedie predseda alebo poverený člen samosprávy. V prípade, že členskú schôdzu samosprávy zvolalo predstavenstvo, vedie ju poverený člen predstavenstva.

5/ O zvolaní členskej schôdze samosprávy a o programe rokovania musia byť členovia samosprávy upovedomení najmenej osem dní pred jej konaním. Písomnú pozvánku môže nahradiť písomné oznámenie vyvesené na oznamovacích tabuliach vo všetkých domoch v okruhu pôsobnosti samosprávy.

Čl. 93

1/ Členská schôdza samosprávy je spôsobilá uznášať 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 neskoršie. V tom prípade je členská schôdza samosprávy spôsobilá uznášať sa za počtu najmenej troch členov samosprávy. Môže však rokovať a rozhodovať len o tých záležitostiach, ktoré boli uvedené na programe rokovania. Uznesenie je prijaté, ak zaň hlasovali dve tretiny prítomných členov.

Čl. 94

1/ Člen sa zúčastňuje členskej schôdze samosprávy, ktorej je členom.

2/ Člen, nájomca alebo vlastník bytu a nebytového priestoru, ktoré sa nachádzajú v okruhu pôsobnosti rôznych samospráv, je členom každej z nich, zúčastňuje sa ich členských schôdzí. 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. Patrí im spoločne jeden hlas. Za predsedu samosprávy môže byť zvolený ktorýkoľvek z nich. V prípadoch uvedených v ods. 2 môže byť ktorýkoľvek z manželov zvolený do každej samosprávy, ktorých sú členmi. Za delegáta alebo za náhradníka môže byť zvolený len jeden z manželov - spoločných členov na jednej z členských schôdzí samospráv.

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.

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 patrí pre všetky druhy okruhov pôsobnosti samospráv.

**Čl. 95
ZRUŠENÉ**

**Čl. 96
ZRUŠENÉ**

**Čl. 97
ZRUŠENÉ**

**Čl. 98
Pomocné orgány**

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

**Siedma časť
Hospodárenie družstva**

**Čl. 99
Financovanie činnosti družstva**

1/ Družstvo hradí náklady a výdavky svojej činnosti z príjmov získaných z hospodárenia s bytovým fondom a z ostatnej hospodárskej činnosti, príp. z iných zdrojov.

2/ Družstvo na zabezpečenie svojho hospodárenia vytvára príslušné fondy.

**Čl. 100
Bytové hospodárstvo**

1/ Základným ekonomickým strediskom bytového hospodárstva je samostatne financovaný bytový dom podľa čl. 90 ods. 2.

2/ Činnosť bytového domu je financovaná z úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytov.

3/ Mesačné zálohové platby úhrad spojených s užívaním bytu určuje predstavenstvo tak, aby ich výška kryla nevyhnutné potreby prevádzky a správy bytového fondu na príslušné obdobie.

4/ vypustené

5/ Prebytok alebo schodok z hospodárenia bytového domu sa každoročne vysporiada podľa čl. 49.

**Čl. 101
Ostatné hospodárenie**

1/ Príjmy na úhradu nákladov a výdavkov ostatného hospodárenia získava družstvo najmä zo služieb za realizáciu výkonov, z príspevkov na správu, zo zápisného a iných poplatkov, príp. z ďalších zdrojov.

2/ Náklady ostatného hospodárenia sú náklady, ktoré vznikajú mimo strediska bytového hospodárstva.

3/ Zo zisku ostatného hospodárenia hradí družstvo prednostne svoje povinnosti voči štátu. Zvyšný zisk použije družstvo podľa rozhodnutia najvyššieho orgánu na pridelenie do nedeliteľného fondu, príp. iných fondov a na rozdelenie medzi členov.

4/ Stratu z ostatného hospodárenia hradí družstvo podľa rozhodnutia najvyššieho orgánu

- z nedeliteľného fondu

- rozvrhnutím na členov v rovnakom pomere, ako je uvedené v ods.3, pričom sa člen podieľa na tejto strate max. do výšky 16,50,- € ročne

- kombináciou vyššie uvedených spôsobov.

5/ Pri likvidačnom schodku rozhodne najvyšší orgán družstva o výške uhradzovanej povinnosti členov prevyšujúcej členský vklad.

Čl. 102

Fondy družstva a dlhodobé záväzky

1. Družstvo na zabezpečenie svojho hospodárenia vytvára nasledovné fondy:
 1. Kapitálové fondy (základné imanie)
 - a) Fond základných členských vkladov
 - b) Fond členských podielov
 - c) Fond družstevnej výstavby
 2. Fondy zo zisku
 - a) nedeliteľný fond
 - b) základný fond bytového hospodárstva
 - c) sociálny fond
 3. Dlhodobé záväzky (Fond prevádzky, údržby a opráv)
2. Tvorba a použitie fondov a rezervy na opravy a údržbu bytového fondu sa riadi osobitnými predpismi, týmito stanovami, uzneseniami orgánov družstva a schválenými štatútmi fondu a dlhodobých záväzkov.

Čl. 103

Základné imanie

- 1.) Základné imanie tvorí úhrn základných členských vkladov podľa čl. 15.
- 2.) Zapisované základné imanie družstva je 331 939,18,-€.

Čl. 104

Fond základných členských vkladov

1. Družstvo tvorí fond z finančných úhrad od novoprijatých členov. Základný členský vklad je podmienkou trvania členstva v družstve (pri prevode bytu do vlastníctva).
2. Výška základného členského vkladu je uvedená v stanovách družstva.
3. Prostriedky fondu sú súčasťou vyrovnávacieho podielu podľa stanov družstva pri zániku členstva.

Čl. 105

Fond členských podielov

1. Fond členských podielov sa tvorí z peňažného, osobného alebo vecného plnenia člena na členský podiel zhodnocovaný o splatený investičný úver poskytnutý na výstavbu bytového domu.
2. Určenie výšky členského podielu a jeho použitie upravuje článok 16 a 17 Stanov OSBD.
3. Stav prostriedkov vo fonde členských podielov sa znižuje na základe prevodov bytov do vlastníctva nájomcov.
4. Fond členských podielov sa eviduje podľa jednotlivých bytových domov a v rámci nich podľa jednotlivých nájomcov.
5. vypustené

Čl. 106

Fond družstevnej výstavby

1. Fond družstevnej výstavby sa tvorí zo:
 - štátneho príspevku na družstevnú výstavbu
 - z príspevkov iných právnických osôb, ktoré sa združujú pri výstavbe
2. Prostriedky fondu sú súčasťou zdrojov na financovanie družstevnej bytovej výstavby.
3. Stav prostriedkov vo fonde družstevnej výstavby sa postupne znižuje na základe prevodov bytu do vlastníctva nájomcov.
4. Fond družstevnej výstavby sa eviduje podľa jednotlivých bytových domov.

Čl. 107

Nedeliteľný fond

1. Ide o zostatok fondu investičného nebytového majetku a predstavuje stav vlastných zdrojov k prefinancovanému investičnému nebytovému majetku. Ide o zostatkovú cenu investičného nebytového

majetku v používaní v dôsledku zúčtovania jeho odpisov.

2. Družstvo je povinné dopĺňať tento fond ročne najmenej o 10% ročného čistého zisku až do doby, než výška nedeliteľného fondu dosiahne sumu, rovnajúcu sa polovici zapisovaného imania družstva.
3. Nedeliteľný fond sa nesmie použiť za trvania družstva na rozdelenie medzi členov.
4. Zdroje fondu sa môžu použiť na úhradu straty strediska ostatného hospodárenia. Uvedené použitie je možné len po predchádzajúcom rozhodnutí zhromaždenia delegátov družstva.

Čl. 108

Základný fond bytového hospodárstva

1. Družstvo tvorí základný fond z týchto zdrojov:
 - zo zisku
 - z prevodov iných fondov
2. Zdroje základného fondu družstva možno použiť na:
 - úhradu schodku družstva strediska ostatného hospodárenia z minulého účtovného obdobia
 - združovanie prostriedkov
 - v mimoriadnych prípadoch na nákup hmotného investičného majetku, investícií nebytových, ich rekonštrukciu, modernizáciu a prestavbu po rozhodnutí predstavenstva družstva
 - financovanie spoluúčasti družstva pri likvidácii poistnej udalosti na družstevnom majetku
 - na mimoriadne krytie potrieb v iných fondoch po rozhodnutí predstavenstva družstva
 - financovanie spoločenskej činnosti pre členov družstva a ich rodinných príslušníkov.

Čl. 109

Sociálny fond

1. Tvorba a použitie sociálneho fondu sa zabezpečuje podľa platného zákona a schválenej kolektívnej zmluvy
2. Prostriedky v zmysle platných noriem slúžia pre zamestnancov družstva, ktorí sú s družstvom v pracovnom pomere alebo pomere v obdobnom ako prac. pomer.

Čl. 110

Dlhodobé záväzky - Fond prevádzky, údržby a opráv

1. Fond opráv sa tvorí pravidelnými príspevkami nájomcov a vlastníkov bytov vo výške určenej schôdzou vlastníkov príslušného bytového domu.
2. Fond je súčasťou majetku vlastníkov a v účtovnej evidencii ho vedie družstvo na osobitnom syntetickom účte.
3. V analytickej evidencii sa fond člení podľa jednotlivých bytových domov.
4. Prostriedky fondu jednotlivých bytových domov nemožno použiť na financovanie nákladov iných bytových domov.
5. Fond sa tvorí podľa samostatných bytových domov v takej výške, aby boli zabezpečené operatívne, ako aj dlhodobé úlohy v oblasti opráv a údržby bytového domu.
6. Fond sa tvorí príspevkom podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu ; ak je súčasťou bytu balkón, lodžia alebo terasa pre účely tvorby fondu prevádzky , údržby a opráv domu sa započítava do veľkosti spoluvlastníckeho podielu 25% z podlahovej plochy balkóna, lodžie alebo terasy.
7. Ďalšími zdrojmi sú:
 - príspevky z prenájmu spoločných priestorov
 - z odpisov technickej vybavenosti (odpisy domových kotolní)
 - z prípadných majetkových sankcií
 - úhrady na výmenu meračov TÚV a SV
8. Prostriedky fondu opráv sa používajú na financovanie opráv a údržby spoločných častí a zariadení, a to konkrétne na opravy stiech, výtáhov, chodieb, schodísk, balkónov, loggií, práčovní, kotolní, nosných konštrukcií, bleskozvodov, kanalizačných, elektrických, plynových a vodoinštalčných rozvodov, ako aj na financovanie.
9. Ďalej sa prostriedky fondu opráv používajú na financovanie opráv a údržby, ktoré sa priamo dotýkajú bytu. Jedná sa o:
 - vodoinštalčný rozvod po centrálny uzáver v byte vrátane meračov pretečeného množstva vody

- plynový rozvod po uzáver k plynovému spotrebiču
 - vykurovanie vrátane vykurovacích telies a ventilov ÚK v byte
 - kanalizačný rozvod vrátane odbočiek v inštalačnej šachte
10. Všetky výmeny, opravy konštrukčných prvkov, okrem prípadov uvedených v ods. 1 a 2 v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou bez ohľadu na výšku nákladov, si hradí vlastník (nájomca) bytu.

Ôsma časť

Zrušenie a likvidácia družstva

Čl. 111

- 1/ Družstvo sa zrušuje:
- a) uznesením zhromaždenia delegátov
 - b) vyhlásením konkurzu alebo zamietnutím návrhu na vyhlásenie konkurzu pre nedostatok majetku
 - c) rozhodnutím súdu.
- 2/ Rozhodnutie zhromaždenia delegátov o zrušení sa osvedčuje notárskou zápisnicou.
- 3/ Družstvo zaniká výmazom z obchodného registra.

Čl. 112

Uznesenie zhromaždenia delegátov o zlúčení, splynutí alebo rozdelení družstva musí obsahovať určenie právneho nástupcu a vymedzenie 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.

Čl. 113

- 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 splynutím alebo družstiev vzniknutých rozdelením. Výmaz družstva zaniknutého zlúčením a zápis zmeny pri družstve, s ktorým bolo zlúčené, sa vykoná taktiež k tomu istému dňu.

Čl. 114

- 1/ Súd na návrh štátneho orgánu, orgánu alebo člena družstva alebo na návrh osoby, ktorá osvedčí právny záujem alebo aj z vlastného podnetu rozhodne o zrušení družstva, ak
- a) počet členov družstva klesol pod päť členov,
 - b) súhrn členských vkladov klesol pod sumu zapisovaného základného imania,
 - c) uplynula lehota podľa príslušných ustanovení Obchodného zákonníka keď skončilo funkčné obdobie orgánov družstva a neboli zvolené nové orgány družstva, alebo bola porušená povinnosť zvolať zhromaždenie delegátov alebo družstvo v lehote podľa príslušných ustanovení Obchodného zákonníka nevykonáva žiadnu činnosť,
 - d) družstvo porušilo povinnosť vytvárať nedeliteľný fond,
 - e) družstvo porušuje ustanovenie o predmete činnosti,
 - f) založením, splynutím alebo zlúčením družstva bol porušený zákon.
 - g) družstvo nespĺnilo povinnosť uložiť do zbierky listín individuálnu účtovnú závierku za najmenej dve účtovné obdobia
- 2/Ak súd rozhoduje o zrušení družstva podľa ods. 1 pred rozhodnutím o zrušení družstva určí lehotu na odstránenie dôvodu, pre ktorý sa navrhlo zrušenie družstva, ak je jeho odstránenie možné.

Čl. 115 **Likvidácia družstva**

- 1/ Zrušené družstvo vstupuje do likvidácie, likvidátorov menuje zhromaždenie delegátov.
- 2/ Likvidátori sú povinní vypracovať pred rozdelením likvidačného zostatku návrh na jeho rozdelenie, ktorý prerokúva zhromaždenie delegátov. Návrh na rozdelenie musí byť na požiadanie predložený každému členovi družstva.
- 3/ Likvidačný zostatok sa rozdelí postupne tak, že každému členovi sa vyplatí čiastka do výšky jeho členského vkladu. Zvyšok likvidačného zostatku sa rozdelí medzi členov v pomere, ktorý tvorí výška ich členských vkladov k likvidačnému zostatku.
- 4/ Každý člen družstva alebo iná oprávnená osoba 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 a stanovami. Ak súd návrhu vyhovie, rozhodne súčasne o rozdelení likvidačného zostatku. Do uplynutia lehoty troch mesiacov alebo do právoplatnosti rozhodnutia súdu nesmie byť likvidačný zostatok rozdelený.
- 5/ Pri likvidácii družstva sa použijú primerane ustanovenia § 70 - 75 Obchodného zákonníka.

Deviata časť **Spoločné ustanovenia**

Čl. 116 **Odvolanie člena proti rozhodnutiu predstavenstva**

- 1/ V prípadoch uvedených v stanovách sa môže člen proti rozhodnutiu predstavenstva písomne odvolať v lehote pätnástich dní 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 nevyhovie, musí ho predložiť na rozhodnutie najbližšiemu zhromaždeniu delegátov, ak bolo podané najneskôr šesťdesiat dní pred jeho konaním.
- 3/ Proti rozhodnutiu najvyššieho orgánu o odvolaní podľa ods. 1 a 2 nie je prípustné odvolanie. Rozhodnutie nadobúda právoplatnosť dňom doručenia členovi do vlastných rúk.

Čl. 117 **ZRUŠENÉ**

Čl. 118 **Sťažnosti, oznámenia a podnety**

- 1/ Sťažnosti, oznámenia a podnety vybavujú podľa ich obsahu orgány družstva alebo poverení zamestnanci do 60 dní od ich podania v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzných predpisov. O ich vybavení je člen družstva informovaný doporučeným listom.

Čl. 119 **Doručovanie**

- 1/ Družstvo doručuje písomnosti svojim členom spravidla poštou alebo iným vhodným spôsobom, a to na adresu, podľa nájomnej zmluvy alebo zmluvy o výkone správy.
- 2/ Doručenie písomnosti doporučeným listom alebo do vlastných rúk je nutné iba v prípadoch uvedených v týchto stanovách alebo v osobitnom predpise
- 3/ Povinnosť družstva doručiť písomnosť doporučeným listom je splnená ako náhle pošta písomnosť doručí, alebo ako náhle ju družstvu vráti z poslednej známej adresy ako nedoručiteľnú. Táto povinnosť je splnená aj vtedy, ako náhle je písomnosť doručená funkcionárom alebo zamestnancom družstva a člen jej prevzatie písomne potvrdí.

4/ Povinnosť družstva doručiť písomnosť do vlastných rúk je splnená:

a) pri doručovaní písomnosti funkcionárom alebo zamestnancom družstva, ako náhle člen jej prevzatie písomne potvrdí,

b) pri doručovaní poštou, ako náhle pošta písomnosť do vlastných rúk doručí. Účinky doručenia nastanú aj vtedy, ak pošta písomnosť družstvu vráti ako nedoručiteľnú a člen svojím konaním doručenie zmaril, alebo ak člen prijatie písomnosti odmietol.

Čl. 120 **Počítanie času**

1/ Lehota určená podľa dní začína plynúť dňom, ktorý nasleduje po udalosti, ktorá je rozhodujúca pre jej začiatok. Polovicou mesiaca sa rozumie pätnásť dní.

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, prípadne posledný deň lehoty na jeho posledný deň.

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 prípadne 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 bola podaná na poštu.

6/ Predstavenstvo môže zo závažných dôvodov odpustiť zmeškanie lehoty, ak o to člen požiadava do pätnástich dní odo dňa, keď 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.

Čl. 121

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

Čl. 121a

Poplatky za úkony družstva

Člen družstva je povinný uhradiť poplatky za úkony družstva vo výške stanovenej predstavenstvom.

Čl. 122

Tieto stanovy boli schválené Zhromaždením delegátov OSBD Nitra dňa 12.12. 1997 a nadobúdajú účinnosť dňom schválenia.

Novela zo dňa 30.4.1998 nadobudla účinnosť dňa 30.4.1998.

Novela zo dňa 10.5.2001 nadobudla účinnosť dňa 10.5.2001.

Novela zo dňa 20.11.2001 nadobudla účinnosť dňa 20.11.2001.

Novela zo dňa 10.5.2002 nadobudla účinnosť dňa 10.5.2002.

Novela zo dňa 20.5.2005 nadobudla účinnosť dňom 20.5.2005 , okrem článku 83 ods. 3 a čl. 88 ods. , ktoré nadobúdajú účinnosť dňom nasledujúceho volebného obdobia.

Novela zo dňa 9.11.2010 nadobudla účinnosť dňom 9.11.2010.

Novela zo dňa 10.11.2011 nadobudla účinnosť dňom 10.11.2011.

Novela zo dňa 12.5.2016 nadobudla účinnosť dňa 12.5.2016.

doc. Ing. Ivan Vitázek, CSc.
predseda predstavenstva

Ladislav Jakubík
člen predstavenstva