

Okresné stavebné bytové družstvo
so sídlom SNP 1936, 017 07 Považská Bystrica

S T A N O V Y

Schválené Zhromaždením delegátov 26.05.2021

Časť I **Základné ustanovenia**

Článok 1

1. Družstvo je spoločenstvom neuzavretého počtu osôb, ktoré je založené za účelom uspokojovania bytových potrieb svojich členov a vykonávania správy, prevádzky a údržby bytového fondu.

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.

3. Tieto stanovy sa vzťahujú na členov – nájomcov družstevných bytov a členov, ktorým boli byty prevedené do vlastníctva v zmysle zákona č. 42/1991 Zb. o úprave majetkových vzťahov a vysporiadaní majetkových nárokov v družstvách v znení neskorších predpisov a zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a ponechali si členstvo v bytovom družstve.

4. Časť stanov používajúce pojem „nájom bytu“ sa vzťahujú na člena – nájomcu družstevného bytu (spoločných členov - nájomcov)

Časť stanov používajúce pojem „užívanie bytu vlastníkom“ sa vzťahujú na člena - vlastníka bytu / nebytového priestoru (členov - vlastníkov), ktorý (i) si odkúpil(i) byt/ nebytový priestor do vlastníctva.

Článok 2

- | | |
|---|------------------------------------|
| 1. Družstvo prijalo názov: | Okresné stavebné bytové družstvo |
| 2. Družstvo má sídlo: | SNP 1936, 017 07 Považská Bystrica |
| 3. Družstvo má identifikačné číslo organizácie: | 36016659 |

Časť II

Predmet činnosti družstva

Článok 3

1. Hlavným predmetom činnosti družstva je :

- a/ správa, prevádzka, údržba, rekonštrukcia a modernizácia bytových domov, bytov, garáží a nebytových priestorov vo vlastníctve družstva,
- b/ prenájom bytov a garáží vo vlastníctve družstva svojim členom a zabezpečovanie plnení, poskytovanie ktorých je spojené s ich užívaním,
- c/ správa, prevádzka a údržba, rekonštrukcia a modernizácia bytov, garáží, nebytových priestorov vo vlastníctve fyzických osôb – členov družstva, ktoré nadobudli podľa zákona č.42/1992 Zb. a zákona č.182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov, spoločných častí a spoločných zariadení domu a zabezpečovanie plnení poskytované ktorých je spojené s ich užívaním,
- d/ zabezpečovanie výstavby bytov a nebytových priestorov, vrátane bytov a nebytových priestorov získaných nadstavbou, vstavbou a prestavbou bytov získaných prestavbou nebytových priestorov,
- e/ pridelovanie družstevných bytov a nebytových priestorov do nájmu svojim členom a pridelovanie nebytových priestorov do nájmu aj nečlenom za podmienok uvedených v týchto stanovách.

2. Družstvo vykonáva aj iné činnosti podľa rozhodnutia Predstavenstva družstva, udelených licencií, registrácií a živnostenských oprávnení:

1. Administratívne práce
2. Revízia elektrických zariadení
3. Vodoinštalatérsvo
4. Zámočnícke práce
5. Montáž a opravy ústredného kúrenia a zváranie trubkových rozvodov
6. Maliarske a natieračské práce
7. Sklenárstvo
8. Údržba odpadového kanalizačného potrubia pretlakových zariadením bez manipulácie s odpadom
9. Činnosť účtovných poradcov
10. Vedenie účtovníctva
11. Opravy, revízie a skúšky výtáhov v rozsahu: výtahy a elektrické časti zdvíhacích zariadení
12. Montáž, oprava, údržba, odborné prehliadky a odborné skúšky vyhradených elektrických zariadení a výroba rozvádzačov nízkeho napätia
13. Montáž, oprava a údržba plynových zariadení
14. Obstarávanie služieb spojených so správou bytov a nebytového fondu vlastníkov bytov
15. Sprostredkovateľská činnosť v rozsahu voľných živností
16. Montáž meračov pretečeného množstva vody
17. Výroba, rozvod a predaj tepla a teplej úžitkovej vody
18. Opravy, odborné prehliadky a odborné skúšky vyhradených technických zariadení plynových
19. Správa a údržba bytového a nebytového fondu v rozsahu voľných živností
20. Prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom
21. Maloobchod a veľkoobchod
22. Prenájom hnutel'nych vecí
23. Montáž meračov tepla a ich členov
24. Ubytovacie služby bez poskytovania pohostinských činností

25. Poskytovanie úverov alebo pôžičiek z peňažných zdrojov získaných výlučne bez verejnej výzvy a bez verejnej ponuky majetkových hodnôt
26. Reklamné a marketingové služby

Časť III **Členstvo v družstve**

Vznik členstva **Článok 4**

1. Členmi družstva môžu byť fyzické osoby s trvalým pobytom na území Slovenskej republiky alebo právnické osoby so sídlom na území SR. Neploletý občan sa môže stať členom družstva z dôvodu dedenia alebo na základe prevodu členských práv a povinností a v prípadoch uvedených v čl. 45, pričom tieto právne úkony podliehajú schváleniu súdu. Za právnickú osobu koná štatutárny zástupca.

2. Za maloletého koná a robí právne úkony jeho zákonný zástupca.

Článok 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 20 EUR a základného členského vkladu vo výške 16,60 EUR podľa týchto stanov. Právnické osoby zaplatia zápisné vo výške 400 EUR a základný členský vklad 100 EUR. Prihlášku môže podať len plnoletý občan a za právnickú osobu štatutárny zástupca.

2. Družstvo vráti zápisné a základný členský vklad občanovi, ktorého neprijalo za člena do 30 dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia o neprijatí za člena družstva.

3. Predstavenstvo je povinné rozhodnúť o prihláške najneskôr na prvom zasadnutí v mesiaci nasledujúcom po dni, kedy bola prihláška družstvu doručená. Toto rozhodnutie musí byť žiadateľovi o členstvo doručené doporučeným listom.

4. Člen, ktorému sa prevádza byt do osobného vlastníctva (zák. č. 182/1993 Z.z.), je povinný, ak si chce zachovať členstvo v družstve, zaplatiť najneskôr pri uzatvorení zmluvy o prevode bytu do osobného vlastníctva základný členský vklad 16,60 EUR a zápisné vo výške 20 EUR. Zaplatením základného členského vkladu sa jeho členstvo (spoločné členstvo manželov) zachová a Predstavenstvo rozhodnutie podľa ods. 1 nevydáva.

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 a právnická osoba s majetkovou účasťou osôb SR.

2. Člen môže previesť svoje práva a povinnosti spojené s členstvom v družstve, alebo ich časť, na fyzickú alebo právnickú osobu, ktorá spĺňa podmienky vzniku členstva v článku 4.

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 pri prevode vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru kúpnu, darovacou alebo zámennou zmluvou na nového vlastníka bytu alebo nebytového priestoru prechádza iba v prípade, že je to v zmluve výslovne dohodnuté. V opačnom prípade sa nový vlastník bytu alebo nebytového priestoru môže stať členom družstva za podmienok uvedených v čl. 5 ods. 1 Stanov.

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), okrem čl. 6 ods. 1 týchto stanov, vznikne so spoločným nájmom bytu aj spoločné členstvo manželov v družstve, z tohto členstva sú obaja manželia oprávnení a povinní spoločne a nerozdielne. Manželvia ako spoloční členovia majú jeden hlas.

2. Spoločné členstvo manželov nevznikne, ak manželvia spolu trvale 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.

5. Existencia spoločného členstva manželov nevyklučuje vznik individuálneho členstva ktoréhokoľvek z nich v tom istom alebo inom bytovom družstve.

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 považujú sa tieto členstvá za jediné s viacerými evidenčnými číslami.

2. Z dôvodov uvedených v ods.1 splynú navzájom aj spoločné členstvá manželov. Vznikom spoločného členstva manželov nesplynú 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. 24 ods. 2, 3,
- b) členstvo poručiteľa sa v prípade, ak mu patrili dva alebo viac členských podielov v tom istom družstve zapísané pod viacerými evidenčnými číslami, 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 alebo nebytového priestoru sa prevodom členských práv a povinností na jedného z manželov za trvania manželstva mení na spoločné členstvo manželov.

Článok 10 **Rozdelenie členstva**

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.

Článok 11 **Členské práva**

Člen družstva má právo najmä:

- a) zúčastňovať sa prostredníctvom zvoleného delegáta 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 alebo 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 peňaznej čiastky zálohového členského podielu a uzavretím písomnej zmluvy o inom plnení. Člen má právo na vydanie rozhodnutia o pridelení bytu do 30 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 vysporiadanie v termínoch podľa všeobecno-záväzných predpisov a rozhodnutí Predstavenstva družstva,
- h) rozhodovať o údržbe, inovácii, modernizácii bytu a jeho zriaďovacích predmetov pri povinnom dodržiavaní bezpečnostných predpisov o vyhradených technických zariadeniach, pri družstevných bytoch len so súhlasom družstva,
- i) podieľať sa na rozdelení zisku družstva podľa rozhodnutia zhromaždenia delegátov.

Článok 12 **Členské povinnosti**

1. Člen družstva je povinný najmä:

- a) dodržiavať stanovy družstva a plniť uznesenie orgánov družstva, vydané v súlade so zákonom a stanovami,
- b) zaplatiť členský podiel v určenej výške a lehote,
- c) platiť úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu alebo preddavky za ne vo výške a v termíne, ktoré určilo Predstavenstvo družstva,
- d/ hradiť príspevky na činnosť družstva a poplatky za úkony vo výške určenej príslušným orgánom družstva,
- e) 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),
- f) hradiť opravy v byte súvisiace s jeho užívaním, najmä náklady spojené s bežnou údržbou bytu, ktoré nie sú hradené z fondu prevádzky, údržby a opráv,
- g) 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 ujmu, ktorá mu vznikne oneskoreným prevzatím bytu (nebytového priestoru),
- h) oznamovať družstvu 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),
- i) umožňovať povereným pracovníkom alebo zástupcom družstva, príp. pracovníkom zmluvných partnerov družstva po predchádzajúcom oznámení, zistenie technického stavu bytu (nebytového priestoru), najmä stavu vyhradených technických zariadení a odpisovanie, servis a ciachovanie meračov, ich montáž a demontáž,
- j) podieľať sa na úhrade objektívnych strát družstva,
- k) prispievať na úhradu schodku základnej ekonomickej jednotky strediska bytového hospodárstva, ktorou je bytový dom,

l) rešpektovať smernice, rozhodnutia, nariadenia a zásady prijaté orgánmi družstva, všeobecné záväzné predpisy a konať v súlade s nimi,

m) zdržiavať sa šírenia nepravdivých informácií súvisiacich s činnosťou družstva.

Článok 13

Členstvo v družstve pri súčasnom vlastníctve bytu a nebytového priestoru

1. Členovia – vlastníci bytov a 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).

2. Člen, ktorý v súlade so zákonom a všeobecno-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. b/ a g/ a tých práv a povinností, ktoré sú obsahom nájomného vzťahu.

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

4. V prípade, že člen družstva, ktorý je vlastníkom bytu, tento prenajme inej osobe, je povinný v nájomnej zmluve s touto osobou zabezpečiť plnenie všetkých povinností voči družstvu, ktoré pre neho vyplývajú zo zmluvy o prevode vlastníctva bytu, zmluvy o správe domu a týchto stanov. Tým však nie je dotknutá jeho zodpovednosť ako vlastníka za plnenie a konanie, za ktoré sám družstvu zodpovedá. Nájomná zmluva musí obsahovať obmedzenie, podľa ktorého nájomca nemôže prenajať byt prenajať ďalšej osobe bez písomného súhlasu vlastníka bytu člena družstva.

5. V prípade prevodu vlastníckeho práva k bytu, ktorého vlastníkom je člen družstva, je tento povinný predložiť do 30 dní od podaniu návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností kópiu návrhu družstvu, resp. list vlastníctva, ak v tejto lehote bolo rozhodnuté o návrhu na vklad.

6. Pred uzatvorením zmluvy o prevode družstevného bytu (nebytového priestoru) je člen povinný zaplatiť družstvu zálohový poplatok v súvislosti s prevodom bytu (nebytového priestoru) do vlastníctva a to vo výške určenej Predstavenstvom.

7. Ďalšie vzájomné práva a povinnosti člena družstva - vlastníka bytu sú uvedené v zmluve o výkone správy uzavretej medzi členom - vlastníkom a družstvom.

Článok 14

Majetková účasť člena v družstve

1. Majetková účasť člena v družstve tvorí súhrn všetkých členských vkladov člena.

2. Základný peňažný členský vklad je pre všetkých členov družstva rovnaký a je 16,60 EUR. Počas trvania členstva nemôže majetková účasť člena v družstve klesnúť pod hodnotu základného členského vkladu.

3. Ďalší peňažný členský vklad je majetková účasť člena na výstavbe družstevného bytu (nebytového priestoru) prevyšujúca základný členský vklad, to znamená členský podiel znížený o základný členský vklad a zvýšený o členom splatený investičný úver.

4. Družstvo nesmie vyplácať svojim členom úroky z členských vkladov, ak zákon neustanovuje inak.

Článok 15

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. Zostatkovou hodnotou členského podielu sa rozumie členský podiel znížený úmerne k opotrebovaniu stavby podľa plánovanej doby jej životnosti.

3. Zálohovú výšku členského podielu určí družstvo pred začatím výstavby tak, aby jeho výška kryla rozpočtom stanovené náklady pripadajúce na družstevný byt, 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 poskytnuté na výstavbu.

4. Člen je povinný zaplatiť zálohový členský podiel pred začatím výstavby vo výške a v lehote určenej družstvom. Táto časť členského podielu sa skladá zo základného členského vkladu a ďalšieho peňažného plnenia vo výške pripadajúcej na družstevný byt, ktorý má byť členovi pridelený. Túto časť členského podielu určilo družstvo vo výške rozpočtového nákladu stavby zníženého o štátny príspevok, predpokladanú výšku úveru poskytnutého peňažným ústavom a iné zdroje poskytnuté na výstavbu.

5. Ak bolo nevyhnutné zvýšiť zálohu na členský podiel na pokrytie nákladov výstavby, je člen povinný zvýšenie uhradiť vo výške, spôsobom a v lehote určenej družstvom.

6. Po dokončení stavby vyrovná 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. Doklad o rozdelení nákladov a zdrojov financovania objektu na jednotlivé byty (nebytové priestory) zaslalo družstvo na vedomie zúčastneným členom.

7. S rozdelením nákladov a zdrojov financovania na byty a nebytové priestory a s rozhodnutím o konečnej výške členského podielu oboznámi družstvo člena najneskôr do 6 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. Nedoplatok je člen povinný zaplatiť do 30 dní od doručenia rozhodnutia. V tej istej lehote je družstvo povinné uhradiť členovi prípadný preplatok.

8. Doklad o rozdelení nákladov a zdrojov financovania objektu na jednotlivé byty a miestnosti neslúžiace na bývanie zašle družstvo na vedomie aj samospráve.

9. Členský podiel sa zhodnocuje o členom splatenú časť úboru úveru poskytnutého peňažným ústavom na výstavbu bytového domu (nebytového priestoru).

10. Hodnota splatených častí úboru úveru sa znižuje úmerne k opotrebovaniu stavby podľa plánovanej doby jej životnosti.

Článok 16

Členský podiel uvoľneného bytu

Pred uzavretím nájomnej zmluvy uvoľneného bytu (nebytového priestoru) určí Predstavenstvo výšku hodnoty pridelenia uvoľneného bytu nasledujúcemu užívateľovi.

Hodnota pridelenia uvoľneného družstevného bytu nesmie byť vyššia ako je všeobecná hodnota porovnateľného bytu platná v mieste a čase, kde sa uvoľnený byt nachádza.

Článok 17

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 dohody 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.

Článok 18

Prevod časti 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 v prípadoch:

a) keď člen - nájomca družstevného bytu (nebytového priestoru) z dôvodu dedenia, prevodu práv a povinností spojených s členstvom, zlúčenia družstiev alebo prevodu časti majetku družstva získal právo na pridelenie iného bytu (nebytového priestoru) v tom istom družstve alebo na nájom bytu a jeho členstvá splynuli podľa čl. 8 ods.1,

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 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

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,
- f) prevodom členských práv a povinností,
- g) vyhlásením konkurzu na majetok člena.

Článok 20

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 21

Zánik členstva vystúpením

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 družstva do jedného týždňa odo dňa, kedy bol o uznesení najvyššieho orgánu družstva preukázateľne vyzoomený. Nárok na vyrovnávací 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 22

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. 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).

4. Ak súčasťou osvedčenia o dedičstve vydaného súdnym komisárom alebo uznesenia súdu po poručiteľovi - zomrelom členovi - vlastníkovi nie je dedenie základného členského vkladu, členstvo poručiteľa v družstve zaniká 30. dňom od právoplatnosti osvedčenia alebo uznesenia.

Článok 23

Vylúčenie

1. Predstavenstvo môže rozhodnúť o vylúčení člena:

- a) ak závažným spôsobom alebo opätovne 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 (čl.5 ods.4 týchto stanov).
- d) neplatí platby za služby spojené s užívaním bytu a do fondu prevádzky údržby a opráv domu vo výške určenej mesačným zálohovým predpisom za čas dlhší ako 3 mesiace.

2. Predstavenstvo môže rozhodnúť o vylúčení člena v prípadoch uvedených v ods.1 iba do 3 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 3 mesiacov, podľa ods.2 dňom, kedy sa družstvo dozvedelo o výsledku tohto šetrenia.

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

5. Súd na návrh člena, ktorého sa rozhodnutie týka, vyhlási rozhodnutie Predstavenstva o vylúčení za neplatné, ak je v rozpore s právnymi predpismi alebo stanovami. Člen, ktorého sa rozhodnutie týka, musí podať návrh na súd v lehote do 15 dní od doručenia rozhodnutia Predstavenstva o jeho vylúčení, inak jeho právo podať návrh na súd zaniká.

6. O vylúčení môže Predstavenstvo rozhodnúť, len ak písomne člena upozornilo na možnosť vylúčenia doporučeným listom do vlastných rúk a člen upozornenie v danej lehote nerešpektoval. Táto lehota musí byť najmenej 15 dní od doručenia upozornenia.

Článok 24

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 (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 za výlučného nájomcu a člena družstva.

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. Ten, komu pripadne nebytový priestor zaplatí základný členský vklad 16,60 EUR.

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, pričom spoločné členstvo manželov sa mení na individuálne členstvo jedného z manželov, ktorého určí rozhodnutie súdu alebo dohoda manželov alebo dohodou manželov o zúžení zákonom určeného rozsahu bezpodielového spoluvlastníctva, ktorá musí mať formu notárskej zápisnice. Spoločný nájom družstevného bytu zostáva zachovaný.

Článok 25

Majetkové vysporiadanie

1. Zánikom členstva podľa čl. 19 písm. a/ - e/ vzniká bývalému členovi (spoločným členom) alebo jeho dedičom nárok na vyrovnávací podiel.

2. U nebývajúceho člena sa vyrovnávací podiel rovná hodnote základného členského vkladu. Pri zániku členstva nájomcu družstevného bytu sa vyrovnávací podiel rovná zostatkovej hodnote členského podielu zhodnoteného o členom splatenú časť úboru úveru.

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

4. Nárok na výplatu vyrovnávacieho podielu vzniká uplynutím troch mesiacov po schválení riadnej individuálnej účtovnej závierky za rok, v ktorom členstvo zaniklo s tým, že družstvo si vyhradzuje právo na zadržanie sumy 66 EUR na prípadnú úhradu nedoplatkov na nájomnom a platbách za služby. Ak to hospodárska situácia dovoľuje, družstvo môže uspokojiť tento nárok alebo jeho časť aj skôr.

5. Výplata vyrovnávacieho podielu je viazaná na uvoľnenie družstevného bytu.
6. Ak zanikne nájom bytu bez zániku členstva, vznikne členovi nárok na výplatu vyrovnávacieho podielu zníženého o základný členský vklad uplynutím troch mesiacov od schválenia riadnej individuálnej účtovnej závierky za rok, v ktorom po zániku nájmu prestal byť užívať a vypratány ho vrátil družstvu s tým, že družstvo si vyhradzuje právo na zadržanie sumy 66 EUR na prípadnú úhradu nedoplatkov na nájomnom a platbách za služby.
7. Okrem nároku na výplatu vyrovnávacieho podielu nemá bývalý člen alebo jeho dedičia z dôvodu zániku členstva nárok na akúkoľvek inú časť majetku družstva.
8. Pri výplate vyrovnávacieho podielu zaráta družstvo svoje zročné pohľadávky voči bývalému členovi.
9. Bývalému členovi, ktorému členstvo zaniklo právoplatným vylúčením sa do vyrovnávacieho podielu nezapočíta základný členský vklad.

Článok 26

Zánikom členstva v dôsledku prevodu práv a povinností spojených s členstvom alebo výmenou bytu nevzniká doterajšiemu členovi alebo spoločným členom voči družstvu nárok na vyrovnací podiel podľa čl.25. Vzájomné nároky si účastníci prevodu alebo výmeny bytu usporiadajú medzi sebou.

Článok 27

Členská evidencia

Družstvo vedie zoznam všetkých svojich členov. Do zoznamu sa zapisuje meno a priezvisko, bydlisko fyzickej osoby a obchodný názov, sídlo a IČO právnickej osoby a dátum vzniku členstva. Družstvo vedie evidenciu všetkých členských vkladov. 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 nahliadať a žiadať vydanie potvrdenia o svojom členstve a obsahu zápisu v zozname. Družstvo zabezpečuje ochranu osobných údajov členov v zmysle platnej legislatívy.

Časť IV

Článok 28

Pridelovanie bytov

1. Družstvo vedie zoznam žiadateľov o pridelenie uvoľnených bytov.
2. Družstvo prideliť byty (nebytové priestory) svojim členom v zmysle rozhodnutia Predstavenstva družstva na základe vnútornej smernice schválenej Predstavenstvom družstva.
3. Predstavenstvo môže v individuálnych prípadoch po dôkladnom preskúmaní dôvodov prideliť doposiaľ užívaný byt členovi, ktorému právoplatne zaniklo právo nájmu. Ak právo nájmu zaniklo z dôvodu neplatenia nájomného, podmienkou pridelenia bytu je predchádzajúca úhrada všetkých dlhov (nájomné, úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu, poplatky a úroky z omeškania, súdne trovy, prípadne iné dlhy) a riadne plnenie povinností pravidelných mesačných platieb. Ak právo nájmu zaniklo z iných dôvodov (porušovanie domového poriadku, poškodzovanie majetku, podnájom bez súhlasu prenajímateľa a pod.) musí byť preukázaná záruka trvalého odstránenia protiprávneho stavu v súbehu s plnením povinností platieb nájomného. Rovnako môže Predstavenstvo rozhodnúť aj v prípade vylúčeného bývalého člena, kde je ďalšou podmienkou opätovné prijatie za člena na základe prihlášky. Tento postup je vylúčený, pokiaľ po právoplatnom zániku práva nájmu alebo právoplatnom vylúčení z členstva v družstve dôjde k rozvodu spoločných nájomcov alebo spoločných členov družstva. Obdobne to platí aj v prípade, ak dôjde k právoplatnému zániku nájmu bytu alebo členstva po rozводе spoločných nájomcov alebo spoločných členov družstva. V tomto prípade družstvo môže rozhodnúť o pridelení bytu len vtedy, ak bývalí nájomcovia – členovia predložia družstvu písomnú dohodu o tom kto z nich má právo žiadať Predstavenstvo o individuálne pridelenie bytu. Podpisy na tejto dohode musia byť úradne overené.
4. Predstavenstvo družstva zruší právoplatné rozhodnutie o pridelení bytu v prípade odstúpenia od zmluvy o inom plnení za členský podiel.
5. Predstavenstvo môže zrušiť právoplatné rozhodnutie o pridelení bytu v prípadoch:
 - a/ člen na výzvu družstva neuhradil v určenej výške a lehote zvýšenie členského podielu,
 - b/ člen odmietol uzatvoriť bez vážnych dôvodov zmluvu o nájme družstevného bytu (nebytového priestoru)
6. Rozhodnutie o zrušení právoplatného rozhodnutia o pridelení bytu musí byť členovi doručené do vlastných rúk. Proti rozhodnutiu podľa ods. 4 sa môže člen odvolať. Odvolanie má odkladný účinok.
7. V prípade zrušenia rozhodnutia vzniká členovi nárok na majetkové vysporiadanie podľa čl.25.
8. V prípade zrušenia rozhodnutia podľa ods. 4 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.

Článok 29

Vznik nájmu družstevného bytu alebo garáže

1. Nájom družstevného bytu alebo garáže (ďalej len byt) vzniká nájomnou zmluvou, ktorou družstvo (prenajímateľ) prenecháva svojmu členovi (nájomcovi) do užívania byt. Nájom družstevného bytu sa uzatvára na dobu neurčitú alebo určitú.
2. Členovi vznikne právo na uzavretie nájomnej zmluvy:
 - a) na základe rozhodnutia o pridelení družstevného bytu vydaného Predstavenstvom družstva,
 - b) prevodom členských práv a povinností podľa čl.17 alebo prevodom časti členských práv a povinností podľa čl.18,
 - c) na základe dohody o výmene bytu.

3. Nájomná zmluva musí obsahovať označenie predmetu nájmu, príslušenstva a rozsahu užívania. Súčasťou nájomnej zmluvy sú zásady stanovené pre určenie a výpočet platieb a úhrad za plnenia poskytované s nájmom bytu.

Článok 30

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.

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 práv ich svojím chovaním neobmedzovať.

5. Práva a povinnosti vlastníkov bytov sa riadia príslušnými ustanoveniami zák. č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov.

Článok 31

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.

2. Všetky drobné 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 32

1. Ak družstvo nespĺní svoju povinnosť odstrániť závady, ktoré bránia riadnemu užívaniu bytu alebo ktorými je výkon nájomcovho práva ohrozený, má nájomca právo po predchádzajúcom upozornení družstva závady 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 6 mesiacov od odstránenia závad.

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 a na jeho náklady.

Článok 33

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 34

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 35

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

Článok 36

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 37

Nájomné, preddavok do fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrada za plnenia poskytované s užívaním bytu

1. Nájomca družstevného bytu je povinný platiť zálohové platby na nájomnom a služby poskytované s užívaním bytu mesačne vopred, najneskôr do posledného dňa predchádzajúceho mesiaca.

2. Záloha nájomného a úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu pozostáva z pevnej časti a úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru.

3. Spôsob určenia výšky jednotlivých položiek záloh nájomného a úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu stanovuje Predstavenstvo družstva v súlade so zák. č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

4. Položky pevnej časti mesačného zálohového predpisu nie sú predmetom vyúčtovania skutočných nákladov.

5. Rozdiel medzi zálohou a skutočnými nákladmi vynaloženými družstvom na poskytnuté plnenia v priebehu kalendárneho roka (služby) vyúčtuje družstvo, pričom vyúčtovanie doručí nájomcom – členom najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka.

6. Ak nájomca bytu nezaplatí zálohu na nájomné a úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu do 5 dní po jej splatnosti, má nájomca pri omeškaní platby povinnosť zaplatiť poplatok z omeškania vo výške stanovenej osobitným predpisom.

7. Vyúčtovaním skutočných nákladov zistený nedoplatok je nájomca bytu povinný zaplatiť do 30 dní od doručenia vyúčtovania. V rovnakej lehote je družstvo povinné vrátiť preplatok z vyúčtovania po započítaní zročných pohľadávok (poplatky z omeškania, neuhradené opravy v byte, trovy konania príp. iné pohľadávky) nájomcom, ktorí uhrádzajú nájomné a úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu cez bežný účet na ich účet, alebo ho zaúčtovať na platby nasledujúcich období.

8. Vlastník bytu, ktorý má s družstvom uzatvorenú zmluvu o výkone správy, je povinný platiť preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv, zálohy za služby poskytované s užívaním bytu, ako aj príspevok na správu mesačne vopred, najneskôr do posledného dňa predchádzajúceho mesiaca.

9. Ostatné povinnosti vlastníka bytu týkajúce sa platieb preddavkov, záloh za plnenia poskytované s užívaním bytu a ich vyúčtovania sú upravené zmluvou o výkone správy.

Článok 38

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 vtedy, ak sa neposkytli plnenia spojené s užívaním bytu alebo sa poskytovali vadne, ak sa v dôsledku toho užívanie bytu zhoršilo, v prípade nedodržania vstupných parametrov na dome od dodávateľa.

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.

Článok 39

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 6 mesiacov od vzniku, resp. odstránenia väd.

Spoločný nájom družstevného bytu manželmi

Článok 40

1. Ak sa za trvania manželstva manželia alebo jeden z nich stane nájomcom bytu, vznikne spoločný nájom bytu manželmi.

2. Ak sa niektorý z manželov stal nájomcom bytu pred uzavretím manželstva, vznikne obom manželom spoločný nájom 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 bytu. Určujúcim termínom pre vznik spoločného nájmu a spoločného členstva je dátum (deň) prevzatia bytu.

Článok 41

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 obidvaja manželia oprávnení a povinní spoločne a nerozdielne.

Článok 42

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 43

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 a toto trvalo až do rozvodu manželstva, zostáva členom družstva a právo užívať družstevný byt má ten 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 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.

Článok 44

Podnájom bytu (časti bytu)

1. Prenajatý družstevný byt alebo jeho časť možno inému prenechať do podnájmu na dobu určenú v zmluve o podnájme alebo bez časového určenia len s písomným súhlasom Predstavenstva družstva. Predstavenstvo dá súhlas k prenechaniu bytu alebo jeho časti do podnájmu len vtedy, keď nájomca preukáže vážny dôvod, pre ktorý byt alebo časť bytu nemôže užívať. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za porušenie povinnosti podľa § 711 ods. 1, písm. d) Občianskeho zákonníka. 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.

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 uplynutím tejto lehoty.

4. Po skončení podnájmu podnájomník nemá právo na náhradný podnájom.

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

6. Nájomná zmluva musí obsahovať obmedzenie, podľa ktorého nájomca nemôže prenajatý byt alebo jeho časť prenechať do podnájmu bez súhlasu člena – vlastníka bytu.

7. Kópiu nájomnej zmluvy doručí člen - vlastník bytu družstvu bez zbytočného odkladu.

Článok 45

Výmena bytu alebo garáže

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 oddelene byt s tým, kto nie je členom družstva, Predstavenstvo družstva neudelí súhlas s dohodou o výmene, pokiaľ sa tento občan 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 iný ako družstevný, 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 46

1. Právo na splnenie dohody o výmene bytov sa musí uplatniť na súde do 3 mesiacov odo dňa, keď 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 47

Zánik nájmu družstevného bytu

1. Nájom družstevného bytu zaniká:

- a) zánikom členstva nájomcu družstevného bytu podľa čl. 20,
- b) písomnou dohodou medzi družstvom a členom - nájomcom družstevného bytu dňom určeným v dohode,
- c) písomnou výpoveďou nájmu družstevného bytu podľa § 711 ods. 1, písm. c), d), e), g), h) Občianskeho zákonníka,
- d) uplynutím doby v prípade, že nájom družstevného bytu bol dojednaný na dobu určitú,
- e) uskutočnením prevodu bytu z vlastníctva družstva do vlastníctva člena.

2. Nájom družstevného bytu môže družstvo vypovedať, ak

- a) nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné časti alebo spoločné zariadenia v dome alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov alebo vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť, alebo porušuje dobré mravy v dome,
- b) nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako 3 mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa,
- c) je potrebné z dôvodu verejného záujmu s bytom alebo s domom naložiť tak, že byt nemožno užívať, alebo ak byt alebo dom vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní nemožno byt alebo dom najmenej počas 6 mesiacov užívať,
- d) nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie.

3. Výpoveď nájmu bytu musí byť písomná, musí obsahovať dôvod výpovede, ktorý nemožno dodatočne meniť. Výpoveď sa doručuje doporučene do vlastných rúk nájomcu, v prípade spoločných nájomcov - manželov každému z nich. Za doručenie sa považuje výpoveď aj vtedy, ak adresát doporučenú zásielku odmietne prevziať, alebo ak v stanovenej lehote si túto nevyzdvihne u doručovateľa (na pošte) a doručovateľ ju vráti družstvu. Výpoveď možno doručiť aj osobne na podpis o prevzatí. Dňom doručenia je deň prevzatia, deň odmietnutia prevzatia alebo deň určený doručovateľom ako posledný na prevzatie doporučenej zásielky.

4. Výpovedná lehota výpovede nájmu bytu je trojmesačná a začína plynúť 1. dňom nasledujúceho kalendárneho mesiaca po doručení výpovede alebo po dni, keď sa výpoveď považuje za doručenie. V prípade, že nájomca písomne preukáže, že sa nachádza v stave hmotnej núdze z objektívnych dôvodov (charakteristika v zákone o sociálnej pomoci), predĺži sa mu výpovedná lehota výpovede nájmu bytu o ďalších 6 mesiacov. Predĺženie výpovednej lehoty sa vykoná písomne.

5. Ak nájomca, ktorý je v hmotnej núdzi z objektívnych dôvodov, pred uplynutím predĺženej výpovednej lehoty zaplatí dlžné nájomné, alebo sa s družstvom dohodne o spôsobe jeho úhrady, dôvod výpovede nájmu bytu zanikne.

6. Ak nájomca do uplynutia výpovednej lehoty zaplatí splatné dlžné nájomné a ďalšie dlhy (poplatky z omeškania a pod.), alebo ak odstráni iný dôvod podľa ods. 2 tohto článku, pre ktorý mu bola výpoveď daná, môže Predstavenstvo družstva rozhodnúť o zrušení výpovede nájmu bytu, pričom u jedného nájomcu sa opätovné zrušenie nájmu bytu nebude uplatňovať, ak od ostatného zrušenia výpovede neuplynulo aspoň 12 mesiacov.

7. 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 výpovede nájmu bytu.

Článok 48

Bytové náhrady

1. Pri skončení nájmu družstevného bytu sa otázka bytovej náhrady rieši v zmysle príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka v platnom znení a podľa dôvodov skončenia nájmu členovi nájomcovi družstevného bytu prináleží, resp. neprináleží bytová náhrada v rozsahu, ako to určuje konkrétne ustanovenie Občianskeho zákonníka v platnom znení.

2. Bytovými náhradami sú náhradný byt, náhradné ubytovanie a prístrešie.

3. Náhradným bytom je byt, ktorý svojou veľkosťou a vybavením zabezpečuje ľudsky dôstojné bývanie nájomcu družstevného bytu a členov jeho domácnosti.

4. 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.

5. 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 potreby.

6. Ak sa nájomný pomer skončil z niektorých dôvodov uvedených v ustanoveniach Občianskeho zákonníka v platnom znení nájomca družstevného bytu má nárok na takú bytovú náhradu ako to uvádza príslušné ustanovenie Občianskeho zákonníka v platnom znení, resp. nemá nárok na náhradné ubytovanie.

7. Pri zániku nájmu dohodnutého na určitý čas, nemá nájomca družstevného bytu právo na bytovú náhradu.

8. Ak Občiansky zákonník v platnom znení neustanovuje inak, nájomca nie je povinný vysťahovať sa z bytu a byt vypratať, kým nie je pre neho zabezpečená zodpovedajúca bytová náhrada. Spoloční nájomcovia majú právo len na jednu bytovú náhradu.

9. 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.

10. 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.

Článok 49

Nájom a podnájom nebytových priestorov

1. O nájme nebytových priestorov financovaných z prostriedkov členov rozhodujú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome podľa ustanovení zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov.

2. Nájom a podnájom nebytových priestorov postavených bez finančnej účasti členov upravuje osobitný predpis.

Článok 50

Zabezpečenie riadneho využitia bytov

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

2. Ak družstvo zistí, že člen nájomca družstevného bytu pridelený byt bez vážnych dôvodov vôbec neužíva alebo užíva len občas, prípadne že užíva dva byty, vyzve člena nájomcu družstevného bytu, aby byt riadne užíval a vykonal takú dispozíciu s bytom, ktorá je podľa stanov prípustná alebo byt odovzdal družstvu. V prípade, že člen výzve nevyhovel, družstvo požiada súd o privolenie vypovedať nájom družstevného bytu (spoločný nájom manželov).

Článok 51

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 fondu členmi domácnosti nájomcu a ak nie je potrebné poskytnúť bytovú náhradu.

Článok 52

Rozdelenie bytu

1. Byt je možno rozdeliť na dva byty len so súhlasom Predstavenstva družstva.

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

Článok 53

1. Súhlas Predstavenstva družstva nenahrádza povolenie stavebného úradu, 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 pripadajúceho na príslušné byty.

Článok 54

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. O trvalom užívaní bytu na iné účely ako na bývanie rozhoduje Predstavenstvo družstva. Trvalé použitie bytu na iné účely ako na bývanie upravuje osobitný predpis.

Článok 55

Zmluvy alebo dohody uzatvárané členom družstva v zmysle týchto stanov s inými fyzickými osobami 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.

Časť V Orgány družstva

Článok 56

Orgány družstva sú:

- a) Zhromaždenie delegátov
- b) Predstavenstvo
- c) Kontrolná komisia

Článok 57

Do orgánov družstva môžu byť volení len členovia družstva starší ako 18 rokov, ktorí majú spôsobilosť na právne úkony, občiansky bezúhonní, ktorí spĺňajú morálne predpoklady k výkonu funkcie, najmä však si plnia povinnosti člena družstva.

Článok 58 Funkčné obdobie

1. Funkčné obdobie orgánov družstva je štyri roky. Členovia volených orgánov vykonávajú svoje funkcie aj po uplynutí doby, na ktorú boli zvolení, a to až do nastúpenia novozvolených členov.

2. Funkčné obdobie člena Predstavenstva družstva a Kontrolnej komisie je najviac 2 volebné obdobia po sebe.

Článok 59

1. Orgány družstva môžu rokovať a rozhodovať 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.

Článok 60

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 o náhradu škody proti členovi Predstavenstva, ktorý zodpovedá spoločnosti za ním spôsobenú škodu, a žalobu o splatenie vkladu proti členovi družstva, ktorý je v omeškaní so splatením vkladu, ak Zhromaždenie delegátov 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.

Článok 61

1. Ak neplní člen orgánu riadne svoju funkciu, môže ho pred uplynutím funkčného obdobia odvolať orgán, ktorý ho zvolil a povolať dňom účinnosti odvolania náhradníka podľa stanoveného poradia.

2. Člen družstva, ktorý je do svojej funkcie zvolený, môže z funkcie odstúpiť, je však povinný oznámiť to písomne orgánu, ktorého je členom. Jeho funkcia sa končí dňom, keď odstúpenie prerokoval orgán, ktorého je členom. Príslušný orgán musí prerokovať odstúpenie na svojom najbližšom zasadaní potom, čo sa o odstúpení dozvedel, najdlhšie však do 3 mesiacov. Po márnom uplynutí tejto lehoty sa odstúpenie pokladá za prerokované.

3. Namiesto odstupujúceho člena orgánu družstva nastupuje dňom účinnosti odstúpenia náhradník podľa poradia určeného pri voľbách.

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

5. Výkon funkcie člena orgánu družstva zanikne spolu so zánikom jeho členstva v družstve.

6. Členom orgánov družstva sa za výkon funkcie prizná odmena, prípadne sa môže poskytnúť náhrada ušlej mzdy a nákladov spojených s výkonom funkcie. Odmena je závislá od hospodárskych výsledkov družstva a bude vyplácaná v súlade so smernicou o odmeňovaní členov orgánov družstva.

Článok 62

1. Funkcia člena Predstavenstva a člena Kontrolnej komisie sú navzájom nezlučiteľné.

2. Členovia Predstavenstva a Kontrolnej komisie družstva ako i riaditeľ a prokurista nesmú byť podnikateľmi v tom istom alebo obdobnom predmete činnosti, ani členom štatutárnych a dozorných orgánov právnických osôb s rovnakým alebo obdobným predmetom činnosti (tzv. „zákaz konkurencie“):

- revízia elektrických zariadení
- vodoinštalatérsvo

- montáž a opravy ústredného kúrenia a zváranie trubkových rozvodov
- údržba odpadového kanalizačného potrubia pretlakových zariadením bez manipulácie s odpadom
- opravy, revízie a skúšky výťahov v rozsahu : výťahy a elektrické časti zdvíhacích zariadení
- montáž, oprava, údržba, odborné prehliadky a odborné skúšky vyhradených elektrických zariadení a výroba rozvádzačov nízkeho napätia
- montáž, oprava a údržba plynových zariadení
- obstarávanie služieb spojených so správou bytov a nebytového fondu vlastníkov bytov
- montáž meračov pretečeného množstva vody
- opravy, odborné prehliadky a odborné skúšky vyhradených technických zariadení plynových
- správa a údržba bytového a nebytového fondu v rozsahu voľných živností
- prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom
- montáž meračov tepla a ich členov.

Člen Predstavenstva alebo Kontrolnej komisie, riaditeľ a prokurista pri činnostiach, na ktoré sa nevzťahuje zákaz konkurencie nesmie

- a) vo vlastnom mene alebo na vlastný účet, alebo v mene alebo na účet právnickej osoby, ktorej je štatutárnym orgánom, uzatvárať obchody, ktoré súvisia s podnikateľskou činnosťou družstva,
- b) sprostredkovať pre iné osoby obchody družstva.

3. Členovia Kontrolnej komisie a Predstavenstva nesmú byť zamestnancami družstva.

Článok 63

1. Pri hlasovaní má každý člen kolektívneho 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 možno prijať uznesenie 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.

Článok 64

1/ Orgány družstva rokujú o záležitostiach, ktoré boli uvedené vo schválenom programe, prípadne o záležitostiach, na prerokovaní 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.

Článok 65

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

- a) dátum a miesto rokovania,
- b) prijaté uznesenia,
- c) výsledky hlasovania,
- d) neprijaté námietky členov, 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 orgánu má právo vyžiadať si zápisnicu a jej prílohy na nahliadnutie.

4. Podrobnosti a postup orgánov pri voľbách a odvolaní, o rokovaní a o rozhodovaní a overovaní zápisnice upravuje Volebný poriadok a Rokovací poriadok, ktoré schvaľuje Zhromaždenie delegátov.

Článok 66

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. Jeho účastníkmi sú delegáti zvolení priamou voľbou členmi družstva podľa vopred schváleného kľúča. V prípade, že si členovia družstva nezvolia svojich zástupcov priamou voľbou, písomnou formou v plnom počte, postupuje sa v zmysle Volebného poriadku.

2. Do výlučnej pôsobnosti Zhromaždenia delegátov patrí:

- a) prijímať a meniť Stanovy družstva, Volebný poriadok a Rokovací poriadok,
- b) voliť a odvolávať členov Predstavenstva a Kontrolnej komisie v počte a spôsobom, ktorý samo určí,
- c) voliť náhradníkov členov Predstavenstva a Kontrolnej komisie a stanoviť poradie, podľa ktorého náhradníci nastupujú na miesto odstúpených, odvolaných alebo zomretých 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, riadnu a mimoriadnu individuálnu účtovnú závierku 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,
- h) rozhodovať o odvolaniach proti uzneseniam Predstavenstva,
- i) rozhodovať o splynutí, zlúčení, premene, rozdelení a o inom zrušení družstva alebo zmene právnej formy,
- j) rozhodovať o založení, zrušení alebo zániku družstva alebo inej obchodnej spoločnosti, v ktorých by družstvo malo majetkovú účasť,
- k) rozhodovať o účasti alebo členstve družstva v družstevných organizáciách a zväzoch, akciových spoločnostiach,
- l) rozhodovať o zvýšení alebo znížení základného členského vkladu

m) schvaľovať zásady odmeňovania členov orgánov družstva

3. Ak člen, ktorý sa proti rozhodnutiu Predstavenstva odvolal, požiada o možnosť vystúpiť a odôvodniť svoje odvolanie na zhromaždení, Zhromaždenie delegátov mu to pred rozhodnutím podľa ods. 2, písm. h) tohto článku umožní.

4. Do pôsobnosti Zhromaždenia delegátov patrí aj rozhodovanie vo veciach týkajúcich sa družstva a jeho činnosti, pokiaľ si rozhodovanie o nich vyhradilo.

5. Zhromaždenie delegátov môže na návrh Kontrolnej komisie zmeniť alebo zrušiť právoplatné rozhodnutie Predstavenstva alebo predsedu Predstavenstva, ktorým boli porušené všeobecno-záväzné právne predpisy alebo Stanovy družstva, ak od nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia do podania návrhu neuplynuli viac ako 2 roky.

Článok 67

1. Schôdzu Zhromaždenia delegátov zvoláva Predstavenstvo podľa potreby, najmenej raz ročne.

2. Zhromaždenie delegátov sa musí zvolať, ak o to požiada p í s o m n e

a) najmenej jedna tretina členov družstva,

b) najmenej jedna tretina delegátov,

c) Kontrolná komisia.

3. Ak Predstavenstvo nezvolá Zhromaždenie delegátov do 30 dní od požiadania podľa ods. 2, zvolá Zhromaždenie delegátov Kontrolná komisia.

4. Program rokovania musí byť oznámený na pozvánkach zaslaných delegátom najneskôr osem dní pred konaním Zhromaždenia delegátov. Pozvánky ďalej musia obsahovať dátum, hodinu a miesto rokovania. Spolu s pozvánkou sa doručujú aj písomné podkladové materiály podľa rozhodnutia Predstavenstva.

5. Na rokovanie Zhromaždenia delegátov musia byť pozvaní všetci zvolení delegáti. Členovia Predstavenstva a Kontrolnej komisie sa zhromaždenia zúčastňujú s hlasom poradným, pokiaľ sa nezúčastňujú ako riadne zvolení delegáti. Zasadnutie Zhromaždenia delegátov je verejné.

6. Pri hlasovaní má každý delegát jeden hlas.

7. Mandát delegáta zaniká:

a/ ukončením volebného obdobia,

b/ smrťou delegáta,

c/vzdaním sa mandátu,

d/ odvolaním delegáta členskou schôdzou,

Článok 68

Ak Zhromaždenie delegátov nie je schopné uznášať sa, zvolá Predstavenstvo náhradné Zhromaždenie delegátov tak, aby sa konalo do 3 týždňov odo dňa, keď sa malo konať Zhromaždenie delegátov pôvodne zvolané. Náhradné Zhromaždenie delegátov musí mať nezmenený program rokovania a je schopné sa uznášať, aj keď nie je prítomná nadpolovičná väčšina delegátov (§ 239 ods. 8. Obchodného zákonníka).

Článok 69

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 1 mesiaca od konania Zhromaždenia delegátov. Návrh možno na súd podať len do 1 mesiaca odo dňa, keď člen požiadal o zaprotokolovanie námietky, alebo od oznámenia námietky Predstavenstvu.

Článok 70

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 s pomerným zastúpením podľa lokalít a to nasledovne:

lokalita Považská Bystrica - 4 členov

lokalita Dubnica nad Váhom - 3 členovia

4. Členovia Predstavenstva nemôžu byť medzi sebou alebo s členmi Kontrolnej komisie manželmi, príbuznými v priamom rade alebo súrodencami.

5. Predstavenstvo volí zo svojich členov predsedu Predstavenstva - ďalej len „predseda“ - prípadne podpredsedu (podpredsedov).

6. Predstavenstvo sa schádza podľa potreby, najmenej raz za mesiac. Predstavenstvo sa musí zísť do 10 dní od doručenia podnetu Kontrolnej komisie, ak na jej výzvu nenastala náprava nedostatkov.

7. Schôdzi Predstavenstva sa môžu zúčastňovať s hlasom poradným členovia Kontrolnej komisie a zástupcovia odborovej organizácie zamestnancov družstva.

Článok 71

1. Predstavenstvo je oprávnené rozhodovať a jednať v mene družstva vo všetkých veciach, ktoré si nevyhradilo Zhromaždenie delegátov.

2. Za Predstavenstvo koná navonok predseda Predstavenstva a podpredseda Predstavenstva alebo iný člen Predstavenstva družstva v poradí stanovenom Predstavenstvom. Predsedu počas jeho neprítomnosti zastupuje podpredseda alebo iný poverený člen Predstavenstva. Právne úkony, pre ktoré je predpísaná písomná forma, podpisuje za družstvo predseda (v prípade neprítomnosti podpredseda) a ďalší člen Predstavenstva.

3. 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.

4. Predstavenstvo môže na základe splnomocnenia poveriť zastupovaním družstva aj iné fyzické a právnické osoby. Predstavenstvo môže udeliť prokúru zamestnancovi OSBD.

5. 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, a pri výkone svojej pôsobnosti nesmú uprednostňovať svoje záujmy, záujmy len niektorých členov alebo záujmy tretích osôb pred záujmom družstva.

6. 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 nezbaňuje zodpovednosti, ak ich konanie Kontrolná komisia schválila.

7. Dohody medzi družstvom a členom Predstavenstva obmedzujúce alebo vylučujúce zodpovednosť člena Predstavenstva sú zakázané; stanovy družstva nemôžu obmedziť alebo vylúčiť zodpovednosť člena Predstavenstva. Družstvo sa môže vzdať nárokov na náhradu škody voči členom Predstavenstva alebo uzatvoriť s nimi dohodu o urovaní najskôr po 3 rokoch od ich vzniku, a to len ak s tým vysloví súhlas Zhromaždenie delegátov.

8. 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. Ustanovenie odsekov 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 urovaní. Ak je na majetok družstva vyhlásený konkurz, nároky veriteľov družstva voči členom Predstavenstva uplatňuje správca konkurznej podstaty.

Článok 72

Predstavenstvo najmä:

- a) navrhuje hlavné smery činnosti družstva a rozvoja pracovnej a spoločenskej iniciatívy členov a zamestnancov družstva,
- b) ruší uznesenia členských schôdzí, pokiaľ sú v rozpore so všeobecno-záväznými právnymi predpismi, stanovami alebo záujmami družstva; po prerokovaní s predsedom samosprávy môže zrušené uznesenie nahradiť vlastným uznesením,
- c) stanovuje spôsob určenia výšky jednotlivých položiek záloh nájomného za družstevný byt a úhrad za plnenie poskytované s užívaním družstevného bytu,
- d) prerokúva koncepcie rozvoja a zásady hospodárenia družstva a predkladá ich Zhromaždeniu delegátov,
- e) prerokúva riadnu a mimoriadnu individuálnu účtovnú závierku, hodnotí výsledky činnosti a hospodárenia družstva a predkladá ich Zhromaždeniu delegátov na schválenie spolu s návrhom na použitie zisku alebo spôsobu úhrady straty,
- f) prerokúva správy Kontrolnej komisie, správy o výsledkoch revízií hospodárenia a z kontrol vykonaných inými orgánmi a schvaľuje a zabezpečuje opatrenia na odstránenie zistených nedostatkov,
- g) schvaľuje dohody o výmene bytov,
- h) uzatvára s členom, ktorému zanikol nájom družstevného bytu, dohodu o majetkovom vyrovnaní,
- i) určuje výšku členského podielu uvoľneného bytu.

Článok 73

Predseda Predstavenstva

1. Činnosť predsedu Predstavenstva upravujú stanovy a štatút Predstavenstva.
2. Predseda Predstavenstva zvoláva a riadi rokovanie Predstavenstva družstva a navrhuje jeho program, organizuje prípravu schôdze Predstavenstva. Súčasne rozhoduje o prizvaní ďalších účastníkov na rokovanie Predstavenstva družstva.
3. Za Predstavenstvo koná navonok predseda Predstavenstva, v čase jeho neprítomnosti ho zastupuje podpredseda alebo iný poverený člen Predstavenstva.
4. Predseda Predstavenstva informuje Predstavenstvo o svojej činnosti medzi dvoma zasadaniami Predstavenstva.
5. Predseda Predstavenstva s ďalším členom Predstavenstva podpisuje právne úkony, pre ktoré je predpísaná písomná forma.
6. Predseda Predstavenstva zodpovedá za výkon svojej funkcie Predstavenstvu družstva a Zhromaždeniu delegátov.
7. V bytových otázkach predseda Predstavenstva:
 - a) vyhodnocuje celkové plnenie zmlúv o inom plnení na členský podiel jednotlivých členov,
 - b) uzatvára nájomné zmluvy o nájme družstevných bytov podľa čl. 32,
 - c) rozhoduje o rozsahu príslušenstva družstevného bytu (nebytového priestoru) a o výške nájomného a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu (nebytového priestoru) podľa čl. 34,
 - d) udeľuje súhlas s dohodou o výmene bytu podľa čl. 37,

- e) uzatvára zmluvy o prenechaní družstevného bytu (nebytového priestoru) občanovi alebo organizácii do nájmu na dobu určitú podľa čl. 31, ods. 1 a 2,
 - f) uzatvára s členom – nájomcom družstevného bytu (nebytového priestoru) dohodu o zániku nájmu podľa čl. 38, ods. 1 písm. b,
 - g) uzatvára s členom dohodu o zániku členstva podľa čl. 19.
8. O žiadostiach členov podľa ods. 7 písm. d/ a e/ rozhoduje predseda Predstavenstva najneskôr do 30 dní od ich podania.

Článok 74 **Riaditeľ**

1. Riaditeľ riadi a organizuje bežnú činnosť družstva. Jeho konanie je konaním v rámci poverenia určitou činnosťou v súlade s organizačným poriadkom družstva a štatútom Predstavenstva.
2. Riaditeľ plní voči zamestnancom družstva všetky funkcie vedúceho organizácie v zmysle pracovnoprávných predpisov.
3. Zastupuje družstvo vo všetkých právnych úkonoch, ktoré sú potrebné na zabezpečenie bežnej operatívnej činnosti družstva.
4. Voči družstvu je riaditeľ v pracovnom vzťahu.
5. Podľa požiadaviek Predstavenstva organizačne zabezpečuje prípravu materiálov na prerokovanie Zhromaždenia delegátov, Predstavenstva a jeho pomocných orgánov. V prípade potreby predkladá Predstavenstvu odborné posúdenia v súlade s platnou legislatívou na jednotlivé časti prejednávaných okruhov podľa programu rokovania týchto kolektívnych orgánov.
6. Zúčastňuje sa zasadnutí Zhromaždenia delegátov a Predstavenstva s hlasom poradným. Účasťou na týchto zasadnutiach môže v odôvodnených prípadoch, po predchádzajúcom súhlase predsedu Predstavenstva poveriť svojho zástupcu.
7. Dáva návrh Predstavenstvu na menovanie alebo odvolanie a následné schválenie alebo neschválenie svojho zástupcu a ostatných priamych podriadených.
8. Riaditeľ zabezpečuje plnenie uznesení orgánov pracovníkmi družstva a predkladá Predstavenstvu informácie o ich plnení.
9. Riaditeľ predkladá návrh vnútro družstevných smerníc a postupov na prerokovanie a následné schválenie Predstavenstvu.
10. Predkladá Predstavenstvu návrh hlavných smerov činnosti družstva a rámcového rozpočtu družstva na nasledujúci rok.
11. Riaditeľa menuje do funkcie Predstavenstvo v zmysle príslušných ustanovení Zákonníka práce a vnútro družstevnej smernice upravujúcej vykonanie výberového konania na funkciu riaditeľa.
12. Riaditeľa odvoláva z funkcie Predstavenstvo v zmysle príslušných ustanovení Zákonníka práce. Na odvolanie riaditeľa je potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých členov Predstavenstva.
13. Pôsobnosť Predstavenstva ako štatutárneho orgánu družstva, ustanovením a výkonom funkcie riaditeľa nie je dotknutá.
14. Riaditeľ nemôže byť členom Predstavenstva a Kontrolnej komisie.
15. Riaditeľ uzatvára Kolektívnu zmluvu s predsedom základnej organizácie odborového zväzu a to po predchádzajúcom prerokovaní Kolektívnej zmluvy Predstavenstvom družstva.

Článok 75 **Kontrolná komisia**

Kontrolná komisia je oprávnená kontrolovať všetku činnosť družstva a prerokováva sťažnosti jeho členov. Zodpovedá sa len Zhromaždeniu delegátov a je nezávislá od ostatných orgánov družstva. Poverení členovia Kontrolnej komisie sú oprávnení zúčastňovať sa zasadnutí všetkých orgánov.

Článok 76

1. Kontrolná komisia najmä :
 - a) kontroluje dodržiavanie stanov a Rokovacieho poriadku družstva a ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov,
 - b) kontroluje plnenie uznesení Zhromaždenia delegátov a Predstavenstva družstva,
 - c) kontroluje hospodárenie družstva,
 - d) vyjadruje sa k riadnej a mimoriadnej individuálnej účtovnej závierke a k návrhu na použitie zisku alebo na úhradu straty,
 - e) prerokúva sťažnosti členov,
 - f) pravidelne podáva Zhromaždeniu delegátov správu o svojej činnosti.
2. Kontrolná komisia je oprávnená požadovať od funkcionárov a zamestnancov družstva predloženie všetkých dokladov a poskytnutie informácií, ktoré pre svoju prácu potrebuje.

Predstavenstvo je povinné bez zbytočného odkladu predložiť Kontrolnej komisii všetky ňou požadované informácie. Správy o výsledkoch vykonaných kontrol predkladá Kontrolná komisia Predstavenstvu a vyžaduje od neho odstránenie zistených nedostatkov.
3. Ak Kontrolnou komisiou oznámené nedostatky Predstavenstvo neodstráni v stanovenej lehote, je Kontrolná komisia oprávnená požiadať Predstavenstvo o zvolanie mimoriadneho Zhromaždenia delegátov do 15 dní od požiadania.

Článok 77

1. Kontrolná komisia má 5 členov s pomerným zastúpením podľa lokalít a to nasledovne:
 - lokality Považská Bystrica – 3 členovia
 - lokality Dubnica nad Váhom – 2 členovia
2. Členovia Kontrolnej komisie nemôžu byť medzi sebou alebo s členmi Predstavenstva a zamestnancami družstva, manželmi, príbuznými v priamom rade alebo súrodencami. Členmi Kontrolnej komisie nemôžu byť členovia Predstavenstva a zamestnanci družstva a členovia iných orgánov družstva s výnimkou členskej schôdze samosprávy.
3. Kontrolná komisia volí zo svojich členov predsedu, prípadne podpredsedu; o spôsobe voľby rozhoduje komisia.

4. Na povinnosti členov Kontrolnej komisie a na ich zodpovednosť platia primerane ustanovenia čl. 71 ods. 5, 6, 7 a 8 stanov družstva.

Článok 78

1. Kontrolná komisia sa schádza podľa potreby, najmenej jeden raz za 3 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.

Článok 79

Pomocné orgány

1. Na zabezpečenie svojej činnosti môže Predstavenstvo družstva vytvoriť pomocné orgány, ktoré nemajú rozhodovaciu právomoc a nemôžu nahrádzať orgán, ktorý ich zriadil. Členovia pomocných orgánov sú volení alebo menovaní orgánom, ktorý ich zriadil.
2. Činnosť týchto orgánov sa riadi osobitným vnútro družstevným predpisom, schváleným Predstavenstvom družstva.

Článok 80

Rokovací a Volebný poriadok

Podrobnosti o činnosti orgánov družstva, o ich zvolávaní, voľbe, uznášaní sa a rozhodovaní, vyhotovovaní zápisníc a pod., upravuje Rokovací a Volebný poriadok, ktorý schvaľuje Zhromaždenie delegátov.

Časť VI

Článok 81

Hospodárenie družstva

1. Majetkom družstva sa rozumie veci, ku ktorým má družstvo vlastnícke právo a majetkové práva, ktoré družstvo nadobudlo. Majetok družstva sa vytvára združením prostriedkov členov a z výsledkov činnosti družstva, prípadne z iných zdrojov.
2. Na podporu svojho rozvoja sa môže družstvo združiť aj s inými slovenskými a zahraničnými právnickými a fyzickými osobami a to na základe dobrovoľnosti a spoločného záujmu, pričom bez obmedzenia môže využívať všetky formy združovania, prípustné slovenským právnym poriadkom.
3. Družstvo môže hospodáriť aj s majetkom iných právnických osôb alebo občanov a to na základe zmluvy uzatvorenej v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi.
4. Družstvo je povinné spravovať svoj majetok so starostlivosťou riadneho hospodára a je za toto hospodárenie plne zodpovedné.

Článok 82

Financovanie činnosti družstva

1. Družstvo hradí náklady a výdavky svojej činnosti z príjmov získaných z hospodárenia s bytovým fondom a nebytovým fondom a z ostatnej hospodárskej činnosti, ktoré vykonáva v rámci samostatných hospodárskych stredísk, prípadne z iných zdrojov.
2. Družstvo na zabezpečenie svojho hospodárenia vytvára príslušné fondy.

Článok 83

Bytové a nebytové hospodárstvo

1. Základnou ekonomickou jednotkou strediska bytového hospodárstva alebo strediska hospodárstva nebytových priestorov postavených z prostriedkov členov (ďalej len stredisko domy) je objekt postavený podľa osobitnej projektovej a rozpočtovej dokumentácie.
2. Činnosť strediska bytového hospodárstva sa financuje z nájomného a z úhrad za plnenie poskytované s užívaním bytov (nebytových priestorov).
3. Nájomné určuje príslušný orgán družstva tak, aby jeho výška kryla nevyhnutné potreby prevádzky a správy bytového (nebytového) fondu za príslušné obdobie.
4. Zálohové platby za plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytov (nebytových priestorov) vyúčtuje družstvo podľa zásad stanovených Predstavenstvom.

Článok 84

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 alebo strediska svojpomocnej družstevnej výstavby.
3. Zo zisku ostatného hospodárenia hradí družstvo prednostne svoje povinnosti voči štátu. Zvyšný zisk použije družstvo podľa rozhodnutia najvyššieho orgánu družstva.
4. O pokrytí straty z hospodárskej činnosti rozhodne najvyšší orgán družstva.

Časť VII
Fondy družstva

Článok 85

1. Družstvo vytvára fondy :

A. Základné imanie

fond základných členských vkladov.

B. Kapitálové fondy

- a) fond družstevnej výstavby,
- b) fond členských podielov,

C. Fondy tvorené zo zisku a prevedené výsledky hospodárenia

- a) nedeliteľný fond,
- b) nerozdelený zisk minulých rokov,
- c) nerozdelená strata minulých rokov,
- d) ostatné fondy - rezervný fond
 - fond stabilizácie
 - fond investícií

D. Dlhodobé záväzky

- a) záväzky zo sociálneho fondu,
- b) ostatné dlhodobé záväzky – fond prevádzky, údržby a opráv, úvery zo ŠFRB.

2. Družstvo povinne vedie:

- a) nedeliteľný fond,
- b) fond základných členských vkladov,
- c) fond členských podielov,
- d) fond družstevnej výstavby,
- e) ostatné dlhodobé záväzky - fond prevádzky, údržby a opráv.

4. Tvorba a použitie fondov sa riadia týmito stanovami, uzneseniami najvyšších orgánov družstva a osobitnými predpismi.

Článok 86

Fond základných členských vkladov – základné imanie

1. Základný členský vklad je podmienkou trvania členstva v družstve. Výška základného členského vkladu je uvedená v čl. 5.
2. Základné imanie družstva tvorí súhrn základných členských vkladov, na ktorých splatenie sa zaviazali členovia družstva.
3. Zapisované základné imanie družstva je 132775,68 EUR.

Kapitálové fondy

Článok 87

Fond družstevnej výstavby

1. Fond družstevnej výstavby je utvorený z poskytnutých štátnych príspevkov na družstevnú výstavbu. Fond je ďalej zhodnocovaný o splatený investičný úver poskytnutý na družstevnú výstavbu a zhodnocuje sa o odpisy členských podielov.
2. Stav prostriedkov vo fonde družstevnej výstavby sa postupne znižuje na základe realizácie prevodov družstevných bytov z vlastníctva družstva do vlastníctva ich nájomcov podľa platných predpisov.
3. Fond družstevnej výstavby sa eviduje podľa jednotlivých bytových domov.

Článok 88

Fond členských podielov

1. Fond členských podielov je tvorený z peňažného plnenia na členský podiel.
2. Stav prostriedkov vo fonde členských podielov sa postupne znižuje na základe realizácie prevodov družstevných bytov z vlastníctva družstva do vlastníctva ich nájomcov podľa platných predpisov a znižuje sa o ročné odpisy členských podielov.
3. Fond členských podielov sa eviduje podľa bytových domov a v rámci nich podľa jednotlivých členov.

Fondy tvorené zo zisku a prevedené výsledky hospodárenia

Článok 89

Nedeliteľný fond

1. Družstvo vytvára nedeliteľný fond rovnajúci sa najmenej polovici zapisovaného základného imania. Tento fond družstvo dopĺňa z ročného čistého zisku podľa rozhodnutia Zhromaždenia delegátov.

2. Nedeliteľný fond sa nesmie použiť za trvania družstva na rozdelenie medzi členov, prostriedky fondu nie sú uložené na zvláštnom účte.

3. Použitie prostriedkov nedeliteľného fondu na vyrovnanie a úhradu účtovnej straty (zúčtovanie) podlieha schváleniu na Zhromaždení delegátov.

4. Nedeliteľný fond je možné použiť na krytie strát a na opatrenia, ktoré majú prekonať nepriaznivý priebeh hospodárenia družstva.

Článok 90

Nerozdelený zisk z minulých rokov

Na účte „Nerozdelený zisk minulých rokov“ sa účtuje účtovný zisk z minulých účtovných období, ktorý zostal nerozdelený (o použití sa uvažuje až v ďalších účtovných obdobiach). Zisk minulých rokov môže byť použitý na: úhradu straty, tvorbu rezervného havarijného fondu, tvorbu štatutárnych fondov, tvorbu ostatných fondov, tvorbu ostatných kapitálových fondov a tiež na zrušenie rezerv na opravu dlhodobého hmotného majetku.

Článok 91

Nerozdelená strata minulých rokov

1. Na účte „Nerozdelená strata minulých rokov“ sa účtuje účtovná strata z minulých účtovných období, ktorá zostala neuhradená (o vyrovnaní, resp. úhrade sa uvažuje až v ďalších účtovných obdobiach). Strata minulých rokov môže byť uhradená: z rezervného fondu, z ostatných fondov.

2. Na účtoch „Nerozdelený zisk minulých rokov“ a „Nerozdelená strata minulých rokov“ môžu byť účtované: opravy nákladov minulých účtovných období, ak ide o významné opravy, opravy výnosov minulých účtovných období, ak ide o významné opravy, zníženie ocenenia majetku vyplývajúce zo zmeny účtovných metód a zásad podľa § 7 ods. 3 zákona o účtovníctve, dlhodobého majetku pri zmene spôsobu účtovania a odpisovania dlhodobého majetku, taktiež zvýšenie ocenenia majetku vyplývajúce zo zmeny účtovných metód a zásad podľa § 7 ods. 3 zákona o účtovníctve – dlhodobého majetku pri zmene spôsobu účtovania a odpisovania dlhodobého majetku.

Článok 92

Ostatné fondy

A/ Rezervný fond

1. Fond sa tvorí :

- a) prídedom z rozdelenia čistého ročného hospodárskeho výsledku družstva podľa rozhodnutia Zhromaždenia delegátov,
- b) zo splátok finančných výpomocí poskytnutých bytovým domom z rezervného fondu.

2. O použití prostriedkov rezervného fondu rozhoduje Predstavenstvo.

B/ Fond stabilizácie

1. Fond stabilizácie sa tvorí prídedom z rozdelenia čistého ročného hospodárskeho výsledku družstva. O výške prídemu na základe návrhu Predstavenstva družstva rozhoduje Zhromaždenie delegátov.

2. Výplata prostriedkov z fondu stabilizácie je podmienená dostatočnou tvorbou fondu.

C/ Fond investícií

1. Fond investícií sa tvorí prídedom z rozdelenia čistého ročného hospodárskeho výsledku družstva podľa rozhodnutia Zhromaždenia delegáta

2. Prostriedky fondu investícií sa môžu použiť na kúpu a financovanie obnovy (rekonštrukcie a modernizácie) hnutel'ného a nehnuteľného majetku družstva.

Dlhodobé záväzky

Článok 93

Záväzky zo sociálneho fondu

Tvorbu a použitie sociálneho fondu upravujú všeobecno-záväzné predpisy (zák. č. 152/1994 Z.z. v platnom znení) a ustanovenia Kolektívnej zmluvy na príslušné obdobie uzavretej medzi družstvom a odborovou organizáciou.

Článok 94

Ostatné dlhodobé záväzky – fond prevádzky, údržby a opráv

1. Fond prevádzky, údržby a opráv sa tvorí v zmysle zák. č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení. Ďalej sa môže tvoriť mimoriadnymi príspevkami členov, účelovými dotáciami, výnosmi stavebného sporenia, prípadne z iných zdrojov.

2. Zdroje fondu prevádzky, údržby a opráv sa použijú na financovanie opráv, údržby, modernizácie, rekonštrukcie spoločných častí a zariadení bytových domov, prípadne na iné účely spojené s prevádzkou bytových domov a bytov.

3. Prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv sa vedú v účtovníctve v analytickom členení podľa jednotlivých ekonomických jednotiek na osobitnom účte.

4. Prostriedky fondu jednotlivých ekonomických jednotiek nemožno použiť na financovanie nákladov podľa ods. 2 iných ekonomických jednotiek strediska bytového hospodárstva družstva.

5. Na účte Ostatné dlhodobé záväzky sa evidujú dlhodobé záväzky (dotácie a úvery) z nepeňažných inštitúcií (ŠFRB).

Článok 95

Spoločné ustanovenia o fondoch

Podrobnejšie ustanovenia o fondoch a použití fondov upravujú vnútro družstevné predpisy.

Časť VIII

Článok 96

Zrušenie a likvidácia družstva

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 družstva sa osvedčuje notárskou zápisnicou.
3. Družstvo zaniká výmazom z Obchodného registra.

Článok 97

Zlúčenie, splynutie alebo rozdelenie družstva

1. Uznesenie Zhromaždenia delegátov o zlúčení, splynutí alebo rozdelení družstva 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.
2. Pri splynutí družstiev prechádza imanie a členstvo na novo vzniknuté družstvo dňom, ku ktorému bolo novo vzniknuté družstvo zapísané do Obchodného registra.
3. Pri zlúčení družstva s iným družstvom imanie zlučovaného družstva a členstvo prechádzajú na preberajúce družstvo ku dňu výmazu zlučovaného družstva z Obchodného registra.
4. Pri rozdelení družstva prechádza imanie družstva a členstvo na družstvá vzniknuté rozdelením ku dňu, keď tieto družstvá boli zapísané do Obchodného registra.
5. 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.
6. 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, splynutím alebo zlúčením družstva bol porušený zákon.
7. Súd môže pred rozhodnutím o zrušení družstva stanoviť lehotu na odstránenie dôvodu, pre ktorý bolo zrušenie navrhnuté.

Článok 98

Likvidácia družstva

1. Zrušené družstvo vstupuje do likvidácie, likvidátorov menuje na návrh Predstavenstva Zhromaždenie delegátov.
2. Likvidátori sú povinní vypracovať pred rozdelením likvidačného zostatku návrh na jeho rozdelenie, ktorý prerokováva 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 základného členského vkladu, prípadne ďalšieho členského vkladu a ďalšej majetkovej účasti.
4. Každý člen družstva alebo iná oprávnená osoba môže do 3 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. Ak súd návrhu vyhovie, rozhodne súčasne o rozdelení likvidačného zostatku. Do uplynutia lehoty 3 mesiacov alebo do právoplatnosti rozhodnutia súdu nesmie byť likvidačný zostatok rozdelený.
5. Pri likvidácii družstva sa použijú primerane ustanovenia Obchodného zákonníka.

Časť XI

Spoločné ustanovenia

Článok 99

Odvolaie člena proti rozhodnutiu Predstavenstva alebo predsedu Predstavenstva

1. Rozhodnutia orgánov družstva týkajúce sa jednotlivých členov družstva sa oznamujú týmto členom doporučeným listom, ak v stanovách nie je uvedené inak; iným orgánom družstva sa oznamujú obvyklým spôsobom.

2. Lehota na podanie odvolania je 15 dní a začína plynúť dňom nasledujúcim po doručení rozhodnutia.

3. Za včas podané sa považuje aj odvolanie, ktoré bolo podané po uplynutí stanovenej lehoty, najneskôr však do 3 mesiacov od doručenia rozhodnutia, ak sa člen riadil nesprávnym poučením orgánu družstva, alebo ak poučenie nebolo dané.

4. O odvolaní proti rozhodnutiu predsedu rozhoduje Predstavenstvo, ktorého rozhodnutie je konečné.

5. O odvolaní proti rozhodnutiu Predstavenstva rozhoduje Zhromaždenie delegátov, ktorého rozhodnutie je konečné, pokiaľ stanovy neurčujú inak.

6. Predstavenstvo, prípadne predseda môže o odvolaní rozhodnúť samo, ak odvolaniu v plnom rozsahu vyhovie.

Článok 100

Sťažnosti, oznámenia a podnety

1. Sťažnosti, oznámenia a podnety vybavujú podľa ich obsahu orgány družstva alebo ich správna zložka v súlade s ustanoveniami všeobecno-závazných právnych predpisov.

2. O podnetoch členov k rozhodnutiam o činnosti orgánov družstva rozhodujú orgány družstva najneskôr do 30 od ich podania. O ich vybavení informuje príslušný orgán družstva člena doporučeným listom.

Článok 101

Doručovanie

1. Družstvo doručuje písomnosti svojim členom spravidla poštou alebo iným vhodným spôsobom, a to na adresu, ktorú člen uviedol.

2. Doručovanie písomností doporučeným listom alebo do vlastných rúk je nutné iba v prípadoch uvedených v týchto stanovách, v Rokovacom poriadku družstva alebo v osobitných právnych predpisoch.

3. Povinnosť družstva doručiť písomnosť doporučeným listom je splnená, okamihom keď pošta písomnosť doručí, alebo keď ju družstvu vráti z poslednej známej adresy ako nedoručiteľnú. Táto povinnosť je splnená aj vtedy, keď je písomnosť doručená funkcionárom alebo zamestnancom družstva a člen jej prevzatie písomne potvrdí.

4. Písomnosť družstva doručiť do vlastných rúk je splnená:

a) pri doručovaní písomností funkcionárom alebo zamestnancom družstva, keď člen jej prevzatie písomne potvrdí,

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

Článok 102

Počítanie času

1. Lehota určená podľa dní začína plynúť dňom, ktorý nasleduje po udalosti, ktorá je rozhodujúca pre jej začiatok. Polovicou mesiaca sa rozumie 15 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 zato, že nová lehota začína plynúť dňom, ktorý nasleduje po uplynutí lehoty poslednej.

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 pošte.

6. Predstavenstvo môže zo závažných dôvodov odpustiť zmeškanie lehoty, ak o to člen požiada do 15 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. Zmeškanie lehoty nemožno odpustiť v prípade, ak ide o lehotu na úhradu základného členského vkladu.

Článok 103

Pokiaľ ďalej nie je uvedené inak, riadia sa ustanoveniami týchto stanov i právne vzťahy vzniknuté medzi družstvom a jeho členmi ako aj medzi členmi navzájom pred nadobudnutím platnosti týchto stanov. Vznik týchto právnych vzťahov ako aj nároky z nich vzniknuté pred nadobudnutím účinnosti týchto stanov sa však posudzujú podľa doterajších stanov.

Článok 104

Prechodné a záverečné ustanovenia

Doteraz platné stanovy sa zrušujú dňom nadobudnutia účinnosti týchto stanov.

Tieto stanovy boli schválené Zhromaždením delegátov, konaným dňa **28. mája 2009 v Považskej Bystrici** a nadobúdajú účinnosť dňom **1. júna 2009**.

Zmeny a doplnenia týchto stanov, ako aj ich úplné znenie, boli schválené Zhromaždením delegátov, konaným dňa 15.11.2012 a týmto dňom nadobúdajú účinnosť.

Zmeny a doplnenia týchto stanov, ako aj ich úplné znenie, boli schválené Zhromaždením delegátov, konaným dňa 23.5.2013 a týmto dňom nadobúdajú účinnosť.

Zmeny a doplnenia týchto stanov, ako aj ich úplné znenie, boli schválené Zhromaždením delegátov, konaným dňa 04.06.2014 a týmto dňom nadobúdajú účinnosť.

Zmeny a doplnenia týchto stanov, ako aj ich úplné znenie, boli schválené Zhromaždením delegátov, konaným dňa 25.05.2016 a účinnosť nadobúdajú dňom 09.11.2016.

Zmeny a doplnenia týchto stanov, ako aj ich úplné znenie, boli schválené Zhromaždením delegátov, konaným dňa 23.05.2018 a týmto dňom nadobúdajú účinnosť.

Zmeny a doplnenia týchto stanov, boli schválené Zhromaždením delegátov, konaným dňa 22.07.2020 a týmto dňom nadobúdajú účinnosť.

Zmeny a doplnenia týchto stanov, boli schválené Zhromaždením delegátov, konaným dňa 26.05.2021 a týmto dňom nadobúdajú účinnosť.