

Stavebné bytové družstvo Sered', Dionýza Štúra 2946, 926 01 Sered'

S t a n o v y

Stavebného bytového družstva Sered'

Prvá časť

Základné ustanovenia

Čl. 1

1. Stanovy družstva sú základným vnútrodružstevným predpisom.
2. Družstvo prijalo obchodné meno: Stavebné bytové družstvo Sereď (v ďalšom texte družstvo)
3. Družstvo má sídlo : Dionýza Štúra 2946, 926 01 Sereď
4. Družstvo má identifikačné číslo organizácie : 30997755
5. Družstvo má daňové identifikačné číslo : 2021018384
6. Družstvo má identifikačné číslo DPH : SK 2021018384

Čl. 2

Definícia družstva

1. Družstvo je dobrovoľným a výberovým spoločenstvom neuzavretého počtu občanov, fyzických osôb, prípadne právnických osôb, ktorého hlavným poslaním je uspokojovanie bytových potrieb svojich členov a vykonávanie správy, prevádzky a údržby bytového fondu.
2. Družstvo môže spravovať aj byty, ktoré prešli do vlastníctva fyzických a právnických osôb.
3. Družstvo môže spravovať aj byty spoločenstiev vlastníkov bytov, ak o takúto správu spoločenstvo požiada a predstavenstvo družstva rozhodne o prevzatí správy.
4. Družstvo je právnickou osobou, vystupuje v právnych vzťahoch vo svojom mene a nesie zodpovednosť vyplývajúcu z týchto vzťahov. Za porušenie svojich záväzkov zodpovedá celým svojim majetkom.

Druhá časť

Čl. 3

Predmet činnosti družstva

1. Organizovanie prípravy a realizácie výstavby družstevných bytov, rodinných domov, nebytových priestorov a zabezpečovanie starostlivosti o bytový fond členov družstva i bytov, ktoré prešli do vlastníctva občanov, členov i nečlenov.
2. Správa bytového a nebytového fondu a jeho údržba v rozsahu obstarávania služieb spojených so správou bytového a nebytového fondu.
3. Správa a údržba bytového a nebytového fondu v rozsahu voľných živností

Družstvo najmä:

- a/ zabezpečuje výstavbu bytov v bytových domoch , rodinných domov, ako aj výstavbu nebytových priestorov, ktoré prenajíma svojim členom,
- b/ zabezpečuje výstavbu bytov, rodinných domov a nebytových priestorov do vlastníctva iných subjektov,
- c/ prideluje družstevné byty vrátane bytov v rodinných domoch a nebytové priestory do nájmu výlučne svojim členom,
- d/ vykonáva správu, prípadne zabezpečuje údržbu, opravy, rekonštrukciu a modernizáciu nájomných bytových a nebytových priestorov prostredníctvom dodávateľských firiem ,
- e/ vykonáva, prípadne zabezpečuje údržbu a opravy v bytových domoch s bytmi a nebytovými priestormi vo vlastníctve občanov fyzických, prípadne právnických osôb za úplatu,
- f/ spravuje bytový fond a nebytové priestory vo vlastníctve družstva ako aj bytový fond a nebytové priestory vo vlastníctve fyzických alebo právnických osôb a zabezpečuje plnenie poskytované s užívaním bytov a nebytových priestorov v nájme alebo vo vlastníctve občanov fyzických, prípadne právnických osôb,
- g/ vykonáva aj inú hospodársku činnosť podľa rozhodnutia Zhromaždenia delegátov.

Tretia časť

Čl. 4

Členstvo v družstve

1. Členmi družstva môžu byť plnoleté fyzické a právnické osoby s trvalým pobytom na území Slovenskej republiky alebo fyzické osoby, ktoré majú štátne občianstvo členského štátu EÚ. Nepĺnoletá osoba sa môže stať členom družstva iba z dôvodu dedenia. Za maloletého koná a robí právne úkony jeho zákonný zástupca, nakoľko členstvo v sebe obsahuje majetkové práva člena, musí byť takéto zastupovanie schválené súdom pri záležitosti, ktorá nemá bežný charakter napr. prevod členstva alebo prevod do vlastníctva.
2. Členmi družstva môžu byť aj fyzické a právnické osoby, ktoré nemajú trvalý pobyt na území Slovenskej republiky, ani nemajú štátne občianstvo Slovenskej republiky, ale na území SR podnikajú a podnik majú zapísaný v Obchodnom registri alebo im bol vydaný živnostenský list s právom podnikáť na území Slovenskej republiky a podliehajú daňovým, colným a ostatným zákonom SR, ktoré sa týkajú podnikateľskej činnosti. Za právnickú osobu koná fyzická osoba oprávnená konať v jej mene.
3. Ak nemá člen trvalý pobyt na území SR, je povinný určiť si zástupcu s trvalým pobytom na území SR na zastupovanie členských záležitostí a jeho meno oznámiť družstvu. Splnomocnený zástupca musí mať vystavenú písomnú plnú moc a podpis splnomocňujúceho musí byť úradne overený.

Čl. 5

Vznik členstva

1. Prijatím za člena.

1.1. Za trvania družstva prijatím na základe písomnej prihlášky. O prijatí alebo neprijatí za člena družstva rozhoduje predstavenstvo na základe prijímacieho konania, v rámci ktorého sa preverujú podmienky vzniku členstva, prípadne dôvody zamietnutia prijatia za člena družstva. Prvou a najdôležitejšou podmienkou vzniku členstva je riadne vyplnená prihláška, ku ktorej musí byť priložené potvrdenie o zaplatení základného členského vkladu a ďalších poplatkov na správu družstva, ktorých výšku stanoví predstavenstvo.

1.2. Základný členský vklad je pre každú fyzickú osobu, ktorá sa uchádza o členstvo v družstve, 99,581757 EUR.

1.3. Základný členský vklad pre právnické osoby, ktoré sa uchádzajú o členstvo v družstve, je 331,94 EUR.

1.4. Ďalšie poplatky na správu, ktoré súvisia so vznikom členstva stanovuje predstavenstvo svojim uznesením a aktualizuje ich podľa cenových vplyvov. Sú to poplatky na správu družstva, ktoré bývajú spravidla jednotné pre všetky bytové priestory (byty, rodinné domy) a nebytové priestory (spravidla garáže). Poplatky za atypické nebytové priestory, ktoré družstvo realizuje v rámci polyfunkčných bytových domov alebo samostatne stojacich objektov, sú spravidla niekoľkonásobne vyššie, aby sa zabezpečili zvýšené náklady súvisiace s predprojektovou a projektovou prípravou atypického nebytového priestoru, prípadne náklady súvisiace so zmenami projektovej dokumentácie, ktoré pri týchto priestoroch spravidla vznikajú počas realizácie z titulu zmeny účelu užívania.

1.5. Poplatky na správu družstva nebývajúcich členov alebo členov čakajúcich na realizáciu rodinných domov, prípadne nebytových priestorov, sa musia zaplatiť za každý aj započatý rok, najneskoršie do konca januára, dopredu na konkrétny rok.

1.6. Predstavenstvo je povinné rozhodnúť o prijatí alebo neprijatí fyzickej alebo právnickej osoby, najneskoršie do 60 dní od dňa podania prihlášky. Rozhodnutie o prijatí alebo neprijatí musí byť členovi doručené doporučeným listom do vlastných rúk alebo osobne do vlastných rúk, pričom prevzatie rozhodnutia pri osobnom prevzatí musí byť potvrdené preberajúcim s vyznačeným dátumom a vlastnoručným podpisom.

1.7. Pokiaľ člen družstva, ktorému vzniklo členstvo na byt alebo nebytový priestor, žiada družstvo, aby mu bol pridelený ďalší byt alebo nebytový priestor, pretože si chce riešiť bytové problémy, respektíve pridelenie nebytových priestorov v rámci svojej rodiny (dospievajúce deti, starí rodičia a podobne), musí mu vzniknúť na každý ďalší byt alebo nebytový priestor ďalšie členstvo v družstve, to znamená, že musí zaplatiť základný členský vklad vo výške 99,581757 EUR a ďalšie poplatky stanovené predstavenstvom družstva, súvisiace so vznikom členstva a jeho prihláška musí byť predložená na predstavenstvo družstva na prijímacie pokračovanie ako samostatný prípad.

1.8. V prípade, že predstavenstvo rozhodne o neprijatí fyzickej alebo právnickej osoby za člena, vráti základný členský vklad i ostatné poplatky podmieňujúce vznik členstva, najneskôr do 30 dní od dňa nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia alebo uznesenia predstavenstva o neprijatí za člena družstva.

2. Prechodom a prevodom členstva
3. Rozdelením členstva
4. Premenu členstva

Čl. 6

Prechod a prevod členstva

1. Prechod členských práv a povinností

1.1. Dedením.

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. Predmetom dedenia je zostatková hodnota členského podielu, na ktorú vznikne právo dedičom v dôsledku úmrtia člena a tým i vzniku členstva v družstve.

V prípade úmrtia nájomcu družstevného bytu, ktorý bol v spoločnom nájme manželov prechádza smrťou jeho členstvo v družstve a nájom bytu na žijúceho manžela/ku. V takomto prípade predloží žijúci manžel/ka právoplatné dedičské osvedčenie alebo úmrtný list.

V prípade úmrtia nájomcu družstevného bytu, ktorý nie je v spoločnom nájme manželov prechádza smrťou jeho členstvo v družstve a nájom bytu na toho dediča, ktorému pripadol členský podiel (preukazuje sa právoplatným dedičským rozhodnutím).

Ak je viac dedičov, vysporiadajú sa medzi sebou o dedičstvo dohodou. Členský podiel a členstvo v družstve pripadne len jednému dedičovi a to tomu, ktorý preukáže svoje právo právoplatným rozhodnutím súdu, ktorému bola dedičská dohoda schválená, ten sa stane členom a nájomcom bytu.

V prípade, že k dohode o vypořádání dedičstva nedôjde, súd potvrdí nadobudnutie zostatkovej hodnoty členského podielu všetkým dedičom podľa ich dedičských podielov. Keďže v takomto prípade nedochádza k spoločnému členstvu v družstve ani k spoločnému nájmu (je možný len medzi manželmi) dedičia môžu medzi sebou uzavrieť mimosúdnu dohodu, podľa ktorej určia osobu, na ktorú prejdú členské práva a nájom bytu. (oprávnená osoba sa preukáže písomnou mimosúdnou dohodou s overenými podpismi).

Ak by ani k takejto dohode nedošlo, prichádza v úvahu riešenie, podľa ktorého jeden z dedičov by podal návrh súdu na vydanie rozhodnutia v sporovom konaní o tom, komu z viacerých dedičov pripadne členský podiel v celosti, stane sa členom družstva a nájomcom bytu po poručiteľovi (preukáže sa právoplatným rozhodnutím súdu).

1.2. Výmenou

Členstvo v družstve prechádza na inú osobu aj dňom vzniku nájmu družstevného bytu. Členovia družstva si medzi sebou môžu vymieňať byty alebo nebytové priestory na základe dohody o výmene druž. bytu, po splnení oznamovacej povinnosti voči SBD. Takáto výmena sa nepovažuje za prevod členských práv a povinností. Pokiaľ majú vymieňané byty, resp. členovia družstva, ktorí si vzájomne byty vymieňajú, rozdielne majetkové účasti v družstve (napr. výmena väčšieho bytu za menší), vysporiadajú si členovia družstva rozdiel majetkovej účasti vzájomne medzi sebou. O majetkovom vysporiadaní podpíšu na družstve príslušný dokument. Výmena sa uskutoční na základe písomnej dohody o výmene bytu, pričom musia byť k dohode doložené aj všetky doklady tak, ako pri prevode členských práv a povinností viažucich sa ku konkrétnemu bytu alebo nebytovému priestoru a zaplatené režijné náklady spojené s výmenou bytov, ktoré stanovilo predstavenstvo družstva, najneskôr ku dňu výmeny bytov.

1.3. Členstvo v družstve prechádza dňom účinnosti kúpnej zmluvy v súvislosti s predajom bytu vo vlastníctve člena družstva na nového vlastníka bytu. Členský vklad sa predávajúcemu nevracia a tento je súčasťou ceny bytu pri jeho predaji.

2. Prevod členských práv a povinností

Člen môže previesť svoje práva a povinnosti spojené s členstvom v družstve alebo ich časť na fyzickú, príp. právnickú osobu, ak splnila podmienky vzniku členstva podľa článku 4, stanov družstva.

Čl. 7

Spoločné členstvo manželov

1. Manželia ako členovia majú z tohoto členstva práva a povinnosti spoločne a nerozdielne. Manželia ako členovia majú jeden hlas. Z toho vyplýva, že len jeden z manželov môže byť volený do orgánov družstva.

2. Spoločné členstvo manželov vzniká :

- prijatím za člena jedného z manželov za trvania manželstva
- ak jednému z manželov za trvania manželstva vzniklo právo na uzavretie zmluvy o nájme družstevného bytu (nebytového priestoru), okrem práva z titulu dedenia, kedy členstvo na dediča prechádza dedením – nevzniká nové členstvo.

3. Spoločné členstvo manželov nevzniká :

- ak spolu manželia trvale nežijú a predložia o tom doklad družstvu
- ak jeden z manželov nadobudol právo uzatvorenia zmluvy o nájme družstevného bytu titulom dedenia. Dedič má individuálne členstvo. V prípade prevodu bytu do vlastníctva bude vlastníkom dedič bez manžela/ky, i keď právo z titulu dedenia vzniklo za trvania manželstva a toto manželstvo trvá i v čase prevodu do vlastníctva
- ak byt alebo nebytový priestor slúži na výkon povolania len jednému z manželov.
- ak majú manželia zrušené bezpodielové spoluvlastníctvo manželov (BSM) a toto predložia družstvu.

Čl. 8

Individuálne členstvá manželov

1. Vznikom spoločného členstva manželov nezaniká to individuálne členstvo ktoréhokoľvek z nich, ktoré sa nepremenilo na ich spoločné členstvo.

2. Existencia spoločného členstva manželov nevylučuje vznik individuálneho členstva ktoréhokoľvek z nich.

Splynutie, premena a rozdelenie členstva

Čl. 9

Splynutie členstva

1. Ak člen získa v tom istom družstve ďalšie členstvo, napr. z dôvodu dedenia, prevodu práv a povinností, zlúčenia družstiev, prevodu časti majetku, a ak člen nevykoná dispozíciu s týmto členstvom do troch mesiacov, splynie takto získané členstvo s členstvom pôvodným v členstvo jediné so zachovaním členských podielov a práv a povinností vrátane práva nájmu bytu z jednotlivých členstiev.

2. Z dôvodov uvedených v ods. 1., splynú navzájom aj spoločné členstvá manželov. Vznikom spoločného členstva manželov nesplynie to individuálne členstvo ktoréhokoľvek z nich, ktoré sa nepremenilo na ich spoločné členstvo.

3. Pri splynutí členstiev podľa ods. 1 a 2., platí dĺžka najstaršieho členstva. Členské práva a povinnosti z takto splynutého členstva zostávajú členovi zachované.

Čl. 10

Premena členstva

K premene členstva dochádza v týchto prípadoch:

a/ spoločné členstvo manželov sa mení na individuálne členstvo jedného z bývalých manželov alebo na individuálne členstvo každého z nich v prípade uvedenom v čl. 29 ods. 2 a 3,

b/ individuálne členstvo poručiteľa sa v prípade uvedenom v čl. 26., mení na individuálne členstvá každého z dedičov jednotlivých členských podielov poručiteľa,

c/ ak manželia užívajú jeden byt, ku ktorému patrí individuálne členstvo jedného z nich (jeden z manželov nadobudol byt alebo nebytový priestor pred uzatvorením manželstva), mení sa toto individuálne členstvo výmenou bytu alebo nebytového priestoru na spoločné členstvo manželov.

d/ individuálne členstvo nájomcu - člena družstva, užívateľa družstevného bytu alebo nebytového priestoru získané pred uzavretím manželstva sa po uzatvorení manželstva resp. počas jeho trvania môže zmeniť na spoločné členstvo manželov, ak manžel, ktorý mal individuálne členstvo urobí prevod časti svojich individuálnych členských práv a povinností na druhého manžela. Takýto prevod je oslobodený od poplatkov na správu, ktoré súvisia s prevodom členských práv a povinností.

Čl. 11 Rozdelenie členstva

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

Čl. 12 Členské práva

1. Člen družstva fyzická osoba, má najmä tieto práva a povinnosti:
 - a/ zúčastňovať sa osobne alebo prostredníctvom svojho zákonného zástupcu na rokovaní a rozhodovaní členskej schôdze samosprávy a členskej schôdze družstva alebo prostredníctvom zvolených delegátov na rokovaní a rozhodovaní členskej schôdze družstva /zhromaždenia delegátov/,
 - b/ byť volený do orgánov družstva, ak má plnú spôsobilosť na právne úkony,
 - c/ zúčastňovať sa na družstevnej činnosti a mať výhody, ktoré družstvo poskytuje svojim členom,
 - d/ predkladať návrhy na zlepšenie činnosti družstva, obracať sa s podnetmi, pripomienkami alebo sťažnosťami týkajúcimi sa činnosti družstva na orgány družstva a byť o ich vybavení informovaný,
 - e/ na pridelenie bytu (nebytového priestoru) len vtedy, ak na výzvu družstva zaplatí členský podiel, prípadne stanovenú zálohu na členský podiel vo výške a lehote určenej družstvom. Pri svojpomocnej výstavbe vzniká toto právo členovi zaplatením stanovenej zálohy na členský podiel v korunách a uzavretím písomnej zmluvy o inom nefinančnom plnení členského podielu (napr. dodá si materiál, urobí si časť prác svojpomocne a pod.). V zmluve o inom plnení členského podielu musí byť vymedzený rozsah iného plnenia a forma kontroly tohto plnenia (ako aj stanovenie výšky sadzby za odpracovanú hodinu, ktorá sa zúčtuje do výšky členského podielu a pod.). V zmluve o inom plnení na členský podiel musí byť stanovená aj lehota resp. termín, do ktorého musia byť všetky práce vykonané, aby objekt mohol byť skolaudovaný a odovzdaný do užívania a nevznikli tak družstvu z predmetného titulu škody. Člen má právo na vydanie rozhodnutia o pridelení bytu do 30 dní po vzniku práva na pridelenie bytu. (Spravidla do 30 dní po kolaudácii stavby, resp. po vydaní užívacieho povolenia).
 - f/ na uzavretie zmluvy o nájme družstevného bytu (nebytového priestoru), ktorý získal:
 - na základe rozhodnutia o pridelení družstevného bytu, nebytového priestoru, vydaného príslušným orgánom družstva, spravidla z novej družstevnej bytovej výstavby,
 - prevodom bytu od doterajšieho člena,
 - prevodom časti členských práv a povinností, viažucich sa ku konkrétnemu bytu alebo nebytovému priestoru,
 - na základe dohody o výmene bytu, ktorá sa uskutočnila medzi bývajúcimi členmi družstva,
 - g/ na ročné vyúčtovanie zaplatených záloh nájomného a záloh za plnenia poskytované s užívaním bytu a ich vysporiadanie do 60. dní od dňa schválenia ročnej účtovnej uzávierky.
 - h/ rozhodovať o údržbe, inovácii, modernizácii bytu a jeho zariadeniach predmetov, pri povinnom dodržiavaní bezpečnostných predpisov o vyhradených technických zariadeniach a na ich realizáciu si vyžadovať súhlas družstva
 - i/ na úhradu straty, preukázateľne spôsobenej družstvom
 - j/ podieľať sa na zisku družstva podľa rozhodnutia zhromaždenia delegátov.
2. Člen družstva, právnická osoba, má najmä tieto práva a povinnosti:
 - a/ zabezpečovať pre svojich zamestnancov, fyzické osoby, družstevné byty, pričom členstvo právnickej osoby v družstve nenahradzuje individuálne členstvá konkrétnych fyzických osôb, pre ktoré právnická osoba byty zabezpečuje. Z uvedeného vyplýva povinnosť vzniku členstva každej fyzickej osobe, s ktorou sa pred pridelením bytu uzatvára nájomná zmluva,
 - b/ určiť poradie svojich zamestnancov, ktorým sa má prideliť byt. Družstvo je povinné poradie určené právnickou osobou rešpektovať vtedy, ak právnická osoba zaplatila za svojich konkrétnych zamestnancov, ktorým vzniklo individuálne členstvo v družstve stanovený členský podiel alebo tento členský podiel zaplatili konkrétni členovia družstva, čakatelia na byt,
 - c/ zabezpečovať družstevné byty pre anonymné fyzické osoby, pričom za každý byt musí zložiť základný členský vklad vo výške 99,581757 EUR a zaplatiť na správu poplatok určený predstavenstvom,

d/ ak právnická osoba požaduje zabezpečiť pre svojich anonymných zamestnancov viac ako 3 byty, musí zaplatiť za všetkých základný členský vklad a poplatok na správu súvisiaci so vznikom členstva anonymných členov družstva, tzn. jej potenciálnych zamestnancov,
e/ právnická osoba musí za každú anonymnú fyzickú osobu zaplatiť členský podiel, ktorého výšku a splatnosť stanoví družstvo na základe predpokladaných nákladov potrebných na realizáciu stavby, pričom vychádza z cenovej úrovne platnej v čase vyčíslenia výšky členského podielu s prihliadnutím na predpokladané cenové pohyby počas realizácie obytného domu,
f/ na uzatvorenie nájomných zmlúv na konkrétne byty s tým, že právnická osoba môže určiť fyzické osoby, ktoré môžu byť aj nečlenovia družstva, ktoré budú byť alebo byty užívať na základe zmluvy o podnájme. Takýto spôsob podlieha súhlasu predstavenstva. V prípade, že byty nebudú obsadené konkrétnymi osobami, právnická osoba je povinná platiť nájomné resp. za služby spojené s bývaním tak, ako keby bol byt obsadený 2 osobami, s výnimkou 1 - izbového bytu a garzonky, kde sa platby stanovujú pre jednu osobu.

Čl. 13 Členské povinnosti

1. Člen družstva je povinný najmä:

- a/ dodržiavať stanovy a plniť uznesenia orgánov družstva, vydané v súlade so zákonom a stanovami,
- b/ zaplatiť členský podiel v určenej výške a lehote,
- c/ platiť nájomné a úhrady za plnenie poskytované s užívaním bytu alebo zálohy na ne,
- d/ hradiť príspevky na činnosť družstva a za úkony vo výške určenej predstavenstvom družstva,
- e/ chrániť družstevný majetok, prevádzkový poriadok nebytových priestorov, predpisy o požiarnej ochrane a riadne užívať a udržiavať byt (nebytový priestor), ako aj spoločné priestory a zariadenia domu a riadne používať plnenia poskytované s užívaním bytu (nebytového priestoru),
- f/ hradiť všetky drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou bytu, ktoré nie sú hradené z fondu prevádzky údržby a opráv,
- g/ uzavrieť s družstvom nájomnú zmluvu o nájme bytu (nebytového priestoru), pokiaľ člen družstva nie je vlastníkom predmetného bytu alebo nebytového priestoru, ktorý je spôsobilý na užívanie, v lehote určenej družstvom alebo uhradiť družstvu ujmu, ktorá mu vznikla oneskorením prevzatím bytu (nebytového priestoru),
- h/ oznamovať družstvu včas zmeny, ktoré sa týkajú člena družstva a príslušníkov jeho domácnosti, pretože tieto zmeny sú podstatné pre vedenie členskej a bytovej evidencie a majú vplyv na rozúčtovanie a plnenia súvisiace s poskytovaním služieb spojených s bývaním alebo užívaním nebytového priestoru,
- i/ umožňovať povereným zástupcom družstva po predchádzajúcom oznámení zistenie technického stavu bytu (nebytového priestoru),
- j/ podieľať sa na úhrade straty družstva podľa čl. 104,
- k/ prispievať podľa svojich možností k plneniu úloh družstva,
- l/ prispievať na úhradu schodku základnej ekonomickej jednotky strediska bytového hospodárstva, spravidla bytového domu, prípadne schodku celého bytového hospodárstva a to do výšky základného členského vkladu. Spôsob úhrady schodku - straty schvaľuje najvyšší orgán družstva - Zhromaždenie delegátov,
- m/ zdržať sa šírenia nepravdivých informácií súvisiacich s činnosťou družstva,
- n/ rešpektovať smernice, rozhodnutia, nariadenia a zásady prijaté orgánmi družstva, všeobecné záväzné predpisy a konať v súlade s nimi,
- o/ pri prevode bytu do vlastníctva v zmysle zákona č. 182/1993 Z.z. sa podieľať na nákladoch spojených s prevodom a družstvu nahradiť preukázateľne zaplatené správne poplatky, odmenu notára a znalečné pomerne podľa počtu nadobúdateľov.

Čl. 14 Byty vo vlastníctve, práva a povinnosti vlastníkov

1. Vlastníci bytov - členovia družstva, majú rovnaké práva a povinnosti ako členovia družstva, ktorým nebol byt alebo nebytový priestor prevedený do vlastníctva. Pri zmiešanom type vlastníctva bytov v bytovom dome je na rozhodnutie vo veci domu potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny

vlastníkov, pričom každý vlastník má za každý byt jeden hlas. Za neprevedené byty do vlastníctva vystupuje ako vlastník družstvo / ním poverená osoba /, ktoré má toľko hlasov, koľko je neprevedených bytov. Vo veciach činnosti družstva, ktoré sú podľa stanov zverené orgánu samosprávy rozhodujú všetci členovia družstva v dome t.j. členovia vlastníci ako aj členovia nájomcovia na schôdzi samosprávy. Vlastníci bytov, NP a garáží, ktorí nie sú členovia družstva, nemajú právo byť volení do orgánov družstva, ani nemôžu tieto orgány voliť.

2. Člen, ktorý v súlade so zákonom a všeobecne platnými právnymi predpismi nadobudol vlastníctvo k bytu / nebytovému priestoru / má práva a povinnosti výslovne uvedené v stanovách a ďalej má práva a povinnosti ako člen - nájomca družstevného bytu s výnimkou tých práv a povinností, ktoré sú obsahom nájomného vzťahu .

3. Prevody družstevných bytov do vlastníctva družstvo uskutočňuje podľa zákona NR SR č. 182/1993 Z.z. o VLASTNÍCTVE BYTOV A NEBYTOVÝCH PRIESTOROV a jeho noviel.

a/ Prevodom bytu, alebo NP do vlastníctva v prípade, že základný členský vklad (ZČV) člena bol súčasťou členského podielu zaniká členstvo v družstve, ak najneskôr do 30 dní od nadobudnutia vlastníctva bytu alebo NP neuhradí na účet družstva stanovami určený (článok 5 ods. 1.2, alebo 1.3) základný členský vklad. Takémuto vlastníkovi zanikne členstvo v družstve preto, že pri pridelení bytu členovi družstva sa do ceny bytu započítal aj základný členský vklad. Takýto ZČV je súčasťou hodnoty bytu, ktorá sa prevedie na nadobúdateľa a ten teda nemá v družstve žiadnu majetkovú ani finančnú účasť. Už nie je členom družstva, pretože nespĺňa základný predpoklad byť členom družstva v zmysle ustanovenia § 223 ods. 3 Obchodného zákonníka. Preto, ak takýto vlastník chce, aby mu členstvo pokračovalo, musí zaplatiť ZČV.

b/ V prípade, že ZČV nebol súčasťou členského podielu a na družstve fyzicky existuje, prevodom bytu alebo NP členstvo v družstve nezaniká, pretože takýto člen aj po prevode bytu do vlastníctva má v družstve majetkovú účasť a spĺňa základný predpoklad byť členom družstva v zmysle ustanovenia § 223 ods. 3 Obchodného zákonníka. Preto takýto vlastník zostáva členom družstva.

4. Pokiaľ sa v týchto stanovách uvádza nájomné, u člena družstva, ktorý je už vlastníkom bytu, to znamená povinnosť platiť náklady na správu, prevádzku a údržbu bytu, domu a úhrady za plnenia v zmysle uzavretej zmluvy o výkone správy.

5. V prípade, že člen družstva, ktorý je vlastník 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 k bytu, zmluvy o správe domu a týchto stanov. Nájomná zmluva musí obsahovať obmedzenie, podľa ktorého nájomca nemôže prenajať byt prenajať ďalšej osobe bez súhlasu vlastníka bytu člena družstva.

6. Člen družstva vlastník bytu je povinný bezodkladne oznámiť skutočnosti vyplývajúce z nájomnej zmluvy ním uzavretej s inou osobou bytovému družstvu.

7. V prípade predaja alebo darovania bytu je člen družstva vlastník bytu povinný predložiť kúpnu alebo darovaciu zmluvu bytovému družstvu do 30 dní od povolenia vkladu príslušným katastrálnym úradom.

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

Čl. 15 **Základný členský vklad**

1. Majetkovú účasť člena v družstve tvorí základný členský vklad a ďalší členský vklad.

2. Základný členský vklad, fyzických osôb je 99,581757 EUR. Základný členský vklad právnických osôb je 331,94 EUR. Počas trvania členstva nemôže majetková účasť člena v družstve klesnúť pod hodnotu základného členského vkladu. V prípade, že klesne pod hodnotu ZČV, členstvo v družstve zaniká.

Čl. 16 **Majetková účasť člena v družstve - členský podiel - ďalší členský vklad**

1. Členský podiel je ďalší členský vklad. Členský podiel predstavuje majetkovú účasť člena družstva na družstevnej výstavbe bytov, NP a garáží. Členský podiel sa počas užívania bytu zvyšuje o splatenú časť úboru z dlhodobého úveru na byt.

2. Zostatková hodnota majetkovej účasti člena družstva sa rozumie členský podiel vrátane splateného úboru dlhodobého úveru na byt a základný členský vklad, pokiaľ nebol súčasťou

členského podielu. Majetková účasť člena družstva sa mení počnúc mesiacom, kedy bola stavba, resp. bytový dom odovzdaný do užívania.

3. Zálohovú výšku členského podielu určí družstvo pred začatím výstavby tak, aby jeho výška kryla stanovené realizačné náklady pripadajúce na družstevný byt (nebytový priestor), ktorý bude pridelený členovi. Ak bol resp. bude na výstavbu bytu alebo nebytového priestoru, rodinného domu, garáže a pod. poskytnutý štátny príspevok, prípadne dlhodobý úver prostredníctvom družstva, zníži sa členský podiel o výšku poskytnutého príspevku resp. dlhodobého úveru. Členský podiel sa zníži aj vtedy, ak družstvo na výstavbu bytov (nebytových priestorov) zabezpečilo iné zdroje financovania.

4. Člen družstva je povinný zaplatiť členský podiel jednorazovo pred začatím výstavby v družstvom stanovenej výške a lehote. Družstvo môže umožniť členovi zaplatiť členský podiel formou zálohových splátok pred začatím a počas výstavby a to vo výške a lehote, ktorú určí družstvo, s prihliadnutím na zdroje financovania, rozpočtové náklady a lehotu výstavby. Výška členského podielu je rozdiel medzi nákladmi potrebnými na realizáciu stavby, ktoré sa znížia o poskytnutý štátny príspevok a poskytnutú výšku dlhodobého úveru. Členský podiel môže so súhlasom družstva uhradiť člen aj iným spôsobom ako finančne, avšak o inom plnení má byť uzatvorená zmluva medzi družstvom a členom - čakaťelom na byt.

5. V prípade, že dôjde k pohybu cien a z toho dôvodu je nevyhnutné zvýšiť členský podiel na pokrytie zvýšených nákladov na výstavbu bytového domu alebo nebytových priestorov, je člen družstva povinný zvýšenie uhradiť vo výške, spôsobom a v lehote určenej družstvom.

6. Po dokončení stavby vysporiada družstvo s peňažným ústavom finančné zdroje, ktoré sa čerpali počas výstavby, pričom do finančných nákladov zahrnie všetky náklady vynaložené na výstavbu vrátane nehmotných nákladov, tzn. náklady na projekty, projektové štúdie, geodetické zamerania, geologické prieskumy, inžinierska činnosť a pod. Po finančnom uzatvorení stavby rozdelí družstvo náklady s prihliadnutím na zdroje financovania podľa štvorcových metrov úžitkovej plochy bytov, resp. nebytových priestorov a predstavenstvo rozhodne o konečnej výške členského podielu, resp. konečnú výšku členského podielu schváli.

7. S rozdelením nákladov a zdrojov financovania na byty a nebytové priestory ako aj s rozhodnutím o konečnej výške členského podielu oboznámi družstvo člena najneskôr do šiestich mesiacov od finančného uzavretia stavby. Rozhodnutie o konečnej výške členského podielu musí byť členovi doručené do vlastných rúk. Proti tomuto rozhodnutiu sa môže člen písomne odvolať. Odvolanie nemá odkladný účinok. Nedoplatok je člen povinný zaplatiť do tridsiatich dní od doručenia rozhodnutia. V tej istej lehote je družstvo povinné uhradiť členovi prípadný preplatok. Pri svojpomocnej výstavbe vysporiada družstvo s členom aj hodnotu jeho iného, spravidla nefinančného plnenia na členský podiel. Družstvo má právo kompenzovať preplatok s pohľadávkami, ktoré má voči členovi, pričom člen musí toto právo rešpektovať.

Čl. 17

Odstúpenie od zmluvy o inej úhrade členského podielu pri svojpomocnej výstavbe

1. Ak bola uzatvorená zmluva o inom spôsobe úhrady členského podielu v zmysle článku 16 stanov družstva, môže člen družstva odstúpiť od predmetnej zmluvy a to formou písomného oznámenia tejto skutočnosti družstvu.

2. Družstvo môže rozhodnutím predsedu alebo riaditeľa na základe návrhu výboru samosprávy, ktorá bola ustanovená na rozostavanom bytovom alebo nebytovom objekte alebo na základe vlastného zistenia odstúpiť od zmluvy o inom spôsobe úhrady členského podielu vtedy, ak člen:

a/ neplní prijaté záväzky vyplývajúce zo zmluvy o inej úhrade členského podielu,

b/ trvale porušuje pracovnú disciplínu alebo vykazuje neuspokojivé pracovné výsledky,

c/ z jeho viny vznikla družstvu pri svojpomocnej výstavbe značná škoda alebo podstatné zdraženie výstavby, príp. vývoj na stavbe smeruje k vzniku škôd a strát a vzniká riziko predĺžovania lehoty výstavby.

3. O odstúpení družstva od zmluvy môže predseda družstva rozhodnúť:

a/ v prípadoch uvedených v odstavci 2 písm. a/ a b/ len vtedy, ak dal členovi družstva výstrahu doporučeným listom do vlastných rúk a člen výstrahu v určenej lehote nerešpektoval,

b/ v prípade uvedenom v odstavci 2 písm. c/ len vtedy, ak vyzval člena doporučeným listom do vlastných rúk na náhradu spôsobenej škody a člen škodu v určenej lehote nenahradil stanoveným spôsobom, príp. sa nedohodol s družstvom o náhrade spôsobenej škody iným spôsobom.

4. Odstúpením od zmluvy o inej úhrade členského podielu zaniká členovi právo na vydanie rozhodnutia o pridelení bytu alebo nebytového priestoru, resp. právo na uzavretie nájomnej zmluvy o nájme družstevného bytu alebo nebytového priestoru vtedy, ak nezaplatí členský podiel v stanovenej výške a lehote:

- v hotovosti poštovou poukážkou,
- zložením jednorazovej čiastky do pokladne družstva,
- prevodom z jeho účtu na účet družstva.

5. Rozhodnutie predsedu o odstúpení od zmluvy o inej úhrade členského podielu musí byť členovi doručené doporučeným listom do vlastných rúk. Proti tomuto rozhodnutiu sa môže člen odvolať. Odvolanie má odkladný účinok.

6. Odstúpením od predmetnej zmluvy sa zmluva o inej úhrade členského podielu ruší a záväzky z nej zanikajú, pokiaľ sa družstvo s členom - čakateľom na byt, nedohodne inak.

Čl. 18

Členský podiel uvoľneného bytu

1. Pred uzatvorením nájomnej zmluvy na uvoľnený byt (nebytový priestor) určí predstavenstvo výšku členského podielu nasledujúcemu nájomcovi čiastkou zodpovedajúcou hodnote členského podielu, zvýšeného o splatený úver poskytnutého na družstevnú výstavbu.

2. Prípadný rozdiel medzi výškou členského podielu určeného podľa odstavca 1. a výškou členského podielu zhodnoteného o členom splatenou časťou úboru úveru vyplatenému doterajšiemu nájomcovi sa zúčtuje spôsobom schváleným Predstavenstvom družstva.

Čl. 19

Prevod práv a povinností spojených s členstvom v družstve.

1. Členské práva a povinnosti môže člen previesť v zmysle § 230 Obch. zákonníka.

Prevod práv a povinností spojených s členstvom v bytovom 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 družstvu alebo neskorším dňom uvedeným v tejto dohode.

2. Prevod sa neuskutoční, ak :

a/ bol prevodcovi vypovedaný nájom k prevádzanému bytu,

b/ neboli zaplatené režijné náklady spojené s prevodom bytu, ktoré stanovilo predstavenstvo družstva, a ktoré súvisia s predmetným prevodom najneskôr ku dňu prevodu,

c/ ak prevodcovia manželia, ktorým vzniklo spoločné členstvo a toto naďalej trvá, zmluvu o prevode obaja nepodpíšu a na príslušných inštitúciách podpisy neoveria.

3. Režijné náklady spojené s prevodom členských práv a povinností, ktorými sa vykrývajú náklady spojené s prevodom stanovuje Predstavenstvo družstva. Predmetné náklady platí spravidla prevodca a musia byť uhradené najneskôr ku dňu prevodu.

Ak ide o prevod členských práv a povinností nebývajúcich členov , tzn., že členstvo sa neviaže na konkrétny byt alebo nebytový priestor, prevod je oslobodený od režijných nákladov spojených s prevodom poplatkov na správu za prevod.

Čl. 20

Prevod časti práv a povinností spojených s členstvom v družstve

1. Člen družstva môže previesť časť práv a povinností spojených s členstvom, pričom musia byť dodržané podmienky uvedené v čl. 18 a to len na iného člena toho istého družstva v týchto prípadoch:

a/ člen družstva, nájomca družstevného bytu alebo 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 alebo nebytového priestoru v tom istom družstve, alebo mu vznikol nárok na nájom bytu v tom istom družstve, príp. jeho členstvá už splynuli,

b/ člen, nájomca družstevného bytu, získal právo na pridelenie iného bytu v družstve zaplatením členského podielu.

2. Členovia toho istého družstva si môžu vzájomne previesť časť práv a povinností spojených s členstvom a to len v prípadoch, keď predmetom prevodu sú práva a povinnosti viažuce sa na konkrétne byty alebo nebytové priestory, z ktorých aspoň k jednému vznikol nájomný vzťah k bytu uzavretím nájomnej zmluvy.

3. Prevod časti práv a povinností spojených s členstvom, na ktoré sa neviaže byt, rodinný dom, nebytový priestor a pod., nie je prípustný. Takéto členské práva a povinnosti je možné previesť na

iného člena družstva len ako celok, pričom prevodcovi zaniká členstvo. Majetko - právne vysporiadanie si môže prevodca a nadobúdateľ vyrovnáť medzi sebou alebo prostredníctvom družstva.

4. Za akékoľvek prevody členských práv a povinností je prevodca povinný, pokiaľ sa nedohodne s nadobúdateľom inak, uhradiť družstvu Predstavenstvom stanovený poplatok na správu družstva, pretože družstvu vznikajú v súvislosti s prevodmi zvýšené náklady, príp. určité finančné riziká, ktoré je potrebné eliminovať jednoznačne zo strany účastníkov prevodu.

Čl. 21

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

1. Člen môže odstúpiť od zmluvy o inom plnení na členský podiel pri svojpomocnej výstavbe písomným oznámením tejto skutočnosti družstvu.
2. Družstvo môže rozhodnutím predstavenstva /predsedu/ na základe návrhu výboru samosprávy alebo na základe vlastného zistenia odstúpiť od zmluvy o inom plnení na členský podiel pri svojpomocnej výstavbe ak člen
 - a/ si neplní prijaté záväzky zo zmluvy o inom plnení na členský podiel
 - b/ trvalo porušuje pracovnú disciplínu alebo vykazuje bez viny družstva neuspokojivé pracovné výsledky
 - c/ zaviniť, že družstvu pri svojpomocnej výstavbe vznikla značná škoda alebo podstatné zdraženie výstavby.
3. O odstúpení družstva od zmluvy o inom plnení na členský podiel môže predstavenstvo / predseda / rozhodnúť:
 - a/ v prípadoch uvedených v ods. 2, písm. a/ a b/ len, ak dal členovi výstrahu doporučeným listom a člen výstrahu v určenej lehote nerešpektoval.
 - b/ v prípade uvedenom v ods. 2, písm. c, len ak, vyzval člena doporučeným listom na náhradu škody a člen škodu v určenej lehote nenahradil.
4. Odstúpením od zmluvy o inom plnení na členský podiel zaniká právo na vydanie rozhodnutia o pridelení bytu / nebytového priestoru / resp. právo na uzavretie nájomnej zmluvy o nájme družstevného bytu / nebytového priestoru /.
5. Rozhodnutie predstavenstva / predsedu / o odstúpení od zmluvy o inom plnení na členský podiel musí byť členovi doručené do vlastných rúk. Proti tomuto rozhodnutiu sa môže člen odvolať. Odvolanie má odkladný účinok.
6. Odstúpením od zmluvy o inom plnení na členský podiel sa ruší zmluva o inom plnení na členský podiel.
7. V dôsledku zániku zmluvy o inom plnení na členský podiel vzniká členovi nárok na vrátenie peňažnej časti členského podielu zníženej o základný členský vklad a na úhradu hodnoty vecného plnenia na členský podiel a na vyúčtovanie hodnoty osobného plnenia.
8. Nárok na vrátenie peňažnej časti členského podielu zníženej o základný členský vklad a na úhradu hodnoty vecného plnenia vzniká členovi uplynutím šiestich mesiacov od platného odstúpenia od zmluvy.
9. Člen má nárok na vyúčtovanie hodnoty osobného plnenia do jedného roka po uzavretí stavby s peňažným ústavom a na jej úhradu do tridsiatich dní odo dňa, kedy bol s jej vyúčtovaním oboznámený. Družstvo môže tento nárok uspokojiť aj skôr, ak nie sú pochybnosti o finančnom vysporiadaní príslušnej stavby.
10. Pri výplate peňažnej časti členského podielu a hodnoty iného plnenia na členský podiel má družstvo právo na započítanie svojich zročných pohľadávok voči členovi.

Čl. 22

Zánik členstva

1. Členstvo v družstve zaniká:
 - a/ dohodou,
 - b/ vystúpením,
 - c/ dohodou o prevode členských práv a povinností podľa článku 19 ods. 1 týchto stanov,
 - d/ smrťou člena, pokiaľ jeho členstvo neprejde na dediča,
 - e/ prevodom bytu do vlastníctva podľa článku 14 ods. 3, písmeno a/ týchto stanov,
 - f/ vylúčením,

g/ zánikom družstva likvidáciou,

h/ vyhlásením konkurzu na majetok člena, zamietnutím návrhu na vyhlásenie konkurzu na majetok člena.

2. Zánik členstva podľa bodu 1 podpisuje osoba stanovená predstavenstvom družstva.

Čl. 23

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. Podnet na uzatvorenie dohody o zániku členstva môže dať člen družstva alebo družstvo. Jedno vyhotovenie dohody o zániku členstva dostane doterajší člen.

Čl. 24

Zánik členstva vystúpením

1. Člen môže z družstva vystúpiť. Členstvo zaniká uplynutím doby dvoch mesiacov. Lehota začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomného oznámenia resp. žiadosti člena o vystúpení z družstva alebo žiadosti o zánik členstva v družstve. Písomné oznámenie resp. žiadosť o vystúpenie z družstva prerokuje predstavenstvo, ktoré skúma, či člen družstva, ktorý požiada o vystúpenie, má voči družstvu vyrovnané všetky dlžoby - nedoplatky. Družstvo má právo požadovať od člena, ktorý z družstva vystupuje, aby ku dňu skončenia jeho členstva, uhradil všetky pohľadávky a dlhy, ktoré družstvo má voči nemu.

2. V prípade, že počas dvojmesačnej lehoty člen družstva chce zmeniť svoje rozhodnutie o zániku členstva vystúpením, môže tak urobiť jedine písomnou formou a so súhlasom družstva.

Čl. 25

Zánik členstva prevodom členských práv a povinností a prevodom bytu do vlastníctva

1. Členstvo v družstve zaniká členovi, ktorý previedol svoje členské práva a povinnosti viažuce sa ku konkrétnemu bytu, rodinnému domu, nebytovému priestoru, garáži a pod., na iného člena družstva.

2. Členstvo v družstve zaniká členovi, ktorý previedol svoje členské práva a povinnosti neviažuce sa na konkrétny byt, rodinný dom, resp. nebytový priestor a pod. Takéto prevody sa realizujú u nebývajúcich členoch, u čakateľov na byt, rodinný dom, nebytový priestor a pod.

3. Prevodcoví, ktorému z titulu prevodu členských práv a povinností podľa odstavca 1 a 2 zaniklo členstvo, nevzniká nárok na vyrovnávací podiel podľa článku 30 vtedy, ak si účastníci prevodu, prevodca a nadobúdateľ - vysporiadajú medzi sebou vzájomné majetkové nároky.

4. Členstvo v družstve zaniká členovi prevodom bytu alebo NP do vlastníctva v tom prípade, ak jeho základný členský vklad (ZČV) bol súčasťou členského podielu, a ak najneskôr do 30 dní od nadobudnutia vlastníctva bytu alebo NP neuhradí na účet družstva stanovami určený (článok 15) základný členský vklad. Takémuto vlastníkovi zanikne členstvo v družstve preto, že pri pridelení bytu členovi družstva sa do ceny bytu započítal aj základný členský vklad. Takýto ZČV je súčasťou hodnoty bytu, ktorá sa prevedie na kupujúceho - vlastníka a ten teda nemá v družstve žiadnu majetkovú ani finančnú účasť. Už nie je členom družstva, pretože nespĺňa základný predpoklad byť členom družstva v zmysle ustanovenia § 223 ods. 3 Obchodného zákonníka. Preto takýto vlastník, ak chce zostať pokračovať v členstve – zostať členom družstva, musí zaplatiť ZČV.

Čl. 26

Zánik členstva smrťou člena

1. Ak zomrie člen a nejde o spoločné členstvo manželov, prechádza dňom jeho smrti členstvo v družstve na dediča v zmysle záverov dedičského konania. S prechodom členstva prechádza na dediča aj nájom družstevného bytu, nebytového priestoru, príp. právo na uzavretie nájomnej zmluvy o nájme družstevného bytu, nebytového priestoru. Ak neprešlo členstvo na dediča, zaniká smrťou člena, bez nároku na vyplatenie vyrovnávacieho podielu dedičovi.

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 jednotlivých dedičov.

3. Zostatkovú hodnotu družstevného bytu, NP, garáže pre účely dedičstva predstavuje členský podiel zaplatený pri výstavbe bytu, NP, garáže a splatený úmor dlhodobého úveru počas užívania bytu do smrti poručiteľa.

Čl. 27

Zánik členstva vylúčením člena

1. Predstavenstvo môže rozhodnúť o vylúčení člena, ak:
 - a/ závažným spôsobom alebo opätovne porušuje svoje členské povinnosti určené zákonom alebo stanovami,
 - b/ bol právoplatne odsúdený pre úmyselný trestný čin, ktorý spáchal proti družstvu, jeho majetku alebo proti členom družstva.
2. Predstavenstvo môže rozhodnúť o vylúčení člena v prípadoch uvedených v odst. 1, písm. a/, b/ iba do šiestich 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 šiestich mesiacov podľa ods. 2 dňom, keď sa družstvo dozvedelo o výsledku tohto šetrenia.
4. V rozhodnutí o vylúčení člena z družstva musí byť uvedený dôvod podľa ods. 1, ktorý sa nemôže dodatočne meniť. Členstvo zaniká dňom doručenia rozhodnutia predstavenstva o vylúčení člena.
5. Ak člen nesúhlasí s rozhodnutím predstavenstva o vylúčení, môže do 15 dní od doručenia písomného rozhodnutia podať odvolanie na zhromaždenie delegátov. Odvolanie má odkladný účinok. Členstvo v takomto prípade zaniká dňom doručenia rozhodnutia Zhromaždenia delegátov o vylúčení člena.
6. Súd môže na návrh člena, ktorého sa rozhodnutie týka, vyhlásiť rozhodnutie zhromaždenia delegátov o vylúčení za neplatné, ak je v rozpore s právnymi predpismi alebo stanovami.

Čl. 28

Zánik členstva likvidáciou družstva

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

Čl. 29

Zánik spoločného členstva manželov

1. Spoločné členstvo manželov v družstve zaniká:
 - a/ smrťou jedného z manželov,
 - b/ rozvedeným manželom,
 - c/ rozhodnutím súdu o zrušení práva spoločného užívania nájmu bytu, nebytového priestoru, rozvedenými manželmi,
 - d/ prevodom členských práv a povinností,
 - e/ prevodom časti členských práv a povinností, po predložení súdneho rozhodnutia o zrušení bezpodielového spoluvlastníctva manželov (BSM).
2. Ak zanikne spoločné členstvo manželov v družstve smrťou jedného z nich, zostáva členom družstva a nájomcom družstevného bytu, nebytového priestoru, pozostalý manžel, pokiaľ z výsledkov dedičského konania nevyplynie iný záver.
3. Po rozvode manželstva zostáva členom družstva a užívateľom družstevného bytu, nebytového priestoru ten z rozvedených manželov, ktorý bol určený dohodou rozvedených manželov, zápisnicou o vyporiadaní BSM alebo rozhodnutím súdu. Ten manžel, ktorý bol určený za užívateľa, alebo nájomcu bytu, nadobúda všetky členské práva a povinnosti ako každý individuálny člen družstva predložením vyporiadania ohľadom členstva – nájmu bytu po rozvode družstvu.
4. Ak sa po rozvode manželstva rozvedení manželia - spoloční členovia družstva, ktorí užívajú spoločne družstevný byt a nebytový priestor dohodnú, že jeden z nich bude ako člen družstva užívať družstevný byt a druhý nebytový priestor alebo ak, tak rozhodne súd, zaniká spoločné členstvo manželov jeho premenou na individuálne členstvá každého z nich dňom uzavretia dohody alebo dňom nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia súdu. To isté platí, ak sa tak dohodnú alebo rozhodne súd pri užívaní dvoch bytov.
5. Spoločné členstvo manželov v družstve zaniká aj prevodom ich členských práv a povinností, ďalej vystúpením alebo vylúčením z družstva, ako aj zánikom družstva - likvidáciou.

Čl. 30

Majetkové vysporiadanie

1. Zánikom členstva podľa čl. 22 ods. a/,b/,c/,d/,e/, vzniká bývalému členovi (spoločným členom), alebo jeho dedičom nárok na vyrovnávací podiel v prípade :
a/ uvoľnenia a odovzdania družstevného bytu, nebytového priestoru, alebo garáže družstvu. Výplata vyrovnávacieho podielu sa rovná zaplatenému členskému podielu, zvýšeného o splatenú časť úmoru z úveru na byt a prípadne ďalšej majetkovej účasti,
b/ neuvoľnenia a neodovzdania družstevného bytu, nebytového priestoru, alebo garáže družstvu. Výplata vyrovnávacieho podielu sa rovná ZČV, ak tento nebol súčasťou členského podielu. Ak ZČV bol súčasťou členského podielu, t.j. je súčasťou hodnoty bytu, vyrovnávací podiel sa rovná 0 SK. U nebývajúceho člena sa vyrovnávací podiel rovná zaplatenému základnému členskému vkladu.
2. Nárok na výplatu vyrovnávacieho podielu vzniká uplynutím troch mesiacov, po schválení ročnej účtovnej závierky za rok, v ktorom členstvo zaniká. Pokiaľ to hospodárska situácia dovoľuje, môže družstvo uspokojiť tento nárok alebo jeho časť i skôr.
3. Ak zanikne nájom bytu bez zániku členstva, vznikne členovi nárok na výplatu vyrovnávacieho podielu zníženého o základný členský vklad, uplynutím troch mesiacov od schválenia ročnej účtovnej uzávierky za rok, v ktorom po zániku nájmu prestal byť užívať a vypratany ho vrátil družstvu.
4. Okrem nároku na výplatu vyrovnávacieho podielu nemá bývalý člen, alebo jeho dedičia z dôvodu zániku členstva nárok na akúkoľvek inú časť majetku družstva.
5. Pri výplate vyrovnávacieho podielu započíta družstvo svoje zročné pohľadávky voči bývalému členovi.
6. Pri prevode práv a povinností spojených s členstvom v bytovom družstve na základe dohody, sa vyrovnávací podiel rovná základnému členskému vkladu, pokiaľ tento nebol súčasťou členského podielu. V takomto prípade družstvo vráti ZČV bývalému členovi v takej výške, v akej bol zaplatený družstvu. Pokiaľ bol ZČV súčasťou členského podielu, družstvo ZČV nevráti, pretože takýto ZČV je súčasťou hodnoty bytu, ktorý sa prevádza, pričom sa prevodca a nadobúdateľ vzájomne majetkovo vysporiadajú. Nadobúdateľ je však povinný zaplatiť družstvu ZČV pred prevodom členských práv a povinností k bytu.
Pri prevode členských práv a povinností spojených s bytom vo vlastníctve, ktorý je zároveň členom sa na nadobúdateľa prevádza aj ZČV.

Čl. 31

Členská evidencia

1. Družstvo vedie členské spisy všetkých svojich členov na konkrétnych bytoch. Do členského spisu sa zapisuje okrem mena, priezviska, dátumu narodenia, a bydliska fyzickej osoby, príp. ďalších identifikačných údajov, aj výška jeho základného členského vkladu, prípadne výšky zaplatených záloh na členský podiel, resp. celý členský podiel.
2. V členskom spise sa bez zbytočného odkladu vyznačia všetky zmeny evidovaných skutočností.
3. Predstavenstvo umožní každému, kto preukáže právny záujem, aby do členského spisu nahliadol, pričom člen družstva má právo do členského spisu nahliadnuť a žiadať potvrdenie o svojom členstve a potvrdenie o obsahu zápisov a údajov v členskom spise. Obsah zápisu v členskom spise môže mať formu fotokópie príslušnej časti.
4. Družstvo je povinné zo zákona utajovať osobné údaje svojich členov.
5. Družstvo vedie nebývajúcich členov družstva samostatne v evidencii nebývajúcich členov.

Štvrtá časť

Poradovníky a pridelenie bytov

Čl. 32

Zostavovanie poradovníkov v novej družstevnej bytovej výstavbe (DBV)

1. Družstvo prideliuje byty, rodinné domy, nebytové priestory zásadne len svojim členom, pričom zohľadňuje dĺžku členstva. Pri svojpomocnej výstavbe prihliadne družstvo aj na to, ako aktívne a disciplinované sa člen podieľal na výstavbe.
2. Poradie čerpania jednotlivých zdrojov financovania družstevnej výstavby je:
 - a/ členský podiel,
 - b/ štátny príspevok,
 - c/ dlhodobý úver.
3. Družstvo zostavuje poradovníka, pričom prihliada na dĺžku členstva a na termín zaplatenia celej zálohy na členský podiel. V prípade, že členský podiel bol rozdelený na niekoľko splátok, prihliada sa tiež na zaplatenie poslednej splátky na členský podiel. Členský podiel a jeho splátky musia byť zaplatené v družstvom stanovenom termíne a výške.
4. Ak člen nemá ku dňu zostavovania poradovníka, najneskôr však ku dňu odovzdania bytu do užívania, resp. odovzdania bytu na jeho finalizáciu zaplatené všetky zálohy na členský podiel vo výške a v termíne stanovenom družstvom, nezaradí družstvo takéhoto člena do poradovníka na pridelenie bytu, resp. rodinného domu alebo nebytového priestoru, resp. môže takéhoto člena z poradovníka vyradiť a na jeho miesto zaradiť iného člena družstva - čakateľa na byt, resp. rodinný dom alebo nebytový priestor.

Čl. 33

Dĺžka členstva v novej DBV

1. Pre účely zostavovania poradovníka sa členovi započítava dĺžka členstva od jeho vzniku, pokiaľ ďalej nie je uvedené inak.
2. Dĺžka členstva člena, ktorému splynuli členstvá, sa pre účely zostavovania poradovníka započítava dĺžka z toho členstva, v rámci ktorého doteraz nebola uspokojená jeho bytová potreba.
3. Dĺžka členstva člena, ktorý v tom istom družstve žiada o pridelenie iného bytu ako užíva alebo iného nebytového priestoru, sa pre účely zostavovania poradovníka počíta dĺžka od dňa doručenia jeho žiadosti o pridelenie iného bytu a zaplatenia základného členského vkladu.
4. Dĺžka členstva člena, ktorý previedol svoje členské práva a povinnosti viažuce sa na konkrétny byt alebo nebytový priestor na iného člena toho istého družstva, čím mu zaniklo členstvo, ako aj právo nájmu bytu, sa pre účely zaradenia do poradovníka počíta deň, kedy predstavenstvo na základe jeho novej prihlášky za člena a splnenia podmienok vzniku členstva vo svojom uznesení rozhodlo o jeho znovu prijatí.
5. Člen, ktorý sa stal nájomcom nebytového priestoru v prípadoch uvedených v čl. 10, písm. a/, sa pre účely zostavovania poradovníka na pridelenie bytu započítava dĺžka členstva počnúc dňom premeny členstva.

Čl. 34

Zverejnenie poradovníkov v novej družstevnej bytovej výstavbe (DBV)

1. Návrh poradovníkov zverejní družstvo najneskôr jeden mesiac pred jeho predložením na schválenie. O zverejnení návrhu poradovníkov vyrozumie družstvo svojich členov spôsobom v družstve obvyklým. Počas jedného mesiaca môžu členovia družstva podávať k návrhu poradovníka svoje pripomienky. Ak počas zverejnenia návrhu poradovníkov neuplatnia členovia družstva svoje pripomienky, správa družstva predloží návrh poradovníkov na schválenie predstavenstvu.
2. Schválený poradovník je záväzný pre členov družstva, čakateľov na byt. Schválený poradovník musí byť zverejnený spôsobom v družstve obvyklým.
3. V prípade, že po schválení poradovníka niektorý člen družstva, ktorý bol zaradený do poradovníka, z akýchkoľvek príčin nemá záujem o pridelenie bytu, predseda družstva alebo riaditeľ, môžu na jeho miesto zaradiť iného člena družstva, čakateľa na byt, ktorý má zaplatené všetky zálohy pre členský podiel alebo celý členský podiel s tým, že jeho zaradenie do poradovníka bude s členom družstva, čakateľom na byt, prerokované vopred. Pri takomto spôsobe zaradenia do poradovníka zaradený člen môže nastúpiť do poradia po členovi, ktorý stratil záujem o pridelenie bytu.

Čl. 35

Pridelovanie bytov

1. Pridelovanie bytov v novej DBV.

1.1. Byty členom prideluje predseda a odovzdáva riaditeľ podľa ich poradia v poradovníku.

1.2. Predstavenstvo môže prideliť byt mimo poradovníka v prípadoch hodných osobitného zreteľa, najmä z dôvodov dôležitých potrieb bytového družstva. V jednom roku je možné takto prideliť najviac 10 % z celkového počtu pridelených bytov. O počte takto pridelených bytov a dôvodoch ich pridelenia informuje predstavenstvo zhromaždenie delegátov.

1.3. Mimo poradovníka môže ďalej predstavenstvo prideliť byt členovi, ktorý v družstve byt užíva, ale tento sa stal neobývatelným alebo, ak bol člen družstva zbavený práva na pridelenie bytu alebo nájmu družstevného bytu nesprávnym postupom družstva. Predstavenstvo môže na základe návrhu orgánov samosprávy obce prideliť byt mimo poradovníka aj v prípadoch, keď pridelovaný byt bol uvoľnený deložovaním doterajšieho užívateľa do náhradného bytu (ubytovania), poskytnutého obcou.

1.4. Mimo poradovníka môže predstavenstvo po prejednaní s výborom samosprávy prideliť uvoľnený byt členovi, ktorý v tom istom družstevnom dome už užíva byt nevyhovujúci jeho bytovej potrebe, a to len vtedy, ak uzavrie člen s družstvom písomnú dohodu, že doteraz užívaný byt uvoľní a vráti družstvu.

1.5. Mimo poradovníka pridelí predstavenstvo aj uvoľnený byt v prípadoch, keď družstvo nezostavilo poradovník alebo členovia v ňom zaradení boli už uspokojení, príp. nemajú o pridelenie bytu záujem, pričom sa zohľadňuje dĺžka členstva a zaplata celého členského podielu pred pridelením bytu konkrétnemu členovi.

2. Pridelovanie bytov po skončení nájmu.

2.1. Byty členom môže prideliť predseda, rozhodnutím o pridelení bytu, ak člen o pridelenie písomne požiada. Nájomná zmluva môže byť uzavretá na dobu určitú alebo neurčitú, o čom rozhodne predstavenstvo.

Čl. 36

Výzva na zaplataenie členského podielu

1. Riaditeľ družstva, príp. jeho predseda vyzvú člena družstva na zaplataenie členského podielu v zmysle článku 16, resp. podľa článku 18.

2. Pri svojpomocnej výstavbe alebo výstavbe rodinného domu, určeného do osobného vlastníctva, vyzve riaditeľ, resp. predseda člena družstva na uzatvorenie zmluvy o inom plnení na členský podiel.

3. Lehota na zaplataenie členského podielu alebo uzatvorenie zmluvy o inom plnení na členský podiel, je 15 dní od doručenia výzvy do vlastných rúk.

4. Ak nezaplatí člen v stanovenej lehote členský podiel podľa odstavca 1. - 3. alebo neuzatvorí zmluvu o inom plnení na členský podiel, príp. písomne odmietne pridelenie bytu alebo nebytového priestoru, družstvo mu byt alebo nebytový priestor nepridelí.

Čl. 37

Zmena rozhodnutia o pridelení bytu

1. Predseda môže po dohode s členom družstva pred uzatvorením nájomnej zmluvy zmeniť svoje právoplatné rozhodnutie o pridelení družstevného bytu alebo nebytového priestoru, prípadne rodinného domu.

2. Ak by člen po tejto zmene žiadal opätovne pridelenie bytu alebo nebytového priestoru, príp. rodinného domu, má predseda právo vydať nové rozhodnutie, pričom zohľadňuje novo vzniknutú situáciu.

Čl. 38

Zrušenie rozhodnutia o pridelení bytu

1. P r e d s e d a zruší právoplatné rozhodnutie o pridelení bytu v prípadoch odstúpenia od zmluvy o inom plnení na členský podiel.

2. P r e d s e d a môže zrušiť právoplatné rozhodnutie o pridelení bytu v týchto prípadoch:

a/ ak člen na výzvu družstva neuhradil v určenej výške a lehote zvýšenie členského podielu podľa čl. 16, ods. 5,

b/ ak člen verbálne alebo písomne odmietol uzavrieť bez vážnych dôvodov zmluvu o nájme družstevného bytu alebo nebytového priestoru,

c/ ak trvá dôvod výpovede z nájmu.

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

4. V prípade zrušenia rozhodnutia podľa ods.1 vzniká členovi nárok na majetkové vysporiadanie podľa čl. 30.

5. V prípade zrušenia rozhodnutia podľa ods. 2 vzniká členovi nárok na vrátenie splatených záloh na členský podiel. Tento nárok vzniká uplynutím dvoch mesiacov po nadobudnutí právoplatnosti rozhodnutia, ktorým bolo zrušené rozhodnutie o pridelení družstevného bytu.

Čl. 39

Prenechanie družstevného bytu alebo nebytového priestoru občanovi do nájmu na určitú dobu

1. P r e d s e d a môže zmluvou o nájme družstevného bytu na určitú dobu prenechať družstevný byt alebo nebytový priestor občanovi, aj keď nie je členom družstva v prípade, ak o byt, resp. nebytový priestor, nemá záujem žiadny z členov družstva. Obdobne sa môže prenechať byt alebo nebytový priestor pracovníkovi družstva alebo inému občanovi, ktorý zabezpečuje prevádzku družstevného domu alebo objektu s nebytovým priestorom, v ktorom sa byt resp. nebytový priestor nachádza. V týchto prípadoch nie je občan alebo pracovník povinný splatiť členský podiel, stanovený za príslušný byt alebo nebytový priestor.

2. Výška nájomného a úhrady za služby spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru sa určí v zmluve, pričom sa prihliada na skutočnosť, že občan - nečlen družstva má v nájme byt alebo nebytový priestor, v ktorom nemá majetkový podiel resp. majetkovú účasť.

3. Družstvo v týchto prípadoch uzatvára nájomnú zmluvu na dobu určitú, najdlhšie však na jeden rok.

Čl. 40

Prenechanie družstevného bytu alebo nebytového priestoru organizácii do nájmu na dobu určitú

1. P r e d s e d a môže zmluvou o nájme na dobu určitú prenechať organizácii družstevný byt, o ktorý nemá záujem žiadny z členov družstva alebo družstevný byt, ktorý bol vyňatý z bytového fondu.

2. P r e d s e d a môže zmluvou o nájme na dobu určitú prenechať nebytový priestor financovaný členským podielom v družstevnom dome alebo v objekte s nebytovými priestormi inej fyzickej alebo právnickej osobe za predpokladu, že o tento nemá záujem žiadny z členov družstva.

3. Výška nájomného za užívanie priestorov uvedených v ods. 1 a 2 sa určí v zmluve, pričom sa analogicky využije čl. 39 odst. 2.

Piata časť

Nájom družstevného bytu alebo nebytového priestoru

Čl. 41

Vznik nájmu družstevného bytu alebo nebytového priestoru

1. Nájom družstevného bytu alebo nebytového priestoru vzniká nájomnou zmluvou, ktorou družstvo (prenajímateľ) prenecháva svojmu členovi (nájomcovi) do užívania družstevný byt alebo nebytový priestor. Nájom družstevného bytu alebo nebytového priestoru sa uzatvára na dobu určitú alebo neurčitú.

2. Členovi vznikne právo na uzavretie nájomnej zmluvy:

a/ na základe rozhodnutia o pridelení družstevného bytu alebo nebytového priestoru, vydaného príslušným orgánom družstva,

b/ prevodom členských práv a povinností podľa čl. 19, prevodom časti členských práv a povinností podľa čl. 20, na základe úmrtného listu alebo právoplatne nadobudnutého dedičského osvedčenia a na základe vypořádania bezpodielového spoluvlastníctva manželov po rozvoде, alebo

právoplatným rozsudkom súdu, ktorý zrušil bezpodielové spoluvlastníctvo manželov. Vznikom nájmu družstevného bytu dedič preberá po poručiteľovi a jeden z manželov, ktorému bolo udelené výlučné právo užívania bytu, výlučne členstvo v SBD a členský podiel po bývalom manželovi/ke, preplatky, resp. nedoplatky z nájomného ku konkrétnemu bytu,

c/ na základe dohody o výmene bytu.

3. Nájomná zmluva okrem iného musí obsahovať označenie predmetu nájmu a rozsah jeho užívania.

4. Výška nájomného resp. predpis záloh za služby a plnenia spojené s bývaním, príp. užívaním bytu alebo nebytového priestoru, je prílohou nájomnej zmluvy.

Čl. 42

Práva a povinnosti z nájmu bytu

1. S členom, nájomcom družstevného bytu a s manželmi - spoločnými nájomcami, môžu na základe ich práva v byte bývať aj ich príbuzní v priamom rade, súrodenci, zať, nevesta, ako aj osoby, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti. Počet týchto osôb, prípadne zmeny počtu je nájomca povinný oznámiť družstvu najneskôr do 15-tich dní po vzniku zmeny.

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

3. Nájomca je povinný šetrne a starostlivo užívať byt, spoločné priestory a zariadenia domu.

4. Nájomcovia sú povinní pri využívaní svojich práv dbať na to, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce kľudné a kultúrne bývanie pri zachovaní vzájomnej ohľaduplnosti a tým zabráneniu konfliktných situácií. Zároveň sú povinní primerane využívať spoločné priestory vnútorné i vonkajšie, zariadenia domu, najmä výtahy, vchodové priestory a zariadenia, ale najmä zachovať ticho vo večerných a nočných hodinách a to v dome i jeho bezprostrednom okolí.

Čl. 43

Práva a povinnosti družstva a nájomcu k bytu

1. Družstvo je povinné zabezpečiť členovi - nájomcovi družstevného bytu jeho práva spojené s užívaním bytu. Je povinné najmä odovzdať mu byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť mu služby a plnenia spojené s užívaním bytu, ak si pravidelne a v predpísanej výške platí nájomné, resp. predpisové zálohy za služby spojené s bývaním.

2. Všetky opravy v byte, na ktoré sa podľa rozhodnutia družstva netvorí fond prevádzky, údržby a opráv, súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou hradí nájomca / spoloční nájomníci/.

Čl. 44

Odstraňovanie závad domov - bytov

1. Ak družstvo nesplní svoju povinnosť odstrániť závady, ktoré bránia riadnemu užívaniu bytu, má nájomca právo, po predchádzajúcom upozornení družstva, závady odstrániť v nevyhnutnom rozsahu, pričom môže požadovať od družstva náhradu účelne vynaložených nákladov. Právo na náhradu musí uplatniť na družstve bez zbytočného odkladu. Právo zanikne, ak sa neuplatnilo do šiestich mesiacov od odstránenia závad.

2. Ak sa člen - nájomca družstevného bytu nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a obvyklej údržby bytu alebo neumožní družstvu závady odstrániť, napr. nevpustením pracovníkov do svojho bytu, družstvo má právo realizovať opravy na náklady nájomcu, avšak predtým upozorní člena na neplnenie jeho povinností, ktoré mu vyplývajú zo stanov družstva, príp. uznesení orgánov družstva alebo príkazov riaditeľa, pričom mu náklady spojené s odstránením chýb a väd vyúčtuje v plnej výške a takýto nájomca je povinný ich družstvu uhradiť do 15 dní od predloženia faktúry, resp. iného spôsobu vyúčtovania nákladov.

Čl. 45

Potreby opráv

Člen - nájomca družstevného bytu je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť družstvu potrebu tých opráv v byte, ktoré má znášať družstvo a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu,

ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti s tým, že družstvo má právo a povinnosť požadovať od neho škodu uhradiť.

Čl. 46 Odstraňovanie chýb

Člen - nájomca družstevného bytu je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v dome sám alebo tí, ktorí s ním bývajú. Ak sa tak nestane, má družstvo právo po predchádzajúcom upozornení člena závady a poškodenia odstrániť na jeho náklady.

Čl. 47 Úpravy v byte zo strany nájomcu

Člen - nájomca družstevného bytu i vlastník bytu nesmú vykonávať stavebné úpravy, ani inú podstatnú zmenu v byte bez súhlasu družstva a to ani na svoje náklady.

Čl. 48 Úpravy v byte zo strany družstva

Družstvo je oprávnené vykonávať stavebné úpravy bytu a iné podstatné zmeny v byte len so súhlasom člena - nájomcu družstevného bytu alebo vlastníka bytu. Ak vykonáva družstvo takéto úpravy na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, majú príslušní obyvatelia povinnosť ich vykonanie umožniť, inak zodpovedajú za škodu, ktorá vznikla nesplnením predmetnej povinnosti s následkami, ktoré sú uvedené v čl. 44 ods. 2.

Čl. 49 Nájomné za užívanie družstevného bytu a družstevnej garáže

1. Nájomca družstevného bytu a družstevnej garáže je povinný platiť nájomné. Nájomné za užívanie družstevného bytu a družstevnej garáže pozostáva :

a/ z nájomného,

b/ z poplatkov za služby spojené s užívaním družstevného bytu a družstevnej garáže.

2.a, nájomné je : splátka dlhodobého investičného úveru, vrátane úrokov - anuita, poplatok na správu, poistenie družstevných domov a družstevných garáží, čiastka určená na opravu a údržbu družstevných domov a družstevných garáží (FO). Zálohovú čiastku na opravu a údržbu družstevných domov a družstevných garáží (FO) obsahuje Štatút opravy a údržba bytového fondu, schválený zhromaždením delegátov.

2.b, poplatky za služby spojené s užívaním družstevného bytu a družstevnej garáže sú : dodávka tepla a teplej úžitkovej vody, dodávka studenej vody a s ňou spojené stočné, položka meracia a regulačná technika, dodávka elektrickej energie spoločných priestorov, odvoz domového odpadu, daň z nehnuteľnosti, prípadné ďalšie položky, ktoré schváli predstavenstvo družstva.

3. Výšku zálohy nájomného za užívanie družstevného bytu a družstevnej garáže určuje správa družstva v zmysle platných predpisov. Termín platenia zálohy nájomného za užívanie družstevného bytu a družstevnej garáže stanovuje predstavenstvo SBD Sereď.

4. Rozdiel medzi zálohovými platbami a skutočnými nákladmi nájomného za užívanie družstevného bytu a družstevnej garáže (odst.1) vyúčtuje správa družstva nájomcovi za kalendárny rok.

Poplatok na správu, oprava a údržba družstevných bytov a garáží (FO) sa vyúčtujú vo výške zálohového predpisu.

Rozúčtovanie nákladov bude realizované podľa platných smerníc.

5. Vyúčtovaním zistený preplatok z nájomného za užívanie družstevného bytu a družstevnej garáže, uhradí družstvo nájomcovi najneskôr do šesťdesiatich dní po vyúčtovaní. V tej istej lehote je nájomca povinný uhradiť družstvu vyúčtovaním zistený nedoplatok.

6. Ak nájomca nezaplatí zálohy za nájomné za užívanie družstevného bytu a družstevnej garáže, alebo vyúčtovaním zistený nedoplatok do piatich dní po ich splatnosti, je povinný zaplatiť družstvu poplatok z omeškania, ktorý mu bude vyrubený v zmysle platných právnych predpisov.

7. Ak nájomcovi vznikne nepravdivým platením zálohových platieb nedoplatok, ktorý je i po vyúčtovaní skutočných nákladov vyšší ako nájomné za užívanie družstevného bytu a družstevnej garáže za tri mesiace, hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu. Ak nájomca

vyčíslený nedoplatok neuhradí v určenom termíne, postupuje družstvo voči takémuto nájomcovi podľa platného občianskeho zákonníka.

Čl. 50

Zľavy na nájomnom

1. Člen - nájomca družstevného bytu má právo na primeranú zľavu z nájomného vtedy, keď družstvo, napriek jeho písomnému upozorneniu, neodstráni v byte alebo v dome závalu, ktorá podstatne alebo po dlhší čas zhoršuje jeho užívanie. Právo na primeranú zľavu z nájomného má člen aj vtedy, ak sa neposkytli služby a plnenia spojené s užívaním bytu alebo sa poskytovali nekvalitne, príp. obmedzene tak, že sa v dôsledku toho užívanie bytu preukázateľne zhoršilo.
2. Rovnaké právo má člen - nájomca družstevného bytu, ak sa stavebnými úpravami v dome podstatne alebo po dlhší čas zhoršia podmienky užívania bytu alebo domu a to len vtedy, ak ide o úpravy, ktoré rozširujú obytnú plochu domu, napr. nadstavbou, prístavbou a pod.
3. Člen - nájomca družstevného bytu má právo na primeranú zľavu z úhrady za služby a plnenia poskytované s užívaním bytu, pokiaľ ich družstvo riadne a včas neposkytuje.

Čl. 51

Uplatnenie zľavy

Právo na zľavu z nájomného alebo z úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu, treba uplatniť na družstve bez zbytočného odkladu. Právo zanikne, ak sa neuplatní do šiestich mesiacov od odstránenia závad, ktoré zhoršovali podmienky užívania bytu alebo domu.

Čl. 52

Spoločný nájom družstevného bytu manželmi

1. Ak sa za trvania manželstva manželia alebo jeden z nich stane nájomcom - užívateľom 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. Spoločný nájom nie je totožný s bezpodielovým spoluvlastníctvom manželov.
3. Ustanovenie ods. 2 platí aj v prípade, ak vzniklo pred uzavretím manželstva len niektorému z manželov právo na uzavretie zmluvy o nájme bytu.

Čl. 53

Právne úkony manželov

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.

Čl. 54

Zánik práva spoločného nájmu manželov

1. Právo spoločného nájmu družstevného bytu manželmi zanikne:
 - a/ rozvodom manželstva a to len v prípade, že počas manželstva nevzniklo spoločné členstvo manželov v družstve,
 - b/ dohodou rozvedených manželov - spoločných členov družstva, príp. rozhodnutím súdu o zrušení spoločného nájmu družstevného bytu,
 - c/ smrťou jedného z manželov,
 - d/ zánikom nájmu družstevného bytu podľa čl. 59.

Čl. 55

Zmeny vzťahov manželov - spoločných členov k bytu a družstvu

1. Ak nevzniklo spoločné členstvo manželov v družstve, právo užívať družstevný byt po rozvode manželstva má ten z manželov, ktorý je členom družstva.
2. Ak vzniklo manželom spoločné členstvo v družstve, zostáva členom družstva a právo užívať družstevný byt tomu z rozvedených manželov, ktorý bol určený ich dohodou. V prípade, že

nedôjde k dohode, rozhodne na návrh jedného z nich súd a to o zrušení spoločného nájmu družstevného bytu manželmi a tiež o tom, kto z nich zostane členom družstva a nájomcom bytu.

3. Ak zomrie manžel a manželka neboli spoločnými členmi družstva, prechádza členstvo v družstve a nájom družstevného bytu na dediča, ktorému pripadol členský podiel. Ak zomrie manžel a manželka boli spoločnými členmi družstva, zostáva členom družstva a jediným nájomcom družstevného bytu pozostalý manžel.

Čl. 56

Podnájom bytu (časti bytu)

1. Prenajatý byt alebo jeho časť možno inej osobe prenechať do podnájmu na dobu určenú v zmluve o podnájme alebo bez časového určenia, a to len s písomným súhlasom družstva. Porušenie tohoto ustanovenia 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 člen družstva - nájomca družstevného bytu nemôže zo závažných dôvodov po dlhšiu dobu byť užívateľ, 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 alebo družstva rozhodnúť o tom, ako s bytom, z hľadiska jeho užívania, naložiť.

3. Ak bol podnájom dojednaný na dobu určitú, skončí sa tiež uplynutím tejto doby.

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

Čl. 57

Výmena bytu

1. Člen - nájomca družstevného bytu môže so súhlasom družstva uzavrieť dohodu o výmene bytu. Dohoda musí mať písomnú formu a musí obsahovať dohodu účastníkov výmeny, ktorá má analogicky formu dohody o prevode členských práv a povinností. Ak dohoda o výmene bytov spĺňa tieto náležitosti, orgán družstva dá k dohode o výmene bytov súhlas. Orgán družstva neudelí súhlas s dohodou o výmene bytov, ak ten na koho majú byť prevedené práva a povinnosti, nespĺňa podmienky vzniku členstva s výnimkou, že ku dňu výmeny už je členom družstva.

2. Ak člen - nájomca družstevného bytu a nebytového priestoru vymieňa oddelene iba byt alebo miestnosť neslúžiaci na bývanie s občanom, ktorý nie je členom družstva, orgán družstva neudelí súhlas s dohodou, 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 orgánu družstva, ktorým bol udelený súhlas s dohodou. Ak ide o výmenu bytov v rôznych družstvách alebo výmenu bytu družstevného za byt nedružstevný, nadobúda dohoda účinnosť dňom, keď nadobudne právoplatnosť rozhodnutie posledného orgánu príslušného na udelenie súhlasu.

4. Prevod členských práv a povinností na základe dohody o výmene bytov nastane dňom uzavretia nájomnej zmluvy k vymeneným bytom.

5. V prípade, že jeden z účastníkov výmeny bytov neplní podpísanú dohodu o výmene, právo na splnenie dohody o výmene bytov sa musí uplatniť na súde do troch mesiacov odo dňa, keď bol s dohodou vyslovený súhlas, inak právo zanikne.

6. Ak dodatočne nastanú u niektorého z účastníkov také závažné okolnosti, že nemožno splnenie dohody od neho spravodlivo požadovať, môže od dohody odstúpiť, musí však tak urobiť bez zbytočného odkladu. Povinnosť na náhradu škody, ktorá družstvu vznikla a ktorú musí ten, kto ju zapríčinil zaplatiť, tým nie je dotknutá.

Čl. 58

Zánik nájmu družstevného bytu

Nájom družstevného bytu zaniká:

a/ zánikom členstva nájomcu družstevného bytu podľa čl. 22,

b/ písomnou dohodou medzi družstvom a členom - nájomcom družstevného bytu dňom určeným v dohode,

c/ v zmysle § 710 Občianskeho zákonníka.

Čl. 59

Výpoveď z nájmu družstevného bytu družstvom

Predstavenstvo družstva môže vypovedať nájom nájomcovi družstevného bytu v zmysle platnej legislatívy, t.j. v zmysle § 711 Občianskeho zákonníka.

Čl. 60

Bytové náhrady.

Družstvo po výpovedi z nájmu družstevného bytu poskytne takémuto nájomcovi bytovú náhradu v zmysle platnej legislatívy, t.j. v zmysle § 712 a následných § Občianskeho zákonníka.

Čl. 61

Nájom a podnájom nebytových priestorov

1. O nájme nebytových priestorov financovaných z prostriedkov členov platia primerané ustanovenia o nájme bytov. Ak ide o nájom nebytových priestorov, ktoré sú však určené na výkon povolania len jedného z manželov, právo spoločného nájmu nevznikne.
2. Nájom a podnájom nebytových priestorov postavených bez finančnej účasti členov upravuje zákon č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov.

Čl. 62

Zabezpečenie riadneho využitia bytov

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

Čl. 63

Zlúčenie bytov

1. Byt možno zlúčiť so susedným bytom len so súhlasom predstavenstva družstva.
2. Predstavenstvo družstva povolí zlúčenie najmä vtedy, ak sa ním dosiahne účelnejšie využitie bytového priestoru členmi domácnosti nájomcu, a ak nie je potrebné poskytnúť bytovú náhradu.

Čl. 64

Rozdelenie bytu

1. Byt 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.

Čl. 65

Rozdelenie a zlúčenie zdrojov financovania

1. Súhlas predstavenstva družstva so zlúčením alebo rozdelením bytu nenahrádza povolenie stavebného úradu, ktoré je potrebné podľa osobitných predpisov (Stavebný zákon, zákon SNR č. 595/1990 Zb.).
2. V súvislosti so zlúčením alebo rozdelením bytu predstavenstvo družstva súčasne prerozdelf náklady a zdroje financovania zlúčených alebo rozdelených bytov a určí výšku členských podielov a zostatok nesplateného investičného úveru pripadajúcich na príslušné byty, ako aj zostatok nesplateného úveru a úroku (anuita).

Čl. 66

Použitie bytu na iné účely ako na bývanie

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

družstvo, ktoré je súčasne aj prenajímateľom družstevného bytu. Za družstvo súhlas udeľuje predstavenstvo.

Čl. 67 **Podpisovanie zmlúv**

Zmluvy alebo dohody, ktoré uzatvárajú členovia družstva v zmysle týchto stanov s inými členmi družstva, resp. s inými fyzickými osobami (čl. 57) musia byť podpísané overenými podpismi zúčastnených strán. To isté platí aj o podpísaní písomného oznámenia o prevode práv a povinností spojených s členstvom v družstve a písomného súhlasu nadobúdateľa členstva (čl. 19).

Šiesta časť **Čl. 68** **Orgány družstva**

Orgánmi družstva sú:

- a/ zhromaždenie delegátov,
- b/ predstavenstvo,
- c/ kontrolná komisia,
- d/ predseda,
- e/ členská schôdza samosprávy,
- f/ výbor samosprávy,
- g/ predseda samosprávy.

Čl. 69 **Ďalšie ustanovenie o orgánoch**

1. Do orgánov družstva môžu byť volení len členovia družstva starší ako 18 rokov.
2. Orgány družstva môžu rokovať len o záležitostiach, ktoré podľa stanov družstva patria do ich pôsobnosti.
3. Kolektívne orgány družstva rozhodujú na základe riadneho zvolania všetkých členov orgánov.
4. Kolektívne orgány družstva s výnimkou Zhromaždenia delegátov 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.
5. Funkčné obdobie orgánov družstva uvedených v čl. 68/a,b,c,d je päťročné.
6. Členovia orgánov môžu byť opätovne volení.
7. Členovia orgánov družstva sú povinní vykonávať svoje funkcie svedomite, plniť zverené úlohy a dodržiavať všeobecné záväzné právne predpisy a stanovy. Ak pri výkone funkcie spôsobia družstvu škodu, zodpovedajú za ňu v rozsahu stanovenom zákonom.
8. Nároky družstva zo zodpovednosti členov orgánov družstva za škodu uplatňuje predstavenstvo. Voči členom predstavenstva uplatňuje nároky družstva kontrolná komisia, ktorá môže určiť jedného zo svojich členov, ktorý je oprávnený nárok voči členovi resp. členom predstavenstva uplatňovať.
9. Tieto nároky družstva sa môžu uplatniť na súde len po predchádzajúcom súhlase zhromaždenia delegátov. Zhromaždenie delegátov môže schváliť aj pokonávku v predmetnej veci.

Čl. 70 **Odvolanie a odstúpenie z funkcie, náhradníci orgánov**

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 orgánu, ktorého je členom. Jeho funkcia sa skončí dňom, keď odstúpenie prerokoval orgán, ktorého je členom. Príslušný orgán musí prerokovať odstúpenie na svojom najbližšom zasadaní po tom, čo sa o odstúpení dozvedel, najdlhšie však do troch mesiacov. Po márnom uplynutí tejto lehoty sa odstúpenie pokladá za prerokované.
3. Ak stanovy určujú, že sa volia náhradníci členov orgánov družstva, nastupuje na miesto odstupujúceho člena dňom účinnosti odstúpenia náhradník podľa určeného poradia.
4. Ak náhradník nie je zvolený, môže orgán povolať zastupujúceho člena až do doby, keď sa môže vykonať riadna voľba nového člena. Zastupujúci má práva a povinnosti riadneho člena.
5. Ustanovenia ods. 2/ až 4/ platia aj v prípade, že členstvo v orgáne zanikne smrťou.

6. Členom orgánov družstva môže byť za výkon funkcie priznaná odmena podľa zásad určených zhromaždením delegátov, príp. poskytnutá náhrada ušlej mzdy a nákladov spojených s výkonom funkcie.

Čl. 71

Zlučiteľnosť a nezlučiteľnosť funkcií

1. Funkcie člena predstavenstva a kontrolnej komisie sú navzájom nezlúčiteľné.
2. Členovia predstavenstva a kontrolnej komisie družstva, prokuristi a riaditeľ, nesmú byť podnikateľmi, ani členmi štatutárnych a dozorných orgánov právnických osôb s obdobným predmetom činnosti.

Čl. 72

Hlasovanie v orgánoch družstva

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

Čl. 73

Program rokovania

1. Orgány družstva rokujú o záležitostiach, ktoré boli uvedené na pozvánke, príp. program bol doplnený a schválený na schôdzi, tzn., že sa orgán na ňom dodatočne uzniesol.
2. Rokovanie orgánov družstva spočíva v prednesení podnetu, následne sa uskutoční rozprava, po ktorej orgán spravidla prijme uznesenie. Rokovanie sa vedie tak, aby bol zistený skutočný stav veci.

Čl. 74

Zápisnice z rokovania

1. O každej schôdzi orgánu sa vyhotovuje zápisnica, ktorá musí obsahovať:
a/ dátum a miesto rokovania orgánu,
b/ prijatie uznesenia,
c/ výsledky hlasovania.
Zápisnica zo zhromaždenia delegátov musí obsahovať okrem uvedených náležitostí aj neprijaté námietky delegátov, ktorí požiadali o ich zaprotokolovanie.
2. Prílohu zápisnice tvorí zoznam účastníkov schôdze orgánu, ktorý môže mať formu prezenčnej listiny. Ďalej môže byť k zápisnici priložená pozvánka a podklady, ktoré boli vypracované k prerokúvaným bodom programu.
3. Každý člen orgánu má právo vyžiadať si zápisnicu a jej prílohy na nahliadnutie.
4. Spôsob rokovania a postup orgánov na ich zasadnutiach (procedurálne otázky, voľby, odvolania, rozhodovanie, overovanie zápisníc a pod.) podrobne upravuje volebný a rokovací poriadok, ktoré dokumenty schvaľuje zhromaždenie delegátov.

Čl. 75

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 zabezpečuje v plnom rozsahu pôsobnosť členskej schôdze.
2. Do pôsobnosti zhromaždenia delegátov patrí:
a/ prijímať a meniť stanovky družstva, volebný a rokovací poriadok,
b/ voliť a odvolávať členov predstavenstva a kontrolnej komisie vrátane predsedov,
c/ voliť náhradníkov členov predstavenstva a kontrolnej komisie a stanoviť poradie podľa ktorého náhradníci nastupujú na miesto odstúpených resp. odvolaných členov predstavenstva a kontrolnej komisie,
d/ prerokovávať a schvaľovať správy predstavenstva a kontrolnej komisie o činnosti družstva,

- e/ rozhodovať o základných otázkach koncepcie rozvoja družstva, schvaľovať zásady hospodárenia, ročnú účtovnú uzávierku a rozhodovať o tom, ako sa naloží s výnosom (so ziskom) a uhradí prípadná strata,
 - f/ schvaľovať štatúty fondov družstva,
 - g/ rozhodovať o zvýšení alebo znížení zapisovaného základného imania,
 - h/ rozhodovať o odvolaniach proti uzneseniam predstavenstva,
 - i/ rozhodovať o rozdelení, premene, zlúčení, splynutí a o zrušení družstva likvidáciou,
 - j/ schvaľovať zásady pre stanovenie výšky nájomného, resp. za služby spojené s bývaním družstevného bytu alebo nebytového priestoru, ktoré spravidla obsahujú aj spôsob platenia a vyúčtovania ďalších úhrad za plnenia poskytované v súvislosti s užívaním a prevádzkou bytu alebo bytového domu, resp. nebytového priestoru,
 - k/ schvaľovať zásady odmeňovania samosprávnych orgánov družstva.
3. Do pôsobnosti zhromaždenia delegátov patrí aj rozhodovanie týkajúce sa družstva a jeho činnosti, pokiaľ si rozhodovanie o niektorých veciach vyhradilo.
4. Zhromaždenie delegátov môže na návrh kontrolnej komisie zmeniť alebo zrušiť právoplatné rozhodnutie predstavenstva alebo predsedu družstva, ktorým boli porušené všeobecné záväzné právne predpisy alebo stanovby družstva, ak od nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia do podania návrhu na zmenu alebo zrušenie neuplynuli viac ako dva roky.

Čl. 76

Zabezpečenie schôdze zhromaždenia delegátov

1. Schôdzu zhromaždenia delegátov zvoláva predstavenstvo podľa potreby, najmenej raz ročne.
2. Zhromaždenie delegátov sa musí zvolať, ak o to požiadala písomne:
 - a/ jedna tretina členov družstva,
 - b/ jedna tretina delegátov,
 - c/ kontrolná komisia.
3. Program rokovania musí byť oznámený na pozvánkach zaslaných delegátom najneskôr sedem dní pred konaním zhromaždenia delegátov. Pozvánky ďalej musia obsahovať dátum, hodinu a miesto rokovania. Spolu s pozvánkou sa spravidla doručujú aj písomné podkladové materiály.
4. Na rokovanie zhromaždenia delegátov musia byť pozvaní všetci zvolení delegáti. Pozývajú sa tiež členovia predstavenstva a kontrolnej komisie, ktorí ak sa zhromaždenia zúčastnia, majú poradný hlas.
5. Hlasuje sa verejne, pokiaľ najvyšší orgán nerozhodne inak.

Čl. 77

Uznášaniaschopnosť zhromaždenia delegátov a náhradného zhromaždenia delegátov

1. Zhromaždenie delegátov je spôsobilé uznášať sa, ak je na zhromaždení prítomný taký počet delegátov, ktorí majú nadpolovičný počet mandátov zo všetkých mandátov pozvaných na zhromaždenie. Jeden mandát je jeden hlas za každého člena družstva (nájomcu alebo vlastníka bytu, prípadne nebytového priestoru) bývajúceho v príslušnom bytovom dome, v ktorom bol delegát zvolený.
2. Ak nie je v hodine uvedenej pre konanie zhromaždenia delegátov prítomný taký počet delegátov, ktorí majú nadpolovičný počet mandátov, predstavenstvo družstva zvolá náhradné zhromaždenie delegátov tak, aby sa konalo najmenej o jednu hodinu neskôr a najviac do 3 týždňov odo dňa a hodiny, keď sa malo konať zhromaždenie delegátov pôvodne zvolané. V takomto prípade je náhradné zhromaždenie delegátov spôsobilé uznášať sa, ak je prítomný taký počet delegátov, ktorí majú 30 percent mandátov pozvaných na zhromaždenie, môže však rokovať a rozhodovať len o tých záležitostiach, ktoré boli uvedené na pozvánke na zhromaždenie delegátov a nemôže rozhodnúť o rozdelení alebo zániku družstva. Uznesenie je prijaté, ak zaň hlasovali delegáti, ktorí majú minimálne 2/3 mandátov z prítomných delegátov.

Čl. 78

Platnosť resp. neplatnosť uznesenia

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

na súd možno podať len do jedného mesiaca odo dňa, keď člen požiadal o zaprotokolovanie námietky alebo od oznámenia námietky predstavenstvu.

Čl. 79 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 minimálne 7 členov.
4. Členovia predstavenstva nemôžu byť medzi sebou alebo s členmi kontrolnej komisie manželmi, príbuznými v priamom rade alebo súrodencami a nesmú byť podnikateľmi ani členmi štatutárných a dozorných orgánov s obdobným predmetom činnosti.
5. Predstavenstvo volí zo svojich členov predsedu družstva (predsedu predstavenstva), podpredsedu, resp. podpredsedov.
6. Predstavenstvo menuje a odvoláva riaditeľa družstva.

Čl. 80 Konanie predstavenstva navonok

1. Za predstavenstvo koná navonok predseda, podpredseda alebo iný písomne splnomocnený člen predstavenstva. Ak je však pre právny úkon, ktorý robí predstavenstvo, predpísaná písomná forma, je potrebný podpis aspoň dvoch členov predstavenstva. Podpisovanie za družstvo sa vykoná tak, že k vytlačenému alebo napísanému názvu družstva a funkcie podpisujúci pripoja svoj podpis.
2. Členovia predstavenstva alebo pracovníci správy 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, resp. administratívnom hospodárskom styku obvyklé.
3. Predstavenstvo môže na základne plnomocenstva poveriť zastupovaním družstva aj iných občanov, fyzické osoby a iné organizácie resp. právnické osoby.
4. Doplňovacie voľby do predstavenstva sa musia vykonať, ak poklesne počet členov pod päť.

Čl. 81 Schôdze predstavenstva

1. Schôdze predstavenstva zvoláva a riadi predseda (podpredseda), príp. poverený člen predstavenstva.
2. Jednotlivé body programu uvádza a odôvodňuje spravidla ten, kto ich predkladá, pričom súčasne predkladá aj návrh uznesenia.
3. Predstavenstvo sa schádza podľa potreby, spravidla raz za mesiac. Predstavenstvo sa musí zísť do desiatich dní od doručenia podnetu kontrolnej komisie, ak na jej výzvu v lehote 10 dní nenastala náprava nedostatkov.
4. Schôdzi predstavenstva sa môžu zúčastniť s hlasom poradným členovia kontrolnej komisie a zástupcovia odborovej organizácie pracovníkov družstva.

Čl. 82 Kontrolná komisia

1. Kontrolná komisia je oprávnená kontrolovať všetku činnosť družstva a prerokovávať sťažnosti jeho členov. Zodpovedá iba zhromaždeniu delegátov a je nezávislá od ostatných orgánov družstva. Poverení členovia kontrolnej komisie sú však oprávnení zúčastňovať sa zasadnutí všetkých orgánov družstva.
2. Kontrolná komisia sa vyjadruje k ročnej účtovnej uzávierke a k návrhu na rozdelenie výnosov resp. zisku alebo úhrady straty družstva.
3. Na zistené nedostatky upozorňuje kontrolná komisia predstavenstvo a vyžaduje zabezpečenie nápravy. V prípadoch, ak predstavenstvo v určenej lehote neodstráni zistené nedostatky, je kontrolná komisia oprávnená požiadať predstavenstvo o zvolanie zhromaždenia delegátov.

4. Kontrolná komisia je oprávnená vyžadovať od predstavenstva akékoľvek informácie o hospodárení družstva. Predstavenstvo je povinné bez zbytočného odkladu oznámiť kontrolnej komisii všetky skutočnosti, ktoré môžu mať závažné dôsledky na hospodárenie a postavenie družstva a jeho členov. To isté platí aj vo vzťahu k riaditeľovi družstva.
5. Na jednotlivé úkony môže kontrolná komisia poveriť jedného alebo viacerých členov, ktorí v tejto veci majú oprávnenie žiadať informácie v rozsahu právomoci kontrolnej komisie.
6. Kontrolná komisia má minimálne 3 členov.
7. Členovia kontrolnej komisie nemôžu byť medzi sebou alebo s členmi predstavenstva manželmi, príbuznými v priamom rade alebo súrodencami. Členmi kontrolnej komisie nemôžu byť členovia predstavenstva a pracovníci správy družstva.
8. Kontrolná komisia volí zo svojich členov predsedu, príp. podpredsedu, o spôsobe voľby rozhoduje komisia.

Čl. 83

Schôdze kontrolnej komisie

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

Čl. 84

Predseda

1. Predseda je orgánom družstva. Jemu prislúcha:
 - a/ rozhodovať a riadiť schôdze a prácu predstavenstva,
 - b/ rozhodovať o bytových otázkach v rozsahu uvedenom v stanovách,
 - c/ riadiť bežnú činnosť družstva (ak ju nevykonáva riaditeľ družstva),
 - d/ spolupracovať s riaditeľom družstva.
2. Za výkon funkcie a plnenie povinností zodpovedá predstavenstvu.

Čl. 85

Organizovanie práce predstavenstva

V tejto činnosti predseda:

- a/ zvoláva a riadi schôdzu predstavenstva a navrhuje program jeho rokovania,
- b/ organizuje prípravu schôdze predstavenstva, rozhoduje o prizvaní ďalších účastníkov rokovania,
- c/ koná v mene predstavenstva navonok vo všetkých veciach družstva,
- d/ podpisuje s ďalším členom predstavenstva právne úkony, pre ktoré je predpísaná písomná forma.

Čl. 86

Rozhodovanie o bytových otázkach

1. V tejto činnosti predseda:
 - a/ prideluje členom družstevné byty alebo nebytové priestory,
 - b/ podpisuje s členmi - účastníkmi svojpomocnej výstavby družstevných bytov a objektov s nebytovými priestormi zmluvy o inom plnení na členský podiel. V spolupráci s výborom samosprávy vyhodnocuje celkové plnenie zmlúv o inom plnení na členský podiel zo strany jednotlivých členov,
 - c/ mení podľa čl. 37 a ruší podľa čl. 38 svoje právoplatné rozhodnutie o pridelení družstevného bytu,
 - d/ podpisuje nájomné zmluvy o nájme družstevných bytov podľa čl. 41,
 - e/ rozhoduje o rozsahu príslušenstva družstevného bytu alebo nebytového priestoru a o výške nájomného a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu alebo nebytového priestoru podľa čl. 49,
 - f/ udeľuje súhlas s dohodou o výmene bytu podľa čl. 57,

- g/ udeľuje súhlas so zmluvou o podnájme družstevného bytu alebo nebytového priestoru alebo jeho časti podľa čl. 56,
h/ udeľuje súhlas s dočasným používaním bytu alebo jeho časti na iné účely ako bývanie podľa čl. 66,
i/ podpisuje zmluvy o prenechaní družstevného bytu alebo nebytového priestoru občanovi alebo organizácii do nájmu na dobu určitú podľa čl. 39 a 40,
j/ uzatvára s členom - nájomcom družstevného bytu alebo nebytového priestoru dohodu o zániku nájmu podľa čl. 58 ods. 1 písm. b/,
k/ podpisuje s členom dohodu o zániku členstva podľa čl. 22/1/a.
2. O žiadostiach členov podľa ods. 1 písm. f/ a g/ rozhoduje predseda najneskôr do 30 dní od ich podania.

Čl. 87

Riadenie bežnej činnosti družstva Predseda

1. Ak je predseda pracovníkom družstva, riadi jeho činnosť v postavení vedúceho organizácie v zmysle pracovno - právnych a ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov, tzn. riadi pracovný kolektív správy družstva.
2. Predseda zabezpečuje organizáciu rokovania predstavenstva a zhromaždenia delegátov.
3. Pracovný pomer predsedu vzniká voľbou v zmysle príslušných ustanovení Zákonníka práce dňom určeným na nástup do funkcie, pokiaľ pred zvolením do funkcie už nebol v pracovnom pomere s družstvom. V prípade odstúpenia a odvolania z funkcie, resp. uplynutím funkčného obdobia, pokiaľ nebude opätovne zvolený do funkcie, jeho pracovný pomer s družstvom nekončí. Pre skončenie tohto pracovného pomeru platia ustanovenia Zákonníka práce o skončení pracovného pomeru dohodnutého pracovnou zmluvou.

Čl. 88

Riadenie bežnej činnosti družstva Riaditeľ

1. Ak nie je predseda pracovníkom družstva, riadi bežnú činnosť družstva riaditeľ menovaný a odvolávaný predstavenstvom družstva. Riaditeľ okrem toho organizačne zabezpečuje rokovanie predstavenstva a zhromaždenia delegátov.
2. Riaditeľ plní voči zamestnancom družstva funkciu vedúceho zamestnanca družstva ako zamestnávateľa v zmysle Zákonníka práce a v pracovnoprávných vzťahoch robí právne úkony za družstvo ako zamestnávateľa v zmysle Zákonníka práce.
3. Riaditeľa v čase jeho neprítomnosti alebo zaneprázdnenia zastupuje ním poverený zástupca.
4. Pôsobnosť predstavenstva ako štatutárneho a výkonného orgánu družstva ustanovením riaditeľa nie je dotknutá.

Čl. 89

Samospráva

1. Samospráva je organizačnou jednotkou družstva. Zriaďuje sa rozhodnutím predstavenstva, ktoré stanoví okruh jej pôsobnosti.
2. Jednotlivé družstevné domy, rodinné domy a objekty s nebytovými priestormi, postavené podľa samostatnej projektovej dokumentácie, ktorých výstavba bola samostatne financovaná, tvoria na sebe nezávislé ekonomické jednotky strediska bytového hospodárstva samosprávy.
3. Úlohou samosprávy je aktivizovať členov a umožňovať im priamu účasť na spoločenskej a hospodárskej činnosti družstva.
4. Orgány družstva, ktoré zabezpečujú činnosť samosprávy, sú členská schôdza samosprávy, výbor samosprávy a predseda samosprávy.

Čl. 90

Členská schôdza samosprávy

1. Členská schôdza samosprávy je orgánom družstva, v ktorom členovia prerokovávajú záležitosti okruhu pôsobnosti samosprávy a oboznamujú sa s činnosťou a celkovým stavom družstva.
2. Členská schôdza samosprávy má najmä tieto právomoci a náplň:
a/ rozhoduje o spôsobe zabezpečenia úlohy, ktoré jej boli uložené v súlade s hlavnými smermi činnosti družstva,

- b/ prerokováva návrh plánu údržby, opráv a prevádzky bytového domu,
 - c/ prerokováva a navrhuje využitie spoločných priestorov včítane výšky tvorby fondu bytového hospodárstva / fond údržby/,
 - d/ volí predsedu samosprávy, v prípade potreby členov výboru samosprávy,
 - e/ prerokováva a schvaľuje správy výboru samosprávy alebo predsedu samosprávy o jeho činnosti,
 - f/ volí delegátov a ich náhradníkov na zhromaždenie delegátov podľa zásad stanovených predstavenstvom,
 - g/ prerokováva správy a informácie delegátov o výkone ich funkcie na zhromaždení delegátov,
 - h/ vyjadruje sa k zmene charakteru užívania spoločných priestorov družstevného domu a k uzavretiu nájomnej zmluvy, týkajúcej sa tohto priestoru.
3. Členskej schôdzi samosprávy, ktorá bola ustanovená z účastníkov svojpomocnej výstavby družstevných bytov alebo nebytových priestorov patria primerane právomoci a náplň uvedené v ods. 2, v okruhu svojej pôsobnosti a okrem toho má povinnosť:
- a/ pravidelne prerokovávať správy a informácie výboru samosprávy o dodržiavaní organizačného poriadku svojpomocnej výstavby a stanoviť vhodné opatrenia v prípade jeho porušenia,
 - b/ pravidelne prerokovávať správy a informácie výboru samosprávy o plnení harmonogramu výstavby, hodnotiť primeranosť čerpania finančných zdrojov určených na výstavbu a robiť opatrenia na odstránenie prípadných nedostatkov,
 - c/ prerokovávať správy a informácie výboru samosprávy o osobnom a vecnom plnení členov účastníkov svojpomocnej výstavby a robiť opatrenia v prípadoch neplnenia záväzkov člena účastníka svojpomocnej výstavby, stanovených v zmluve o inom plnení na členský podiel,
 - d/ navrhovať predsedovi odstúpenie od zmluvy o inom plnení na členský podiel pri svojpomocnej výstavbe v prípadoch, ak člen účastník výstavby narušuje výstavbu spôsobom uvedeným v čl. 20 ods. 2, prípadne na výzvu predsedu družstva sa včas nevyjadrí k návrhu predsedu na takéto opatrenia,
 - e/ prerokovávať správy výboru samosprávy o záverečnom vyúčtovaní stavby, o vyhodnotení osobného a vecného plnenia členov účastníkov svojpomocnej výstavby o konečnej výške členských podielov.

Čl. 91

Organizovanie členských schôdzí samosprávy

1. Členskú schôdzu samosprávy zvoláva výbor samosprávy podľa potreby, najmenej však jedenkrát za rok.
2. Členskú schôdzu samosprávy členov účastníkov svojpomocnej výstavby zvoláva výbor samosprávy podľa potreby, najmenej však jedenkrát za šesť mesiacov.
3. Výbor samosprávy musí zvolať členskú schôdzu samosprávy, ak o to požiada:
 - a/ jedna tretina všetkých členov samosprávy,
 - b/ predstavenstvo družstva.
4. Ak nevyhovie výbor samosprávy žiadosti podľa ods. 3 do jedného mesiaca, je predstavenstvo oprávnené zvolať členskú schôdzu samosprávy samo.
5. Členskú schôdzu samosprávy vedie predseda alebo poverený člen výboru samosprávy. V prípade, že členskú schôdzu samosprávy zvolalo predstavenstvo, vedie ju poverený člen predstavenstva.
6. O zvolaní členskej schôdze samosprávy a o programe rokovania musia byť členovia samosprávy upovedomení najmenej tri dni pred jej konaním. Písomnú pozvánku môže nahradiť písomné oznámenie vyvesené na oznamovacích tabuliach vo všetkých domoch v okruhu pôsobnosti samosprávy.
7. Domová samospráva ako orgán družstva nenahrádza schôdzu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, ktorá je orgánom vlastníkov. Iba v prípade prevedenia v danom okruhu pôsobnosti domovej samosprávy všetkých bytov do vlastníctva členov, pričom všetci vlastníci sú zároveň aj členmi bytového družstva, je možné schôdzu samosprávy zlúčiť so schôdzou vlastníkov, pričom musia byť dodržané podmienky pre zvolanie a rozhodovanie upravené zákonom č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov. V zápise zo schôdze musí byť oddelene uvedené, v ktorých otázkach a ako rozhodovali prítomní ako členovia bytového družstva o záležitostiach bytového družstva, ktoré sú zverené do pôsobnosti orgánu družstva – domovej samosprávy a oddelene, v ktorých otázkach a ako rozhodovali ako vlastníci v súlade s § 14 zákona č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov.

8. Do kompetencie samosprávy nepatria činnosti súvisiace s prevádzkou, údržbou spoločných častí domu a spoločných zariadení domu v tých bytových domoch, kde sú už buď všetky byty alebo časť bytov a nebytových priestorov v dome v zmysle zákona č. 42/1992 Zb. v znení neskorších predpisov a zákona č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov prevedené do vlastníctva. Tieto činnosti sú zabezpečované vlastníkmi a o týchto záležitostiach rozhoduje schôdza vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome v súlade s § 14 zákona č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov, kde za byty, ktoré sú vo vlastníctve bytového družstva (teda ešte neprevedené byty) vystupuje ako vlastník bytové družstvo, ktoré má za každý neprevedený byt jeden hlas. Ak na schôdzi vlastníkov zastupuje bytové družstvo iná osoba, ako je osoba oprávnená konať za bytové družstvo v zmysle § 13 a nasl. a § 243 Obchodného zákonníka alebo v zmysle Stanov bytového družstva, musí bytové družstvo takejto osobe vystaviť splnomocnenie, ktoré musí spĺňať náležitosti uvedené v § 14 ods. 5 zákona č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov.

9. Schôdza vlastníkov na domoch, kde minimálne jeden byt alebo nebytový priestor je prevedený do vlastníctva, sa zvoláva a rozhoduje sa na nej v zmysle zákona NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Na schôdzi vlastníkov bytov za neprevedené byty vo vlastníctve družstva vlastníka bytové družstvo zastupuje predseda družstva alebo člen predstavenstva, ktorý môže konať v mene družstva, prípadne predstavenstvom - štatutárnym orgánom splnomocnený pracovník družstva, ktorí má za každý neprevedený byt jeden hlas.

Čl. 92

Uznávaniaschopnosť členskej schôdze

1. Členská schôdza samosprávy je spôsobilá uznášať sa, ak je prítomná nadpolovičná väčšina členov samosprávy. Uznesenie je prijaté, ak zaň hlasovala nadpolovičná väčšina prítomných členov členskej schôdze samosprávy.

2. Ak nie je v hodine uvedenej pre konanie členskej schôdze samosprávy prítomná nadpolovičná väčšina členov, môže sa schôdza konať o pätnásť minút neskoršie. V tom prípade je členská schôdza samosprávy spôsobilá uznášať sa, ak je prítomných najmenej päť členov samosprávy. Môže však rokovať a rozhodovať len o tých záležitostiach, ktoré boli uvedené na programe rokovania. Uznesenie je prijaté, ak zaň hlasovali dve tretiny prítomných členov. Tento odsek neplatí pri rozhodovaní podľa čl. 94 ods. 3.

Čl. 93

Účasť členov na činnosti samosprávy

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

2. Člen - nájomca družstevného bytu a nebytového priestoru, ktoré sa nachádzajú v okruhu pôsobnosti rôznych samospráv, je členom každej z nich, zúčastňuje sa ich členských schôdzí a môže byť zvolený do každého z ich výborov, ale len jednou členskou schôdzou samosprávy však môže byť zvolený za delegáta alebo náhradníka na zhromaždenie delegátov.

3. Právo účasti na členských schôdzach samosprávy, ktorej sú členmi, majú obidvaja manželia - spoloční členovia. Patrí im spoločne jeden hlas. Do výboru samosprávy môže byť zvolený ktorýkoľvek z nich. V prípadoch uvedených v ods. 2 môže byť ktorýkoľvek z manželov zvolený do výboru každej zo samospráv, v ktorých majú právo nájmu bytu alebo nebytového priestoru. Za delegáta alebo za náhradníka môže byť zvolený len jeden z manželov - spoločných členov, na jednej z členských schôdzí samospráv.

4. Člen, ktorý má v tom istom družstve individuálne členstvo a súčasne je jeho členom na základe spoločného členstva manželov, má z obidvoch týchto členstiev, pokiaľ sú v jednej samospráve, spoločne s druhým manželom - spoločným členom, len jeden hlas. Pokiaľ jeho individuálne členstvo a spoločné členstvo manželov, ktorého je účastníkom, sú v okruhu pôsobnosti rôznych samospráv, riadi sa právo jeho účasti na členských schôdzach samospráv a pasívne volebné právo podľa ods. 1 a 2.

5. Zásada účasti člena (manželov - spoločných členov) na členských schôdzach samospráv, ako aj zásada jedného hlasu a pasívneho volebného práva uvedená v ods. 1 až 4 patrí pre všetky druhy okruhov pôsobnosti samospráv.

6. V prípade, že sa člen nemôže členskej schôdzi samosprávy zúčastniť osobne, môže určiť svojho zástupcu z radov ďalších bývajúcich v príslušnom byte / rodinný príslušník, podnájomník a

pod. / Takýto zástupca sa zúčastňuje členskej schôdze samosprávy len s hlasom poradným a nemôže byť volený do žiadnych orgánov družstva.

7. Na členskej schôdzi samosprávy bytového domu, v ktorom sú členovia vlastníci bytov a členovia nájomcovia bytov / neprevedené byty do vlastníctva /, sa zúčastňujú všetci členovia družstva bez ohľadu, či sú vlastníci alebo nájomcovia.

Čl. 94 **Výbor samosprávy**

1. Výbor samosprávy je výkonným orgánom samosprávy.
2. Výbor samosprávy zabezpečuje a plní v okruhu svojej pôsobnosti najmä tieto úlohy:
 - a/ sleduje technický stav bytového objektu, upozorňuje družstvo na potreby vykonania opráv a údržby, spolupracuje pri ich zabezpečovaní, príp. pri zostavovaní plánu údržby a opráv a pod.,
 - b/ dbá na dodržiavanie zásad slušnosti medzi členmi užívajúcimi družstevný majetok,
 - c/ priebežne, spravidla dvakrát do roka a to k 30.6. a k 31.12 roku, kontroluje tvorbu a čerpanie fondu opráv,
 - d/ na výzvu družstva sa vyjadruje k zmluvám o prenechaní družstevného bytu alebo nebytového priestoru do nájmu na dobu určitú občanovi, nečlenovi družstva - fyzickej osobe alebo organizácii, príp. inštitúcii, tzn. právnickej osobe.
3. Výboru samosprávy členov - účastníkov svojpomocnej výstavby družstevných bytov alebo nebytových priestorov patria činnosti uvedené v ods. 2 primerane v okruhu svojej pôsobnosti. Ďalej výbor samosprávy plní tieto úlohy a má tieto povinnosti:
 - a/ zúčastňuje sa prostredníctvom svojich zástupcov na vypracovaní harmonogramu výstavby, ako súčasť projektu organizácie výstavby,
 - b/ sleduje plnenie harmonogramu výstavby a kvalitu vykonaných prác a navrhuje družstvu a členskej schôdzi samosprávy opatrenia na dodržanie kvality, ako aj stanovenej doby výstavby,
 - c/ zúčastňuje sa prostredníctvom svojich zástupcov záverečného vyúčtovania stavby, vyhodnotenia celkového osobného a vecného plnenia členov - účastníkov svojpomocnej výstavby. O výsledku podáva správu členskej schôdzi samosprávy.
4. Činnosť výboru samosprávy, uvedená v ods. 3 sa primerane vzťahuje aj na vykonávanie výstavby základnej technickej vybavenosti uskutočňovanej v súvislosti s výstavbou družstevného domu alebo objektov s nebytovými priestormi, pokiaľ sa financujú z prostriedkov družstva, tzn. z členských podielov alebo iných finančných zdrojov, ktoré družstvo pre vyššie uvedený účel zabezpečilo alebo získalo.

Čl. 95 **Počet členov výboru samosprávy**

Výbor samosprávy má najmenej troch členov. Výbor samosprávy sa volí z členov samosprávy tak, aby členovia výboru samosprávy neboli medzi sebou alebo s členmi kontrolnej komisie manželmi, príbuznými v priamom rade alebo súrodencami.

Čl. 96 **Predseda samosprávy**

1. Výbor samosprávy volí na ustanovujúcej schôdzi zo svojho streda predsedu a podpredsedu. Predseda je orgánom družstva.
2. Zasadnutie výboru samosprávy zvoláva jeho predseda podľa potreby, najmenej však jedenkrát za tri mesiace.
3. Zasadnutie výboru samosprávy členov družstva, čakatelov na byt svojpomocnej výstavby, zvoláva jeho predseda podľa potreby, najmenej však jedenkrát za mesiac.
4. O zvolaní výboru samosprávy a programe rokovania musia byť členovia výboru upovedomení obvyklým spôsobom, najmenej tri dni pred jej konaním.
5. Ak nie je zvolený výbor samosprávy alebo, ak si neplní svoje povinnosti, zabezpečuje plnenie jeho úloh predstavenstvom prostredníctvom povereného pracovníka. Zvýšené náklady s tým spojené sa zúčtujú na ľarchu príslušnej samosprávy.

Čl. 97 **Pomocné orgány**

1. Na zabezpečenie svojej činnosti môžu orgány družstva vytvárať pomocné orgány, ktoré nemajú rozhodovaciu právomoc a nemôžu nahradzovať orgán, ktorý ich zriadil.
2. Pomocné orgány sa spravidla zriaďujú na dobu určitú a vymedzuje sa im pri ich zriadení konkrétny cieľ, resp. konkrétna úloha alebo činnosť. Po dosiahnutí cieľa resp. vykonaní určitej činnosti, ukončujú svoju prácu, resp. činnosť.
3. Pomocné orgány majú právo i povinnosť podávať orgánu, ktorý ich zriadil, návrhy na riešenia problémov, resp. návrhy na prijatie opatrení smerujúcich k zlepšeniu stavu resp. k vyriešeniu problému.

Siedma časť

Hospodárenie družstva

Čl. 98

Financovanie činnosti družstva

1. Družstvo hradí náklady a výdavky svojej činnosti z príjmov získaných z hospodárenia s bytovým a nebytovým fondom a z inej hospodárskej činnosti, ktorú vykonáva v rámci samostatných hospodárskych stredísk.
2. Družstvo na zabezpečenie svojej činnosti vytvára príslušné fondy.

Čl. 99

Bytové a nebytové hospodárstvo

1. Základnou ekonomickou jednotkou strediska bytového hospodárstva alebo strediska hospodárstva nebytových priestorov postavených z prostriedkov členov (ďalej len stredisko bytového hospodárstva), je objekt postavený podľa osobitnej projektovej a rozpočtovej dokumentácie (bytové domy, nebytové priestory, garáže, rodinné domy a pod.).
2. Činnosť stredísk bytového hospodárstva sa financuje z nájomného a z úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytov alebo nebytových priestorov.
3. Nájomné, resp. platby za plnenia poskytované s užívaním bytu alebo nebytového priestoru, určuje príslušný orgán družstva tak, aby jeho výška kryla nevyhnutné potreby na príslušné obdobie.
4. Zálohové platby za plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytov alebo nebytových priestorov, vyúčtuje družstvo podľa zásad schválených Zhromaždením delegátov.
5. Pri likvidačnom schodku rozhodne najvyšší orgán družstva o výške uhradzovacej povinnosti členov prevyšujúcej členský vklad.

Čl. 100

Iná hospodárska činnosť

1. Jednotlivé druhy inej hospodárskej činnosti môže družstvo vykonávať v jednom, príp. aj vo viacerých hospodárskych strediskách.
2. Príjmy na úhradu nákladov a výdavkov z inej hospodárskej činnosti získava družstvo najmä z tržieb za realizáciu výkonov, príp. z iných zdrojov.
3. Výsledkom hospodárenia družstva, alebo strediska, ktoré vykonáva inú hospodársku činnosť, je zisk alebo strata (viď čl.109, odstavec 5).

Čl. 101

Základné imanie družstva a zapisované imanie družstva

1. Základné imanie družstva tvorí súhrn základných členských vkladov podľa čl. 15, ods.2.
2. Zapisované základné imanie družstva je 3 319,391888 EUR.

Čl. 102

Nedeliteľný fond

1. Družstvo povinne vytvára nedeliteľný fond, ktorý sa tvorí:
a/ z dotácie zo základného fondu,
b/ z úhrad členov družstva, ak družstvo nemá prostriedky na základnom fonde.

2. Výška takto vytvoreného nedeliteľného fondu musí predstavovať minimálne 10 % zapisovaného základného imania. Družstvo je povinné dopĺňovať tento fond najmenej o 10 % ročného čistého výnosu - zisku až do času, pokiaľ výška tohto fondu dosiahne sumu rovnajúcu sa polovici zapisovaného základného imania.
3. Nedeliteľný fond sa nesmie použiť počas trvania družstva na rozdelenie medzi členov.
4. Zdroje nedeliteľného fondu možno použiť na úhradu straty z hospodárskej činnosti.
5. Prostriedky nedeliteľného fondu sú voľne použiteľné, nie sú uložené na zvláštnom účte.

Čl. 103 Fondy družstva

1. Družstvo vytvára sociálny fond v zmysle zákona č. 152/1994 Z.z. v platnom znení. Jeho tvorba a použitie sa riadi ustanoveniami citovaného zákona.
2. Družstvo vytvára Štatutárne fondy, ktoré môžu byť:
 - 2.1. Základný fond
 - 2.2. Rezervný fond
 - 2.3. Fond členských podielov
 - 2.4. Fond odmien
 - 2.5. Rezerva na opravy a údržbu bytového fondu
3. V bytových domoch, kde je minimálne jeden byt alebo nebytový priestor vo vlastníctve, pre členov vlastníkov bytov a nebytových priestoroch v dome a nečlenov družstva vlastníkov bytov a nebytových priestoroch v dome, družstvo spravuje nimi tvorený fond prevádzky, údržby a opráv. Spôsob tvorby a oprávnenie hospodárenia s prostriedkami tohto fondu sa určia v zmluve o výkone správy. V takomto prípade sa nejedná o fond družstva, ale o fond vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.
Podrobnejšie ustanovenie o tvorbe a použití fondov upravujú štatúty fondov. Štatúty fondov schvaľuje najvyšší orgán družstva.

Čl. 104 Spôsob použitia výnosov družstva a úhrada straty z hospodárenia

1. Z výnosov (zisku) hradí družstvo prednostne svoje odvodové a daňové povinnosti.
2. Zostatok výnosov použije družstvo podľa rozhodnutia zhromaždenia delegátov.
3. Strata z hospodárenia bytového alebo nebytového hospodárstva družstva sa uhradí podľa rozhodnutia zhromaždenia delegátov nasledovne:
 - a/ z nedeliteľného fondu alebo z iných fondov družstva,
 - b/ rozvrhnutím na členov v rovnakom pomere, maximálne však do výšky základného členského vkladu v jednom roku,
 - c/ kombináciou vyššie uvedených spôsobov.
4. Stratu z hospodárenia bytového alebo nebytového hospodárstva družstvo vymáha predovšetkým od členov, dlžníkov - neplatičov.
5. Na strate z inej hospodárskej činnosti sa člen podieľa maximálne do výšky 3,32 EUR v jednom roku.

Ôsma časť

Zrušenie a likvidácia družstva Čl. 105

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

Čl. 106

Zlúčenie - splynutie, príp. rozdelenie družstva - právne nástupníctvo

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 rozdelí na jednotlivých členov, pričom sa berú na zreteľ oprávnené záujmy jednotlivých členov obývajúcich jeden bytový dom.

Čl. 107

Prechod imania a členstva na iné družstvo

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

Čl. 108

Súdne rozhodnutie o zrušení družstva

1. Súd môže na návrh orgánu štátnej správy, orgánu družstva alebo člena družstva, prípadne na návrh 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 ustanovenie o predmete činnosti,
 - f/ založením, splynutím alebo zlúčením družstva bol porušený zákon.
2. Súd môže pred rozhodnutím o zrušení družstva stanoviť lehotu na odstránenie dôvodu, pre ktorý bolo zrušenie navrhnuté.

Čl. 109

Likvidácia družstva

1. Zrušené družstvo vstupuje do likvidácie, likvidátorov menuje zhromaždenie delegátov.
2. Likvidátori sú povinní vypracovať pred rozdelením likvidačného zostatku návrh na jeho rozdelenie, ktorý prerokúva zhromaždenie delegátov. Návrh na rozdelenie musí byť na požiadanie predložený každému členovi družstva.
3. Likvidačný zostatok sa rozdelí postupne tak, že každému členovi sa vyplatí čiastka do výšky jeho základného členského vkladu, prípadne ďalšieho členského vkladu a ďalšej majetkovej účasti na podnikaní.
4. Každý člen družstva alebo iná oprávnená osoba môže do troch mesiacov odo dňa konania zhromaždenia delegátov navrhnúť, aby súd vyhlásil uznesenie zhromaždenia delegátov o rozdelení likvidačného zostatku za neplatné pre rozpor s právnymi predpismi alebo stanovami. Ak súd návrhu vyhovie, rozhodne súčasne o rozdelení likvidačného zostatku. Do uplynutia lehoty troch mesiacov alebo do právoplatnosti rozhodnutia súdu nesmie byť likvidačný zostatok rozdelený.
5. Pri likvidácii družstva sa použijú primerane ustanovenia § 70 - 75 Občianskeho zákonníka.

Deviata časť

Spoločné ustanovenia

Čl. 110

Odvolanie člena proti rozhodnutiu predstavenstva

1. V prípadoch uvedených v stanovách sa môže člen proti rozhodnutiu predstavenstva písomne odvolať v lehote pätnástich dní na zhromaždenie delegátov. Odvolanie má odkladný účinok.
2. Odvolaniu podľa ods. 1 môže vyhovieť predstavenstvo samo. Svoje rozhodnutie musí členovi oznámiť doručením do vlastných rúk. Ak predstavenstvo odvolaniu samo nevyhovie, musí ho predložiť na rozhodnutie najbližšiemu rokovaniu zhromaždenia delegátov a to len vtedy, ak bolo podané najneskôr šesťdesiat dní pred jeho konaním.
3. Rozhodnutie najvyššieho orgánu o odvolaní podľa ods. 1 a 2 je konečné a musí byť členovi doručené do vlastných rúk.

Čl. 111

Odvolanie člena proti rozhodnutiu predsedu

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

Čl. 112

Podnety členov

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

Čl. 113

Sťažnosti, oznámenia a podnety

1. Sťažnosti, oznámenia a podnety vybavujú podľa ich obsahu orgány družstva alebo ich správna zložka v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzných právnych predpisov.
2. O podnetoch členov, ktoré smerujú k rozhodnutiam o činnosti orgánov družstva rozhodujú orgány družstva, najneskôr do šesťdesiatich dní od ich podania. O ich vybavení informuje člena družstva príslušný orgán družstva doporučeným listom.

Čl. 114

Doručovanie

1. Družstvo doručuje písomnosti svojim členom spravidla poštou alebo iným vhodným spôsobom, a to na adresu, ktorú člen uviedol.
2. Doručenie písomnosti doporučeným listom alebo do vlastných rúk je nutné iba v prípadoch uvedených v týchto stanovách, alebo v rokovacom poriadku družstva.
3. Povinnosť družstva doručiť písomnosť doporučeným listom je splnená, akonáhle pošta písomnosť doručí alebo akonáhle ju družstvu vráti z poslednej známej adresy ako nedoručiteľnú. Táto povinnosť je splnená aj vtedy, akonáhle je písomnosť doručená funkcionárom alebo pracovníkom družstva a člen jej prevzatie písomne potvrdil.
4. Povinnosť družstva doručiť písomnosť do vlastných rúk je splnená:
a/ pri doručovaní písomnosti funkcionárom alebo pracovníkom družstva, akonáhle člen jej prevzatie písomne potvrdí,

b/ pri doručovaní poštou, akonáhle pošta 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 písomnosti odmietol.

Čl. 115 **Počítanie času**

1. Lehota určená podľa dní začína plynúť dňom, ktorý nasleduje po udalosti, ktorá je rozhodujúca pre jej začiatok. Polovicou mesiaca sa rozumie pätnásť dní.
2. Koniec lehoty určenej podľa týždňov, mesiacov alebo rokov pripadá na deň, ktorý sa pomenovaním alebo číslom zhoduje s dňom, na ktorý pripadá udalosť, od ktorej lehota začína plynúť. Ak nie je taký deň v mesiaci, prípadne posledný deň lehoty na jeho posledný deň.
3. Ak orgán družstva má pochybnosti o svojom rozhodnutí a z toho dôvodu predĺži lehotu, nová lehota začína plynúť dňom, ktorý nasleduje po uplynutí lehoty pôvodnej.
4. Ak prípadne posledný deň lehoty na sobotu, nedeľu alebo sviatok, je posledným dňom lehoty nasledujúci pracovný deň.
5. Lehota na podanie je zachovaná, keď písomnosť bola posledný deň lehoty doručená adresátovi alebo, keď bola podaná na pošte.
6. Predstavenstvo môže zo závažných dôvodov odpustiť zmeškanie lehoty, ak o to člen písomne požiada do pätnástich dní od dňa, keď pominula príčina zmeškania, a ak člen vykonal v tej istej lehote zmeškaný úkon. Zmeškanie lehoty nie je možné odpustiť, ak od dňa, kedy mal byť úkon vykonaný, uplynul jeden rok. Proti rozhodnutiu o návrhu na odpustenie zmeškanej lehoty sa nemožno odvolať.

Čl. 116 **Ustanovenia**

1. O žiadostiach a odvolaniach členov, o ktorých družstvo pred nadobudnutím účinnosti týchto stanov s konečnou platnosťou nerozhodlo, bude rozhodnuté podľa týchto stanov.
2. V prípadoch, keď z rozličných dôvodov dôjde k nesúladu so stanovami ohľadne členstva v jednotlivých orgánoch a funkciách družstva z titulu spoločného príbuzenstva alebo nezlučiteľnosti funkcií, je povinnosť uvedených osôb písomne zosúladiť tento stav so stanovami do 30 dní odo dňa, kedy bola táto skutočnosť zistená. V prípade, že sa tak neuskutoční, je predstavenstvo oprávnené o tomto rozhodnúť. Do doby vydania rozhodnutia stráca príslušná osoba rozhodovacie a hlasovacie právo vo všetkých, týmto dôsledkom dotknutých činnostiach.

Článok 117 **Vznik a zánik vnútro družstevných útvarov**

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

Čl. 118
Ustanovenia o zrušení a nadobudnutí platnosti stanov

1. Zrušujú sa doteraz platné stanovy.
2. Tieto stanovy boli schválené Zhromaždením delegátov Stavebného bytového družstva Sered', ktoré sa konalo dňa 28. apríla 2005 a nadobúdajú účinnosť dňom schválenia.
3. Zmena článku 3. stanov družstva bola schválená Zhromaždením delegátov Stavebného bytového družstva Sered', ktoré sa konalo dňa 28. apríla 2011.
4. Doplnenie článku 3. stanov družstva o ods.3 bolo schválené Zhromaždením delegátov Stavebného bytového družstva Sered', ktoré sa konalo dňa 27. apríla 2017.

Ivan Kochan v. r.
podpredseda predstavenstva

Miroslav Kolóny v. r.
predseda predstavenstva