

# STANOVY

Stavebné bytové družstvo I. Košice

## Prvá časť

### Článok 1

Stanovy sú základným vnútrodružstevným predpisom.

Názov družstva: Stavebné bytové družstvo I. Košice

Sídlo družstva: Vojenská č. 14, 040 01 Košice

Družstvo má IČO 31661734

### Článok 2

1. Družstvo je spoločenstvom neuzavretého počtu fyzických a právnických osôb, s podobným predmetom činnosti, ktorého hlavným poslaním je obstarávať si spoločnou činnosťou a spoločnými prostriedkami byty, hospodáriť s nimi, podieľať sa na uspokojovaní svojich bytových potrieb, plniť spoločenské záujmy, vykonávať správu, prevádzku a údržbu bytových domov a bytov nájomníkov a vlastníkov a šíriť TV signál v rozvodoch TKR družstva.
2. Družstvo je právnickou osobou, vystupuje v právnych vzťahoch vo svojom mene a nesie zodpovednosť vyplývajúcu z týchto vzťahov. Za porušenie svojich záväzkov zodpovedá celým svojím majetkom /paragr. 222 odst.1 OZ - záväzné ustanovenie/.
3. Družstvo môže byť účastníkom združenia právnických osôb v SZBD Bratislava.

## Druhá časť

### Článok 3

#### Činnosť družstva

1. Činnosť družstva je založená na družstevnom vlastníctve bytov a bytových domov, rodinných domčekov, objektov s nebytovými priestormi /garáže, ateliéry/, na správe, prevádzke, údržbe a modernizácii bytových domov, v ktorých sa nachádzajú

byty nájomníkov a byty, ktoré prešli v zmysle zákona 182 Z.z. v znení neskorších predpisov, z vlastníctva družstva do vlastníctva jeho členov.

2. Predmetom činnosti družstva je predovšetkým organizovanie prípravy a realizácie výstavby, prevádzka bytových objektov a objektov s nebytovými priestormi a zabezpečovanie plnení poskytovaných s užívaním bytu a nebytového priestoru.

Družstvo vykonáva najmä nasledovnú činnosť :

- a) stavia, prípadne zabezpečuje výstavbu, prestavbu, výstavbu, nadstavbu a modernizáciu bytov v družstevných domoch, rodinných domčekov ako aj výstavbu nebytových priestorov, ktoré prenajíma svojim členom,
- b) stavia, prípadne zabezpečuje výstavbu bytov, rodinných domčekov a nebytových priestorov do vlastníctva iných subjektov
- c) prideluje družstevné byty vrátane bytov v rodinných domčekoch a nebytové priestory do nájmu svojim členom,
- d) vykonáva, prípadne zabezpečuje údržbu, opravy, rekonštrukciu a modernizáciu nájomných bytov a nebytových priestorov,
- e) vykonáva správu nehnuteľností ( bytov a nebytových priestorov ) na základe honoráru alebo kontraktu
- f) poskytuje, prípadne zabezpečuje plnenia spojené s užívaním družstevných bytov a nebytových priestorov v nájme členov družstva.
- g) prostredníctvom káblového rozvodu / ďalej len TKR / šíri televízny signál dojednotlivých bytových jednotiek
- h) správu a údržbu bytového a nebytového fondu v rozsahu voľných živností
  - i) inžiniersku činnosť
  - j) rekonštrukciu a modernizáciu výtťahov
  - k) oprava a montáž určených meradiel , revízie plynu
  - l) sprostredkovanie prístupu k sieti internet

## **Tretia časť**

### **Členstvo v družstve**

#### **Článok 4**

#### **Vznik členstva**

/1/ Členom družstva môže byť plnoletá fyzická osoba s trvalým pobytom na území Slovenskej republiky, alebo právnická osoba so sídlom na území SR alebo členského štátu Európskej únie . Maloletý občan alebo osoba, ktorá nemá trvalý pobyt na území SR, sa môže stať členom družstva len z dôvodu dedenia.

/2/ Členstvo vzniká:

- pri založení družstva dňom vzniku družstva
- prijatím za člena na základe písomnej členskej prihlášky

- prevodom členstva a prechodom členstva
- rozdelením členstva
- splynutím a premenou členstva

#### Článok 5

- /1/ Členstvo fyzických osôb vzniká dňom, keď predstavenstvo rozhodne o prijatí za člena na základe písomnej prihlášky. Prijatie je podmienené vyplatením zápisného vo výške 17 € a základného členského vkladu vo výške 17 €.
- /2/ Predstavenstvo je povinné rozhodnúť o prihláške najneskôr na prvom zasadnutí v mesiaci nasledujúcom po dni, kedy bola družstvu doručená. Toto rozhodnutie musí byť členovi doručené doporučeným listom.
- /3/ Družstvo vráti zápisné a základný členský vklad občanovi, ktorého neprijalo za člena do tridsiatich dní odo dňa doručenia rozhodnutia o neprijatí za člena družstva.

### Článok 6

#### Prechod a prevod členstva

- /1/ Smrťou fyzickej osoby 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.
- /2/ Fyzická osoba môže previesť svoje práva a povinnosti spojené s členstvom v družstve alebo ich časť na inú osobu, ktorá spĺňa podmienky vzniku členstva podľa Článok 4, spôsobom určeným zákonom.
- /3/ Členstvo v družstve prechádza aj dňom vzniku nájmu družstevného bytu na základe dohody o výmene bytu.

### Článok 7

#### Spoločné členstvo manželov

- /1/ Ak vznikne len jednému z manželov za trvania manželstva právo na uzavretie zmluvy o nájme družstevného bytu /nebytového priestoru/, alebo prejde na neho členstvo a nájom bytu /neb. priestoru/, podľa Článok 6 vznikne so spoločným nájmom bytu aj spoločné členstvo manželov v družstve, z tohto členstva sú obaja manželia oprávnení a povinní spoločne a nerozdielne. Manželvia ako spoloční členovia majú jeden hlas.
- /2/ Spoločné členstvo manželov nevznikne, ak manželvia spolu trvale nežijú.
- /3/ Právo spoločného nájmu nebytového priestoru manželmi a teda ani spoločné členstvo manželov v družstve nevznikne v prípade ak nebytový priestor slúži na výkon povolania

len jednému z manželov. /rozhodnutie ponechať na manželov/

## Článok 8

- /1/ Vznikom spoločného členstva manželov nezaniká to individuálne členstvo ktoréhokoľvek z nich, ktoré sa nepremenilo na ich spoločné členstvo.
- /2/ Právo účasti, hlasovania a pasívne volebné právo na členských schôdzach samospráv manželov - spoločných členov majúcich v tom istom družstve súčasne členstvo individuálne, je upravené v Článok 97.

## Článok 9

### Splynutie, premena a rozdelenie členstva

#### Splynutie členstva

- /1/ Ak člen získa v tom istom družstve ďalšie členstvo, napr. z dôvodu dedenia, prevodom členských práv a povinností, zlúčenia družstiev a prevodu časti majetku, vyzve družstvo člena, aby vykonal dispozíciu s členstvom podľa Článok 18. Ak člen nevykoná takúto dispozíciu do troch mesiacov od výzvy družstva, splynie takto získané členstvo s členstvom pôvodným v členstvo jediné.
- /2/ Z dôvodov uvedených v odst.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 odst. 1 a 2, platí dĺžka najstaršieho členstva. Členské práva a povinnosti s takto splynutého členstva zostávajú členovi zachované.

## Článok 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 Článok 25 odst. 2 a 3,
- b/ individuálne členstvo poručiteľa sa v prípade uvedenom v Článok 22 odst.2, mení na individuálne členstvá / alebo spoločné členstvo manželov/ každého z dedičov jednotlivých členských podielov poručiteľa,
- c/ individuálne členstvo jedného z manželov, spoločných užívateľov družstevného bytu /nebytového priestoru/ sa výmenou družstevného bytu /nebytového priestoru/ mení na spoločné členstvo manželov,
- d/ individuálne členstvo užívateľa družstevného bytu /nebytového priestoru/ sa prevodom

členských práv a povinností na jedného z manželov za trvania manželstva mení na spoločné členstvo manželov.

- e/ spoločné členstvo manželov sa prevedením bytu /garáže/ do vlastníctva mení na individuálne členstvo jedného z nich na základe písomnej dohody manželov.

## Článok 11

### Rozdelenie členstva

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

## Článok 12

### Členské práva a povinnosti

Člen družstva má právo najmä:

- a/ zúčastňovať sa osobne alebo prostredníctvom svojho zákonného zástupcu na rokovaní a rozhodovaní členskej schôdze samosprávy, alebo prostredníctvom zvolených delegátov na rokovaní

Zhromaždenia delegátov

- b/ byť volený do orgánov družstva, ak má plnú spôsobilosť na právne úkony,
- c/ zúčastňovať sa na družstevnej činnosti a požívať výhody, ktoré družstvo poskytuje svojim členom,
- d/ predkladať návrhy na zlepšenie činnosti družstva, obracať sa s podnetmi, pripomienkami alebo sťažnosťami týkajúcimi sa činnosti družstva na orgány družstva a byť o ich vybavení informovaný,
- e/ na pridelenie konkrétne určeného bytu /nebytového priestoru/ ak na výzvu družstva zaplatí členský podiel vo výške a v lehote určenej družstvom. Pri svojpomocnej výstavbe vzniká členovi toto právo zaplatením splatnej peňažnej čiastky zálohového členského podielu a uzavretím písomnej zmluvy o inom plnení. Člen má právo na vydanie rozhodnutia o pridelení bytu do tridsiatich dní po vzniku práva na pridelenie bytu,
- f/ na uzavretie zmluvy o nájme družstevného bytu /nebytového priestoru/ na základe rozhodnutia o pridelení družstevného bytu /nebyt. priestoru/ vydaného príslušným orgánom družstva, prevodom členských práv a povinností alebo ich časti a na základe dohody o výmene bytu a na základe zdedenia členského podielu,
- g/ na ročné vyúčtovanie zaplatených záloh nájomného a záloh za plnenia poskytované s užívaním bytu a na vysporiadanie podľa zásad schválených zhromaždením delegátov /ďalej ZD/,
- h/ na úhradu straty preukázateľne spôsobenú družstvom,
- i/ podieľať sa na zisku družstva podľa rozhodnutia ZD.

## Článok 13

1./ Člen družstva je povinný najmä:

- a/ dodržiavať stanovy a plniť uznesenia orgánov družstva,
- b/ zaplatiť členský podiel v určenej výške a lehote,
- c/ platiť nájomné a úhrady za plnenie poskytované s užívaním bytu alebo zálohy na ne v stanovenej lehote,
- d/ hradiť príspevky na činnosť družstva a za úkony vo výške určenej Zhromaždením delegátov,
- e/ chrániť družstevný majetok, dodržiavať domový poriadok, prevádzkový poriadok nebytových priestorov, predpisy o požiarnej ochrane a riadne užívať a udržiavať byt /neb. priestor/, ako aj spoločné priestory a zariadenia domu a riadne používať plnenia poskytované s užívaním bytu u /neb. priestoru/,
- f/ hradiť všetky opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou bytu,
- g/ uzavrieť s družstvom nájomnú zmluvu o nájme bytu /nebytového priestoru/, ktorý je spôsobilý na užívanie v lehote určenej družstvom, alebo uhradiť družstvu ujmu, ktorá mu vznikne oneskoreným prevzatím bytu /nebytového priestoru/.
- h/ oznamovať družstvu včas, najneskôr do 30 dní, zmeny týkajúce sa člena a príslušníkov jeho domácnosti, ktoré sú podstatné pre vedenie členskej a bytovej evidencie a rozúčtovanie plnení poskytovaných s užívaním bytu /neb. priestoru/,
- i/ umožniť na požiadanie a nevyhnutnú dobu a v nevyhnutnej miere vstup do bytu, nebytového priestoru /ďalej NP/ družstvom poverenej osobe za účelom vykonania obhliadky bytu /NP/, vykonania revízie opravy, alebo odstránenia závady, ak ide o revíziu, opravu alebo závalu, na vykonanie ktorej je povinné družstvo, alebo ak ide o revíziu, opravu, alebo závalu spoločných častí a zariadení domu prístupných z jeho bytu /NP/, alebo za účelom splnenia iných povinností, ktoré družstvu vyplývajú zo všeobecne záväzných právnych predpisov a poskytnúť družstvu inú súčinnosť nevyhnutnú na splnenie týchto povinností,
- j/ podieľať sa na úhrade straty družstva,
- k/ prispievať podľa svojich možností k plneniu úloh družstva,
- l/ prispievať na úhradu schodku základnej ekonomickej jednotky strediska bytového hospodárstva.
- m/ podriaďovať sa rozhodnutiu nadpolovičnej väčšiny všetkých nájomníkov a vlastníkov bytov v obytnom dome v prípade, ak sa rozhodnutie týka spoločných častí a spoločných zariadení domu.
- n/ zdržať sa šírenia nepravdivých informácií súvisiacich s činnosťou družstva a rešpektovať smernice, rozhodnutia, nariadenia a zásady prijaté orgánmi družstva, všeobecne záväzné predpisy a konať v súlade s nimi,
- o/ v prípade predaja, alebo darovania bytu je člen družstva, vlastník bytu povinný predložiť kúpnu resp. darovaciu zmluvu BD do 30 dní od podania návrhu na vklad nehnuteľností. dodržiavať ustanovenia domového poriadku.
- q/ pri výmene vykurovacích telies v byte je nájomca povinný túto skutočnosť nahlásiť družstvu a súčasne na družstvo podať žiadosť o vydanie súhlasu k uvedenej výmene. Výmenu môže nájomca realizovať až po súhlase družstva, ktoré je oprávnené určiť podmienky a spôsob výmeny vykurovacieho telesa. V prípade nedodržania uvedenej povinnosti je nájomca bytu povinný uhradiť družstvu zmluvnú pokutu vo výške 100 €.

Zmluvná pokuta je príjmom fondu opráv toho ktorého bytového domu.

- r) Pred umiestnením klimatizačnej jednotky, alebo iného zariadenia na fasádu domu (napr. satelit) je nájomca túto skutočnosť povinný vopred nahlásiť družstvu a súčasne na družstvo podať žiadosť o vydanie súhlasu s takýmto umiestnením. Realizáciu osadenia zariadenia je nájomca povinný uskutočniť až po súhlase družstva, ktoré je oprávnené určiť podmienky a spôsob umiestnenia takéhoto zariadenia. V prípade nedodržania uvedenej povinnosti je nájomca bytu povinný uhradiť družstvu zmluvnú pokutu vo výške 100 €, ktorá je príjmom fondu opráv, prevádzky a údržby toho ktorého bytového domu a zároveň uhradí prípadné škody, ktoré vzniknú v súvislosti s týmto umiestnením na fasáde. Odstránenie namontovaného zariadenia znáša vlastník zariadenia, ako aj náklady na opravu fasády. Odstránenie namontovaného zariadenia znáša vlastník zariadenia, ako aj náklady na opravu fasády.
- /2/ Člen družstva /vlastník/ nesmie bez súhlasu predstavenstva:
- a/ vykonávať také úpravy bytu /NP/ a úpravy spoločných zariadení domu, ktorými by menil vzhľad domu resp. by ohrozil jej statiku.
- b/ vykonávať zásahy do technických zariadení v dome /plyn, vykurovanie, voda, kanalizácia, elektro, vzduchotechnika, STA, a pod./.
- 3/ Člen družstva je povinný požiadať družstvo o udelenie súhlasu na zriadenie sídla obchodnej spoločnosti, alebo miesta podnikania samostatne zárobkovo činnnej osoby v prenajatom družstevnom byte. Družstvo je povinné vydať členovi družstva súhlas pre živnostenský alebo obchodný register za týmto účelom v prípade súhlasu výboru členskej samosprávy.

## Článok 14

### Členstvo v družstve pri súčasnom vlastníctve bytu / nebytového priestoru /

- /1/ Členovia - vlastníci bytov /NP/ majú práva vymedzené v Článok 12 písmena a/, b/, c/, d/, g/, h/, i/ a povinnosti vymedzené v Článok 13 odst. 1 písm. a/, c/, h/, i/, j/, k/, m/, n/, o/, p/.
- /2/ Člen – vlastník družstevného bytu je povinný hradiť poplatok za výkon správy bytu, ako aj všetky ostatné náklady súvisiace s užívaním jeho bytu, ktoré sú vyčíslené v zálohovom predpise.
- /3/ Okrem práv a povinností podľa odst. 1 je člen - vlastník povinný:
- a/ počínať si tak, aby pri užívaní, udržiavaní, pri prenajatí bytu alebo jeho častí alebo pri inom nakladaní s bytom nerušil a neohrozoval ostatných pri výkone vlastníckych, spoluvlastníckych, prípadne práv vyplývajúcich z nájmu bytu
- b/ udržiavať byt /NP/ na svoje náklady v stave spôsobilom na riadne užívanie, najmä včas vykonávať potrebné opravy a údržbu bytu a jeho zariadení,
- c/ odstrániť závady a poškodenia, ktoré na iných bytoch alebo na spoločných zariadeniach domu spôsobil sám, alebo tí, ktorí byt užívajú,
- d/ zdržať sa vykonávania úprav bytu a jeho zariadenia, ktorými by bez súhlasu ostatných vlastníkov menil vzhľad domu bola ohrozená statická bezpečnosť zariadenia domu /plyn, vykurovanie, voda, kanalizácia, elektro, vzduchotechnika, STA, a pod./.

- e/ vlastník bytu je povinný zabezpečiť predpísané revízie technických zariadení v byte v určených lehotách tak, aby neohrozil bezpečnosť a zdravie ostatných obyvateľov.
- /4/ Vlastník bytu má právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu a ako spoluvlastník na rozhodovaní o spoločných častiach a zariadeniach domu.
- /5/ V prípade prevodu vlastníctva bytu prípadne pri prenajatí je člen - vlastník povinný oznámiť skutočnosť bez zbytočného odkladu družstvu.

## Článok 15

### Majetková účasť člena v družstve

- /1/ Majetkovú účasť člena v družstve tvorí základný členský vklad a ďalší členský vklad: Základný členský vklad je pre všetkých členov družstva rovnaký a je 17 EUR. Počas trvania členstva nemôže majetková účasť člena v družstve klesnúť pod hodnotu základného členského vkladu.
- /2/ Ďalší členský vklad je majetková účasť člena na výstavbe družstevného bytu /neb. priestoru/ prevyšujúca základný členský vklad, to znamená členský podiel znížený o základný členský vklad a prípadne zvýšený o členom splatený investičný úver /priznaný podľa predchádzajúcich Stanov alebo rozhodnutia Zhromaždenia delegátov.
- /3/ Družstvo nesmie vyplácať svojim členom úroky z členských vkladov, ak zákon neustanovuje inak.

## Článok 16

### Členský podiel

- /1/ Členský podiel predstavuje majetkovú účasť člena na družstevnej výstavbe po technickom zhodnotení domu, prípadne na získaní stavebného a príľahlého pozemku. Členský podiel je jedným zo zdrojov majetku družstva a neodpisuje sa.
- /2/ Zálohovú výšku členského podielu určí družstvo pred začatím výstavby tak, aby jeho výška kryla rozpočtom stanovené náklady pripadajúce na družstevný byt /neb. priestor, ktorý bude pridelený členovi, zníženú o príslušnú časť poskytnutého štátneho príspevku na výstavbu družstevného domu a o úver poskytnutý peňažným ústavom a prípadne iné zdroje poskytnuté na výstavbu.
- /3/ Člen je povinný zaplatiť zálohový členský podiel pred začatím výstavby vo výške v lehote určenej družstvom. Táto časť členského podielu sa skladá zo základného členského vkladu a ďalšieho peňažného, prípadne iného plnenia vo výške pripadajúcej na družstevný byt /neb. priestor/, ktorý má byť členovi pridelený. Iné plnenie spočíva v hodnote prác, prípadne v hodnote vecného plnenia pri svojpomocnej výstavbe, a to v rozsahu určenom zmluvou o inom plnení na členský podiel, uzavretou medzi družstvom a členom. Túto časť členského podielu určí družstvo vo výške rozpočtového nákladu stavby, zníženého o štátny príspevok, predpokladanú výšku úveru poskytnutého



peňažným ústavom a iné zdroje poskytnuté na výstavbu.

- /4/ Ak je nevyhnutné zvýšiť zálohu na členský podiel na pokrytie nákladov výstavby, je člen povinný zvýšenie uhradiť vo výške, spôsobom a v lehote určenej družstvom.
- /5/ Po dokončení stavby vysporiada družstvo s peňažným ústavom finančné vzťahy. Po finančnom uzavretí stavby rozdelí družstvo náklady a zdroje financovania objektu na jednotlivé byty a nebytové priestory a predstavenstvo rozhodne o konečnej výške členského podielu.
- /6/ S rozdelením nákladov a zdrojov financovania na byty a nebytové priestory a s rozhodnutím o konečnej výške členského podielu oboznámi družstvo člena najneskôr do šiestich mesiacov od finančného uzavretia stavby. Rozhodnutie o konečnej výške členského podielu musí byť členovi doručené do vlastných rúk. Proti tomuto rozhodnutiu sa môže člen písomne odvolať. Odvolanie nemá odkladný účinok. 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 ním poskytnutého iného plnenia na členský podiel.
- /7/ Doklad o rozdelení nákladov a zdrojov financovania objektu na jednotlivé byty a miestnosti neslúžiace na bývanie, zašle družstvo na vedomie aj výboru samosprávy.
- /8/ Členský podiel sa zhodnocuje o členom splatenú časť úmoru úveru poskytnutého peňažným ústavom na výstavbu bytového domu.
- /9/ Obdobne podľa odst. 2 až odst.7 sa postupuje pri financovaní technického zhodnotenia domu z prostriedkov členov.

## **Článok 17**

### **Členský podiel uvoľneného bytu**

Pred uzavretím nájomnej zmluvy uvoľneného bytu určí predstavenstvo výšku členského podielu nasledujúceho člena družstva spôsobom uvedeným v Článok 29 ods. 1 stanov družstva.

## **Článok 18**

### **Prevod práv a povinností spojených s členstvom v družstve**

- /1/ Prevod práv a povinností spojených s členstvom v družstve na základe dohody nepodlieha súhlasu predstavenstva. Členské práva a povinnosti spojené s členstvom prechádzajú na nadobúdateľa vo vzťahu k družstvu predložením zmluvy o prevode členstva príslušnému družstvu alebo neskorším dňom uvedeným v tejto zmluve. Tie isté účinky, ako predloženie o prevode členstva nastávajú len čo družstvo dostane písomné oznámenie doterajšieho člena o prevode členstva a písomný súhlas nadobúdateľa členstva.

- /2/ Súčasťou dohody o výmene družstevného bytu /NP/ musí byť aj dohoda o prevode práv a povinností spojených s členstvom v družstve.
- /3/ Prevod častí práv a povinností spojených s členstvom
- 1./ Člen môže previesť časť práv a povinností spojených s členstvom za podmienok uvedených v Článok 18 na iného člena toho istého družstva v prípadoch:
- a/ keď člen - nájomca družstevného bytu /NP/ z dôvodu dedenia, prevodu práv a povinností spojených s členstvom, zlúčenia družstiev, alebo prevodu časti majetku družstva získal právo na pridelenie iného bytu /NP/ v tom istom družstve, alebo na nájom bytu a jeho členstva už splynuli podľa Článok 7 odst.1,
- b/ keď člen - nájomca družstevného bytu získal právo na pridelenie iného bytu v družstve zapletením členského podielu,
- c/ keď člen - nájomca družstevného bytu a NP prevádza časť práv a povinností spojených s členstvom v družstve týkajúce sa bytu alebo NP.
- /2/ Členovia toho istého družstva si môžu vzájomne previesť časť práv a povinností spojených s členstvom a to v prípadoch, keď predmetom prevodu sú práva a povinnosti týkajúce sa bytov, z ktorých aspoň k jednému nevznikol nájom bytu uzavretím nájomnej zmluvy.

## **Článok 19**

### **Zánik členstva**

Členstvo fyzickej osoby v družstve zaniká:

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

## **Článok 20**

### **Dohoda**

- /1/ Ak sa družstvo a člen písomne dohodnú na zániku členstva, členstvo zaniká dohodnutým dňom.

## **Článok 21**

### **Vystúpenie**

- /1/ Člen resp. skupina členov môže z družstva vystúpiť. Členstvo zaniká uplynutím doby šiestich mesiacov, táto lehota začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomného oznámenia člena o vystúpení z družstva /prícom najneskôr musí byť podaná k 30.6./  
Členovia môžu ukončiť svoje členstvo iba ku dňu 31.12. daného roka z dôvodu ročnej účtovej uzávierky.
- /2/ Člen, ktorý nesúhlasí s prevodom svojich členských práv a povinností na právneho nástupcu družstva, môže z družstva vystúpiť ku dňu, kedy k tomuto prevodu má dôjsť, ak to oznámi predstavenstvu po uznesení najvyššieho orgánu družstva /ZD/.  
Nárok na vyrovnávací podiel je povinný uhradiť členovi, ktorý z družstva vystúpil, právny nástupca družstva do jedného mesiaca odo dňa, kedy na neho prešlo imanie družstva.
- /3/ Oznámenie o vystúpení môže člen odvolať len písomne a so súhlasom družstva.

## **Článok 22**

### **Umrtie člena**

- /1/ Ak zomrie člen a nejde o spoločné členstvo manželov, prechádza dňom jeho smrti členstvo v družstve na dediča, ktorému pripadol základný členský vklad alebo členský podiel.  
S prechodom členstva prechádza na dediča aj nájom družstevného bytu /neb. priestoru, prípadne právo na uzavretie nájomnej zmluvy o nájme družstevného bytu /nebyt. priestoru/. Ak neprešlo členstvo na dediča, zaniká smrťou člena.
- /2/ Ak patrili poručiteľovi dva alebo viac členských podielov v tom istom družstve, môžu jednotlivé členské podiely pripadnúť rôznym dedičom. Tým sa poručiteľovo členstvo premení dňom jeho smrti na dve alebo viac individuálnych členstiev /prípadne spoločných členstiev manželov/ jednotlivých dedičov.
- /3/ Členským podielom sa pre účely dedičstva rozumie zostatková hodnota členského podielu a hodnota inej majetkovej účasti poručiteľa na nákladoch výstavby družstevného bytu /miestnosti neslúžiacej na bývanie/.

## **Článok 23**

### **Vylúčenie**

- /1/ Predstavenstvo môže rozhodnúť o vylúčení člena:
- a/ ak závažným spôsobom alebo opätovne porušuje svoje členské povinnosti určené zákonom alebo stanovami,
- b/ ak bol právoplatne odsúdený pre úmyselný trestný čin, ktorý spáchal proti družstvu, jeho majetku alebo členom družstva,
- c/ ak po prevode do osobného vlastníctva nezaplatil v lehote určenej predstavenstvom základný členský vklad vo výške uvedenej v Článok 5, odst.1.
- d/ ak neplatí platby a úhrady za plnenie poskytované s nájmom a užívaním družstevného bytu za čas dlhší ako tri mesiace, alebo prenechá družstevný byt do podnájmu inej osobe

bez predchádzajúceho súhlasu družstva.

- /2/ Predstavenstvo môže rozhodnúť o vylúčení člena v prípadoch uvedených v odst.1, písm. a/,b/ iba do troch mesiacov odo dňa keď zistilo dôvod na vylúčenie, najneskôr však do jedného roka odo dňa, keď tento dôvod vznikol.
- /3/ Ak je konanie člena, v ktorom možno vidieť dôvod na vylúčenie podľa odst.1, písm.b/ predmetom šetrenia iného orgánu, začína sa lehota troch mesiacov podľa ods.2, dňom keď sa družstvo dozvedelo o výsledku tohto šetrenia.
- /4/ V rozhodnutí o vylúčení člena z družstva musí byť uvedený dôvod podľa odst.1, ktorý sa nemôže dodatočne meniť, členstvo zaniká dňom, keď bolo doručené rozhodnutie predstavenstva o vylúčení, členovi.
- /5/ Ak člen nesúhlasí s rozhodnutím predstavenstva o vylúčení, môže do 15 dní od doručenia písomného rozhodnutia podať odvolanie na Zhromaždenie delegátov. Odvolanie má odkladný účinok.
- /6/ Súd na návrh člena, ktorého sa rozhodnutie týka, vyhlási rozhodnutie Zhromaždenia delegátov o vylúčení za neplatné, ak je v rozpore s právnymi predpismi alebo stanovami.
- /7/ Pri vyslovení neplatnosti zániku členstva podľa odst.6, vzniká poškodenému právo na náhradu spôsobenej škody.
- /8/ O vylúčení z dôvodov podľa bodu 1 písm. a/, môže predstavenstvo rozhodnúť, len ak dalo členovi výstrahu doporučeným listom do vlastných rúk a člen upozornenie v danej lehote nerešpektoval. Táto lehota musí byť najmenej 15 dní od doručenia výstrahy.

## **Článok 24**

### **Likvidácia družstva**

- /1/ Členstvo zaniká zrušením družstva a ukončením jeho likvidácie dňom výmazu družstva z Obchodného registra.
- /2/ Vyhlásením konkurzu na majetok družstva.
- /3/ Zamietnutím návrhu na vyhlásenie konkurzu pre nedostatok majetku družstva.

## **Článok 25**

### **Zánik spoločného členstva manželov**

- /1/ Spoločné členstvo manželov v družstve zaniká:
  - a/ smrťou jedného z manželov,
  - b/ dohodou rozvedených manželov,
  - c/ rozhodnutím súdu o zrušení práva spoločného nájmu bytu /neb. priestoru/ rozvedenými

- manželmi,
- d/ dohodou manželov, resp. rozhodnutím súdu o vysporiadaní bezpodielového spoluvlastníctva manželov za trvania manželstva,
- e/ dohodou manželov o zúžení zákonom určeného rozsahu bezpodielového spoluvlastníctva vo forme notárskej zápisnice.
- /2/ Ak zanikne spoločné členstvo manželov v družstve smrťou jedného z nich, zostáva členom družstva a nájomcom družstevného bytu /neb.priestoru/ pozostalý/lá/ manžel/ka/. Po rozvode manželstva zostáva členom družstva a užívateľom družstevného bytu /neb. priestoru/ ten z rozvedených manželov, ktorý bol určený dohodou rozvedených manželov, alebo rozhodnutím súdu.
- /3/ Ak sa po rozvode manželstva rozvedení manželia - spoloční členovia družstva, ktorí užívajú spoločne družstevný byt a nebytový priestor dohodnú, že jeden z nich bude ako člen družstva užívať družstevný byt a druhý nebytový priestor, alebo ak tak rozhodne súd, zaniká spoločné členstvo manželov jeho premenou na individuálne členstvá každého z nich dňom uzavretia dohody alebo dňom nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia súdu, to isté platí, ak sa tak dohodnú alebo rozhodne súd pri užívaní dvoch bytov.
- /4/ Spoločné členstvo manželov v družstve zaniká aj prevodom ich členských práv a povinností, písomnou dohodou s družstvom vystúpením, vylúčením a zánikom družstva po ukončení likvidácie.
- /5/ Rozhodnutím súdu o zrušení bezpodielového vlastníctva za trvania manželstva a následnou dohodou, resp. rozhodnutím súdu o vysporiadaní bezpodielového spoluvlastníctva manželov počas trvania manželstva, alebo dohodou manželov o zúžení zákonom určeného rozsahu bezpodielového vlastníctva, ktoré musí mať formu notárskej zápisnice, pričom spoločné členstvo sa mení na individuálne, pri zachovanom spoločnom nájme družstevného bytu.
- /6/ Členstvo právnickej osoby zaniká jej vstupom do likvidácie, alebo vyhlásením konkurzu, prípade zamietnutím konkurzu pre nedostatok majetku. Ak má právnická osoba právneho nástupcu, vstupuje tento do všetkých jej doterajších práv a povinností.

## Článok 26

### Majetkové vyrovnanie

- /1/ Zánikom členstva vzniká bývalému členovi alebo jeho dedičom nárok na vyrovnávací podiel.
- /2/ U nebývajúceho člena sa vyrovnávací podiel rovná výplate základného členského vkladu. Obdobne sa postupuje aj v prípadoch, ak zanikne členstvo člena/ky/ - vlastníka/čky/ bytu /NP/. Pri zániku členstva nájomcu družstevného bytu sa vyrovnávací podiel rovná výplate členského podielu, zhodnoteného o členom splatenú časť úveru.
- /3/ Nárok na výplatu vyrovnávacieho podielu vzniká uplynutím troch mesiacov po schválení ročnej účtovnej uzávierky za rok, v ktorom členstvo zaniklo.

- /4/ Výplata vyrovnávacieho podielu je viazaná na uvoľnenie družstevného bytu.
- /5/ 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 prestal byť užívať a vypratáný ho vrátil družstvu.
- /6/ Pri výplate vyrovnávacieho podielu započíta družstvo svoje ročné pohľadávky voči bývalému členovi.
- /7/ Majetkové vyrovnanie s právnickou osobou sa vykonáva v súlade s príslušným ustanovením Obchodného zákonníka.
- /8/ Dedič, ktorý sa nestal členom, má nárok na vyrovnávací podiel člena, ktorého členstvo zaniklo.

## Článok 27

Zánikom členstva v dôsledku prevodu práv a povinností spojených s členstvom alebo výmeny bytu, nevzniká doterajšiemu členovi voči družstvu nárok na vyrovnávací podiel podľa Článok 26. Vzájomné nároky si účastníci prevodu alebo výmeny bytu usporiadajú medzi sebou.

## Článok 28

### Členská evidencia

Družstvo vedie zoznam všetkých svojich členov. Do zoznamu sa zapisuje okrem mena a bydliska fyzickej osoby ako člena aj výška jeho základného členského vkladu. V zozname sa bez zbytočného odkladu vyznačia všetky zmeny evidovaných skutočností. Predstavenstvo umožní každému kto preukáže právny záujem aby do zoznamu nahliadol. Člen družstva má právo do zoznamu nahliadnuť a žiadať vydanie potvrdenia o svojom členstve a obsahu zápisu v zozname. V zmysle zákona na ochranu osobných údajov nie je možné bez súhlasu dotknutej osoby požadovať rodné číslo, prípadne ďalšie osobné údaje.

## Štvrtá časť

### Článok 29

#### Pridelovanie uvoľnených družstevných bytov a nebytových priestorov

- /1/ V prípade uvoľnenia družstevného bytu postupuje družstvo pri jeho pridelení nasledovným spôsobom :
  - V regionálnom denníku uverejní ponuku na pridelenie bytu tomu záujemcovi, ktorý ponúkne

najvyššiu cenu za uvoľnený členský podiel. Na najbližšom zasadnutí predstavenstva družstva po uverejnení inzerátu rozhodne predstavenstvo o pridelení bytu tomu záujemcovi, ktorý ponúkne za uvoľnený členský podiel najvyššiu ponuku.

- /2/ Pred pridelením bytu predseda družstva písomne vyzve záujemcu na zaplatenie hodnoty uvoľneného členského podielu a základného členského vkladu. Ak záujemca nezaplatí v lehote 30 dní od doručenia písomnej výzvy ním ponúknutú cenu uvoľneného členského podielu a základný členský vklad, predseda družstva mu byt nepridelí.

## **Článok 30**

### **Prenechanie družstevného bytu /neb.priestoru/ občanovi do nájmu na určitú dobu**

Predseda môže zmluvou o nájme družstevného bytu na dobu určitú ponechať družstevný byt /NP/ občanovi, aj keď nie je členom družstva, ak ide o byt /NP/, o ktorý nemá záujem žiadny z členov družstva. Tak isto môže predseda prenechať byt /NP/ pracovníkovi, ktorý zabezpečuje prevádzku družstevného domu /objektu s NP/, v ktorom sa byt /NP/ nachádza. V týchto prípadoch nie je občan, alebo pracovník povinný splatiť členský podiel bytu /NP/. Výška nájomného a úhrady za plnenie poskytované bytu /NP/ sa určí v zmluve.

#### **Článok 31**

Prenechanie družstevného bytu /neb.priestoru/ organizácii do nájmu na dobu určitú

- /1/ Predseda 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/ Predseda môže zmluvou o nájme na dobu určitú prenechať neb. priestor financovaný členským podielom v družstevnom dome alebo objekte s nebytovými priestormi inej organizácii za predpokladu, že oň nemá záujem žiadny z členov družstva.
- /3/ Výška nájomného za užívanie priestorov uvedených v odst.1 a 2 sa určí v zmluve.

## **Piata časť**

### **Nájom družstevného bytu /neb.priestoru/**

#### **Článok 32**

### **Vznik nájmu družstevného bytu /neb. priestoru/**

- /1/ Nájom družstevného bytu /neb.priestoru/ vzniká nájomnou zmluvou, medzi družstvom a členom na dobu neurčitú.

- /2/ Členovi vznikne právo na uzavretie nájomnej zmluvy:
- a/ na základe rozhodnutia o pridelení družstevného bytu /neb. priestoru/, vydaného prísl. orgánom družstva,
  - b/ prevodom členských práv a povinností podľa Článok 18 alebo prevodom časti členských práv a povinností podľa Článok 19,
  - c/ na základe dohody o výmene bytu.
  - d/ na základe zdedenia členského podielu
- /3/ Nájomná zmluva musí obsahovať označenie predmetu a rozsah užívania, výšku nájomného a spôsob výpočtu za plnenia spojené s užívaním bytu. Musí tiež obsahovať aj opis príslušenstva a opis stavu bytu. Ak sa nájomná zmluva neuzatvorila písomne, vyhotoví sa o jej obsahu zápisnica.
- /4/ Súčasťou nájomného je tiež čiastka určená na dotáciu fondu prevádzky, údržby a opráv spoločných častí, zariadení domu, príslušenstva a pozemku /FPUO/.

## Článok 33

### Práva a povinnosti z nájmu bytu

- /1/ S členom nájomcom družstevného bytu a s manželmi - spoločnými nájomcami, môžu na základe ich práva v byte bývať ich príbuzní v priamom rade /súrodenci, zať, nevesta/, ako aj osoby, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti. Počet týchto osôb a jeho zmenu je nájomca povinný bez zbytočného odkladu oznámiť družstvu.
- /2/ Nájomca bytu a osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu, ako aj používať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
- /3/ Nájomca je povinný užívať byt, spoločné priestory a zariadenie domu riadne, užívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
- /4/ Nájomcovia sú povinní pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv a vo výkone týchto práv ich svojim chovaním neobmedzovať.
- /5/ Ak člen družstva-nájomca nemôže zo závažných dôvodov po dlhšiu dobu byť užívať a ak družstvo nesúhlasí bez závažných dôvodov s tým, aby prenajatý byt, alebo jeho časť nájomca prenechal inému do podnájmu, môže súd na návrh nájomcu družstevného bytu rozhodnutím nahradiť prejav vôle družstva.

## Článok 34

- /1/ Družstvo je povinné zabezpečiť členovi-nájomcovi družstevného bytu plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užívaním bytu. Je povinné najmä odovzdať mu byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a na plnenia poskytované s užívaním bytu.



- /2/ Všetky drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou hradí nájomca /spoloční nájomníci/. Drobnými opravami nie sú opravy a výmeny vodoinštaláčnych, plynových, kanalizačných a vykurovacích rozvodov ktoré majú povahu spoločných častí domu v zmysle ustanovenia §2 odstavec 5 Zákona č. 182/1993 Z.z. v aktuálnom znení.

## Článok 35

- /1/ Ak družstvo nesplní svoju povinnosť odstrániť závady, ktoré bránia riadnemu užívaniu bytu alebo, ktorými je výkon nájomcovho práva ohrozený, má nájomca právo po predchádzajúcom upozornení družstva závady odstrániť v nevyhnutnej miere a požadovať od družstva náhradu účelne vynaložených nákladov. Právo na náhradu musí uplatniť na družstve bez zbytočného odkladu. Právo zanikne, ak sa neuplatnilo do šiestich mesiacov od odstránenia závad.
- /2/ Ak člen - nájomca družstevného bytu sa nepostará o včasnú vykonanie drobných opráv a obvyklej údržby bytu, družstvo má právo urobiť tak po predchádzajúcom upozornení člena na jeho náklad samo.
- /3/ Nájomca je povinný na výzvu družstva umožniť poverenej osobe, aby vykonala inštaláciu alebo údržbu zariadení pre meranie a reguláciu tepla, teplej a studenej vody, ako aj odpočet nameraných hodnôt. Nájomca je povinný umožniť na požiadanie na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu správcovi a osobe oprávnenej vykonávať opravu a údržbu za účelom vykonania obhliadky alebo opravy, ak opravu nezabezpečí sám alebo ak ide o opravu spoločných častí domu alebo spoločných zariadení domu prístupných z prenajatého bytu. Ak nájomca neumožní na požiadanie vstup do prenajatého bytu, zodpovedá za škody vzniknuté takýmto konaním.

## Článok 36

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.

## Článok 37

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 a požadovať od neho náhradu.

## Článok 38

Člen-nájomca družstevného bytu nesmie vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v byte bez súhlasu družstva a to ani na svoje náklady. Ak člen poruší túto povinnosť je

družstvo oprávnené požadovať, aby člen - nájomca vykonané úpravy odstránil.

## Článok 39

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

Nájomné a úhrada za plnenie poskytované s užívaním bytu

## Článok 40

- /1/ Člen nájomca družstevného bytu je povinný platiť nájomné vo výške skutočných nákladov vynaložených na jeho prevádzku a správu.
- /2/ Súčasťou nájomného je tiež čiastka určená na tvorbu fondu opráv, prevádzky a údržby bytového domu. Výška príspevku do fondu prevádzky, údržby a opráv sa určuje na schôdzi vlastníkov a nájomcov družstevných bytov v súlade s aktuálne platným zákonom č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov.
- /3/ Záloha na nájomné sa platí mesačne dopredu, najneskôr do 15 dňa daného mesiaca. Rozdiel medzi zálohou a skutočnými nákladmi vynaloženými družstvom na prevádzku a správu bytu za kalendárny rok vyúčtuje družstvo s členom najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka. Rozdiel medzi dotáciou a čerpaním fondu opráv sa do vyúčtovania nezahŕňa.
- /4/ Záloha na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu sa platí spolu so zálohou na nájomné. Rozdiel medzi zálohou a skutočnými nákladmi družstva vynaloženými na poskytnuté plnenia v priebehu kalendárneho roka /alebo pre zúčtovanie určitého druhu služieb určeného obdobia/ vyúčtuje družstvo s členom v lehote určenej právnymi predpismi, inak do troch mesiacov, potom ako bude družstvu oznámená ich výška.
- /5/ Výšku nájomného a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu určuje predstavenstvo družstva, pričom vychádza zo skutočných nákladov účtovaných za predchádzajúce obdobie a predpokladaných nákladov na nasledujúce zúčtovacie obdobie. Predstavenstvo družstva je oprávnené zmeniť výšku mesačných úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu, ak je na to dôvod vyplývajúci zo zmeny právnych predpisov, rozhodnutia cenových orgánov, zmeny cien poskytovaných služieb, alebo zo zmeny rozsahu poskytovaných služieb, resp. ak na základe ekonomických prepočtov zistí, že doterajšie preddavky nepostačujú na vykrytie skutočných nákladov za poskytované služby.
- /6/ Vyúčtovaním zistený preplatok podľa odst .3 a 4 uhradí družstvo členovi najneskôr do 30 dní od doručenia vyúčtovania. Člen družstva je povinný uhradiť vyúčtovaním zistený nedoplatok do 30 dní od doručenia vyúčtovania. Prípadná reklamácia vyúčtovania zo strany člena družstva nemá odkladný účinok vo vzťahu k povinnosti uhradiť vyúčtovaním zistený nedoplatok.
- /7/ Spolu so zálohou na nájomné na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu hradí

člen na jeho byt pripadajúcu čiastku úmoru a úroku úveru poskytnutého družstvu peňažným ústavom na výstavbu.

- /8/ Ak člen-nájomca družstevného bytu nezaplatí zálohu na nájomné a zálohu na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu spolu s čiastkou uvedenou v odst. 3, do pätnástich dní po jeho splatnosti, je povinný zaplatiť družstvu poplatok z omeškania 0,5 promile za každý deň omeškania, najmenej však 0,83 € za každý i začatý mesiac omeškania /vládne nariadenie č.87/95 paragr.4/.

## Článok 41

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

## Článok 42

Právo na zľavu 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.

Spoločný nájom družstevného bytu manželmi

## Článok 43

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

## Článok 44

Bežne záležitosti, ktoré sa týkajú spoločného nájmu družstevného bytu manželmi, môže vybavovať každý z manželov. V ostatných prípadoch je potrebný súhlas obidvoch manželov, inak je právny úkon neplatný. Z právnych úkonov, ktoré sa týkajú spoločného nájmu

družstevného bytu, sú obidvaja manželia oprávnení a povinní spoločne a nerozdielne.

## Článok 45

Právo spoločného nájmu družstevnému bytu manželmi zanikne:

- a/ rozvodom manželstva v prípade, že nevzniklo spoločné členstvo manželov v družstve,
- b/ dohodou rozvedených manželov - spoločných členov družstva, prípadne rozhodnutím súdu o zrušení spoločného nájmu družstevného bytu,
- c/ smrťou jedného z manželov,
- d/ zánikom nájmu družstevného bytu podľa Článok 55.
- e/ ak nadobudol právo na uzavretie zmluvy o nájme družstevného bytu jeden z rozvedených manželov pred uzavretím manželstva, zanikne právo spoločného nájmu bytu rozvodom. Právo užívať byt zostane tomu z manželov, ktorý nadobudol právo na nájom bytu pred uzavretím manželstva.

## Článok 46

- /1/ Ak nevzniklo spoločné členstvo manželov v družstve, právo užívať družstevný byt po rozvode 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 o zrušení spoločného nájmu družstevného bytu manželmi a o tom, kto z nich bude ako člen družstva ďalej nájomcom bytu.
- /3/ Ak zomrie manžel a manželka neboli spoločnými členmi družstva prechádza členstvo v družstve a nájom družstevného bytu na dediča, ktorému pripadol členský podiel. Ak zomrie manžel a manželka boli spoločnými členmi družstva, zostáva členom družstva a jediným nájomcom družstevného bytu pozostalý manžel.

## Podnájom bytu /časti bytu/

### Článok 47

- /1/ Prenajatý byt alebo jeho časti možno inému prenechať do podnájmu len za účelom bývania na dobu určenú v zmluve o podnájme alebo bez časového určenia len s písomným súhlasom družstva. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za porušenie povinností podľa parag.711 ods.1 pís.d/ Občianskeho zákonníka, v platnom znení, ako i článku 13, stanov. Ak sa nedohodlo ináč, platí, že podnájom možno vypovedať bez uvedenia dôvodov v lehote podľa parag.710, odst.3 OZ v platnom znení.
- /2/ Ak člen družstva-nájomca družstevného bytu nemôže zo závažných dôvodov po dlhšiu dobu byt užívať a ak družstvo nesúhlasí bez závažných dôvodov s tým, aby prenatý byt alebo jeho časť nájomca družstevného bytu prenechal inému do podnájmu, môže súd na návrh nájomcu družstevného bytu rozhodnutím nahradiť prejav vôle družstva / parag.

719 OZ/.

- /3/ Ak bol podnájom dojednaný na určitú dobu, dokončí sa tiež uplynutím tejto doby.
- /4/ Po skončení podnájmu podnájomník nemá právo na náhradný podnájom.

## **Článok 48**

### **Výmena bytu**

- /1/ Člen - nájomca družstevného bytu môže so súhlasom družstva uzavrieť dohodu o výmene bytu. Dohoda musí mať písomnú formu a musí obsahovať dohodu účastníkov výmeny o prevode členských práv a povinností. Ak dohoda o výmene bytov spĺňa tieto náležitosti, 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 už je členom niektorého družstva.
- /2/ Ak člen - nájomca družstevného bytu a nebytového priestoru vymieňa oddelene iba byt alebo miestnosť neslúžiacu 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 o 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 vymenenému bytu.

## **Článok 49**

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

## **Článok 50**

### **Zánik nájmu družstevného bytu**

Nájom družstevného bytu zaniká:

- /1/ Zánikom členstva nájomcu družstevného bytu podľa Článok 19
- /2/ Predseda družstva môže písomne vypovedať nájom členovi-nájomcovi družstevného bytu z dôvodov uvedených v paragrafe 711 odst.1 pís.c/,d/,g/ OZ. Rovnako možno vypovedať nájom, ak nájomca prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu družstva. Ďalej v prípade ak poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spol. priestory a zariadenia v dome, alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov a vlastníkov a ohrozuje bezpečnosť.
- /3/ Dôvod výpovede sa musí vo výpovedi skutkovo vymedziť tak, aby ho nebolo možné zameniť s iným dôvodom, inak je výpoveď neplatná. Dôvod výpovede nemožno dodatočne meniť.
- /4/ Výpovedná doba je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď. Neplatnosť môže nájomca uplatniť na súde do troch mesiacov odo dňa doručenia výpovede. Účinky výpovede nastanú až po nadobudnutí právoplatnosti rozhodnutia súdu, ktorým sa zamietne návrh na určenie neplatnosti výpovede z nájmu.
- /5/ Ak nájomca, ktorý je v hmotnej núdzi z objektívnych dôvodov, zaplatí družstvu dlžné nájomné alebo sa písomne dohodne o spôsobe jeho úhrady počas výpovednej doby, rozumie sa tým, že dôvod výpovede nájmu zanikol.

## **Článok 51**

### **Bytové náhrady**

- /1/ Bytovými náhradami sú náhradný byt, náhradné ubytovanie a prístrešie.
- /2/ Náhradným bytom je byt, ktorý svojou veľkosťou a vybavením zabezpečuje dôstojné bývanie nájomcu a členov jeho domácnosti.
- /3/ Náhradným ubytovaním je byt s jednou obytnou miestnosťou, alebo obytná miestnosť slobodárni, ubytovni alebo v iných zariadeniach, určených na trvalé bývanie alebo podnájmom v zariadenej alebo nezariadenej časti bytu u iného nájomcu. Byt alebo obytnú miestnosť môžu užívať viacerí nájomcovia.
- /4/ Prístreším je prechodné ubytovanie, najmä v spoločnej nočľahárni alebo v iných zariadeniach na to určených a priestor na uskladnenie bytového zariadenia a ostatných vecí domácej a osobnej potreby.
- /5/ Ak sa nájomný pomer skončil z dôvodov podľa paragr. 711 odst. 1, písmeno e/ OZ platnom znení, má nájomca nárok na náhradný byt zodpovedajúci bytu, ktorý má vypratať.
- /6/ Ak sa nájomný pomer skončil z dôvodu podľa paragrafu 711 odst. 1., pís. c./, nájomca nemá právo na bytovú náhradu. Ak sa nájomný pomer skončil z dôvodu podľa paragrafu 711, odst.1. pís.c/ a ide o dôvod hodný osobitného zreteľa, má nájomca právo na prístrešie.

- /7/ Ak sa nájomný pomer skončil z dôvodu podľa paragrafu 711 odst.1, pís.d/ nájomcovi, ktorý preukáže, že je v hmotnej núdzi z objektívnych dôvodov, nájomca má právo len na náhradné ubytovanie. V iných prípadoch skončenia nájomného pomeru z dôvodu podľa paragrafu 711 odst.1.pís.d/ nájomca nemá právo na bytovú náhradu. Ak ide o dôvod hodný osobitného zreteľa, má nájomca právo na prístrešie.
- /8/ Ak sa nájomný pomer skončil z dôvodov uvedených v odst.6 nájomcovi, ktorý sa stará o maloleté dieťa alebo o bezvládnou osobu, ktorí sú členmi jeho domácnosti a ak to pomery prenajímateľa umožňujú, poskytne mu náhradný byt horšej kvality a tiež mimo obce, v ktorej sa nachádza ním vypratávaný byt, musí však vzdialenosť umožniť dennú dochádzku do práce.
- /9/ Ak sa nájomný pomer skončil opätovne z dôvodu podľa paragrafu 711 odst. 1 pís. d/ nájomcovi, ktorý preukáže, že je v hmotnej núdzi z objektívnych dôvodov, poskytne sa nájomcovi iba prístrešie.

## **Článok 52**

### **Nájom nebytových priestorov**

- /1/ O nájme nebyt. priestorov financovaných z prostriedkov členov platia primerané ustanovenia o nájme bytov.
- /2/ Nájom a podnájom nebyt.priestorov postavených bez finančnej účasti členov upravuje zákon 116/90 Zb. v platnom znení, o nájme nebytových priestorov.

## **Článok 53**

### **Zabezpečenie riadneho využitia bytov**

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

## **Článok 54**

### **Zlúčenie a rozdelenie 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.
- /3/ Byt možno rozdeliť na dva byty len so súhlasom predstavenstva družstva.
- /4/ Predstavenstvo družstva povolí rozdelenie bytu najmä vtedy, ak sa ním dosiahne

účelnejšie využitie bytového priestoru.

- /5/ Súhlas predstavenstva družstva so zlúčením alebo rozdelením bytu nenahrádza povolenie stavebného úradu 6/, ktoré je potrebné podľa osobitných predpisov. 7/
- /6/ V súvislosti so zlúčením, alebo rozdelením bytu predstavenstvo družstva súčasne prerozdelí náklady a zdroje financovania zlúčených, alebo rozdelených bytov a určí výšku členských podielov a zostatok nesplateného úveru pripadajúceho na príslušné byty.

## **Šiesta časť**

### **Článok 55**

#### **Orgány družstva**

Orgány družstva sú:

- a/ zhromaždenie delegátov
- b/ predstavenstvo
- c/ kontrolná komisia
- d/ predseda
- e/ členská schôdza samosprávy
- f/ výbor samosprávy, resp. predseda ČS /ak nie je výbor/

### **Článok 56**

Do orgánov družstva môžu byť volení len členovia družstva starší ako 18 rokov, občiansky bezúhonní, plniaci si všetky povinnosti podľa článku 12 týchto stanov /paragr.238 OZ/.

### **Článok 57**

- /1/ Orgány družstva môžu rokovať len o záležitostiach, ktoré podľa stanov družstva spadajú do ich pôsobnosti.
- /2/ Kolektívne orgány družstva rozhodujú na základe riadneho zvolania všetkých členov orgánov.
- /3/ Kolektívne orgány družstva sú spôsobilé uznášať sa, len ak je prítomná nadpolovičná väčšina ich členov. Uznesenie je prijaté ak zaň hlasovala nadpolovičná väčšina prítomných, pokiaľ stanovy neurčujú inak.

### **Článok 58**



- /1/ Funkčné obdobie orgánov družstva je päť rokov.
- /2/ Členovia orgánov môžu byť opätovne volení.

## Článok 59

- /1/ Ak členovia orgánov družstva pri výkone funkcie spôsobia družstvu škodu, zodpovedajú za ňu v rozsahu stanovenom v príslušnom zákone /OZ/.
- /2/ Nároky družstva zo zodpovednosti členov orgánov družstva za škodu uplatňuje predstavenstvo. Voči členom predstavenstva uplatňuje nároky družstva, kontrolná komisia prostredníctvom ňou určeného člena.
- /3/ Tieto nároky družstva sa môžu uplatniť na súde len s predchádzajúcim súhlasom zhromaždenia delegátov. Zhromaždenie delegátov môže schváliť aj pokonávku v tejto veci.

## Článok 60

- /1/ Ak neplní člen orgánu riadne svoju funkciu, môže ho pred uplynutím funkčného obdobia odvolať orgán, ktorý ho zvolil.
- /2/ Za člena, ktorý odstúpil, alebo zomrel, môže orgán kooptovať zastupujúceho člena. Tento vykonáva funkciu do doby, kým môže byť riadne zvolený nový člen príslušného orgánu.
- /3/ Členom orgánov družstva môže byť za výkon funkcie priznaná odmena podľa zásad určených zhromaždením delegátov prípadne poskytnutá náhrada ušlej mzdy a nákladov spojených s výkonom funkcie.

## Článok 61

- /1/ Funkcie člena predstavenstva a kontrolnej komisie /ďalej len KK/ sú navzájom nezlučiteľné. Členovia KK a predstavenstva nemôžu byť medzi sebou manželmi, súrodencami, alebo príbuznými v priamom rade /paragraf 247, odst.1,OZ/. Členovia predstavenstva a KK nesmú byť podnikateľmi ani členmi dozorných orgánov právnických osôb s obdobným predmetom činnosti.

## Článok 62

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

- /4/ Orgány rokujú o záležitostiach uvedených na programe, prípadne o záležitostiach na prejednávani ktorých sa orgán družstva dodatočne uzniesol. Rokovanie sa končí spravidla uznesením.

## Článok 63

- /1/ O každej schôdzi orgánu sa vyhotovuje zápisnica, ktorá musí obsahovať:
- a/ dátum a miesto rokovania orgánu
  - b/ prijatie uznesenia
  - c/ výsledky hlasovania
- Zápisnica zo schôdze orgánov družstva musí obsahovať okrem uvedených náležitostí aj neprijaté námietky členov, ktorí požiadali o ich zaprotokolovanie.
- /2/ Prílohu zápisnice tvorí zoznam účastníkov schôdze, pozvánka a podklady, ktoré boli priložené k prerokovaným bodom.
- /3/ Každý člen orgánu má právo vyžiadať si zápisnicu a jej prílohy na nahliadnutie.
- /4/ Podrobnosti a postup orgánov pri voľbách a odvolaní, o rokovaní a rozhodovaní a overovaní zápisnice upravuje volebný a rokovací poriadok, ktoré schvaľuje zhromaždenie delegátov.

## Článok 64

### Zhromaždenie delegátov

- /1/ Zhromaždenie delegátov je najvyšším orgánom družstva.
- /2/ Do výlučnej pôsobnosti zhromaždenia delegátov patrí:
- a/ prijímať a meniť stanovy družstva, volebný a rokovací poriadok,
  - b/ voliť a odvolávať členov predstavenstva a kontrolnej komisie a voliť ich náhradníkov. Taktiež môže voliť zástupcov do Slovenského zväzu bytových družstiev.
  - c/ prerokovávať a schvaľovať správy predstavenstva a kontrolnej komisie o činnosti družstva,
  - d/ rozhodovať o základných otázkach koncepcie rozvoja družstva, schvaľovať zásady hospodárenia, ročnú účtovnú uzávierku a rozhodovať o tom, ako sa naloží so ziskom a uhradí prípadná strata,
  - e/ schvaľovať štatúty fondov družstva,
  - f/ rozhodovať o zvýšení alebo znížení zapisovaného základného imania,
  - g/ rozhodovať o odvolaniach proti uzneseniam predstavenstva,
  - h/ rozhodovať o rozdelení, premene, zlúčení, splynutí a o zrušení družstva likvidáciou,
  - i/ určovať volebné obvody delegátov, počet delegátov na najbližšie volebné obdobie, pričom platí zásada, že jedna samospráva má aspoň jedného delegáta s schvaľovať zásady ich voľby,
  - j/ Zhromaždenie delegátov môže poveriť predstavenstvo družstva, aby rozhodlo o zvýšení základného imania družstva do určitej výšky z čistého zisku alebo z iných zdrojov vlastného imania družstva, ktoré nie sú účelovo viazané v nedeliteľnom fonde

alebo v iných fondoch družstva. Na zvýšení sa podieľajú členovia družstva podľa výšky ich doterajších vkladov. Ak je to nevyhnutné na krytie straty družstva, ktorú nemožno kryť z iných zdrojov vlastného imania, zhromaždenie delegátov môže rozhodnúť o znížení základného imania a pomernom znížení členských vkladov členov družstva.

## Článok 65

- /1/ Zhromaždenie delegátov zvoláva predstavenstvo podľa potreby najmenej raz ročne.
- /2/ Zhromaždenie delegátov sa musí zvolať, ak o to požiada písomne:
  - a/ jedna tretina členov družstva,
  - b/ jedna tretina delegátov,
  - c/ kontrolná komisia
  - d/ nadpolovičná väčšina predsedov ČS
- /3/ Program rokovania musí byť oznámený na pozvánkach zaslaných delegátom najneskôr osem dní pred konaním zhromaždenia delegátov. Pozvánky ďalej musia obsahovať dátum, hodinu a miesto rokovania. Spolu s pozvánkou sa spravidla doručujú aj písomné podkladové materiály.
- /4/ Na rokovanie zhromaždenia delegátov musia byť pozvaní všetci zvolení delegáti. Členovia predstavenstva a kontrolnej komisie sa zúčastňujú Zhromaždenia delegátov z titulu svojej funkcie, ako delegáti a majú plné hlasovacie právo."- v tomto znení je aj Článok 21 odst. 4 Rokovacieho poriadku.
- /5/ Pri hlasovaní má každý delegát jeden hlas.
- /6/ V prípade, ak nerozhodne členská schôdza samosprávy inak, za delegáta na zhromaždenie delegátov sa považuje predseda členskej samosprávy.

## Článok 66

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

## Článok 67

Na návrh člena vysloví súd neplatnosť uznesenia zhromaždenia delegátov, pokiaľ uznesenie je v rozpore s právnymi predpismi alebo stanovami družstva.

## Článok 68

### Predstavenstvo

- /1/ Predstavenstvo je štatutárnym orgánom družstva. Riadi činnosť družstva a rozhoduje o všetkých záležitostiach družstva, pokiaľ nie sú zákonom, stanovami a rozhodnutím 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 9 až 15 členov.
- /4/ Členovia predstavenstva nemôžu byť medzi sebou alebo s členmi kontrolnej komisie manželmi, príbuznými v priamom rade alebo súrodencami.
- /5/ Predstavenstvo volí zo svojich členov predsedu družstva /predstavenstva/, /ďalej len „predseda“ / prípadne podpredsedu /podpredsedov/.
- /6/ Predstavenstvo v zmysle par. 243 ods. 7 Obchodného zákonníka menuje a odvoláva riaditeľa bytového družstva.
- /7/ Predstavenstvo sa schádza podľa potreby, spravidla raz za mesiac. Predstavenstvo sa musí zísť do desiatich dní od doručenia podnetu kontrolnej komisie, ak na jej výzvu nenastala náprava nedostatkov.
- /8/ Schôdze predstavenstva sa môže zúčastniť s hlasom poradným predseda kontrolnej komisie, alebo v zastúpení ním poverený člen KK.
- /9/ Predstavenstvo rozhoduje o bytových otázkach v rozsahu uvedenom v stanovách, schvaľuje organizačné normy družstva, vrátane štatútov, pričom závery prijaté na schôdzach ČS majú pre predstavenstvo odporúčací charakter.
- /10/a/ Členovia predstavenstva sú povinní vykonávať funkciu s odbornou spôsobilosťou a v súlade so záujmami družstva a všetkých jej členov. Najmä sú povinní zaobstarat' si a pri rozhodovaní zohľadniť všetky dostupné informácie týkajúce sa predmetu rozhodnutia, zachovávať mlčanlivosť o dôverných informáciách a skutočnostiach, ktorých prezradenie tretím osobám by mohlo družstvu spôsobiť škodu alebo ohroziť jeho záujmy, alebo záujmy jeho členov a pri výkone svojej pôsobnosti nesmú uprednostňovať svoje záujmy, záujmy len niektorých členov alebo záujmy tretích osôb pred záujmom družstva.
- b/ Členovia predstavenstva, ktorí porušili svoje povinnosti pri výkone svojej funkcie, sú zodpovední spoločne a nerozdielne za škodu, ktorú tým družstvu spôsobili. Člen predstavenstva nezodpovedá za škodu, ak preukáže, že pri výkone svojej funkcie postupoval s odbornou starostlivosťou a v dobrej viere, že koná v záujme družstva a všetkých členov.  
Členovia predstavenstva nezodpovedajú za škodu spôsobenú družstvu konaním, ktorým vykonávali uznesenie členskej schôdze, to neplatí, ak je uznesenie členskej schôdze v rozpore s právnymi predpismi alebo so stanovami družstva. Členov predstavenstva nezbuva je zodpovednosti, ak ich konanie kontrolná komisia schválila.
- c/ Dohody medzi družstvom a členom predstavenstva obmedzujúce alebo vylučujúce zodpovednosť člena predstavenstva sú zakázané. Stanovy družstva nemôžu obmedziť alebo vylúčiť zodpovednosť člena predstavenstva. Družstvo sa môže vzdať nárokov na náhradu škody voči členom predstavenstva, alebo uzatvorí s nimi dohodu o urovaní najskôr po troch rokoch od ich vzniku a to len ak s tým vysloví súhlas členská schôdza.

- d/ Nároky družstva na náhradu škody voči členom predstavenstva môže uplatniť vo svojom mene a na vlastný účet veriteľ družstva, ak nemôže uspokojiť svoju pohľadávku z majetku družstva. Ustanovenia odseku 1 až 3 sa použijú primerane. Nároky veriteľov družstva voči členom predstavenstva nezanikajú, ak sa družstvo vzdá nárokov na náhradu škody alebo s nimi uzatvorí dohodu o urovaní. Ak je na majetok družstva vyhlásený konkurz, nároky veriteľov družstva voči členom predstavenstva uplatňuje správca konkurznej podstaty.
- e/ V zmysle § 66 ObZ predstavenstvo schvaľuje zmeny o výkone funkcie členom predstavenstva a kontrolnej komisie.

## **Článok 69**

- /1/ Za predstavenstvo navonok koná predseda družstva, alebo podpredseda družstva a iný člen predstavenstva. Predsedu počas jeho neprítomnosti zastupuje podpredseda a iný člen predstavenstva. Písomnosti zakladajúce práva a povinnosti družstva podpisuje predseda predstavenstva, v jeho neprítomnosti podpredseda predstavenstva a iný člen predstavenstva a to tak, že k obchodnému menu družstva pripojí svoj vlastnoručný podpis.
- /2/ Predstavenstvo môže na základe pracovno-právneho vzťahu poveriť zastupovaním družstva aj riaditeľa družstva.

## **Článok 70**

- /1/ Schôdze predstavenstva zvoláva a riadi predseda /prip. poverený člen predstavenstva.

## **Článok 71**

### **Kontrolná komisia**

- /1/ Kontrolná komisia je oprávnená kontrolovať všetku činnosť družstva a prerokováva sťažnosti jeho členov. Zodpovedá iba zhromaždeniu delegátov a je nezávislá od ostatných orgánov družstva. Poverení členovia kontrolnej komisie sú oprávnení zúčastňovať sa zasadnutí všetkých orgánov družstva.
- /2/ Kontrolná komisia sa vyjadruje k ročnej účtovnej uzávierke a k návrhu na rozdelenie zisku alebo úhrady straty družstva.
- /3/ Na zistené nedostatky upozorňuje kontrolná komisia predstavenstvo a vyžaduje zabezpečenie nápravy. V prípadoch ak predstavenstvo v určenej lehote neodstráni zistené nedostatky je kontrolná komisia oprávnená požiadať predstavenstvo o zvolanie zhromaždenia delegátov.
- /4/ Kontrolná komisia je oprávnená vyžadovať si od predstavenstva akékoľvek informácie o hospodárení družstva. Predstavenstvo je povinné bez zbytočného odkladu oznámiť kontrolnej komisii všetky skutočnosti, ktoré môžu mať závažné dôsledky na hospodárenie a postavenie družstva a jeho členov. To isté platí aj vo vzťahu k riaditeľovi družstva.

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

## Článok 72

- /1/ Kontrolná komisia má 5 až 8 členov.
- /2/ Členovia kontr. komisie nemôžu byť medzi sebou alebo s členmi predstavenstva manželmi, príbuznými v priamom rade alebo súrodencami. Členovia kontr. komisie nemôžu byť zároveň členmi predstavenstva, ako i pracovníkmi družstva.
- /3/ Kontrolná komisia volí zo svojich členov predsedu, prípadne podpredsedu, o spôsobe voľby rozhoduje komisia.

## Článok 73

- /1/ Kontrolná komisia sa schádza podľa potreby, najmenej jedenkrát za tri mesiace.
- /2/ Schôdzu kontrolnej komisie zvoláva jej predseda, prípadne podpredseda, alebo poverený člen kontrolnej komisie.
- /3/ Podklady pre rokovanie kontrolnej komisie, najmä správy z vykonaných kontrol a revízií ako aj návrhy opatrení na odstránenie zistených nedostatkov pripravujú a kontrolnej komisii predkladajú poverení členovia kontrolnej komisie v určených lehotách, ktorí tiež kontrolnej komisii informujú o priebehu kontrol a revízií.
- /4/ Členovia KK, ktorí porušili svoje povinnosti pri výkone svojej funkcie, sú zodpovední spoločne a nerozdielne za škodu, ktorú tým spôsobili družstvu

## Článok 74

### Predseda

- /1/ Predseda je orgánom družstva. Jemu prislúcha:
- a/ organizovať 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/. Zodpovedá za ekonomické výsledky družstva.
- /2/ Za funkcie zodpovedá predseda predstavenstvu.

## Článok 75

### 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

## Článok 76

### Rozhodovanie o bytových otázkach

/1/ V tejto činnosti predseda:

- a/ prideluje členom družstva byty /nebyt. priestory/, podľa Článku 39 stanov
- b/ uzatvára s členmi - účastníkmi svojpomocnej výstavby družstevných bytov a objektov s nebyt. priestormi zmluvy o inom plnení na členský podiel. V spolupráci s výborom samosprávy vyhodnocuje celkové plnenie zmlúv o inom plnení na členský podiel jednotlivých členov,
- c/ mení podľa Článok 33 a ruší podľa Článku 34 svoje právoplatné rozhodnutie o pridelení družstevného bytu,
- d/ uzatvára nájomné zmluvy o nájme družstiev. bytov podľa Článku 37
- e/ rozhoduje o rozsahu príslušenstva družstiev. bytu /neb. priestoru/ a o výške nájomného a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu /neb. priestoru/ podľa Článku 45
- f/ udeľuje súhlas s dohodou o výmene bytu podľa Článku 53
- g/ udeľuje súhlas so zmluvou o podnájme družstevného bytu /neb. priestoru/ alebo jeho časti podľa Článku 52,
- h/ uzatvára zmluvy o prenechaní družstevného bytu /neb. priestoru/ občanovi alebo organizácii do nájmu na dobu určitú podľa Článku 35 a 36,
- i/ uzatvára s členom - nájomcom družstevného bytu /neb. priestoru/ dohodu o zániku nájmu podľa Článku 55 ods.1 písm.b/,
- j/ uzatvára s členom dohodu o zániku členstva podľa Článku 20

/2/ O žiadostiach členov podľa ods.1 pís.f/ a g/ rozhoduje predseda najneskôr do 30 dní od ich podania.

/3/ O svojej činnosti podľa ods.1 informuje predseda predstavenstvo písomnými správami.

## Článok 77

### Riadenie bežnej činnosti družstva

/1/ Ak je predseda v pracovnom pomere s družstvom je orgánom organizácie a robí právne úkony v pracovno-právnych vzťahoch v mene družstva. V tomto postavení uzatvára pracovné zmluvy, rozvážuje pracovný pomer, rieši finančné pôžitky zamestnancov družstva ako i dôsledky porušenia prac. disciplíny, podpisuje kolektívne zmluvy

a vykonáva i ďalšie právne úkony v zmysle Zákonníka práce, zákona o zamestnanosti a pod.

- /2/ 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 pracovného pomeru platia inak ustanovenia Zákonníka práce o skončení pracovného pomeru dojednaného pracovnou zmluvou.
- /3/ Ak nie je predseda pracovníkom družstva, riadi bežnú činnosť družstva riaditeľ, ktorého odvoláva predstavenstvo družstva.  
Riaditeľ okrem toho organizačne zabezpečuje rokovanie predstavenstva a zhromaždenia delegátov. Funkciu predsedu a riaditeľa možno stotožniť rozhodnutím predstavenstva.
- /4/ Riaditeľ riadi pracovný kolektív družstva v postavení vedúceho organizácie v zmysle pracovno-právnych predpisov.  
Plní voči zamestnancom družstva funkciu vedúceho zamestnanca družstva ako zamestnávateľa v zmysle paragr. 9, odst. 3 Zákonníka práce a v pracovno-právnych vzťahoch robí právne úkony za družstvo, ako zamestnávateľa v zmysle paragr. 9, odst. 1, druhá veta ZP.
- /5/ Riaditeľa v čase jeho neprítomnosti alebo zaneprázdnenia zastupuje vedúci pracovník družstva, určený organizačnými predpismi.
- /6/ Riaditeľ sa nezapisuje do Obchodného registra.

## **Článok 78**

### **Pomocné orgány**

- /1/ Na zabezpečenie svojej činnosti môžu orgány družstva vytvárať pomocné orgány, ktoré nemajú rozhodovaciu právomoc a nemôžu nahradzovať orgán, ktorý ich zriadil.

## **Článok 78a**

### **Členská schôdza a výbor členskej samosprávy**

- /1/ Členská schôdza samosprávy a výbor samosprávy sú orgány družstva a svoju činnosť riadia v rozsahu článkov č.1,2,3,4,5,6,7,8 v prílohe textu stanov bytového družstva. Táto príloha je nedeliteľnou súčasťou stanov bytového družstva.



# Siedma časť

## Hospodárenie družstva

### Článok 79

#### 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, ktoré vykonáva v rámci samostatných hospodárskych stredísk.
- /2/ Družstvo na zabezpečenie svojej činnosti vytvára príslušné fondy.

### Článok 80

#### Bytové /nebytové/ hospodárstvo

- /1/ Základnou ekonomickou jednotkou strediska bytového hospodárstva alebo strediska hospodárstva nebyt. priestorov postavených z prostriedkov členov /ďalej len stredisko bytového hospodárstva/ je objekt alebo súhrn objektov postavený podľa osobitnej projektovej a rozpočtovej dokumentácie.
- /2/ Činnosť strediska bytového hospodárstva sa financuje z nájomného a z úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytov /neb. priestorov/ a z príspevkov vlastníkov bytov a nebytových priestorov.
- /3/ Nájomné určuje predstavenstvo družstva tak, aby jeho výška kryla nevyhnutné potreby prevádzky a správy bytového /nebytového/ fondu na príslušné obdobie.
- /4/ Zálohové platby za plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytov /neb. priestorov/ vyúčtuje družstvo podľa zásad stanovených zhromaždením delegátov.

### Článok 81

#### Ostatné hospodárenie

- /1/ Príjmy na úhradu nákladov a výdavkov ostatného hospodárstva získava družstvo z tržieb za vlastné výkony, z príspevkov na správu, zo zápisného a iných poplatkov, príp. z ďalších zdrojov.
- /2/ Použitelný zisk použije družstvo podľa rozhodnutia zhromaždenia delegátov na pridelenie do základného fondu, do sociálneho fondu, do rizikového fondu, alebo na rozdelenie pre jednotlivé fondy prevádzky, údržby a opráv bytových domov.
- /3/ Straty z ostatného hospodárenia hradí družstvo podľa rozhodnutia zhromaždenia delegátov.

- a/ z nedeliteľného fondu
- b/ z rizikového fondu
- c/ rozvrhnutím na člena v pomere podľa rozhodnutia ZD, maximálne však do výšky 16,60 EUR ročne
- d/ kombináciou spôsobov uvedených pod písmenom a/ ,b/,c/
- e/ stratu vzniknutú v súvislosti s hradením nákladov spojených s prevodmi bytov /NP/ do vlastníctva, hradia rovnakým dielom len členovia, s ktorými bola v príslušnom roku uzatvorená zmluva o prevode vlastníctva.

## Článok 82

### Fondy družstva

- /1/ Družstvo povinne okrem základného imania /fond základných členských vkladov/ vytvára nedeliteľný fond.
- /2/ Okrem toho družstvo vytvára: a/ fond ďalších členských vkladov
  - b/ fond prevádzky, údržba a opráv
  - c/ základný fond
  - d/ rizikový fond
  - e/ prípadne iné účelové fondy.

## Článok 83

### Základné imanie

- /1/ Základné imanie družstva je 1 659,695944 EUR.
- /2/ Základné členské vklady družstvo tvorí:
  - a/ u nebývajúcich členov, vyčlenením zo zložených členských vkladov,
  - b/ u bývajúcich členov, vyčlenením zo zložených členských podielov,
  - c/ u novoprijatých členov, zložením vkladu pri vstupe do družstva,
  - d/ u vlastníkov bytov, zložením vkladu v lehote určenej predstavenstvom družstva.

## Článok 84

### Nedeliteľný fond

- /1/ Nedeliteľný fond sa vytvorí: a/ 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 doplňovať tento fond najmenej o 10% ročného čistého zisku a to až do času, pokiaľ výška tohto fondu dosiahne sumu rovnajúcu sa polovici zapisovaného základného imania, t.j. 830 EUR. Prostriedky nedeliteľného fondu sú voľne použiteľné, nie sú uložené na zvláštnom účte. Používajú sa na úhradu straty ostatného hospodárenia. Môžu byť so súhlasom ZD použité na úhradu nepredvídaných nákladov súvisiacich s vlastnou činnosťou družstva.

- /3/ Nedeliteľný fond sa nesmie použiť počas trvania družstva na rozdelenie medzi členov.
- /4/ Zdroje nedeliteľného fondu možno použiť len na úhradu straty z ostatného hospodárenia.

## **Článok 85**

### **Fond ďalších členských vkladov**

- /1/ Fond ďalších členských vkladov sa vytvorí z členských podielov na družstevnú výstavbu zníženú o základné členské vklady a z hodnoty splateného investičného úveru
- /2/ Prostriedky fondu je možné použiť na úhradu nákladov spojených s družstevnou výstavbou, alebo na majetkové vysporiadanie pri zániku členstva a nájmu.
- /3/ Zdroje fondu sa v plnej výške započítajú tiež na úhradu pri prevode družstevného bytu /neb. priestoru/ z družstevného vlastníctva do vlastníctva občanov podľa osobitných predpisov.

## **Článok 86**

### **Fond prevádzky, údržby a opráv**

- /1/ Fond prevádzky, údržby a opráv sa tvorí pravidelnými príspevkami nájomcov (v rámci nájomného) a vlastníkov bytov (vo výške určenej na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov).
- /2/ Ďalej sa fond tvorí podľa potreby mimoriadnymi príspevkami nájomcov a vlastníkov bytov a nebytových priestorov, účelovými dotáciami, prevodom prebytku z hospodárenia strediska bytového hospodárstva, z majetkových sankcií získaných v súvislosti s výstavbou, z úrokov z úložiek fondu.
- /3/ Prostriedky fondu sa používajú na financovanie opráv, údržby, modernizácie, rekonštrukcie, prípadne na financovanie investícií v bytových domoch alebo v objektoch s nebytovými priestormi postavenými z finančných prostriedkov členov. Prostriedky fondu nemožno použiť na financovanie drobných opráv a udržiavacích nákladov bytov a nebytových priestorov.
- /4/ Fond opráv sa vedie na osobitnom účte a v analytickom členení podľa jednotlivých ekonom. jednotiek na dom a byt zvlášť pre vlastníkov a zvlášť pre nájomcov, v zmysle štatútu schváleného predstavenstvom družstva.
- /5/ V súvislosti s prevodom vlastníctva družstevného bytu /neb. priestoru/ do vlastníctva občanov zostáva FPUO na účte domu a používa sa naďalej v zmysle Článok 90 ost. 3. V prípade odčlenenia domu zostatok FPUO sa odčleňuje /po zúčtovaní nedoplatkov/ spolu s domom.

## **Článok 87**

### **Základný fond**

- /1/ Základný fond sa tvorí zo zisku, z dividend a z iných zdrojov.
- /2/ Prostriedky fondu sa používajú na prídel do rizikového fondu, na zabezpečenie prevádzkových potrieb družstva, na prídel do FKSP, na financovanie investícií, opráv, údržby, modernizácie, rekonštrukcie základných prostriedkov nebyt. na združovanie prostriedkov, nákup akcií a iných cenných papierov a iné účely /napr.ekologické, charitatívne a pod./.
- /3/ Základný fond sa nesmie použiť počas trvania družstva na rozdelenie medzi členov.

## **Článok 88**

### **Rizikový fond**

- /1/ Rizikový fond sa tvorí:
  - a/ z prebytku hospodárenia družstva
  - b/ z dotácií zo základného fondu
  - c/ zo sponzorských príspevkov
  - d/ z iných zdrojov
- /2/ RF sa používa: a./ pre poskytnutie dočasnej finančnej výpomoci pre prípad havarijného stavu bytových domov, ktoré ohrozujú zdravie a riadne užívanie bytov
- b/ na vykrytie straty družstva, ktorá vznikne nepredvídanými okolnosťami
- c/ na krytie rozdielov z nesprávneho rozúčtovania nákladov na teplo, TUV a prevádzky domov.
- /3/ Hospodárenie s RF sa riadi internou smernicou družstva.

## **Článok 89**

### **Spoločné ustanovenia o fondoch**

Podrobnejšie ustanovenia o tvorbe a použití fondov upravujú vnútrodružstevné predpisy schválené predstavenstvom.

## **Ôsma časť**

### **Článok 90**

#### **Zrušenie a likvidácia družstva**

- /1/ Družstvo sa zrušuje: a/ uznesením zhromaždenia delegátov

- b/ vyhlásením konkurzu, alebo zamietnutím návrhu na vyhlásenia konkurzu pre nedostatok majetku
- c/ rozhodnutím súdu.
- d/ premenou družstva na inú obchodnú spoločnosť.

/2/ Rozhodnutie zhromaždenia delegátov o zrušení sa osvedčuje notárskou zápisnicou.

## Článok 91

/1/ Družstvo zaniká výmazom z obchodného registra.

/2/ Družstvo sa zrušuje:

- uznesením členskej schôdze /ZD/
- vyhlásením konkurzu alebo zrušením konkurzu po splnení rozvrhového uznesenia alebo zrušením konkurzu z dôvodu, že majetok úpadcu nepostačuje na úhradu výdavkov a odmeny správcu konkurznej podstaty alebo zamietnutím návrhu na vyhlásenie konkurzu pre nedostatok majetku
- rozhodnutím súdu
- uplynutím doby, na ktorú bolo zriadené
- dosiahnutím účelu, na ktorý bolo zariadené

/3/ Družstvo zanikne bez likvidácie zlúčením, splynutím alebo rozdelením. Uznesenie zhromaždenia delegátov o zlúčení, splynutí alebo rozdelení družstva musí obsahovať určenie právneho nástupcu a vymedzenie obchodného imania, ktoré na neho prechádza. Pri rozdelení družstva zhromaždenie delegátov určí, ako sa imanie družstva a jeho členovia rozdelia. Pri tomto určení sa berie zreteľ na oprávnené záujmy jednotlivých členov.

/4/ Družstvo na ktoré prešiel majetok a záväzky zaniknutého družstva je povinné, bez zbytočných odkladov upovedomiť iné právne subjekty, ktoré sú zánikom družstva dotknuté.

## Článok 92

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

/2/ Pri zlúčení družstva s iným družstvom imanie zlučovaného družstva a členstvo prechádzajú na preberajúce družstvo ku dňu výmazu zlučovaného družstva z Obchodného registra.

/3/ Pri rozdelení družstva prechádza imanie družstva a členstvo na družstvá vzniknuté rozdelením ku dňu keď tieto družstvá boli zapísané do Obchodného registra.

/4/ V obchodnom registri sa vykonáva 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 vykonáva taktiež k tomu istému dňu.

## Článok 93

- /1/ Súd môže na návrh štátnej správy, orgánu alebo člena družstva alebo osoby, ktorá preukáže právny záujem, rozhodnúť o zrušení družstva a jeho likvidácii, ak:
- a/ počet členov družstva klesol pod 5 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, splnutím alebo zlúčením družstva bol porušený zákon.
- /2/ Súd môže pred rozhodnutím o zrušení družstva stanoviť lehotu na odstránenie dôvodu, pre ktorý bolo zlúčenie navrhnuté.

## Článok 94

### Likvidácia družstva

- /1/ Pokiaľ najvyšší orgán /ZD/ rozhodne o zrušení družstva s likvidáciou, ustanoví likvidátora.
- /2/ Návrh zápisu do obchodného registra o tom, že družstvo vstupuje do likvidácie a kto je likvidátorom, podáva družstvo.
- /3/ Dňom, ku ktorému sa vykonal zápis do obchodného registra podľa ods.2/ zanikajú funkcie všetkých orgánov družstva s výnimkou najvyššieho orgánu.
- /4/ Likvidátori sú povinní vypracovať pred rozdelením likvidačného zostatku návrh na jeho rozdelenie, ktorý prerokováva členská schôdza /ZD/ družstva.
- /5/ Likvidačný zostatok sa rozdelí medzi členov takto:
- členom sa vyplatí splatený členský vklad,
  - zvyšok likvidačného zostatku sa rozdelí medzi členov, ktorých členstvo ku dňu zrušenia družstva trvalo aspoň jeden rok, podľa rozsahu, v akom sa podieľajú na základnom imaní družstva.
- /6/ Na likvidáciu družstva sa primerane použijú ustanovenia paragr.70 a nasl. OZ v znení neskorších predpisov.

## Deviata časť

### Spoločné ustanovenia

## Článok 95

### Odvolaie člena proti rozhodnutiu predstavenstva alebo predsedu družstva

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

## **Článok 96**

- /1/ V prípadoch uvedených v stanovách sa môže člen proti rozhodnutiu predsedu písomne odvolať v lehote 15 dní na predstavenstvo 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 60 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 /vid' obč. súdny poriadok/.

## **Článok 97**

### **Podnety členov**

O podnetoch členov k rozhodnutiam a činnosti orgánov družstva rozhodujú orgány družstva najneskôr do 60 dní od ich podania. O ich vybavení informuje príslušný orgán družstva, člena doporučeným listom.

## **Článok 98**

### **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 k rozhodnutiam o činnosti orgánov družstva rozhodujú orgány družstva, najneskôr do 60 dní od ich podania. O ich vybavení informuje najvyšší orgán družstva člena doporučeným listom.

## **Článok 99**

### **Doručovanie**

/1/ Družstvo doručuje písomnosti svojím členom spravidla poštou alebo iným vhodným spôsobom, a to na adresu, ktorú člen uviedol, spôsobom určeným týmito stanovami.

## **Článok 100**

### **Počítanie času**

/1/ Lehota určená podľa dní začína plynúť dňom, ktorý nasleduje po udalosti, ktorá je rozhodujúca pre jej začiatok. Polovicou mesiaca sa rozumie 15 dní.

/2/ Koniec lehoty určenej podľa týždňov, mesiacov alebo rokov pripadá na jeden deň, ktorý sa pomenovaním alebo číslom zhodujú s dňom, na ktorý pripadá udalosť od ktorej lehota začína plynúť. Ak nie je taký deň v mesiaci, prípadne posledný deň lehoty na jeho posledný deň.

/3/ Ak bola lehota predĺžená v pochybnostiach sa má zato, že nová lehota začína plynúť dňom, ktorý nasleduje po uplynutí lehoty 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 požiadala do 15 dní odo dňa, keď pominula príčina zmeškania a ak člen vykonal v tej istej lehote zmeškaný úkon. Zmeškanie lehoty nie je možné odpustiť, ak odo dňa, kedy mal byť úkon vykonaný, uplynul jeden rok.

## **Článok 101**

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

## **Článok 106**

### **Spoločné, prechodné a záverečné ustanovenia**

/1/ Zastupovanie družstva v spoločenstvách vlastníkov.

1. Družstvo poveruje zastupovaním v spoločenstvách vlastníkov v domoch, v ktorých je družstvo vlastníkom niektorých bytov /NP/ a spoluvlastníkom spoločných častí



a zariadení domu podľa týchto zásad:

- a/ v samospráve, v ktorej je zvolený a pôsobí výbor samosprávy udeľuje predstavenstva družstva toto splnomocnenie predsedovi výboru samosprávy. Takto splnomocnený predseda môže na výkon svojich povinností splnomocniť iného člena výboru samosprávy, ktorý sa stáva splnomocnencom družstva so všetkými právami a povinnosťami.
  - b/ v samosprávach, v ktorých je zriadený správca objektu, udeľuje predstavenstvo družstva toto splnomocnenie správcovi objektu. Ten však nemôže na výkon práv a povinností splnomocnenca družstva splnomocniť ďalej inú osobu.
  - c/ Predstavenstvo môže udeliť splnomocnenie aj inej fyzickej osobe spravidla z radov členov družstva - nájomcov bytov v dome, pokiaľ funkciu splnomocnenca odmietne vykonávať predseda výboru samosprávy, alebo iný člen výboru samosprávy.
2. Predstavenstvo môže v jednotlivom prípade už udelenú plnú moc odvolať po prerokovaní na členskej schôdzi samosprávy, najmä z dôvodu, keď si splnomocnenec neplní svoju funkciu alebo ju plní tak, že poškodzuje záujmy družstva alebo samosprávy.
  3. Splnomocnenec družstva je v spoločenstve vlastníkov povinný dbať na to, aby bola umožnená na každom zasadnutí najvyššieho orgánu spoločenstva vlastníkov účasť samosprávy - nájomníkov bytov. Splnomocnenec družstva je povinný informovať členov samosprávy včas a vhodným spôsobom o termíne a mieste každého rokovania najvyššieho orgánu spoločenstva.
  4. Splnomocnenec družstva prednáša návrhy a hlasuje v spoločenstve vlastníkov v súlade s rozhodnutím členskej schôdze samosprávy. Ak bolo prerokováanej veci schválené uznesenie zhromaždenia delegátov alebo predstavenstva, je povinný riadiť sa pri hlasovaní v spoločenstve vlastníkov týmto uznesením.

/2/ Tieto stanovy boli schválené dňa 3.12.2015 zhromaždením delegátov a nadobudnú účinnosť dňom 1.1.2016.

Týmto dňom strácajú platnosť doterajšie stanovy družstva.

.....  
Ján JURKO  
predseda predstavenstva  
SBD I. Košice

# Príloha Stanov Stavebného bytového družstva

## Článok 1

### Samospráva

- /1/ Samospráva je organizačnou jednotkou družstva. Zriaďuje sa rozhodnutím predstavenstva, ktoré stanoví okruh jej pôsobnosti.
- /2/ Jednotlivé družstevné domy, rodinné domčeky a objekty s nebytovými priestormi, postavené podľa samostatnej projektovej dokumentácie, ktorých výstavba bola samostatne financovaná, tvoria na 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 a výbor samosprávy.

## Článok 2

### 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. Členenie samosprávy zahŕňa všetkých členov - nájomcov ako i členov vlastníkov bytov a nebytových priestorov zaradených do okruhu je pôsobnosti.
- /2/ Členská schôdza samosprávy najmä:
  - a/ rozhoduje o spôsobe zabezpečenia úloh, ktoré jej boli uložené v súlade s hlavnými smermi činnosti družstva,
  - b/ prerokováva návrh hospodárskeho plánu samosprávy v členení na jednotlivé ekonomické jednotky strediska bytového hospodárstva,
  - c/ prejednáva výsledky hospodárenia jednotlivých ekonomických jednotiek strediska bytového hospodárstva a ukladá výboru samosprávy úlohy na odstránenie zistených nedostatkov hospodárenia, využitia spol. priestorov včítane výšky úhrad, navrhujú úpravy fondu údržby prevádzky a opráv čo do jeho výšky.
  - d/ volí členov výboru samosprávy v počte tri až sedem členov,
  - e/ prerokováva a schvaľuje správy výboru samosprávy o jeho činnosti,
  - f/ volí delegátov a ich náhradníkov na zhromaždenie delegátov v počte určenom predstavenstvom,
  - g/ prerokováva správy delegátov o výkone ich funkcie na členskej schôdzi,
  - h/ rozhoduje o prípadnom odchylnom spôsobe úhrady drobných opráv v byte a úhrade nákladov spojených s bežnou údržbou bytu,
  - i/ vyjadruje sa k zmene charakteru užívania spoločných priestorov družstevného

domu a k uzavretiu nájomnej zmluvy, týkajúcej sa tohto priestoru, ako aj k priestoru prenajímaným podľa osobitných predpisov.

- j/ vyjadruje sa k prijatiu úveru družstvom a k zabezpečeniu pohľadávok vyplývajúcich z poskytnutého úveru družstvu najmä o práve založiť družstevné byty v ich užívaní), ak úver berie družstvo za účelom získania finančných prostriedkov na obnovu spoločných častí a spoločných zariadení obytného domu príslušnej samosprávy.
- k/ vyjadruje sa k zmluve o výstavbe alebo nadstavbe bytov.

- /3/ Ak v okruhu pôsobnosti samosprávy vznikne spoločenstvo vlastníkov podľa zákona stráca samospráva právomoc rozhodovať o otázkach, ktoré sú zákonom vyhradené na rozhodovanie spoločenstva vlastníkov. Členovia samosprávy sa v tomto prípade podieľajú na rokovaní spoločenstva vlastníkov spôsobom uvedeným v Článok 106, odst. 3., týchto Stanov.

### Článok 3

- /1/ Členskú schôdzu samosprávy zvoľáva družstvo podľa potreby, najmenej však jedenkrát za rok na základe podnetu členskej samosprávy.
- /2/ Družstvo musí zvolať členskú schôdzu samosprávy, ak o to požiada jedna štvrtina členov samosprávy. Ak družstvo nezvolá členskú schôdzu samosprávy do 15 dní, je členskú schôdzu samosprávy oprávnený zvolať ktorýkoľvek člen výboru samosprávy.
- /3/ Členskú schôdzu samosprávy vedie zástupca družstva alebo poverený člen výboru samosprávy.
- /4/ Oznámenie o zvolaní členskej schôdze spolu s programom rokovania musí byť v písomnej forme doručené každému členovi samosprávy minimálne 5 dní pred dňom konania schôdze. Písomnú pozvánku môže nahradiť písomné oznámenie vyvesené na oznamovacej/ích tabuli/ach v každom vchode.

### Článok 4

- /1/ Členská schôdza samosprávy je spôsobilá uznášať sa, ak je prítomná nadpolovičná väčšina všetkých členov samosprávy. Uznesenie je prijaté, ak zaň hlasovala nadpolovičná väčšina na schôdzi prítomných členov samosprávy. V prípade Článok 2 prílohy, ods.2 pís. j/ a k/ je uznesenie prijaté, ak zaň hlasovala 2/3 väčšina všetkých členov schôdze samosprávy.
- /2/ Ak počet zúčastnených členov samosprávy v dome neumožňuje ani hodinu po začatí schôdze právoplatné hlasovanie, rozhoduje sa nadpolovičnou väčšinou prítomných s výnimkou rozhodovania o otázkach uvedených v Článok 2 písm. j/ a k/.
- 3/ O otázkach uvedených v Článok 2 ods. 2 prílohy stanov sa môže hlasovať aj písomne  
Pred písomným hlasovaním musia byť členovia samosprávy sedem dní vopred informovaní o otázkach, o ktorých sa bude písomne hlasovať, a o termíne a mieste hlasovania, a to

spôsobom v dome obvyklým. Na hlasovacom lístku musí byť uvedený deň konania hlasovania, meno a priezvisko člena samosprávy, otázka alebo otázky; ak je viac otázok, označia sa poradovými číslami. Pri každej otázke musia byť dva rámčeky, z ktorých jeden je nadpísaný slovom „áno“ a druhý slovom „nie“. Ak člen samosprávy nevyznačí svoj názor, je hlas neplatný. Po vykonaní hlasovania písomnou formou, predseda výboru samosprávy za účasti ďalších dvoch členov samosprávy zistí výsledok hlasovania a oznámi ho do piatich pracovných dní od písomného hlasovania vyvesením na oznamovacej tabuly. Aby bolo písomné hlasovanie právoplatné, je potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých členov samosprávy, s výnimkou hlasovania uvedeného v Článok 2 prílohy stanov ods.

2 písm. j) a k) kde sa vyžaduje súhlas 2/3 väčšiny všetkých členov samosprávy.

V prípade neúspešného hlasovania musí byť predmet hlasovania prerokovaný na členskej schôdzi samosprávy. Hlasovanie písomnou formou o tej istej veci možno opakovať až po prerokovaní predmetu hlasovania na schôdzi samosprávy.

## Článok 5

- /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 členskej schôdzi a môže byť zvolený do každého z ich výborov. Len jednou členskou schôdzou samosprávy však môže byť zvolený za delegáta, alebo náhradníka na Zhromaždenie delegátov.
- /3/ Právo účasti na členských schôdzach samosprávy, ktorej sú členmi, majú obidvaja manželia - spoloční členovia. Patrí im spoločne jeden hlas. Do výboru samosprávy môže byť zvolený ktorýkoľvek z nich. V prípade uvedených v ods.2 môže byť ktorýkoľvek z manželov zvolený do výboru každej zo samospráv, ktorých sú členmi. Za delegáta, alebo za náhradníka môže byť zvolený len jeden z manželov - spoločných členov, na jednej z členských schôdzi 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 uvedeného v ods.1 až 4 patrí pre všetky druhy okruhov pôsobnosti samospráv.

## Článok 6

### Výbor samosprávy

- /1/ Výbor samosprávy je výkonným orgánom samosprávy.

Za svoju činnosť zodpovedá členskej schôdzi samosprávy a je povinný riadiť sa jej uznesením.

/2/ Výbor samosprávy najmä:

- a/ plní úlohy na úseku predmetu činnosti domu v okruhu pôsobnosti samosprávy,
- b/ sleduje technický stav objektov strediska bytového hospodárstva, upozorňuje družstvo na potreby vykonania opráv a údržby, spolupracuje pri ich zabezpečení,
- c/ stará sa o zvyšovanie kultúry bývania, úpravy okolia objektov strediska bytového hospodárstva a o ochranu životného prostredia v okruhu pôsobnosti samosprávy,
- d/ dbá na dodržiavanie domového poriadku a zásad slušnosti medzi členmi užívajúcimi majetok v okruhu pôsobnosti samosprávy,
- e/ podľa plánu členení na jednotlivé ekonomické jednotky strediska bytového hospodárstva a po jeho prejednaní členskou schôdzou samosprávy ho predkladá predstavenstvu,
- f/ zabezpečuje plnenie hospodárskeho plánu jednotlivých ekonomických jednotiek strediska bytového hospodárstva, stará sa o správnosť prvotných účtovných dokladov a iných dokladov a odovzdáva ich družstvu na ďalšie spracovanie,
- g/ podľa miestnych podmienok kontroluje správnosť vyúčtovania nákladov vynaložených na plnenie poskytované s užívaním bytu alebo nebytového priestoru,
- h/ Priebežne kontroluje tvorbu a čerpanie fondu opráv ekonomických jednotiek strediska bytového hospodárstva,
- i/ oboznamuje členskú schôdzu samosprávy s výsledkami hospodárenia jednotlivých ekonomických jednotiek strediska bytového hospodárstva, s ročným vyúčtovaním nájomného a plnenia poskytované s užívaním bytu /nebytového priestoru/,
- j/ na výzvu družstva sa vyjadruje k zmlúvam o prenechaní družstevného bytu /nebytového priestoru/ do nájmu na dobu určitú občanovi alebo organizácii,
- k/ prerokováva návrhy predstavenstva na vylúčenie člena z družstva a oznamuje mu svoje stanovisko,
- l/ vyjadruje sa k zmlúvam o podnájme bytu /časti bytu/,
- m/ informuje predstavenstvo o činnosti a stave samosprávy,
- n/ podáva členskej schôdzi samosprávy správu o svojej činnosti o stave samosprávy a oboznamuje je s činnosťou a celkovým stavom družstva,
- o/ navrhuje predstavenstvu pridelenie bytu /nebytového priestoru/ mimo poradovníka v prípadoch uvedených v Článok 35 ods.5,
- p/ predkladá členskej schôdzi samosprávy návrhy podľa Článok 94 odst. 2, pís. h/.

## Článok 7

Výbor samosprávy má troch až sedem 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.

## Článok 8

/1/ Výbor samosprávy volí na ustanovujúcej schôdzi zo svojho stredy predsedu a podpredsedu.

- /2/ Zasadnutie výboru samosprávy zvoláva jeho predseda podľa potreby, najmenej však jedenkrát za tri mesiace.
- /3/ Zasadnutie výboru samosprávy členov - účastníkov svojpomocnej výstavby zvoláva jeho predseda podľa potreby, najmenej však jedenkrát za mesiac.
- /4/ O zvolaní výboru samosprávy a programe rokovania musia byť členovia výboru samosprávy 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 predstavenstvo prostredníctvom povereného pracovníka. Zvýšené náklady s tým spojené sa hradia na ťarchu ekonomických jednotiek bytového hospodárstva príslušnej samosprávy.
- /6/ Výbor samosprávy môže určiť, že členská schôdza samosprávy sa bude konať formou dielčích schôdzí samosprávy.

.....  
Ján JURKO  
predseda predstavenstva  
SBD I. Košice