

S t a n o v y
úplné znenie

O b s a h :

1. Prvá časť:	Všeobecné ustanovenia	čl. 1 – 3
2. Druhá časť:	Členské vzťahy v družstve	čl. 4 – 14
3. Tretia časť:	Členský podiel	čl. 15 – 17
4. Štvrtá časť:	Orgány družstva	čl. 18 – 23
5. Piata časť:	Hospodárenie s bytmi a nebytovými priestormi	čl. 24 – 32
6. Šiesta časť:	Hospodárenie družstva	čl. 33 – 34
7. Siedma časť:	Zrušenie a zánik družstva	čl. 35 – 37
8. Ôsma časť:	Záverečné ustanovenia	čl. 38 – 43

P R V Á Č A S T
Všeobecné ustanovenia

Článok 1

- 1) Stanovy družstva sú základným vnútro družstevným predpisom.
- 2) Družstvo prijalo obchodné meno Stavebné bytové družstvo a má sídlo v Žiari nad Hronom, na Ul. Pod Donátom č.3, PSČ 965 01 (ďalej družstvo)

Článok 2

- 1) Družstvo je spoločenstvom neuzavretého počtu osôb, založeným za účelom zabezpečovania bytových potrieb svojich členov a s tým súvisiacich činností. Družstvo musí mať najmenej 5 členov, to neplatí, ak sú jeho členmi aspoň 2 právnické osoby. Na trvanie družstva nemá vplyv pristúpenie ďalších členov alebo zánik členstva doterajších členov, ak družstvo splňa podmienky predchádzajúcej vety. V súvislosti s plnením svojho účelu môže družstvo vykonávať podnikateľskú činnosť v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi.
- 2) Družstvo je právnickou osobou, vystupuje v právnych vzťahoch vo svojom mene a nesie zodpovednosť vyplývajúcu z týchto vzťahov. Za porušenie svojich záväzkov zodpovedá celým svojim majetkom.
- 3) Družstvo môže byť členom iného družstva, spoločníkom obchodných spoločností, účastníkom združenia s inou fyzickou alebo právnickou osobou.

Článok 3

- 1) Predmetom činnosti Stavebného bytového družstva, Pod Donátom 3, v Žiari nad Hronom je:
 - a) správa a údržba bytového a nebytového fondu v rozsahu voľných živností,
 - b) výkon činnosti stavebného dozoru,
 - c) murárstvo,
 - d) podlahárstvo,
 - e) opravy a údržba vyhradených zdvíhacích zariadení a vykonávanie revízií a skúšok týchto zariadení – výťahy,
 - f) montáž, oprava a údržba, odborné prehliadky a odborné skúšky elektrických zariadení – objekty bez nebezpečenstva výbuchu, zariadenia s napäťom do 1000 V vrátane bleskozvodov,
 - g) maliarstvo a natieračstvo,
 - h) zemné a búracie práce,
 - i) zámočníctvo,
 - j) vodoinstalatérstvo, kúrenárske práce,
 - k) montáž vodomerov na teplú a studenú vodu a meračov tepla,
 - l) činnosť podnikateľských, organizačných poradcov,
 - m) reklamné a marketingové služby,
 - n) sprostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu,
 - o) sprostredkovateľská činnosť v oblasti služieb,
- 2) Družstvo môže vykonávať podnikateľskú činnosť v súlade so svojím predmetom činnosti a v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi. Rozsah podnikania v rámci schváleného premetu činnosti schvaľuje predstavenstvo, príp. ním poverený prokurista stavebného bytového družstva.

D R U H Á Č A S T

Členské vzťahy v družstve

Článok 4

Vznik členstva

- 1) Členom družstva môžu byť fyzické aj právnické osoby.
- 2) Za fyzickú osobu, ktorá nie je spôsobilá na právne úkony koná jej zákonný zástupca.
- 3) Za právnickú osobu koná štatutárny orgán alebo splnomocnená fyzická osoba.
- 4) Ak nemá člen na území Slovenskej republiky trvalý pobyt alebo sídlo je povinný určiť si na vybavovanie členských záležitostí zástupcu s trvalým pobytom alebo sídlom na území Slovenskej republiky a jeho meno a adresu oznámiť družstvu bez zbytočného odkladu. Zástupca sa musí preukázať písomným úradne overeným plnomocenstvom na zastupovanie.
- 5) Členstvo vzniká:
 - a) na základe písomnej prihlášky, dňom rozhodnutia predstavenstva o prijatí za člena,
 - b) prevodom členských práv a povinností,
 - c) prechodom členských práv a povinností,
 - d) splynutím, zlúčením alebo rozdelením družstva,
 - e) rozdelením členstva,
 - f) premenou členstva.
- 6) K prihláške musí byť pripojené potvrdenie o zaplatení zápisného a základného členského vkladu. O prijatí rozhoduje predstavenstvo na prvej schôdzi po doručení prihlášky. Neprijatému uchádzačovi družstvo vráti zápisné a základný členský vklad do 30 dní od právoplatnosti rozhodnutia o neprijatí za člena družstva. Písomné rozhodnutie o prijatí alebo neprijatí sa doručuje doporučene do vlastných rúk s návratkou.
- 7) Proti rozhodnutiu o neprijatí za člena družstva sa môže uchádzač písomne odvolať do 30 dní od jeho doručenia k zhromaždeniu delegátov a to cestou predstavenstva družstva.

Článok 5

Spoločné členstvo manželov

- 1) Ak vznikne len jednému z manželov za trvania manželstva právo na uzavretie zmluvy o nájme družstevného bytu alebo nebytového priestoru, vznikne so spoločným nájomom aj spoločné členstvo manželov v družstve. Z tohto členstva sú obaja manželia oprávnení a povinní spoločne a nerozdielne, pri hlasovaní majú obaja len jeden hlas. To všetko platí obdobne aj v prípade splynutia členstva s výnimkou dedenia, kedy spoločné členstvo manželov vznikne len v tom prípade, ak sú obaja aj dedičmi.
- 2) Spoločné členstvo manželov nevznikne, ak manželia spolu trvale nežijú alebo ak byt alebo nebytový priestor slúži na výkon povolania len jednému z manželov.
- 3) Vznikom spoločného členstva manželov nezaniká to individuálne členstvo ktoréhokoľvek z nich, ktoré sa nepremenilo na ich spoločné členstvo.
- 4) Existencia spoločného členstva manželov, ktorí spolu trvale nežijú, nevylučuje vznik individuálneho členstva ktoréhokoľvek z manželov v tom istom alebo inom stavebnom bytovom družstve.

Článok 6

Splynutie členstva

- 1) Ak člen získa v tom istom družstve ďalšie členstvo, môže ním do troch mesiacov samostatne disponovať. Ak to neurobí, splynie toto členstvo s členstvom pôvodným v členstvo jediné. To isté platí pre spoločné členstvá manželov. Nemôže však splynúť individuálne členstvo so spoločným členstvom manželov.
- 2) Po splynutí členstiev sa členovi alebo spoločným členom počíta dĺžka najstaršieho členstva, pokial' je to pre neho výhodnejšie. Aj po splynutí členstiev zostávajú členovi alebo spoločným členom zachované všetky práva a povinnosti spojené len s niektorým so splynutých členstiev.

Článok 7

Premena členstva

- 1) K premene členstva dochádza:
 - a) premenou individuálneho členstva na spoločné členstvo manželov a naopak,
 - b) rozdelením členstva.
- 2) Individuálne členstvo sa premení na spoločné členstvo manželov:
 - a) v prípade prevodu členských práv a povinností z jednotlivca na manželov,
 - b) v prípade zdedenia členstva manželmi,
 - c) individuálne členstvo jedného z manželov spoločných užívateľov družstevného bytu, alebo nebytového priestoru sa výmenou za iný družstevný byt alebo nebytový priestor mení na spoločné členstvo manželov.
- 3) Spoločné členstvo manželov sa premení:
 - a) na individuálne členstvo pozostalého manžela po smrti druhého z manželov,
 - b) na individuálne členstvo rozvedeného manžela, ktorého určí dohoda alebo súd,
 - c) na individuálne členstvo nadobúdateľa v prípade prevodu od manželov na jednotlivca,
 - d) na individuálne členstvo toho z manželov, ktorého určí ich dohoda alebo súd v rámci vyporiadania BSM po jeho zrušení za trvania manželstva.

Článok 8

Rozdelenie členstva

- 1) K rozdeleniu členstva dochádza:
 - a) po smrti člena, ktorý vlastnil niekoľko ďalších členských vkladov ak tieto zdedilo viac dedičov,
 - b) prevodom časti členských práv a povinností.

Článok 9

Prechod členstva

- 2) Členstvo prechádza v prípade smrti člena na dediča členského podielu, alebo v prípade zániku právnickej osoby na jej právneho nástupcu, s výnimkou ak je dedičom členského podielu štát.

Článok 10

Prevod členských práv a povinností

- 3) 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 alebo neskorším dňom uvedeným v tejto zmluve. Tie isté účinky ako predloženie zmluvy o prevode členstva nastávajú, len čo družstvo dostane

písomné oznamenie doterajšieho člena o prevode členstva a písomný súhlas nadobúdateľa členstva. Podpisy účastníkov musia byť úradne overené. Úradné overenie je možné nahradíť vlastnoručným podpisom pred príslušným pracovníkom stavebného bytového družstva.

4) Za rovnakých podmienok možno previesť samostatne len časť práv a povinností a to v prípade oddeleného prevodu práv a povinností spojených len s bytom alebo nebytovým priestorom, ktoré doteraz patrili jednému členovi alebo spoločným členom na iného člena alebo spoločných členov.

Článok 11 Členské práva

1) Člen družstva má právo najmä:

- a) voliť a byť volený do orgánov družstva,
- b) podávať sťažnosti, petície, podnety, návrhy a pripomienky príslušným orgánom družstva. Postup upravujúci vybavovanie a prešetrovanie sťažností, petícií, určí samostatne vydaná Smernica upravujúce prešetrenie a vybavovanie sťažností.
- c) nahliadnuť do zápisníc z rokovania tých orgánov, do ktorých má právo voliť a byť volený,
- d) na pridelenie konkrétnego bytu alebo nebytového priestoru, ku ktorému sa vzťahuje ním zaplatený ďalší členský vklad. Rozhodnutie o pridelení bytu alebo nebytového priestoru musí byť vydané do 30 dní po zaplatení ďalšieho členského vkladu. Proti rozhodnutiu možno podať odvolanie. Odvolanie má odkladný účinok.
- e) na uzavretie zmluvy o nájme bytu alebo nebytového priestoru a to do 15 dní od právoplatnosti rozhodnutia o jeho pridelení alebo po jeho kolaudácii, ak bola vykonaná neskôr,
- f) na ročné vyúčtovanie platieb nájomného a poplatkov za plnenia spojené s užívaním bytu, alebo nebytového priestoru v zmysle platných predpisov,
- g) disponovať členskými právami a povinnosťami,

2) Člen družstva, ktorý je vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru má všetky členské práva a povinnosti s výnimkou tých, ktoré sú podľa svojej povahy spojené len s nájomom.

Článok 12 Členské povinnosti

Člen družstva je povinný:

- a) dodržiavať všeobecne záväzné právne predpisy, vnútro družstevné predpisy,
- b) zaplatiť riadne a včas ďalší členský vklad, schválené príspevky na činnosť družstva a poplatky za úkony družstva,
- c) platiť riadne a včas nájomné a úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru,
- d) hradniť všetky opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s údržbou bytu a výmenou konštrukčných prvkov v zmysle vykonávacieho predpisu - Nariadenie vlády č. 87/1995 Z.z.
- e) 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,
- f) riadne a včas oznamovať družstvu rozhodujúce skutočnosti a ich zmeny potrebné pre vedenie evidencie, účtovníctva a inej agendy družstva, a to najneskôr do 1 mesiaca od vzniku rozhodujúcej skutočnosti, príp. zmeny,
- g) dodržiavať domový poriadok,

- h) uhradiť nedoplatok z ročného vyúčtovania zaplatených záloh nájomného a záloh za plnenia poskytované s užívaním bytu, najneskôr do 30 dní od doručenia vyúčtovania,
- i) umožniť povereným zástupcom družstva a iným oprávneným osobám po predchádzajúcim oznámení zistenie technického stavu bytu, vykonať inštalácie meracej a regulačnej techniky, odpočty meracej techniky a iné úkony, ktoré družstvu vyplývajú zo všeobecne záväzných právnych predpisov a z rozhodnutí orgánov družstva
- j) nezasahovať do meracej a regulačnej techniky a do vyhradených technických zariadení nad rámec bežného používania a bezodkladne nahlásiť družstvu a zástupcovi vlastníkov akúkoľvek poruchu, poškodenie, stratu alebo zničenie meracej a regulačnej techniky a vyhradených technických prístrojov a zariadení.

Článok 13

Zánik členstva

1) Členstvo v družstve zaniká :

- a) smrťou člena, ak je dedičom členského podielu štát, ak je dedičom iná osoba, členstvo na ňu prechádza,
 - b) vstupom právnickej osoby , člena do likvidácie,
 - c) zánikom družstva,
 - d) písomnou dohodou člena a družstva určeným dňom,
 - e) vystúpením člena,
 - f) vylúčením,
 - g) rozhodnutím súdu alebo dohodou manželov,
 - h) prevodom bytu alebo nebytového priestoru do vlastníctva člena ak nezaplatí opäťovne základný členský vklad,
 - i) prevodom členských práv a povinností,
 - j) vyhlásením konkurzu na majetok člena,
 - k) zamietnutím návrhu na vyhlásenie konkurzu pre nedostatok majetku člena,
- I) Člen môže z družstva vystúpiť bez uvedenia dôvodu a to písomným oznámením družstvu. Členstvo zaniká uplynutím 2 mesiacov počítaných od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení oznámenia o vystúpení, alebo posledným dňom mesiaca, ktorý uviedol vystupujúci člen ako termín jeho vystúpenia z družstva za podmienky, že tento termín je dlhší ako 2 celé kalendárne mesiace. Pred uplynutím tejto lehoty môže člen oznámenie písomne odvolať avšak len so súhlasom družstva.

2) Člen môže z družstva vystúpiť bez uvedenia dôvodu a to písomným oznámením družstvu. Členstvo zaniká uplynutím 2 mesiacov počítaných od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení oznámenia o vystúpení, alebo posledným dňom mesiaca, ktorý uviedol vystupujúci člen ako termín jeho vystúpenia z družstva za podmienky, že tento termín je dlhší ako 2 celé kalendárne mesiace. Pred uplynutím tejto lehoty môže člen oznámenie písomne odvolať avšak len so súhlasom družstva.

3) Člen, ktorý nesúhlasí s prevodom svojich členských práv a povinností na právneho nástupcu družstva, môže z družstva vystúpiť ku dňu, keď má k tomuto prevodu dôjst', ak to oznámi predstavenstvu do jedného týždňa po uznesení členskej schôdze. Nárok na vyrovnaní podiel je povinný uhradiť členovi, ktorý z družstva vystúpil, právny nástupca družstva do jedného mesiaca odo dňa, keď na neho prešlo imanie družstva.

4.1 Člen môže byť vylúčený z družstva z týchto dôvodov:

- a) ak závažným spôsobom porušil alebo opakovane porušuje svoje členské povinnosti napriek tomu, že bol na možnosť vylúčenia upozornený,
- b) ak nedoplatok člena voči družstvu prekročí výšku trojnásobku nájomného a stanovenej mesačnej zálohovej platby za užívanie bytu alebo nebytového priestoru,

- 4.2 Člen bude z družstva vylúčený ak bol právoplatne odsúdený pre úmyselný trestný čin, ktorý spáchal proti družstvu, jeho majetku alebo členovi družstva,
- 5) O vylúčení rozhoduje predstavenstvo družstva odôvodneným písomným rozhodnutím doručeným do vlastných rúk člena alebo obidvom spoločným členom. Dôvod vylúčenia nemožno dodatočne meniť.
- 6) O vylúčení možno rozhodnúť od jedného roka odo dňa, kedy sa družstvo dozvedelo o dôvode na vylúčenie.
- 7) Proti rozhodnutiu o vylúčení sa môže člen odvolať do 15 dní od doručenia rozhodnutia k zhromaždeniu delegátov prostredníctvom predstavenstva stavebného bytového družstva.

Článok 14 **Zánik spoločného členstva manželov**

- 1) Spoločné členstvo manželov zaniká:
- a) smrťou jedného z nich a to premenou na individuálne členstvo pozostalého manžela,
 - b) smrťou oboch manželov súčasne,
 - c) zánikom družstva,
 - d) písomnou dohodou s družstvom dohodnutým dňom,
 - e) vystúpením,
 - f) vylúčením,
 - g) dohodou manželov alebo rozhodnutím súdu počas trvania manželstva v prípade vyporiadania BSM,
 - h) dohodou rozvedených manželov alebo rozhodnutím súdu o zrušení spoločného členstva,
 - i) prevodom členských práv a povinnosti,
 - j) prevodom bytu alebo nebytového priestoru do vlastníctva obdobne ako individuálne členstvo.

T R E T I A Č A S Ţ

Článok 15 **Členský podiel**

- 1) Členský podiel tvoria základný členský vklad a ďalší členský vklad alebo niekoľko ďalších členských vkladov.
- 2) Základný členský vklad je rovnaký pre všetkých členov družstva a predstavuje sumu 16,60 €. Jeho zaplatenie je podmienkou vzniku členstva v družstve a počas trvania členstva nemôže členský podiel klesnúť pod hodnotu základného členského vkladu.
- 3) Družstvo nesmie vyplácať svojim členom úroky z členských vkladov, ak zákon neustanovuje inak.

Článok 16 **Vyrovnací podiel**

- 1) Na vyrovnaní podiel vznikne nárok v prípade zániku členstva a nájmu za trvania družstva a to bývalému členovi alebo jeho dedičom.

2) Vyrovnaní podiel predstavuje u nájomcu zostatkovú hodnotu členského podielu, teda hodnotu členského podielu zníženú o odpisy a u vlastníka hodnotu základného členského vkladu vo výške 16,60 €.

3) Vyrovnaní podiel je splatný do troch mesiacov od zániku členstva alebo nájmu.

4) Proti pohľadávke na vyrovnaní podiel sú započítateľné všetky splatné pohľadávky družstva voči bývalému členovi.

Článok 17 **Podiel na likvidačnom zostatku**

V prípade likvidácie družstva má každý člen nárok na podiel na likvidačnom zostatku vo výške zodpovedajúcej pomeru ním zaplatenej časti členského podielu a základného členského vkladu k zaplateným častiam všetkých členských podielov a základných členských vkladov.

Š T V R T Á Č A S Ť

Článok 18 **Orgány družstva**

1) Orgánmi družstva sú :

- a) zhromaždenie delegátov,
- b) predstavenstvo,
- c) kontrolná komisia

2) Do orgánov družstva môžu byť volení len členovia družstva starší ako 18 rokov a zástupcovia právnických osôb, ktoré sú členmi družstva.

3) Orgány družstva rozhodujú kolektívne, na základe riadneho zvolania, za prítomnosti nadpolovičnej väčšiny, prostou väčšinou hlasov prítomných členov, pokial stanovy alebo zákon neurčujú inak. Každý člen orgánu má jeden hlas.

4) Funkčné obdobie orgánov družstva sú 4 roky.

5) Člen predstavenstva, kontrolnej komisie, riaditeľ a vedúci pracovníci v jeho priamej riadiacej pôsobnosti, prokurista, nesmú vykonávať podnikateľskú činnosť v rovnakom alebo obdobnom predmete činnosti ako družstvo. Nesmú byť ani členmi štatutárnych a dozorných orgánov právnických osôb s rovnakým alebo obdobným predmetom činnosti ako družstvo.

6) Nezlúčiteľné sú funkcie člena predstavenstva a kontrolnej komisie, delegáta zhromaždenia delegátov a člena predstavenstva stavebného bytového družstva, delegáta zhromaždenia delegátov a člena kontrolnej komisie stavebného bytového družstva, prokuristu a člena kontrolnej komisie, prokuristu a člena predstavenstva stavebného bytového družstva, zamestnanci družstva nemôžu byť členmi zhromaždenia delegátov, kontrolnej komisie stavebného bytového družstva ani predstavenstva stavebného bytového družstva.

7) Pri rozhodovaní orgánov družstva sa vychádza z týchto zásad:

- rozhodnutie musí obsahovať poučenie o opravnom prostriedku, ktorým je odvolanie. Ak je poučenie nesprávne alebo chýba, je lehota na odvolanie tri mesiace od doručenia rozhodnutia.

8) Každý člen družstva je oprávnený podať v mene družstva žalobu o náhradu škody proti členovi predstavenstva, ktorý zodpovedá družstvu za ním spôsobenú škodu, a žalobu o splatenie vkladu proti členovi družstva, ktorý je v omeškaní so splatením vkladu, ak členská schôdza nerozhodla o jeho

vylúčení. Iná osoba ako člen družstva, ktorý žalobu podal, alebo ním splnomocnená osoba nemôže v súdnom konaní robiť úkony za družstvo alebo v jeho mene.

9) Člen orgánu môže z funkcie odstúpiť, je však povinný túto skutočnosť bezodkladne oznámiť orgánu, ktorého je členom, ako aj orgánu ktorý ho do funkcie navrhol. Výkon jeho funkcie sa končí dňom, keď orgán, ktorého je členom, toto oznamenie prerokuje, pričom je povinný tak urobiť na svojom najbližom zasadnutí, konanom po doručení oznamenia, najneskôr však do troch mesiacov. Člen orgánu, ktorého funkcia skončila je zodpovedný za riadne odovzdanie všetkých dokladov a písomností súvisiacich s výkonom funkcie a je povinný vyúčtovať, prípadne vrátiť majetkové hodnoty družstva na základe písomného zápisu podpísaného odovzdávajúcim a preberajúcim.

10) Ak nevykonáva člen orgánu riadne svoju funkciu, môže mu orgán, ktorého je členom, výkon funkcie dočasne pozastaviť a oznaomiť túto skutočnosť orgánu, ktorý člena zvolil. Tento orgán na najbližom zasadaní rozhodne o pokračovaní výkonu funkcie alebo voľbe nového člena príslušného orgánu.

11) Člen orgánu môže byť z funkcie odvolaný len rozhodnutím orgánu, ktorý ho za člena zvolil.

12) Ustanovenie a činnosť orgánov upravujú okrem stanov podrobnejšie aj volebný a rokovací poriadok.

13) Uvedené orgány môžu vytvárať svoje poradné pracovné a podobné pomocné orgány.

14) Členom orgánov môže byť priznaná odmena, náhrada mzdy a hotových výdavkov podľa vnútro družstevného predpisu schváleného zhromaždením delegátov alebo podľa rozhodnutia zhromaždenia delegátov.

15) Dňom zániku členstva v družstve zaniká aj výkon funkcie vykonávaný členom.

Článok 19 **Zhromaždenie delegátov**

1) Zhromaždenie delegátov je najvyšším orgánom družstva. V celom rozsahu vykonáva pôsobnosť členskej schôdzke.

2) Do výlučnej pôsobnosti zhromaždenia delegátov patrí:

a) prijímať a meniť Stanovy stavebného bytového družstva, Volebný a Rokovací poriadok zhromaždenia delegátov družstva, schvaľovať zmeny týkajúce sa sídla a názvu družstva, organizačnej štruktúry orgánov družstva, rozsahu jeho činnosti, ako aj rozhodovať o základných otázkach koncepcie rozvoja družstva,

b) schvaľovať vnútro družstevné predpisy predložené predstavenstvom alebo riaditeľom, ktoré sa týkajú orgánov družstva, činnosti družstva alebo členov družstva

c) voliť a odvolávať členov predstavenstva a kontrolnej komisie a ich náhradníkov na návrh základnej členskej schôdzke alebo ktoréhokoľvek člena, ktorý k návrhu pripojí písomný súhlas nadpolovičnej väčšiny členov príslušnej základnej členskej schôdzke, rozhodovať o pokračovaní výkonu ich funkcie, ktorý bol pozastavený,

d) prerokovať alebo schvaľovať správy o činnosti družstva predkladané predstavenstvom stavebného bytového družstva, kontrolou komisiou stavebného bytového družstva a riaditeľom stavebného bytového družstva,

- e) rozhodovať o základných otázkach rozvoja družstva, schvaľovať zásady hospodárenia, ročnú účtovnú závierku, výročnú správu o hospodárení, rozhodovať o rozdelení zisku alebo úhrade straty a výške odmeny pre predstavenstvo stavebného bytového družstva a kontrolnú komisiu stavebného bytového družstva, schvaľuje zmluvy o výkone funkcie členov predstavenstva a kontrolnej komisie,
 - f) rozhodovať o zvýšení alebo znížení zapisovaného základného imania nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých delegátov,
 - g) rozhodovať o rozdelení, zlúčení, splynutí, zrušení družstva , alebo o zmene právnej formy družstva väčšinou hlasov všetkých delegátov,
 - h) rozhodovať o odvolaniach proti rozhodnutiam predstavenstva,
 - i) určovať volebné obvody a počet delegátov na zasadnutie zhromaždenia delegátov, počet členov predstavenstva stavebného bytového družstva, kontrolnej komisie stavebného bytového družstva a ich náhradníkov na najbližšie volebné obdobie,
 - j) rozhodovať o veciach v pôsobnosti iných orgánov družstva, o ktorých si to zhromaždenie delegátov vyhradí.
- 3) Zhromaždenie delegátov stavebného bytového družstva môže na návrh kontrolnej komisie stavebného bytového družstva zmeniť alebo zrušiť právoplatné rozhodnutie predstavenstva stavebného bytového družstva, ktorým boli porušené záväzné právne predpisy alebo Stanovy stavebného bytového družstva, ak od nadobudnutia právoplatnosti napadnutého rozhodnutia do podania návrhu na jeho zmenu alebo zrušenie neuplynuli viac ako 1 rok.
- 4) Zhromaždenie delegátov zvoláva predstavenstvo podľa potreby, najmenej raz ročne. Ak predstavenstvo nie je uznášania schopné ani za účasti všetkých členov oprávnených na výkon funkcie a nezvolá zhromaždenie delegátov, zvolá zhromaždenie delegátov kontrolná komisia.
- 5) Zhromaždenie delegátov musí byť zvolané do 30 dní od doručenia žiadosti, ak o to požiada písomne:
- a) jedna tretina členov družstva,
 - b) jedna tretina delegátov oprávnených na výkon funkcie,
 - c) kontrolná komisia
- 6) Ak klesne počet delegátov oprávnených na výkon funkcie pod hranicu uznášania schopnosti, požiada predstavenstvo príslušný volebný obvod o vykonanie doplňujúcich volieb.
- 7) Program zhromaždenia musí byť oznamený na pozvánkach zaslaných všetkým delegátom najneskôr 10 dní pred konaním zhromaždenia. Pozvánky musia ďalej obsahovať dátum, hodinu a miesto konania zhromaždenia delegátov. Spolu s pozvánkou sa doručujú aj písomné podkladové materiály.
- 8) Na zhromaždenie musia byť pozvaní všetci zvolení delegáti, členovia predstavenstva a kontrolnej komisie, riaditeľ družstva.
- 9) Každý delegát má pri hlasovaní jeden hlas, avšak môže sa dať zastupovať iným delegátom na základe písomného plnomocenstva s overeným podpisom splnomocniteľa.
- 10) Ak zhromaždenie delegátov nie je uznášania schopné, môže zvolať príslušný orgán náhradné zhromaždenie delegátov najskôr po 30-tich minútach čakania, alebo najneskôr do 3 týždňov odo

dňa kedy sa malo konať zhromaždenie delegátov zvolané. Náhradné zhromaždenie delegátov musí mať nezmenený program a je uznášania schopné bez ohľadu na počet prítomných delegátov. Orgán, ktorý zvoláva riadne zhromaždenie delegátov zohľadní na pozvánke aj možnosť náhradného zvolania zhromaždenia delegátov a jeho optimálny termín tak, aby družstvu nevznikli zbytočné náklady a delegátom strata času.

11) Rokovanie riadi zvolený predsedajúci a do jeho zvolenia člen orgánu, ktorý zhromaždenie zvolal.

Článok 20 **Predstavenstvo**

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

2) Členova predstavenstva sú povinní vykonávať svoju funkciu s odbornou starostlivosťou a v súlade so záujmami družstva a všetkých jej členov. Najmä sú povinní zaobstarávať si a pri rozhodovaní zohľadniť všetky dostupné informácie týkajúce sa predmetu rozhodovania, zachovávať mlčanlivosť o dôverných informáciách a skutočnostiach, ktorých prezradenie tretím osobám by mohlo družstvu spôsobiť škodu alebo ohrozit jeho záujmy, alebo záujmy jeho členov, pri výkone svojej pôsobnosti nesmú uprednostňovať svoje záujmy, záujmy len niektorých členov alebo záujmy tretích osôb pred záujmom družstva.

3) Členovia predstavenstva a ich náhradníci sú volení zhromaždením delegátov v počte 5 členov. Ak riadne zvolenému členovi predstavenstva stavebného bytového družstva zanikne mandát oprávňujúci ho vykonávať funkciu, stratí oprávnenie na jej výkon alebo z funkcie dobrovoľne odstúpi, nastupuje na jeho miesto, do konca plynúceho volebného obdobia, zvolený náhradník. Tento sa stáva členom predstavenstva stavebného bytového družstva s hlasom rozhodujúcim.

4) Členovia predstavenstva nemôžu byť medzi sebou alebo s členmi kontrolnej komisie manželmi, príbuznými v priamom rade alebo súrodencami.

5) Predstavenstvo volí zo svojich členov predsedu predstavenstva, prípadne jedného podpredsedu, ktorí riadia jeho prácu. Predstavenstvo však vždy rozhoduje v rámci svojej pôsobnosti ako kolektívny orgán.

6) Predstavenstvo sa schádza podľa potreby najmenej raz za mesiac. Jeho schôdzku zvoláva predseda písomne aspoň tri dni vopred s uvedením programu. Predstavenstvo musí byť zvolané do 10 dní od doručenia podnetu kontrolnej komisie, ak na jej výzvu nenastala náprava nedostatkov.

Ak nebolo zvolané včas, zvolá ho kontrolná komisia.

7) Rokovania predstavenstva stavebného bytového družstva sa môžu zúčastniť s hlasom poradným členovia kontrolnej komisie stavebného bytového družstva a hostia, ktorých predstavenstvo stavebného bytového družstva na rokovanie pozve alebo s ktorých účasťou vopred súhlasí.

8) Schôdze predstavenstva riadi jeho predseda alebo iný poverený člen predstavenstva.

9) Za predstavenstvo koná navonok predseda. V čase jeho neprítomnosti ho zastupuje podpredseda alebo iný poverený člen predstavenstva. Písomné právne úkony vyžadujú súhlas a podpis aj jedného ďalšieho člena predstavenstva.

10) Predstavenstvo môže písomným plnomocenstvom poveriť zastupovaním družstva aj inú fyzickú alebo právnickú osobu.

11) Ak nie je predstavenstvo uznášania schopné ani za účasti všetkých členov oprávnených na výkon funkcie, zvolá z tohto dôvodu kontrolná komisia zhromaždenie delegátov.

12) Riaditeľa družstva vymenováva do funkcie predstavenstvo v zmysle príslušných ustanovení Zákonníka práce a vnútro družstevnej smernice upravujúcej vykonanie výberového konania na funkciu riaditeľa.

13) Riaditeľa družstva odvoláva z funkcie predstavenstvo stavebného bytového družstva podľa príslušných ustanovení Zákonníka práce. Na odvolanie riaditeľa Stavebného bytového družstva je potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny všetkých členov predstavenstva.

14) Predstavenstvo stavebného bytového družstva môže na základe riadne podaného odvolania voči svojmu rozhodnutiu (uzneseniu) zo strany člena stavebného bytového družstva samé rozhodnúť v rámci autoremedúry ak odvolaniu v plnom rozsahu vyhovie. V ostatných prípadoch o odvolaniach voči rozhodnutiu (uzneseniu) predstavenstva stavebného bytového družstva rozhoduje zhromaždenie delegátov. Odvolanie proti rozhodnutiu predstavenstva stavebného bytového družstva je prípustné v nasledujúcich prípadoch :

- proti rozhodnutiu o neprijatí za člena družstva,
- proti rozhodnutiu o vylúčení z družstva,

15) Predstavenstvo zvoláva podľa potreby / voľby do orgánov družstva – doplňujúce, opakované, náhradné a iné / členskú schôdzku domu, ktorá volí delegáta do príslušného volebného obvodu a formou písomného doporučenia podáva volebnému obvodu do ktorého patrí, návrhy na kandidátov a ich náhradníkov do zhromaždenia delegátov, predstavenstva a kontrolnej komisie družstva.

Článok 21 **Kontrolná komisia**

1) Kontrolná komisia je nezávislý kontrolný orgán družstva, za svoju činnosť zodpovedá iba zhromaždeniu delegátov.

2) Kontrolná komisia je oprávnená kontrolovať všetku činnosť družstva a prerokovať sťažnosti jeho členov. Do jej pôsobnosti patrí najmä:

- a) vyjadrovať sa k ročnej účtovnej uzávierke a správe o hospodárení stavebného bytového družstva za príslušné obdobie,
- b) vyjadrovať sa k návrhu na rozdelenie zisku a úhrade straty
- c) vykonať neodkladné úkony uvedené v stanovách v prípade nefunkčnosti predstavenstva stavebného bytového družstva
- d) vyjadrovať sa k menovaniu a odvolaniu riaditeľa,
- e) vyjadrovať sa k udeleniu, zmene a odňatiu prokúry,
- f) vyjadrovať sa k návrhom na prijatie, zmenu a zrušenie vnútro družstevných predpisov pred rozhodnutím o takýchto návrhoch.

3) Kontrolná komisia je oprávnená vyžadovať od riaditeľa družstva a všetkých kolektívnych orgánov družstva, mimo zhromaždenia delegátov informácie, predloženie dokladov na nahliadnutie, podanie vysvetlenia pri plnení svojich úloh. Uvedené orgány a osoby sú povinné žiadosti kontrolnej komisie bez zbytočného odkladu vyhovieť. Člen kontrolnej komisie sa môže zúčastniť rokovania všetkých orgánov družstva.

- 4) Na zistené nedostatky dotknuté orgány kontrolná komisia upozorní a žiada od nich nápravu. Ak zistené nedostatky nebudú v určenej lehote odstránené, môže kontrolná komisia zvolať schôdzku dotknutého orgánu a v prípade predstavenstva aj zhromaždenie delegátov.
- 5) Kontrolná komisia má 3 členov volených zhromaždením delegátov. Ak riadne zvolenému členovi kontrolnej komisie stavebného bytového družstva zanikne mandát oprávňujúci ho vykonávať funkciu, stratí oprávnenie na jej výkon alebo z funkcie dobrovoľne odstúpi, nastupuje na jeho miesto, do konca plynúceho volebného obdobia, zvolený náhradník. Tento sa stáva členom kontrolnej komisie stavebného bytového družstva s hlasom rozhodujúcim.
- 6) Členovia kontrolnej komisie nemôžu byť medzi sebou, alebo s členmi predstavenstva a pracovníkmi družstva manželmi, príbuznými v priamom rade, alebo súrodencami.
- 7) Kontrolná komisia volí zo svojich členov predsedu, prípadne podpredsedu, ktorí organizujú a riadia jej prácu.
- 8) Kontrolná komisia sa schádza podľa potreby, najmenej raz za tri mesiace. Jej schôdze zvoláva predseda spravidla písomne aspoň tri dni vopred s uvedením programu. Jej schôdza musí byť zvolaná, ak podľa zistenia jej členov klesol súhrn základných členských vkladov pod hodnotu zapisovaného základného imania, družstvo sa dostalo do platobnej neschopnosti, nedeliteľný fond klesol pod minimálnu hodnotu, bola nariadená likvidácia alebo vyhlásený konkurz na majetok družstva.
- 9) Členovia kontrolnej komisie sú povinní vykonávať svoju funkciu s odbornou starostlivosťou a v súlade so záujmami družstva a všetkých jej členov. Najmä sú povinní zaobstaráť si a pri rozhodovaní zohľadniť všetky dostupné informácie týkajúce sa predmetu rozhodovania, zachovávať mlčanlivosť o dôverných informáciách a skutočnostiach, ktorých prezradenie tretím osobám by mohlo družstvu spôsobiť škodu alebo ohrozíť jeho záujmy, alebo záujmy jeho členov, pri výkone svojej pôsobnosti nesmú uprednostňovať svoje záujmy, záujmy len niektorých členov alebo záujmy tretích osôb pred záujmom družstva.

Článok 22

Riaditeľ

- 1) Riaditeľ riadi a organizuje bežnú činnosť družstva.
- 2) Riaditeľ riadi zamestnancov družstva v postavení vedúceho zamestnanca a v pracovnoprávnych vzťahoch robí právne úkony za družstvo ako poverený vedúci zamestnanec.
- 3) Organizačne zabezpečuje prípravu materiálov pre rokovanie zhromaždenia delegátov, predstavenstva a jeho pomocných orgánov.
- 4) Riaditeľ plní úlohy podľa poverenia a splnomocnenia predstavenstva. V prípade udelenia prokúry je riaditeľ splnomocnený na všetky úkony, ku ktorým dochádza pri činnosti družstva, v rozsahu udelenej prokúry a všeobecne platných právnych predpisov.
- 5) Riaditeľ zodpovedá za výkon svojej funkcie predstavenstvu družstva.
- 6) Riaditeľa vymenúva a odvoláva z funkcie predstavenstvo stavebného bytového družstva v zmysle Zákonníka práce. Na odvolanie riaditeľa je potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny všetkých členov predstavenstva stavebného bytového družstva.

7) Výber do funkcie riaditeľa sa vykonáva podľa smernice upravujúcej vykonanie výberového konania.

8) Riaditeľ sa zúčastňuje zasadnutia zhromaždenia delegátov a predstavenstva stavebného bytového družstva.

Článok 23 Prokurista

1) Družstvo prokúrou môže splnomocniť prokuristu – fyzickú osobu, na všetky právne úkony, ku ktorým dochádza pri prevádzke družstva, aj keď sa na ne inak vyžaduje osobitné plnomocenstvo. Za družstvo prokúru udeľuje predstavenstvo, ako štatutárny orgán družstva.

2) V prokúre môže byť prokuristovi udelené oprávnenie scudzovať nehnuteľnosti a zaťažovať ich.

3) Prokurista podpisuje tým spôsobom, že k obchodnému menu družstva, pripojí dodatok označujúci prokúra a svoj podpis.

4) Udelenie prokúry je účinné od zápisu do obchodného registra.

P I A T A Č A S Ť

Hospodárenie s bytmi a nebytovými priestormi

Článok 24 Pridelovanie bytov a nebytových priestorov členom družstva

1) Družstvo prideluje byty a nebytové priestory svojim členom podľa ich záujmu, dĺžky členstva a po splnení finančných záväzkov voči družstvu.

2) Dĺžka členstva sa započítava:

- a) od jeho vzniku,
- b) odo dňa premeny spoločného členstva manželov na individuálne členstvo každého z nich pre toho žiadateľa, ktorému zostalo členstvo spojené len s užívaním nebytového priestoru.

3) Záujemca musí mať pred pridelením bytu alebo nebytového priestoru splnené všetky finančné záväzky voči družstvu.

4) Družstvo môže v mimoriadnych prípadoch prideliť byt alebo nebytový priestor :

- a) členovi, ktorému bolo zrušené členstvo – ako byt náhradný
- b) záujemcovi, ktorý preberie resp. pristúpi k dlhu neplatiča nájomného a služieb spojených s nájomom bytu, tento vrátane súvisiacich nákladov družstvu uhradí v plnom rozsahu. Bližšie podmienky pridelenia bytu do nájmu, úhrady dlhu, súvisiacich nákladov stanoví predstavenstvo stavebného bytového družstva.

5) Družstvo môže po dohode s členom do uzavretia nájomnej zmluvy zmeniť svoje právoplatné rozhodnutie o pridelení bytu.

6) Družstvo môže zrušiť právoplatné rozhodnutie o pridelení bytu ak :

- člen v určenej lehote nezaplatil ďalší členský vklad alebo nedodržal dohodu o splnení iných finančných záväzkov voči družstvu

- člen bez vážnych dôvodov odmietol uzavrieť zmluvu o nájme prideleného bytu
 - člen neuviedol pravdivé údaje v žiadosti o pridelenie bytu
- 7) Rozhodnutie o zrušení právoplatného rozhodnutia o pridelení bytu alebo nebytového priestoru sa doručuje členovi do vlastných rúk a môže sa proti nemu odvolať do 30 dní od doručenia k zhromaždeniu delegátov cestou predstavenstva. Odvolanie má odkladný účinok.
- 8) Po právoplatnosti rozhodnutia o zrušení rozhodnutia o pridelení bytu je družstvo povinné vrátiť členovi zaplatený ďalší členský vklad do 30 dní.

Článok 25 Nájom bytu

- 1) Nájom bytu vzniká uzavretím nájomnej zmluvy, ktorou družstvo prenecháva svojmu členovi byt do nájmu.
- 2) Právo na uzavretie nájomnej zmluvy členovi vznikne:
- a) právoplatným rozhodnutím o pridelení bytu,
 - b) prevodom členských práv a povinností,
 - c) rozdelením členského podielu pri rozdelení a zlúčení bytov.
- 3) Nájomná zmluva musí obsahovať označenie predmetu nájmu s príslušenstvom, opis jeho stavu a rozsahu užívania, výšku nájomného a spôsob výpočtu poplatkov za plnenia spojené s užívaním bytu. Ak nebola nájomná zmluva uzavretá písomne, vyhotoví sa o jej obsahu zápisnica.
- 4) Nájom bytu zaniká:
- a) uplynutím času pri nájme na dobu určitú,
 - b) dohodou nájomcu s družstvom, ktorá musí byť písomná a to dňom uvedeným v dohode,
 - c) prevodom bytu do vlastníctva nájomcu,
 - d) zánikom predmetu nájmu,
 - e) výpovedou nájmu nájomcom, ktorá musí byť písomná a musí v nej byť uvedená lehota, kedy má nájom skončiť, dlhá najmenej tri mesiace tak, aby skončila ku koncu kalendárneho mesiaca. Ak lehota nie je uvedená, skončí sa nájom posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoved doručená,
 - f) výpovedou nájmu družstvom, ktorá musí byť písomná z dôvodov výslovne uvedených v paragafe 711 Občianskeho zákonníka
- 5) Bytovou náhradou je náhradný byt, náhradné ubytovanie alebo prístrešie, čo sa tým rozumie a v ktorých prípadoch je nárok na náhradný byt a v ktorých prípadoch na náhradné ubytovanie alebo prístrešie upravuje ustanovenie § 712 a, Občianskeho zákonníka.

Článok 26 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, zat', 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 družstevného bytu a osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu.

3) Nájomca družstevného bytu je oprávnený užívať byt, len pre účely bývania. Na iné účely ako na bývanie je oprávnený užívať byt len na základe písomného súhlasu prenajímateľa.

4) Nájomcovia družstevných bytov sú povinní pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom a vlastníkom bytov výkon ich práv.

5) Družstvo je povinné zabezpečiť nájomcovi družstevného bytu plný a nerušený výkon jeho práv spojených s nájomom bytu. Je povinné najmä odovzdať mu byt v stave spôsobilom na riadne užívanie, ktorý umožňuje realizovať plnenia poskytované s užívaním bytu. V prípade, že je byt nadobudnutý v súvislosti s prevodom členských práv a povinností družstvo nezodpovedá za jeho stav v čase prevodu členských práv a povinností.

6) Všetky drobné opravy v byte, súvisiace s jeho užívaním a činnosti spojené s bežnou údržbou zabezpečuje nájomca družstevného bytu na svoje náklady. Podrobnosti v súvislosti s drobnými opravami a bežnou údržbou bytu podrobne upravujú ustanovenia Nariadenia vlády č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.

7) Na zabezpečenie opráv bytu, ktoré nie sú drobnými opravami podľa ods. 6 tohto článku, ktoré má vykonávať družstvo - prenajímateľ je nájomca družstevného bytu povinný poukazovať mesačne príspevok do Fondu opráv bytu. Výška príspevku do Fondu opráv bytu sa určí podľa veľkosti podlahovej plochy bytu sumou 0,25 €/m², ak je súčasťou bytu balkón, lodžia alebo terasa, pre účely tvorby Fondu opráv bytu sa zarátava do veľkosti podlahovej plochy bytu 25% z podlahovej plochy balkóna, lodžie alebo terasy. Príspevok do Fondu opráv bytu je súčasťou nájomného.

8) V prípade, že nájomca družstevného bytu písomne preberie záväzok vykonávať a uhrádzat' všetky opravy v byte na svoje náklady, vrátane opráv podľa ods. 7 tohto článku, družstvo sa zaväzuje upustiť od účtovania príspevku do Fondu opráv bytu, t.j. povinnosť prispievať do Fondu opráv bytu podľa ods. 7 tohto článku nájomcovi družstevného bytu zanikne. Písomným prebratím záväzku vykonávať a uhrádzat' všetky opravy v byte na svoje náklady zo strany nájomcu družstevného bytu zanikajú vzájomné práva a povinnosti uvedené v ods. 9 a ods. 11 tohto článku.

9) Ak družstvo na základe oprávnenej požiadavky člena – nájomcu družstevného bytu nesplní svoju povinnosť odstrániť závady, ktoré má vykonávať a uhrádzat' družstvo a ktoré bránia riadnemu užívaniu bytu, alebo ktorými je výkon nájomcovho práva ohrozený, má nájomca právo po predchádzajúcim 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 odo dňa odstránenia závad nájomcom.

10) Ak sa nájomca družstevného bytu nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnej údržby bytu, družstvo má právo urobiť tak po predchádzajúcim upozornení nájomcu na jeho náklad samo. Ak nájomca zanedbaním vyššie uvedených povinností spôsobí škodu je povinný v plnej výške ju nahradíť poškodenej strane.

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

12) 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 predchádzajúcim upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť a požadovať od neho náhradu.

13) Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy a inú podstatnú zmenu v byte bez súhlasu družstva – prenajímateľa a to ani na svoje náklady.

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

Článok 27

Nájomné a úhrada za plnenia poskytované s užívaním bytu

1) Člen družstva – nájomca družstevného bytu je povinný platiť nájomné a zálohy za plnenia poskytované s užívaním bytu na samostatný účet príslušného bytového domu v banke.

2) Nájomné a zálohy za plnenia poskytované s užívaním bytu sa platí mesačne vopred najneskôr do 25. dňa predchádzajúceho mesiaca. Platba sa považuje za uhradenú dňom jej pripísania na účet príslušného bytového domu v banke. Rozdiel medzi úhradami nájomného, úhradami za plnenia poskytované s užívaním bytu a skutočnými nákladmi vynaloženými na prevádzku a správu bytu za kalendárny rok vyúčtuje družstvo s nájomcami v termíne podľa platnej vyhlášky a finančne vysporiada spolu s vyúčtovaním platieb za plnenia poskytované s užívaním bytu.

3) Výšku zálohy za plnenia poskytované s užívaním bytu určuje družstvo v závislosti od skutočných nákladov predchádzajúceho obdobia a predpokladaných nákladov nasledujúceho obdobia.

4) Vyúčtovaním zistený preplatok vráti družstvo členovi - nájomcovi družstevného bytu najneskôr do jedného mesiaca po vyúčtovaní a v rovnakej lehote je člen – nájomca družstevného bytu povinný zaplatiť zistený nedoplatok. Pokial' členovi – nájomcovi družstevného bytu vznikne v uvedenej lehote dlh na nájomnom, alebo dlh za prevedené opravy v byte, preplatok sa zadrží a použije sa na úhradu, prípadne na zníženie vzniknutého dlhu.

5) Ak nájomca družstevného bytu nezaplatí takto určené zálohy do piatich dní po ich splatnosti, je povinný zaplatiť družstvu poplatok z omeškania v zmysle platných právnych predpisov.

6) Nájomca družstevného bytu má právo na primeranú zľavu z nájomného, ak družstvo napriek jeho upozorneniu neodstráni v byte alebo v dome závadu, ktorá podstatne alebo po dlhší čas zhoršuje jeho užívanie. Právo na primeranú zľavu z nájomného má nájomca družstevného bytu aj vtedy, ak sa neposkytli plnenia spojené s užívaním bytu alebo sa poskytli vadne a ak sa v dôsledku toho užívanie bytu zhoršilo. Zľava nesmie byť poskytnutá na t'archu užívateľov bytov v dome pokial' ujmu nespôsobili.

7) Nájomca družstevného bytu nemá právo na zľavu z nájomného z dôvodu neodstránenia závad v byte, ktoré podstatne alebo po dlhší čas zhoršujú jeho užívanie:

- ak vady v byte spôsobil nájomca družstevného bytu sám svojím neodborným konaním bez súhlasu prenajímateľa,
- ak vady v byte sú spôsobené zanedbaním povinnosti nájomcu družstevného bytu zabezpečiť všetky drobné opravy v byte a riadne vykonávať bežnú údržbu bytu na svoje náklady podľa ods. 6 Článok 26,
- v prípade ak písomne prebral záväzok vykonávať a uhrádzať všetky opravy v byte na svoje náklady a na základe toho družstvo – prenajímateľ upustilo od účtovania fondu opráv bytu podľa ods. 8 Článok 26.

8) Právo na zľavu z nájomného alebo z úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu treba uplatniť na družstve – u prenajímateľa bez zbytočného odkladu. Právo zanikne ak sa neuplatní do šiestich mesiacov od odstránenia závad.

Článok 28

Spoločný nájom bytu manželmi

1) Ak sa za trvania manželstva manželia alebo jeden z nich stanú nájomcami 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. To platí aj v prípade, ak právo na uzavretie zmluvy o nájme bytu vzniklo pred uzavretím manželstva len niektorému z manželov.

3) Bežné záležitosti, ktoré sa týkajú spoločného nájmu 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.

4) Právo spoločného nájmu družstevného bytu manželmi zanikne:

- a) rozvodom manželstva v prípade, že nevzniklo spoločné členstvo manželov v družstve alebo
 - ak spoločné členstvo zaniklo počas trvania manželstva (po zrušení a vyporiadaní bezpodielového spoluľastníctva manželov),
- b) dohodou rozvedených manželov - spoločných členov družstva alebo rozhodnutím súdu o zrušení spoločného nájmu bytu,
- c) smrťou jedného z manželov alebo oboch,
- d) uplynutím času pri nájme na dobu určitú,
- e) dohodou spoločných nájomcov s družstvom,
- f) výpovedou nájmu družstvom,
- g) prevodom členských práv a povinností,
- h) prevodom bytu do vlastníctva nájomcov,
- i) zánikom predmetu nájmu.

5) Ak nevzniklo spoločné členstvo manželov v družstve alebo ak spoločné členstvo manželov zaniklo počas trvania manželstva, právo užívať družstevný byt po rozvode má ten z manželov, ktorý je členom družstva.

6) Ak vzniklo manželom spoločné členstvo v družstve a trvalo ku dňu rozvodu, zostáva členom družstva a má právo užívať družstevný byt ako nájomca ten z rozvedených manželov, ktorý bol určený ich dohodou. Ak k dohode nedôjde, rozhodne na návrh jedného z nich súd o tom, kto z nich bude ako člen družstva ďalej nájomcom bytu.

7) Ak zomrie ten z manželov, spoločných nájomcov družstva, ktorý bol individuálnym členom družstva prechádza členstvo v družstve a nájom družstevného bytu na dediča, ktorý zdelenil členský podiel. Ak zomrie jeden z manželov, ktorí boli spoločnými členmi družstva, zostáva členom družstva a nájomcom družstevného bytu pozostalý manžel.

Článok 29

Podnájom bytu

1) Nájomca bytu môže byt alebo jeho časť prenechať inému do podnájmu len s písomným súhlasom družstva. Porušenie tejto povinnosti nájomcu sa pokladá za hrubé porušenie jeho povinnosti, čo môže byť dôvodom pre výpoved' nájmu.

2) Ak nájomca nemôže zo závažných dôvodov byt dlhšiu dobu užívať a družstvo bez závažných dôvodov nesúhlasí s podnájomom, môže súd na návrh nájomcu rozhodnutím nahradíť súhlas družstva.

3) Po skončení podnájmu nemá podnájomník právo na náhradný podnájom. V ostatnom sa na podnájom vzťahujú ustanovenia o nájme primerane.

Článok 30

Použitie bytu na iné účely ako na bývanie

1) Byt alebo jeho časť môže nájomca alebo členovia jeho domácnosti používať na iné účely ako na bývanie dočasne a to so súhlasom družstva, pokiaľ budú splnené podmienky ustanovené všeobecne záväznými právnymi predpismi.

Článok 31

Výmena bytu

- 1) Nájomca bytu môže so súhlasom družstva uzavrieť dohodu o výmene bytu. Dohoda musí byť písomná a musí obsahovať dohodu o prevode členských práv a povinností alebo ich časti. Družstvo nedá súhlas na výmenu, pokiaľ nadobúdateľ družstevného bytu nespĺňa podmienky vzniku členstva.
- 2) Dohoda o výmene bytov nadobudne účinnosť dňom udelenia súhlasu posledným orgánom, príslušným na jeho udelenie alebo neskorším dňom uvedeným v dohode.
- 3) Právo na uplatnenie dohody o výmene bytov sa musí uplatniť na súde do troch mesiacov odo dňa, kedy bol s dohodou vyslovený súhlas, inak právo zanikne.
- 4) Ak družstvo odoprie bez závažných dôvodov súhlas s výmenou bytov, môže súd na návrh nájomcu rozhodnutím nahradíť súhlas družstva.

5) Ak dodatočne nastanú u niektorého z účastníkov dohody o výmene bytov také závažné okolnosti, že nemožno splnenie dohody od neho spravodivo požadovať, môže od dohody odstúpiť, musí tak však urobiť bez zbytočného odkladu. Povinnosť na náhradu škody tým nie je dotknutá.

Článok 32

Zlúčenie a rozdelenie bytu

- 1) Byt možno zlúčiť so susedným bytom alebo jeho časťou len so súhlasom družstva. Družstvo môže povoliť zlúčenie iba vtedy, ak nie je potrebné poskytnúť bytovú náhradu.
- 2) Byt možno rozdeliť na viaceré byty alebo oddeliť časť bytu len so súhlasom družstva.
- 3) Na zlúčenie a rozdelenie bytu, súhlas družstva nenahrádzza povolenie príslušného orgánu štátnej správy podľa všeobecne záväzných právnych predpisov.
- 4) V súvislosti so zlúčením alebo rozdelením bytu družstvo súčasne rozhodne o zmene výšky dotknutých ďalších členských vkladov a členských podielov a poplatkov súvisiacich s užívaním bytu.

Š I E S T A Č A S Ţ

Hospodárenie družstva

Článok 33

Fondy a základné imanie družstva

- 1) Družstvo svoj majetok eviduje v základnom imaní a vo fondech, ktoré vytvára len podľa všeobecne záväzných právnych predpisov a stanov.

2) Družstvo vytvára základné imanie a eviduje tieto fondy:

a) **Základné imanie** - základné imanie družstva tvorí súhrn základných členských vkladov, na splatenie ktorých sa zaviazali členovia družstva, zapisované základné imanie družstva zapísané v ORSR vo výške 16 597,- € a nezapisované základné imanie, ktoré nie je zapísané v ORSR.

b) **Nedeliteľný fond** - družstvo je povinné pri svojom vzniku zriadíť nedeliteľný fond najmenej vo výške 10 % zapisovaného základného imania. Tento fond družstvo dopĺňa najmenej o 10 % ročného čistého zisku, a to až do doby, než výška nedeliteľného fondu dosiahne sumu rovnajúcu sa polovicou zapisovaného základného imania družstva. Stanovy môžu určiť, že sa vytvára vyšší nedeliteľný fond alebo ďalšie zabezpečovacie fondy.

Nedeliteľný fond sa nesmie použiť za trvania družstva na rozdelenie medzi členov. Nedeliteľný fond možno použiť v rozsahu, v ktorom sa podľa tohto zákona vytvára povinne, iba na hospodárske účely určené stanovami družstva, na prekonanie nepriaznivého priebehu hospodárenia družstva alebo na krytie strát družstva, ak osobitný zákon neustanovuje inak. O použití nedeliteľného fondu rozhoduje predstavenstvo družstva.

c) **Ostatné kapitálové fondy** - ostatné kapitálové fondy sú tvorené štátnymi príspevkami na družstevnú bytovú výstavbu, splatenými členskými vkladmi a anuitou.

Článok 34 **Rozdelenie zisku a úhrada straty**

- 1) Družstvo zo svojich príjmov prednostne uhrádza daňové a odvodové povinnosti, plní záväzky voči členom a obchodným partnerom.
- 2) O použití zostatku príjmov - zisku, po doplnení nedeliteľného fondu a splnení daňových povinností rozhoduje zhromaždenie delegátov.
- 3) Stratu družstvo uhrádza podľa rozhodnutia zhromaždenia delegátov.

S I E D M A Č A S Ţ

Zrušenie a zánik družstva

Článok 35 **Zrušenie a likvidácia družstva**

- 1) Družstvo sa zrušuje:
 - a) uznesením zhromaždenia delegátov,
 - b) vyhlásením konkurzu alebo zamietnutím návrhu na vyhlásenie konkurzu pre nedostatok majetku,
 - c) rozhodnutím súdu,
 - d) zlúčením s iným preberajúcim družstvom,
 - e) splynutím s iným družstvom do nového družstva,
 - f) rozdelením na viaceré nové družstvá,
 - g) premenou družstva na inú obchodnú spoločnosť.
- 2) Rozhodnutie zhromaždenia delegátov o zrušení sa osvedčuje notárskou zápisnicou.
- 3) Družstvo zaniká výmazom z obchodného registra.

Článok 36

- 1) Uznesenie zhromaždenia delegátov o zlúčení, splynutí alebo rozdelení družstva musí obsahovať určenie právneho nástupcu a vymedzenie obchodného imania, ktoré na neho prechádza. Pri rozdelení družstva zhromaždenie delegátov určí, ako sa imanie družstva a jeho členovia rozdelia. Pri tomto určení sa berie zreteľ na oprávnené záujmy jednotlivých členov. Pri splynutí družstiev prechádza imanie a členstvo na novo vzniknuté družstvo dňom, ku ktorému bolo novo vzniknuté družstvo zapísané do obchodného registra. Pri zlúčení družstva s iným družstvom imanie zlučovaného družstva a členstvo prechádzajú na preberajúce družstvo ku dňu výmazu zlučovaného družstva z obchodného registra. Pri rozdelení družstva prechádza imanie družstva a členstvo na družstvá vzniknuté rozdelením ku dňu, keď tieto družstvá boli zapísané do obchodného registra.
- 2) V obchodnom registri sa vykoná výmaz zanikajúceho družstva a zápis družstva vzniknutého splynutím, alebo družstiev vzniknutých rozdelením, ako aj zápis inej obchodnej spoločnosti vznikutej premenou družstva k tomu istému dňu. Výmaz družstva zaniknutého zlúčením a zápis zmeny pri družstve, s ktorým bolo zlúčené, sa vykoná taktiež k tomu istému dňu.

Článok 37

Likvidácia družstva

- 1) Zrušené družstvo vstupuje do likvidácie, ak jeho imanie neprechádza na právneho zástupcu. Likvidátora alebo likvidátorov menuje zhromaždenie delegátov.
- 2) Likvidátor alebo likvidátori sú povinní vypracovať pred rozdelením likvidačného zostatku návrh na jeho rozdelenie, ktorý prerokúva zhromaždenie delegátov. Návrh na rozdelenie musí byť na požiadanie predložený každému členovi družstva.
- 3) Každý člen družstva, alebo iná oprávnená osoba môže do troch mesiacov od konania zhromaždenia delegátov navrhnúť, aby súd vyhlásil uznesenie o rozdelení likvidačného zostatku za neplatné pre rozpor s právnymi predpismi, alebo stanovami. Ak súd návrhu vyhovie, rozhodne zároveň o rozdelení likvidačného zostatku. Do uplynutia lehoty troch mesiacov, alebo do právoplatného rozhodnutia súdu nesmie sa likvidačný zostatok rozdeliť.

ÔSMA ČASŤ

Záverečné ustanovenie

Článok 38

Členská evidencia

- 1) Družstvo vedie zoznam všetkých svojich členov, do ktorého sa zapisuje meno, rodné číslo a bydlisko fyzickej osoby, meno, IČO a sídlo právnickej osoby, dátum vzniku členstva, výška členského vkladu a výška, v akej bol splatený a skutočnosť, či člen je vlastníkom alebo nájomcom bytu alebo nebytového priestoru vrátane údajov o tomto byte a nebytovom priestore, prípadne údaj, že člen je tzv. nebývajúci.
- 2) Družstvo v evidencii vykonáva zmeny bez zbytočného odkladu potom, ako sa o nich dozvie.
- 3) Člen družstva a osoba, ktorá osvedčí právny záujem, má právo do evidencie nahliadnuť. Člen družstva má právo požiadať o vydanie potvrdenia o údajoch z evidencie, ktoré sa ho týkajú.

Článok 39

Doručovanie písomností

- 1) Družstvo doručuje písomnosti svojim členom spravidla poštou alebo iným vhodným spôsobom a to na adresu podľa nájomnej zmluvy alebo o zmluvy o výkone správy.
- 2) Doručovanie písomností doporučeným listom alebo do vlastných rúk je nutné iba v prípadoch uvedených v týchto Stanovách alebo v osobitnom predpise.
- 3) Povinnosť družstva doručiť adresátovi písomnosť doporučeným listom je splnená akonáhle pošta písomnosť doručí. Ak neboli adresát zastihnutý, hoci sa zdržuje v mieste doručenia, doručí sa písomnosť inej dospelej osobe bývajúcej v tom istom byte alebo v dome, ak je ochotná zaobstaráť odovzdanie písomnosti. Ak nemožno ani takto písomnosť takto doručiť, uloží sa písomnosť na pošte alebo na orgáne obce a adresát sa vhodným spôsobom vyzve (vhodenie oznamu do poštovej schránky), aby si písomnosť vyzdvihol. Písomnosť sa považuje za doručenú dňom, keď bola družstvu vrátená i keď sa o tom adresát nedozvedel.
- 4) Povinnosť družstva doručiť písomnosť do vlastných rúk je splnená:
 - a) pri doručovaní písomností funkcionárom alebo zamestnancom družstva akonáhle adresát jej prevzatie písomne potvrdí,
 - b) pri doručovaní poštou ak neboli adresát písomnosti, ktorá sa má doručiť do vlastných rúk zastihnutý, hoci sa v mieste doručenia zdržuje, doručovateľ ho vhodným spôsobom upovedomí, že mu zásielku príde doručiť znova v deň a hodinu uvedenú v oznamení. Ak zostane i nový pokus o doručenie bezvýsledným, uloží doručovateľ písomnosť na pošte alebo na orgáne obce a adresáta o tom vhodným spôsobom upovedomí. Ak si adresát zásielku počas jej uloženia nevyzdvihne, považuje sa deň, keď bola zásielka uložená, i keď sa adresát o jej uložení nedozvedel za doručenú.

Článok 40

Počítanie času - lehoty

- 1) Lehota určená podľa dní začína plynúť dňom, ktorý nasleduje po udalosti, ktorá je rozhodujúca pre jej začiatok. Polovicou mesiaca sa rozumie 15 dní.
- 2) Koniec lehoty určenej podľa týždňov, mesiacov alebo rokov, pripadá na deň, ktorý sa pomenovaním alebo číslom zhoduje s dňom, na ktorý pripadá udalosť, od ktorej lehota začala. Ak nie je taký deň v mesiaci, pripadne koniec lehoty na jeho posledný deň.
- 3) Ak bola lehota predĺžená, v pochybnostiach sa má za to, že nová lehota začína plynúť dňom, ktorý nasleduje po uplynutí lehoty pôvodnej.
- 4) Ak pripadne posledný deň lehoty na sobotu, nedeľu alebo sviatok, je posledným dňom lehoty prvý nasledujúci pracovný deň.
- 5) Zhromaždenie delegátov alebo predstavenstvo môže odpustiť zmeškanie lehoty, ak k nemu došlo zo závažných dôvodov a ak o to člen požiada do 15 dní odo dňa, kedy pominula príčina zmeškania a súčasne vykoná zmeškaný úkon. Zmeškanie lehoty nemožno odpustiť, ak odo dňa, kedy mal byť úkon vykonaný uplynul jeden rok.

Článok 41

Prechodné ustanovenia

- 1) Lehoty, ktoré začali plynúť podľa Stanov schválených dňa 11.05.2012 v znení ich dodatkov, sa podľa nich počítajú až do ich skončenia.

- 2) Všetky právne vzťahy medzi členom, družstvom a jeho orgánmi sa spravujú týmito stanovami, počnúc dňom ich účinnosti.
- 3) Družstvo je povinné upraviť štruktúru svojich orgánov podľa týchto Stanov do 6 mesiacov od ich účinnosti, v rovnakej lehote je povinné pripraviť na schválenie a zosúlať so Stanovami všetky vnútro družstevné predpisy.
- 4) Uplynutím lehoty 6 mesiacov od schválenia Stanov Stavebného bytového družstva zanikajú mandáty tým členom, orgánov Stavebného bytového družstva, ktoré sú v rozpore so Stanovami Stavebného bytového družstva.

Článok 42
Zrušovacie ustanovenia

Zrušujú sa Stanovy schválené dňa 11.05. 2012 v znení ich dodatkov.

Článok 43
Účinnosť stanov

- 1) Tieto Stanovy nadobúdajú účinnosť dňom 20.05.2013. Znenie týchto Stanov bolo odsúhlasené Zhromaždením delegátov dňa 17.05.2013.
- 2) Dňom nadobudnutia právnej účinnosti stanov a dodatkov k stanovám strácajú účinnosť tie ustanovenia vnútro družstevných predpisov, ktoré sú s nimi v rozpore. Vzťahy, ktoré nie sú upravené týmito Stanovami sa spravujú príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonného, Obchodného zákonného a ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov.



Ing. Alice Štrbová
predseda predstavenstva

Marta Luptáková
podpredseda predstavenstva