

Úplné znenie Stanov Stavebného bytového družstva Bratislava I. so zapracovanými zmenami Stanov družstva schválenými zhromaždením delegátov dňa 25.06.2015

**PRVÁ ČASŤ
ZÁKLADNÉ USTANOVENIA**

Článok 1

- (1) Obchodné meno: Stavebné bytové družstvo Bratislava I.
- (2) Sídlo: Palackého ul. č. 24, 811 02 Bratislava

Článok 2

- (1) Družstvo je právnickou osobou.
- (2) Družstvo je spoločenstvo neuzavretého počtu osôb, ktoré je založené s cieľom uspokojovať bytové potreby svojich členov a vykonávať správu, prevádzku a údržbu bytového fondu. V súvislosti s plnením svojho účelu družstvo vykonáva podnikateľskú činnosť v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi.

**DRUHÁ ČASŤ
PREDMET ČINNOSTI DRUŽSTVA**

Článok 3

- (1) Predmetom činnosti družstva je:
 - a) správa bytového a nebytového fondu a jeho údržba v rozsahu obstarávania služieb spojených so správou bytového a nebytového fondu.
 - b) poskytovanie a zabezpečovanie plnení spojených s nájmom bytu a plnení na základe osobitných dohôd,
 - c) prenajímanie nehnuteľností, bytov a nebytových priestorov vo vlastníctve družstva,
 - d) uzatváranie nájomných zmlúv k predmetu svojho vlastníctva a k majetku, ktorý má zverený do správy,
 - e) obstarávanie služieb spojených so správou nehnuteľností,
 - f) automatizované spracovanie dát,
 - g) vedenie účtovníctva,
 - h) inžinierska činnosť,
 - i) vykonávanie bytových a občianskych stavieb,
 - j) výkon, prípadne zabezpečenie opravy, rekonštrukcie a modernizácie bytov, spoločných a nebytových priestorov a iných stavieb,
 - k) nákup, predaj a sprostredkovanie tovarov v rozsahu voľnej živnosti
 - l) poskytovanie rozmnožovacích služieb,
 - m) výkon činnosti stavbyvedúceho,
 - n) výkon činnosti stavebného dozoru,
 - o) vykonávanie inžinierskych stavieb (vrátane vybavenia sídliskových celkov),
 - p) staviteľ - vykonávanie jednoduchých stavieb a poddodávok.

TRETIA ČASŤ ČLENSTVO V DRUŽSTVE

Článok 4

- (1) Členmi družstva môžu byť fyzické osoby a právnické osoby so sídlom na území SR.
- (2) Ak má člen, ktorý je fyzickou osobou, trvalý pobyt mimo územia SR, je povinný určiť si zástupcu na vybavovanie členských záležitostí s trvalým pobytom na území SR a jeho meno so splnomocnením oznámiť družstvu.
- (3) Za maloletého člena koná a robí právne úkony jeho zákonný zástupca alebo súdom ustanovený zástupca.

VZNIK ČLENSTVA A ZÁKLADNÝ ČLENSKÝ VKLAD

Článok 5

- (1) Členstvo v družstve vzniká prijatím za člena a zaplatením členského vkladu na základe písomnej členskej prihlášky žiadateľa dňom vydania rozhodnutia predstavenstva o prijatí za člena.
- (2) Členstvo v družstve nevzniká pred zaplatením základného členského vkladu
- (3) Základný členský vklad je 99,60 eur pre fyzickú osobu a 663,90 eur pre právnickú osobu, ktorý je zároveň základným členským vkladom zapisovaným do obchodného registra.
- (4) Fyzická osoba najneskôr pri doručení písomnej prihlášky preukáže družstvu zaplatenie základného členského vkladu vo výške 99,60 eur a zaplatenie zápisného vo výške 10 eur na účet družstva.
- (5) Právnická osoba najneskôr pri doručení prihlášky preukáže družstvu zaplatenie základného členského vkladu vo výške 663,90 eur a zaplatenie zápisného vo výške 70 eur.
- (6) Prevod členských práv a povinností fyzickej osoby na právnickú osobu je možný len v prípade, ak nadobúdateľ členských práv právnická osoba doplatí rozdiel základného členského vkladu medzi základným členským vkladom fyzickej osoby a právnickej osoby. Pri prevode členských práv a povinností právnickej osoby na fyzickú osobu družstvo vysporiada rozdiel zaplateného základného členského vkladu.
- (7) Prevodom družstevného bytu alebo nebytového priestoru do vlastníctva člena družstva - nájomcu družstevného bytu alebo nebytového priestoru podľa osobitného predpisu zaniká nárok člena družstva na vrátenie členského podielu a jeho členstvo v družstve končí, ak v lehote 30 dní po prevode vlastníctva nepožiadá o zotrvanie členstva a v tej istej lehote nezaplatí základný členský vklad.
- (8) Členstvo v družstve členov družstva - vlastníkov bytov, ktorým bol byt prevedený do vlastníctva pred prijatím tejto zmeny stanov a ktorí sú naďalej členmi družstva ku dnu prijatia tejto zmeny stanov, zostáva zachované so základným vkladom 9,95 eur aj po prijatí tejto zmeny stanov.

PRECHOD ČLENSTVA

Článok 6

- (1) Smrťou člena prechádza jeho členstvo v družstve na toho dediča, ktorému pripadne členský podiel.
- (2) Členstvo v družstve prechádza aj dňom vzniku nájmu družstevného bytu na základe dohody o výmene družstevného bytu.

SPOLOČNÉ ČLENSTVO MANŽELOV

Článok 7

- (1) Ak vznikne len jednému z manželov za trvania manželstva právo na uzavretie zmluvy o nájme družstevného bytu (nebytového priestoru), alebo prejde na neho členstvo a nájom bytu (nebytového priestoru) podľa čl. 6 ods. 2 Stanov, vznikne so spoločným nájmom bytu aj spoločné členstvo manželov v družstve. Z tohto členstva sú obaja manželia oprávnení a povinní spoločne a nerozdielne. Manželia majú ako spoloční členovia jeden hlas.
- (2) Spoločné členstvo manželov nevznikne, ak manželia trvale spolu nežijú.
- (3) Vznikom spoločného členstva manželov nezaniká to individuálne členstvo ktoréhokoľvek z nich, ktoré sa nepremenilo na spoločné členstvo. Existencia spoločného členstva manželov nevyklučuje vznik individuálneho členstva ktoréhokoľvek z nich v tom istom alebo inom bytovom družstve.

ĎALŠIE ČLENSTVO V DRUŽSTVE

Článok 8

- (1) Člen družstva, resp. spoloční členovia družstva môžu nadobudnúť ďalšie členstvo v družstve: dedením, prevodom členských práv a povinností, zlúčením alebo splynutím družstiev.
- (2) Členské práva a povinnosti z ďalšieho členstva v družstve nesmú byť v rozpore s ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ďalších právnych predpisov.

ZÁNİK SPOLOČNÉHO ČLENSTVA MANŽELOV

Článok 9

- (1) Spoločné členstvo manželov sa mení na individuálne členstvo jedného z nich alebo na individuálne členstvo každého z nich v prípade :
- a) smrti jedného z nich za trvania manželstva
 - b) dohodou rozvedených manželov
 - c) rozhodnutím súdu o tom, kto z rozvedených manželov bude ako člen družstva ďalej nájomcom družstevného bytu.
- (2) Individuálne členstvo jedného z manželov, spoločných nájomcov družstevného bytu (nebytového priestoru) sa výmenou družstevného bytu (nebytového priestoru) za trvania manželstva mení na spoločné členstvo manželov.
- (3) Individuálne členstvo nájomcu družstevného bytu (nebytového priestoru) sa prevodom členských práv a povinností na jedného z manželov za trvania manželstva mení na spoločné členstvo manželov.
- (4) Po smrti jedného z manželov, ak sa právo na družstevný byt nadobudlo za trvania manželstva, zostáva členom družstva pozostalý manžel/manželka a jemu patrí členský podiel. Ak zomrel manžel/manželka, ktorý nadobudol právo na družstevný byt pred uzavretím manželstva, prechádza jeho smrťou členstvo v družstve na toho dediča alebo dedičov, ktorému alebo ktorým pripadol členský podiel.

MAJETKOVÁ ÚČASŤ ČLENA V DRUŽSTVE

Článok 10

- (1) Členský podiel predstavuje mieru účasti člena na družstve. Jeho výška sa určuje podľa pomeru členského vkladu k základnému imaniu družstva. Každý člen môže mať v družstve len jeden členský podiel.

- (2) Člen sa môže zaviazat' na zaplatenie ďalšieho členského vkladu a k ďalšej majetkovej účasti na podnikaní družstva za podmienok, stanovených týmito stanovami.
- (3) Počas trvania členstva v družstve nemôže majetková účasť člena družstva klesnúť pod hodnotu základného členského vkladu.
- (4) Člen môže mať v družstve ďalšiu majetkovú účasť, ktorou sa podieľa na podnikaní družstva vo výške a za podmienok stanovených predstavenstvom družstva.
- (5) Ďalší členský vklad a ďalšia majetková účasť člena na podnikaní pozostáva z peňažného vkladu člena, ktorým sa podieľa na podnikaní.
- (6) Z ďalšieho členského vkladu a z ďalšej majetkovej účasti vzniká členovi nárok na podiel zo zisku vo výške, ktorá zodpovedá jeho podielu na podnikaní stanovenej v osobitnej zmluve medzi družstvom a členom. V prípade straty, ktorá družstvu vznikne v súvislosti s podnikateľskou činnosťou, sa člen podieľa na tejto strate podľa výšky jeho ďalšieho členského vkladu a ďalšej majetkovej účasti, na ktorú sa zaviazal.

ČLENSKÝ PODIEL

Článok 11

- (1) Členský podiel predstavuje majetkovú účasť člena na družstevnej bytovej výstavbe. Je tou časťou nákladov, ktorá nie je krytá štátnym príspevkom a úverom.
- (2) Členský podiel sa neodpisuje.
- (3) V prípade výstavby družstevných bytov sa bude pri určení výšky členského podielu postupovať v súlade s pravidlami určenými predstavenstvom a dohodnutými v zmluve o výstavbe družstevných bytov uzavretej medzi družstvom a členmi družstva - záujemcami o výstavbu družstevného bytu.
- (4) Členský podiel sa zhodnocuje o splatenú časť úveru poskytnutého bankou na výstavbu bytového domu.

ČLENSKÝ PODIEL UVOĽNENÉHO BYTU

Článok 12

- (1) Pri uzavretí nájomnej zmluvy uvoľneného bytu sa určí výška členského podielu nasledujúceho nájomcu čiastkou zodpovedajúcou všeobecnej hodnote členského podielu.
- (2) Prípadný rozdiel medzi výškou členského podielu doterajšieho nájomcu bytu a výškou členského podielu uhradeného nasledujúcim nájomcom sa zúčtuje v prospech nedeliteľného fondu.
- (3) Ak bola daná nájomcovi družstevného bytu výpoveď nájmu bytu z dôvodov uvedených v osobitnom zákone pre neplatenie nájomného a služieb spojených s nájmom družstevného bytu, môže družstvo na vyrovnanie tohto dlhu predat' byt formou dobrovoľnej dražby podľa osobitného zákona. Výnos z predaja sa použije na vyrovnanie tohto dlhu a prípadný rozdiel navyše sa zúčtuje v prospech nedeliteľného fondu. Najnižšia ponuka musí byť najmenej vo výške všeobecnej hodnoty členského podielu, ktorá sa používa pri dedení členstva spojeného s nájmom družstevného bytu.

ZÁNİK ČLENSTVA

Článok 13

- (1) Členstvo v družstve zaniká:
 - a) dohodou,
 - b) vystúpením,
 - c) smrťou člena, pokiaľ jeho členstvo neprejde na dediča,

- d) vylúčením,
- e) vyhlásením konkurzu na majetok člena,
- f) zamietnutím návrhu na vyhlásenie konkurzu pre nedostatok majetku člena,
- g) zánikom družstva.

DOHODA O ZÁNIKU ČLENSTVA

Článok 14

- (1) Ak sa družstvo a člen dohodnú na zániku členstva, členstvo zaniká dohodnutým dňom.
- (2) Dohodu o zániku členstva uzatvára družstvo a člen písomnou formou, inak je dohoda neplatná. Ak sú spoločnými členmi manželia, dohodu o zániku členstva uzatvárajú obaja manželia a družstvo.

ZÁNIK ČLENSTVA VYSTÚPENÍM

Článok 15

- (1) Člen môže z družstva vystúpiť. Členstvo zaniká uplynutím jednomesačnej lehoty, ktorá začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomného oznámenia o vystúpení.
- (2) 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 dôjsť. Túto skutočnosť musí oznámiť predstavenstvu do jedného týždňa po uznesení Zhromaždenia delegátov (ZD), ktorým sa rozhodlo o zlúčení, splynutí alebo rozdelení družstva.
- (3) Nárok na vyrovnací podiel člena, ktorého členstvo v družstve zaniklo vystúpením z družstva podľa ods. 1 tohto článku, je splatný uplynutím troch mesiacov od schválenia riadnej individuálnej účtovnej závierky za rok, v ktorom členstvo zaniklo.
- (4) Nárok na vyrovnávací podiel je povinný uhradiť členovi, ktorý z družstva vystúpil, podľa ods. 2 tohto článku právny nástupca družstva do jedného mesiaca odo dňa, keď na neho prešlo imanie družstva.
- (5) Oznámenie o vystúpení môže člen odvolať len písomne a so súhlasom družstva, počas plynutia lehoty podľa ods. 1 alebo ods. 2 tohto článku.

ZÁNIK ČLENSTVA SMRŤOU ČLENA

Článok 16

- (1) Smrťou člena zaniká jeho členstvo v družstve.
- (2) Ak zomrie člen a nejde o spoločné členstvo manželov, prechádza dňom smrti členstvo v družstve na dediča, ktorému pripadol základný členský vklad alebo členský podiel.
- (3) S prechodom členstva prechádza na dediča aj právo nájmu bytu alebo nebytového priestoru, alebo právo na uzavretie nájomnej zmluvy, ak bolo s prechádzajúcim členstvom zviazané.
- (4) Ak patrilo poručiťovi dva alebo viac členských podielov v tom istom družstve, môžu jednotlivé členské podiely pripadnúť rôznym dedičom. Tým sa poručiťovo členstvo premení dňom jeho smrti na dve alebo viac individuálnych členstiev.
- (5) Na účely dedičského konania sa určuje členský podiel poručiťa pre dedičov ako všeobecná hodnota členského podielu. To nemá vplyv na evidovanú účtovnú výšku členského podielu poručiťa, ktorá v účtovníctve družstva zostáva zachovaná.

(6) Ak poručiteľ mal v družstve ďalší členský vklad a ďalšiu majetkovú účasť na podnikaní družstva, družstvo vysporiada podiel na zisku s odvolaním sa na čl. 10 ods. 6 stanov družstva.

ZÁNİK ČLENSTVA VYLÚČENÍM

Článok 17

(1) Rozhodnutím predstavenstva môže byť vylúčený člen, ktorý:

- a) napriek výstrahe porušuje povinnosti člena družstva alebo si neplní členské povinnosti uložené stanovami, alebo internými predpismi,
- b) užíva družstevný majetok tak, že družstvu vzniká škoda,
- c) napriek výstrahe buď sám, lebo tí, ktorí s ním bývajú, porušujú domový poriadok alebo dobré mravy v dome,
- d) bol právoplatne odsúdený pre úmyselný trestný čin, ktorý spáchal proti družstvu alebo členovi družstva.

(2) Predstavenstvo môže rozhodnúť o vylúčení člena družstva v prípadoch uvedených v ods. 1 písm. a) až d) iba do troch mesiacov odo dňa, keď zistilo dôvod na vylúčenie, najneskôr však do jedného roka odo dňa, keď tento dôvod na vylúčenie vznikol.

(3) Ak je konanie člena družstva, v ktorom možno vidieť dôvod vylúčenia podľa ods. 1 písm. d) tohto článku stanov predmetom šetrenia iného orgánu, začína lehota troch mesiacov podľa ods. 2 tohto článku stanov dňom, kedy sa družstvo dozvedelo o výsledku tohto šetrenia.

(4) Rozhodnutie predstavenstva o vylúčení sa musí členovi doručiť do vlastných rúk. Rozhodnutie musí obsahovať výrok a poučenie o práve podať proti rozhodnutiu odvolanie.

(5) V rozhodnutí musí byť uvedený dôvod vylúčenia z členstva, ktorý sa nemôže dodatočne meniť. Členstvo zaniká dňom, keď rozhodnutie o vylúčení nadobudlo právoplatnosť.

(6) Proti rozhodnutiu o vylúčení má člen právo podať odvolanie do 15 dní odo dňa doručenia písomného rozhodnutia. O odvolaní môže rozhodnúť predstavenstvo samo, ak odvolaniu v plnom rozsahu vyhovie. Inak o odvolaní rozhodne zhromaždenie delegátov.

(7) Súd na návrh člena, ktorého sa rozhodnutie týka, vyhlási rozhodnutie zhromaždenia delegátov za neplatné, ak je v rozpore so všeobecne záväznými právnymi predpismi alebo týmito stanovami.

ZÁNİK ČLENSTVA PRI LIKVIDÁCIÍ DRUŽSTVA

Článok 18

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

ZÁNİK SPOLOČNÉHO ČLENSTVA MANŽELOV

Článok 19

(1) Spoločné členstvo manželov v družstve sa môže zmeniť na individuálne členstvo, niektorého z nich, spôsobom uvedeným v čl. 9 týchto stanov.

(2) Spoločné členstvo manželov v družstve zaniká :

- a) smrťou jedného z manželov,
- b) dohodou manželov a družstva v súlade so zákonom,
- c) vystúpením,
- d) vylúčením,
- e) vyhlásením konkurzu na majetok člena (Bezpodielové spoluvlastníctvo manželov – BSM)
- f) zamietnutím návrhu na vyhlásenie konkurzu pre nedostatok majetku člena,
- g) zánikom družstva.

- (3) Po rozvode manželstva môžu bývalí manželia, ako spoloční členovia, uzavrieť písomnú dohodu o zániku spoločného členstva v družstve a zároveň určia, ktorý z nich ostane výlučným členom družstva a nájomcom bytu.
- (4) Ak nadobudol právo na uzavretie zmluvy o nájme 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.
- (5) Ak sa manželia po rozvode manželstva nedohodnú o nájme bytu, na návrh jedného z nich súd rozhodne, že sa ruší právo spoločného nájmu. Zároveň určí, kto z nich bude ako člen družstva ďalej nájomcom bytu.
- (6) Na zánik spoločného členstva manželov v družstve sa vzťahujú primerané ustanovenia o vylúčení, vystúpení člena a o zániku družstva.

MAJETKOVÉ VYSPORIADANIE

Článok 20

- (1) Pri zániku členstva za trvania družstva má doterajší člen nárok na vyrovnací podiel.
- (2) Výška vyrovnacieho podielu sa rovná hodnote základného členského vkladu člena družstva.
- (3) U člena družstva, ktorý nie je zároveň nájomcom družstevného bytu (nebytvajúci člen) sa vyrovnací podiel rovná výplata základného členského vkladu. Pri zániku členstva člena družstva nájomcu družstevného bytu (nebytového priestoru) sa vyrovnací podiel rovná výplata členského podielu zhodnoteného o členom splatenú časť úveru.
- (4) Pri zániku členstva vlastníka (spoluvlastníkov) bytu (nebytového priestoru) vzniká doterajšiemu členovi nárok na vyrovnací podiel, len ak po prevode bytu (nebytového priestoru) do jeho vlastníctva zaplatil družstvu základný členský vklad. V takomto prípade sa vyrovnací podiel rovná výplata ním zaplateného základného členského vkladu.
- (5) Výplata vyrovnacieho podielu je viazaná u bývajúceho člena na uvoľnenie družstevného bytu (nebytového priestoru). U vlastníka a nebyvajúceho člena je výplata vyrovnacieho podielu viazaná na zánik členstva.
- (6) Okrem nároku na výplatu vyrovnacieho podielu nemá bývalý člen alebo jeho dediči z dôvodu zániku členstva nárok na akúkoľvek inú časť majetku družstva. Výplata vyrovnacieho podielu je viazaná u bývajúceho člena na uvoľnenie družstevného bytu (nebytového priestoru). U vlastníka a nebyvajúceho člena je výplata vyrovnacieho podielu viazaná na zánik členstva.
- (7) Pri výplate vyrovnacieho podielu započíta družstvo svoje splatné pohľadávky voči bývalému členovi. Okrem nároku na výplatu vyrovnacieho podielu nemá bývalý člen alebo jeho dediči z dôvodu zániku členstva nárok na akúkoľvek inú časť majetku družstva.
- (8) Zánikom členstva v družstve v dôsledku prevodu členských práv a povinností alebo schválením výmeny bytu nevzniká doterajšiemu členovi voči družstvu nárok na vyrovnací podiel. Vzájomné nároky si účastníci prevodu alebo výmeny bytu vyrovnajú navzájom medzi sebou
- (9) Pri zániku členstva v družstve pri prevode bytu do vlastníctva nájomcu nevzniká nárok na majetkové vyrovnanie z titulu zániku členstva.

ČLENSKÁ EVIDENCIA

Článok 21

(1) Družstvo vedie zoznam všetkých svojich členov. Do zoznamu sa zapisuje okrem obchodného mena, IČO a sídla právnickej osoby, alebo mena a priezviska, dátumu narodenia a bydliska fyzickej osoby aj výška jej členského vkladu (základného vkladu a ďalšieho vkladu) a výška, v ktorej bol splatený s dátumom úhrady, ako aj prípadné splnomocnenia na zastupovanie člena s trvalým pobytom mimo územia SR. Do zoznamu sa bez zbytočného odkladu vyznačia všetky zmeny evidovaných skutočností.

(2) Predstavenstvo umožní každému, kto osvedčí právny záujem, aby do zoznamu nahliadol. Člen družstva má právo do zoznamu nahliadať a družstvo je povinné na žiadosť člena vydať mu osvedčenie o členstve a o obsahu jeho zápisu v zozname.

PRÁVA A POVINNOSTI ČLENA DRUŽSTVA

Článok 22

(1) Člen družstva má právo najmä:

- a) zúčastňovať sa osobne na rokovaní a rozhodovaní členskej schôdze samosprávy a prostredníctvom zvoleného delegáta na rokovaní a rozhodovaní zhromaždenia delegátov,
- b) voliť a byť volený do orgánov družstva, ak má 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 a obracať sa na orgány družstva s podnetmi, pripomienkami alebo sťažnosťami týkajúcimi sa činnosti družstva a byť informovaný o ich vybavení,
- e) na pridelenie konkrétne určeného bytu (nebytového priestoru), ak na výzvu družstva zaplatí členský podiel vo výške a v lehote určenej družstvom. Člen má právo na vydanie rozhodnutia o pridelení bytu v lehote 30 dní po vzniku práva na pridelenie bytu (nebytového priestoru),
- f) na uzavretie zmluvy o nájme družstevného bytu (nebytového priestoru) na základe rozhodnutia o pridelení družstevného bytu (nebytového priestoru), vydaného príslušným orgánom družstva, na základe prevodu členských práv a povinností, s ktorými je spojený nájom družstevného bytu, alebo na základe dohody o výmene bytu,
- g) vyžiadať si riadnu individuálnu účtovnú závierku a mimoriadnu individuálnu účtovnú závierku a návrh na rozdelenie zisku na nahliadnutie,
- h) pri skončení členstva za trvania družstva na vrátenie výplaty vyrovnacieho podielu v lehote do troch mesiacov po schválení riadnej individuálnej účtovnej závierky za rok, v ktorom členstvo zaniklo,

(2) Člen je povinný:

- a) dodržiavať stanovy a plniť uznesenia orgánov družstva,
- b) zaplatiť členský podiel v určenej výške a v lehote,
- c) hradiť poplatky za úkony vo výške určenej predstavenstvom,
- d) uzavrieť nájomnú zmluvu v lehote určenej družstvom, v prípade omeškania takto vzniknutú škodu družstvu nahradiť,
- e) oznamovať družstvu včas najneskôr do 30 dní odo dňa, kedy zmeny nastali, všetky zmeny týkajúce sa člena a príslušníkov jeho domácnosti, ktoré sú podstatné pre vedenie členskej a bytovej evidencie a rozúčtovanie plnení poskytovaných s užívaním bytu (nebytového priestoru),
- f) požiadať predstavenstvo o súhlas na uzavretie zmluvy o podnájme bytu, resp. jeho časti, ak je byt vo vlastníctve družstva a člen družstva je jeho nájomcom,
- g) dodržiavať domový poriadok,

h) platiť úhrady za užívanie bytu a nebytového priestoru vrátane nájomného.

(3) Práva a povinnosti vyplývajúce z nájmu (nebytového priestoru) sú upravené v zmluve o nájme bytu (nebytového priestoru) a príslušným právnym predpisom.

ČLENSTVO V DRUŽSTVE PRI SÚČASNOM VLASTNÍCTVE BYTU (NEBYTOVÉHO PRIESTORU)

Článok 23

(1) Člen, ktorý v súlade s právnymi predpismi nadobudol vlastníctvo k družstevnému bytu (nebytovému priestoru) v bytovom dome v správe družstva má práva a povinnosti uvedené v týchto stanovách a ďalej má práva a povinnosti ako člen nájomca družstevného bytu s výnimkou ustanovení čl. 22 ods. 1. písm. e) a f) a čl. 22 ods. 2 písm. b), d) a f) a tých práv a povinností, ktoré sú obsahom nájomného vzťahu.

(2) Pokiaľ sa v týchto stanovách hovorí o nájmomnom, u člena – vlastníka bytu (nebytového priestoru) v bytovom dome v správe družstva to znamená povinnosť platiť náklady na správu a prevádzku bytu a domu.

(3) Ďalšie práva a povinnosti člena - vlastníka bytu v správe družstva, sú dohodnuté v zmluve o výkone správy.

ŠTVRTÁ ČASŤ NÁJOM DRUŽSTEVNÉHO BYTU (NEBYTOVÉHO PRIESTORU)

Článok 24

Pridelovanie bytov

(1) Predstavenstvo prideli bytovú náhradu v prípadoch ukončenia nájomného pomeru z dôvodu uvedeného v osobitnom zákone, pokiaľ podľa osobitného zákona na bytovú náhradu vznikne nárok. Proti tomuto rozhodnutiu predstavenstva nie je prípustné odvolanie. Rozhodnutie nadobúda platnosť dňom doručenia do vlastných rúk.

(2) Predstavenstvo prideli byt, v ktorom zanikol nájomcovi nájomný pomer z dôvodov uvedených v osobitnom zákone, ak tento nebol realizovaný na úhradu dlhov formou dobrovoľnej dražby, podľa zásad schválených predstavenstvom.

(3) Pred pridelením bytu predstavenstvo písomne vyzve člena na zaplatenie členského podielu podľa čl. 12 týchto stanov. Lehotu stanoví najmenej pätnásť dní od doručenia výzvy doporučeným listom.

(4) Ak nesplatí člen v stanovenej lehote členský podiel podľa ods. 1 tohto článku stanov, alebo písomne odmietne pridelenie bytu, predstavenstvo mu byt neprideli.

ZMENA ROZHODNUTIA O PRIDELENÍ BYTU

Článok 25

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

ZRUŠENIE ROZHODNUTIA O PRIDELENÍ BYTU

Článok 26

(1) Predstavenstvo môže zrušiť svoje právoplatné rozhodnutie o pridelení bytu (nebytového priestoru) v prípadoch, keď :

- a) člen odmietol uzavrieť bez vážnych dôvodov zmluvu o nájme družstevného bytu (nebytového priestoru),
 - b) ak na základe rozhodnutia súdu alebo iného orgánu nie je možné zmluvu o nájme družstevného bytu (nebytového priestoru) uzavrieť.
- (2) Rozhodnutie o zrušení právoplatného rozhodnutia o pridelení bytu (nebytového priestoru) musí byť členovi doručené do vlastných rúk. Proti rozhodnutiu podľa ods. 1 tohto článku zmluvy sa môže člen odvolať. Odvolanie má odkladný účinok.
- (3) V prípade zrušenia rozhodnutia podľa ods. 1 tohto článku stanov vzniká členovi nárok na majetkové vysporiadanie podľa čl. 20 týchto stanov.

VZNIK NÁJMU DRUŽSTEVNÉHO BYTU

Článok 27

- (1) Nájom družstevného bytu (nebytového priestoru) vzniká nájomnou zmluvou, ktorou družstvo (prenajímateľ) prenecháva nájomcovi do užívania družstevný byt (nebytový priestor). Nájom družstevného bytu sa uzatvára na dobu neurčitú a v prípade rozhodnutia predstavenstva sa môže uzavrieť aj na dobu určitú.
- (2) Členovi vznikne právo na uzavretie nájomnej zmluvy:
- a) na základe rozhodnutia o pridelení družstevného bytu (nebytového priestoru), vydaného príslušným orgánom družstva,
 - b) prevodom členských práv a povinností, ak je súčasťou týchto práv a povinností aj nájom družstevného bytu (nebytového priestoru) ,
 - c) na základe dohody o výmene družstevného bytu,
 - d) rozhodnutím súdu.
- (3) Nájomná zmluva musí obsahovať označenie predmetu a rozsah užívania, výšku mesačných platieb a spôsob výpočtu úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu. Zmluva by mala obsahovať opis príslušenstva a opis stavu bytu. Ak sa nájomná zmluva neuzatvorila písomne, vyhotoví sa o jej obsahu zápisnica.

PRÁVA A POVINNOSTI NÁJOMCU Z NÁJMU BYTU

Článok 28

- (1) S členom – nájomcom družstevného bytu a s manželmi - spoločnými nájomcami družstevného bytu 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 spoločné zariadenia domu, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s nájomom bytu.
- (3) Nájomca je povinný pri výkone svojich nájomných práv dbať o to, aby jeho konaním v dome bol zabezpečený nerušený výkon nájomných práv ostatných nájomcov a nerušený výkon spoluvlastníckych práv ostatných vlastníkov bytov v dome.
- (4) Nájomca je povinný umožniť poverenému zástupcovi družstva po predchádzajúcom oznámení zistenie technického stavu bytu (nebytového priestoru) a umožniť mu odpočet meraných hodnôt na meračoch umiestnených v byte (nebytovom priestore).
- (5) Nájomca je povinný odstrániť nedostatky a poškodenia, ktoré spôsobil v dome sám alebo tí, ktorí s ním byt užívajú. Ak sa tak nestane, družstvo má právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu nedostatky a poškodenia odstrániť a požadovať od neho náhradu účelné vynaložených nákladov.

(6) Nájomca nesmie bez súhlasu družstva vykonať v byte stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny, a to ani na svoje náklady. Ustanovenia osobitných predpisov tým nie sú dotknuté. Nájomca nesmie bez súhlasu družstva prenajatý byt prenechať do podnájmu inej osobe.

(7) Nájomca je povinný vykonať v byte drobné opravy a jeho údržbu na vlastné náklady. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu nahlásiť družstvu potreby tých opráv v byte, ktoré má znášať družstvo a umožniť mu ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikne. (§ 692 Občianskeho zákonníka).

(8) Nájomca je povinný chrániť družstevný majetok, dodržiavať domový poriadok, predpisy o požiarnej ochrane a riadne užívať a udržiavať byt (nebytový priestor), ako aj spoločné priestory, spoločné zariadenia domu a riadne požívať plnenia spojené s užívaním bytu (nebytového priestoru).

PRÁVA A POVINNOSTI PRENAJÍMATELA Z NÁJMU BYTU

Článok 29

(1) Družstvo je povinné zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom bytu.

(2) Družstvo je povinné odstrániť nedostatky brániace riadnemu užívaniu prenajatého bytu. Ak družstvo nesplní svoju povinnosť odstrániť nedostatky, brániace riadnemu užívaniu bytu alebo ohrozujúce výkon práva nájomcu, má tento právo po predchádzajúcom upozornení družstva nedostatky v nevyhnutnej miere odstrániť a požadovať od družstva náhradu účelne vynaložených nákladov. Právo na náhradu musí v družstve uplatniť bez zbytočného odkladu. Ak sa právo neuplatní do šiestich mesiacov od odstránenia nedostatkov, právo zanikne.

(3) Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie opráv a bežnú údržbu bytu, družstvo má právo urobiť tak po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady a vyžadovať od nájomcu náhradu vynaložených nákladov.

(4) Družstvo je oprávnené vykonávať stavebné úpravy bytu a iné podstatné zmeny v byte len so súhlasom nájomcu. Tento súhlas možno odoprieť len z vážnych dôvodov. Ak družstvo vykoná také úpravy na príkaz príslušného orgánu štátnej správy na náklady nájomcu, je nájomca povinný ich vykonanie umožniť, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.

NÁJOMNÉ A ÚHRADA ZA PLNENIA SPOJENÉ S UŽÍVANÍM BYTU

Článok 30

(1) Člen družstva - nájomca bytu (nebytového priestoru) je povinný platiť nájomné a úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu vo výške, ktorá musí pokrývať všetky náklady vynaložené družstvom na daný byt, jeho prevádzku a správu a na správu spoločných častí a spoločných zariadení domu, v ktorom sa byt nachádza.

(2) Vo výške nájomného sú vyčíslené najmä:

a) čiastka investičného úveru poskytnutého družstvu peňažným ústavom na výstavbu domu a úrok k tomuto úveru (ďalej len anuita) pripadajúca na nájomcom užívaný byt,

b) preddavky – záloha na plnenia poskytované s užívaním bytu,

c) príspevky do fondu prevádzky, údržby a opráv vo výške určenej vlastníckmi bytov a nebytových priestorov v dome podľa osobitného zákona

d) úhrada nákladov na správu domu,

e) iné.

(3) Družstvo určí výšku mesačného nájomného ako preddavok a výšku záloh na plnenia poskytované v súvislosti s užívaním bytu, ktorý je člen povinný zaplatiť mesačné vopred do 25. dňa mesiaca, predchádzajúceho mesiacu, za ktorý sa nájom poukazuje.

- (4) Ak nájomca nezaplatí mesačné nájomné podľa ods. 3 tohto článku stanov, do piatich dní po jeho splatnosti, je povinný zaplatiť družstvu úrok z omeškania podľa osobitného právneho predpisu.
- (5) Družstvo je povinné nájomcovi vyúčtovať zaplatené preddavky so skutočnými nákladmi vynaloženými družstvom za kalendárny rok, najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka.
- (6) Vyúčtovanie je družstvo povinné doručiť nájomcovi do vlastných rúk. Proti vyúčtovaniu môže nájomca v lehote do 30 dní podať reklamáciu na družstvo.
- (7) Preplatok vykázaný vyúčtovaním podľa ods. 5 vráti družstvo nájomcovi najneskôr v lehote 30 dní po doručení vyúčtovania, pokiaľ nedôjde k inej dohode. V tej istej lehote je nájomca povinný zaplatiť družstvu vyúčtovaním vykázaný nedoplatok.
- (8) Ak nájomca vykázaný nedoplatok nezaplatí do 5 dní po jeho splatnosti, je povinný zaplatiť úrok z omeškania podľa osobitného predpisu.
- (9) Nájomca je oprávnený vykázaný preplatok kompenzovať s mesačnými preddavkami nájomného.

SPOLOČNÝ NÁJOM DRUŽSTEVNÉHO BYTU MANŽELMI **Článok 31**

- (1) Ak sa za trvania manželstva manželia alebo jeden z nich stane nájomcom bytu, vznikne im spoločný nájom bytu manželmi.
- (2) Ak sa niektorý z manželov stal nájomcom bytu pred uzavretím manželstva, vznikne uzavretím manželstva spoločný nájom bytu manželmi.
- (3) Ustanovenia ods. 1 a 2 tohto článku neplatia, ak manželia spolu trvale nežijú.
- (4) Spoločný nájom bytu vznikne aj vtedy, ak vzniklo pred uzavretím manželstva právo na uzavretie zmluvy o nájme bytu.
- (5) Bežné veci týkajúce sa spoločného nájmu bytu môže vybavovať každý z manželov. V členských veciach je potrebný súhlas oboch manželov, inak je právny úkon neplatný. Z právnych úkonov, ktoré sa týkajú spoločného nájmu bytu sú obaja manželia oprávnení a povinní spoločne a nerozdielne.

ZÁNİK SPOLOČNÉHO NÁJMU BYTU MANŽELMI **Článok 32**

- (1) Právo spoločného nájmu družstevného bytu zanikne:
- a. rozvodom manželstva v prípade, ak nevzniklo spoločné členstvo manželov v družstve
 - b. dohodou rozvedených manželov – spoločných členov družstva, prípadne rozhodnutím súdu o zrušení spoločného nájmu družstevného bytu
 - c. smrťou jedného z manželov
 - d. zánikom nájmu družstevného bytu podľa čl. 35 stanov.
- (2) Ak nevzniklo spoločné členstvo manželov v družstve, právo užívať družstevný byt po rozvode manželstva má ten z manželov, ktorý je členom družstva.
- (3) Ak vzniklo manželom spoločné členstvo manželov v družstve, zostáva členom družstva s právom užívať družstevný byt ten z rozvedených manželov, ktorý bol určený ich dohodou. V prípade, že nedôjde k dohode medzi rozvedenými manželmi, rozhodne na návrh niektorého z nich súd o zrušení spoločného nájmu družstevného bytu manželmi a o tom, kto z nich bude ako člen družstva ďalej nájomcom družstevného bytu.
- (4) Ak zomrie manžel a manželia neboli spoločnými členmi družstva, prechádza členstvo v družstve a nájom družstevného bytu na dediča, ktorému pripadol členský podiel. Ak zomrie jeden z manželov a manželia boli spoločnými členmi družstva, zostáva členom a jediným nájomcom družstevného bytu pozostalý manžel/manželka.

PODNÁJOM BYTU

Článok 33

- (1) Nájomca bytu môže byť alebo jeho časť prenechať do podnájmu na základe zmluvy po predchádzajúcom udelení súhlasu predstavenstvom.
- (2) V zmluve sa zmluvné strany dohodnú o čase trvania podnájmu a určia sa ďalšie podmienky skončenia podnájmu. Družstvo nie je účastníkom zmluvy o podnájme.
- (3) Po skončení podnájmu podnájomník nemá právo na náhradný podnájom.
- (4) Ak bol podnájom dojednaný na určitý čas, skončí sa podnájom uplynutím tohto času.

VÝMENA BYTU

Článok 34

- (1) Nájomca bytu môže so súhlasom družstva uzavrieť dohodu o výmene bytu. Súhlas aj dohoda musia mať písomnú formu. Dohoda musí obsahovať dohodu účastníkov výmeny o prevode členských práv a povinností. Ak dohoda spĺňa náležitosti upravené týmito stanovami, družstvo udelí svoj súhlas na výmenu.
- (2) Nadobúdateľovi práva nájmu k bytu vznikne právo na uzavretie nájomnej zmluvy po vysporiadaní členstva v družstve.
- (3) Ak ide o výmenu bytov v tom istom družstve, nadobudne dohoda účinnosť dňom, keď nadobudne právoplatnosť rozhodnutie družstva, ktorým bol udelený súhlas. Ak ide o výmenu bytov v rôznych družstvách alebo o výmenu bytu za byt iný ako družstevný, nadobúda dohoda účinnosť dňom, keď nadobudne právoplatnosť rozhodnutie posledného orgánu príslušného na udelenie súhlasu.
- (4) Práva a povinnosti z výmeny bytu nastanú dňom uzavretia nájomnej zmluvy.
- (5) Právo na splnenie dohody o výmene bytov sa musí uplatniť na súde do troch mesiacov odo dňa, keď bol k dohode udelený súhlas, inak právo zanikne.
- (6) Ak dodatočne nastanú u niektorého z účastníkov také závažné dôvody, že nemožno splnenie dohody o výmene od neho spravodlivo požadovať, môže od dohody odstúpiť. Musí tak urobiť bez zbytočného odkladu. Povinnosť na náhradu škody tým nie je dotknutá.

ZÁNİK NÁJMU DRUŽSTEVNÉHO BYTU

Článok 35

- (1) Nájom družstevného bytu zaniká:
 - a. zánikom členstva nájomcu družstevného bytu v družstve
 - b. písomnou dohodou medzi družstvom a členom – nájomcom družstevného bytu dňom určeným v dohode
 - c. písomnou výpoveďou nájmu družstevného bytu. Ak bola daná písomná výpoveď, nájom sa skončí uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď nájmu. V prípade, ak je nájomca v čase doručenia výpovede nájmu v hmotnej núdzi predlžuje sa výpovedná lehota na deväť mesiacov. Nájomca musí hmotnú núdzu preukázať družstvu do skončenia riadnej výpovednej doby. (3 mesiace)
 - d. ak bol nájom dojednaný na určitý čas, nájom zanikne uplynutím dohodnutého času.

VÝPOVEĎ NÁJMU BYTU

Článok 36

- (1) Družstvo môže dať výpoveď z nájmu členovi družstva – nájomcovi družstevného bytu len z dôvodov uvedených v ustanovení § 711, ods. 1., písm. c),d),e) a g) Občianskeho zákonníka.
- (2) Dôvod výpovede sa musí vo výpovedi skutkovo vymedziť tak, aby ho nebolo možné zameniť s iným dôvodom, inak je výpoveď neplatná. Dôvod výpovede sa nemôže dodatočne meniť.
- (3) Výpoveď podľa § 711 ods. 1 písm. e) je neplatná, ak družstvo nepriložilo k výpovedi listinu, ktorá preukazuje dôvod výpovede.
- (4) Ak nájomca, ktorý je v hmotnej núdzi z objektívnych dôvodov, pred uplynutím výpovednej doby zaplatí družstvu dlžné nájomné a úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu, alebo sa dohodne s družstvom na spôsobe jeho úhrady, rozumie sa tým, že dôvod výpovede zanikol.

NÁJOM A PODNÁJOM NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

Článok 37

- (1) O nájme nebytových priestorov financovaných z prostriedkov členov družstva (garáž, ateliér) platia primerane ustanovenia o nájme bytu. Ak ide o nájom nebytových priestorov, ktoré sú však určené na výkon povolania len jedného z manželov, právo spoločného nájmu manželmi nevznikne.
- (2) Nájom a podnájom nebytových priestorov postavených bez finančnej účasti členov upravuje osobitný predpis zákon č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

ZLÚČENIE A ROZDELENIE BYTOV

Článok 38

- (1) Byt možno zlúčiť so susedným bytom, resp. rozdeliť na dva byty len so súhlasom predstavenstva družstva.
- (2) Predstavenstvo žiadosti o zlúčenie, resp. rozdelenie bytu vyhovie vtedy, ak sa ním dosiahne účelnejšie využitie bytu a nie je potrebné poskytnúť bytovú náhradu.
- (3) Súhlas predstavenstva družstva so zlúčením alebo rozdelením bytu nenahrádza povolenie príslušného orgánu štátnej správy alebo miestnej správy, ktoré je potrebné podľa osobitných predpisov. Po obdržaní súhlasu predstavenstva musí žiadateľ postupovať podľa osobitného právneho predpisu. (Stavebný zákon).
- (4) Predstavenstvo súčasne rozdelí náklady a zdroje financovania týchto bytov a určí výšku členských podielov ako aj zostatok nesplateného investičného úveru s úrokmi pripadajúcimi na príslušné byty. Všetky náklady spojené s rozdelením a zlúčením bytov hradí žiadateľ.

VYUŽITIE BYTU NA INÉ ÚČELY AKO NA BÝVANIE

Článok 39

- (1) Byt alebo jeho časť môže nájomca bytu alebo člen spoločnej domácnosti využívať dočasne na iné účely ako na bývanie len so súhlasom predstavenstva po predchádzajúcom vyjadrení vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.
- (2) O trvalom využití bytu na iné účely ako na bývanie rozhoduje predstavenstvo. Podmienky vyňatia bytu z bytového fondu upravuje osobitný predpis.

PIATA ČASŤ

Článok 40

(1) Zmluvy alebo dohody uzatvárané členom družstva v zmysle týchto stanov s inými fyzickými osobami musia byť opatrené úradne overenými podpismi účastníkov. To isté platí aj o podpísaní písomného oznámenia o prevode členských práv a povinností spojených s členstvom v družstve a písomného súhlasu nadobúdateľa členstva.

ŠIESTA ČASŤ

ORGÁNY DRUŽSTVA

Článok 41

(1) Orgány družstva sú:

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

Článok 42

(1) Do orgánov družstva môžu byť volení len členovia družstva a zástupcovia právnických osôb členov družstva starší ako 18 rokov, plne spôsobilí na právne úkony a s minimálnou dĺžkou členstva v družstve 5 rokov.

(2) Právnickú osobu v orgánoch družstva môže zastupovať iba osoba splnomocnená štatutárnym orgánom tejto právnickej osoby v súlade s platným výpisom z obchodného registra.

(3) Všetci členovia v orgánoch družstva majú rovnaké práva a povinnosti. Pri hlasovaní má každý člen orgánu jeden hlas.

Článok 43

(1) Orgány družstva sú spôsobilé uznávať sa, ak je prítomná nadpolovičná väčšina ich členov, pokiaľ stanovy neurčia inak. Uznesenie je prijaté, ak zaň hlasovala nadpolovičná väčšina prítomných, pokiaľ stanovy neurčujú inak.

(2) Právnickú osobu v orgánoch družstva môže zastupovať iba osoba splnomocnená štatutárnym orgánom tejto právnickej osoby v súlade s platným výpisom z obchodného registra.

(3) Všetci členovia orgánov družstva majú rovnaké práva a povinnosti. Pri hlasovaní má každý člen orgánu jeden hlas.

Článok 44

(1) Funkčné obdobie orgánov družstva je päť rokov.

(2) Členovia orgánu môžu byť opätovne volení.

POVINNOSTI ČLENA ORGÁNU DRUŽSTVA

Článok 45

(1) Člen orgánu družstva je povinný:

- a) vykonávať svoju funkciu svedomito a plniť zverené úlohy,
- b) dodržiavať stanovy a právne predpisy,
- c) zachovávať mlčanlivosť o skutočnostiach, o ktorých sa dozvedel pri výkone funkcie, a tieto nezneužívať,
- d) dodržiavať prijaté uznesenia orgánu družstva, ktorého je členom, ako aj orgánov družstva, ktorým zodpovedá za svoju činnosť,
- e) zúčastňovať sa na rokovaníach orgánu družstva, do ktorého bol zvolený,
- f) písomne oznámiť orgánu družstva všetky skutočnosti podľa čl. 48 týchto stanov,
- g) nekonať v rozpore s oprávnenými záujmami družstva.

(2) Zástupcovia právnických osôb, ktorí sú členmi orgánu družstva, majú rovnakú zodpovednosť, akoby boli členmi týchto orgánov osobne. Za ich záväzky z tejto zodpovednosti ručí právnická osoba, ktorá ich splnomocnila.

Článok 46

(1) 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 zhromaždenie delegátov nerozhodlo o jeho vylúčení. Iná osoba ako člen družstva, ktorý žalobu podal, alebo ním splnomocnená osoba nemôže v súdnom konaní robiť úkony za družstvo alebo v jeho mene.

(2) Členovia družstva, ktorí uplatnia v mene družstva nároky podľa odseku 1 tohto článku, sú povinní znášať trovy súdneho konania za družstvo. Ak je družstvu priznaná náhrada za trovy konania, ten, ktorému bola uložená náhrada týchto trov, je povinný uhradiť ju členovi družstva, ktorý uplatňoval nároky za družstvo.

Článok 47

(1) Ak člen orgánu družstva porušuje svoje povinnosti alebo si neplní riadne svoju funkciu, môže ho pred uplynutím funkčného obdobia odvolať orgán, ktorý ho zvolil a dňom účinnosti tohto rozhodnutia môže povolať náhradníka podľa vopred stanoveného poradia.

(2) Ak sa člen predstavenstva nezúčastní viac ako jednej tretiny zasadnutí v kalendárnom roku alebo v čase medzi zasadaniami ZD, môže ktorýkoľvek orgán družstva alebo predseda družstva navrhnúť jeho odvolanie.

(3) Člen družstva, ktorý je do svojej funkcie zvolený, môže z funkcie odstúpiť. Svoje písomné rozhodnutie je povinný doručiť orgánu, ktorého je členom. Výkon funkcie sa skončí dňom, keď odstúpenie prerokoval orgán, ktorého je členom. Príslušný orgán musí prerokovať odstúpenie člena na svojom najbližšom zasadnutí potom, čo sa o odstúpení dozvedel, najneskôr však do troch mesiacov. Po márnom uplynutí tejto lehoty členstvo v orgáne zanikne a odstúpenie sa berie len na vedomie.

(4) Členstvo v orgáne družstva zaniká smrťou člena alebo zánikom právnickej osoby, ktorá je členom družstva.

(5) Členstvo v orgáne družstva zaniká aj vtedy, keď člen Predstavenstva alebo Kontrolnej komisie počas trvania výkonu svojej funkcie začne vykonávať podnikateľskú činnosť s obdobným predmetom činnosti v zmysle príslušných ustanovení Obchodného zákonníka resp. Živnostenského zákona. Na takto uvoľnené miesto nastupuje zvolený náhradník.

(6) Členom orgánu družstva sa za výkon funkcie priznáva odmena podľa zásad schválených predstavenstvom družstva v rámci schváleného rozpočtu.

Článok 48

- (1) Funkcie člena predstavenstva a člena kontrolnej komisie sú navzájom nezlučiteľné.
- (2) Členovia predstavenstva a kontrolnej komisie družstva nesmú byť podnikateľmi ani členmi štatutárnych a dozorných orgánov právnických osôb s obdobným predmetom činnosti.
- (3) Členovia týchto orgánov nesmú byť medzi sebou manželmi, druhom a družkou, príbuznými v priamom rade, súrodencami, príslušníkmi spoločnej domácnosti, ani spoločnými nájomcami.

Článok 49

- (1) V orgánoch družstva sa hlasuje verejne. Na tajnom hlasovaní sa môže v jednotlivých prípadoch uznieť rokujúci orgán.
- (2) V predstavenstve a v kontrolnej komisii uznesenie možno prijať aj písomným hlasovaním. Návrh uznesenia musí byť doručený všetkým členom orgánu s uvedením lehoty na vyjadrenie sa k návrhu. Pre tento prípad sa hlasujúci pokladajú za prítomných, (ďalej len prijímanie rozhodnutí „per rollam“). Na najbližšom zasadnutí orgánu, ktorý rozhodnutie „per rollam“ prijal, bude toto rozhodnutie zaknihované do zápisnice z jeho zasadnutia.

Článok 50

- (1) Orgány družstva rokujú o záležitostiach, ktoré boli uvedené na pozvánke na rokovanie, prípadne o záležitostiach, na prejednávaní ktorých sa orgán družstva uzniesol i dodatočne, pokiaľ stanovy neurčujú inak.
- (2) Rokovanie orgánu spočíva v prednesení podnetu na rokovanie, v rozprave a spravidla je zakončené prijatím uznesenia. Rokovanie sa vedie tak, aby bol zistený skutočný stav vecí.

Článok 51

- (1) O každej schôdzi orgánu sa vyhotovuje zápisnica, ktorá musí obsahovať:
 - a) dátum a miesto rokovania orgánu,
 - b) prijaté uznesenia,
 - c) neprijaté námietky členov orgánu, ktorí požiadali o ich zaprotokolovanie.
- (2) Prílohu zápisnice tvorí prezenčná listina s podpismi účastníkov schôdze orgánu, pozvánka a podklady, ktoré boli predložené k prerokúvaným bodom.
- (3) Podmienky a postup činnosti orgánov pri voľbách a odvolaní upravuje volebný poriadok. Podmienky a postup rokovania, rozhodovania orgánov upravuje rokovací poriadok. Oba poriadky schvaľuje Zhromaždenie Delegátov.

ZHROMAŽDENIE DELEGÁTOV

Článok 52

- (1) Zhromaždenie delegátov je najvyšším orgánom družstva, kde uplatňujú členovia družstva prostredníctvom zvoleného delegáta svoje právo riadiť záležitosti družstva a kontrolujú činnosť družstva i jeho orgánov. Zhromaždenie delegátov vykonáva v plnom rozsahu pôsobnosť členskej schôdze v zmysle Obchodného zákonníka. Zhromaždenie delegátov volí sedemčlenné predstavenstvo, dvoch náhradníkov do predstavenstva a trojčlennú kontrolnú

komisiu a jedného náhradníka do kontrolnej komisie. Na každom Zhromaždení delegátov je zvolený delegát povinný predložiť delegačný lístok potvrdený podpismi dvoma členmi samosprávy a pečiatkou samosprávy.

(2) Do výlučnej pôsobnosti zhromaždenia delegátov patrí:

a) prijímať a meniť stanovky družstva, volebný a rokovací poriadok

b) voliť a odvolávať členov predstavenstva a členov kontrolnej komisie,

c) voliť náhradníkov do predstavenstva a do kontrolnej komisie,

d) prerokovať a schvaľovať:

- správy predstavenstva a kontrolnej komisie o činnosti družstva,

- výročnú správu o hospodárení družstva za uplynulý kalendárny rok, ktorá obsahuje prehľad obchodnej činnosti uplynulého roka a predpoklady ďalšieho podnikateľského zámeru družstva,

- štatúty fondov družstva,

- riadnu individuálnu účtovnú závierku a mimoriadnu individuálnu účtovnú závierku,

- schvaľuje návrh rozpočtu družstva na daný rok

e) rozhodovať o:

- základných otázkach koncepcie rozvoja družstva a o tom, ako sa naloží so ziskom alebo uhradí prípadná strata družstva,

- zvýšení alebo znížení zapisovaného základného imania,

- predmete činnosti družstva a jeho zmenách,

- odvolaniach členov proti rozhodnutiam predstavenstva,

- rozdelení, premene, zlúčení, splynutí, zrušení alebo zmene právnej formy družstva,

- prevode nehnuteľného majetku družstva okrem prípadov uvedených v zákone č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov.

- o rozsahu a spôsobe nadobúdania nehnuteľného majetku

- o odpredaji (prevode) majetku družstva sa rozhoduje kvalifikovanou 2/3 väčšinou hlasov prítomných delegátov

Článok 53

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

(2) Každá členská samospráva volí delegátov na celé funkčné obdobie orgánov družstva, ktorí zastupujú členov družstva príslušnej členskej samosprávy na zhromaždení delegátov (ďalej len „delegát“). Členská samospráva zvolí na každých päťdesiat jej členov jedného delegáta, pričom platí zásada, že jedna samospráva má aspoň jedného delegáta, maximálne však zvolí a bude zastúpená na zhromaždení delegátov tromi delegátmi. Podmienky a spôsob ich voľby určí volebný poriadok.

(3) Predstavenstvo musí zvolať zhromaždenie delegátov v lehote 30 dní od doručenia písomnej žiadosti, ak o to požiada:

a) jedna tretina všetkých členov družstva,

b) kontrolná komisia.

(4) Program rokovania musí byť oznámený na pozvánkach zaslaných delegátom najneskôr 14 dní pred zasadnutím zhromaždenia delegátov. Pozvánka musí obsahovať dátum, hodinu a miesto rokovania. Spolu s pozvánkou sa spravidla doručujú písomné materiály, ktoré sú podkladom na rokovanie.

(5) Na rokovanie musia byť pozvaní všetci zvolení delegáti. Členovia predstavenstva a kontrolnej komisie sa zúčastňujú rokovania zhromaždenia delegátov, pokiaľ nie sú delegátmi, s hlasom poradným.

(6) Pri hlasovaní má každý delegát jeden hlas.

(7) Na platnosť uznesenia zhromaždenia delegátov je potrebný súhlas väčšiny hlasov prítomných členov, ak na rozhodnutie zhromaždenia delegátov neurčuje zákon súhlas kvalifikovanej väčšiny hlasov.

(8) Ak počas rokovania odíde časť delegátov a zhromaždenie delegátov by nebolo uznášaniaschopné podľa čl. 43 stanov družstva, bude zhromaždenie delegátov uznášaniaschopné, ak je prítomných viac ako 50 % pozvaných delegátov. Uznesenie je prijaté, ak zaň hlasovali aspoň 2/3 prítomných členov.

Článok 54

(1) Ak zhromaždenie delegátov nie je schopné uznášať sa, predstavenstvo zvolá náhradné zhromaždenie delegátov tak, aby sa konalo do troch týždňov odo dňa, keď sa malo konať pôvodne zvolané zasadnutie zhromaždenia delegátov. Náhradné zhromaždenie delegátov musí mať program rokovania totožný s programom uvedeným na pozvánke riadne zvolaného zhromaždenia delegátov a je schopné uznášať sa za účasti viac ako jednej štvrtiny riadne zvolených delegátov.

(2) To neplatí, ak sa postupuje podľa čl. 53 ods. 8 Stanov.

Článok 55

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

PREDSTAVENSTVO

Článok 56

(1) Predstavenstvo je štatutárny orgán družstva. Riadi činnosť družstva a rozhoduje o všetkých záležitostiach, pokiaľ nie sú všeobecne záväzným predpisom, stanovami alebo rozhodnutím zhromaždenia delegátov vyhradené inému orgánu družstva. Predstavenstvo za svoju činnosť zodpovedá zhromaždeniu delegátov.

(2) Predstavenstvo zvoláva a pripravuje rokovanie zhromaždenia delegátov, plní jeho uznesenia a pravidelne mu predkladá správy o činnosti družstva.

(3) Predstavenstvo:

a) vypracováva a predkladá zhromaždeniu delegátov :

- správu o činnosti družstva a výročnú správu o hospodárení družstva za uplynulý kalendárny rok, ktorá obsahuje prehľad obchodnej činnosti družstva za uplynulý rok a návrh plánu obchodnej a podnikateľskej činnosti na budúce obdobie,

- riadnu individuálnu účtovnú závierku a mimoriadnu individuálnu účtovnú závierku s návrhmi na rozdelenie zisku, prípadne podieľania sa členov družstva na vykrytí strát.

b) rozhoduje o:

- zriadení samospráv a samospráv v novopostavených obytných domoch a vymedzuje okruh ich pôsobnosti,

- prijatí za člena družstva,

- aktuálnych ekonomických otázkach družstva medzi zasadnutiami zhromaždenia delegátov,

- nadobudnutí investičného majetku, ktorý nie je financovaný podľa čl. 81 týchto stanov.
- výške a podmienkach ďalšej majetkovej účasti člena, ktorou sa tento podieľa na podnikaní družstva,
- iných otázkach činnosti družstva, ktoré nie sú právnymi predpismi a týmito stanovami vyhradené inému orgánu družstva,
- členstve družstva v Slovenskom zväze bytových družstiev,
- výške odmien orgánov družstva a o výške odmeny predsedu,
- c) ruší uznesenia členských schôdzí a výborov samospráv, pokiaľ sú v rozpore so všeobecne záväznými právnymi predpismi alebo stanovami, pričom takto zrušené uznesenie môže vrátiť samospráve na opätovné rozhodnutie alebo vo veci rozhodnúť samo,
- d) mení a ruší svoje právoplatné rozhodnutie o pridelení družstevného bytu,
- e) určuje:
 - výšku a splatnosť členských podielov a rozhoduje o zvýšení členského podielu a ďalej o podmienkach a spôsobe ich zaplataenia,
 - výšku príspevkov na činnosť družstva a za úkony družstva,
 - lehotu na zaplataenie základného členského vkladu uchádzačmi o členstvo v družstve,
- f) uzatvára s bankou úverové zmluvy na zaplataenie zvýšených členských podielov určených na jednotlivé byty,
- g) schvaľuje:
 - organizačný poriadok družstva,
 - interné predpisy - smernice družstva,
 - zásady poskytovania odmien členom predstavenstva, kontrolnej komisie a výborom samospráv,
 - smernice pre prácu samospráv a ich výborov,
 - lehotu na zaplataenie základného členského vkladu uchádzačmi o členstvo v družstve.
- h) prerokúva:
 - správy kontrolnej komisie, schvaľuje a prijíma opatrenia na odstránenie zistených nedostatkov,
 - správy z kontrol vykonaných inými orgánmi, schvaľuje a prijíma opatrenia na odstránenie zistených nedostatkov,

Článok 57

- (1) Predstavenstvo má sedem členov, z toho dvaja môžu byť zamestnanci družstva. Do predstavenstva sa ďalej volí jeden náhradník z lokality Staré mesto a jeden náhradník z lokality Petržalka, ktorý nastupuje do funkcie člena predstavenstva v prípade zániku funkcie zvoleného člena predstavenstva v priebehu riadneho volebného obdobia.
- (2) Kandidátnu listinu na voľby členov predstavenstva zostaví volebná komisia v súlade s volebným poriadkom spravidla tak, aby profesijné zloženie predstavenstva zabezpečilo jeho funkčnosť a plnenie jeho úloh ustanovených zákonom a týmito stanovami.
- (3) Predstavenstvo volí zo svojho stredu predsedu predstavenstva, ktorý je predsedom družstva a jedného podpredsedu predstavenstva. Spôsob voľby a postup pri voľbe si upraví predstavenstvo samo.
- (4) Člen predstavenstva nemôže byť súčasne členom kontrolnej komisie družstva.

Článok 58

- (1) Predstavenstvo sa schádza podľa potreby, spravidla raz mesačne. Predstavenstvo sa musí zísť najmenej raz za tri mesiace alebo do desiatich dní od doručenia písomného podnetu:

a) kontrolnej komisie, ak na jej výzvu nenastala náprava zistených nedostatkov,
b) viac ako jednej tretiny členov predstavenstva.

(2) Na zasadnutie predstavenstva sa môže prizývať poverený člen kontrolnej komisie s hlasom poradným, pričom môže predkladať návrhy.

(3) Predstavenstvo je uznášaniaschopné za prítomnosti viac ako polovice určeného počtu jeho členov (podľa čl. 57 stanov) a to i vtedy, ak je niektoré miesto člena predstavenstva neobsadené.

Článok 59

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

(2) Členovia predstavenstva, ktorí porušili svoje povinnosti pri výkone funkcie, sú zodpovední spoločne a nerozdielne za škodu, ktorú tým družstvu spôsobili. Člen predstavenstva nezodpovedá za škodu, ak preukáže, že pri výkone svojej funkcie postupoval s odbornou starostlivosťou a v dobrej viere, že koná v záujme družstva a všetkých jeho členov. Členovia predstavenstva nezodpovedajú za škodu spôsobenú družstvu konaním, ktorým vykonávali uznesenie zhromaždenia delegátov; to neplatí, ak je uznesenie zhromaždenia delegátov v rozpore s právnymi predpismi alebo so stanovami družstva. Členov predstavenstva nezbavuje zodpovednosti, ak ich konanie kontrolná komisia schválila.

(3) Dohody medzi družstvom a členom predstavenstva obmedzujúce alebo vylučujúce zodpovednosť člena predstavenstva sú zakázané. Družstvo sa môže vzdať nárokov na náhradu škody voči členom predstavenstva alebo uzatvoriť s nimi dohodu o urovaní najskôr po troch rokoch od ich vzniku, a to len ak s tým vysloví súhlas zhromaždenie delegátov.

(4) Nároky družstva na náhradu škody voči členom predstavenstva môže uplatniť vo svojom mene a na vlastný účet veriteľ družstva, ak nemôže uspokojiť svoju pohľadávku z majetku družstva. Ustanovenia odsekov 1 až 3 tohto článku 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.

PRÁVNE ÚKONY V MENE DRUŽSTVA

Článok 60

(1) Predstavenstvo je štatutárnym orgánom družstva.

(2) Za predstavenstvo koná navonok predseda alebo podpredseda. Ak je však pre právny úkon, ktorý robí predstavenstvo, predpísaná písomná forma, podpisujú za družstvo aspoň dvaja členovia predstavenstva, a to predseda a podpredseda, prípadne predseda a ďalší člen predstavenstva. V neprítomnosti predsedu podpisujú podpredseda a ďalší člen predstavenstva. V neprítomnosti oboch iný člen predstavenstva a ďalší člen predstavenstva v poradí určenom predstavenstvom.

(3) Predseda, podpredseda a ďalší člen predstavenstva za družstvo koná tak, že k napísanému alebo vytlačenému obchodnému menu družstva pripojí svoj vlastnoručný podpis.

(4) Predstavenstvo môže na základe plnomocenstva poveriť zastupovaním družstva aj inú osobu. Plná moc sa podpisuje v mene predstavenstva podľa ods. 2 tohto článku.

(5) Ostatné právne úkony na splnenie pracovných úloh sú oprávnení robiť zamestnanci družstva podľa organizačného poriadku.

Článok 61

(1) Schôdze predstavenstva zvoláva predseda predstavenstva alebo podpredseda predstavenstva družstva. Schôdzu predstavenstva riadi jeho predseda alebo podpredseda, alebo poverený člen predstavenstva.

(2) Jednotlivé body programu uvádza a odôvodňuje spravidla ten, kto ich predkladá, pričom súčasne predloží aj návrh uznesenia.

(3) Predstavenstvo určuje zo svojich členov predsedajúceho na zasadnutie zhromaždenia delegátov.

(4) Predstavenstvo zveruje predsedovi družstva na úseku členských vzťahov kompetencie dané týmito stanovami.

KONTROLNÁ KOMISIA

Článok 62

(1) Kontrolná komisia je oprávnená kontrolovať všetku činnosť družstva a prerokúva sťažnosti jeho členov. Tieto po prerokovaní s návrhmi na riešenie odstúpi na vybavenie družstvu.

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

(3) Na zistené nedostatky upozorňuje predstavenstvo a vyžaduje zabezpečenie nápravy. O rozsahu vykonaných previerok, o spôsobe ich vybavenia a záveroch informuje predstavenstvo.

(4) Kontrolná komisia je oprávnená vyžiadať si od predstavenstva akékoľvek informácie o hospodárení družstva. Predstavenstvo je povinné bez zbytočného odkladu oznámiť kontrolnej komisii všetky skutočnosti, ktoré môžu mať závažné dôsledky v hospodárení alebo postavení družstva a jeho členov.

(5) Uznesením môže kontrolná komisia poveriť jednotlivými úkonmi jedného alebo viacerých členov, ktorí v tejto veci majú oprávnenie žiadať informácie v rozsahu oprávnení kontrolnej komisie.

Článok 63

(1) Kontrolná komisia má troch členov, z ktorých žiaden nemôže byť zamestnancom družstva. Do kontrolnej komisie sa volí jeden náhradník, ktorí nastupuje do funkcie člena kontrolnej komisie v prípade zániku funkcie zvoleného člena kontrolnej komisie v priebehu riadneho volebného obdobia.

(2) Kontrolná komisia si volí zo svojich členov predsedu. Spôsob a postup voľby si určí kontrolná komisia sama.

(3) Člen kontrolnej komisie nemôže byť súčasne členom predstavenstva družstva ani zamestnancom družstva.

(4) Kontrolná komisia sa schádza podľa potreby, najmenej raz mesačne.

(5) Schôdzu kontrolnej komisie zvoláva jej predseda alebo poverený člen kontrolnej komisie.

Článok 64

(1) Pre členov kontrolnej komisie platia primerane ustanovenia článku 59 o povinnostiach a zodpovednosti za škodu členov predstavenstva.

PRESEDA DRUŽSTVA

Článok 65

(1) Predseda družstva organizuje a riadi bežnú činnosť družstva.

(2) Predseda družstva:

- a) rozhoduje v pracovnoprávných veciach týkajúcich sa zamestnancov družstva a plní funkciu zamestnávateľa pri kolektívnom vyjednávaní,
- b) zabezpečuje plnenie úloh a uznesení predstavenstva a zhromaždenia delegátov,
- c) zodpovedá predstavenstvu za svoju činnosť,
- d) zvoláva a pripravuje zasadnutia predstavenstva.

Článok 66

(1) Predseda družstva rozhoduje v nasledujúcich bytových veciach samostatne:

- a) uzatvára nájomné zmluvy,
- b) uzatvára s členmi svojpomocnej výstavby bytov zmluvy o inom plnení na členský podiel, v spolupráci s výborom samosprávy vyhodnocuje celkové plnenie zmlúv o inom plnení na členský podiel,
- c) rozhoduje o rozsahu príslušenstva bytu a nebytového priestoru,
- d) schvaľuje dohody o výmene bytu,
- e) uzatvára s členom dohodu o zániku členstva alebo zániku nájmu bytu,
- f) berie na vedomie zmluvy o prevode členských práv a povinností,
- g) berie na vedomie rozhodnutia súdu a prijíma opatrenia na ich vykonanie.

(2) O svojej činnosti informuje predseda predstavenstvo na najbližšom zasadnutí predstavenstva.

ČLENSKÁ SCHÔDZA SAMOSPRÁVY

Článok 67

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

(2) Členská schôdza samosprávy:

- a) volí výbor samosprávy v počte najviac 3 členov, ktorý je výkonným orgánom samosprávy
- b) volí delegátov a ich náhradníkov na zhromaždenie delegátov družstva podľa zásad a v počte určenom zhromaždením delegátov,
- c) prerokováva správy delegátov o výkone ich funkcie na zhromaždení delegátov a prostredníctvom nich sa oboznamuje s riadnou individuálnou účtovnou závierkou družstva alebo s mimoriadnou individuálnou účtovnou závierkou družstva a so schválením rozdelenia zisku prípadne rozdelením úhrad na pokrytie vzniknutej straty,
- d) ukladá úlohy výboru samosprávy

Článok 68

- (1) Členskú schôdzu samosprávy je povinný zvolať výbor samosprávy podľa potreby, najmenej raz ročne, vždy však po konaní zhromaždenia delegátov družstva.
- (2) Výbor samosprávy musí zvolať členskú schôdzu samosprávy, ak o to požiada :
 - a) jedna tretina všetkých členov samosprávy,
 - b) predstavenstvo družstva.
- (3) Ak výbor samosprávy nezvolá členskú schôdzu podľa ods. 2 písm. b/, je predstavenstvo oprávnené zvolať členskú schôdzu samo.
- (4) Členskú schôdzu samosprávy vedie predseda výboru samosprávy alebo poverený člen výboru samosprávy. V prípade, že členskú schôdzu samosprávy zvolalo predstavenstvo, vedie ju poverený člen predstavenstva.

Článok 69

- (1) O zvolaní členskej schôdze samosprávy a o programe rokovania musia byť členovia upovedomení najmenej osem dní pred jej konaním. Písomnú pozvánku môže nahradiť písomné oznámenie vyvesené v oznamovacej tabuli vo všetkých vchodoch domu.
- (2) Členská schôdza samosprávy je spôsobilá uznášať sa, ak je prítomná nadpolovičná väčšina členov samosprávy. Uznesenie je prijaté, ak zaň hlasovala nadpolovičná väčšina prítomných, pričom toto uznesenie nesmie byť v rozpore so zákonom.
- (3) Ak nie je v čase určenom na konanie členskej schôdze samosprávy prítomná nadpolovičná väčšina členov, môže sa schôdza konať o 15 minút neskôršie za každého počtu prítomných členov samosprávy. Uznesenie je prijaté, ak zaň hlasovala nadpolovičná väčšina prítomných. Môže však rokovať a rozhodovať len o tých záležitostiach, ktoré boli uvedené na programe rokovania.

Článok 70

- (1) Člen sa zúčastňuje členskej schôdze samosprávy, ktorej je členom.
- (2) Člen – nájomca bytu alebo nebytového priestoru, ktorý sa nachádza v okruhu pôsobnosti rôznych samospráv, je členom každej z nich a môže byť zvolený do každého z ich výborov. Len jednou členskou schôdzou môže byť zvolený za delegáta alebo náhradníka na zhromaždenie delegátov.
- (3) Právo účasti na členských schôdzach samosprávy majú manželia – spoloční členovia. Patrí im spoločne jeden hlas. Do výboru samosprávy môže byť zvolený ktorýkoľvek z nich.
- (4) Člen, ktorý má v tom istom družstve individuálne členstvo a súčasne je jeho členom na základe spoločného členstva manželov, má z oboch týchto členstiev, pokiaľ sú v jednej samospráve spoločné s druhým manželom spoločným členom, len jeden hlas. Pokiaľ je jeho individuálne členstvo a spoločné členstvo manželov v okruhu pôsobnosti rôznych samospráv, riadi sa právo jeho účasti na členských schôdzach a volebné právo podľa ods. 1 a 2 tohto článku.

VÝBOR SAMOSPRÁVY

Článok 71

- (1) Výbor samosprávy je výkonným orgánom samosprávy.
- (2) V mene samosprávy konajú súčasne jej predseda a ďalší člen samosprávy.
- (3) Výbor samosprávy:

- a) plní úlohy vyplývajúce zo stanov, rozhodnutí zhromaždenia delegátov a interných predpisov družstva,
 - b) organizuje voľbu delegátov na zhromaždenie delegátov,
 - c) zvoláva členskú schôdzu samosprávy a oboznamuje členov so správou o činnosti delegátov a materiálmi prerokovávanými na zhromaždení delegátov, najmä s riadnou a mimoriadnou individuálnou účtovnou závierkou, rozdelením zisku, prípadne rozdelením nákladov na úhradu straty,
 - d) informuje predstavenstvo o stave samosprávy,
 - e) plní iné úlohy uložené mu orgánmi družstva.
- (4) Predstavenstvo je povinné pozvať na zasadnutie predstavenstva predsedu výboru samosprávy alebo povereného člena samosprávy v prípade prerokovania uznesenia samosprávy, ktorého zrušenie predstavenstvo navrhuje.

Článok 72

- (1) Výbor samosprávy má najviac 3 členov.
- (2) Výbor samosprávy sa volí z členov samosprávy tak, aby členovia výboru samosprávy neboli medzi sebou a s členmi predstavenstva, resp. kontrolnej komisie manželmi, príbuznými v priamom rade alebo súrodencami.
- (3) Výbor samosprávy volí zo svojho stredy predsedu.
- (4) Zasadnutie výboru samosprávy zvoláva jeho predseda podľa potreby, najmenej jedenkrát za šesť mesiacov.
- (5) O zvolaní výboru samosprávy a o programe rokovania musia byť členovia výboru upovedomení obvyklým spôsobom, najmenej 3 dni pred konaním.
- (6) Ak nie je zvolený výbor samosprávy alebo ak si neplní svoje povinnosti, zabezpečuje úlohy samosprávy predstavenstvo prostredníctvom povereného člena, ktorý navrhne a zorganizuje nové voľby.
- (7) Výbor samosprávy nie je oprávnený konať v mene vlastníkov bytov v dome a pri výkone správy domu nezastupuje družstvo, nakoľko za družstvo koná jeho predseda. Za vlastníkov bytov v dome môžu vystupovať členovia výboru samosprávy len, ak boli vlastníckmi zvolení za zástupcov vlastníkov a nimi splnomocnení zastupovať ich pri styku so správcom. V takomto prípade však nevystupujú ako výbor samosprávy t.j. orgán družstva ale ako zástupcovia vlastníkov bytov v dome t.j. druhej zmluvnej strany pri výkone správy družstvom.

POMOCNÉ ORGÁNY

Článok 73

- (1) Na plnenie svojich úloh si môže predstavenstvo zriadiť nasledovné pomocné orgány – komisie:
 - a) ekonomická komisia,
 - b) technická komisia,
 - c) právna komisia
 - d) a podľa potreby ďalšie.
- (2) Pomocné orgány nemajú rozhodovaciu právomoc, sú oprávnené predkladať odborné návrhy, ktoré predstavenstvo zohľadňuje pri svojom rozhodovaní.

SIEDMA ČASŤ ZRUŠENIE DRUŽSTVA

ZRUŠENIE A LIKVIDÁCIA DRUŽSTVA Článok 74

- (1) Družstvo zaniká výmazom z obchodného registra.
- (2) Družstvo sa zruší:
 - a) uznesením zhromaždenia delegátov odo dňa uvedeného v rozhodnutí zhromaždenia delegátov, inak odo dňa, keď bolo takéto rozhodnutie prijaté,
 - b) 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,
 - c) rozhodnutím súdu dňom uvedeným v rozhodnutí súdu o zrušení družstva, inak odo dňa, keď bolo toto rozhodnutie prijaté.
- (3) Rozhodnutie zhromaždenia delegátov o zrušení družstva sa osvedčuje notárskou zápisnicou.

ZLÚČENIE, SPLYNUTIE ALEBO ROZDELENIE DRUŽSTVA Článok 75

- (1) Pri splynutí družstiev prechádza imanie a členstvo na novovzniknuté družstvo dňom, ku ktorému bolo zapísané novovzniknuté družstvo do obchodného registra.
- (2) Pri zlúčení družstva s iným družstvom imanie zlučovaného družstva a členstvo prechádzajú na preberajúce družstvo ku dňu výmazu zlučovaného družstva z obchodného registra.
- (3) Pri rozdelení družstva prechádza imanie družstva a členstvo na družstvá vzniknuté rozdelením ku dňu, keď tieto družstvá boli zapísané do obchodného registra.
- (4) V obchodnom registri sa vykoná výmaz zanikajúceho družstva a zápis družstva vzniknutého splynutím alebo družstiev vzniknutých rozdelením, ako aj zápis spoločnosti vzniknutej premenou družstva k tomu istému dňu. Výmaz družstva zaniknutého zlúčením a zápis zmeny družstva, s ktorým sa zlúčilo, sa vykoná k tomu istému dňu.

ZRUŠENIE DRUŽSTVA ROZHODNUTÍM SÚDU Článok 76

- (1) Súd môže na návrh orgánu štátnej správy, orgánu alebo člena družstva, alebo osoby, ktorá preukáže právny záujem, rozhodnúť o zrušení družstva a jeho likvidácii, ak:
 - a) počet členov družstva klesol pod päť členov,
 - b) súhrn členských vkladov klesol pod sumu zapisovaného základného imania,
 - c) uplynulo šesť mesiacov odo dňa, keď skončilo funkčné obdobie orgánov družstva a neboli zvolené nové orgány, alebo ak bola porušená povinnosť zvolať zhromaždenie delegátov, alebo družstvo v období dlhšom než šesť mesiacov nevykonáva žiadnu činnosť,
 - d) družstvo porušilo povinnosť vytvárať nedeliteľný fond,
 - e) družstvo porušuje povinnosť vykonávať činnosti predmetu podnikania, ktoré podľa osobitných predpisov môže vykonávať len fyzická osoba, pomocou fyzických osôb,
 - f) založením, splynutím alebo zlúčením družstva bol porušený zákon.
- (2) Súd môže pred rozhodnutím o zrušení družstva určiť lehotu na odstránenie dôvodu, pre ktorý sa zrušenie navrhlo.

Článok 77

- (1) Ak zákon nestanovuje inak, zrušené družstvo vstupuje do likvidácie. Likvidátora menuje zhromaždenie delegátov.
- (2) Likvidátor je povinný vypracovať pred rozdelením likvidačného zostatku návrh na jeho rozdelenie, ktorý prerokúva zhromaždenie delegátov. Návrh na rozdelenie sa musí na požiadanie predložiť každému členovi družstva.
- (3) Likvidačný zostatok sa rozdelí medzi členov tak, že sa členovi vyplatí splatená časť členského vkladu. Zvyšok likvidačného zostatku sa rozdelí medzi členov, ktorých členstvo ku dňu zrušenia družstva trvalo aspoň jeden rok a to podľa rozsahu, v akom sa podieľajú na základnom imaní družstva. Na vrátenie nepenažných vkladov sa použije primerane ustanovenie § 234 ods.1 Obchodného zákonníka.
- (4) Ak likvidátor zistí, že je družstvo predĺžené, je povinný podať návrh na vyhlásenie konkurzu.

ÔSMA ČASŤ HOSPODÁRENIE DRUŽSTVA

FINANCOVANIE ČINNOSTI DRUŽSTVA

Článok 78

- (1) Družstvo hradí náklady a výdavky svojej činnosti z príjmov získaných z hospodárenia s bytovým a nebytovým fondom a z ostatnej hospodárskej činnosti, resp. z iných zdrojov.
- (2) Družstvo je povinné hospodáriť tak, aby dosahovalo také príjmy, aby z nich mohlo hradiť všetky výdavky a prídely do fondov.

BYTOVÉ HOSPODÁRSTVO

Článok 79

- (1) Základnou ekonomickou jednotkou strediska bytového hospodárstva je samostatne vyfinancovaný bytový objekt – dom v časti neprevedených bytov do vlastníctva členov.
- (2) Činnosť strediska bytového hospodárstva sa financuje z nájomného a z úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytov (nebytových priestorov).

OSTATNÉ HOSPODÁRENIE

Článok 80

- (1) Príjmy na úhradu nákladov a výdavkov ostatnej hospodárskej činnosti získava družstvo najmä z výkonov, zo služieb podnikateľskej činnosti, príp. z ďalších zdrojov.
- (2) Náklady podnikateľskej činnosti sú náklady, ktoré vznikajú mimo strediska bytového hospodárstva.
- (3) Zo zisku z podnikateľskej činnosti hradí družstvo prednostne svoje povinnosti voči štátu.
- (4) Čistý zisk sa rozdelí do fondov podľa rozhodnutia zhromaždenia delegátov.
- (5) Z ďalšej majetkovej činnosti majetkovej účasti podľa čl. 10 ods. 4 vzniká členovi nárok na podiel z čistého zisku vo výške stanovenej v osobitnej zmluve uzavretej medzi družstvom a členom.
- (6) Stratu z podnikateľskej činnosti rozdelí družstvo podľa rozhodnutia zhromaždenia delegátov:
- z nedeliteľného fondu,

- rozdelením medzi členov, ktorí majú v družstve ďalší členský podiel na podnikateľskej činnosti družstva, podľa výšky ich ďalšieho členského vkladu.

(7) V prípade straty, ktorá družstvu vznikne v súvislosti s podnikateľskou činnosťou, sa člen, ktorý má v družstve ďalší členský vklad, resp. ďalšiu majetkovú účasť, podieľa na tejto strate pomerom podľa výšky ďalšieho členského vkladu, príp. ďalšej majetkovej účasti.

FONDY DRUŽSTVA

Článok 81

(1) Družstvo na zabezpečenie svojho hospodárenia vytvára tieto fondy:

a) fond základného imania,

b) kapitálový fond,

c) nedeliteľný fond,

d) sociálny fond.

e) fond na opravu, rekonštrukciu a modernizáciu nehnuteľného majetku

FOND ZÁKLADNÉHO IMANIA

Článok 82

(1) Základné imanie družstva tvorí súhrn členských vkladov členov, na splatenie ktorých sa zaviazali členovia družstva.

(2) Zapisované základné imanie družstva je 2.665,60 eur.

KAPITÁLOVÝ FOND

Článok 83

(1) Kapitálový fond – fond členských podielov sa tvorí z peňažného, osobného alebo vecného plnenia na členský podiel.

(2) Prostriedky tohto fondu sa použijú na úhradu nákladov spojených s družstevnou výstavbou.

(3) Fond sa eviduje podľa jednotlivých ekonomických jednotiek strediska bytového hospodárstva a v rámci nich podľa jednotlivých členov, ktorým nebol byt prevedený do vlastníctva.

NEDELITEĽNÝ FOND

Článok 84

(1) Družstvo povinne vytvára nedeliteľný fond, ktorý sa rovná najmenej polovici zapisovaného základného imania. Nedeliteľný fond družstva je 1.328 eur. Tento fond družstvo dopĺňa z ročného čistého zisku podľa rozhodnutia zhromaždenia delegátov.

(2) Prostriedky nedeliteľného fondu sú voľne použiteľné, nie sú uložené na samostatnom účte v peňažnom ústave.

(3) Nedeliteľný fond sa nesmie použiť za trvania družstva na rozdelenie medzi členov.

SOCIÁLNY FOND

Článok 85

(1) Tvorba sociálneho fondu sa zabezpečuje podľa platného zákona c. 152/1994 Z.z. v znení neskorších predpisov o sociálnom fonde a schválenej kolektívnej zmluvy.

(2) Prostriedky v zmysle platných právnych predpisov slúžia pre zamestnancov družstva, ktorí sú s družstvom v pracovnom pomere.

FOND NA OPRAVU, REKONŠTRUKCIU A MODERNIZÁCIU NEHNUTEĽNÉHO MAJETKU

Článok 86

(1) Fond na vytvorenie vlastných zdrojov na

- zabezpečenie opravy, rekonštrukcie a modernizácie
- havarijné opravy hmotného majetku nad rámec prostriedkov družstva

(2) Fond bude tvorený z:

- z nerozdeleného zisku minulých rokov
- rozdelenia zisku po zdanení bežného účtovného obdobia

(3) Prídela do fondu bude realizovaný po predchádzajúcom schválení delegátmi na Zhromaždení delegátov SBD Bratislava I.

(4) Fond bude použitý iba na opravy a technické zhodnotenie nebytových priestorov, ktoré sú majetkom družstva.

DEVIATA ČASŤ

SPOLOČNÉ USTANOVENIA

ODVOLANIA PROTI ROZHODNUTIU PREDSTAVENSTVA ALEBO PREDSEDU DRUŽSTVA

Článok 87

(1) Proti rozhodnutiu predstavenstva družstva sa môže člen písomne odvolať na zhromaždenie delegátov do 15 dní od doručenia rozhodnutia.

(2) Odvolaniu podľa ods. 1 môže vyhovieť predstavenstvo samo. Rozhodnutie o odvolaní musí byť členovi doručené do vlastných rúk.

(3) Ak predstavenstvo odvolaniu nevyhoví, musí ho predložiť na rozhodnutie najbližšiemu rokovaniu zhromaždenia delegátov. Zhromaždenie delegátov prerokuje odvolanie, ktoré bolo družstvu doručené 30 dní pred jeho zasadnutím.

(4) Rozhodnutie zhromaždenia delegátov je konečné a musí byť členovi doručené do vlastných rúk.

Článok 88

(1) Proti rozhodnutiu predsedu družstva sa môže člen písomne odvolať na predstavenstvo družstva do 15 dní od jeho doručenia.

(2) Odvolaniu podľa ods. 1 môže vyhovieť predseda sám. Rozhodnutie o odvolaní sa členovi doručí do vlastných rúk.

(3) O odvolaní proti rozhodnutiu predsedu rozhodne predstavenstvo do 60 dní od jeho podania. Rozhodnutie predstavenstva vo veci je konečné a musí byť členovi doručené do vlastných rúk.

(4) Rozhodnutie predsedu musí obsahovať poučenie o práve člena podať odvolanie. Ak sa člen riadil nesprávnym poučením, považuje sa za včas podané aj odvolanie, ktoré bolo podané po uplynutí určenej lehoty, najneskôr však do 3 mesiacov od doručenia rozhodnutia.

SŤAŽNOSTI, OZNÁMENIA A PODNETY

Článok 89

- (1) Sťažnosti, oznámenia a podnety vybavujú podľa ich obsahu orgány družstva alebo ich správna zložka v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi.
- (2) Podnety členov smerujúcich k činnosti družstva vybavujú orgány družstva do 30 dní od ich podania, v zložitých prípadoch do 60 dní od ich podania. O spôsobe ich vybavenia družstvo informuje člena doporučeným listom alebo iným preukázateľným spôsobom.

DORUČOVANIE

Článok 90

- (1) Družstvo doručuje členom písomnosti na nimi uvedenú adresu spravidla poštou alebo iným preukázateľným spôsobom. Fyzická osoba – člen družstva, ktorá na území SR nemá trvalý pobyt, si zvolí zástupcu na doručovanie s trvalým pobytom v SR a jeho adresu oznámi bezodkladne družstvu.
- (2) Družstvo doručuje písomnosti spôsobom určeným týmito stanovami, rokovacím poriadkom ako doporučenú zásielku alebo zásielku určenú do vlastných rúk.
- (3) Povinnosť družstva doručiť písomnosť členovi doporučeným listom je splnená, keď písomnosť pošta doručí alebo ju vráti z poslednej známej adresy ako nedoručiteľnú. Táto povinnosť je splnená aj vtedy, ak je písomnosť doručená pracovníkom alebo funkcionárom družstva a člen jej prevzatie potvrdí.
- (4) Povinnosť družstva doručiť písomnosť do vlastných rúk je splnená :
 - a) doručením písomnosti funkcionárom alebo pracovníkom družstva, keď člen potvrdí jej prevzatie,
 - b) pri doručovaní poštou, keď pošta písomnosť doručí do vlastných rúk; účinky doručenia nastanú aj vtedy, keď pošta písomnosť družstvu vráti ako nedoručiteľnú, pretože člen svojím konaním alebo opomenutím doručenie zmaril alebo prijatie odmietol.

POČÍTANIE ČASU

Článok 91

- (1) Lehota určená podľa dní začína plynúť dňom, ktorý nasleduje po udalosti, ktorá je rozhodujúca pre jej začiatok.
- (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 začína plynúť lehota. Ak nie je taký deň v mesiaci, pripadne posledný deň lehoty na jeho posledný deň.
- (3) Ak bola lehota predĺžená v pochybnostiach, nová lehota začína plynúť dňom, ktorý nasleduje po uplynutí pôvodnej lehoty.
- (4) Ak pripadne posledný deň lehoty na sobotu, nedeľu alebo sviatok, je posledným dňom lehoty nasledujúci pracovný deň.
- (5) Lehota na podanie je zachovaná, ak písomnosť bola posledný deň lehoty doručená adresátovi alebo bola podaná na poštu.
- (6) Predstavenstvo môže zo závažných dôvodov odpustiť zmeškanie lehoty, ak člen o to požiada do 15 dní odo dňa, keď pominuli dôvody zmeškania lehoty a člen v tej istej lehote vykonal zmeškaný úkon. Zmeškanie lehoty nie je možné odpustiť, ak uplynul jeden rok odo dňa, keď mal byť úkon vykonaný.

Článok 92

(1) O žiadostiach a odvolaniach členov, o ktorých družstvo s konečnou platnosťou nerozhodlo do prijatia týchto stanov, bude družstvo rozhodovať na základe týchto stanov.

PRECHODNÉ A ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

Článok 93

(1) Pokiaľ v stanovách nie je uvedené inak, riadia sa ustanoveniami týchto stanov aj právne vzťahy družstva upravené predchádzajúcimi stanovami. Na vznik týchto právnych vzťahov sa však vzťahujú doteraz platné stanovy.

Článok 94

(1) Doteraz platné stanovy sa zrušujú v plnom rozsahu.

(2) Tieto stanovy boli prijaté Zhromaždením delegátov zo dňa 09.04.2003 s účinnosťou od 01.07.2003.

(3) Zmeny stanov boli prijaté Zhromaždením delegátov dňa 25.06.2015 a sú účinné odo dňa ich prijatia, ak nie je v schválených zmenách uvedené inak. Zhromaždenie delegátov dňa 25.06.2015 zároveň schválilo toto úplné znenie stanov so zapracovanými zmenami.

Ing. Peter Boško v.r.,
predseda predstavenstva SBD BA I.

Vladimír Medvecký v.r.,
podpredseda predstavenstva SBD BA I.