

# STANOVY

Stavebného bytového družstva občanov,  
so sídlom Lipová ul. č. 3, 943 01 Štúrovo,  
IČO: 18 047 432

zapísaného v obchodnom registri, vedenom na Okresnom súde  
v Nitre, oddiel Dr, vložka číslo 286/N

## Prvá časť

### Úvod

#### Čl. 1

- 1/ Družstvo prijalo obchodné meno: Stavebné bytové družstvo občanov.
- 2/ Družstvo má sídlo v Štúrove, Lipová ulica č.3.
- 3/ Družstvo je zapísané v obchodnom registri vedenom na Okresnom súde Nitra, v oddiele Dr, vo vložke 286/N, IČO: 18 047 432.

#### Čl. 2

- 1/ Družstvo je spoločenstvom neuzavretého počtu osôb, založeným za účelom podnikania alebo zabezpečovania hospodárskych, sociálnych, bytových alebo iných relevantných potrieb svojich členov.
- 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.

## Druhá časť

### Predmet podnikania /činnosti/

#### Čl. 3

Predmetom podnikania /činnosti/ družstva je /sú/:

- a/ Zabezpečovať správu, údržbu, opravy a prevádzku bytových domov vo vlastníctve družstva, jeho členov alebo v ich spoluvlastníctve
- b/ Zabezpečovať plnenia činností, služieb a dodávok, spojených s užívaním bytov a ich príslušenstva vo vlastníctve družstva alebo jeho členov
- c/ Pridelovanie družstevných bytov do nájmu svojim členom
- d/ Prípravné práce k realizácii stavby
- e/ Dokončovacie stavebné práce pri realizácii exteriérov a interiérov
- f/ Kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi /maloobchod/ alebo iným prevádzkovateľom živnosti /veľkoobchod/
- g/ Reklamné a marketingové služby
- h/ Správa a údržba bytového fondu a nebytového fondu v rozsahu voľných živností
- ch/ Montáž vodomerov a pomerových rozdeľovačov nákladov vykurovania
- i/ Montáž, rekonštrukcia a údržba vyhradených technických zariadení – zdvíhacích
- j/ Montáž, rekonštrukcia a údržba technických zariadení – elektrických
- k/ Oprava a údržba vyhradených technických zariadení zdvíhacích
- l/ Oprava, údržba, rekonštrukcia a montáž vyhradených technických zariadení elektrických
- m/ Vodoinštalatérsvo a kúrenárstvo
- n/ Poskytovanie úverov z vlastných zdrojov nebankovým spôsobom

Tretia časť  
Členstvo v družstve

**Čl. 4**  
Vznik členstva

- 1/ Členmi družstva môžu byť fyzické osoby a právnické osoby.
- 2/ Ak nemá člen trvalý pobyt na území Slovenskej republiky, alebo ak sa nezdržuje na území Slovenskej republiky, je povinný určiť si zástupcu s trvalým pobytom na území SR a oznámiť túto skutočnosť družstvu.
- 3/ Za člena družstva môže byť prijatá plnoletá fyzická osoba. Neplnoletá fyzická osoba sa môže stať členom družstva iba z dôvodu dedenia alebo v prípade prevodu členských práv a povinností po predchádzajúcom súhlase súdu s prevodom v prospech maloletého. Za maloletého člena koná a robí právne úkony jeho zákonný zástupca alebo súdom ustanovený opatrovník. Obdobne sa toto ustanovenie vzťahuje aj na osoby pozbavené spôsobilosti na právne úkony.

**Čl. 5**

- 1/ Členstvo vzniká dňom, keď predstavenstvo rozhodne o prijatí za člena na základe písomnej členskej prihlášky. K prihláške musí byť pripojené potvrdenie o zaplatení zápisného 66,39 € a základného členského vkladu vo výške 99,58 €. Prihlášku môže podať len osoba spôsobilá na právne úkony.
- 2/ Predstavenstvo je povinné rozhodnúť o členskej prihláške najneskôr na prvom zasadnutí v mesiaci, nasledujúcom po mesiaci, v ktorom bola družstvu členská prihláška doručená. Toto rozhodnutie predstavenstva musí byť členovi doručené doporučeným listom.
- 3/ Družstvo vráti zápisné a základný členský vklad osobe, ktorú neprijalo za člena do 30 dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia o neprijatí za člena družstva.

**Čl. 6**  
Prechod členstva

- 1/ Členstvo fyzickej osoby zaniká smrťou. Dedič členských práv a povinností poručiteľa môže požiadať družstvo o členstvo.
- 2/ Členstvo v družstve prechádza aj dňom vzniku nájmu družstevného bytu na základe dohody o výmene družstevného bytu. Dohoda o výmene bytov musí mať písomnú formu a musí obsahovať dohodu účastníkov výmeny o prevode členských práv a povinností a vyhlásenie o majetkovom vysporiadaní, ako aj ďalšie údaje podľa rozhodnutia predstavenstva.

**Čl. 7**  
Spoločné členstvo manželov

- 1/ Ak vznikne len jednému z manželov za trvania manželstva právo na uzavretie zmluvy o nájme družstevného bytu alebo ak sa za trvania manželstva manželia alebo jeden z nich stanú nájomcami bytu, vznikne so spoločným nájmom bytu aj spoločné členstvo manželov v družstve, z toho členstva sú obaja manželia oprávnení a povinní spoločne a nerozdielne. Manželia ako spoloční členovia majú jeden hlas.
- 2/ Ak vzniklo pred uzavretím manželstva niektorému z manželov právo na uzavretie zmluvy o nájme družstevného bytu, vznikne obom manželom spoločný nájom družstevného bytu uzavretím manželstva.
- 3/ Ustanovenia odsekov 1 a 2 neplatia, ak manželia spolu trvale nežijú.

**Čl. 8**

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

- 2/ Existencia spoločného členstva manželov nevylučuje vznik individuálneho členstva ktoréhokoľvek z nich v tom istom alebo inom stavebnom bytovom družstve.

### Splynutie, premena a rozdelenie členstva

#### Čl. 9

##### Splynutie členstva

- 1/ Ak člen získa v tom istom družstve ďalšie členstvo, napr. z dôvodu dedenia, prevodom členských práv a povinností, zlúčenia družstiev a prevodu časti majetku, vyzve družstvo člena, aby vykonal dispozíciu s členstvom podľa čl. 18. Ak člen nevykoná takúto dispozíciu do troch mesiacov od výzvy družstva, splynie takto získané členstvo s členstvom pôvodným v členstvo jediné.
- 2/ Z dôvodov uvedených v ods. 1, splynú navzájom aj spoločné členstvá manželov. Vznikom spoločného členstva manželov nesplynie to individuálne členstvo ktoréhokoľvek z nich, ktoré sa nepremenovalo na ich spoločné členstvo.
- 3/ Pri splynutí členstiev podľa ods. 1 a 2, platí dĺžka najstaršieho členstva. Členské práva a povinnosti z takto splynutého členstva zostávajú členovi zachované.

#### Čl. 10

##### Premena členstva

K premene členstva dochádza v týchto prípadoch:

- a/ spoločné členstvo manželov sa mení na individuálne členstvo jedného z bývalých manželov alebo na individuálne členstvo každého z nich v prípade uvedenom v čl. 26 ods. 2 a 3,
- b/ individuálne členstvo poručiteľa sa mení na individuálne členstvá /alebo spoločné členstvo/ každého z dedičov jednotlivých členských podielov poručiteľa,
- c/ individuálne členstvo jedného z manželov, spoločných nájomcov družstevného bytu sa výmenou družstevného bytu mení na spoločné členstvo manželov,
- d/ individuálne členstvo nájomcu družstevného bytu sa prevodom členských práv a povinností na jedného z manželov za trvania manželstva mení na spoločné členstvo manželov.

#### Čl. 11

##### Rozdelenie členstva

- 1/ Pri rozdelení družstva prechádza členstvo a imanie družstva na družstvá vzniknuté rozdelením ku dňu, keď tieto družstvá boli zapísané do obchodného registra.

#### Čl. 12

##### Členské práva a povinnosti

Člen družstva má právo najmä:

- a/ zúčastňovať sa osobne alebo prostredníctvom svojho zákonného zástupcu na rokovaní a rozhodovaní členskej schôdze samosprávy a členskej schôdze družstva, alebo prostredníctvom zvolených delegátov na rokovaní a rozhodovaní zhromaždenia delegátov,
- b/ byť volený do orgánov družstva, ak má plnú spôsobilosť na právne úkony,
- c/ zúčastňovať sa na družstevnej činnosti a používať výhody, ktoré družstvo poskytuje svojim členom,

- d/ predkladať návrhy na zlepšenie činnosti družstva, obracať sa s podnetmi, pripomienkami alebo sťažnosťami, týkajúcimi sa činnosti družstva, na orgány družstva a byť o ich vybavení informovaný,
- e/ na uzavretie zmluvy o nájme družstevného bytu na základe rozhodnutia o pridelení družstevného bytu, vydaného príslušným orgánom družstva, ako aj na ďalšie právne úkony v súlade s týmito stanovami,
- f/ na ročné vyúčtovanie zaplatených záloh nájomného, záloh za plnenie poskytované s užívaním bytu v nájme, a to u člena – nájomcu a na ročné vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv a záloh za plnenia, poskytované pri užívaní bytov vo vlastníctve členov - fyzických osôb a na vyporiadanie podľa zásad schválených zhromaždením delegátov, resp. primerane v zmysle uzavretých zmlúv o výkone správy a z.č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, v znení neskorších predpisov.

### Čl. 13

Člen družstva je povinný najmä:

- a/ dodržiavať stanovy a plniť uznesenia orgánov družstva, vydané v súlade so zákonom a stanovami,
- b/ zaplatiť členský vklad v určenej výške a lehote,
- c/ platiť nájomné a úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu alebo iné zálohy na ne v určenej výške a lehote,
- d/ platiť úhrady, vyplývajúce zo zmluvy o výkone správy, v určenej výške a lehote,
- e/ hradiť príspevky na činnosť družstva a za úkony vo výške určenej predstavenstvom družstva,
- f/ chrániť družstevný majetok, dodržiavať domový poriadok, predpisy o požiarnej ochrane a riadne užívať a udržiavať byt, ako aj spoločné priestory a zariadenia domu a riadne používať plnenie poskytované s užívaním bytu,
- g/ hradiť všetky opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou bytu,
- h/ uzavrieť s družstvom nájomnú zmluvu o nájme bytu, ktorý je spôsobilý na užívanie, prípadne oznámiť družstvu, že o tento nemá záujem v lehote určenej družstvom, alebo uhradiť družstvu škodu, ktorá mu vznikne oneskoreným prevzatím bytu,
- i/ na základe rozhodnutia väčšiny vlastníkov bytov v bytovom dome uzavrieť s družstvom ako správcom zmluvu o výkone správy, resp. prísúpiť ako nový vlastník bytu k zmluve o výkone správy,
- j/ oznamovať družstvu včas zmeny, týkajúce sa člena a príslušníkov jeho domácnosti, ktoré sú podstatné pre vedenie členskej a bytovej evidencie a rozúčtovanie plnení poskytovaných s užívaním bytu,
- k/ umožniť na požiadanie na nevyhnutnú dobu a v nevyhnutnej miere vstup do bytu (nebytového priestoru) družstvom poverenej osobe za účelom vykonania obhliadky bytu (NP), vykonávania revízie, opravy alebo odstránenia závady, ak ide o revíziu, opravu alebo závalu, na vykonanie ktorej je povinné družstvo, alebo ak ide o revíziu, opravu, alebo závalu spoločných častí a zariadení domu prístupných z jeho bytu (NP), alebo za účelom splnenia iných povinností, ktoré družstvu vyplývajú zo všeobecne záväzných právnych predpisov a poskytnúť družstvu inú súčinnosť nevyhnutnú na splnenie týchto povinností, umožniť povereným zamestnancom družstva po predchádzajúcom oznámení vykonať kontrolu technického stavu vnútornej inštalácie bytu, spoločného priestoru a príslušenstva bytu,
- l/ umožniť osobám povereným bytovým družstvom po predchádzajúcom oznámení vstup do bytu za účelom zistenia funkčnosti a vykonania odpočtov meračov SV a TUV, ako aj ostatných meracích a regulačných zariadení, ktoré sú nainštalované v byte a slúžia k zabezpečeniu a rozúčtovaniu dodávky všetkých druhov energií,
- m/ podieľať sa na úhrade straty družstva podľa zákona a týchto stanov,

n/ prispievať podľa svojich možností k plneniu úloh družstva.

#### Čl. 14

##### Členstvo v družstve pri súčasnom vlastníctve bytu

- 1/ Člen, ktorý v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi nadobudol vlastníctvo bytu, má práva a povinnosti ako člen - nájomca družstevného bytu s výnimkou ustanovení čl.12, písm. e/ a čl.13, písm. c/ a h/ a tých práv a povinností, ktoré sú obsahom nájomného vzťahu.
- 2/ Pokiaľ sa v týchto stanovách hovorí o nájomnom, u člena - vlastníka to znamená povinnosť platiť náklady na správu, údržbu, opravy a prevádzku bytu a domu.
- 3/ V prípade, že člen - vlastník byt prenajme, je povinný v nájomnej zmluve zabezpečiť plnenie všetkých povinností voči družstvu, ktoré pre neho vyplývajú zo zmluvy o prevode vlastníctva bytu, zo zmluvy o výkone správy a zo stanov. Tým však nie je dotknutá jeho zodpovednosť ako vlastníka za plnenie a konanie, za ktoré sám družstvu zodpovedá.
- 4/ Kópiu nájomnej zmluvy doručí člen - vlastník družstvu bez zbytočného odkladu.
- 5/ V prípade predaja, darovania bytu alebo zámeny bytov sú zmluvné strany povinné predložiť zmluvu, ktorou dochádza k zmene vlastníctva bytu, družstvu do 15 dní od povolenia vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.
- 6/ Ďalšie vzájomné práva a povinnosti člena - vlastníka a družstva sú uvedené v zmluve o prevode družstevného bytu do vlastníctva a v zmluve o výkone správy.

#### Čl. 15

##### Majetková účasť člena v družstve

- 1/ Majetkovú účasť člena v družstve tvorí základný členský vklad /§ 223 ods. 4 Obchodného zákonníka/ a ďalší členský vklad /§ 223 ods. 5 Obchodného zákonníka/.
- 2/ Základný členský vklad je pre všetkých členov družstva rovnaký a je 99,58 €.
- 3/ Ďalší členský vklad je majetková účasť člena prevyšujúca základný členský vklad a nazýva sa členský podiel – zostatková hodnota (ďalej len „členský podiel“)..
- 4/ Družstvo nevypláca svojim členom úroky z členských vkladov.

#### Čl. 16

##### Členský podiel

- 1/ Členský podiel predstavuje majetkovú účasť člena na družstevnej výstavbe. Členský podiel je jedným zo zdrojov majetku družstva.
- 2/ Členský podiel sa neodpisuje.
- 3/ Zálohovú výšku členského podielu určí družstvo pred začatím výstavby tak, aby jeho výška kryla rozpočtom stanovené náklady pripadajúce na družstevný byt, ktorý bude pridelený členovi.
- 4/ Člen je povinný zaplatiť zálohový členský podiel pred začatím výstavby vo výške a v lehote určenej družstvom. Táto časť členského podielu sa skladá zo základného členského vkladu a ďalšieho peňažného, prípadne iného plnenia vo výške pripadajúcej na družstevný byt, ktorý má byť členovi pridelený.
- 5/ Ak je nevyhnutné zvýšiť zálohu na členský podiel na pokrytie nákladov výstavby, je člen povinný zvýšenie uhradiť vo výške, spôsobom a v lehote určenej družstvom.

- 6/ Po dokončení stavby vyporiada družstvo s peňažným ústavom finančné zdroje. Po finančnom uzavretí stavby rozdelí družstvo náklady a zdroje financovania objektu na jednotlivé byty a predstavenstvo rozhodne o konečnej výške členského podielu.
- 7/ Zostatková hodnota členského podielu sa zhodnocuje o členom splatenú časť úveru (anuity) poskytnutého peňažným ústavom na výstavbu bytového domu.
- 8/ Prevodom vlastníctva k družstevnému bytu zaniká nárok člena na vrátenie členského podielu (podľa § 17 ods. 7 zákona č. 182/1993 Z. z.).

### Čl. 17

#### Členský podiel uvoľneného bytu

- 1/ Pred uzavretím nájomnej zmluvy uvoľneného bytu určí predstavenstvo výšku členského podielu nasledujúceho užívateľa čiastkou zodpovedajúcou hodnote členského podielu, prípadne zvýšeného o splatený úver.
- 2/ Prípadný rozdiel medzi výškou členského podielu vyplateného doterajšiemu nájomcovi bytu a výškou členského podielu uhradeného nasledujúcim nájomcom sa zúčtuje v prospech nedeliteľného fondu.

### Čl. 18

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

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

### Čl. 19

#### Prevod častí práv a povinností spojených s členstvom

- 1/ Člen môže previesť časť práv a povinností spojených s členstvom za podmienok uvedených v čl.18 na iného člena toho istého družstva v prípadoch:
  - a/ keď člen - nájomca družstevného bytu z dôvodu dedenia, prevodu práv a povinností spojených s členstvom, zlúčenia družstiev, alebo prevodu časti majetku družstva získal právo na pridelenie iného bytu v tom istom družstve, alebo na nájom bytu a jeho členstvá už splynuli podľa čl.9,
  - b/ keď člen - nájomca družstevného bytu získal právo na pridelenie iného bytu v družstve zaplatením členského podielu,
  - c/ keď člen - nájomca družstevného bytu prevádza časť práv a povinností spojených s členstvom v družstve týkajúce bytu.
- 2/ Členovia toho istého družstva si môžu vzájomne previesť časť práv a povinností spojených s členstvom, a to v prípadoch, keď predmetom prevodu sú práva a povinnosti, týkajúce sa bytov, z ktorých aspoň k jednému nevznikol nájom bytu uzavretím nájomnej zmluvy.

**Čl. 20**  
Zánik členstva

- 1/ Členstvo v družstve zaniká :
  - a/ dohodou,
  - b/ vystúpením,
  - c/ smrťou člena
  - d/ vylúčením
  - e/ zánikom družstva, likvidáciou
  - f/ vyhlásením konkurzu na majetok člena
  - g/ zamietnutím návrhu na vyhlásenie konkurzu pre nedostatok majetku člena
- 2/ Bývalý člen, ktorého členstvo v družstve zaniklo, nemá nárok na vrátenie zápisného.

**Čl. 21**  
Dohoda

- 1/ Ak sa družstvo a člen dohodnú na zániku členstva, členstvo zaniká dohodnutým dňom.
- 2/ Dohodu o zániku členstva uzatvárajú družstvo a člen písomne. Jedno vyhotovenie dohody o skončení členstva vydá družstvo členovi.

**Čl. 22**  
Vystúpenie

- 1/ Člen môže z družstva vystúpiť. Členstvo zaniká uplynutím doby dvoch mesiacov, táto lehota začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci v ktorom člen písomne oznámil vystúpenie predstavenstvu družstva.

**Čl. 23**  
Smrť člena

- 1/ Členstvo fyzickej osoby v družstve zaniká smrťou. V prípadoch ustanovených týmito stanovami a osobitnými predpismi smrťou člena prechádzajú členské práva a povinnosti na dediča.
- 2/ Ak zomrie člen – nájomca a nejde o spoločné členstvo manželov, prechádza dňom jeho smrti členstvo v družstve na dediča, ktorému pripadol členský podiel. S prechodom členstva prechádza na dediča aj nájom družstevného bytu, prípadne právo na uzavretie nájomnej zmluvy o nájme družstevného bytu. Ak členstvo neprešlo na dediča, zaniká členstvo smrťou člena. Ak členský podiel v dedičskom konaní pripadol viacerým dedičom, členstvo a s ním spojený nájom družstevného bytu prechádza iba na jedného z dedičov na základe ich vzájomnej dohody.
- 3/ Ak zomrie člen – vlastník a nejde o spoločné členstvo manželov, prechádza dňom jeho smrti členstvo v družstve na dediča, ktorému pripadol členský podiel. S prechodom členstva prechádza na dediča aj základný členský vklad. Ak členstvo neprešlo na dediča, zaniká členstvo smrťou člena.

**Čl. 24**  
Vylúčenie

- 1/ Predstavenstvo môže rozhodnúť o vylúčení člena:
  - a/ ak bol právoplatne odsúdený pre úmyselný trestný čin, ktorý spáchal proti družstvu, jeho majetku alebo členom družstva,

- b/ ak opätovne a napriek výstrahe porušuje svoje členské povinnosti určené zákonom alebo stanovami.
  - c/ ak po prevode bytu do vlastníctva nezaplatil v lehote určenej predstavenstvom základný členský vklad podľa čl.5 ods. 1.
- 2/ Predstavenstvo môže rozhodnúť o vylúčení člena v prípadoch uvedených v ods.1, písm. a/,b/ iba do troch mesiacov odo dňa, keď zistilo dôvod na vylúčenie, najneskôr však do jedného roka odo dňa, keď tento dôvod vznikol.
  - 3/ Ak je konanie člena, v ktorom možno vidieť dôvod na vylúčenie podľa ods. 1 písm. b/ predmetom šetrenia iného orgánu, začína sa lehota troch mesiacov podľa ods. 2 dňom, keď sa družstvo dozvedelo o výsledku tohto šetrenia.
  - 4/ V rozhodnutí o vylúčení člena z družstva musí byť uvedený dôvod podľa ods. 1, ktorý sa nemôže dodatočne meniť; členstvo zaniká dňom, keď bolo doručené rozhodnutie predstavenstva o vylúčení členovi.
  - 5/ Ak člen nesúhlasí s rozhodnutím predstavenstva o vylúčení, môže do 15 dní od doručenia písomného rozhodnutia podať odvolanie na zhromaždenie delegátov. Odvolanie má odkladný účinok.
  - 6/ Súd na návrh člena, ktorého sa rozhodnutie týka, vyhlási rozhodnutie zhromaždenia delegátov o vylúčení za neplatné, ak je v rozpore s právnymi predpismi alebo stanovami.
  - 7/ Pri vyslovení neplatnosti zániku členstva podľa ods.6, vzniká poškodenému právo na náhradu spôsobenej škody.

#### **Čl. 25** Likvidácia družstva

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

#### **Čl. 26** Zánik spoločného členstva manželov

- 1/ Spoločné členstvo manželov v družstve zaniká :
  - a/ smrťou jedného z manželov,
  - b/ písomnou dohodou rozvedených manželov,
  - c/ právoplatným rozhodnutím súdu o zrušení práva spoločného nájmu bytu, či bezpodielového spoluvlastníctva bytu rozvedenými manželmi.
- 2/ Ak zanikne spoločné členstvo manželov v družstve smrťou jedného z nich, zostáva členom družstva a nájomcom družstevného bytu pozostalý manžel. Po rozvode manželstva zostáva členom družstva a nájomcom družstevného bytu ten z rozvedených manželov, ktorý bol určený písomnou dohodou rozvedených manželov alebo právoplatným rozhodnutím súdu.
- 3/ Ak sa po rozvode manželstva rozvedení manželia - spoloční členovia družstva, ktorí užívajú spoločne dva družstevné byty, písomne dohodnú, že jeden z nich bude ako člen družstva užívať jeden družstevný byt a druhý ako člen družstva druhý družstevný byt, alebo ak tak rozhodne súd, zaniká spoločné členstvo manželov jeho premenou na individuálne členstvá každého z nich dňom uzavretia písomnej dohody alebo dňom nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia súdu.
- 4/ Spoločné členstvo manželov v družstve zaniká aj prevodom ich členských práv a povinností, písomnou dohodou s družstvom, vystúpením, vylúčením a zánikom družstva po ukončení likvidácie.
- 5/ Ak spoločné členstvo manželov zaniklo tým, že z družstva vystúpil alebo bol vylúčený jeden z manželov, zostáva druhému manželovi členstvo i naďalej zachované ako členstvo individuálne.



## **Čl. 27**

### **Majetkové vysporiadanie**

- 1/ Zánikom členstva podľa čl. 20 vzniká bývalému členovi, /spoločným členom/ alebo jeho dedičom nárok na vyrovnací podiel.
- 2/ U nebývajúceho člena sa vyrovnací podiel rovná výplata základného členského vkladu. Pri zániku členstva nájomcu družstevného bytu sa vyrovnací podiel rovná výplata členského podielu, zhodnoteného o členom splatenú časť úveru (anuity).
- 3/ Pri zániku členstva vlastníka /spoluvlastníkov/ bytu vzniká doterajšiemu členovi nárok na vyrovnací podiel, len ak po prevode bytu do jeho vlastníctva zaplatil družstvu základný členský vklad. V takomto prípade sa jeho vyrovnací podiel rovná výplata základného členského vkladu.
- 4/ Nárok na výplatu vyrovnacieho podielu vzniká uplynutím troch mesiacov po schválení ročnej účtovnej uzávierky za rok, v ktorom členstvo zaniklo. Ak to hospodárska situácia dovoľuje, družstvo môže uspokojiť tento nárok, alebo jeho časť aj skôr.
- 5/ Výplata vyrovnacieho podielu je viazaná na uvoľnenie družstevného bytu. Výplata hodnoty splatenej časti úmoru úveru je ďalej viazaná na splatenie členského podielu podľa čl.17.
- 6/ Ak zanikne nájom bytu bez zániku členstva, vznikne členovi nárok na výplatu vyrovnacieho podielu zníženého o základný členský vklad, uplynutím troch mesiacov od schválenia ročnej účtovnej uzávierky za rok, v ktorom po zániku nájmu prestal byť užívať a vypratany ho vrátil družstvu.
- 7/ Okrem nároku na výplatu vyrovnacieho podielu nemá bývalý člen alebo jeho dedič z dôvodu zániku členstva nárok na akúkoľvek inú časť majetku družstva.
- 8/ Pri výplate vyrovnacieho podielu započíta družstvo svoje zročné pohľadávky voči bývalému členovi.

## **Čl. 28**

- 1/ Zánikom členstva v dôsledku prevodu práv a povinností spojených s členstvom alebo výmeny bytu, nevzniká doterajšiemu členovi voči družstvu nárok na vyrovnávací podiel podľa čl.27. Vzájomné nároky si účastníci prevodu alebo výmeny bytu usporiadajú medzi sebou.

## **Čl. 29**

### **Členská evidencia**

- 1/ Družstvo vedie zoznam všetkých svojich členov. Do zoznamu sa zapisuje okrem názvu a sídla právnickej osoby alebo mena a bydliska fyzickej osoby ako člena, aj výška jej členského vkladu a výška, v ktorej bol splatený. V zozname sa bez zbytočného odkladu vyznačia všetky zmeny evidovaných skutočností. Členovia sú povinní bez zbytočného odkladu oznámiť družstvu každú zmenu, týkajúcu sa skutočností, zapisovaných do zoznamu členov. Predstavenstvo umožní každému, kto preukáže právny záujem, aby do zoznamu nahliadol. Člen družstva má právo do zoznamu nahliadnuť a žiadať vydanie potvrdenia o svojom členstve a obsahu zápisu v zozname.
- 2/ Družstvo spracováva osobné údaje členov družstva podľa Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2016/679 z 27.04.2016 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov, ktorým sa zrušuje smernica 95/46/ES („GDPR“) a v súlade so zákonom č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov.

## **Štvrtá časť**

## **Čl. 30**

### **Pridelovanie bytov**

- 1/ Predstavenstvo prideli byt, v ktorom zanikol nájomcovi nájomný pomer z dôvodu ust. § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka, podľa zásad schválených predstavenstvom.

- 2/ Predstavenstvo pridelí bytovú náhradu v prípadoch ukončenia nájomného pomeru z dôvodu uvedeného v ust. § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka, pokiaľ podľa zákona na bytovú náhradu vznikne právny nárok. Proti tomuto rozhodnutiu predstavenstva nie je prípustné odvolanie.
- 3/ Pred pridelením bytu predstavenstvo písomne vyzve člena na zaplatenie členského podielu podľa čl. 16 a pri ďalšom pridelení podľa čl. 17 stanov. Lehotu na zaplatenie stanoví najmenej na pätnásť dní od doručenia výzvy doporučeným listom.
- 4/ Ak nesplatí člen v stanovenej lehote členský podiel podľa bodu 3 alebo písomne odmietne pridelenie bytu, predstavenstvo mu byt nepridelí.

## Piata časť

### Nájom družstevného bytu

#### Čl. 31

##### Vznik nájmu družstevného bytu

- 1/ Nájom družstevného bytu vzniká nájomnou zmluvou, ktorou družstvo /prenajímateľ/ prenecháva nájomcovi do užívania družstevný byt. Nájomná zmluva môže byť uzavretá a nájom môže byť dohodnutý na dobu určitú alebo na dobu neurčitú.
- 2/ Právo na uzavretie nájomnej zmluvy vznikne:
  - a/ na základe rozhodnutia o pridelení družstevného bytu, vydaného príslušným orgánom družstva,
  - b/ prevodom členských práv a povinností podľa čl.18 alebo prevodom časti členských práv a povinností podľa čl. 19,
  - c/ na základe písomnej dohody o výmene bytu,
  - d/ na základe iných právnych skutočností /právoplatné rozhodnutie o dedičstve, dohoda rozvedených manželov, právoplatné rozhodnutie súdu o zrušení práva spoločného nájmu a určení, ktorý z manželov bude byť ďalej užívať ako nájomca, právoplatné rozhodnutie súdu o rozvoze manželstva v prípade, ak nadobudol právo na uzavretie zmluvy o nájme družstevného bytu jeden z rozvedených manželov pred uzavretím manželstva/.
- 3/ Nájomná zmluva musí obsahovať označenie predmetu a rozsah užívania, výšku nájomného a spôsob výpočtu úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu. Mala by tiež obsahovať aj opis príslušenstva a opis stavu bytu. Ak sa nájomná zmluva neuzatvorila písomne, vyhotoví sa o jej obsahu zápisnica.

#### Čl. 32

##### Práva a povinnosti z nájmu bytu

- 1/ S členom - nájomcom družstevného bytu a s manželmi – spoločnými nájomcami, môžu na základe ich práva v byte bývať ich príbuzní v priamom rade, súrodenci, zať, nevesta, ako aj osoby, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti. Počet týchto osôb a jeho zmenu je nájomca povinný bez zbytočného odkladu oznámiť družstvu.
- 2/ Nájomca bytu a osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
- 3/ Nájomca je povinný užívať byt, spoločné priestory a zariadenia domu, riadne a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
- 4/ Nájomcovia sú povinní pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv.

### Čl. 33

- 1/ Družstvo je povinné zabezpečiť členovi - nájomcovi družstevného bytu plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užívaním bytu. Je povinné najmä odovzdať mu byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a na plnenie poskytované s užívaním bytu.
- 2/ Všetky drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou hradí nájomca /spoloční nájomcovia/. Drobnými opravami nie sú opravy a výmeny vodoinštalčných, plynových, kanalizačných a vykurovacích rozvodov.

### Čl. 34

- 1/ Ak družstvo nesplní svoju povinnosť odstrániť závady, ktoré bránia riadnemu užívaniu bytu, alebo ktorými je výkon nájomcovho práva ohrozený, má nájomca právo po predchádzajúcom upozornení družstva závady odstrániť v nevyhnutnej miere a požadovať od družstva náhradu účelne vynaložených nákladov. Právo na náhradu musí uplatniť na družstve bez zbytočného odkladu. Právo zanikne, ak sa neuplatnilo do šiestich mesiacov od odstránenia závad.
- 2/ Ak člen - nájomca družstevného bytu sa nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a obvyklej údržby bytu, družstvo má právo tak po predchádzajúcom upozornení člena na jeho náklady urobiť samo.

### Čl. 35

- 1/ Člen - nájomca družstevného bytu je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť družstvu potrebu tých opráv v byte, ktoré má znášať družstvo a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti.

### Čl. 36

- 1/ Člen - nájomca družstevného bytu je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v dome sám, alebo tí, ktorí s ním bývajú. Ak sa tak nestane, má družstvo právo po predchádzajúcom upozornení člena závady a poškodenia odstrániť a požadovať od neho náhradu.

### Čl. 37

- 1/ Člen -nájomca družstevného bytu nesmie vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v byte bez súhlasu predstavenstva družstva, a to ani na svoje náklady.

### Čl. 38

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

### Čl. 39

#### Nájomné a úhrada za plnenie poskytované s užívaním bytu

- 1/ Nájomca družstevného bytu je povinný platiť nájomné, ktoré pozostáva z preddavkov na plnenia spojené s užívaním bytu, z preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv a z platby za správu.
- 2/ Záloha na nájomné sa platí mesačne vopred najneskôr do 25. dňa predchádzajúceho mesiaca. Rozdiel medzi zálohou a skutočnými nákladmi, vynaloženými družstvom na prevádzku a správu bytu za kalendárny rok, vyúčtuje družstvo s nájomcami najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka. Čerpanie fondu opráv sa do vyúčtovania nezahrňuje.

- 3/ Vyúčtovaním zistený preplatok podľa ods. 2 (prípadne zostatok preplatku pri existencii dlhu nájomcu) uhradí družstvo nájomcovi na účet, z ktorého nájomca hradí mesačné nájomné najneskôr do šesťdesiatich dní po vyúčtovaní. Ak nájomca nájomné platí v hotovosti, zostatok preplatku (prípadne celý preplatok pri neexistencii dlhu nájomcu) sa mu započíta do platieb za ďalšie obdobie. V tej istej lehote, t.j. v lehote najneskôr do šesťdesiatich dní po vyúčtovaní je nájomca povinný uhradiť družstvu vyúčtovaním zistený nedoplatok.
- 4/ Spolu so zálohou na nájomné a zálohu na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu hradí nájomca na jeho byt pripadajúcu čiastku úmoru a úroku úveru poskytnutého družstvu peňažným ústavom na výstavbu.
- 5/ Ak nájomca družstevného bytu nezaplatí zálohu na nájomné alebo zálohu na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu spolu s čiastkou uvedenou v ods.4, do piatich dní po jej splatnosti, má družstvo právo od neho požadovať zaplatenie poplatku z omeškania v zmysle platných právnych predpisov.

#### **Čl. 40**

- 1/ Nájomca družstevného bytu má právo na primeranú zľavu z nájomného, dokiaľ družstvo napriek jeho upozorneniu neodstráni v byte alebo v dome závalu, ktorá podstatne alebo po dlhší čas zhoršuje jeho užívanie. Právo na primeranú zľavu z nájomného má nájomca aj vtedy, ak sa neposkytli plnenia spojené s užívaním bytu alebo sa poskytovali vadne, a ak sa v dôsledku toho užívanie bytu zhoršilo.
- 2/ Rovnaké právo má nájomca družstevného bytu, ak sa stavebnými úpravami v dome podstatne alebo po dlhší čas zhoršia podmienky užívania bytu alebo domu.
- 3/ Nájomca družstevného bytu má právo na primeranú zľavu z úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu, pokiaľ ich družstvo riadne a včas neposkytuje.

#### **Čl. 41**

- 1/ Právo na zľavu z nájomného alebo z úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu treba uplatniť na družstve bez zbytočného odkladu. Právo zanikne, ak sa neuplatní do šiestich mesiacov od odstránenia závad.

#### **Čl. 42**

##### Spoločný nájom družstevného bytu manželmi

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

#### **Čl. 43**

- 1/ Bežné záležitosti, ktoré sa týkajú spoločného nájmu družstevného bytu manželmi, môže vybavovať každý z manželov. V ostatných prípadoch je potrebný súhlas obidvoch manželov, inak je právny úkon neplatný. Z právnych úkonov, ktoré sa týkajú spoločného nájmu družstevného bytu, sú obidvaja manželia oprávnení a povinní spoločne a nerozdielne.

#### **Čl. 44**

Právo spoločného nájmu družstevného bytu manželmi zanikne:

- a/ rozvodom manželstva v prípade, že nevzniklo spoločné členstvo manželov v družstve,
- b/ písomnou 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.52.

#### Čl. 45

- 1/ Ak nevzniklo spoločné členstvo manželov v družstve, právo užívať družstevný byt po rozvode manželstva má ten z manželov, ktorý je členom družstva.
- 2/ Ak vzniklo manželom spoločné členstvo v družstve, zostáva členom družstva a právo užívať družstevný byt tomu z rozvedených manželov, ktorý bol určený ich písomnou dohodou. V prípade, že nedôjde k písomnej dohode, rozhodne na návrh jedného z nich súd o zrušení spoločného nájmu družstevného bytu manželmi a o tom, kto z nich bude ako člen družstva ďalej nájomcom bytu.
- 3/ Ak zomrie manžel a manželka neboli spoločnými členmi družstva, prechádza členstvo v družstve a nájom družstevného bytu na dediča ktorému pripadol členský podiel. Ak zomrie manžel a manželka boli spoločnými členmi družstva, zostáva členom družstva a jediným nájomcom družstevného bytu pozostalý manžel.

#### Čl. 46

##### Podnájom bytu /časti bytu/

- 1/ Prenajatý byt alebo jeho časť možno inému prenechať do podnájmu na dobu určenú v zmluve o podnájme alebo bez časového určenia len s písomným súhlasom družstva. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za porušenie povinností podľa § 711 odst. 1 písm. d/ Občianskeho zákonníka. Zmluva o podnájme upravuje podmienky skončenia podnájmu, najmä možnosť dať výpoveď zo strany družstva; ak sa nedohodlo inak, platí, že podnájom možno vypovedať bez uvedenia dôvodov v lehote podľa § 710 ods. 3 Občianskeho zákonníka.
- 2/ Ak člen - nájomca družstevného bytu nemôže zo závažných dôvodov po dlhšiu dobu byt užívať a ak družstvo nesúhlasí bez závažných dôvodov s tým, aby prenajatý byt alebo jeho časť nájomca družstevného bytu prenechal inému do podnájmu, môže súd na návrh nájomcu družstevného bytu rozhodnutím nahradiť prejav vôle družstva.
- 3/ Ak bol podnájom dojednaný na určitú dobu, skončí sa tiež uplynutím tejto doby.
- 4/ Po skončení podnájmu podnájomník nemá právo na náhradný podnájom.

#### Čl. 47

##### Výmena bytu

- 1/ Člen - nájomca družstevného bytu môže s písomným súhlasom družstva uzavrieť dohodu o výmene bytu. Dohoda musí mať písomnú formu a musí obsahovať dohodu účastníkov výmeny o prevode členských práv a povinností. Ak dohoda o výmene bytov splňa tieto náležitosti, orgán družstva dá k dohode o výmene bytov súhlas. Orgán družstva neudelí súhlas k dohode o výmene bytov, ak ten, na koho majú byť prevedené práva a povinnosti, nespĺňa podmienky vzniku členstva
- 2/ Ak člen - nájomca družstevného bytu vymieňa byt s občanom, ktorý nie je členom družstva, orgán družstva neudelí súhlas s dohodou, pokiaľ sa tento občan nestane členom družstva, pričom musí spĺňať podmienky vzniku členstva.
- 3/ Ak ide o výmenu bytov v tom istom družstve, nadobudne dohoda účinnosť dňom, kedy nadobudne právoplatnosť rozhodnutie orgánu družstva, ktorým bol udelený písomný súhlas s dohodou. Ak ide o výmenu bytov v rôznych družstvách, alebo o výmenu bytu družstevného za byt nedružstevný, nadobúda dohoda účinnosť dňom, keď nadobudne právoplatnosť rozhodnutie posledného orgánu príslušného na udelenie súhlasu.

- 4/ Prevod členských práv a povinností na základe dohody o výmene bytov nastane dňom uzavretia nájomnej zmluvy k vymenenému bytu.

#### **Čl. 48**

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

#### **Čl. 49**

##### Zánik nájmu družstevného bytu

Nájom družstevného bytu zaniká:

- a/ zánikom členstva nájomcu družstevného bytu podľa čl.20,
- b/ písomnou dohodou medzi družstvom a nájomcom družstevného bytu dňom určeným v dohode,
- c/ písomnou výpoveďou nájmu družstevného bytu s trojmesačnou výpovednou lehotou, ktorá začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi / spoločným nájomcom / doručená výpoveď.
- d/ uplynutím času v prípade, že nájom družstevného bytu bol dohodnutý na určitý čas

#### **Čl. 50**

##### Výpoveď nájmu družstevného bytu družstvom

- 1/ Družstvo môže vypovedať nájom nájomcovi družstevného bytu z dôvodov uvedených v § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka.

#### **Čl. 51**

- 1/ Bytovými náhradami sú náhradný byt, náhradné ubytovanie a prístrešie. Kvalifikáciu bytových náhrad a podmienky ich poskytnutia upravujú príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka.
- 2/ Zabezpečením bytovej náhrady je pre účely týchto stanov predloženie písomného vyhlásenia osoby /fyzickej alebo právnickej/, ktorá poskytne náhradný byt alebo náhradné ubytovanie o tom, že uzavrie zmluvu o nájme alebo podnájme bytu s osobou, ktorá má vypratať byt.

#### **Čl. 52**

##### Zlúčenie bytov

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

#### **Čl. 53**

##### Rozdelenie bytu

- 1/ Byt možno rozdeliť na dva byty len so súhlasom predstavenstva družstva.
- 2/ Predstavenstvo družstva povolí rozdelenie bytu najmä vtedy, ak sa ním dosiahne účelnejšie využitie bytového priestoru.

## Čl. 54

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

## Čl. 55

### Použitie bytu na iné účely ako na bývanie

- 1/ O trvalom použití bytu na iné účely ako na bývanie rozhoduje predstavenstvo. Trvalé použitie bytu na iné účely ako na bývanie upravuje osobitný predpis.

## Čl. 56

- 1/ Zmluvy alebo dohody uzatvárané členom družstva v zmysle týchto stanov s inými fyzickými osobami /čl.18,19 / musia byť opatrené overenými podpismi zúčastnených strán. To isté platí aj o podpísaní písomného oznámenia o prevode práv a povinností spojených s členstvom v družstve a písomného súhlasu nadobúdateľa členstva /čl. 18/.

## Šiesta časť

### Orgány družstva

## Čl. 57

- 1/ Orgány družstva sú:
  - a/ zhromaždenie delegátov
  - b/ predstavenstvo
  - c/ kontrolná komisia
  - d/ členská samospráva

## Čl. 58

- 1/ Do orgánov družstva môžu byť volení len členovia družstva starší ako 18 rokov, ktorí majú plnú spôsobilosť na právne úkony.
- 2/ Voľby orgánov družstva sa uskutočňujú podľa stanov a volebného poriadku orgánov družstva schválených Zhromaždením delegátov.

## Čl. 59

- 1/ Orgány družstva môžu rokovať len o záležitostiach, ktoré podľa zákona a stanov družstva spadajú do ich pôsobnosti.
- 2/ Kolektívne orgány družstva sú spôsobilé uznávať sa, len ak je prítomná nadpolovičná väčšina ich členov; uznesenie je prijaté, ak zaň hlasovala nadpolovičná väčšina prítomných členov, pokiaľ stanovy neurčujú inak.

## Čl. 60

- 1/ Funkčné obdobie orgánov družstva je päť rokov.

- 2/ Členovia orgánov môžu byť opätovne volení.

#### Čl. 61

- 1/ Členovia orgánov družstva sú povinní vykonávať svoje funkcie svedomito, s odbornou starostlivosťou a v súlade so záujmami družstva a všetkých jeho členov, plniť zverené úlohy a dodržiavať všeobecne záväzné právne predpisy a stanovy. Najmä sú povinní zaobstarať si a pri rozhodovaní zohľadniť všetky dostupné informácie, týkajúce sa predmetu rozhodnutia, zachovávať mlčanlivosť o dôverných informáciách a skutočnostiach, ktorých prezradenie tretím osobám by mohlo družstvu spôsobiť škodu alebo ohroziť jeho záujmy alebo záujmy jeho členov a pri výkone svojej pôsobnosti nesmú uprednostňovať svoje záujmy, záujmy len niektorých členov alebo záujmy tretích osôb pred záujmom družstva.
- 2/ Ak pri výkone funkcie spôsobia družstvu škodu, zodpovedajú za ňu v rozsahu stanovenom príslušnými ustanoveniami Obchodného zákonníka.
- 3/ Nároky družstva zo zodpovednosti členov orgánov družstva za škodu uplatňuje predstavenstvo. Voči členom predstavenstva uplatňuje nároky družstva kontrolná komisia prostredníctvom ňou určeného člena.
- 4/ 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.
- 5/ Členovia družstva, ktorí uplatnia v mene družstva nároky podľa predchádzajúceho bodu, sú povinní znášať trovy súdneho konania za družstvo. Ak je družstvu priznaná náhrada trov konania, ten, ktorému bola uložená náhrada týchto trov, je povinný uhradiť ju členovi družstva, ktorý uplatňoval nároky za družstvo.

#### Čl. 62

- 1/ Ak neplní člen orgánu riadne svoju funkciu, môže ho pred uplynutím funkčného obdobia odvolať zhromaždenie delegátov, s tým, že súčasne zvolí nového člena tohto orgánu.
- 2/ Člen družstva, ktorý je do svojej funkcie zvolený, môže z funkcie odstúpiť, je však povinný oznámiť to orgánu, ktorého je členom. Jeho funkcia sa skončí dňom, keď odstúpenie prerokoval orgán, ktorého je členom. Príslušný orgán musí prerokovať odstúpenie na svojom najbližšom zasadnutí po tom, čo sa o odstúpení dozvedel, najdlhšie však do troch mesiacov. Po márnom uplynutí tejto lehoty sa odstúpenie pokladá za prerokované.
- 3/ Ak stanovy určujú, že sa volia náhradníci členov orgánov družstva, nastupuje namiesto odstupujúceho člena dňom účinnosti odstúpenia náhradník podľa určeného poradia.
- 4/ Ak náhradník nie je zvolený, môže orgán povolať zastupujúceho člena až do doby, keď sa môže vykonať riadna voľba nového člena. Zastupujúci má práva a povinnosti riadneho člena.
- 5/ Ustanovenia ods.2/ až 4/ platia aj v prípade, že členstvo v orgáne zanikne smrťou.
- 6/ Členom orgánov družstva sa priznáva za výkon funkcie odmena podľa zásad určených Zhromaždením delegátov, prípadne sa poskytuje náhrada ušlej mzdy a nákladov spojených s výkonom funkcie, to všetko v súlade s platnými právnymi predpismi.

#### Čl. 63

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



## Čl. 64

- 1/ Pri hlasovaní má každý člen orgánu jeden hlas.
- 2/ V orgánoch družstva sa hlasuje verejne, s výnimkou prípadov, v ktorých sa orgán družstva uzniesol na tajnom hlasovaní a prípadov, špecifikovaných vo volebnom poriadku družstva.
- 3/ V predstavenstve a v kontrolnej komisii uznesenie možno prijať aj hlasovaním písomne, alebo pomocou prostriedkov oznamovacej techniky, ak s týmto spôsobom hlasovania prejavia súhlas všetci členovia orgánu. Pre tento prípad sa hlasujúci pokladajú za prítomných.

## Čl. 65

- 1/ Orgány družstva rokujú o záležitostiach, ktoré boli uvedené na schválenom programe, prípadne o záležitostiach, na prejednávaní ktorých sa orgán družstva dodatočne uzniesol.
- 2/ Rokovanie orgánov družstva spočíva v prednesení podnetu na rokovanie, v rozprave a spravidla je zakončené prijatím uznesenia. Rokovanie sa vedie tak, aby bol zistený skutočný stav vecí.

## Čl. 66

- 1/ O každej schôdzi orgánu sa vyhotovuje zápisnica, ktorá musí obsahovať:
  - a/ dátum a miesto rokovania orgánu,
  - b/ prijaté uznesenia,
  - c/ výsledky hlasovania.

Zápisnica zo Zhromaždenia delegátov musí obsahovať okrem uvedených náležitostí aj neprijaté námietky delegátov, ktorí požiadali o ich zaprotokolovanie.

- 2/ Prílohu zápisnice tvorí zoznam účastníkov schôdze orgánu, pozvánka a podklady, ktoré boli priložené k prerokúvaným bodom.
- 3/ Každý člen má právo vyžiadať si zápisnicu a jej prílohy na nahliadnutie.
- 4/ Podrobnosti a postup orgánov pri voľbách a odvolaní, o rokovaní a rozhodovaní a overovaní zápisnice upravuje volebný a rokovací poriadok, ktorý schvaľuje Zhromaždenie delegátov.

## Čl. 67

### Zhromaždenie delegátov

- 1/ Zhromaždenie delegátov je najvyšším orgánom družstva, kde uplatňujú členovia svoje právo riadiť záležitosti družstva a kontrolujú činnosť družstva a jeho orgánov. Zhromaždenie delegátov plní v plnom rozsahu pôsobnosť členskej schôdze.
- 2/ Zhromaždenie delegátov tvoria delegáti zvolení jednotlivými členskými samosprávami tak, aby každá členská samospráva bola zastúpená jedným delegátom. Za delegáta môže byť zvolený len člen družstva, ktorý je vlastníkom bytu v príslušnom bytovom dome.
- 3/ Do výlučnej pôsobnosti Zhromaždenia delegátov patrí:
  - a/ schvaľovať stanovy družstva, volebný a rokovací poriadok družstva, ako aj ich zmeny,
  - b/ voliť a odvolávať členov predstavenstva a kontrolnej komisie,
  - c/ voliť náhradníkov členov predstavenstva a kontrolnej komisie a stanoviť poradie, podľa ktorého náhradníci nastupujú na miesto odstúpených členov predstavenstva a kontrolnej komisie,
  - d/ prerokovávať a schvaľovať správy predstavenstva a kontrolnej komisie o činnosti družstva,

- e/ rozhodovať o základných otázkach koncepcie rozvoja družstva a schvaľovať zásady hospodárenia, riadnu individuálnu účtovnú závierku a rozhodovať o rozdelení a použití zisku, prípadne o spôsobe úhrady straty,
  - f/ rozhodovať o zvýšení alebo znížení zapisovaného základného imania,
  - g/ rozhodovať o odvolaniach proti uzneseniam predstavenstva,
  - h/ rozhodovať o rozdelení, premene, zlúčení, splynutí a zrušení družstva likvidáciou alebo o zmene právnej formy,
- 4/ Do pôsobnosti Zhromaždenia delegátov patrí aj rozhodovanie, týkajúce sa družstva a jeho činnosti, pokiaľ si rozhodovanie o niektorých veciach Zhromaždenia delegátov vyhradilo.
- 5/ Zhromaždenie delegátov môže na návrh kontrolnej komisie zmeniť alebo zrušiť právoplatné rozhodnutie predstavenstva, ktorým boli porušené všeobecne záväzné právne predpisy alebo stanovky družstva, ak od nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia do podania návrhu neuplynulo viac ako dva roky.

### Čl. 68

- 1/ Schôdzu Zhromaždenia delegátov zvoláva predstavenstvo podľa potreby, najmenej raz ročne.
- 2/ Zhromaždenie delegátov sa musí zvolať do 60 dní, ak o to požiada písomne:
- a/ aspoň jedna tretina všetkých členov družstva,
  - b/ aspoň jedna tretina delegátov,
  - c/ kontrolná komisia.
- 3/ Požiadavka musí obsahovať návrh programu rokovania Zhromaždenia delegátov
- 4/ Program rokovania musí byť oznámený na pozvánkach zaslaných delegátom najneskôr osem dní pred konaním Zhromaždenia delegátov. Pozvánky ďalej musia obsahovať dátum, hodinu a miesto konania. Spolu s pozvánkou sa spravidla doručujú aj písomné podkladové materiály.
- 5/ Na rokovanie Zhromaždenia delegátov musia byť pozvaní všetci zvolení delegáti. Členovia predstavenstva a kontrolnej komisie sa zhromaždenia zúčastňujú s hlasom poradným; to neplatí ak osoby podľa predchádzajúcej vety sú zároveň delegátmi Zhromaždenia delegátov.
- 6/ Pri hlasovaní má každý delegát jeden hlas.
- 7/ Zhromaždenie delegátov je uznášaniaschopné, ak je prítomná nadpolovičná väčšina pozvaných delegátov.

### Čl. 69

- 1/ Ak Zhromaždenie delegátov nie je schopné uznášať sa, zvolá predstavenstvo náhradné Zhromaždenie delegátov tak, aby sa konalo do troch týždňov odo dňa, keď sa malo konať Zhromaždenie delegátov pôvodne zvolané. Náhradné Zhromaždenie delegátov musí mať nezmenený program rokovania a je schopné uznášať sa bez ohľadu na ustanovenie § 238 ods.3 Obchodného zákonníka. Takéto náhradné Zhromaždenie delegátov nemôže rozhodnúť o zrušení družstva. Takéto náhradné Zhromaždenie delegátov môže rozhodnúť o odvolaní členov predstavenstva a kontrolnej komisie len, keď je prítomná nadpolovičná väčšina pozvaných delegátov a predmetný návrh na odvolanie bol uvedený v pozvánke návrhu programu Zhromaždenia delegátov.
- 2/ Delegát je oprávnený v prípade svojej práceneschopnosti alebo potreby vybavovania neodkladných záležitostí v čase konania Zhromaždenia delegátov, písomne splnomocniť iného člena družstva, ktorý je vlastníkom bytu alebo nájomcom bytu v objekte, ktorý delegát zastupuje, aby ho na Zhromaždení delegátov zastupoval. Písomné plnomocnenstvo musí obsahovať rozsah splnomocneného oprávnenia, presnú identifikáciu a podpis splnomocniteľa, presnú identifikáciu a písomne vyjadrený súhlas

splnomocnenca so splnomocnením, potvrdený jeho podpisom. Podpisy na plnomocenstve nemusia byť úradne overené.

## Čl. 70

- 1/ Na návrh člena vysloví súd neplatnosť uznesenia Zhromaždenia delegátov, pokiaľ uznesenie je v rozpore s právnymi predpismi alebo stanovami družstva. Návrh na súd môže podať, ak požiadá o zaprotokolovanie námietky na Zhromaždení delegátov, ktoré uznesenie prijalo alebo ak námietku oznámil predstavenstvu do jedného mesiaca od konania Zhromaždenia delegátov. Návrh možno na súd podať len do jedného mesiaca odo dňa, keď člen požiadal o zaprotokolovanie námietky alebo od oznámenia námietky predstavenstvu.

## Čl. 71

### Predstavenstvo

- 1/ Predstavenstvo je štatutárnym orgánom družstva. Riadi činnosť družstva a rozhoduje o všetkých záležitostiach družstva, pokiaľ nie sú zákonom, stanovami alebo rozhodnutím Zhromaždenia delegátov vyhradené inému orgánu družstva. Za svoju činnosť zodpovedá Zhromaždeniu delegátov.
- 2/ Predstavenstvo plní uznesenia Zhromaždenia delegátov..
- 3/ Predstavenstvo je kolektívny orgán. Uznesenie predstavenstvo prijíma nadpolovičnou väčšinou prítomných členov predstavenstva.
- 4/ Predstavenstvo má 7 členov a pri voľbe členov predstavenstva môžu byť v súlade s volebným poriadkom súčasne zvolení aj maximálne 2 náhradníci na členov predstavenstva.
- 5/ Členovia predstavenstva nemôžu byť medzi sebou alebo s členmi kontrolnej komisie a riaditeľom manželmi, príbuznými v priamom rade alebo súrodencami.
- 6/ Predstavenstvo volí zo svojich členov predsedu predstavenstva /ďalej len "predseda"/ a podpredsedu /podpredsedov/ predstavenstva.
- 7/ Predstavenstvo sa schádza podľa potreby, spravidla raz za mesiac. Predstavenstvo sa musí zísť do desiatich dní od doručenia podnetu kontrolnej komisie, ak na jej výzvu nedošlo k náprave nedostatkov.
- 8/ Schôdzí predstavenstva sa môžu zúčastniť s hlasom poradným členovia kontrolnej komisie a zamestnanci družstva, ktorí sú kompetentní v prejednávanej problematike.
- 9/ Predstavenstvo menuje a odvoláva riaditeľa.
- 10/ Predstavenstvo schvaľuje organizačný poriadok družstva.
- 11/ Predstavenstvo rozhoduje o udelení prokúry.
- 12/ Predstavenstvo schvaľuje zásady pre poskytovanie odmien členom predstavenstva, členom kontrolnej komisie a riaditeľovi.

## Čl. 72

- 1/ Za predstavenstvo koná navonok predseda a podpredseda alebo iný člen predstavenstva v poradí stanovenom predstavenstvom. Predsedu počas jeho neprítomnosti zastupuje podpredseda. Právne úkony predstavenstva, pre ktoré je predpísaná písomná forma, podpisuje za družstvo predseda /prípadne podpredseda/ a ďalší člen predstavenstva.
- 2/ Členovia alebo zamestnanci družstva sú oprávnení robiť menom družstva právne úkony na splnenie uložených pracovných úloh iba v prípade, ak je to stanovené organizačným poriadkom, alebo je to v obchodnom styku obvyklé.
- 3/ Predstavenstvo môže na základe plnomocenstva poveriť zastupovaním družstva aj iných občanov a právnické osoby.

**Čl. 73**  
Predseda predstavenstva

- 1/ Predseda predstavenstva zvoláva a riadi schôdze predstavenstva družstva a navrhuje jeho program. Súčasne rozhoduje o prizvaní ďalších účastníkov na rokovanie predstavenstva.
- 2/ Predseda predstavenstva plní ďalšie úlohy podľa poverenia predstavenstva družstva.

**Čl. 74**  
Riaditeľ

- 1/ Riaditeľ riadi a organizuje bežnú činnosť družstva a organizačne zabezpečuje prípravu predstavenstva.
- 2/ Riaditeľa vymenúva a odvoláva predstavenstvo v súlade s ustanovením § 243 ods. 7 Obchodného zákonníka.
- 3/ Pracovný pomer riaditeľa družstva sa zakladá písomnou pracovnou zmluvou v súlade s § 42 a nasledujúcimi ustanoveniami Zákonníka práce. Riaditeľ riadi pracovný kolektív družstva a v postavení vedúceho organizácie plní povinnosti vedúceho zamestnanca podľa pracovnoprávných predpisov v súlade s § 9 a § 82 Zákonníka práce.
- 4/ Riaditeľa v čase jeho neprítomnosti alebo zaneprázdnenia zastupuje zamestnanec, poverený riaditeľom.
- 5/ Riaditeľ plní úlohy podľa poverenia predstavenstva. V prípade udelenia prokúry je riaditeľ splnomocnený na všetky úkony, ku ktorým dochádza pri činnosti družstva, v rozsahu stanovenom príslušnými právnymi predpismi.
- 6/ Riaditeľ zodpovedá za výkon funkcie predstavenstvu družstva.
- 7/ Riaditeľ sa zúčastňuje zasadnutia predstavenstva s hlasom poradným.
- 8/ Funkcia riaditeľa nie je zlučiteľná s funkciou člena predstavenstva.

**Čl. 75**  
Kontrolná komisia

- 1/ Kontrolná komisia je oprávnená kontrolovať všetku činnosť družstva a prerokovávať sťažnosti jeho členov. Zodpovedá iba Zhromaždeniu delegátov a je nezávislá od ostatných orgánov družstva. Poverení členovia kontrolnej komisie sú však oprávnení zúčastňovať sa zasadnutí všetkých orgánov družstva.
- 2/ Kontrolná komisia sa vyjadruje k riadnej individuálnej účtovnej závierke a k návrhu na rozdelenie zisku alebo úhradu straty družstva.
- 3/ Na zistené nedostatky upozorňuje kontrolná komisia predstavenstvo a vyžaduje zabezpečenie nápravy. V prípadoch, ak predstavenstvo v určenej lehote neodstráni zistené nedostatky, je kontrolná komisia oprávnená požiadať predstavenstvo o zvolanie Zhromaždenia delegátov.
- 4/ Kontrolná komisia je oprávnená vyžadovať si u predstavenstva akékoľvek informácie o hospodárení družstva. Predstavenstvo je povinné bez zbytočného odkladu oznámiť kontrolnej komisii všetky skutočnosti, ktoré môžu mať závažné dôsledky na hospodárenie alebo postavenie družstva a jeho členov. To isté platí aj vo vzťahu k riaditeľovi družstva.
- 5/ Na jednotlivé úkony môže kontrolná komisia poveriť jedného alebo viacerých členov, ktorí v tejto veci majú oprávnenie žiadať informácie v rozsahu oprávnení kontrolnej komisie.

**Čl. 76**

- 1/ Kontrolná komisia má 3 členov a pri voľbe členov kontrolnej komisie môže byť v súlade s volebným poriadkom súčasne zvolený aj maximálne 1 náhradník na člena kontrolnej komisie.

- 2/ Členovia kontrolnej komisie nemôžu byť medzi sebou alebo s členmi predstavenstva a riaditeľom manželmi, príbuznými v priamom rade alebo súrodencami. Členmi kontrolnej komisie nemôžu byť členovia predstavenstva a zamestnanci družstva.
- 3/ Kontrolná komisia volí zo svojich členov predsedu.

#### **Čl. 77**

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

#### **Čl. 78**

##### Členská samospráva

- 1/ Členská samospráva je orgánom družstva. Zriaďuje sa rozhodnutím predstavenstva, ktoré stanoví okruh jej pôsobnosti.
- 2/ Členskú samosprávu tvoria vlastníci bytov – členovia družstva a nájomcovia družstevných bytov – členovia družstva v jednom bytovom dome.
- 3/ Do pôsobnosti členskej samosprávy patrí:
  - a) voliť a odvolávať predsedu členskej samosprávy, ktorý sa voľbou zároveň stáva delegátom Zhromaždenia delegátov
  - b) prerokovávať všetky záležitosti týkajúce sa členstva v družstve v súlade so stanovami,

#### **Čl. 79**

##### Členská schôdza samosprávy

- 1/ Členskú schôdzu samosprávy zvoláva predseda členskej samosprávy podľa potreby.
- 2/ Predseda členskej samosprávy musí zvolať členskú schôdzu samosprávy, ak o to požiada:
  - a/ jedna štvrtina všetkých členov samosprávy,
  - b/ predstavenstvo družstva
- 3/ Ak predseda členskej samosprávy nevyhovie žiadosti podľa ods. 2 do jedného mesiaca, je predstavenstvo oprávnené zvolať členskú schôdzu samosprávy samo.
- 4/ Členskú schôdzu samosprávy vedie predseda členskej samosprávy. V prípade, že členskú schôdzu samosprávy zvolalo predstavenstvo, vedie ju poverený člen predstavenstva.
- 5/ O zvolaní členskej schôdze samosprávy a o programe rokovania musia byť členovia samosprávy upovedomení najmenej 5 dní pred jej konaním. Písomnú pozvánku môže nahradiť písomné oznámenie vyvesené na oznamovacích tabuliach vo všetkých domoch príslušnej členskej samosprávy.
- 6/ Členská schôdza samosprávy volí a odvoláva predsedu členskej samosprávy nadpolovičnou väčšinou hlasov prítomných členov samosprávy.

- 7/ Členská schôdza samosprávy je spôsobilá uznávať sa, ak je prítomná nadpolovičná väčšina členov členskej samosprávy. Uznesenie je prijaté, ak zaň hlasovala nadpolovičná väčšina prítomných členov členskej samosprávy.
- 8/ O priebehu konania členskej schôdze samosprávy, sa vyhotoví zápisnica, ktorá musí obsahovať aj prijaté rozhodnutia členskej schôdze samosprávy.

#### **Čl. 80**

- 1/ Člen družstva sa zúčastňuje členskej schôdze samosprávy, ktorej je členom.
- 2/ Člen družstva má právo hlasovať a voliť na členskej schôdzi samosprávy.
- 3/ Právo účasti na členskej schôdzi samosprávy, ktorej sú členmi, majú obidvaja manželia -spoloční členovia. Patrí im spoločne jeden hlas.
- 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 členskej samospráve, spoločne s druhým manželom – spoločným členom len jeden hlas.

#### **Čl. 81**

##### Pomocné orgány

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

#### **S i e d m a   č a s ť**

##### Hospodárenie družstva

#### **Čl. 82**

##### Financovanie činnosti družstva

- 1/ Družstvo hradí náklady a výdavky svojej činnosti z príjmov získaných z výkonu správy nájomných a vlastníckych bytov a z ostatnej hospodárskej činnosti prípadne z iných zdrojov.
- 2/ Družstvo na zabezpečenie svojho hospodárenia vytvára príslušné fondy.

#### **Čl. 83**

##### Výkon správy družstva

- 1/ Družstvo pri výkone správy je v postavení správcu podľa zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- 2/ Správa domu je obstarávanie služieb a tovarov, ktorými správa zabezpečuje pre vlastníkov bytov a NP v dome:

- a/ prevádzku, údržbu, opravy a udržiavanie spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušného pozemku a príslušenstva,
- b/ služby spojené s užívaním bytu alebo nebytových priestorov,
- c/ vedenie účtov v banke,
- d/ vymáhanie škody, nedoplatkov vo fonde prevádzky, údržby a opráv a iných nedoplatkov,
- e/ iné činnosti, ktoré bezprostredne súvisia s užívaním domu ako celku jednotlivými vlastníckymi bytov a nebytových priestorov v dome.

- 3/ Správca je povinný vykonávať správu domu samostatne v mene vlastníkov bytov a nebytových priestorov a na ich účet a je povinný konať pri správe domu za vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pred súdom.
- 4/ Práva a povinnosti správcu sú uvedené v zmluve o výkone správy, ktorú je správca povinný uzatvoriť v vlastníckymi bytov a nebytových priestorov.
- 5/ Družstvo ako vlastníka bytov a nebytových priestorov, ktoré nepreviedol do vlastníctva členov družstva, má v zmysle zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov postavenie vlastníka.
- 6/ Družstvo ako vlastníka bytov a nebytových priestorov v zmysle zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov zastupuje predseda predstavenstva alebo ním splnomocnená osoba.
- 7/ Družstvo pri vykonávaní správy bytových domov hospodári aj s finančnými prostriedkami vlastníkov a nájomcov bytov a nebytových priestorov. Finančné prostriedky sú podľa účelu určenia evidované na samostatných účtoch bytových domov v samostatnom účtovnom okruhu, oddelene od majetku Družstva.

#### **Čl. 84**

##### Iná hospodárska činnosť

- 1/ Príjmy na úhradu nákladov a výdavkov ostatného hospodárenia získava družstvo najmä zo služieb za realizáciu výkonov na správu, zo zápisného a iných poplatkov, príp. z ďalších zdrojov.
- 2/ Zo zisku hradí družstvo prednostne svoje odvodové a daňové povinnosti. Zostatok zisku použije družstvo podľa rozhodnutia zhromaždenia delegátov.
- 3/ Stratú z ostatného hospodárenia hradí družstvo podľa rozhodnutia zhromaždenia delegátov
  - z nedeliteľného fondu
  - rozvrhnutím na členov v rovnakom pomere, ako je uvedené v ods. 2, pričom sa člen podieľa na tejto strate max. do výšky 16,60 € ročne
  - kombináciou vyššie uvedených spôsobov.
- 4/ Pri likvidačnom schodku rozhodne najvyšší orgán družstva o výške uhradzovanej povinnosti členov prevyšujúcej členský vklad.

#### **Čl. 85**

##### Fondy družstva

- 1/ Družstvo vytvára nedeliteľný fond, fond základných členských vkladov, fond členských podielov, fond družstevnej výstavby, sociálny fond, fond údržby a opráv a rezervný fond.
- 2/ Tvorb a použitie fondov sa riadi osobitnými právnymi predpismi, týmito stanovami a uzneseniami najvyššieho orgánu družstva a predstavenstva.

#### **Čl. 86**

##### Základné imanie

- 1/ Základné imanie tvorí súhrn členských vkladov podľa čl.15 ods. 1.
- 2/ Zapisované základné imanie družstva je 16 596,96 €.

#### **Čl. 87**

##### Nedeliteľný fond

- 1/ Pri vzniku družstvo zriadilo v súlade s platnými právnymi predpismi nedeliteľný fond, výšku ktorého tvorila čiastka, rovnajúca sa zostatku základného fondu, fondu základných prostriedkov a nebytových investícií k tomuto dňu. Tento fond družstvo dopĺňa najmenej o 10% ročného čistého zisku, a to až do doby, než výška nedeliteľného fondu dosiahne sumu, rovnajúcu sa desaťnásobku zapisovaného základného imania

družstva.

- 2/ Prostriedky nedeliteľného fondu sú voľne použiteľné, nie sú uložené na zvláštnom účte.
- 3/ Nedeliteľný fond sa nemôže za trvania družstva použiť na rozdelenie medzi členov.
- 4/ Nedeliteľný fond možno použiť v rozsahu, v ktorom sa podľa Obchodného zákonníka 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.
- 5/ Fond predstavuje rezervu finančných prostriedkov pre činnosť družstva. Prostriedky fondu sa nezapočítavajú do čistého obchodného imania pri majetkovom vysporiadaní s bývalým členom

#### **Čl. 88**

##### Fond základných členských vkladov

- 1/ Základný členský vklad je podmienkou trvania členstva v družstve. Výška základného členského vkladu je uvedená v čl. 5 ods. 1.
- 2/ Prostriedky uložené na fonde základných členských vkladov sú súčasťou vyrovnacieho podielu podľa čl.27.

#### **Čl. 89**

##### Fond členských podielov

- 1/ Fond členských podielov sa tvorí z peňažného, osobného alebo vecného plnenia na členský podiel, zhodnocovaného o splatený investičný úver poskytnutý na výstavbu bytového domu.
- 2/ Určenie výšky členského podielu a jeho použitie upravuje čl. 16.
- 3/ Zdroje fondu členských podielov sa znižujú o výšku zostatkových hodnôt členských podielov pripadajúcich na byty prevádzané do vlastníctva členov - nájomníkov podľa platných predpisov.
- 4/ Fond členských podielov sa eviduje podľa jednotlivých bytových domov.
- 5/ Prostriedky uložené na fonde členských podielov sú súčasťou vyrovnacieho podielu za podmienok uvedených v čl.27.

#### **Čl. 90**

##### Fond družstevnej bytovej výstavby

- 1/ Fond družstevnej bytovej výstavby sa tvorí z poskytnutých štátnych príspevkov na družstevnú výstavbu. Ďalej sa tvorí aj z príspevkov iných právnických osôb, ktoré sa združujú na družstevnú výstavbu.
- 2/ Prostriedky fondu sa použijú na úhradu nákladov spojených s družstevnou výstavbou.
- 3/ Zdroje fondu sa znižujú o výšku hodnôt pripadajúcich na byty prevádzané do vlastníctva členov -nájomcov podľa platných predpisov.
- 4/ Fond družstevnej výstavby sa eviduje podľa jednotlivých bytových domov.

#### **Čl. 91**

##### Fond prevádzky, údržby a opráv

- 1/ Fond prevádzky, údržby a opráv bytového domu sa tvorí pravidelnými príspevkami nájomcov a vlastníkov bytov vo výške určenej schôdzou vlastníkov príslušného bytového domu.
- 2/ Z fondu prevádzky, údržby a opráv sa financujú výdavky spojené s nákladmi na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov,



príslušenstva a príslušeného pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu. Z fondu prevádzky, údržby a opráv sa financujú aj opravy balkónov, lodží a tých terás, ktoré sú spoločnými časťami domu. Prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv možno prechodne použiť na úhradu za plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov v dome v prípade ich dočasného nedostatku. Po preklení nedostatku prostriedkov na úhradu tohto plnenia, sa uvedené prostriedky vrátia do fondu prevádzky, údržby a opráv.

- 3/ Finančné prostriedky fondu sú súčasťou majetku vlastníkov a v účtovnej evidencii ho vedie družstvo na osobitnom účte. Finančné prostriedky fondu sa vedú v analytickom členení podľa jednotlivých bytových domov.
- 4/ Prostriedky fondu jednotlivých bytových domov nemožno použiť na financovanie nákladov podľa ods.2 iných bytových domov.
- 5/ Prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru nemá doterajší vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome právo na vrátenie alikvotnej časti zostatku fondu prevádzky, údržby a opráv od správcu.

#### **Čl. 92**

##### Ďalšie zabezpečovacie fondy

- 1/ Družstvo vytvára sociálny fond. Jeho tvorba a použitie sa riadi zákonom o sociálnom fonde a na základe kolektívneho vyjednávania medzi riaditeľom a kolektívom zamestnancov.

#### **Čl. 93**

##### Rezervný fond

- 1/ Družstvo vytvára rezervný fond.

#### **Čl. 94**

##### Spoločné ustanovenia o fondoch

- 1/ Podrobnejšie ustanovenia o tvorbe a použití fondov v zmysle týchto stanov upravujú vnútrodružstevné predpisy /štatúty fondov/.

### **Ô s m a   č a s ť**

#### Zrušenie a likvidácia družstva

#### **Čl. 95**

- 1/ Družstvo sa zrušuje:
  - a/ uznesením zhromaždenia delegátov
  - b/ ukončením konkurzného konania z dôvodu nedostatku majetku alebo ukončením konkurzu, okrem zrušenia konkurzu z dôvodu, že tu nie sú predpoklady pre konkurz
  - c/ rozhodnutím súdu.
- 2/ Rozhodnutie zhromaždenia delegátov o zrušení sa osvedčuje notárskou zápisnicou.
- 3/ Družstvo zaniká výmazom z obchodného registra.

#### **Čl. 96**

Uznesenie zhromaždenia delegátov o zlúčení, splynutí alebo rozdelení družstva musí obsahovať určenie právneho nástupcu a vymedzenie imania, ktoré na neho prechádza. Pri rozdelení družstva zhromaždenie delegátov určí, ako sa imanie družstva a jeho členovia rozdelia. Pri tomto určení sa vezme zreteľ na oprávnené záujmy jednotlivých členov.

## Čl. 97

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

## Čl. 98

- 1/ Súd na návrh štátneho orgánu, orgánu alebo člena družstva, alebo na návrh osoby, ktorá osvedčí právny záujem, alebo aj z vlastného podnetu rozhodne o zrušení družstva, ak:
  - a/ počet členov družstva klesol pod päť členov,
  - b/ súhrn členských vkladov klesol pod sumu ustanovenú v § 223 ods. 2 Obchodného zákonníka
  - c/ sa v príslušnom kalendárnom roku nekonalo zhromaždenie delegátov alebo orgány družstva nie sú ustanovené v súlade so stanovami alebo Obchodným zákonníkom viac ako tri mesiace,
  - d/ družstvo porušilo povinnosť vytvárať nedeliteľný fond,
  - e/ z iného dôvodu, ak tak ustanoví Obchodný zákonník alebo osobitný zákon,
  - f/ založením, splynutím alebo zlúčením družstva sa porušil zákon.
  - g/ je v omeškaní s plnením povinnosti podľa § 40 ods. 2 Obchodného zákonníka viac ako šesť mesiacov

## Čl. 99

### Likvidácia družstva

- 1/ Ak zrušené družstvo vstupuje do likvidácie, likvidátora ustanoví zhromaždenie delegátov.
- 2/ Likvidátor je povinný vypracovať pred rozdelením likvidačného zostatku návrh na jeho rozdelenie, ktorý prerokúva zhromaždenie delegátov. Návrh na rozdelenie musí byť na požiadanie predložený každému členovi družstva.
- 3/ Likvidačný zostatok sa rozdelí medzi členov družstva postupne tak, že každému členovi sa vyplatí čiastka do výšky jeho členského vkladu. Zvyšok likvidačného zostatku sa rozdelí medzi členov v pomere, ktorý tvorí výška ich členských vkladov k likvidačnému zostatku.
- 4/ Každý člen družstva alebo iná oprávnená osoba môže do troch mesiacov odo dňa konania zhromaždenia delegátov navrhnúť, aby súd vyhlásil uznesenie zhromaždenia delegátov o rozdelení likvidačného zostatku za neplatné pre rozpor s právnymi predpismi alebo stanovami. Ak súd návrhu vyhovie, rozhodne súčasne o rozdelení likvidačného zostatku. Do uplynutia lehoty troch mesiacov alebo do právoplatnosti rozhodnutia súdu nesmie byť likvidačný zostatok rozdelený.

D e v i a t a   č a s ť  
Spoločné ustanovenia  
Odvolanie člena proti rozhodnutiu predstavenstva

**Čl. 100**

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

**Čl. 101**

Podnety členov

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

**Čl. 102**

Sťažnosti, oznámenia a podnety

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

**Čl. 103**

Doručovanie

- 1/ Družstvo doručuje písomnosti svojim členom spravidla poštou alebo iným vhodným spôsobom, a to na adresu, ktorú člen uviedol.
- 2/ Doručenie písomnosti doporučeným listom alebo do vlastných rúk je nutné iba v prípadoch uvedených v týchto stanovách alebo v rokovacom poriadku družstva.
- 3/ Povinnosť družstva doručiť členovi doporučenú písomnú zásielku alebo písomnosť do vlastných rúk je splnená, akonáhle pošta písomnosť doručí, alebo akonáhle ju družstvu vráti z poslednej známej adresy ako nedoručiteľnú. Táto povinnosť je splnená aj vtedy, akonáhle je písomnosť doručená členom predstavenstva alebo zamestnancom družstva a člen družstva jej prevzatie písomne potvrdí. Odmietnutie člena družstva prevziať doručovanú písomnosť sa považuje za doručenie písomnosti.

**Čl. 104**

- 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 lehota začína plynúť. Ak nie je taký deň v mesiaci, prípadne posledný deň lehoty na jeho posledný deň.
- 3/ Ak bola lehota predĺžená, v pochybnostiach sa má za to, že nová lehota začína plynúť dňom, ktorý nasleduje po uplynutí lehoty pôvodnej.

- 4/ Ak prípadne posledný deň lehoty na sobotu, nedeľu alebo sviatok je posledným dňom lehoty nasledujúci pracovný deň.
- 5/ Lehota na podanie je zachovaná, keď písomnosť bola posledný deň lehoty doručená adresátovi, alebo keď bola podaná na pošte.
- 6/ Predstavenstvo môže zo závažných dôvodov odpustiť zmeškanie lehoty, ak o to člen požiada do pätnástich dní odo dňa, keď pominula príčina zmeškania a ak člen vykonal v tej istej lehote zmeškaný úkon. Zmeškanie lehoty nie je možné odpustiť, ak odo dňa, kedy mal byť úkon vykonaný, uplynul viac ako jeden rok.

#### **Čl. 105**

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

#### **Čl. 106**

- 1/ Pokiaľ niektoré ustanovenia stanov sa stanú neplatnými alebo spornými, použije sa Obchodný zákonník alebo Občiansky zákonník, prípadne iný právny predpis, ktorý je svojou povahou a účelom najbližšie ustanoveniam týchto stanov. Ak právny predpis nemožno použiť, postupuje sa podľa obchodných zvyklostí všeobecne zaužívaných v príslušnom obchodnom odvetví.
- 2/ Postup podľa bodu 1 sa použije aj pre tie vzťahy, ktoré nie sú týmito stanovami upravené.
- 3/ Všetky zmeny a doplnky k pôvodnému platnému a účinnému zneniu stanov boli schvaľované Zhromaždením delegátov bytového družstva a boli zapracované do pôvodného znenia, čím bolo vydané toto úplné znenie stanov.

V Štúrove, dňa 30.06.2021

Irena Helészová  
predsedkyňa predstavenstva

Hedviga Blaháková  
členka predstavenstva