

Stavebné bytové družstvo Brezno, Malinovského 12, 977 01 Brezno

S T A N O V Y

Stavebného bytového družstva Brezno

Stanovy družstva zo dňa 29.06.2021

Prvá časť
Základné ustanovenia :

Článok 1

1. Stanovy Stavebného bytového družstva Brezno (v ďalšom texte stanov je uvádzané skráteno len „družstvo“) sú základným vnútro družstevným predpisom.
2. Družstvo prijalo obchodné meno : Stavebné bytové družstvo Brezno
3. Družstvo má sídlo : Malinovského 12, 977 01 Brezno
4. Družstvo má identifikačné číslo organizácie : 00170143

Článok 2

1. Družstvo je spoločenstvom neuzavretého počtu osôb, ktoré je založené za účelom uspokojovania bytových potrieb svojich členov a vykonávania správy, prevádzky a údržby bytového fondu. V súvislosti s plnením svojho účelu družstvo vykonáva podnikateľskú činnosť v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi.
2. Družstvo je dobrovoľnou organizáciou založenou na rozvíjaní spoločnej, kolektívnej činnosti, najmä v ekonomickej oblasti v prospech celku a tým v prospech každého člena.
3. 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.
4. Družstvo môže byť členom iného družstva, spoločníkom obchodných spoločností, účastníkom združenia s inou fyzickou alebo právnickou osobou.

Druhá časť

Článok 3

Predmet činnosti družstva

Predmetom činnosti družstva je:

1. Zabezpečovanie výstavby bytov v družstevných domoch, ako aj výstavby nebytových priestorov, ktoré prenajíma svojim členom.
2. Pridelovanie družstevných bytov a nebytových priestorov do nájmu svojim členom, prípadne prenajímanie právnickým alebo fyzickým osobám.
3. Správa a údržba bytového a nebytového fondu v rozsahu voľných živností.
4. Prenajímanie spoločných priestorov, spoločných zariadení, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príslušeného pozemku bytového domu.
5. Predaj voľných (uvoľnených) družstevných bytov formou dražby, v súlade s podmienkami ustanovenými v článku 29 týchto stanov.
6. Vykonávanie týchto remeselných činností
 - zámočníctvo
 - vodoinštalatérsstvo, kúrenárstvo
7. Nákup a predaj tovaru mimo viazaného a koncesovaného.
8. Rozmnožovacie a kopírovacie služby.
9. Montáž meračov pretečeného množstva vody.
10. Prevádzkovanie televíznych rozvodov STA.
11. Montáž, opravy a údržba, odborné prehliadky a odborné skúšky elektrických zariadení.

Činnosti uvedené v bodoch 1. a 3. , sú hlavnými činnosťami, pre ktoré družstvo vzniklo a sú vykonávané na neziskovom princípe pre členov družstva.

Tretia časť
Členstvo v družstve

Článok 4
Vznik členstva

1. Členmi družstva môžu byť fyzické osoby s trvalým pobytom na území Slovenskej republiky. Nepľnoletý občan, alebo osoba, ktorá nemá trvalý pobyt na území SR sa môže stať členom družstva iba z dôvodu dedenia.
2. Členmi družstva môžu byť: a) plnoleté fyzické osoby, ktoré majú spôsobilosť na právne úkony,
 - b) maloleté fyzické osoby, ktoré právoplatne nadobudnú vlastníctvo bytu v správe SBD na základe zmluvy (kúpnej, darovacej, zámennej), prípadne iným spôsobom (dedenie), pričom za maloletú fyzickú osobu robí právne úkony jej zákonný zástupca alebo iná oprávnená osoba,
 - c) právnické osoby, za ktoré na základe splnomocnenia koná nimi ustanovená fyzická osoba.
3. Ak nemá člen trvalý pobyt na území SR, je povinný určiť si zástupcu s trvalým pobytom na území SR na zastupovanie členských záležitostí a jeho meno oznámiť družstvu. Splnomocnený zástupca musí mať vystavenú písomnú plnú moc a podpis splnomocňujúceho musí byť úradne overený.

4. Členstvo vzniká

- pri založení družstva dňom vzniku družstva,
- za trvania družstva prijatím za člena na základe písomnej členskej prihlášky,
- dohodou o prevode členských práv a povinností
- dedením (prechod členských práv a povinností),
- rozdelením členstva,
- premenou členstva,
- splynutím, zlúčením a rozdelením družstva.

Článok 5

1. Členstvo za trvania družstva na základe písomnej členskej prihlášky vzniká dňom, keď predstavenstvo rozhodne o prijatí za člena na základe písomnej prihlášky. K prihláške musí byť pripojené potvrdenie o zaplatení zápisného vo výške 50 EUR s DPH a základného členského vkladu vo výške 16,60 EUR. Prihlášku môže podať len plnoletý občan.
2. Predstavenstvo je povinné rozhodnúť o prihláške najneskôr na prvom zasadaní v mesiaci nasledujúcom po dni, kedy bola prihláška družstvu doručená. Toto rozhodnutie musí byť členovi doručené doporučeným listom.
3. Družstvo vráti zápisné a základný členský vklad prihlasovateľovi, ktorého neprijalo za člena do tridsiatich dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia o neprijatí za člena družstva.

Článok 6

Prechod a prevod členstva

1. Smrťou člena prechádza jeho členstvo v družstve na dediča členských práv a povinností. Členom družstva z titulu dedenia sa môže stať aj fyzická osoba, ktorá nemá na území Slovenskej republiky trvalý pobyt.
2. Člen môže previesť svoje práva a povinnosti spojené s členstvom v družstve alebo ich časť, len na fyzickú osobu, ktorá spĺňa podmienky vzniku členstva v článku 4 týchto stanov, spôsobom určeným zákonom.
3. Členstvo v družstve prechádza na inú osobu aj dňom vzniku nájmu družstevného bytu na základe dohody o výmene družstevného bytu za nedružstevný.

Článok 7

Spoločné členstvo manželov

1. Ak vznikne len jednému z manželov za trvania manželstva právo na uzavretie zmluvy o nájme družstevného bytu (nebytového priestoru), alebo prejde na neho členstvo a nájom bytu (nebytového priestoru), vznikne so spoločným nájmom bytu aj spoločné členstvo manželov v družstve, z tohto členstva sú obaja manželia oprávnení a povinní spoločne a nerozdielne. Manželia ako spoloční členovia majú jeden hlas.
2. Spoločné členstvo manželov nevznikne, ak manželia spolu trvalo nežijú.
3. Právo spoločného nájmu bytu alebo nebytového priestoru manželmi nevznikne a teda ani spoločné členstvo manželov v družstve nevznikne v prípade, ak byt alebo nebytový priestor slúži na výkon povolania len jednému z manželov.
4. Vznikom spoločného členstva manželov nezaniká to individuálne členstvo, ktoréhokoľvek z nich, ktoré sa nepremenilo na ich spoločné členstvo (napr. individuálne členstvo jedného z manželov, ktoré mu vzniklo na základe dedenia po členovi družstva, darom a pod.).
5. Existencia spoločného členstva manželov nevyučuje vznik individuálneho členstva ktoréhokoľvek z nich v tom istom alebo inom bytovom družstve (napr. dedením alebo darom len jednému z manželov).

Článok 8

Splynutie členstva

1. Ak člen získa v družstve ďalšie členstvo, napr. z dôvodov dedenia, prevodom práv a povinností, zlúčenia družstiev a prevodu časti majetku, a ak člen nevykoná dispozíciu s týmto členstvom do troch mesiacov, splynie takto získané členstvo s členstvom pôvodným v členstvo jediné so zachovaním členských podielov a práv a povinností vrátane práva nájmu bytu z jednotlivých členstiev.
2. Z dôvodov uvedených v ods. 1 tohto článku splynú navzájom aj spoločné členstvá manželov. Vznikom spoločného členstva manželov nesplynie to individuálne členstvo ktoréhokoľvek z nich, ktoré sa nepremenilo na spoločné členstvo.
3. Pri splynutí členstva podľa ods. 1 a 2 platí dĺžka najstaršieho členstva. Členské práva a povinnosti z takto splynutého členstva zostávajú členovi zachované.

Článok 9

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 článku 23, ods. 2 a 3 týchto stanov,
- (b) individuálne členstvo poručiteľa sa v prípade ak mu patrili dva alebo viac členských podielov v tom istom družstve môže zmeniť na individuálne členstvá (alebo spoločné členstvo manželov) 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.

Článok 10 Rozdelenie členstva

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

Článok 11 Členské práva

Člen družstva má právo najmä:

- (a) zúčastňovať sa osobne alebo prostredníctvom svojho zákonného zástupcu na rokovaní a rozhodovaní členskej schôdze domovej samosprávy a prostredníctvom zvolených delegátov na rokovaní a rozhodovaní zhromaždenia delegátov,
- (b) voliť a byť volený do orgánov družstva, ak má plnú spôsobilosť na právne úkony,
- (c) 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,
- (d) zúčastňovať sa na družstevnej činnosti a používať výhody, ktoré družstvo poskytuje svojim členom,
- (e) na pridelenie konkrétne určeného bytu ak na výzvu družstva zaplatí členský podiel vo výške a v lehote určenej družstvom. Člen má právo na vydanie rozhodnutia o pridelení bytu do tridsiatich dní po vzniku práva na pridelenie bytu,
- (f) na uzavretie zmluvy o nájme družstevného bytu na základe rozhodnutia o pridelení družstevného bytu vydaného príslušným orgánom družstva, na základe prevodu členských práv a povinností alebo ich časti a na základe dohody o výmene bytu a na základe rozhodnutia o dedičstve,
- (g) na ročné vyúčtovanie zaplatených preddavkov za plnenia spojené s užívaním bytu a ich vysporiadanie,
- (h) rozhodovať o údržbe, inovácii, modernizácii bytu a jeho zriaďovacích predmetov pri povinnom dodržiavaní bezpečnostných predpisov o vyhradených technických zariadeniach a na ich realizáciu si vyžadovať súhlas družstva,
- (i) na náhradu škody, preukázateľne spôsobenej družstvom,
- (j) podieľať sa na zisku družstva podľa rozhodnutia zhromaždenia delegátov.

Článok 12 Členské povinnosti

Člen družstva – nájomca je povinný najmä:

- (a) dodržiavať stanovby družstva a plniť uznesenia orgánov družstva vydané v súlade s platnými právnymi predpismi a stanovami družstva,
- (b) zaplatiť členský podiel v určenej výške a lehote,
- (c) včas platiť nájomné za užívanie družstevného bytu a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu alebo preddavky na ne ako aj uhrádzať preddavky do FPUO. (Pre družstevné byty platí zásada nákladového typu nájomného, aby vo všetkých družstevných bytoch nájomné pokrývalo výdavky spojené s prevádzkou a správou bytového fondu a umorenie poskytnutého úveru. Výšku nájomného stanovuje predstavenstvo),
- (d) uhradiť príspevky na správu družstva a za úkony vo výške určenej predstavenstvom družstva,
- (e) chrániť družstevný majetok, dodržiavať domový poriadok, predpisy o požiarnej ochrane a riadne užívať a udržiavať byt, ako aj spoločné priestory a zariadenia bytového domu a riadne užívať plnenia poskytované s užívaním bytu,
- (f) hradiť všetky opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou bytu, ktoré nie sú hradené zo spoločného fondu prevádzky, údržby a opráv,
- (g) uzavrieť s družstvom za podmienok uvedených v stanovách nájomnú zmluvu o nájme bytu, ktorý je spôsobilý na užívanie v lehote určenej družstvom, alebo uhradiť družstvu ujmu, ktorá mu vznikne oneskoreným prevzatím bytu,
- (h) oznámiť bez zbytočného odkladu zmeny v počte osôb, ktoré užívajú byt súvisle minimálne počas dvoch mesiacov. Pri znížení počtu osôb bývajúcich v byte sa vyžaduje písomný súhlas zástupcu vlastníkov alebo vchodového dôverníka,
- (i) umožňovať povereným pracovníkom a zástupcom družstva po predchádzajúcom oznámení, zistenie technického stavu bytu, najmä stavu vyhradených technických zariadení a vykonať inštaláciu a odpočty meracej a regulačnej techniky,
- (j) nezasahovať do meracej a regulačnej techniky a do vyhradených technických zariadení nad rámec bežného používania a bezodkladne nahlásiť družstvu akúkoľvek poruchu, poškodenie, stratu alebo zničenie meracej a regulačnej techniky a vyhradených technických zariadení,
- (k) podieľať sa na úhrade straty družstva podľa článku 69 týchto stanov do výšky základného členského vkladu,
- (l) zdržať sa šírenia nepravdivých informácií súvisiacich s činnosťou družstva,

- (m) rešpektovať smernice, rozhodnutia, nariadenia a zásady prijaté orgánmi družstva, všeobecné záväzné predpisy a konať v súlade s nimi,
- (n) pri prevode bytu do vlastníctva v zmysle Zákona č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov podieľať sa na nákladoch spojených s prevodom a družstvu nahradiť preukázateľne zaplatené správne poplatky, odmenu notára a znalečné pomerne podľa počtu nadobúdateľov.

Článok 13

Členstvo v družstve pri súčasnom vlastníctve bytu

1. Členovia – vlastníci bytov majú rovnaké práva a povinnosti ako ostatní členovia s výnimkou tých práv a povinností, ktoré sú bezprostredne viazané s nájmom družstevného bytu. Pri zmiešanom type vlastníctva bytov v bytovom dome je na rozhodnutie vo veci prevádzky, údržby a opráv spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príslušeného pozemku potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny vlastníkov, ak osobitný zákon nestanovuje súhlas dvojtretinovej väčšiny všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Za neprevedené byty do vlastníctva vystupuje ako vlastník družstvo (ním poverená osoba), ktorá má toľko hlasov, koľko je neprevedených bytov. Vo veciach činnosti družstva, ktoré sú podľa stanov zverené domovej samospráve rozhodujú všetci členovia družstva v dome t.j. členovia vlastníci, ako aj členovia nájomcovia na schôdzi domovej samosprávy.
2. Pokiaľ sa v týchto stanovách hovorí o nájmomnom, u člena vlastníka to znamená povinnosť platiť preddavky za plnenia poskytované v súvislosti s užívaním bytu, preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv a poplatkov na správu.
3. Vzťahy medzi družstvom ako správcom a členom - vlastníkom sú upravené v zmluve o výkone správy a v Zákone č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení.

Článok 14

Majetková účasť člena v družstve

1. Majetkovú účasť člena v družstve tvorí súhrn všetkých členských vkladov člena.
2. Základný členský vklad je pre všetkých členov družstva rovnaký a je 16,60 EUR. Počas trvania členstva nemôže klesnúť pod hodnotu základného členského vkladu.
3. Ďalší členský vklad je majetková účasť člena na výstavbe družstevného bytu (nebytového priestoru) prevyšujúca základný členský vklad, to znamená členský podiel znížený o základný členský vklad a u nebyvajúceho člena prípadný ďalší členský vklad.
4. Družstvo nesmie vyplácať svojím členom úroky z členských vkladov.

Článok 15

Členský podiel.

1. Členský podiel predstavuje majetkovú účasť člena na družstevnej výstavbe. Členský podiel je jedným zo zdrojov majetku družstva. Pri prevode družstevného bytu do vlastníctva nájomcu sa do hodnoty členského podielu započítava základný členský vklad.
2. Zálohovú výšku členského podielu určí družstvo pred začatím výstavby tak, aby jeho výška kryla rozpočtom stanovené náklady pripadajúce na družstevný byt (nebytový priestor), ktorý bude pridelený členovi, zníženú o príslušnú časť poskytnutého štátneho príspevku na výstavbu družstevného domu a o úver poskytnutý peňažným ústavom a o iné zdroje získané na výstavbu.
3. Člen je povinný zaplatiť zálohový členský podiel pred začatím výstavby vo výške a v lehote určenej družstvom.
4. Ak je nevyhnutné zvýšiť zálohu na členský podiel na pokrytie nákladov výstavby, je člen povinný zvýšenie uhradiť vo výške, spôsobom a v lehote určenej družstvom.
5. Po dokončení stavby vysporiada družstvo s peňažným ústavom finančné zdroje. Po finančnom uzavretí stavby rozdelí družstvo náklady a zdroje financovania objektu na jednotlivé byty a nebytové priestory a predstavenstvo rozhodne o konečnej výške členského podielu.
6. S rozdelením nákladov a zdrojov financovania na byty a nebytové priestory a s rozhodnutím o konečnej výške členského podielu oboznámi družstvo člena najneskôr do šiestich mesiacov od finančného uzavretia stavby. Rozhodnutie o konečnej výške členského podielu musí byť členovi doručené do vlastných rúk. Proti tomuto rozhodnutiu sa môže člen písomne odvolať. Odvolanie nemá odkladný účinok.
7. Doklad o rozdelení nákladov a zdrojov financovania objektu na jednotlivé byty a miestnosti neslúžiace k bývaniu zašle družstvo na vedomie aj výboru samosprávy.
8. Členský podiel sa zhodnocuje o členom splatenú časť úboru úveru poskytnutého peňažným ústavom na výstavbu bytového domu.

Článok 16

Prevod práv a povinností spojených s členstvom v družstve

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, ako náhle družstvo dostane písomné oznámenie doterajšieho člena o prevode členstva a písomný súhlas nadobúdateľa členstva. Podpisy účastníkov prevodu musia byť úradne overené. Pri prevode členstva nemá prevádzajúci člen nárok na vyrovnací podiel.

Článok 17

Prevod časti práv a povinností spojených s členstvom

1. Člen môže previesť časť práv a povinností za podmienok uvedených v článku 16 na iného člena toho istého družstva, ak z dôvodu dedenia, prevodu členských práv a povinností, zlúčenia družstiev alebo prevodu časti majetku družstva získal právo na pridelenie ďalšieho bytu (nebytového priestoru) v tomto družstve, alebo na nájom bytu a jeho členstvá už splynuli podľa článku 8 ods. 1.
2. Členovia toho istého družstva si môžu vzájomne previesť časť práv a povinností spojených s členstvom v družstve a to v prípadoch, keď predmetom prevodu sú práva a povinnosti týkajúce sa bytov, z ktorých aspoň k jednému nevznikol nájom bytu uzavretím nájomnej zmluvy.

Článok 18

Zánik členstva

Členstvo v družstve zaniká:

- (a) písomnou dohodou,
- (b) vystúpením,
- (c) smrťou člena, pokiaľ jeho členstvo neprejde na dediča,
- (d) vylúčením,
- (e) zánikom družstva likvidáciou,
- (f) vyhlásením konkurzu na majetok člena, zamietnutím návrhu na vyhlásenie konkurzu na majetok člena,
- (g) ak majetková účasť člena v družstve poklesne pod hodnotu základného členského vkladu a člen na výzvu družstva v stanovenej lehote tento nedoplatok neuhradí.

Článok 19

Zánik členstva dohodou

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

Článok 20

Zánik členstva vystúpením

1. Člen môže z družstva vystúpiť. Členstvo zaniká uplynutím doby dvoch mesiacov. Táto lehota začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení predstavenstvu družstva písomného oznámenia člena o vystúpení z družstva.
2. Člen, ktorý nesúhlasí s prevodom svojich členských práv a povinností na právneho nástupcu družstva, môže z družstva vystúpiť ku dňu, kedy k tomuto prevodu má dôjsť, ak to oznámi predstavenstvu družstva do jedného týždňa po prijatí uznesenia najvyššieho orgánu družstva. Nárok na vyrovnací podiel je povinný uhradiť členovi, ktorý z družstva vystúpil, právny nástupca družstva do jedného mesiaca odo dňa, kedy na neho prešlo imanie družstva.
3. Oznámenie o vystúpení môže člen odvolať len písomne a so súhlasom družstva.

Článok 21

Zánik členstva smrťou člena

1. **Článok 22** Ak zomrie člen a nejde o spoločné členstvo manželov, prechádza dňom jeho smrti členstvo v družstve na dediča, ktorému pripadol základný členský vklad alebo členský podiel. Ak členský podiel v dedičskom konaní pripadne viacerým dedičom, členom družstva sa stáva ten z dedičov, ktorého určí dohoda dedičov alebo rozhodnutie súdu o tom, že sa stáva členom družstva a nájomcom družstevného bytu. S prechodom členstva prechádza na dediča aj nájom družstevného bytu (nebytového priestoru), prípadne právo na uzavretie nájomnej zmluvy o nájme družstevného bytu (nebytového priestoru). Ak členstvo neprešlo na dediča, zaniká členstvo smrťou člena.
2. Ak patrili poručiteľovi dva alebo viac členských podielov v tom istom družstve, môžu jednotlivé členské podiely pripadnúť rôznym dedičom. Tým sa poručiteľovo členstvo premení dňom jeho smrti na dve alebo viac individuálnych členstiev (prípadne spoločných členstiev manželov) jednotlivých dedičov.
3. Členským podielom sa pre účely dedičstva rozumie zostatková hodnota členského podielu to je majetkovej účasti poručiteľa na výstavbe družstevného bytu (miestnosti neslúžiacej na bývanie), prípadne ďalší členský vklad u nebývajúceho člena.

Vylúčenie

1. Predstavenstvo môže rozhodnúť o vylúčení člena:
 - (a) ak opätovne a napriek výstrahe družstva porušuje svoje členské povinnosti určené zákonom a stanovami,
 - (b) ak bol právoplatne odsúdený pre úmyselný trestný čin, ktorý spáchal proti družstvu, jeho majetku alebo členom družstva,
 - (c) ak neplatí platby a úhrady za plnenie poskytované s nájmom a užívaním družstevného bytu za čas dlhší ako tri mesiace, alebo prenechá družstevný byt do podnájmu inej osobe bez predchádzajúceho súhlasu družstva.

2. Predstavenstvo môže rozhodnúť o vylúčení člena v prípadoch uvedených v ods. 1, písm. (a), (b), (c), 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, kedy sa družstvo dozvedelo o výsledku tohto šetrenia.
4. V rozhodnutí o vylúčení člena družstva musí byť uvedený dôvod, ktorý sa nemôže dodatočne meniť. Členstvo zaniká márnym uplynutím 15 dňovej odvolacej lehoty od doručenia rozhodnutia predstavenstva členovi.
5. Ak člen nesúhlasí s rozhodnutím predstavenstva o vylúčení, môže do 15 dní od doručenia písomného rozhodnutia podať odvolanie na zhromaždenie delegátov, (ďalej len ZD). Odvolanie má odkladný účinok. Členstvo zaniká dňom doručenia rozhodnutia odvolacieho orgánu o potvrdení vylúčenia.
6. Súd na návrh člena, ktorého sa rozhodnutie týka, vyhlási rozhodnutie ZD o vylúčení za neplatné, ak je v rozpore s právnymi predpismi alebo stanovami.
7. Pri vyslovení súdom neplatnosti zániku členstva podľa ods. 6, vzniká poškodenému právo na náhradu spôsobenej škody.
8. O vylúčení z dôvodov podľa ods. 1, písm. (a) môže predstavenstvo rozhodnúť, len ak dalo členovi výstrahu doporučeným listom do vlastných rúk a člen upozornenie v danej lehote nerešpektoval. Táto lehota musí byť najmenej 15 dní od doručenia výstrahy.
9. V prípade prerokovávanía vylúčenia člena na ZD musí byť tento na ZD pozvaný doporučeným listom doručeným do vlastných rúk v termíne najneskôr 8 dní pred konaním ZD. Predstavenstvo družstva je povinné spoločne s pozvánkou na ZD zaslať delegátom písomné zdôvodnenie vylúčenia a písomné odvolanie vylučovaného člena. Predstavenstvo ako aj vylučovaný člen má právo vystúpiť na ZD s obhajobou svojich stanovísk v trvaní najviac 20 minút. Právo prítomnosti môže vylučovaný člen preniesť na inú osobu (táto osoba sa musí preukázať overeným splnomocnením), alebo môže od neho odstúpiť.

Článok 23

Zánik spoločného členstva manželov

1. Spoločné členstvo manželov zaniká:
 - (a) smrťou jedného z manželov,
 - (b) dohodou rozvedených manželov,
 - (c) rozhodnutím súdu o zrušení práva spoločného nájmu bytu rozvedenými manželmi,
 - (d) dohodou manželov, resp. rozhodnutím súdu o vyporiadaní bezpodielového spoluvlastníctva manželov za trvania manželstva,
 - (e) dohodou manželov o zúžení zákonom určeného rozsahu bezpodielového spoluvlastníctva vo forme notárskej zápisnice,
2. Ak zanikne spoločné členstvo manželov v družstve smrťou jedného z nich, zostáva členom družstva a nájomcom družstevného bytu pozostalý manžel. Po rozvode manželstva zostáva členom družstva a nájomcom družstevného bytu ten z rozvedených manželov, ktorý bol určený dohodou rozvedených manželov alebo rozhodnutím súdu.
3. Ak sa po rozvode manželstva rozvedení manželia – spoloční členovia družstva, ktorí užívajú spoločne družstevný byt a nebytový priestor dohodnú, že jeden z nich bude užívať družstevný byt a druhý nebytový priestor, alebo ak tak rozhodne súd, zaniká spoločné členstvo manželov jeho premenou na individuálne členstvá každého z nich dňom uzavretia dohody alebo dňom nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia súdu. To isté platí, ak sa tak dohodnú alebo rozhodne súd pri užívaní dvoch bytov.
4. Spoločné členstvo manželov v družstve zaniká aj prevodom ich členských práv a povinností, písomnou dohodou s družstvom, vystúpením, vylúčením alebo zánikom družstva po ukončení likvidácie.
5. Rozhodnutím súdu o zrušení bezpodielového spoluvlastníctva manželov za trvania manželstva a následnou dohodou manželov, resp. rozhodnutím súdu o vyporiadaní bezpodielového spoluvlastníctva manželov počas trvania manželstva, alebo dohodou manželov o zúžení zákonom určeného rozsahu bezpodielového spoluvlastníctva, ktorá musí mať formu notárskej zápisnice, pričom spoločné členstvo manželov sa mení na individuálne členstvo jedného z manželov, ktorého určí rozhodnutie súdu alebo dohoda manželov. Spoločný nájom družstevného bytu zostáva zachovaný.
6. V prípade rozvedených manželov – bezpodielových spoluvlastníkov bytu, zanikne ich spoločné členstvo dňom povolenia vkladu dohody o zrušení bezpodielového spoluvlastníctva manželov alebo právoplatného rozhodnutia súdu o zrušení bezpodielového spoluvlastníctva manželov príslušným katastrálnym úradom. Členom družstva ostane ten z rozvedených manželov, v prospech ktorého prešlo vlastníctvo bytu dohodou alebo rozhodnutím súdu.

článok 24

Majetkové vysporiadanie

1. Pri zániku členstva za trvania družstva má doterajší člen (spoloční členovia) alebo jeho dedič nárok na vyrovnací podiel.
2. Vyrovnací podiel predstavuje hodnotu členského vkladu t.j. základného a ďalšieho členského vkladu.
3. Ďalší členský vklad je majetková účasť člena na výstavbe družstevného bytu (nebytového priestoru) zahŕňajúca zostatkovú hodnotu členského podielu.

4. Pri zániku členstva vlastníka bytu alebo nebyvajúceho člena vyrovnací podiel predstavuje hodnotu základného členského vkladu.
5. Pri zániku členstva nájomcu družstevného bytu vyrovnací podiel predstavuje zostatkovú hodnotu členského podielu.
6. Ak zanikne nájom bytu bez zániku členstva, vznikne členovi nárok na výplatu vyrovnacieho podielu zníženého o základný členský vklad uplynutím troch mesiacov po zániku nájmu avšak vždy až po vypratání predmetného bytu a jeho odovzdaní družstvu.
7. Pri výplate vyrovnacieho podielu započíta družstvo svoje pohľadávky voči doterajšiemu členovi.
8. Nárok na vyrovnací podiel je splatný uplynutím troch mesiacov od mesiaca v ktorom členstvo zaniklo. Ak to hospodárska situácia dovoľuje, družstvo môže uspokojiť tento nárok aj skôr.
9. Bývalému členovi, ktorému členstvo zaniklo právoplatným vylúčením podľa článku 22, sa do vyrovnacieho podielu nezapočítava základný členský vklad.

Článok 25

Zánikom členstva v dôsledku prevodu práv a povinností spojených s členstvom alebo výmeny bytu nevzniká doterajšiemu členovi alebo spoločným členom voči družstvu nárok na vyrovnací podiel podľa článku 24. Vzájomné nároky si účastníci prevodu alebo výmeny bytu usporiadajú medzi sebou.

Článok 26

Členská evidencia

Družstvo vedie zoznam všetkých svojich členov. Do zoznamu sa zapisuje meno a priezvisko, bydlisko fyzickej osoby a dátum vzniku členstva. Družstvo vedie evidenciu všetkých členských vkladov a členských podielov. V zozname sa bez zbytočného odkladu vyznačia všetky zmeny evidovaných skutočností. Predstavenstvo umožní každému, kto preukáže právny záujem, aby do zoznamu nahliadol. Člen družstva má právo do zoznamu nahliadať a žiadať vydanie potvrdenia o svojom členstve a obsahu zápisu v zozname.

Štvrtá časť

Pridelovanie bytov

Článok 27

Pridelenie doposiaľ užívaného družstevného bytu

1. Predstavenstvo môže prideliť doposiaľ užívaný byt členovi, ktorému právoplatne zaniklo právo nájmu. Ak právo nájmu zaniklo z dôvodov neplatenia nájomného, podmienkou pridelenia bytu je predchádzajúca úhrada všetkých dlhov (nájomné, poplatky a úroky z omeškania, súdne trovy, prípadne iné dlhy) a riadne plnenie povinností pravidelných mesačných platieb. Ak právo nájmu právoplatne zaniklo z iných dôvodov (porušovanie domového poriadku, poškodzovanie majetku, podnájom bez súhlasu prenajímateľa a pod.), musí byť preukázaná záruka trvalého odstránenia protiprávneho stavu v súbehu s plnením povinností platieb nájomného. Rovnako môže predstavenstvo rozhodnúť aj v prípade vylúčeného bývalého člena, kde je ďalšou podmienkou prijatie za člena na základe prihlášky. Postup podľa tohto odseku je vylúčený, pokiaľ po právoplatnom zániku práva nájmu alebo po právoplatnom vylúčení z členstva v družstve dôjde k rozvodu spoločných nájomcov alebo spoločných členov družstva. V tomto prípade družstvo môže rozhodnúť o pridelení bytu len vtedy, ak bývalí nájomcovia - členovia predložia družstvu písomnú dohodu s úradne overenými podpismi, z ktorej bude zrejmé kto z rozvedených manželov má právo žiadať predstavenstvo o individuálne pridelenie bytu.
2. Záujemca musí mať pred pridelením bytu alebo nebytového priestoru splnené všetky finančné záväzky voči družstvu, lehota na ich splnenie je 15 dní od doručenia výzvy do vlastných rúk.
3. Ak záväzky v stanovenej lehote nesplní, alebo odmietne pridelenie bytu, predstavenstvo družstva mu byt nepridelí.
4. Predstavenstvo družstva môže po dohode s členom do uzavretia nájomnej zmluvy zmeniť svoje právoplatné rozhodnutie o pridelení bytu alebo nebytového priestoru.

Článok 28

Pridelenie odovzdaného družstevného bytu družstvu

1. Predstavenstvo môže pred uzavretím nájomnej zmluvy odovzdaného družstevného bytu určiť výšku hodnoty jeho pridelenia nasledujúcemu užívateľovi.
2. Hodnota pridelenia odovzdaného družstevného bytu nesmie byť vyššia ako je všeobecná hodnota porovnateľného bytu platná v mieste a čase, kde sa odovzdaný byt nachádza.

Článok 29

Predaj voľných (uvoľnených) družstevných bytov

Voľné (uvoľnené) družstevné byty družstvo predáva formou dražby v súlade s platnými právnymi predpismi. Za uvoľnený družstevný byt sa považuje ten, ku ktorému neexistuje platný nájomný vzťah.

Článok 30

Zrušenie rozhodnutia o pridelení bytu

1. Predstavenstvo družstva môže zrušiť právoplatné rozhodnutie o pridelení bytu alebo nebytového priestoru ak:

- (a) člen v určenej lehote nezaplatil ďalší členský vklad alebo nedodržel dohodu o splnení iných finančných záväzkov voči družstvu,
 - (b) člen bez vážnych dôvodov odmietol uzavrieť zmluvu o nájme prideleného bytu, alebo nebytového priestoru,
 - (c) člen neuviedol pravdivé údaje v žiadosti o pridelenie bytu.
2. Rozhodnutie o zrušení právoplatného rozhodnutia o pridelení bytu, alebo nebytového priestoru sa doručuje členovi do vlastných rúk a môže sa proti nemu odvolať do 15 dní od doručenia na predstavenstvo družstva.
 3. Po právoplatnosti rozhodnutia o zrušení rozhodnutia o pridelení bytu, alebo nebytového priestoru je družstvo povinné vrátiť členovi finančné prostriedky uhradené družstvu v súvislosti s pridelením bytu do 30 dní.

Piata časť Nájom družstevného bytu

Článok 31

Vznik nájmu družstevného bytu (nebytového priestoru)

1. Nájom družstevného bytu (nebytového priestoru) vzniká nájomnou zmluvou, ktorou družstvo (prenajímateľ) prenecháva svojmu členovi (nájomcovi) do užívania družstevný byt (nebytový priestor) .
2. Členovi vznikne právo na uzavretie nájmovej zmluvy:
 - (a) na základe rozhodnutia o pridelení družstevného bytu (nebytového priestoru) vydaného predstavenstvom družstva,
 - (b) prevodom členských práv a povinností podľa článku 16 alebo prevodom časti členských práv a povinností podľa článku 17,
 - (c) na základe dohody o výmene bytu.
3. Nájomná zmluva musí obsahovať označenie predmetu (opis bytu, jeho príslušenstva a jeho stav) a rozsahu užívania, výšku nájomného a spôsob výpočtu za plnenia spojené s užívaním bytu.

Článok 32

Práva a povinnosti z nájmu bytu

1. S členom nájomcom družstevného bytu a s manželmi spoločnými nájomcami, môžu na základe jeho (ich) práva, užívať byt aj jeho (ich) príbuzní v priamom rade, ako aj osoby, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti. Počet týchto osôb a jeho zmenu je nájomca povinný bez zbytočného odkladu oznámiť družstvu a predsedovi samosprávy.
2. Nájomca bytu a osoby, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti, majú popri práve užívať byt, aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu, ako aj používať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
3. Nájomca je povinný užívať byt, spoločné priestory a zariadenia domu riadne a užívať plnenia, ktorých poskytovanie je s užívaním bytu spojené. Náklady za užívanie spoločných častí a zariadení domu sa na nájomcov rozúčtujú podľa platných právnych predpisov a podľa pravidiel dohodnutých v zmluve o výkone správy pre príslušný bytový dom.
4. Nájomca je povinný pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv a vo výkone týchto ich práv ich svojim správaním neobmedzovať.
5. V prípade, že nájomca bytu dlhodobo neužíva byt, prípadne dá byt do podnájmu, je povinný oznámiť družstvu kontaktnú adresu na seba, prípadne ním poverenú osobu pre prípad vzniku havarijného stavu v byte, nevyhnutnej výmeny alebo opravy meracej techniky v byte, pre prípad vykonania odpočtov vody alebo pomerových rozdeľovačov vykurovacích nákladov (ďalej len PRVN) v byte ako aj zasielanie korešpondencie týkajúcej sa tohto nájomcu.

Článok 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 plnenia poskytované s užívaním bytu (netýka sa prevodu členských práv a povinností a výmeny bytu) .
2. Všetky opravy v byte, na ktoré sa podľa rozhodnutia družstva netvorí fond prevádzky, údržby a opráv, súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou hradí nájomca (spoloční nájomníci).

Článok 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 a požadovať v nevyhnutnej miere od družstva náhradu účelne vynaložených nákladov. Právo na náhradu musí uplatniť v 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 urobiť tak po predchádzajúcom upozornení člena na jeho náklady.

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

Článok 35

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

Článok 36

Člen nájomca družstevného bytu nesmie bez súhlasu predstavenstva vykonávať stavebné úpravy a ani inú podstatnú zmenu v byte a v spoločných priestoroch domu.

Článok 37

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

Článok 38

Nájomné a úhrada za plnenia poskytované s užívaním družstevného bytu

1. Člen nájomca družstevného bytu je povinný družstvu platiť nájomné vo výške podľa článku 12 týchto stanov.
2. Preddavky na nájomné je nájomca družstevného bytu povinný platiť mesačne vopred najneskôr do posledného dňa predchádzajúceho mesiaca. Platbou sa rozumie jej pripísanie na účet družstva v jeho peňažnom ústave alebo zaplatenie v pokladni družstva. Rozdiel medzi preddavkami a skutočnými nákladmi vynaloženými družstvom na prevádzku a správu bytu za kalendárny rok vyúčtuje družstvo s členom v termíne podľa všeobecne záväzných predpisov. V prípade nezaplatenia preddavku v určenej lehote je člen nájomca povinný zaplatiť aj poplatok z omeškania vo výške ustanovenej príslušným právnym predpisom.
3. Preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu sa platí mesačne spolu s preddavkami na nájomné. Rozdiel medzi preddavkami a skutočnými nákladmi vynaloženými družstvom na poskytnuté plnenia v priebehu kalendárneho roka družstvo s členom vyúčtuje ročne v termíne najneskôr do 31.05. nasledujúceho roka.
4. Vyúčtovaním zistený preplatok na skutočných nákladoch podľa ods. 3 tohto článku družstvo uhradí členovi najneskôr do tridsať dní po doručení vyúčtovania, resp. opravného vyúčtovania. V tej istej lehote je člen povinný uhradiť družstvu vyúčtovaním zistený nedoplatok. V prípade podania odvolania proti vyúčtovaniu v stanovenej lehote, má toto odvolanie odkladný účinok na plynutie lehoty tridsať dní až do doby konečného rozhodnutia. V prípade odvolania začína lehota na zaplatenie plynúť dátumom doručenia konečného rozhodnutia. V prípade nezaplatenia preddavku v určenej lehote je člen nájomca povinný zaplatiť aj poplatok z omeškania vo výške ustanovenej príslušným právnym predpisom. Ak družstvo neuhradí členovi nájomcovi družstevného bytu preplatok vo vyššie stanovenej lehote je povinné zaplatiť členovi úrok z omeškania v zmysle platných právnych predpisov.

Článok 39

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

Článok 40

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

Článok 41

Spoločný nájom družstevného bytu manželmi

1. Ak za trvania manželstva manželia alebo jeden z nich sa stane nájomcom družstevného bytu, vznikne spoločný nájom bytu manželmi.
2. Ak sa niektorý z manželov stal nájomcom družstevného bytu pred uzavretím manželstva, vznikne obom manželom spoločný nájom družstevného 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 družstevného bytu.
4. Ustanovenia ods. 1 a 2 sú neplatné, ak manželia trvalo spolu nežijú.

Článok 42

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 spoločne a nerozdielne.

Článok 43

Právo spoločného nájmu družstevného bytu manželmi zanikne:

- (a) rozvodom manželstva v prípade, že nevzniklo spoločné členstvo manželov v družstve,
- (b) dohodou rozvedených manželov - spoločných členov družstva, prípadne rozhodnutím súdu o zrušení spoločného nájmu družstevného bytu,
- (c) smrťou jedného z manželov,
- (d) zánikom nájmu družstevného bytu.

Článok 44

1. Ak nevzniklo spoločné členstvo manželov v družstve, právo nájmu družstevného bytu po rozvode manželstva má ten z manželov, ktorý je členom družstva.
2. Ak vzniklo manželom spoločné členstvo v družstve a toto trvalo až do rozvodu manželstva, zostáva členom družstva a právo užívať družstevný byt tomu z rozvedených manželov, ktorý bol určený dohodou medzi nimi. V prípade, ak nedôjde k dohode medzi nimi, 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.

Článok 45

Podnájom bytu (časti bytu)

1. Prenajatý byt alebo jeho časť možno inému prenechať do podnájmu na dobu určenú v zmluve o podnájme len s písomným súhlasom družstva. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za podstatné porušenie povinností v zmysle 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 Občianskeho zákonníka v platnom znení.
2. Ak člen družstva nájomca družstevného bytu nemôže zo závažných dôvodov po dlhšiu dobu byt užívať a ak družstvo nesúhlasí bez závažných dôvodov s tým, aby 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 uplynutím tejto doby.
4. Po skončení podnájmu podnájomník nemá právo na náhradný podnájom.

Článok 46

Výmena bytu

1. Člen nájomca družstevného bytu môže so súhlasom družstva uzavrieť dohodu o výmene bytu. Dohoda musí mať písomnú formu a musí obsahovať dohodu účastníkov výmeny o prevode členských práv a povinností. Ak dohoda o výmene bytov spĺňa tieto náležitosti, predstavenstvo dá k dohode o výmene bytov súhlas. Predstavenstvo neudelí súhlas s dohodou o výmene bytov, ak ten na koho majú byť prevedené členské práva a povinnosti, nespĺňa podmienky vzniku členstva a doterajší nájomca nemá vyrovnané splatné záväzky voči družstvu.
2. Ak člen nájomca družstevného bytu a nebytového priestoru vymieňa iba byt alebo miestnosť neslúžiacu na bývanie s osobou, ktorá nie je členom družstva, predstavenstvo neudelí súhlas s dohodou o výmene, pokiaľ sa táto osoba 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 predstavenstva, ktorým bol udelený súhlas s dohodou. Ak ide o výmenu bytov v rôznych družstvách alebo o výmenu bytu družstevného za byt nedružstevný, nadobudne dohoda účinnosť dňom, kedy nadobudne právoplatnosť rozhodnutie posledného orgánu príslušného na udelenie súhlasu.
4. Vzájomný prevod členských práv a povinností na základe dohody o výmene bytov nastane dňom uzatvorenia nájomnej zmluvy k vymenenému bytu.

Článok 47

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

Článok 48

Zánik nájmu družstevného bytu

Nájom družstevného bytu zaniká:

- (a) zánikom členstva nájomcu družstevného bytu podľa článku 21,
- (b) písomnou dohodou medzi družstvom a členom nájmomcom družstevného bytu dňom určeným v dohode,
- (c) písomnou výpoveďou nájmu družstevného bytu podľa § -ú 711 ods.1 písm. c),d),e) g),h) Občianskeho zákonníka,
- (d) uplynutím doby, ak bol nájom bytu dohodnutý na dobu určitú,
- (e) prevodom bytu z vlastníctva družstva do vlastníctva člena.

Článok 49

Výpoveď nájmu družstevného bytu

1. Predstavenstvo družstva môže vypovedať nájom členovi družstva nájomcovi družstevného bytu len z dôvodov ak:
 - (a) nájomca družstevného bytu, alebo ten, kto je členom jeho domácnosti hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov alebo vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
 - (b) člen nájmomca družstevného bytu hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu zaplnenia poskytované s užívaním družstevného bytu za dlhší čas ako tri mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu družstva,
 - (c) člen nájmomca družstevného bytu využíva byt bez súhlasu družstva na iné účely ako na bývanie,
 - (d) je potrebné z dôvodov verejného záujmu s bytom naložiť tak, že byt nemožno užívať, alebo ak byt vyžaduje opravy, pri ktorých nemožno byť najmenej počas šiestich mesiacov užívať, okolnosti odôvodňujúce výpoveď z tohto dôvodu vyplývajú zo stavebných predpisov o užívaní stavby a o nevyhnutných úpravách a odstraňovaní stavieb v zmysle Stavebného zákona.
2. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi výpoveď doručená. Písomná výpoveď musí obsahovať dôvody výpovede, ktoré nemožno dodatočne meniť a musí byť doručená do vlastných rúk. (Pre doručovanie písomnej výpovede platia ustanovenia článku 86).
3. V prípade, že nájomca písomne preukáže, že sa nachádza v stave hmotnej núdze z objektívnych dôvodov (charakteristika v zákone o sociálnej pomoci), predĺži sa mu výpovedná lehota výpovede nájmu bytu o ďalších šesť mesiacov. Predĺženie výpovednej lehoty sa vykoná písomne.
4. Dôvod výpovede nájmu bytu zanikne:
 - (a) ak nájomca pred uplynutím výpovednej lehoty zaplatí istinu dlhu a príslušné poplatky z omeškania,
 - (b) dodržaním dohody o uznaní a splácaní dlhu ktorú uzatvorí s družstvom.

Článok 50

Nájom a podnájom nebytových priestorov

Nájom a podnájom nebytových priestorov upravuje osobitný predpis (Zákon č. 116/1990 Zb. v platnom znení).

Článok 51

Použitie bytu na iné účely ako na bývanie

1. Časť bytu môže člen nájmomca družstevného bytu alebo členovia jeho domácnosti používať na iné účely ako na bývanie len so súhlasom predstavenstva družstva.
2. Trvalé použitie bytu na iné účely ako na bývanie upravuje osobitný predpis. Stavby možno užívať len na účely určené v kolaudačnom rozhodnutí Stavebného zákona, o zmenách tohto účelu rozhoduje stavebný úrad, účastníkom stavebného konania je vlastník stavby – bytové družstvo, ktoré je súčasne aj prenajímateľom družstevného bytu. Za družstvo súhlas udeľuje predstavenstvo.

Článok 52

Zmluvy alebo dohody medzi členom družstva a fyzickou osobou, ktorá nie je členom družstva (článok 16, 17) musia byť písomné s úradne osvedčenými podpismi zúčastnených strán v zmysle účinných právnych predpisov. Člen družstva je povinný bezodkladne oznámiť uzatvorenie zmluvy alebo dohody s inou fyzickou osobou. Súčasťou oznámenia je predloženie uzatvorenej dohody alebo zmluvy.

Šiesta časť

Článok 53

1. Člen družstva – vlastník bytu alebo nebytového priestoru je povinný poukazovať preddavky za plnenia poskytované v súvislosti s užívaním bytu, preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv a poplatkov na správu mesačne vopred najneskôr do posledného dňa predchádzajúceho mesiaca.

2. Člen družstva – vlastník bytu alebo nebytového priestoru je povinný bezodkladne oznámiť družstvu predaj alebo darovanie bytu alebo nebytového priestoru a predložiť výpis s listu vlastníctva do 30 dní od doručenia rozhodnutia o povolení vkladu.
3. Člen družstva - vlastník bytu alebo nebytového priestoru je povinný bezodkladne oznámiť družstvu uzatvorenie nájomnej zmluvy s inou osobou, ako aj ďalšie skutočnosti vyplývajúce zo zmluvy.

Siedma časť

Článok 54 Orgány družstva

1. Orgánmi družstva sú:
 - (a) zhromaždenie delegátov
 - (b) predstavenstvo
 - (c) kontrolná komisia
 - (d) členská schôdza domovej samosprávy
2. Do orgánov družstva podľa ods. 1, písm. (a), (b) a (c) môžu byť volení len členovia družstva starší ako 18 rokov, ktorí majú spôsobilosť na právne úkony. Do predstavenstva družstva môže byť volený len člen družstva, ktorý je dôveryhodný podľa zákona o správcoch bytových domov.
3. Orgány družstva rokujú len o záležitostiach, ktoré podľa zákona a týchto Stanov spadajú do ich pôsobnosti, ktoré boli uvedené v schválenom programe, prípadne o záležitostiach na prerokovaní ktorých sa orgán dodatočne uzniesol.

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.
4. Orgány družstva rozhodujú kolektívne, na základe riadneho zvolania, na členskej schôdži za prítomnosti nadpolovičnej väčšiny členov, nadpolovičnou väčšinou prítomných členov. Na ZD za prítomnosti nadpolovičnej väčšiny mandátov delegátov, nadpolovičnou väčšinou mandátov prítomných delegátov, okrem článku 56, ods. 5, písm. (g) a (h). Každý člen orgánu má jeden hlas.
5. V orgánoch družstva sa hlasuje verejne, v jednotlivých prípadoch sa môže orgán SBD uznieť na tajnom hlasovaní.
6. V predstavenstve a kontrolnej komisii uznesenie možno prijať aj hlasovaním písomne, alebo telefonicky, ak s týmto spôsobom hlasovania prejavia súhlas všetci členovia orgánu. Pre tento prípad sa hlasujúci pokladajú za prítomných.
7. V čase mimoriadnej situácie alebo núdzového stavu alebo udalostí, ktoré by mohli mať za následok ohrozenie existencie družstva alebo keď nie je možné riadne zvolanie rokovania orgánov družstva, orgány družstva môžu rozhodovať písomným hlasovaním. Rozhodovanie písomným hlasovaním je súčasťou Rokovacieho poriadku družstva. Orgány družstva môžu umožniť účasť ich členov na zasadnutí prostredníctvom elektronických prostriedkov. Podmienky rozhodovania v orgáne družstva prostredníctvom elektronických prostriedkov určí:
 - v prípade ZD predstavenstvo
 - v prípade iného orgánu určí tento orgán.
8. O každej schôdži orgánu sa vyhotovuje zápisnica, ktorá musí obsahovať:
 - (a) dátum a miesto rokovania orgánu,
 - (b) prijaté uznesenia,
 - (c) výsledky hlasovania,
 - (d) neprijaté námietky členov, ktorí požiadali o ich zaprotokolovanie,
 - (e) prílohy zápisnice tvoria zoznam účastníkov schôdže orgánu, pozvánka a podklady, ktoré boli priložené k prerokovaným bodom.
9. Funkčné obdobie členov predstavenstva a členov kontrolnej komisie je päť rokov. Členovia orgánov družstva môžu byť opätovne volení.
10. Funkcia člena predstavenstva a člena kontrolnej komisie zaniká prijatím uznesenia ZD o odvolaní členov predstavenstva a kontrolnej komisie, ktoré nadobúda účinnosť prijatím uznesenia ZD o zvolení nových orgánov družstva. Ak do uplynutia funkčného obdobia nie sú zvolení noví členovia volených orgánov, doterajší vykonávajú svoje funkcie naďalej, a to až do zvolenia nových orgánov.
11. Členovia predstavenstva, kontrolnej komisie a vedúci zamestnanci družstva, nesmú vykonávať podnikateľskú činnosť v rovnakom alebo obdobnom predmete činnosti ako družstvo. Nesmú byť ani členmi štatutárnych a dozorných orgánov právnických osôb s rovnakým alebo obdobným predmetom činnosti ako družstvo.
12. Nezlučiteľné sú funkcie člena predstavenstva a člena kontrolnej komisie, zamestnanca družstva a člena kontrolnej komisie. Do predstavenstva môže byť zvolený len jeden zamestnanec družstva.
13. Členmi predstavenstva a kontrolnej komisie môžu byť iba tí, ktorí si plnia všetky povinnosti v zmysle článku 12 týchto stanov.
14. Ustanovujúcu schôdzu predstavenstva a kontrolnej komisie zvoláva predseda volebnej komisie najneskôr do jedného týždňa od konania zhromaždenia delegátov, na ktorom prebehli riadne voľby do týchto orgánov.
15. Pri rozhodovaní orgánov družstva sa vychádza z týchto zásad:

- (a) v otázkach členských vzťahov a majetkových vzťahov členov družstva má rozhodovaciu právomoc predstavenstvo a o odvolaniach rozhoduje ZD,
 - (b) v otázkach hospodárenia s bytmi a nebytovými priestormi má rozhodovaciu právomoc predstavenstvo s tým, že jedným z podkladov pre rozhodnutie hospodárenia s nebytovým priestorom je písomné vyjadrenie užívateľov bytov,
 - (c) v otázkach ostatného hospodárenia je rozhodovacia právomoc rozdelená medzi predstavenstvo, členskú schôdzu domovej samosprávy a v bežných veciach aj medzi odborný aparát pre výkon správy družstva,
 - (d) všetky orgány družstva sú pri vybavovaní vecí v rámci svojej pôsobnosti povinné dodržiavať lehoty určené stanovami alebo právnymi predpismi,
 - (e) družstvo doručuje písomnosti svojim členom spravidla poštou, alebo iným spôsobom a to na adresu, ktorú člen uviedol do evidencie družstva. V prípadoch určených právnymi predpismi, Stanovami a vnútro družstevnými predpismi doručuje doporučené alebo do vlastných rúk. Za doručenie sa považuje tiež bezdôvodné odmietnutie prijatia zásielky, nevyzdvihnutie v odbernej lehote na pošte, alebo ak je doručenie nemožné v dôsledku zavinenia adresáta,
 - (f) rozhodnutie musí obsahovať poučenie o opravnom prostriedku, ktorým je odvolanie. Ak je poučenie nesprávne alebo chýba, je lehota na odvolanie tri mesiace od doručenia rozhodnutia.
16. Členovia orgánov družstva sú povinní vykonávať svoje funkcie s odbornou starostlivosťou a v súlade so záujmami družstva a všetkých jeho členov, v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi a týmito stanovami a v rozsahu v akom im tieto boli zverené všeobecne záväznými predpismi a týmito stanovami. Ak pri výkone funkcie spôsobia družstvu škodu, zodpovedajú za ňu v rozsahu stanovenom v zákone.

Článok 55

1. Ak neplní člen orgánu riadne svoju funkciu, t.j. porušuje všeobecne záväzné právne predpisy a tieto stanovy, prípadne úmyselne spôsobí škodu družstvu, môže ho pred uplynutím funkčného obdobia odvolať orgán, ktorý ho zvolil a povolať dňom účinnosti jeho odvolania náhradníka podľa stanoveného poradia.
2. Člen družstva, ktorý je do svojej funkcie zvolený, môže z funkcie odstúpiť, je však povinný oznámiť to orgánu, ktorého je členom. Jeho funkcia sa končí dňom, kedy odstúpenie prerokoval orgán, ktorého je členom. Príslušný orgán musí prerokovať odstúpenie na svojom najbližšom zasadnutí po tom, ako sa o odstúpení dozvedel, najdlhšie však do troch mesiacov. Po márnom uplynutí tejto lehoty sa odstúpenie považuje za prerokované.
3. Volia sa aj náhradníci členov predstavenstva a kontrolnej komisie. Namiesto odstupujúceho dňom účinnosti jeho odstúpenia nastupuje náhradník podľa určeného poradia.
4. Ak už niet náhradníkov, môže orgán povolať zastupujúceho člena až do doby, kedy sa môže vykonať riadna voľba nového člena. Zastupujúci má práva a povinnosti riadneho člena.
5. Ustanovenia ods. 2 až 4 platia aj v prípade, ak členstvo v orgáne zanikne smrťou člena.
6. S členmi predstavenstva a kontrolnej komisie uzatvára družstvo zmluvu o výkone funkcie podľa zásad určených ZD. Zmluvu o výkone funkcie schvaľuje ZD.
7. Člen družstva, ktorý je do svojej funkcie zvolený, môže jej výkon prerušiť so súhlasom orgánu, ktorého je členom, a to najviac na jeden rok. Počas takéhoto prerušenia vykonáva príslušnú funkciu náhradník (ods. 3, resp. 4 tohto článku).

Článok 56

Zhromaždenie delegátov

1. Zhromaždenie delegátov je najvyšším orgánom družstva. V celom rozsahu vykonáva pôsobnosť členskej schôdze.
2. Za delegáta môže byť zvolený každý plnoletý člen družstva s mandátom podľa kľúča: 1 mandát na 20 členov, ak je počet členov nižší ako 20, vyšší ako 20 alebo násobok 20, posudzuje sa zvyšok podľa kľúča: 10 a viac = 1 mandát, menej ako 10 – nevzniká mandát delegáta. Príčom platí zásada, že jedna samospráva má aspoň jeden mandát a samospráva má aspoň 5 členov.
3. Členská schôdza zvolí len jedného delegáta, ktorý ju bude zastupovať na ZD s počtom hlasov rovným počtu mandátov za príslušnú samosprávu. Členská schôdza zvolí aj náhradníkov delegáta (podľa poradia). Náhradník delegáta má na rokovaní ZD plné právo delegáta.
4. Funkcia delegáta trvá do zvolenia nového delegáta príslušnou samosprávou.
5. Do výlučnej pôsobnosti ZD patrí:
 - (a) prijímať a meniť stanovy družstva, volebný a rokovací poriadok družstva, schvaľovať zmeny týkajúce sa sídla a názvu družstva, orgánov družstva a rozsahu ich činnosti,
 - (b) schvaľovať vnútro družstevné predpisy predložené predstavenstvom, ktoré sa týkajú orgánov družstva alebo členov družstva,
 - (c) voliť a odvolávať členov do predstavenstva a kontrolnej komisie a ich náhradníkov, pre predstavenstvo sa volí päť členov a traja náhradníci, pre kontrolnú komisiu traja členovia a jeden náhradník,
 - (d) navrhovať a voliť zástupcu do orgánov záujmového združenia Slovenského zväzu bytových družstiev a zástupcu na rokovanie týchto orgánov,
 - (e) prerokovávať správy o činnosti družstva predkladané predstavenstvom a kontrolnou komisiou,
 - (f) rozhodovať o základných otázkach koncepcie rozvoja družstva, schvaľovať zásady hospodárenia, riadnu a mimoriadnu individuálnu účtovnú závierku, výročnú správu o hospodárení, rozhodovať o rozdelení zisku alebo úhrade straty,

- (g) rozhodovať o zvýšení alebo znížení zapisovaného základného imania nadpolovičnou väčšinou mandátov pozvaných delegátov, podľa ods. 2 tohto článku,
 - (h) rozhodovať nadpolovičnou väčšinou mandátov pozvaných delegátov o rozdelení, zlúčení, splynutí, premene a o inom zrušení družstva a rozhodovať o skutočnostiach v zmysle článku 2, ods. 3,
 - (i) rozhodovať o odvolaniach proti rozhodnutiam predstavenstva,
 - (j) určovať zásady pre stanovenie výšky nájomného a úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru, spôsob ich platenia a vyúčtovania v zmysle platných predpisov,
 - (k) rozhodovať o veciach o ktorých si to zhromaždenie delegátov vyhradilo,
 - (l) schvaľovať finančný plán,
 - (m) zriaďovať fondy družstva a schvaľovať štatúty fondov družstva.
6. ZD môže na návrh kontrolnej komisie zmeniť alebo zrušiť právoplatné rozhodnutie predstavenstva, ktorým boli porušené záväzné právne predpisy, Stanovy a vnútro družstevné predpisy ak od nadobudnutia právoplatnosti napadnutého rozhodnutia do podania návrhu na jeho zmenu alebo zrušenie neuplynuli viac ako dva roky.
7. ZD zvoláva predstavenstvo podľa potreby, najmenej raz ročne. Ak predstavenstvo nie je uznášaniaschopné ani za účasti všetkých členov oprávnených na výkon funkcie a nezvolá ZD, zvolá ZD kontrolná komisia.
8. ZD musí byť zvolané do 30 dní od doručenia žiadosti, ak o to požiada písomne:
- (a) jedna tretina členov družstva,
 - (b) jedna tretina delegátov s platným mandátom,
 - (c) kontrolná komisia.
- Ak nebolo zvolané včas, môže ho zvolať kontrolná komisia.
9. ZD je spôsobilé sa uznášať len za prítomnosti delegátov s nadpolovičnou väčšinou mandátov, okrem ods. 5, písm. (g) a (h) tohto článku. Uznesenie je prijaté ak zaň hlasovali prítomní delegáti nadpolovičnou väčšinou mandátov prítomných delegátov, okrem ods. 5, písm. (g) a (h) tohto článku.
10. Program ZD musí byť oznámený na pozvánkach zaslaných všetkým delegátom a členom predstavenstva a kontrolnej komisie najneskôr 8 dní pred konaním ZD. Pozvánky musia ďalej obsahovať dátum, hodinu a miesto rokovania ZD. Spolu s pozvánkou sa doručujú aj písomné podkladové materiály.
11. Na rokovanie ZD musia byť pozvaní všetci zvolení delegáti, členovia predstavenstva a kontrolnej komisie. Členovia predstavenstva a kontrolnej komisie ak sú zvolení ako delegáti majú plné hlasovacie právo, ak nie sú delegátmi, majú len poradný hlas.
12. Ak ZD nie je schopné uznášať sa, zvolá predstavenstvo náhradné ZD tak, aby sa konalo do troch týždňov odo dňa, keď sa malo konať ZD pôvodne zvolané. Náhradné ZD musí mať nezmenený program rokovania a je schopné uznášaniasa bez ohľadu na počet prítomných delegátov.
13. Na návrh člena vysloví súd neplatnosť uznesenia ZD, pokiaľ uznesenie je v rozpore s právnymi predpismi alebo stanovami družstva. Návrh na súd môže člen podať, ak požiadal o zaprotokolovanie námietky na ZD, ktoré uznesenie prijalo alebo ak námietku oznámil predstavenstvu do jedného mesiaca od jeho konania. Návrh možno na súd podať len do jedného mesiaca odo dňa, keď člen požiadal o zaprotokolovanie námietky, alebo od oznámenia námietky predstavenstvu.

Článok 57 Predstavenstvo

1. Predstavenstvo je štatutárnym orgánom družstva. Riadi činnosť družstva, schvaľuje organizačnú štruktúru družstva a rozhoduje o všetkých záležitostiach družstva, pokiaľ nie sú zákonom, stanovami a rozhodnutím ZD vyhradené inému orgánu družstva. Za svoju činnosť zodpovedá ZD. Podľa rozsahu činnosti údržby operatívne upraví vo schválenom finančnom pláne redukované výkony a mzdové náklady strediska údržby kategórie robotníkov.
2. Predstavenstvo plní uznesenia ZD, pravidelne mu podáva správy o svojej činnosti a o činnosti družstva.
3. Predstavenstvo má päť členov.
4. Členovia predstavenstva nemôžu byť medzi sebou alebo s členmi kontrolnej komisie manželmi, príbuznými v priamom rade, súrodencami, alebo tvoriť spoločnú domácnosť.
5. Predstavenstvo volí zo svojich členov predsedu a podpredsedu predstavenstva. Predstavenstvo však vždy rozhoduje v rámci svojej pôsobnosti ako kolektívny orgán.
6. Predseda predstavenstva organizuje a riadi prácu predstavenstva a zodpovedá za celú svoju činnosť predstavenstvu družstva. Súčasne rozhoduje o prizvaní ďalších účastníkov na rokovanie predstavenstva. Predsedu v čase jeho neprítomnosti zastupuje podpredseda alebo iný poverený člen predstavenstva.
7. Predstavenstvo v pracovnoprávných vzťahoch robí právne úkony za družstvo ako zamestnávateľ a plní voči zamestnancom družstva funkciu vedúceho zamestnanca zamestnávateľa v kolektívnych pracovnoprávných predpisoch (kolektívne vyjednávanie).
8. Predstavenstvo po zvolení predsedu uzatvára s predsedom družstva pracovnú zmluvu v zmysle Zákonníka práce, určeným na nástup do funkcie, pokiaľ už pred zvolením nebol v pracovnom pomere s družstvom. V prípade odstúpenia alebo odvolania z funkcie, respektíve uplynutím funkčného obdobia, pokiaľ nebude opätovne zvolený do funkcie, jeho pracovný pomer s družstvom nekončí. Pre skončenie tohto pracovného pomeru platia inak ustanovenia Zákonníka práce o skončení pracovného pomeru dojednaného pracovnou zmluvou. Predstavenstvo vyberá a v súlade s § 243 ods. 7 z. č. 513/1991 Z. z. Obchodného zákonníka menuje riaditeľa družstva, s ktorým uzatvára pracovnú zmluvu v zmysle Zákonníka práce.
9. Za predstavenstvo a družstvo koná navonok predseda a podpredseda predstavenstva alebo iný člen predstavenstva.

10. Ak je pre právny úkon, ktorý robí predstavenstvo, predpísaná písomná forma je potrebný podpis aspoň dvoch členov predstavenstva, z ktorých aspoň jeden je predseda alebo podpredseda predstavenstva.
11. Predstavenstvo môže na jednotlivé právne úkony písomným splnomocnením poveriť zastupovaním družstva aj inú fyzickú alebo právnickú osobu.
12. Predstavenstvo sa schádza podľa potreby, spravidla raz za mesiac, Jeho schôdzu zvoláva predseda predstavenstva, prípadne podpredseda, alebo poverený člen predstavenstva písomne aspoň tri dni vopred s uvedením programu rokovania, prílohu tvorí materiál na prerokovanie.
13. Predstavenstvo sa musí zísť do desiatich dní od doručenia podnetu kontrolnej komisie. Ak nebolo zvolané včas, zvolá ho kontrolná komisia.
14. Na rokovaní predstavenstva jednotlivé body programu uvádza a odôvodňuje spravidla ten kto ich predkladá, pričom súčasne predkladá aj návrh uznesenia.
15. Schôdze predstavenstva sa môžu zúčastniť s hlasom poradným členovia kontrolnej komisie.
16. Predstavenstvo môže na základe riadne podaného odvolania voči svojmu rozhodnutiu (uzneseniu) zo strany kontrolnej komisie, alebo člena družstva samo rozhodnúť v rámci autoremedúry ak odvolaniu v plnom rozsahu vyhovie. V ostatných prípadoch o odvolaniach voči rozhodnutiu (uzneseniu) predstavenstva rozhoduje ZD.
17. Predstavenstvo je povinné bez zbytočného odkladu oznámiť kontrolnej komisii všetky skutočnosti, ktoré môžu mať závažné dôsledky v hospodárení alebo postavení družstva a jeho členov.
18. Členovia predstavenstva sú povinní vykonávať svoju funkciu s odbornou starostlivosťou a v súlade so záujmami družstva a všetkých jeho 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, a pri výkone svojej pôsobnosti nesmú uprednostňovať svoje záujmy, záujmy len niektorých členov alebo záujmy tretích osôb pred záujmami družstva.
19. Členovia predstavenstva, ktorí porušili svoje povinnosti pri výkone svojej funkcie, sú zodpovední spoločne a nerozdielne za škodu, ktorú tým spôsobili družstvu. 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 členskej schôdze; to neplatí, ak je uznesenie členskej schôdze v rozpore s právnymi predpismi alebo so stanovami družstva. Členov predstavenstva nezbaňuje zodpovednosti, ak ich konanie kontrolná komisia schválila.
20. Dohody medzi družstvom a členom predstavenstva obmedzujúce alebo vylučujúce zodpovednosť člena predstavenstva sú zakázané; stanovy družstva nemôžu obmedziť alebo vylúčiť zodpovednosť člena predstavenstva. Družstvo sa môže vzdať nárokov na náhradu škody voči členom predstavenstva alebo uzatvorí s nimi dohodu o urovaní najskôr po troch rokoch od ich vzniku, a to len ak s tým vysloví súhlas ZD.
21. 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. Nároky veriteľov družstva voči členom predstavenstva nezanikajú, ak sa družstvo vzdá nárokov na náhradu škody alebo s ním uzatvorí dohodu o urovaní. Ak je na majetok družstva vyhlásený konkurz, nároky veriteľov družstva voči členom predstavenstva uplatňuje správca konkurznej podstaty.

Článok 58 Kontrolná komisia

1. Kontrolná komisia je oprávnená kontrolovať všetku činnosť družstva a prerokúva sťažnosti jeho členov. Zodpovedá iba ZD a je nezávislá od ostatných orgánov družstva. Členovia kontrolnej komisie sú oprávnení zúčastňovať sa zasadaní ostatných orgánov družstva.
2. Kontrolná komisia plní uznesenia ZD, podáva správy o svojej činnosti, vyjadruje sa k riadnej a mimoriadnej individuálnej účtovnej závierke, k výročnej správe a k návrhu na rozdelenie zisku alebo úhrady straty družstva.
3. Kontrolná komisia je oprávnená vyžadovať si od predstavenstva akékoľvek informácie o hospodárení družstva. Predstavenstvo je povinné bez zbytočného odkladu oznámiť kontrolnej komisii všetky skutočnosti, ktoré môžu mať závažné dôsledky v hospodárení alebo postavení družstva a jeho členov.
4. 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 ZD.
5. Kontrolná komisia je povinná vykonať neodkladné úkony uvedené v týchto stanovách v prípade nečinnosti iných orgánov družstva.
6. Na jednotlivé úkony môže kontrolná komisia poveriť jedného alebo viacerých členov, ktorí v tejto veci majú oprávnenie žiadať informácie v rozsahu oprávnení kontrolnej komisie.
7. Kontrolná komisia má troch členov.
8. Členovia kontrolnej komisie nemôžu byť medzi sebou alebo s členmi predstavenstva manželmi, príbuznými v priamom rade, súrodencami, alebo tvoria spoločnú domácnosť.
9. Kontrolná komisia volí zo svojich členov predsedu a podpredsedu. O spôsobe voľby rozhoduje komisia.
10. Kontrolná komisia sa schádza podľa potreby, najmenej raz za tri mesiace.
11. Schôdzu kontrolnej komisie zvoláva predseda, prípadne podpredseda, alebo poverený člen kontrolnej komisie.
12. Podklady pre rokovanie kontrolnej komisie, najmä správy z vykonaných kontrol 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.

13. Schôdza kontrolnej komisie musí byť zvolaná ak podľa zistenia jej členov klesá súhrn základných členských vkladov pod hodnotu zapisovaného základného imania, družstvo sa dostalo do platobnej neschopnosti, nedeliteľný fond klesá pod minimálnu hodnotu, bola nariadená likvidácia alebo vyhlásený konkurz na majetok družstva. To isté platí v prípade vážnej hrozby uvedených skutočností alebo inej vážnej hrozby pre trvanie, postavenie a hospodárenie družstva.
14. Členovia kontrolnej komisie sú povinní vykonávať svoju funkciu s odbornou starostlivosťou a v súlade so záujmami družstva a všetkých jeho 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, a pri výkone svojej pôsobnosti nesmú uprednostňovať svoje záujmy, záujmy len niektorých členov alebo záujmy tretích osôb pred záujmami družstva.
15. Členovia kontrolnej komisie, ktorí porušili svoje povinnosti pri výkone svojej funkcie, sú zodpovední spoločne a nerozdielne za škodu, ktorú tým spôsobili družstvu. Člen kontrolnej komisie 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 kontrolnej komisie nezodpovedajú za škodu spôsobenú družstvu konaním, ktorým vykonávali uznesenie ZD, to neplatí, ak je uznesenie ZD v rozpore s právnymi predpismi alebo so stanovami družstva.
16. Dohody medzi družstvom a členom kontrolnej komisie obmedzujúce alebo vylučujúce zodpovednosť člena kontrolnej komisie sú zakázané; stanovy družstva nemôžu obmedziť alebo vylúčiť zodpovednosť člena kontrolnej komisie. Družstvo sa môže vzdať nárokov na náhradu škody voči členom kontrolnej komisie alebo uzatvorí s nimi dohodu o urovnaní najskôr po troch rokoch od ich vzniku, a to len ak s tým vysloví súhlas.

Článok 59

Uplatnenie nárokov družstva zo zodpovednosti členov orgánov družstva za škodu

1. Nároky družstva zo zodpovednosti členov orgánov družstva za škodu uplatňuje predstavenstvo. Voči členom predstavenstva uplatňuje nároky družstva kontrolná komisia prostredníctvom ňou určeného člena.
2. Každý člen družstva je oprávnený podať v mene družstva žalobu na náhradu škody proti členovi predstavenstva, ktorý zodpovedá družstvu za ním spôsobenú škodu, a žalobu o splatenie vkladu proti členovi družstva, ktorý je so zaplatením vkladu v omeškaní, ak predstavenstvo 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.
3. Členovia družstva, ktorí uplatnia v mene družstva nároky podľa ods. 2 tohto článku stanov, 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.

Článok 60

Predseda predstavenstva (družstva)

1. Predseda predstavenstva, zvoláva a riadi rokovanie predstavenstva družstva a navrhuje jeho program. Súčasne rozhoduje o prizvaní ďalších účastníkov na rokovanie predstavenstva družstva.
2. Predsedu predstavenstva v čase jeho neprítomnosti zastupuje podpredseda predstavenstva alebo iný poverený člen predstavenstva. Predseda predstavenstva za výkon svojej funkcie zodpovedá predstavenstvu družstva.
3. Predseda predstavenstva v postavení vedúceho organizácie riadi a organizuje bežnú činnosť družstva v rozsahu uvedenom v pracovnej zmluve.
4. Po zvolení predsedu (ktorý organizuje a riadi bežnú činnosť družstva), predstavenstvo uzavrie v mene družstva s predsedom družstva pracovnú zmluvu v zmysle Zákonníka práce. V prípade ak predseda predstavenstva neuzatvorí s družstvom pracovnú zmluvu, túto právomoc predstavenstvo deleguje na riaditeľa družstva.
5. V prípade skončenia funkcie predsedu družstva, s ktorým bola uzavretá pracovná zmluva v zmysle Zákonníka práce (odvolaním, skončením funkčného obdobia, vzdaním sa funkcie a pod.), prestáva predseda spĺňať predpoklady stanovené Obchodným zákonníkom na výkon práce a družstvo sa s ním buď dohodne na zmene dohodnutých pracovných podmienok, alebo s ním skončí pracovný pomer pre nespĺňanie predpokladov ustanovených právnym predpisom na výkon funkcie podľa Zákonníka práce.
6. Predseda v rozsahu poverenia predstavenstvom plní voči zamestnancom družstva funkciu vedúceho zamestnanca družstva ako zamestnávateľa družstva a v individuálnych pracovnoprávných vzťahoch robí právne úkony za družstvo ako zamestnávateľ v zmysle Zákonníka práce, okrem kolektívneho vyjednávania, kde si úlohu vedúceho zamestnávateľa vyhradilo predstavenstvo a zmluvných miezd vedúcich úsekov, ktoré schvaľuje predstavenstvo na návrh predsedu družstva.

Článok 61

Riaditeľ družstva

1. Riaditeľ riadi a organizuje činnosť družstva a organizačne zabezpečuje prípravu predstavenstva. Je menovaný a odvolávaný predstavenstvom v súlade s § 243 ods. 7 Obchodného zákonníka. Funkcia riaditeľa môže byť zlúčená s funkciou predsedu predstavenstva, podpredsedu predstavenstva, člena predstavenstva s plnou osobitnou zodpovednosťou za jednotlivé funkcie.
2. Pracovný pomer riaditeľa družstva sa zakladá písomnou pracovnou zmluvou v súlade s § 42 a nasledujúcimi ustanoveniami zákona č. 311/2001 Z. z. v platnom znení (ďalej len „Zákonník práce“), pokiaľ už pred

- vymenovaním nebol v pracovnom pomere s družstvom. Za výkon práce zodpovedá predstavenstvu.
3. Riaditeľ družstva v postavení vedúceho organizácie plní povinnosti vedúceho zamestnanca podľa pracovnoprávnych predpisov v súlade s § 9 a § 82 Zákonníka práce. V tejto súvislosti je riaditeľ družstva oprávnený vystupovať v pracovno-právnych vzťahoch, uzatvárať a podpisovať pracovné zmluvy so zamestnancami družstva v súlade s § 42 a nasledujúcimi ustanoveniami Zákonníka práce. Výnimku z tohto ustanovenia predstavujú kolektívne vyjednávanie, kde si úlohu vedúceho zamestnávateľa vyhradilo predstavenstvo a zmluvné mzdy vedúcich úsekov, ktoré schvaľuje predstavenstvo na návrh riaditeľa družstva.
 4. Riaditeľ je oprávnený konať vo všetkých veciach družstva okrem záležitostí vyhradených v súlade s príslušnými právnymi predpismi ZD a predstavenstvu družstva. V tejto súvislosti je riaditeľ oprávnený a v súlade s § 15 Obchodného zákonníka splnomocnený podpisovať všetky písomnosti a právne úkony súvisiace s organizovaním a riadením činnosti družstva, ku ktorým obvykle dochádza.
 5. Riaditeľa v čase jeho neprítomnosti zastupuje vedúci zamestnanec určený organizačnými predpismi družstva.
 6. Riaditeľ sa zúčastňuje na zasadnutiach predstavenstva s hlasom poradným, ak nie je jeho členom.

Článok 62

Domová samospráva

1. Domová samospráva je organizačnou jednotkou družstva, ak má aspoň 5 členov. Zriaďuje sa schválením predstavenstva, ktoré stanoví okruh jej pôsobnosti.
2. Jednotlivé družstevné domy a objekty s nebytovými priestormi, postavené podľa samostatnej projektovej dokumentácie, ktorých výstavba bola samostatne financovaná, tvoria na sebe nezávislé ekonomické strediská bytového hospodárstva.
3. Úlohou domovej samosprávy je aktivizovať členov a umožňovať im priamu účasť na riadení a hospodárskej činnosti družstva.
4. Orgán družstva, ktorý zabezpečuje činnosť domovej samosprávy, je členská schôdza domovej samosprávy. Výkonný orgán domovej samosprávy je výbor samosprávy, po prípade vchodoví dôverníci.
5. Domová samospráva, resp. členská schôdza domovej samosprávy voči predsedovi samosprávy a výboru samosprávy plní kontrolnú funkciu.

Článok 63

Členská schôdza domovej samosprávy

1. Členská schôdza domovej samosprávy je orgánom družstva, v ktorom členovia prerokúvajú záležitosti okruhu pôsobnosti samosprávy a oboznamujú sa s činnosťou a celkovým stavom družstva.
2. Členská schôdza domovej samosprávy najmä:
 - (a) rozhoduje o spôsobe zabezpečenia úloh, ktoré jej boli uložené v súlade s hlavnými smermi činnosti družstva,
 - (b) volí predsedu domovej samosprávy, v prípade potreby členov výboru samosprávy a vchodových dôverníkov,
 - (c) prerokováva a schvaľuje správy výboru samosprávy alebo predsedu samosprávy o jeho činnosti,
 - (d) volí delegáta a náhradníkov na ZD,
 - (e) prerokováva správy ňou zvoleného delegáta o výkone jeho funkcie na zhromaždení delegátov,
 - (f) navrhuje kandidátov do predstavenstva a kontrolnej komisie.

Článok 64

1. Členskú schôdzu domovej samosprávy zvoláva predseda alebo výbor samosprávy, podľa potreby, najmenej však jedenkrát za rok.
2. Výbor domovej samosprávy musí zvolať členskú schôdzu domovej samosprávy, ak o to požiada:
 - (a) jedna tretina všetkých členov samosprávy,
 - (b) predstavenstvo družstva.
3. Ak nevyhovie výbor domovej samosprávy žiadosti podľa ods. 2 tohto článku do jedného mesiaca, je predstavenstvo oprávnené zvolať členskú schôdzu domovej samosprávy.
4. Členskú schôdzu domovej samosprávy vedie predseda alebo poverený člen výboru domovej samosprávy. V prípade, že členskú schôdzu domovej samosprávy zvolalo predstavenstvo, vedie ju poverený člen predstavenstva.
5. O zvolaní členskej schôdze domovej samosprávy a o programe rokovania musia byť členovia domovej samosprávy upovedomení najmenej päť dní pred jej konaním. Písomnú pozvánku môže nahradiť písomné oznámenie vyvesené na oznamovacích tabuliach vo všetkých vchodoch domoch v okruhu pôsobnosti domovej samosprávy.

Článok 65

1. Členská schôdza domovej samosprávy je spôsobilá uznášať sa, ak je prítomná nadpolovičná väčšina členov domovej samosprávy. Uznesenie je prijaté, ak zaň hlasovala nadpolovičná väčšina prítomných.
2. Ak nie je v hodine uvedenej pre konanie členskej schôdze domovej samosprávy prítomná nadpolovičná väčšina členov, môže sa schôdza konať o pätnásť minút neskôršie. V tom prípade je členská schôdza spôsobilá uznášať sa za počtu najmenej troch členov domovej samosprávy. Môže však rokovať a rozhodovať,

len o tých záležitostiach, ktoré boli uvedené na programe rokovania. Uznesenie je prijaté, ak zaň hlasovali dve tretiny prítomných členov.

Článok 66

1. Člen družstva sa zúčastňuje členskej schôdze domovej samosprávy, ktorej je členom.
2. Člen družstva, ktorý je nájomcom alebo vlastníkom najmenej dvoch bytov alebo nebytových priestorov, ktoré sa nachádzajú v okruhu pôsobnosti rôznych domových samospráv, je členom každej z nich, zúčastňuje sa ich členských schôdzí a môže byť zvolený do každého z ich výborov. Len jednou členskou schôdzou domovej samosprávy však môže byť zvolený za delegáta alebo náhradníka na ZD.
3. Právo účasti na členských schôdzach domovej samosprávy, ktorej sú členmi, majú obidvaja manželia – spoloční členovia družstva. Patrí im spoločne jeden hlas. Do výboru domovej samosprávy môže byť zvolený, ktorýkoľvek z nich. V prípadoch uvedených v ods. 2 môže ktorýkoľvek z manželov byť zvolený do výboru každej samosprávy, ktorej sú členmi. Za delegáta alebo náhradníka na ZD môže byť zvolený len jeden z nich na jednej z členských schôdzí domových samospráv.
4. Člen, ktorý má v družstve individuálne členstvo a súčasne je jeho členom na základe spoločného členstva manželov, má z obidvoch týchto členstiev, pokiaľ sú v jednej samospráve, spoločne s druhým manželom spoločným členom len jeden hlas. Pokiaľ jeho individuálne členstvo a spoločné členstvo manželov, ktorého je účastníkom, sú v okruhu pôsobnosti rôznych domových samospráv, riadi sa právo jeho účasti na členských schôdzach domových samospráv a pasívne volebné právo podľa ods. 1 a 2 tohto článku.
5. Zásada účasti člena (manželov spoločných členov) na členských schôdzach domových samospráv, ako aj zásada jedného hlasu a pasívneho volebného práva uvedená v ods. 1 až 4 tohto článku patrí pre všetky druhy okruhov pôsobnosti domových samospráv.
6. V prípade, že sa člen nemôže členskej schôdzi domovej samosprávy zúčastniť osobne, môže určiť svojho zástupcu z radov ďalších bývajúcich v príslušnom byte / rodinný príslušník, podnájomník a pod. Takýto zástupca sa zúčastňuje členskej schôdze domovej samosprávy len s hlasom poradným a nemôže byť volený do žiadnych orgánov družstva.
7. Na schôdzi vlastníkov bytov za neprevedené byty vo vlastníctve družstva vlastníka bytové družstvo zastupuje predseda družstva – poverený člen predstavenstva, prípadne predstavenstvom – štatutárnym orgánom splnomocnený pracovník družstva, ktorý má za každý neprevedený byt jeden hlas.
8. Na členskej schôdzi samosprávy bytového domu, v ktorom sú členovia vlastníci bytov a členovia nájomcovia bytov (neprevedené byty do osobného vlastníctva) sa zúčastňujú všetci členovia družstva bez ohľadu na to či sú vlastníci alebo nájomcovia.

Článok 67

Predseda a výbor samosprávy

1. Predseda a výbor samosprávy je výkonným aparátom domovej samosprávy.
2. Výbor domovej samosprávy má troch a viac členov. Výbor domovej samosprávy sa volí z členov domovej samosprávy tak, aby členovia výboru domovej samosprávy neboli medzi sebou manželmi alebo príbuznými v priamom pokolení.
3. Ak nie je zvolený výbor domovej samosprávy alebo predseda domovej samosprávy, alebo ak si neplní svoje povinnosti, zabezpečuje plnenie jeho úloh predstavenstvo družstva prostredníctvom povereného pracovníka. Zvýšené náklady s tým spojené sa hradia na ťarchu ekonomických jednotiek bytového hospodárstva príslušnej domovej samosprávy.

Článok 68

Pomocné orgány

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

Ôsma časť

Hospodárenie družstva

Článok 69

Financovanie činnosti družstva

1. Družstvo hradí náklady a výdavky svojej činnosti z príjmov získaných z hospodárenia s bytovým fondom a z ostatnej hospodárskej činnosti, prípadne z iných zdrojov.
2. Družstvo na zabezpečenie svojho hospodárenia vytvára príslušné fondy a rezervy.

Článok 70

Hospodárenie pri správe bytov

1. Základnou ekonomickou jednotkou hospodárstva pri správe bytov je bytový dom.
2. Činnosť strediska správy sa financuje z poplatku na správu a iných výnosov.
3. Výšku poplatku za správu a preddavky za plnenia spojené s užívaním bytu (spoločných častí a zariadení, nebytových priestorov) určuje predstavenstvo družstva, pokiaľ nie sú stanovené všeobecnými záväznými predpismi. Preddavky za plnenia spojené s užívaním bytu (spoločných častí a zariadení, nebytových

- priestorov) vyúčtuje družstvo v zmysle platných právnych predpisov a zásad o nájomnom a úhradách súvisiacich s užívaním bytu a úhradách za plnenia schválených ZD.
4. Zálohové platby za plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu (nebytového priestoru a spoločných priestorov) vyúčtuje družstvo v zmysle platných právnych predpisov a zásad stanovených zhromaždením delegátov.
 5. Prebytok (zisk) alebo schodok (strata) z hospodárenia bytového hospodárstva sa každoročne vysporiada podľa rozhodnutia ZD:
 - (a) z nedeliteľného fondu,
 - (b) z nerozdeleného zisku z predchádzajúcich rokov,
 - (c) z rezervno – havajiného fondu (ďalej len „RHF“)
 - (d) rozvrhnutím medzi členov v sume schválenej ZD,
 - (e) prevedením straty do nasledujúceho roka a postupným odpisovaním zo zisku ďalších rokov,
 - (f) kombináciou vyššie uvedených spôsobov.
 6. Prostriedky zhromaždené od vlastníkov bytov a nebytových priestorov na úhrady za plnenia za služby poskytované v súvislosti s užívaním bytu alebo nebytového priestoru sa vedú oddelene od prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv, pričom sa musí zachovať účel použitia týchto prostriedkov.
 7. Na strate z hospodárenia družstva sa člen podieľa maximálne do výšky základného členského vkladu.

Článok 71 **Fondy družstva**

1. Družstvo vytvára nedeliteľný fond, fond základných členských vkladov, fond členských podielov, fond družstevnej výstavby, fond na opravu nehnuteľného majetku družstva, rezervno – havarijný fond (RHF) a ostatné fondy.
2. Tvorba a použitie fondov uvedených v ods. 1 sa riadia platnými právnymi predpismi a vnútro družstevnými predpismi.
3. Všetky zostatky fondov družstva sa delia ku dňu rozdelenia medzi nástupnícke právne subjekty.
4. Okrem toho družstvo spravuje FPÚO v súlade s platnými právnymi predpismi.

Článok 72 **Základné imanie**

1. Základné imanie družstva tvorí súhrn základných členských vkladov.
2. Zapisované základné imanie družstva je 6638,78 EUR .

Článok 73 **Nedeliteľný fond**

1. Družstvo zriaďuje pri svojom vzniku nedeliteľný fond vo výške 10 % zapisovaného základného imania. Tento fond dopĺňa družstvo na základe rozhodnutia ZD prídelením vo výške najmenej 10 % ročného čistého zisku, a to až do doby, než výška nedeliteľného fondu dosiahne sumu rovnajúcu sa najmenej polovici zapisovaného základného imania. Po dosiahnutí polovice zapisovaného základného imania môže ZD rozhodnúť o ďalšom doplnení nedeliteľného fondu z čistého zisku.
2. Prostriedky nedeliteľného fondu sú uložené na zvláštnom účte.
3. Zdroje nedeliteľného fondu sa používajú len na úhradu straty družstva počas jeho trvania.
4. Zdroje nedeliteľného fondu presahujúce polovicu zapísaného základného imania môžu byť na základe rozhodnutia ZD použité podľa potreby na doplnenie RHF alebo na úhradu nepredvídaných nákladov súvisiacich s vlastnou činnosťou družstva.
5. Nedeliteľný fond sa nemôže za trvania družstva použiť na rozdelenie medzi členov.
6. Nedeliteľný fond nie je súčasťou vyrovnacieho podielu.

Článok 74 **Fond základných členských vkladov**

1. Zaplatenie základného členského vkladu je podmienkou vzniku členstva v družstve. Výška základného členského vkladu je uvedená v článku 5, ods. 1 týchto stanov.
2. Prostriedky zo zaplatených členských vkladov sú uložené na fonde základných členských vkladov a sú súčasťou vyrovnacieho podielu podľa článku 24 týchto stanov.

Článok 75 **Fond členských podielov**

1. Fond členských podielov sa tvorí z peňažného plnenia na členský podiel.
2. Určenie výšky členského podielu a jeho použitie upravuje článok 15 týchto stanov.
3. Zdroje fondu členských podielov sa použijú na čiastočnú úhradu pri prevode družstevného bytu do vlastníctva nájomcu podľa platných predpisov.
4. Fond členských podielov sa eviduje podľa jednotlivých ekonomických jednotiek strediska bytového hospodárstva (bytových domov – objektov) a v rámci nich podľa jednotlivých členov.

Článok 76

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, resp. za účelom vybudovania nebytových vstavaných zariadení.
2. Prostriedky fondu sa použijú na úhradu nákladov spojených s družstevnou výstavbou.
3. Zdroje fondu sa použijú na čiastočnú úhradu pri prevode družstevného bytu do vlastníctva nájomcu.
4. Fond družstevnej výstavby sa eviduje podľa jednotlivých ekonomických jednotiek strediska bytového hospodárstva (bytových domov – objektov).

Článok 77

Fond na opravu nehnuteľného majetku družstva

1. Fond na opravu nehnuteľného majetku družstva sa tvorí:
 - (a) prídelením z rozdelenia čistého ročného hospodárskeho výsledku družstva podľa rozhodnutia ZD,
 - (b) prídelením z nedeliteľného fondu.
2. Prostriedky fondu na opravu nehnuteľného majetku družstva sa môžu použiť na financovanie opravy (rekonštrukcie a modernizácie) nehnuteľného majetku družstva (administratívnej budovy).

Článok 78

Rezervno - havarijný fond

1. Fond sa tvorí:
 - (a) prídelením z rozdelenia čistého ročného hospodárskeho výsledku družstva, podľa rozhodnutia ZD,
 - (b) prídelením z nedeliteľného fondu, podľa rozhodnutia ZD,
 - (c) prídelením z nerozdeleného zisku z predchádzajúcich rokov, podľa rozhodnutia ZD,
 - (d) zo splátok úverov poskytnutých bytovým domom z RHF,
 - (e) z príspevkov alebo darov fyzických alebo právnických osôb.
2. Použitie prostriedkov RHF upravuje Štatút fondu.

Článok 79

Ostatné fondy

1. Družstvo vytvára sociálny fond v zmysle Zákona č. 152/1994 Z.z. v platnom znení. Jeho tvorba a použitie sa riadi ustanoveniami citovaného zákona.
2. Družstvo vytvára fond odmien. Tento fond tvorí prídelením zo zisku.
3. Družstvo môže zriadiť ďalšie zabezpečovacie fondy.

Deviata časť

Zrušenie a likvidácia družstva

Článok 80

1. Družstvo sa zrušuje:
 - (a) uznesením ZD,
 - (b) zrušením konkurzu po splnení rozvrhového uznesenia alebo zrušením konkurzu z dôvodu, že majetok úpadcu nepostačuje na úhradu výdavkov a odmeny správcu konkurznej podstaty, zamietnutím návrhu na vyhlásenie konkurzu pre nedostatok majetku,
 - (c) rozhodnutím súdu,
 - (d) uplynutím doby, na ktorú bolo družstvo zriadené,
 - (e) dosiahnutím účelu, na ktorý bolo družstvo zriadené.
2. Rozhodnutie ZD o zrušení družstva sa osvedčuje notárskou zápisnicou.
3. Družstvo zaniká výmazom z obchodného registra.

Článok 81

Uznesenie ZD o zlúčení, splynutí, rozdelení družstva musí obsahovať určenie právneho nástupcu a vymedzenie obchodného imania, ktoré na neho prechádza. Pri rozdelení družstva ZD určí, ako sa imanie družstva a jeho členovia rozdelia. Pri tomto určení sa berie zreteľ na oprávnené záujmy jednotlivých členov. Na schválenie takéhoto uznesenia sa vyžaduje nadpolovičná väčšina mandátov pozvaných delegátov.

Článok 82

1. Pri splynutí družstiev prechádza imanie a členstvo na novo vzniknuté družstvo dňom, ku ktorému bolo novo vzniknuté 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 k tomu istému dňu. Výmaz družstva zaniknutého zlúčením a zápis zmeny pri družstve, s ktorým bolo zlúčené, sa vykoná taktiež k tomu istému dňu.

Článok 83

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 bola porušená povinnosť zvolať ZD, alebo družstvo po dobu dlhšiu ako šesť mesiacov nevykonáva žiadnu činnosť,
 - (d) družstvo porušilo povinnosť vytvárať nedeliteľný fond,
 - (e) družstvo porušuje ustanovenia o predmete činnosti,
 - (f) založením, splynutím alebo zlúčením družstva bol porušený zákon.
2. Súd môže pred rozhodnutím o zrušení družstva stanoviť lehotu na odstránenie dôvodu, pre ktorý bolo zrušenie navrhnuté.

Článok 84

Likvidácia družstva

1. Ak zákon nestanovuje inak, vstupuje zrušené družstvo do likvidácie. Likvidátor je vymenovaný ZD.
2. Likvidátor je povinný vypracovať pred rozdelením likvidačného zostatku návrh na jeho rozdelenie, ktorý prerokuje a schvaľuje ZD. Návrh na rozdelenie likvidačného zostatku sa musí na požiadanie predložiť každému členovi družstva.
3. Likvidačný zostatok sa rozdelí medzi členov tak, že sa im vyplatí ich členský vklad v družstve a zvyšok likvidačného zostatku sa rozdelí medzi členov ktorých členstvo ku dňu zrušenia družstva trvalo aspoň jeden rok, podľa rozhodnutia ZD.
4. Každý člen družstva môže do troch mesiacov odo dňa konania ZD navrhnúť, aby súd vyhlásil uznesenie ZD o rozdelení likvidačného zostatku za neplatné pre rozpor s právnymi predpismi alebo stanovami. Do uplynutia lehoty troch mesiacov alebo do právoplatného rozhodnutia súdu nesmie sa likvidačný zostatok rozdeliť.
5. Na likvidáciu družstva sa primerane použijú ustanovenia Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov.

Desiata časť

Spoločné ustanovenia

Článok 85

Odvolaie člena proti rozhodnutiu predstavenstva družstva

1. V prípadoch uvedených v stanovách sa môže člen proti rozhodnutiu predstavenstva písomne odvolať v lehote do 15 dní od doručenia rozhodnutia. Predstavenstvo musí odvolanie prerokovať na svojom najbližšom zasadnutí a svoje rozhodnutie členovi oznámiť doručením do vlastných rúk.
2. Ak člen písomne trvá na svojom odvolaní, musí ho predstavenstvo predložiť na rozhodnutie najbližšiemu rokovaniu ZD, ak bolo podané najneskôr 30 dní pred jeho konaním.
3. Rozhodnutie najvyššieho orgánu družstva o odvolaní podľa ods. 2 je konečné a musí byť členovi doručené do vlastných rúk.
4. Zamietavé rozhodnutie musí obsahovať poučenie o práve člena na odvolanie. Ak sa člen riadil nesprávnym poučením orgánu družstva o odvolaní, alebo ak poučenie o odvolaní nebolo dané, považuje sa za včas podané aj odvolanie, ktoré bolo podané po uplynutí určenej lehoty, najneskôr však do troch mesiacov od doručenia rozhodnutia.

Článok 86

Podnety členov

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

Článok 87

Sťažnosti, oznámenia, podnety

Sťažnosti, oznámenia a podnety členov vybavujú podľa ich obsahu orgány družstva alebo ich výkonná zložka v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzných právnych predpisov.

Článok 88

Doručovanie

1. Družstvo doručuje písomnosti svojim členom spravidla poštou alebo iným vhodným spôsobom, a to na adresu, ktorú člen uviedol.
2. Doručenie písomností 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 písomnosť doporučeným listom je splnená, ako náhle pošta písomnosť doručí, alebo ako náhle ju družstvu vráti z poslednej známej adresy člena ako nedoručiteľnú. Táto povinnosť je

- splnená aj vtedy, ako náhle je písomnosť doručená členom orgánu družstva alebo zamestnancom družstva, ako náhle jej prevzatie člen písomne potvrdí.
4. Povinnosť doručiť písomnosť do vlastných rúk je splnená:
 - (a) pri doručovaní členom orgánu alebo zamestnancom družstva ako náhle jej prevzatie člen podpisom potvrdí,
 - (b) pri doručovaní poštou, ako náhle pošta písomnosť do vlastných rúk doručí. Účinky doručenia nastanú aj vtedy, ak pošta písomnosť družstvu vráti s tým, že člen prijatie písomnosti odmietol. V tomto prípade je písomnosť doručená dňom, keď sa jej prijatie odoprelo. Ak nebol adresát písomnosti, ktorá sa mala doručiť do vlastných rúk, zastihnutý, hoci sa v mieste doručenia zdržiava, doručiteľ ho vhodným spôsobom upovedomí, že písomnosť príde znovu doručiť v určitý deň a hodinu. Ak nový pokus o doručenie zostane bezvýsledný, doručovateľ uloží písomnosť na pošte a adresáta o tom vhodným spôsobom upovedomí. Ak si adresát nevyzdvihne poštovú zásielku, ktorú doručovateľ uložil na pošte do troch dní od uloženia, posledný deň tejto lehoty sa považuje za deň doručenia, aj keď sa adresát o uložení nedozvedel.
 5. Členovi ktorý sa zdržuje v cudzine alebo tam má bydlisko opatrovníka alebo má zástupcu v tuzemsku, doručí sa písomnosť tomuto opatrovníkovi alebo zástupcovi.

Článok 89 **Počítanie času**

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, pripadá posledný deň lehoty na posledný deň v mesiaci.
3. Ak bola lehota predĺžená, v pochybnostiach sa má za to, že nová lehota začína plynúť dňom, ktorý nasleduje po uplynutí lehoty pôvodnej.
4. Ak pripadne posledný deň lehoty na sobotu, nedeľu alebo sviatok, je posledným dňom lehoty nasledujúci pracovný deň.
5. Lehota na podanie je zachovaná, keď písomnosť bola posledný deň lehoty doručená adresátovi.
6. Predstavenstvo môže zo závažných dôvodov odpustiť zmeškanie lehoty, ak o to člen požiadala do pätnástich dní do dňa, kedy pominula príčina zmeškania a ak člen vykonal v tej istej lehote zmeškaný úkon. Zmeškanie lehoty nie je možné odpustiť, ak odo dňa kedy mal byť úkon vykonaný uplynul jeden rok. Proti rozhodnutiu o návrhu na odpustenie zmeškanej lehoty sa nemožno odvolať.

Článok 90

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

Článok 91 **Prechodné a záverečné ustanovenia**

Zrušujú sa doteraz platné stanovy a ich dodatky.

Článok 92 **Účinnosť stanov**

1. Zmena stanov nadobúda účinnosť dňom ich schválenia ZD, t. j. dňom 29. júna 2021.
2. V prípade zmeny legislatívy ZD splnomocňuje predstavenstvo družstva pozmeniť, prípadne doplniť stanovy tak, aby boli v súlade s platnými právnymi normami. Platnosť tohto opatrenia trvá do najbližšieho zasadnutia ZD.

Brezno: 29. júna 2021

Ing. Ján Ďurkovič v.r.
predseda predstavenstva

Ing. Daniel Kupač v.r.
podpredseda predstavenstva