

## Úplné znenie

### Prvá časť

#### Článok 1

Družstvo má názov: Územné bytové družstvo, Košice - Ťahanovce  
Sídlo družstva: 040 13 Košice, Bukureštská 12  
Identifikačné číslo družstva: 00 594 725  
Register: Zapísané v Obchodnom registri Okresného súdu Košice I,  
oddiel Dr, vložka číslo 781/V

Výška základného zapisovaného imania vid' čl. 84 Stanov.

#### Článok 2

##### Základné ustanovenia

1. Družstvo je dobrovoľným spoločenstvom neuzatvoreného počtu osôb, ktorého hlavným poslaním je obstarávať si spoločnou činnosťou a spoločnými prostriedkami byty, hospodáriť s nimi a zároveň vykonávať správu bytov, garáží a bytových domov, v ktorých sa nachádzajú byty vo vlastníctve fyzických a právnických osôb na základe zmluvy o výkone správy a zabezpečovania hospodárskych, sociálnych alebo iných potrieb svojich členov.
2. Družstvo je právnickou osobou, vystupuje v právnych vzťahoch vo svojom mene a nesie zodpovednosť vyplývajúcu z týchto vzťahov.  
Za porušenie svojich záväzkov zodpovedá celým svojím majetkom.
3. Tieto stanovy sa vzťahujú na členov, členov – nájomcov družstevných bytov a členov, ktorí si byty odkúpili do vlastníctva, podľa zákona č. 182/93 Z. z. a ponechali si členstvo v bytovom družstve.
4. Kde stanovy hovoria o nájme bytu, jedná sa o nájom člena - nájomcu družstevného bytu, nájmu (spoločných členov nájomcov). Kde stanovy hovoria o užívaní bytu člena – vlastníka bytu, (členov, nečlenov a členov – vlastníkov bytu) jedná sa o člena užívateľa bytu, ktorý(i) si byt odkúpil(i) do vlastníctva.

### Druhá časť

#### Článok 3

##### Predmet činnosti družstva

1. Činnosť družstva je založená na družstevnom vlastníctve bytov, bytových domov, garáží a nebytových priestorov na správe a prevádzke bytových domov, a to aj tých, ktorých časť alebo všetky byty prešli do vlastníctva členov.

2. Predmetom činnosti družstva je prevádzka bytových objektov a objektov s nebytovými priestormi, zabezpečovanie plnení poskytovaných s nájmom bytu, užívaním bytu vlastníckmi a užívaním nebytových priestorov nájomcami na základe príslušných nájomných zmlúv, a organizovanie prípravy a realizácie výstavby.
3. Družstvo:
  - a) zabezpečuje služby potrebné na prevádzku objektov, zariadení a budov, prípadne vykonáva údržbu, opravy, rekonštrukciu a modernizáciu bytov a bytových domov,
  - b) zabezpečuje, prípadne poskytuje plnenia poskytované s užívaním bytov v nájme a vo vlastníctve na základe zmluvy o výkone správy, prípadne garáží v nájme a vo vlastníctve na základe zmluvy o výkone správy,
  - c) stavia, prípadne zabezpečuje výstavbu bytov v družstevných domoch, garáží, nebytových priestorov, ktoré prenajíma svojim členom a vykonáva ďalšiu investičnú činnosť v záujme rozvoja družstva,
  - d) prideliuje družstevné byty, garáže, nebytové priestory do nájmu svojim členom,
  - e) vykonáva inú hospodársku činnosť, podľa rozhodnutia zhromaždenia delegátov,
  - f) vykonáva správu bytov vlastníkov (členov, nečlenov a spoločenstiev vlastníkov bytov).
4. Družstvo má v obchodnom registri zapísané živnosti:
  - 4.1 prenájom nehnuteľností, spojený s poskytovaním iných, než základných služieb,
  - 4.2 prenájom hnutel'ných vecí,
  - 4.3 správa a údržba bytového fondu,
  - 4.4 poradenská a konzultačná činnosť v rozsahu voľných živností,
  - 4.5 prieskum trhu a verejnej mienky,
  - 4.6 kancelárske a sekretárske služby (vrátane kopírovacích a rozmnožovacích služieb),
  - 4.7 organizovanie kurzov, školení, seminárov, výstav, kultúrnych, spoločenských a športových podujatí,
  - 4.8 reklamná a propagačná činnosť,
  - 4.9 sprostredkovanie obchodu, výroby a dopravy v rozsahu voľných živností,
  - 4.10 činnosť ekonomických a organizačných poradcov,
  - 4.11 školiteľská činnosť v rozsahu voľných činností.

### Tretia časť

#### Členstvo v družstve

#### Článok 4

#### Vznik členstva

1. Členom družstva môže byť:
  - a) právnická osoba,
  - b) fyzická osoba, ktorá je plnoletá, má na území Slovenskej republiky trvalý pobyt a spĺňa podmienky týchto stanov,
  - c) nepnoletá fyzická osoba môže byť členom iba v prípade dedenia a prevodu členských práv a povinností medzi príbuznými v priamom rade keď právne úkony za maloletého vykonáva právny zástupca ustanovený súdnym rozhodnutím.

2. Členstvo v družstve vzniká:
  - a) schválením písomnej prihlášky predstavenstvom družstva, po zaplatení zápisného vo výške 16,60 € a základného členského vkladu a ďalšieho členského vkladu (čl. 12 Stanov),
  - b) získaním členských a nájomných práv k bytu, ktorý je majetkom družstva,
  - c) iným spôsobom ustanoveným zákonom.
3. Predstavenstvo je povinné rozhodnúť o prihláške najneskôr na prvom zasadnutí v mesiaci nasledujúcom po dni, kedy bola družstvu doručená. Toto rozhodnutie musí byť členovi doručené doporučeným listom.
4. Družstvo vráti základný členský vklad občanovi, ktorého neprijalo za člena do tridsiatich dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia o neprijatí za člena družstva.
5. V termíne podpísania zmluvy o prevode družstevného bytu do vlastníctva a zaplatením základného členského vkladu a ďalšieho členského vkladu (čl. 12, 13 Stanov) v lehote podľa čl. 13 bodu 4. pokračuje členstvo v družstve bez prerušenia.
6. V prípade, že členstvo vznikne po termíne podpísania zmluvy o prevode bytu do vlastníctva, takéto členstvo sa bude považovať za členstvo novo vzniknuté.
7. Členstvo nevzniká pred zaplatením vstupného vkladu.

## Článok 5

### 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 SR trvalý pobyt a osoba mladšia ako 18 rokov.
2. Fyzická osoba, ktorá nemá na území SR trvalý pobyt a získa členstvo dedením, vykoná v lehote stanovenej predstavenstvom takú dispozíciu členských práv a povinností s bytom, aby tento bol riadne využívaný v súlade s týmito stanovami.
3. Člen môže previesť svoje práva a povinnosti spojené s členstvom v družstve na fyzickú osobu, ktorá spĺňa podmienky vzniku členstva podľa čl. 4, spôsobom určeným zákonom.
4. Členstvo v družstve prechádza aj dňom vzniku nájmu družstevného bytu na základe dohody o výmene družstevného bytu.
5. Prevodom vlastníctva k družstevnému bytu zaniká nárok člena družstva na vrátenie členského podielu (§ 17 ods. 7 zák. č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení).

## Článok 6

### Spoločné členstvo manželov

1. Ak vznikne len jednému z manželov za trvania manželstva právo na uzavretie zmluvy o nájme družstevného bytu, alebo prejde na neho členstvo a nájom bytu, podľa čl. 5 vznikne so spoločným nájmom bytu aj spoločné členstvo manželov v družstve. Z tohoto 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. Vznikom spoločného členstva manželov nezaniká to individuálne členstvo ktoréhokoľvek z nich, ktoré sa nepremenilo na ich spoločné členstvo.
4. Existencia spoločného členstva manželov nevyklučuje vznik individuálneho členstva ktoréhokoľvek z nich v tom istom alebo inom stavebnom bytovom družstve.
5. Právo účasti, hlasovania a pasívne volebné právo na členských schôdzach samospráv manželov - spoločných členov majúcich v tom istom družstve súčasne členstvo individuálne je upravené v čl. 77 bod 8.

### Premena a rozdelenie členstva

## Článok 7

### Premena členstva

Členstvo manželov sa mení na individuálne členstvo jedného z bývalých manželov alebo na individuálne členstvo každého z nich v prípade uvedenom čl. 24.

## Článok 8

### Rozdelenie členstva

K rozdeleniu členstva dochádza v prípadoch:

1. rozdelenia družstva alebo prevodu časti jeho majetku, ak členovi alebo manželom – spoločným členom, zostane aj v dôsledku rozdelenia družstva alebo prevodu časti jeho majetku v družstvách majetková účasť na výstavbe bytu (bytov),
2. rozdelenia zlúčeného členstva, ktoré vzniklo v súlade s čl. 16 s tým, že vznikne pôvodné členstvo.

## Článok 9

### Členské práva

Člen družstva má právo najmä:

1. zúčastňovať sa osobne alebo prostredníctvom svojho zákonného zástupcu na rokovaní a rozhodovaní členskej schôdze samosprávy a členskej schôdze družstva, alebo prostredníctvom zvolených delegátov na rokovaní a rozhodovaní zhromaždenia delegátov,
2. voliť a byť volený do orgánov družstva, ak má plnú spôsobilosť na právne úkony,
3. zúčastňovať sa na družstevnej činnosti a požívať výhody, ktoré družstvo poskytuje svojim členom,
4. predkladať návrhy na zlepšenie činnosti družstva, obracať sa podnetmi, pripomienkami alebo sťažnosťami týkajúcimi sa činnosti družstva na orgány družstva a byť o ich vybavení informovaný,
5. na pridelenie konkrétne určeného bytu, ak na výzvu družstva zaplatí členský podiel vo výške a v lehote určenej družstvom. Pri svojpomocnej výstavbe vzniká členovi toto právo zaplatením spätnej peňažnej čiastky zálohového členského podielu a uzavretím písomnej zmluvy o inom plnení. Člen má právo na vydanie rozhodnutia o pridelení bytu do šesťdesiatich dní po vzniku práva na pridelenie bytu,
6. na uzavretie zmluvy o nájme družstevného bytu na základe rozhodnutia o pridelení družstevného bytu vydaného príslušným orgánom družstva, prevodu členských práv povinností alebo ich časti a na základe dohody o výmene bytu,
7. na ročné vyúčtovanie zaplatených záloh nájomného a úhrad za plnenia poskytované s nájmom a užívaním bytu, a to nasledovne:
  - a) na oboznámenie sa s ročným vyúčtovaním zaplatených úhrad po ročnej závierke, prostredníctvom delegáta na zhromaždení delegátov a na ich vysporiadanie podľa zásad schválených zhromaždením delegátov,
  - b) na vyúčtovanie platieb za dodávku tepla, teplej úžitkovej vody a studenej vody, ktoré sa vykonáva raz ročne za kalendárny rok, najneskôr do 60 dní od doručenia a odsúhlasenia faktúry dodávateľom médií,
8. na prevod bytu do vlastníctva po splatení investičného úveru a poplatkov spojených s nákladmi, ktoré vznikli družstvu pri prevode bytu, a ktorých výšku určí zhromaždenie delegátov, ako aj po finančnom vysporiadaní podlžnosti na fonde prevádzky, údržby a opráv samosprávy a na nájmomnom,
9. na vyplatenie zisku z hospodárenia družstva v zmysle čl. 90 Stanov,
10. pri zániku členstva počas trvania a pri prevode bytu do vlastníctva na majetkové vysporiadanie v zmysle čl. 25 Stanov,

11. každý člen družstva je oprávnený podať v mene družstva žalobu o náhradu škody proti členovi predstavenstva, ktorý zodpovedá spoločnosti za ním spôsobenú škodu a žalobu o splatenie vkladu proti členovi družstva, ktorý je v omeškaní so splatením vkladu, ak zhromaždenie delegátov nerozhodlo o jeho vylúčení. Práva a povinnosti členov družstva vyplývajúce z uvedeného, sú bližšie upravené v Obchodnom zákonníku (§ 251 ods. 2,3 Obch. z.),
12. pri zániku členstva počas trvania družstva a pri prevode bytu do vlastníctva na majetkové vysporiadanie v zmysle čl. 25 Stanov.

## Článok 10

### Členské povinnosti

Člen družstva je povinný najmä:

1. dodržiavať stanovy a plniť uznesenia orgánov družstva vydané v súlade so zákonom a stanovami,
2. zaplatiť členský podiel v určenej výške a lehote,
3. zaplatiť nájomné a úhradu za plnenia poskytované s nájmom a užívaním bytu alebo zálohy na ne,
4. hradiť príspevky na činnosť družstva a za úkony vo výške určenej zhromaždením delegátov,
5. zúčastňovať sa osobne alebo prostredníctvom svojho zákonného zástupcu na rokovaní a rozhodovaní členskej schôdze samosprávy a členskej schôdze družstva, alebo prostredníctvom zvolených delegátov na rokovaní a rozhodovaní zhromaždenia delegátov,
6. hradiť všetky opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou bytu,
7. uzavrieť s družstvom nájomnú zmluvu o nájme bytu, ktorý je spôsobilý na užívanie, v lehote určenej družstvom alebo uhradiť družstvu ujmu, ktorá mu vznikne oneskoreným prevzatím bytu,
8. oznamovať družstvu včas zmeny týkajúce sa člena a príslušníkov jeho domácnosti, ktoré sú podstatné pre vedenie členskej a bytovej evidencie a rozúčtovanie plnení poskytovaných s užívaním bytu,
9. umožňovať povereným zástupcom družstva po predchádzajúcom oznámení zistenie technického stavu bytu u nájomcov a vlastníkov,
10. podieľať sa na úhrade straty družstva podľa rozhodnutia zhromaždenia delegátov,

11. prispievať na úhradu schodku základnej ekonomickej jednotky strediska bytového hospodárstva,
12. chrániť družstevný majetok, dodržiavať domový poriadok, prevádzkový poriadok nebytových priestorov, predpisy o požiarnej ochrane a riadne udržiavať byt, ako aj spoločné priestory a zariadenia domu a riadne používať plnenia poskytované s užívaním bytu,
13. umožniť osobám povereným bytovým družstvom po predchádzajúcom oznámení vstup do bytu, za účelom odpočtu a vykonania opráv všetkých meracích a regulačných zariadení, ktoré sú nainštalované v byte nájomcu i vlastníka a slúžia k zabezpečeniu rozúčtovania dodávky všetkých druhov energií, a taktiež za účelom prevedenia akcií investičného charakteru,
14. priebežne kontrolovať funkčnosť a prevádzkyschopnosť všetkých meracích a regulačných zariadení, ktoré sú nainštalované v byte nájomcu i vlastníka a v prípade zistených porúch týchto zariadení je povinný okamžite oznámiť tieto závady.

## Článok 11

### Práva členov

1. Člen má právo písomne požiadať družstvo o prevod družstevného bytu alebo nebytového priestoru do vlastníctva. Pred uzavretím zmluvy o prevode družstevného bytu do vlastníctva je člen povinný uhradiť družstvu náklady, ktoré mu vznikli v súvislosti s prevodom bytu do vlastníctva, a to vo výške určenej zhromaždením delegátov. Znalečné znášajú pomerne tí členovia, ktorí o znalecký posudok požiadali. Okrem toho je člen povinný uhradiť družstvu všetky náklady na vklad vlastníckeho práva, na základe ktorého dôjde k registrácii zmluvy o vlastníctve bytu.
2. Člen, ktorý v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi nadobudol vlastníctvo k bytu má práva a povinnosti výslovne uvedené v stanovách, ďalej má práva a povinnosti ako člen – nájomca družstevného bytu s výnimkou ustanovení čl. 9 bod 5 a 6 a čl. 10 bod 7 Stanov a tých práv a povinností, ktoré sú obsahom nájomného vzťahu.
3. Ak sa v stanovách hovorí o platbách a úhradách za plnenia poskytované s nájmom bytu a užívaním bytu (čl. 38), u člena - nájomcu i člena vlastníka to znamená povinnosť platiť náklady na správu družstva a prevádzku bytu a domu .
4. V prípade, že člen – vlastník byt prenájme, je povinný v nájomnej zmluve zabezpečiť plnenie všetkých povinností voči družstvu, ktoré pre neho vyplývajú zo zmluvy o prevode vlastníctva bytu a zo stanov, tým však nie je dotknutá jeho zodpovednosť ako vlastníka za plnenie a konanie, za ktoré sám družstvu zodpovedá.
5. Nájomná zmluva musí obsahovať obmedzenie, podľa ktorého nájomca nemôže prenajať byt, alebo jeho časť prenechať do podnájmu bez súhlasu člena – vlastníka.  
Kópiu nájomnej zmluvy doručí člen – vlastník družstvu bez zbytočného odkladu.

6. V prípade predaja alebo darovania bytu, je predávajúci alebo darca povinný predložiť kúpnu alebo darovaciu zmluvu družstvu do 30 dní od registrácie.
7. Ďalšie vzájomné práva a povinnosti i nečlena – vlastníka bytu sú uvedené v zmluve o prevode družstevného bytu do vlastníctva.

## Článok 12

### Majetková účasť člena v družstve

1. Majetkovú účasť člena v družstve tvorí základný členský vklad a ďalší členský vklad.
2. Základný členský vklad členov družstva je 100,- €
3. Ďalší členský vklad je majetková účasť člena na výstavbe družstevného bytu a jeho minimálna výška je vyjadrená výškou participačného podielu bytu k členským vkladom všetkých členov bytového domu ku dňu ukončenia výstavby.  
Matematické vyjadrenie:  
Základný a ďalšie členské vklady = súčin participačného podielu bytu k súčtu všetkých členských vkladov bytového domu
4. Ďalší členský vklad je aj vklad na výstavbu garáží prípadne nebytových priestorov.

## Článok 13

### Členský podiel

1. Členský podiel predstavuje mieru účasti člena na družstve, t. j. majetkovú účasť člena v družstve upravenú v Čl. 12 Stanov. Jeho výška sa určuje podľa pomeru členského vkladu k základnému imaniu družstva. Každý člen môže mať v družstve len jeden členský podiel. Členský podiel je jedným zo zdrojov majetku družstva.
2. Členský podiel sa neodpisuje.
3. Zálohovú výšku členského podielu určí družstvo pred začatím výstavby tak, aby jeho výška kryla rozpočtom stanovené náklady pripadajúce na družstevný byt, ktorý bude pridelený členovi, zníženú o príslušnú časť poskytnutého štátneho príspevku na výstavbu družstevného domu a o úver poskytnutý peňažným ústavom a o iné zdroje poskytnuté na výstavbu.
4. Člen je povinný zaplatiť zálohový členský podiel pred začatím výstavby vo výške a v lehote určenej družstvom. Táto časť členského podielu sa skladá zo základného členského vkladu a ďalšieho peňažného, prípadne iného plnenia vo výške pripadajúcej na družstevný byt, ktorý má byť členovi pridelený. Iné plnenie spočíva v hodnote prác, a to v rozsahu určenom zmluvou o inom plnení na členský podiel, uzavretou medzi družstvom a členom. Túto časť členského podielu určí družstvo vo výške rozpočtového nákladu stavby, zníženého o štátny príspevok, predpokladanú výšku úveru poskytnutého peňažným ústavom a iné zdroje poskytnuté na výstavbu.



- 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 predstavenstvo rozhodne o konečnej výške členského podielu.
- S rozdelením nákladov a zdrojov financovania na byty s rozhodnutím o konečnej výške členského podielu oboznámi družstvo člena najneskôr do šiestich mesiacov od finančného uzavretia stavby. Rozhodnutie o konečnej výške členského podielu musí byť členovi doručené do vlastných rúk. Proti tomuto rozhodnutiu sa môže člen písomne odvolať. Odvolanie nemá odkladný účinok. Nedoplatok je člen povinný zaplatiť do tridsiatich dní od doručenia rozhodnutia. V tej istej lehote je družstvo povinné uhradiť členovi prípadný preplatok.
- Doklad o rozdelení nákladov a zdrojov financovania objektu na jednotlivé byty a miestnosti neslúžiace na bývanie zašle družstvo na vedomie aj výboru samosprávy.
- Členský podiel sa zhodnocuje o členom splatenú časť úmoru úveru poskytnutého peňažným ústavom na výstavbu bytového domu.
- Člen družstva, ktorého členský podiel v družstve nedosahuje výšku základného členského vkladu a ďalšieho členského vkladu uvedeného v čl. 12. ods. 3. Stanov, čo je minimálny členský podiel pripadajúci na jeden družstevný byt, je povinný zaplatiť ďalší členský vklad v takej výške, aby hodnota jeho členského podielu dosahovala výšku participačného podielu bytu k členským podielom všetkých členov bytového domu ku dňu ukončenia výstavby.

#### Článok 14

##### Členský podiel uvoľneného bytu

- Pred uzavretím nájomnej zmluvy s novým užívateľom uvoľneného bytu určí predstavenstvo výšku členského podielu nového užívateľa tak, aby tento zohľadnil pôvodný členský podiel a splatenú časť úveru na financovanie výstavby domu.
- Rozdiel medzi výškou členského podielu vyplateného doterajšiemu nájomcovi bytu a výškou členského podielu uhradeného nasledujúcim nájomcom sa v prípadoch, ak je členský podiel vyšší, zúčtuje podľa rozhodnutia zhromaždenia delegátov.

#### Článok 15

##### 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, akonáhle družstvo dostane písomné oznámenie doterajšieho člena o prevode členstva a písomný súhlas nadobúdateľa členstva.

## Článok 16

### Zlúčenie členstva

K zlúčeniu členstva dochádza v prípade:

- a) zlúčenia bytov v zmysle čl. 51 Stanov,
- b) prevodom členských a nájomných práv z inej osoby,
- c) dedením.

Zlúčením členstva vzniká z viacerých členstiev v družstve členstvo jediné.

## Článok 17

### Vrátenie členského podielu

1. V dôsledku zániku zmluvy o inom plnení na členský podiel vzniká členovi nárok na vrátenie peňažnej časti členského podielu zníženej o základný členský vklad na úhradu hodnoty vecného plnenia na členský podiel a na vyúčtovanie hodnoty osobného plnenia.
2. Nárok na vrátenie peňažnej časti členského podielu, zníženej o základný členský vklad a na úhradu hodnoty vecného plnenia, vzniká členovi uplynutím šiestich mesiacov od platného odstúpenia od zmluvy.
3. Člen má nárok na vyúčtovanie hodnoty osobného plnenia do jedného roku po finančnom uzavretí stavby s peňažným ústavom a na jej úhradu do tridsiatich dní odo dňa, kedy bol s jej vyúčtovaním oboznámený. Družstvo môže tento nárok uspokojiť aj skôr, ak nie sú pochybnosti o finančnom vypořiadaní príslušnej stavby.
4. Pri výplate peňažnej časti členského podielu a hodnoty iného plnenia na členský podiel má družstvo právo na započítanie svojich zročných pohľadávok voči členovi.

## Článok 18

### Zánik členstva

Členstvo v družstve zaniká :

1. písomnou dohodou,
2. vystúpením,
3. smrťou člena, pokiaľ jeho členstvo neprejde na dediča,
4. vylúčením,
5. zánikom družstva,
6. vyhlásením konkurzu na majetok člena, zamietnutím návrhu na vyhlásenie konkurzu pre nedostatok majetku člena,

7. prevodom členských práv na inú osobu.
8. Nezaplatením základného a ďalšieho členského vkladu podľa čl. 13. ods. 9. Stanov v lehote jedného roka od účinnosti Stanov.

## Článok 19

### Zánik členstva dohodou

1. Ak sa družstvo a člen písomne 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 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 do dvoch týždňov po zverejnení uznesení najvyššieho orgánu družstva, formou v družstve obvyklou. 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 predstavenstva družstva.

## Článok 21

### Zánik členstva smrťou člena

1. Ak zomrie člen a nejde o spoločné členstvo manželov, prechádza dňom jeho smrti členstvo v družstve na dediča, ktorému pripadol základný členský vklad alebo členský podiel. S prechodom členstva prechádza na dediča aj nájom družstevného bytu, prípadne právo na uzavretie nájomnej zmluvy o nájme družstevného bytu. Ak neprešlo členstvo na dediča, zaniká smrťou člena.
2. Ak patrili poručiťovi dva alebo viac členských podielov v tom istom družstve, môžu jednotlivé členské podiely pripadnúť rôznym dedičom. Tým sa poručiťovo členstvo

premení dňom jeho smrti na dve alebo viac individuálnych členstiev / prípadne spoločných členstiev manželov/ jednotlivých dedičov.

3. Členským podielom sa pre účely dedičstva rozumie zostatková hodnota členského podielu a hodnota inej majetkovej účasti poručiteľa na nákladoch výstavby družstevného bytu.
4. Ak podľa zákona alebo rozhodnutia súdu členský podiel v družstve zdedí viac dedičov, patrí všetkým členstvo jediné / nevznikajú týmto dedičom členstva individuálne / s tým, že majú v družstve len jeden hlas.

## Článok 22

### Zánik členstva vylúčením

1. Predstavenstvo môže rozhodnúť o vylúčení člena:
  - a) ak závažným spôsobom alebo opätovne porušuje svoje členské povinnosti určené zákonom alebo stanovami,
  - b) ak bol právoplatne odsúdený pre úmyselný trestný čin, ktorý spáchal proti družstvu, alebo jeho majetku,
  - c) ak neuhrádza nájomné stanovené predstavenstvom družstva a jeho nedoplatok presahuje výšku trojmesačného nájomného,
  - d) ak užíva družstevný majetok tak, že družstvu vzniká značná škoda,
  - e) ak sa vlastným protiprávnym konaním trvale zbavil možnosti vykonávať členské práva a povinnosti.
2. Predstavenstvo môže rozhodnúť o vylúčení člena v prípadoch uvedených v ods. 1. písm. a), b) iba do troch mesiacov odo dňa, keď zistilo existenciu tohto dôvodu.
3. Ak je konanie člena, v ktorom možno vidieť dôvod na vylúčenie podľa ods. 1. písm. b) predmetom šetrenia iného orgánu, začína sa lehota troch mesiacov podľa ods. 2, dňom keď sa družstvo dozvedelo o výsledku tohto šetrenia.
4. V rozhodnutí o vylúčení člena z družstva musí byť uvedený dôvod podľa ods.1, ktorý sa nemôže dodatočne meniť. Členstvo zaniká dňom, keď rozhodnutie predstavenstva o vylúčení bolo doručené členovi.
5. Ak člen nesúhlasí s rozhodnutím predstavenstva o vylúčení, môže do 15 dní od doručenia písomného rozhodnutia podať odvolanie na zhromaždenie delegátov. Odvolanie má odkladný účinok.
6. Súd na návrh člena, ktorého sa rozhodnutie týka, vyhlási rozhodnutie členskej schôdze družstva o vylúčení za neplatné, ak je v rozpore s právnymi predpismi alebo stanovami.
7. Pri vyslovení neplatnosti zániku členstva podľa ods. 6, vzniká poškodenému právo na náhradu spôsobenej škody.
8. Vylúčený člen:

- a) stráca právo byť volený do orgánov družstva, vrátane orgánov samosprávy, s čím je spojená neprípustnosť vykonávania hlasovacieho práva,
- b) nemôže realizovať dispozície s bytom,
- c) nemá nárok na výplatu podielu zo zisku podľa čl. 90 Stanov,
- d) zánikom členstva zaniká členovi – nájomcovi právo nájmu bytu.

### Článok 23

#### Zánik členstva zánikom družstva

1. Členstvo zaniká po zrušení družstva a ukončení jeho likvidácie dňom výmazu družstva z obchodného registra.
2. Družstvo sa zrušuje v súlade s článkom 91 Stanov .

### Článok 24

#### Zánik spoločného členstva manželov a vznik individuálneho členstva

1. Spoločné členstvo manželov v družstve zaniká a individuálne členstvo vzniká:
  - a) smrťou jedného z manželov,
  - b) dohodou rozvedených manželov,
  - c) rozhodnutím súdu o zrušení práva a spoločného nájmu bytu rozvedenými manželmi.
2. Ak zanikne spoločné členstvo manželov v družstve smrťou jedného z nich, zostáva členom družstva a nájomcom družstevného bytu pozostalý manžel(ka). Po rozvode manželstva zostáva členom družstva a užívateľom družstevného bytu ten z rozvedených manželov, ktorý bol určený dohodou manželov alebo rozhodnutím súdu.
3. Spoločné členstvo manželov v družstve zaniká aj prevodom ich členských práv a povinností, písomnou dohodou s družstvom, vystúpením, vylúčením a zánikom družstva po ukončení likvidácie.

### Článok 25

#### Majetkové vysporiadanie

1. Zánikom členstva podľa čl. 18 vzniká bývalému členovi (spoločným členom), alebo jeho dedičom nárok na vyrovnací podiel.
2. Pri zániku členstva nájomcu družstevného bytu sa vyrovnací podiel rovná výplata členského podielu zhodnoteného o splatený investičný úver. Pri určení výšky vyrovnacieho podielu sa neprihliada na majetok, ktorý je v nedeliteľnom fonde, vo fonde

- prevádzky, údržby a opráv. U nebývajúceho člena sa vyrovnací podiel rovná výplata základného členského vkladu.
3. Nárok na výplatu vyrovnacieho podielu vzniká uplynutím troch mesiacov po schválení ročnej účtovnej závierky za rok, v ktorom členstvo zaniklo. Ak to hospodárska situácia dovoľuje, družstvo môže uspokojiť tento nárok, alebo jeho časť aj skôr.
  4. Výplata vyrovnacieho podielu je viazaná na uvoľnenie družstevného bytu. Výplata hodnoty splatenej časti úveru je ďalej viazaná na splatenie členského podielu podľa čl.13.
  5. Okrem nároku na výplatu vyrovnacieho podielu nemá bývalý člen alebo jeho dedič, z dôvodu zániku členstva nárok na akúkoľvek inú časť majetku družstva.
  6. Pri výplate vyrovnacieho podielu započíta družstvo svoje zročné pohľadávky voči bývalému členovi.
  7. Pri zániku členstva vlastníka (spoluvlastníkov) bytu vzniká doterajšiemu členovi nárok na vyrovnací podiel, len ak po prevode bytu do jeho vlastníctva zaplatil družstvu základný členský vklad. V takomto prípade sa jeho vyrovnací podiel rovná výplate základného členského vkladu.
  8. Ak zanikne nájom bytu bez zániku členstva, vznikne členovi nárok na výplatu vyrovnacieho podielu zníženého o základný členský vklad, uplynutím troch mesiacov od schválenia ročnej účtovnej závierky za rok, v ktorom po zániku nájmu prestal byť užívať a vypratáný ho vrátil družstvu.
  9. Zánikom členstva v dôsledku prevodu práv a povinností spojených s členstvom alebo výmeny bytu, nevzniká doterajšiemu členovi voči družstvu nárok na vyrovnací podiel podľa čl. 25 bod 1.
  10. Vzájomné nároky si účastníci prevodu alebo výmeny bytu usporiadajú medzi sebou.

## Článok 26

### Členská evidencia

1. Družstvo vedie zoznam všetkých svojich členov. Do zoznamu sa zapisuje okrem názvu a sídla právnickej osoby alebo mena, dátum narodenia a bydliska fyzickej osoby ako člena aj výška jej členského vkladu a výška, v ktorej bol splatený. Ďalej sa zapisuje dátum vzniku členstva a dátum splatenia plnej výšky členského vkladu. V zozname sa bez zbytočného odkladu vyznačia všetky zmeny evidovaných skutočností. Člen družstva je povinný oznámiť družstvu zmenu všetkých podstatných skutočností.
2. Predstavenstvo umožní každému, kto osvedčí odôvodnený právny záujem, aby do zoznamu nahliadol.
3. Člen družstva má právo do zoznamu nahliadať a družstvo je povinné na žiadosť člena vydať mu osvedčenie o členstve a o obsahu jeho zápisu v zozname 1x ročne bezplatne.

### Štvrtá časť

#### Poradovníky a pridelovanie bytov

#### Článok 27

##### Zostavovanie poradovníkov

Družstvo prideluje byty v zmysle poradovníka čakateľov na uvoľnené byty. Pri odstúpení člena z poradovníka, nemôže previesť poradie v poradovníku na inú osobu.

#### Článok 28

##### Dĺžka členstva

1. Pre účely zostavovania poradovníkov sa členovi započítava dĺžka členstva od jeho vzniku, pokiaľ ďalej nie je uvedené inak.
2. Dĺžka členstva člena, ktorému sa zlúčili členstvá, sa pre účely zostavovania poradovníka započítava z toho členstva, v rámci ktorého doteraz nebola uspokojená jeho bytová potreba.
3. Dĺžka členstva člena, ktorý v tom istom družstve žiada o pridelenie iného bytu ako užíva, alebo iného nebytového priestoru, sa pre účely zostavovania poradovníka počíta odo dňa doručenia jeho žiadosti o pridelenie iného bytu, alebo iného nebytového priestoru.

#### Článok 29

##### Schvaľovanie poradovníka

1. Poradovník schvaľuje predstavenstvo družstva minimálne jedenkrát ročne.
2. Schválený poradovník musí byť počas jeho platnosti zverejnený spôsobom v družstve obvyklým.

#### Článok 30

##### Pridelovanie bytov

1. Byty prideluje predstavenstvo družstva podľa poradia v poradovníku na uvoľnené byty v súlade so schválenými Smernicami o pridelení bytov nájomcov, ktorých nájom skončil výpoveďou nájmu k bytu.
2. Mimo poradovníka môže predstavenstvo prideliť byt členovi, ktorého byt, ktorý v družstve užíva sa stal neobývatelným.

3. Mimo poradovníka môže predstavenstvo prideliť uvoľnený byt členovi, ktorý v tom istom družstevnom dome už užíva nevyhovujúci byt jeho bytovej potrebe, ak uzavrie člen s družstvom písomnú dohodu, že doteraz užívaný byt vyprace a vráti družstvu.
4. Mimo poradia v poradovníku môže predstavenstvo družstva prideliť byt vylúčeného bývajúceho člena tomu, kto poskytne družstvu náhradný byt alebo ubytovanie a súčasne spĺňa všetky podmienky členstva upravené stanovami.
5. Pred pridelením bytu vyzve riaditeľ družstva čakaťa na uvoľnený byt k podpísaniu zmluvy o budúcej zmluve, ktorá bližšie upravuje podmienky budúceho nájomného vzťahu.
6. Ak nespláti člen v stanovenej lehote členský podiel podľa ods. 1. alebo písomne odmietne pridelenie bytu, predstavenstvo mu byt nepridelí.

### Článok 31

#### Zmena rozhodnutia o pridelení bytu

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

### Článok 32

#### Zrušenie rozhodnutia o pridelení bytu

1. Predstavenstvo družstva zruší právoplatné rozhodnutie o pridelení bytu v prípade odstúpenia od zmluvy o inom plnení na členský podiel.
2. Predstavenstvo môže zrušiť právoplatné rozhodnutie o pridelení bytu v prípade, keď člen odmietol uzavrieť bez vážnych dôvodov zmluvu o nájme družstevného bytu.
3. Rozhodnutie o zrušení právoplatného rozhodnutia o pridelení bytu musí byť členovi doručené do vlastných rúk. Proti rozhodnutiu podľa ods. 2 sa môže člen odvolať. Odvolanie má odkladný účinok.
4. V prípade zrušenia rozhodnutia podľa ods. 2 vzniká členovi nárok na vrátenie zálohového členského podielu zníženého o základný členský vklad. Tento nárok vzniká uplynutím troch mesiacov po nadobudnutí právoplatnosti rozhodnutia, ktorým bolo zrušené rozhodnutie o pridelení družstevného bytu.
5. V prípade zrušenia rozhodnutia podľa ods. 1 vzniká členovi nárok na majetkové vysporiadanie podľa čl. 25.



### Článok 33

#### Prenechanie družstevného bytu organizácii do nájmu na dobu určitú

1. Predstavenstvo môže zmluvou o nájme na dobu určitú prenechať organizácii družstevný byt, ktorý bol vyňatý z bytového fondu.
2. Výška nájomného za užívanie priestorov uvedených v ods. 1 sa určí v zmluve.

### Článok 34

#### Prenájom a prenechanie spoločných zariadení a častí domu a nebytových priestorov

1. Družstvo môže prenechať spoločné zariadenia a časti domu a nebytové priestory na podnikateľské účely:  
so 100 % písomným súhlasom užívateľov členskej samosprávy v objekte, kde sa priestor nachádza, pričom predmet podnikania musí byť v súlade s uzneseniami zhromaždenia delegátov
2. Predstavenstvo môže so súhlasom predsedu členskej samosprávy prenechať do užívania na dobu určitú spoločný priestor a zariadenie domu právnickým a fyzickým osobám, s ktorými má uzatvorený zmluvný vzťah a vykonávajú práce pre družstvo po dobu jeho platnosti.

### Piata časť

#### Nájom družstevného bytu

### Článok 35

#### Vznik nájmu družstevného bytu

1. Nájom družstevného bytu vzniká nájomnou zmluvou, ktorou družstvo prenecháva svojmu členovi do užívania byt. Nájom družstevného bytu sa uzatvára na dobu neurčitú.
2. Členovi vznikne právo na uzavretie nájomnej zmluvy:
  - a) na základe rozhodnutia o pridelení družstevného bytu, vydaného príslušným orgánom družstva,
  - b) prevodom členských práv a povinností podľa čl. 15,
  - c) na základe dohody o výmene bytu,
  - d) dedením.
3. Nájomná zmluva musí obsahovať označenie predmetu a rozsah užívania, výšku nájomného a spôsob výpočtu za plnenia spojené s užívaním bytu, opis príslušenstva a opis stavu bytu, dátum plánovaného splatenia investičného úveru.

## Článok 36

### Práva a povinnosti z nájmu bytu i vlastníctva bytu

1. S členom - nájomcom družstevného bytu a s manželmi - spoločnými nájomcami, môžu na základe ich práva v byte bývať ich príbuzní v priamom rade, ako aj osoby, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti. Počet týchto osôb a jeho zmenu je nájomca povinný bez zbytočného odkladu oznámiť družstvu.
2. Nájomca - vlastník bytu a osoby, ktoré s nim žijú v spoločnej domácnosti, majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné zariadenia a časti domu, ako aj používať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
3. Nájomca - vlastník bytu je povinný na svoje náklady užívať byt, spoločné zariadenia a časti domu, riadne užívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu tak, aby nedochádzalo k poškodzovaniu majetku pri súčasnom dodržiavaní Stanov ako aj Domového poriadku družstva.
4. Nájomcovia i vlastníci sú povinní pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom a vlastníkom výkon ich práv.
5. Člen – nájomca ako i vlastník bytu je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť družstvu potrebu tých opráv v byte, ktoré má znášať družstvo a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti.
6. Člen nájomca ako aj vlastník bytu je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v dome sám, alebo tí, ktorí s ním bývajú, do troch pracovných dní. Ak sa tak nestane, družstvo má právo závady a poškodenia odstrániť a požadovať od neho náhradu, v opakovaných prípadoch bude družstvo postupovať podľa čl. 48 bod 1 Stanov družstva.
7. Člen – nájomca ako aj vlastník bytu alebo ten, kto s ním býva, nesmie vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu bytu, spoločných priestorov a častí objektu bez súhlasu družstva.. Taktiež nesmie vykonávať úpravy, ktoré by boli v rozpore so Stavebným zákonom a úpravy, ktoré by obmedzovali práva užívania spoločných priestorov ostatných nájomcov – vlastníkov v bytovom dome .
8. Všetky opravy v byte súvisiace s jeho nájmom a užívaním ako aj náklady spojené s bežnou údržbou hradí člen - nájomca alebo člen - vlastník bytu.
9. Podrobnosti o spôsobe užívania družstevných bytov, spoločných priestorov a zariadení domu, o užívaní služieb poskytovaných s užívaním bytu upravuje Domový poriadok družstva.

## Článok 37

### Práva a povinnosti družstva voči nájomcom

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

2. Všetky opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou hradí nájomca.
3. Predstavenstvo družstva môže z technických alebo estetických dôvodov určiť pravidlá upravujúce spôsob vykonania bežnej údržby bytu a všetkých opráv bytu, ktoré by svojou realizáciou mohli zásadným spôsobom zmeniť vonkajší vzhľad fasády bytového domu.
3. Ak družstvo nesplní svoju povinnosť odstrániť závady, ktoré bránia riadnemu užívaniu bytu alebo ktorými je výkon nájomcovho práva ohrozený, má nájomca právo po predchádzajúcom upozornení družstva závady odstrániť v nevyhnutnej miere a požadovať od družstva náhradu účelne vynaložených nákladov. Právo na náhradu musí uplatniť na družstve bez zbytočného odkladu. Právo zanikne, ak sa neuplatnilo do šiestich mesiacov od odstránenia závad.
4. 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 náklad samo.
5. Družstvo je oprávnené vykonávať stavebné úpravy bytu, iné podstatné zmeny v byte len so súhlasom člena – nájomcu družstevného bytu.
6. Ak vykonáva družstvo takéto úpravy na základe právnych predpisov príslušného orgánu štátnej správy, je povinný člen nájomca – vlastník bytu ich vykonanie umožniť, inak zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nespĺnením tejto povinnosti.

### Článok 38

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

1. Člen – nájomca družstevného bytu je povinný platiť nájomné a zálohy za plnenia poskytované s užívaním bytu a vlastník bytu preddavky do fondu opráv a údržby a úhradu za služby poskytované družstvom vo výške skutočných nákladov vynaložených družstvom na jeho prevádzku a správu.
2. Záloha za plnenia poskytované s užívaním bytu a nájomné sa platí do 15. dňa v bežnom mesiaci. Platba sa považuje za zaplatenú dňom, keď bola pripísaná na bankový účet.
3. Záloha na úhradu za plnenia poskytované s nájmom a užívaním bytu sa platí spolu so zálohou na nájomné. Rozdiel medzi zálohou a skutočnými nákladmi družstva vynaloženými na poskytnuté plnenia v priebehu kalendárneho roka (alebo pre zúčtovanie určitého druhu služieb určeného obdobia) vyúčtuje družstvo členom najneskôr do troch mesiacov, potom ako bude družstvu odsúhlasená ich výška.
4. Vyúčtovaním zistený preplatok podľa ods.3 a 4 uhradí družstvo členovi najneskôr do šesťdesiatich dní po vyúčtovaní. V tej istej lehote je člen a vlastník bytu povinný uhradiť družstvu vyúčtovaním zistený nedoplatok.

5. Spolu so zálohou na nájomné a zálohou na úhradu za plnenia poskytované s nájmom bytu hradí člen na jeho byt pripadajúcu čiastku úmoru a úroku úveru poskytnutého družstvu peňažným ústavom na výstavbu.
6. Ak člen – nájomca družstevného bytu a vlastník bytu nezaplatí zálohu na nájomné a zálohu na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu spolu s čiastkou uvedenou v ods. 6 do piatich dní po jej splatnosti, je povinný zaplatiť družstvu poplatok z omeškania. Výška poplatku z omeškania je za každý deň omeškania 2,5 promile z dlžnej sumy najmenej však 0,83 € za každý i začatý mesiac omeškania, podľa nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z. par. 4.
7. Zmena záloh v priebehu roka je možná v súvislosti so zmenami cien energií alebo služieb spojených s užívaním bytu.
8. Nesúhlas resp. reklamácia s predloženým predpisom nájomného a zálohových platieb za plnenia poskytované s užívaním bytu nemá odkladný účinok čo do výšky a termínu splatnosti predpísanej platby.
9. Ak nájomca uhradí v bežnom mesiaci platby vyššie, ako stanovuje mesačný predpis úhrad spojených s nájmom bytu, navyše zaplatená finančná čiastka účelovo neoznačená sa započítava na najskôr splatný dlh na úhradách spojených s nájmom v tomto poradí:
  - a) straty z hospodárenia,
  - b) neuhradené faktúry,
  - c) mesačný predpis úhrad,
  - d) poplatok z omeškania.Podobne sa postupuje pri započítavaní pohľadávok v rámci vyúčtovania dodávok tepla, TÚV a SV za bežný kalendárny rok, ako aj pri zúčtovaní hospodárskeho výsledku strediska prevádzky domu.

### Článok 39

#### Zľava z nájomného

1. Člen – nájomca družstevného bytu a vlastník bytu má právo na primeranú zľavu z nájomného, dokiaľ družstvo napriek jeho upozorneniu neodstráni v byte alebo v dome závalu, ktorá podstatne alebo po dlhší čas zhoršuje jeho užívanie. Právo na primeranú zľavu z nájomného má člen aj vtedy, ak sa neposkytli plnenia spojené s užívaním bytu alebo sa poskytovali vadne, a ak sa v dôsledku toho užívanie bytu zhoršilo.
2. Člen – nájomca družstevného bytu a vlastník bytu má právo na primeranú zľavu z úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu, pokiaľ ich družstvo riadne a včas neposkytuje. O výške zľavy rozhodne predstavenstvo.
3. Právo na zľavu z nájomného alebo z úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu treba uplatniť bez zbytočného odkladu. Právo zanikne, ak sa neuplatní do šiestich mesiacov od odstránenia závad.

#### Článok 40

##### Spoločný nájom družstevného bytu manželmi

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

#### Článok 41

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

#### Článok 42

##### Zánik spoločného nájmu manželmi

Právo spoločného nájmu družstevného bytu manželmi zanikne :

- a) rozvodom manželstva – ak jeden z manželov nadobudol pred uzavretím manželstva právo uzavrieť nájomnú zmluvu,
- b) dohodou rozvedených manželov,
- c) rozhodnutím súdu o zrušení spoločného nájmu družstevného bytu,
- d) smrťou jedného z manželov,
- a) zánikom nájmu družstevného bytu podľa čl. 47.

#### Článok 43

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

členom družstva a jediným nájomcom družstevného bytu pozostalý manžel.

#### Článok 44

1. Prenajatý byt alebo jeho časť možno inému prenechať do podnájmu na dobu určenú v zmluve o podnájme alebo bez časového určenia len s písomným súhlasom prenajímateľa. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za podstatné porušenie povinnosti v zmysle § 711 ods. 1 písm. d) Občianskeho zákonníka. Zmluva o podnájme upravuje podmienky skončenia podnájmu, najmä možnosť dať výpoveď zo strany prenajímateľa. V prípade, že sa nedohodlo inak, platí, že podnájom možno vypovedať bez uvedenia dôvodov v lehote podľa § 710 ods. 3 .
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 dobu určitú, skončí sa tiež uplynutím tejto doby.
4. Po skončení podnájmu podnajíomník nemá právo na náhradný podnájom.

#### Článok 45

##### Výmena bytu

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

#### Článok 46

1. Právo na splnenie dohody o výmene bytov sa musí uplatniť na súde do troch mesiacov odo dňa, keď bol s dohodou vyslovený súhlas, inak právo zanikne.
2. Ak dodatočne nastanú u niektorého z účastníkov výmeny bytu 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 47

##### Zánik nájmu družstevného bytu

Nájom družstevného bytu zaniká:

- a) zánikom členstva nájomcu družstevného bytu podľa čl. 18 Stanov,
- b) písomnou dohodou medzi družstvom a členom – nájomcom družstevného bytu dňom určeným v dohode,
- c) písomnou výpoveďou nájmu družstevného bytu. Ak bola daná písomná výpoveď, skončí sa nájom bytu uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď. Prenajímateľ môže nájomcovi písomne určiť dlhšiu výpovednú lehodu. Ak bola daná výpoveď z dôvodu, že nájomca nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu, a preukáže, že ku dňu doručenia výpovede bol v hmotnej núdzi z objektívnych dôvodov, výpovedná lehota sa predlžuje o ochrannú lehodu, ktorá trvá šesť mesiacov.

#### Článok 48

##### Výpoveď nájmu družstevného bytu družstvom

1. Predstavenstvo družstva môže nájomcovi vypovedať nájom družstevného bytu len z dôvodov uvedených v § 711 ods. 1 písm. c), d), e), f), g) Občianskeho zákonníka. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď. Ak bola daná výpoveď z dôvodu, že nájomca nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu, a preukáže, že ku dňu výpovede bol v hmotnej núdzi z objektívnych dôvodov, výpovedná lehota sa predlžuje o ochrannú lehodu, ktorá trvá šesť mesiacov. Po uplynutí tejto lehoty, sa výpoveď nájmu stáva právoplatnou .
2. Nájomca je povinný byt vypratať do 15 dní po zabezpečení náhradného bytu. Ak nájomca nemá právo na poskytnutie bytovej náhrady, je povinný byt vypratať do 15 dní po uplynutí výpovednej lehoty.
3. Na ostatné práva a povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu sa primerane použijú ustanovenia Občianskeho zákonníka .

## Článok 49

### Bytové náhrady

1. Bytovými náhradami sú náhradný byt, náhradné ubytovanie a prístrešie .
  - a) náhradným bytom je byt, ktorý svojou veľkosťou a vybavením zabezpečuje ľudsky dôstojné bývanie nájomcu a členov jeho domácnosti,
  - b) náhradným ubytovaním je byt s jednou obytnou miestnosťou alebo obytná miestnosť v slobodárni, ubytovni alebo v iných zariadeniach určených na trvalé bývanie alebo podnájom v zariadenej alebo nezariadenej časti bytu u iného nájomcu.  
Byt alebo obytnú miestnosť môžu užívať viacerí nájomcovia.
  - c) prístreším je prechodné ubytovanie, najmä v spoločnej nočľahárni alebo v iných zariadeniach na to určených, a priestor na uskladnenie bytového zariadenia a ostatných vecí domácej a osobnej potreby.
2. Ak sa nájomný pomer skončil z dôvodov uvedených v § 711 ods. 1 písm. e), f) Občianskeho zákonníka, nájomca má právo na náhradný byt, ktorý je veľkosťou obytnej plochy, vybavením, umiestnením a výškou nájomného primeraný bytu, ktorý má vypratať, a to s prihliadnutím na jeho životné a pracovné potreby. Nájomca má tiež právo na úhradu nevyhnutných výdavkov spojených so sťahovaním.
3. Ak sa nájomný pomer skončil z dôvodu uvedeného v § 711 ods. 1 písm. c), Obč.z., nájomca nemá právo na bytovú náhradu. Ak sa nájomný pomer skončil z uvedeného dôvodu a ide o dôvod hodný osobitného zreteľa, má nájomca právo na prístrešie .
4. Ak sa nájomný pomer skončil z dôvodu uvedeného v § 711 ods. 1 písm. d) Občianskeho zákonníka nájomca, ktorý preukáže, že je v hmotnej núdzi z objektívnych dôvodov, má právo na náhradnú ubytovanie. V iných prípadoch skončenia nájomného pomeru z uvedeného dôvodu nájomca nemá právo na bytovú náhradu. Ak ide o dôvod hodný osobitného zreteľa, má nájomca právo na prístrešie .
5. Ak sa nájomný pomer skončil z dôvodov uvedených v odseku 4 nájomcovi, ktorý sa stará o maloleté dieťa alebo bezvládnú osobu, ktorí sú členmi jeho domácnosti a ak to pomery prenajímateľa umožňujú, poskytne sa mu namiesto náhradného ubytovania náhradný byt. Náhradný byt môže mať horšiu kvalitu a menšiu obytnú plochu, ako má byt, ktorý má nájomca vypratať a môže sa nachádzať aj mimo obce, v ktorej sa nachádza ním vypratávaný byt. Vzdialenosť náhradného bytu však musí umožniť dennú dochádzku do práce.
6. Ak sa nájomný pomer skončil opätovne z dôvodu uvedeného v § 711 ods. 1 písm. d) Obč. z. nájomcovi, ktorý preukáže, že je v hmotnej núdzi z objektívnych dôvodov, poskytne sa namiesto náhradného bytu alebo ubytovania iba prístrešie.
7. Ak sa nájomný pomer skončil z dôvodu uvedeného v § 711 ods. 1 písm. g) Obč. z., nájomca nemá právo na bytovú náhradu .
7. Ak ide o prípady uvedené v § 705 ods. 2 prvá veta Obč. z. / t.j. ak nadobudol právo na uzavretie zmluvy o nájme družstevného bytu jeden z rozvedených manželov pred uzavretím manželstva, zanikne právo spoločného nájmu bytu rozvodom, právo užívať byt zostane tomu z manželov, ktorý nadobudol právo na nájom bytu pred uzavretím manželstva/, stačí rozvedenému manželovi, ktorý je povinný byt vypratať, poskytnúť



náhradné ubytovanie. Súd však z dôvodov hodných osobitného zreteľa môže rozhodnúť, že rozvedený manžel má právo na náhradný byt .

8. Ak ide o prípady uvedené v § 705 ods. 1 a druhej vety ods. 2 Obč. z. (t.j. ak sa rozvedení manželia nedohodnú o nájme bytu, súd na návrh jedného z nich rozhodne, že sa zrušuje právo spoločného nájmu bytu. Súčasne určí, ktorý z manželov bude byt ďalej užívať ako nájomca) môže súd, ak sú na to dôvody hodné osobitného zreteľa, rozhodnúť, že rozvedený manžel má právo len na náhradné ubytovanie alebo na prístrešie
9. Pri zániku nájmu dohodnutého na určitý čas nemá nájomca právo na bytovú náhradu.
10. Nájomca nie je povinný vystať sa z bytu a byt vypratať, kým nie je pre neho zabezpečená zodpovedajúca bytová náhrada. Spoloční nájomcovia majú právo len na jednu bytovú náhradu.
11. Nájomca, ktorý má byt vypratať, je povinný uzavrieť zmluvu o bytovej náhrade do 30 dní od doručenia písomného vyhlásenia o zabezpečení bytovej náhrady. Ak nájomnú zmluvu bezdôvodne neuzavrie, jeho nárok na bytovú náhradu zanikne.

#### Článok 50

##### Zabezpečenie riadneho využitia bytov

1. Družstvo dbá, aby družstevné byty, s ktorými hospodári, boli riadne a účelne využívané na bytové účely.
2. Ak družstvo zistí, že člen – nájomca družstevného bytu pridelený byt bez vážnych dôvodov vôbec neužíva, alebo ho užíva len občas, vyzve člena – nájomcu družstevného bytu, aby byt riadne užíval alebo vykonal takú dispozíciu s bytom, ktorá je podľa stanov prípustná, alebo byt odovzdal družstvu. V prípade, že člen – nájomca výzve nevyhovel, pristúpi družstvo k výpovedi nájmu bytu.

#### Článok 51

##### Zlúčenie bytov

1. Byt možno zlúčiť so susedným bytom len so súhlasom predstavenstva družstva.
2. Predstavenstvo družstva povolí zlúčenie najmä vtedy, ak sa ním dosiahne účelnejšie využitie bytového priestoru členmi domácnosti nájomcu, a ak nie je potrebné poskytnúť bytovú náhradu.
3. Zlúčením bytov dochádza k zlúčeniu členstva podľa čl. 16 Stanov.

#### Článok 52

##### Rozdelenie bytu

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

#### Článok 53

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

#### Článok 54

##### Overovanie podpisov

Zmluvy alebo dohody týkajúce sa členstva v družstve v zmysle týchto Stanov musia byť opatrené notársky overenými podpismi zúčastnených strán. To isté platí aj o podpísaní písomného oznámenia o prevode práv a povinností spojených s členstvom v družstve, vystúpením z družstva a písomného súhlasu nadobúdateľa členstva. Toto ustanovenie sa nevzťahuje na zmluvy týkajúce sa nájmu bytu, respektíve vynímajúc špecifické podmienky, pri ktorých sa tento úkon vyžaduje.

#### Šiesta časť

##### Orgány družstva

#### Článok 55

Orgány družstva sú :

- a) členská schôdza družstva,
- b) zhromaždenie delegátov,
- c) predstavenstvo,
- d) kontrolná komisia,
- e) členská schôdza samosprávy,
- b) výbor členskej samosprávy alebo predseda členskej samosprávy, ak výbor nie je zvolený.

#### Článok 56

Do orgánov družstva môžu byť volení členovia družstva starší ako 18 rokov, občiansky bezúhonní, ktorí spĺňajú morálne predpoklady k výkonu funkcie, najmä však si plnia povinnosti člena družstva podľa čl. 10 Stanov.

#### Článok 57

1. Orgány družstva môžu rozhodovať len o záležitostiach, ktoré podľa zákona a stanov družstva spadajú do ich pôsobnosti.
2. Kolektívne orgány družstva rozhodujú uznesením. Na platnosť uznesenia sa vyžaduje ich riadne zvolanie, prítomnosť nadpolovičnej väčšiny ich členov a súhlas väčšiny prítomných členov orgánu, okrem prípadov stanovených zákonom, týmito stanovami a rokovacím poriadkom družstva.
3. Prijaté uznesenie je záväzné pre všetkých členov kolektívneho orgánu, ktorý ho schválil.
  - a) uznesenia prijaté v orgánoch podľa čl. 55 Stanov písm. a), b), c) sú záväzné pre všetkých členov družstva,
  - b) uznesenia prijaté v orgánoch družstva podľa čl. 55 Stanov písm. d), e), f) sú záväzné pre všetkých členov orgánov, ktoré ich prijali.

#### Článok 58

1. Funkčné obdobie orgánov družstva je päť rokov.
2. Členovia orgánov môžu byť volení opätovne.
3. Voľba predstavenstva a kontrolnej komisie je programom schôdze zhromaždenia delegátov v roku, v ktorom končí funkčné obdobie pôvodných orgánov. Predstavenstvo zabezpečí, aby u každého kandidáta boli uvedené všetky údaje, ktoré sú zapisované do obchodného registra. Pôvodné orgány vykonávajú svoju funkciu až do zvolenia nových orgánov.

#### Článok 59

1. Členovia orgánov družstva sú povinní vykonávať svoje funkcie s odbornou starostlivosťou a v súlade so záujmami družstva, všeobecne záväznými právnymi predpismi a týmito stanovami v rozsahu v akom im tieto boli zverené, plniť zverené úlohy a dodržiavať všeobecne záväzné právne predpisy a stanovy. Ak pri výkone funkcie spôsobia družstvu škodu, zodpovedajú za ňu v rozsahu stanovenom v zákone.
2. Nároky družstva zo zodpovednosti členov orgánov družstva za škodu uplatňuje predstavenstvo. Voči členom predstavenstva uplatňuje nároky kontrolná komisia prostredníctvom ňou určeného člena.
3. Tieto nároky družstva sa môžu uplatniť na súde len s predchádzajúcim súhlasom zhromaždenia delegátov. Zhromaždenie delegátov môže schváliť aj pokonávku v tejto veci.

#### Článok 60

##### Odvolanie a odstúpenie člena orgánu

1. Ak neplní člen orgánu riadne svoju funkciu, prípadne porušuje stanovy alebo iné vnútrodružstevné predpisy, uznesenia vyšších orgánov družstva, môže ho pred uplynutím funkčného obdobia odvolať orgán, ktorý ho zvolil.
2. Člen družstva, ktorý je do svojej funkcie zvolený, môže z funkcie odstúpiť, je však povinný oznámiť to orgánu, ktorého je členom. Jeho funkcia sa skončí dňom, keď odstúpenie prerokoval orgán, ktorého je členom. Príslušný orgán musí prerokovať odstúpenie na svojom najbližšom zasadnutí po tom, čo sa o odstúpení dozvedel, najdlhšie však do troch mesiacov. Po márnom uplynutí tejto lehoty sa odstúpenie pokladá za prerokované.
3. V prípade, ak člen orgánu odstúpi z funkcie alebo je z nej odvolaný, uskutočnia sa doplnujúce voľby, a to na prvom zasadnutí zhromaždenia delegátov nasledujúcim po odstúpení člena orgánu. Doplnujúce voľby sú upravené volebným poriadkom.
4. Kolektívne orgány družstva môžu vykonávať svoju činnosť, pokiaľ počet ich členov neklesne pod 50% zvoleného počtu. Ak z dôvodu odstúpenia poklesne počet členov kolektívneho orgánu tak, že tento nie je uznášaniaschopný, zvolá predstavenstvo v lehote 60 dní zhromaždenie delegátov.
5. Ustanovenia ods. 2 a 4 platia aj v prípade, že členstvo v orgáne zanikne smrťou.
6. Členom orgánov družstva je za výkon funkcie priznaná odmena v zmysle zásad hospodárenia družstva schválených zhromaždením delegátov, prípadne poskytnutá náhrada ušlej mzdy a nákladov spojených s výkonom funkcie.

## Článok 61

### Konflikt záujmov

1. Funkcie člena predstavenstva, kontrolnej komisie sú navzájom nezlučiteľné. Členovia predstavenstva a kontrolnej komisie (s výnimkou riaditeľa družstva podľa čl. 74 ods. 4 Stanov) nesmú byť zamestnancami družstva.
2. Členovia predstavenstva a kontrolnej komisie družstva, prokuristi a riaditeľ nesmú byť podnikateľmi ani členmi štatutárnych a dozorných orgánov právnických osôb s obdobným predmetom činnosti.
3. Členovia predstavenstva a kontrolnej komisie družstva, prokuristi a riaditeľ sa zaväzujú rešpektovať zákaz konkurencie podľa ustanovení Obchodného zákonníka .

Člen predstavenstva a kontrolnej komisie nesmie:

- a) vo vlastnom mene alebo na vlastný účet uzavierať obchody, ktoré súvisia s podnikateľskou činnosťou družstva,
- b) sprostredkovať pre iné osoby obchody družstva,
- c) zúčastňovať sa na podnikaní obchodnej spoločnosti ako spoločník s neobmedzeným ručením,

- d) vykonávať činnosť ako štatutárny orgán alebo člen štatutárneho alebo iného, najmä kontrolného, orgánu inej právnickej osoby s podobným predmetom podnikania, ibaže ide o spoločnosť, na ktorej podnikaní sa zúčastňuje družstvo.
4. Družstvo je oprávnené požadovať od člena predstavenstva alebo člena kontrolnej komisie, ktorý porušil zákaz konkurencie v zmysle bodu 3 tohto článku, vydanie prospechu z obchodu, pri ktorom porušil zákaz konkurencie alebo prevedenie tomu zodpovedajúcich práv na družstvo. Tieto práva družstva zanikajú, ak ich družstvo neuplatní do 3 mesiacov odo dňa, keď sa o porušení zákazu konkurencie dozvedelo.
5. Družstvo má voči členovi predstavenstva, ktorý porušil zákaz konkurencie v zmysle bodu 3 tohto článku, právo na náhradu škody, ktorá družstvu jeho porušením vznikla. Tým nie je dotknuté ustanovenie bodu 4 tohto článku stanov.

## Článok 62

### Hlasovanie

1. Pri hlasovaní má každý člen orgánu jeden hlas. V prípade rovnosti hlasov je rozhodujúci hlas predsedu alebo jeho zástupcu, ktorý je poverený vedením rokovania.
2. V orgánoch družstva sa hlasuje verejne. V jednotlivých prípadoch sa môže orgán družstva uznieť na tajnom hlasovaní.
3. V predstavenstve a kontrolnej komisii uznesenie možno prijať aj hlasovaním písomne, alebo pomocou prostriedkov oznamovacej techniky, ak s týmto spôsobom hlasovania prejavia súhlas všetci členovia orgánu. Pre tento prípad sa hlasujúci pokladajú za prítomných.

## Článok 63

### Rokovanie orgánov družstva

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

## Článok 64

### Zápisnica z rokovania orgánov družstva

1. O každej schôdzi orgánu sa vyhotovuje zápisnica, ktorá musí obsahovať:
  - a) dátum a miesto rokovania orgánu,
  - b) prijatie uznesenia,

c) výsledky hlasovania.

Zápisnica zo zasadnutia orgánu ÚBD musí obsahovať okrem uvedených záležitostí aj neprijaté námietky členov orgánu, ktorí požiadali o ich zaprotokolovanie.

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

## Článok 65

### Členská schôdza družstva

1. Členská schôdza družstva je najvyšším orgánom družstva a rozhoduje o zmene právnej formy alebo zániku družstva:
  - a) likvidáciou družstva,
  - b) rozdelením družstva,
  - c) zlúčením družstva,
  - d) splynutím družstva
2. Členskú schôdzu družstva zvoláva predstavenstvo družstva.

## Článok 66

### Zhromaždenie delegátov

1. Zhromaždenie delegátov plní v plnom rozsahu pôsobnosť členskej schôdze v zmysle bodu 2 čl. 66 Stanov. Zhromaždenie delegátov je teda najvyšším orgánom družstva, kde uplatňujú členovia svoje právo riadiť záležitosti družstva a kontrolujú činnosť družstva a jeho orgánov.
2. Do výlučnej pôsobnosti zhromaždenia delegátov patrí :
  - a) prijímať a meniť stanovy družstva, volebný, rokovací poriadok a zásady hospodárenia družstva,
  - b) voliť a odvolávať členov predstavenstva, kontrolnej komisie a vyjadrovať sa k menovaniu a odvolaniu riaditeľa družstva,
  - c) prerokovávať a schvaľovať správy predstavenstva a kontrolnej komisie o činnosti družstva,
  - d) rozhodovať o základných otázkach koncepcie rozvoja družstva, schvaľovať ročnú účtovnú závierku a rozhodovať o tom, ako sa naloží so ziskom a uhradí prípadná strata v zmysle čl. 90 Stanov,
  - e) schvaľovať štatúty fondov družstva,
  - f) rozhodovať o zvýšení alebo znížení zapisovaného základného imania,
  - g) rozhodovať o odvolaniach proti uzneseniam predstavenstva,

- h) určovať volebné obvody delegátov, počet delegátov na najbližšie volebné obdobie a podmienky voľby delegátov, pričom platí zásada, že jedna samospráva má aspoň jedného delegáta.
- 3. Do pôsobnosti zhromaždenia delegátov patrí aj rozhodovanie týkajúce sa družstva a jeho činnosti, pokiaľ si rozhodovanie o niektorých veciach vyhradí.
- 4. Zhromaždenie delegátov môže zmeniť alebo zrušiť právoplatné rozhodnutie predstavenstva, kontrolnej komisie alebo riaditeľa družstva, ktorým boli porušené všeobecne záväzné predpisy alebo stanovy družstva.

## Článok 67

### Zvolávanie zhromaždenia delegátov

- 1. Schôdzu zhromaždenia delegátov zvoláva :
  - a) predstavenstvo podľa potreby, najmenej raz ročne,
  - b) kontrolná komisia iba v prípade abdikácie všetkých členov predstavenstva.
- 2. Zhromaždenie delegátov sa musí zvolať, ak o to požiadajú písomne :
  - a) jedna tretina členov družstva,
  - b) jedna tretina delegátov,
  - c) kontrolná komisia.
- 3. Program rokovania musí byť oznámený na pozvánkach zaslaných delegátom najneskôr osem dní pred konaním zhromaždenia delegátov. Pozvánky ďalej musia obsahovať dátum, hodinu a miesto rokovania. Spolu s pozvánkou sa spravidla doručujú aj písomné podkladové materiály.
- 4. Na rokovanie zhromaždenia delegátov musia byť pozvaní všetci zvolení delegáti. Členovia predstavenstva a kontrolnej komisie sa zhromaždenia zúčastňujú s hlasom poradným, pokiaľ nie sú zvolení ako delegáti. Na zhromaždení delegátov, kde sa uskutočňujú riadne alebo doplnňovacie voľby, sú pozývaní všetci navrhnutí kandidáti do predstavenstva a kontrolnej komisie.
- 5. Pri hlasovaní má každý delegát jeden hlas.

## Článok 68

### Uznášaniam schopnosť zhromaždenia delegátov

- 1. Ak zhromaždenie delegátov nie je schopné uznášať sa, zvolá predstavenstvo náhradné zhromaždenie delegátov tak, aby sa konalo do troch týždňov odo dňa, keď sa malo konať zhromaždenie delegátov pôvodne zvolané. Náhradné zhromaždenie delegátov musí mať nezmenený program rokovania a je schopné uznášať sa bez ohľadu na ustanovenie §238 ods. 3 Obchodného zákonníka.

2. Zhromaždenie delegátov je uznášaniaschopné aj v prípade, že sa schôdze zúčastní v nadpolovičnej väčšine aspoň jeden delegát za dom.
3. Na návrh člena družstva vysloví súd neplatnosť uznesenia zhromaždenia delegátov, pokiaľ uznesenie je v rozpore s právnymi predpismi alebo Stanovami družstva. Návrh na súd môže podať člen, ak požiadal o zaprotokolovanie námietky na zhromaždení delegátov, ktoré uznesenie prijalo alebo ak námietku oznámil predstavenstvu do jedného mesiaca od konania zhromaždenia delegátov. Návrh možno na súd podať len v lehote jedného mesiaca odo dňa, kedy člen požiadal o zaprotokolovanie námietky alebo od oznámenia námietky predstavenstvu. Na konanie vo veciach obchodného registra a na rozhodovanie o námietkach proti odmietnutiu vykonania zápisu je príslušný registrový súd.

## Článok 69

### Predstavenstvo

1. Riadi činnosť družstva a rozhoduje o všetkých záležitostiach družstva, pokiaľ nie sú zákonom, stanovami a rozhodnutím zhromaždenia delegátov vyhradené inému orgánu družstva. Za svoju činnosť zodpovedá iba zhromaždeniu delegátov.
2. Predstavenstvo je štatutárnym orgánom družstva.
3. Za predstavenstvo koná navonok predseda a podpredseda predstavenstva alebo iný člen predstavenstva v poradí stanovenom predstavenstvom. Predsedu predstavenstva počas jeho neprítomnosti zastupuje podpredseda, respektíve ním poverený člen predstavenstva.
4. Právne úkony predstavenstva, pre ktoré je predpísaná písomná forma, podpisuje predseda spolu s podpredsedom alebo ďalším členom predstavenstva.
5. Zmluvy o nájme družstevných bytov; zmluvy o prevode bytov do vlastníctva; zmluvy, ktoré svojím charakterom a rozsahom sú považované za investičné, podpisuje za družstvo predseda predstavenstva (prípadne podpredseda) a riaditeľ družstva.
6. Plní uznesenia zhromaždenia delegátov, pravidelne mu podáva správy o svojej činnosti a o činnosti družstva, zvoláva a pripravuje jeho rokovanie.
7. Predstavenstvo má 5 členov.
8. Členovia predstavenstva nemôžu byť medzi sebou alebo s členmi kontrolnej komisie manželmi, príbuznými v priamom rade alebo súrodencami.
9. Predstavenstvo volí zo svojich členov predsedu predstavenstva, prípadne podpredsedu (podpredsedov) predstavenstva.
10. Predstavenstvo sa schádza podľa potreby, spravidla raz za mesiac. Predstavenstvo sa musí zísť do desiatich dní od doručenia podnetu kontrolnej komisie, ak na jej výzvu nenastala náprava nedostatkov.
11. Predstavenstvo zvoláva zhromaždenie delegátov a členskú schôdzu družstva.
12. Predstavenstvo menuje a odvoláva riaditeľa družstva.
13. Do pôsobnosti predstavenstva patrí:



- a) meniť podľa čl.30 Stanov a rušiť podľa čl.31 Stanov svoje právoplatné rozhodnutie o pridelení družstevného bytu,
- b) udeľovať súhlas s výmenou bytu podľa čl.45 Stanov,
- c) koordinovať činnosť členských samospráv,
- d) rušiť uznesenia členskej schôdze samosprávy a výboru samosprávy, ak sú v rozpore so všeobecne záväznými predpismi, stanovami, alebo záujmami družstva. Zrušené uznesenie môže nahradiť vlastným uznesením,
- e) navrhovať metodiku stanovenia výšky úhrady za plnenie poskytované s nájmom a s užívaním bytu, ako aj spôsob ich vyúčtovania,
- f) schvaľovať rozpočet hospodárenia a jeho zmeny v záujme zvýšenia ekonomickej a finančnej efektívnosti úrovne hospodárenia družstva,
- g) prejednávať ročnú účtovnú závierku, hodnotiť výsledky činnosť družstva a predkladať ich zhromaždeniu delegátov na schválenie spolu s návrhmi na spôsob použitia zisku alebo na spôsob úhrady schodku,
- h) prejednávať správy kontrolnej komisie a správy z kontrol vykonaných inými orgánmi. Schvaľovať opatrenia na odstránenie zistených nedostatkov,
- i) rozhodovať o prijatí za člena družstva podľa čl.4 a vylúčení člena podľa čl.22 Stanov,
- j) prejednávať a schvaľovať návrh poradcov na pridelenie bytov,
- k) prejednávať a schvaľovať prevody bytov do vlastníctva členov v zmysle platných zákonov,
- l) určovať výšku a splatnosť zálohových členských podielov, prípadne zvýšenie stanovených záloh. Rozhodovať o rozdelení obstarávacích nákladov na jednotlivé byty a vysporiadaní finančných zdrojov a schvaľovať vyúčtovanie členských podielov v prípade realizácie výstavby,
- m) schvaľovať organizačný a rokovací poriadok družstva, ako aj iné vnútrodružstevné predpisy,
- n) kolektívne vyjednávanie,
- o) splnomocniť zastupovaním družstva aj iné fyzické alebo právnické osoby.

14. Členovia predstavenstva sú povinní vykonávať svoju funkciu s odbornou starostlivosťou a v súlade so záujmami družstva a všetkých jeho členov. Najmä sú povinní zaobstarávať 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 tretích osôb pred záujmom družstva.

15. Členovia predstavenstva, ktorí porušili svoje povinnosti pri výkone svojej funkcie, sú zodpovední spoločne a nerozdielne za škodu, ktorú tým družstvu spôsobili. Člen predstavenstva nezodpovedá za škodu, ak preukáže, že pri výkone svojej funkcie

postupoval s odbornou starostlivosťou a v dobrej viere, že koná v záujme družstva a všetkých jeho členov. Zodpovednostné vzťahy členov predstavenstva sa v plnom rozsahu spravujú ustanoveniami Obchodného zákonníka.

16. Dohody medzi družstvom a členom predstavenstva obmedzujúce alebo vylučujúce zodpovednosť člena predstavenstva sú zakázané. Družstvo sa môže vzdať nárokov na náhradu škody voči členom predstavenstva alebo uzatvoriť s nimi dohodu o urovaní najskôr po troch rokoch od ich vzniku a to len v prípade, ak s tým vysloví súhlas zhromaždenie delegátov.
17. 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 nimi uzatvorí dohodu o urovaní. Ak je na majetok družstva vyhlásený konkurz, nároky veriteľov družstva voči členom predstavenstva uplatňuje správca konkurznej podstaty.
18. V prípade, že zhromaždenie delegátov zmenilo údaje zapísané v Obchodnom registri, je predstavenstvo povinné podať návrh na zápis zmeny zapísaných údajov o družstve.
19. Členom predstavenstva môže byť člen družstva starší ako 18 rokov, je členom ÚBD minimálne 10 rokov alebo je členom orgánu družstva minimálne 5 rokov.
20. Funkcia člena predstavenstva je nezastupiteľná.

## Článok 70

### Schôdze predstavenstva

1. Schôdze predstavenstva zvoláva a riadi predseda predstavenstva (podpredsa) prípadne člen predstavenstva.
2. Jednotlivé body programu uvádza a odôvodňuje spravidla ten, kto ich predkladá, pričom súčasne predkladá aj návrh uznesenia.
3. Za predstavenstvo koná navonok predseda a podpredsa predstavenstva alebo iný člen predstavenstva v poradí stanovenom predstavenstvom. Predsedu predstavenstva počas jeho neprítomnosti zastupuje podpredsa.  
Právne úkony predstavenstva, pre ktoré je predpísaná písomná forma, podpisuje za družstvo predseda predstavenstva (prípadne podpredsa) a riaditeľ družstva, tzn.:
  - a) zmluvy o nájme družstevných bytov,
  - b) zmluvy o prevode bytov do vlastníctva,
  - c) zmluvy, ktoré svojím charakterom a rozsahom sú považované za investičné.

## Článok 71

### Organizovanie práce predstavenstva

V tejto činnosti predseda predstavenstva :

- a) zvoláva a riadi schôdzu predstavenstva a navrhuje program jeho rokovania,

- b) organizuje prípravu schôdze predstavenstva, rozhoduje o prizvaní ďalších účastníkov rokovania,
- c) koná v mene predstavenstva navonok vo všetkých veciach družstva,
- d) podpisuje s ďalším členom predstavenstva právne úkony, pre ktoré je predpísaná písomná forma.

## Článok 72

### Kontrolná komisia

1. Kontrolná komisia je oprávnená kontrolovať všetku činnosť družstva a prerokovávať sťažnosti jeho členov. Zodpovedá iba zhromaždeniu delegátov a je nezávislá od ostatných orgánov družstva.
2. Kontrolná komisia sa vyjadruje k ročnej účtovnej závierke a k návrhu na rozdelenie zisku alebo úhrady straty družstva.
3. Na zistené nedostatky upozorňuje kontrolná komisia predstavenstvo a vyžaduje zabezpečenie náprav. V prípadoch ak predstavenstvo v určenej lehote neodstráni zistené nedostatky, je kontrolná komisia oprávnená požiadať predstavenstvo o zvolanie zhromaždenia delegátov.
4. Kontrolná komisia je oprávnená vyžadovať si od predstavenstva akékoľvek informácie o hospodárení družstva. Predstavenstvo je povinné bez zbytočného odkladu oznámiť kontrolnej komisii všetky skutočnosti, ktoré môžu mať závažné dôsledky na hospodárenie a postavenie družstva a jeho členov. To isté platí aj vo vzťahu k riaditeľovi družstva.
5. Na jednotlivé úkony môže kontrolná komisia poveriť jedného alebo viacerých členov (formou uznesenia orgánu pre jednotlivý úkon), ktorí v tejto veci majú oprávnenie žiadať informácie v rozsahu oprávnení kontrolnej komisie.
6. Na povinnosti členov kontrolnej komisie a na ich zodpovednosť za náhradu škody sa primerane použijú ustanovenia Obchodného zákonníka týkajúce sa zodpovednosti členov predstavenstva.
7. Kontrolná komisia si volí zo svojich členov predsedu a podpredsedu v zmysle volebného poriadku
8. Kontrolná komisia má 3 členov.
9. Členovia kontrolnej komisie nemôžu byť medzi sebou alebo s členmi predstavenstva manželmi, príbuznými v priamom rade alebo súrodencami. Členmi kontrolnej komisie nemôžu byť členovia predstavenstva a pracovníci družstva.
10. Kontrolná komisia sa schádza podľa potreby, najmenej raz za dva mesiace.
11. Členom kontrolnej komisie môže byť člen družstva starší ako 18 rokov, je členom ÚBD minimálne 10 rokov alebo je členom orgánu družstva minimálne 5 rokov.
12. Funkcia člena kontrolnej komisie je nezastupiteľná.

### Článok 73

#### Schôdze kontrolnej komisie

1. Schôdzu kontrolnej komisie zvoláva a riadi jej predseda, prípadne podpredseda alebo poverený člen kontrolnej komisie.
2. Jednotlivé body programu uvádza a odôvodňuje spravidla ten, kto ich predkladá, pričom súčasne predkladá aj návrh uznesenia.
3. 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.

### Článok 74

#### Riaditeľ družstva

1. Do pôsobnosti riaditeľa družstva patrí:
  - a) Plniť úlohy stanovené uznesením predstavenstva v rozsahu pracovnej zmluvy,
  - b) Zastupovať družstvo navonok v rozsahu splnomocnenia udeleného predstavenstvom,
  - c) Riadiť bežnú činnosť družstva,
  - d) Rozhodovať o bytových otázkach v zmysle čl. 75 Stanov družstva,
  - e) Vykonávať zamestnávateľské práva a povinnosti
  - f) Zabezpečovať riadne vedenie účtovníctva.
2. Za výkon funkcie zodpovedá riaditeľ družstva predstavenstvu družstva a na jeho požiadanie predloží písomnú správu.
3. Rozsah jeho práv a povinností stanoví organizačný poriadok družstva.
4. Riaditeľ družstva môže byť členom orgánov družstva okrem kontrolnej komisie, pokiaľ je členom družstva.
5. Predstavenstvo družstva môže delegovať na riaditeľa družstva právomoci štatutárneho orgánu.
6. Pracovný pomer riaditeľa družstva vzniká, mení sa a zaniká podľa príslušných ustanovení Zákonníka práce.
7. Funkcia riaditeľa družstva je nezastupiteľná.

### Článok 75

#### Rozhodovanie o bytových otázkach

1. V tejto činnosti riaditeľ družstva s predsedom, poprípade s podpredsedom predstavenstva:
  - a) uzatvárajú nájomné zmluvy o nájme družstevných bytov podľa čl.35 Stanov a zmluvy o prevodoch bytov do osobného vlastníctva,
  - b) uzatvárajú s členom dohodu o zániku členstva podľa čl.19 Stanov,
  - c) rozhodujú o pridelení, výmenách bytov a bytových otázkach v súlade so Stanovami a kompetenciami udelenými predstavenstvom a ostatnými vnútrodružstevnými predpismi.

## Článok 76

### Členská samospráva

1. Členská samospráva je organizačnou jednotkou družstva. Zriaďuje sa rozhodnutím predstavenstva, ktoré stanoví okruh jej pôsobnosti. Za svoju činnosť zodpovedá predstavenstvu.
2. Jednotné družstevné domy, rodinné domčeky postavené podľa samostatnej projektovej dokumentácie, ktorých výstavba bola samostatne financovaná, tvoria na sebe nezávislé ekonomické jednotky strediska bytového hospodárstva samosprávy.
3. Orgány družstva, ktoré zabezpečujú činnosť samosprávy, sú schôdza členskej samosprávy a výbor členskej samosprávy.

## Článok 77

### Schôdza členskej samosprávy

1. Schôdza členskej samosprávy je orgánom, v ktorom členovia prerokovávajú záležitosti týkajúce sa družstva.
2. Schôdza členskej samosprávy :
  - rozhoduje o návrhu opráv a ich financovaní navrhnutými výborom členskej samosprávy, pokiaľ tieto nevyplývajú zo zákona, rozhodnutí orgánov štátnej správy a ďalších predpisov ,
  - volí a odvoláva výbor členskej samosprávy a predsedu členskej samosprávy, ktorý zároveň vykonáva funkciu predsedu výboru členskej samosprávy. Volebné obdobie je 5 ročné,
  - predseda členskej samosprávy je zároveň delegátom na zhromaždenie delegátov po splnení podmienok článku 66 bod 2. odseku h. Stanov .
3. Schôdzu členskej samosprávy zvoláva výbor samosprávy podľa potreby.
4. Výbor členskej samosprávy musí zvolať schôdzu členskej samosprávy, ak o to požiada:
  - jedna tretina členov samosprávy.

5. Ak výbor členskej samosprávy nevyhoví žiadosti o zvolanie schôdze členskej samosprávy podľa ods. 4 do jedného mesiaca, je predstavenstvo družstva oprávnené zavolať schôdzu členskej samosprávy.
6. O zvolaní schôdze členskej samosprávy a o programe rokovania musia byť členovia členskej samosprávy upovedomení najmenej 5 kalendárnych dní pred jej konaním.
7. Ak nie je v čase uvedenom pre začiatok konania schôdze členskej samosprávy prítomná nadpolovičná väčšina jej členov, môže sa schôdza konať po uplynutí 15 minútovej čakacej doby. V tom prípade je schôdza členskej samosprávy schopná uznášať sa za prítomnosti najmenej troch členov o otázkach, ktoré boli uvedené v pozvánke. K platnosti uznesenia sa vyžaduje súhlas nadpolovičnej väčšiny prezentovaných členov.
8. V prípade spoločného členstva manželov, ktorí majú zároveň individuálne členstvo, majú manželia jeden hlas.
9. Člen, ktorý má v tom istom družstve individuálne členstvo a súčasne je jeho členom na základe spoločného členstva manželov, prípadne má viac spoločných členstiev, má z týchto členstiev, pokiaľ sú v jednej samospráve spoločne s druhým manželom - spoločným členom, počet hlasov podľa počtu bytov t. j. za každý byt jeden hlas. Pokiaľ jeho individuálne členstvo a spoločné členstvo manželov, ktorého je účastníkom, sú v okruhu pôsobnosti rôznych členských samospráv, má v každej členskej samospráve jeden hlas.
10. Schôdza členskej samosprávy predkladá predstavenstvu družstva svoje návrhy na uplatnenie sankcií voči členom členskej samosprávy, členom výboru samosprávy, ktorí porušujú Stanovy alebo iné vnútrodružstevné predpisy.
11. Pri rozhodovaní o finančných otázkach vynaložených na iné účely než na opravy a údržbu alebo investície je potrebný písomný súhlas nadpolovičnej väčšiny členov členskej samosprávy.
12. Členská samospráva si môže na nákup športových potrieb, zariadení a iných potrieb súvisiacich so skvalitnením bývania a činnosťou samosprávy (ktoré nie je možné čerpať z fondu prevádzky údržby a opráv) schváliť vytvorenie mimoriadneho fondu samosprávy. Fond je tvorený mesačnými príspevkami členov samosprávy. Fond vytvára predstavenstvo družstva po schválení 2/3 väčšiny členov členskej samosprávy.
13. Člena družstva na rokovaní schôdze členskej samosprávy pri výkone práv člena družstva môže zastupovať iný člen jeho členskej samosprávy po predložení splnomocnenia overeného notárom.
14. Pri opravách a údržbe, ktoré vyplývajú z rozhodnutí orgánov štátnej správy alebo platných právnych noriem, môže klesnúť stav fondu pod stanovený limit.

## Článok 78

### Výbor členskej samosprávy

1. Výbor členskej samosprávy je výkonným orgánom samosprávy, tvoria ho najmenej traja členovia členskej samosprávy.
2. Výbor členskej samosprávy:
  - navrhuje plán opráv a spôsob ich financovania, pokiaľ tieto nevyplývajú zo zákona, rozhodnutí orgánov štátnej správy a ďalších predpisov,
  - navrhuje spôsob použitia mimoriadneho fondu samosprávy, ak si ho členská samospráva vytvorila, rozhoduje o použití finančných zdrojov samosprávy na bežné nutné opravy a údržbu z fondu opráv prevádzky a údržby do výšky schválenej ZD, na ktoré nie je potrebný súhlas členskej schôdze samosprávy.
  - zostavuje návrh plánu opráv a údržby, prípadne investícií v samostatnej ekonomickej jednotke a tento predkladá na schválenie schôdzy členskej samosprávy,
  - stará sa o ochranu družstevného majetku a o prevádzku bytového fondu v okruhu svojej pôsobnosti a správnosť podkladov odovzdaných družstvu na ďalšie spracovanie,
  - podáva schôdzy členskej samosprávy informáciu o svojej činnosti a o činnosti družstva,
  - spolupracuje pri zabezpečovaní údržby domového majetku a organizuje svojpomocné práce členov,
  - dbá na dodržiavanie domového poriadku v členskej samospráve,
  - kontroluje dodržiavanie čistoty a hygieny v dome,
  - vyjadruje sa k výmenám bytov a dočasnému užívaniu bytov,
  - predkladá predstavenstvu družstva návrhy členskej samosprávy,
  - kontroluje čerpanie prostriedkov z fondu opráv a údržby členskej samosprávy a vhodnou formou o nich informuje členov.
3. Predseda členskej samosprávy predkladá do 31.01. bežného roka družstvu plán opráv väčšieho rozsahu na bežný rok požadovaných členskou samosprávou.
4. Predseda členskej samosprávy, resp. poverený člen výboru samosprávy je oprávnený odsúhlasovať bežné nutné opravy a údržbu z fondu opráv do výšky určenej uznesením ZD, a to podpisom a platnou pečiatkou členskej samosprávy.
5. Predseda členskej samosprávy, resp. poverený člen výboru členskej samosprávy preberá vykonanú prácu a odsúhlasuje faktúry vykonaných prác so zamestnancom technického oddelenia družstva .
6. Ak nie je možné z rôznych dôvodov ustanoviť výbor členskej samosprávy, funkciu výboru v celom rozsahu plní predseda členskej samosprávy.

## Článok 79

### Pomocné orgány

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

## Siedma časť

### Hospodárenie družstva

## Článok 80

### Financovanie činnosti družstva

Družstvo hradí náklady a výdavky svojej činnosti z príjmov získaných z hospodárenia s bytovým a nebytovým fondom a z inej hospodárskej činnosti, ktoré vykonáva v rámci samostatných hospodárskych stredísk v zmysle zásad hospodárenia družstva s majetkom družstva.

## Článok 81

### Bytové hospodárstvo

1. Základnou ekonomickou jednotkou strediska bytového hospodárstva postaveného z prostriedkov členov je objekt postavený podľa osobitnej projektovej a rozpočtovej dokumentácie.
2. Činnosť strediska bytového hospodárstva sa financuje z nájomného a úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytov.
3. Spôsob nájomného a úhrad za plnenia súvisiace s užívaním bytu, úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu a za služby spojené s užívaním bytu a preddavkov do fondu prevádzky údržby a opráv a výška paušálneho poplatku za výkon správy určuje predstavenstvo družstva tak, aby jeho výška pokryla nevyhnutné potreby prevádzky a správy bytového fondu na príslušné obdobie.
4. Vyúčtovanie zálohových platieb za plnenia poskytované s užívaním bytov (nájomné) vyúčtuje družstvo v súlade s platnou legislatívou a stanovami družstva.
5. Prebytok alebo schodok z hospodárenia základnej ekonomickej jednotky stredisko bytového hospodárenia sa každoročne s členmi – nájomcami vyporiada.

## Článok 82



### Iná hospodárska činnosť

1. Príjmy na úhradu nákladov a výdavkov ostatného hospodárenia získava družstvo najmä z tržieb za realizáciu výkonov, prípadne z iných zdrojov.
2. Výsledkom hospodárenia strediska (stredísk) inej hospodárskej činnosti je zisk alebo strata.

### Článok 83

#### Fondy družstva

1. Družstvo má zriadené nasledovné fondy :
  - a) základné imanie,
  - b) ostatné kapitálové fondy,
  - c) fondy zo zisku,
  - d) fond prevádzky údržby a opráv

### Článok 84

#### Základné imanie

1. Základné imanie družstva tvorí súhrn základného členského vkladu pri vstupe do družstva.
2. Zapisované základné imanie družstva je 11.239,-€

### Článok 85

#### Ostatné kapitálové fondy

V rámci ostatných kapitálových fondov družstvo vedie :

Fond družstevnej výstavby :

- a) štátny príspevok družstevnej výstavby,
- b) splátky dlhodobého úveru na družstevnú výstavbu – zaplatený úmor;
- c) fond členských podielov .

Fond družstevnej výstavby sa znižuje podielom fondu na príslušný byt pri prevode bytov do vlastníctva členov.

Fond členských podielov sa znižuje :

- v prípade uvoľnenia družstevného bytu a zrušenia členstva,
- na použitie členského podielu člena, ktorému zaniklo členstvo na úhradu jeho nedoplatku z nájomného alebo schodku z hospodárenia,
- na zníženie zostatkovej hodnoty členského podielu pri predaji bytov do vlastníctva členov

## Článok 86

### Fondy zo zisku

V rámci fondov zo zisku družstvo vedie :

- nedeliteľný fond,
- sociálny fond,
- ostatné fondy.

Nedeliteľný fond je družstvo povinné zriadiť pri svojom vzniku, najmenej vo výške 10 % zapisovaného základného imania v súlade s § 235 Obchodného zákonníka. Tento fond sa dopĺňa najmenej o 10 % ročného čistého zisku, a to až dovtedy, kým výška nedeliteľného fondu dosiahne 50 % zapisovaného základného imania. Nedeliteľný fond sa nesmie použiť počas trvania družstva na rozdelenie medzi členov.

Zostatky fondov na konci roka sa prevádzajú do nasledujúceho roka.

## Článok 87

### Fond prevádzky údržby a opráv

V rámci rezervného fondu družstvo vedie fond prevádzky údržby a opráv .

1. Fond prevádzky údržby a opráv je zabezpečovacím fondom. Tvorí sa pravidelnými príspevkami nájomcov (v rámci nájomného) a vlastníkov bytov vo výške určenej predstavenstvom družstva. Nesmie sa použiť na krytie schodku iných fondov družstva.
2. Ďalej sa fond tvorí podľa potreby mimoriadnymi príspevkami nájomcov a vlastníkov bytov, účelovými dotáciami, prevodom prebytku z hospodárenia strediska bytového hospodárstva, z majetkových sankcií získaných v súvislosti s výstavbou, z úrokov z úložiek fondu, prípadne z iných zdrojov.
3. Prostriedky fondu sa používajú na financovanie opráv, údržby, modernizácie, rekonštrukcie, prípadne na financovanie investícií v bytových domoch. Prostriedky fondu nemožno použiť na financovanie drobných opráv a udržiavacích nákladov bytov.
4. Fond opráv sa vedie na osobitnom účte a v analytickom členení podľa jednotlivých ekonomických jednotiek.
5. Prostriedky fondu jednotlivých ekonomických jednotiek nemožno použiť na financovanie nákladov podľa ods. 3 iných ekonomických jednotiek strediska bytového hospodárstva družstva.

## Článok 88

### Sociálny fond

1. Sociálny fond sa tvorí na ťarchu nákladov. Výška tvorby fondu a spôsob jeho použitia sa dohodne kolektívnym vyjednávaním podľa platných predpisov medzi odborovým orgánom, resp. zástupcom zamestnancov a zamestnávateľom.

2. Použitie zostatku fondu dohodne zamestnávateľ a odborový orgán, resp. zástupca zamestnancov.

#### Článok 89

##### Spoločné ustanovenia o fondoch

1. V analytike účtovníctva družstvo jednotlivé fondy vedie na osobitných účtoch. O stave jednotlivých fondov informuje predstavenstvo družstva zhromaždenie delegátov:
  - za fond prevádzky údržby a opráv najmenej raz ročne,
  - za ostatné fondy 1x ročne spolu s účtovnou závierkou.
2. Podrobnejšie ustanovenia o tvorbe a použití fondov (okrem sociálneho fondu) upravujú vnútrodružstevné predpisy.

#### Článok 90

##### Spôsob použitia zisku po zdanení a úhrada straty

1. O prerozdelení zisku do jednotlivých fondov v súlade so zásadami hospodárenia s majetkom ÚBD Košice - Ťahanovce rozhoduje zhromaždenie delegátov .
3. Na určenie zisku, ktorý sa má medzi členov (členské samosprávy) rozdeliť, sa uznáva zhromaždenie delegátov pri prerokovaní ročnej účtovnej závierky .
4. Stratu z hospodárenia družstvo hradí podľa rozhodnutia zhromaždenia delegátov v tomto poradí:
  - a) z nerozdeleného zisku minulých rokov,
  - b) z nedeliteľného fondu,
  - c) rozvrhnutím na členov v rovnakom pomere,
  - d) ďalšími zákonnými možnosťami.

#### Osma časť

#### Článok 91

##### Zrušenie a likvidácia družstva

1. Družstvo sa zrušuje:
  - a) uznesením členskej schôdze,
  - b) zrušením konkurzu po splnení rozvrhového uznesenia alebo zrušením konkurzu z dôvodu, že majetok úpadcu nepostačuje na úhradu výdavkov a odmeny správcu konkurznej podstaty, alebo zamietnutím návrhu na vyhlásenie konkurzu pre nedostatok majetku, alebo zastavením konkurzného konania pre nedostatok majetku alebo zrušením konkurzu pre nedostatok majetku, alebo zrušením konkurzu po splnení konečného rozvrhu výťažku,

- c) rozhodnutím súdu,
- d) uplynutím lehoty, na ktorú bolo družstvo zriadené,
- e) dosiahnutím účelu, na ktorý bolo družstvo zriadené.

2. Rozhodnutie členskej schôdze o zrušení družstva sa osvedčuje notárskou zápisnicou.

3. Družstvo zaniká výmazom z obchodného registra.

## Článok 92

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

## Článok 93

### Splynutie, zlúčenie a rozdelenie družstiev

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 94

### Zrušenie družstva rozhodnutím súdu

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) uplynuli dva roky odo dňa, keď skončilo funkčné obdobie orgánov družstva a neboli zvolené nové orgány, alebo bola porušená povinnosť zvolať zhromaždenie delegátov, alebo družstvo po dobu dlhšiu ako dva roky nevykonáva žiadnu činnosť,
  - d) družstvo porušilo povinnosť vytvárať nedeliteľný fond,
  - e) družstvo poruší ustanovenie o predmete činnosti,

- f) založením, splnutím alebo zlúčením družstva bol porušený zákon.
2. Súd môže pred rozhodnutím o zrušení družstva stanoviť lehotu na odstránenie dôvodu, pre ktorý bolo zlúčenie navrhnuté.

## Článok 95

### Likvidácia družstva

1. Ak zákon nestanovuje inak, zrušené družstvo vstupuje do likvidácie. Členská schôdza menuje likvidátora (likvidátorov).
2. Likvidátori sú povinní vypracovať pred rozdelením likvidačného zostatku návrh na jeho rozdelenie, ktorý prerokúva členská schôdza. Návrh na rozdelenie musí byť na požiadanie predložený každému členovi družstva.
3. Likvidačný zostatok sa rozdelí podľa rozsahu postupne tak, že každému členovi, ktorého členstvo trvalo minimálne jeden rok ku dňu zrušenia družstva, sa vyplatí čiastka do výšky jeho základného členského vkladu. Prípadne ďalších členských vkladov a ďalšej majetkovej účasti na podnikaní.
4. Pri likvidácii družstva sa primerane použijú ustanovenia §70 – 75 a) Obchodného zákonníka.

## Deviata časť

### Spoločné ustanovenia

## Článok 96

### Odvolanie člena proti rozhodnutiu riaditeľa družstva

1. V prípadoch uvedených v Stanovách sa môže člen proti rozhodnutiu riaditeľa družstva písomne odvolať v lehote 15 dní predsedovi predstavenstva.
2. O odvolaní podľa ods. 1 rozhoduje predseda predstavenstva sám.
3. Predseda predstavenstva rozhoduje o odvolaniach uvedených v ods.1 do 30 dní od ich podania. Rozhodnutie predsedu predstavenstva musí byť doručené členovi do vlastných rúk.

## Článok 97

### Odvolanie člena proti rozhodnutiu predstavenstva a predsedu predstavenstva

1. V prípadoch uvedených v stanovách sa môže člen družstva proti rozhodnutiu predsedu predstavenstva písomne odvolať v lehote pätnástich dní na predstavenstvo družstva.

2. Odvolaniu podľa ods.1 môže vyhovieť predseda predstavenstva sám. Svoje rozhodnutie musí členovi oznámiť doručením do vlastných rúk.
3. Predstavenstvo rozhoduje o odvolaniach uvedených v ods.1 do 60 dní od ich podania. Rozhodnutie predstavenstva musí byť doručené členovi do vlastných rúk.
4. Zamietavé rozhodnutie orgánu družstva musí obsahovať poučenie, pokiaľ je odvolanie prípustné, o práve člena podať odvolanie. Ak sa člen riadil nesprávnym poučením orgánu družstva o odvolaní, alebo ak poučenie o odvolaní nebolo dané, považuje sa za včas podané aj odvolanie, ktoré bolo podané po uplynutí určenej lehoty, najneskôr však do troch mesiacov od doručenia rozhodnutia.
5. Odvolaniu podľa ods.3 môže vyhovieť predstavenstvo samo. Svoje rozhodnutie musí členovi oznámiť doručením do vlastných rúk. Ak predstavenstvo odvolaniu samo nevyhoví, môže sa člen proti rozhodnutiu predstavenstva písomne odvolať v lehote 15 dní na zhromaždenie delegátov .
6. Zhromaždenie delegátov je povinné odvolanie prerokovať na najbližšom zasadnutí , ak bolo toto podané najneskôr šesťdesiat dní pred jeho konaním. Rozhodnutie zhromaždenia delegátov je konečné a musí byť členovi doručené do vlastných rúk.

## Článok 98

### Sťažnosti, oznámenia a podnety

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

## Článok 99

### Doručovanie

1. Družstvo doručuje písomnosti svojím členom spravidla poštou alebo iným vhodným spôsobom, a to na adresu, ktorú člen uviedol.
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, akonáhle pošta písomnosť doručí, alebo akonáhle ju družstvu vráti z poslednej známej adresy ako nedoručiteľnú. Táto povinnosť je splnená aj vtedy, akonáhle je písomnosť doručená funkcionárom alebo zamestnancom družstva a člen jej prevzatie písomne potvrdí.
4. Povinnosť družstva doručiť písomnosť do vlastných rúk je splnená :

- a) pri doručovaní písomností funkcionárom alebo zamestnancom družstva, akonáhle člen jej prevzatie písomne potvrdí,
- b) pri doručovaní poštou, ak nebol adresát písomnosti, ktorá sa má doručiť do vlastných rúk, zastihnutý, hoci sa v mieste doručenia zdržuje, doručovateľ ho vhodným spôsobom upovedomí, že mu zásielku príde doručiť znovu v deň a hodinu uvedenú v oznámení. Ak zostane i nový pokus o doručenie bezvýsledným, uloží doručovateľ písomnosť na pošte a adresáta o tom vhodným spôsobom upovedomí. Ak si adresát zásielku do troch dní od uloženia nevyzdvihne, považuje sa posledný deň tejto lehoty za deň doručenia, i keď sa adresát o uložení nedozvedel. Účinky doručenia nastanú aj vtedy, ak pošta písomnosť družstvu vráti ako nedoručiteľnú a člen svojím konaním doručenie zmaril, alebo ak člen prijatie písomnosti odmietol.

## Článok 100

### 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 jeho posledný deň.
3. Ak bola lehota predĺžená, v pochybnostiach sa má zato, že nová lehota začína plynúť dňom, ktorý nasleduje po uplynutí lehoty pôvodnej.
4. Ak prípadne posledný deň lehoty na sobotu, nedeľu alebo sviatok, je posledným dňom lehoty nasledujúci pracovný deň.
5. Lehota na podanie je zachovaná, keď písomnosť bola posledný deň lehoty doručená adresátovi alebo keď bola podaná na pošte.
6. Predstavenstvo môže zo závažných dôvodov odpustiť zmeškanie lehoty, ak o to člen požiada do 15 dní odo dňa, keď pominula príčina zmeškania, a ak člen vykonal v tej istej lehote zmeškaný úkon. Zmeškanie lehoty nie je možné odpustiť, ak odo dňa, kedy mal byť úkon vykonaný, uplynul jeden rok. Proti rozhodnutiu o návrhu na odpustenie zmeškanej lehoty sa nemožno odvolať.

## Článok 101

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

Článok 102

1. Ostatné ustanovenia Stanov Územného bytového družstva, Košice – Ťahanovce schváleného Zhromaždením delegátov dňa 31.05.2007 ostávajú v platnosti v pôvodnom znení.
2. Zmeny Stanov Územného bytového družstva, Košice – Ťahanovce schváleného Zhromaždením delegátov dňa 29.07.2015 nadobúdajú platnosť a účinnosť dňom schválenia Zhromaždením delegátov.

Košice, 30.07.2015

Marián Hudák  
predseda predstavenstva