

STANOVY STAVEBNÉHO BYTOVÉHO DRUŽSTVA HRIŇOVÁ

(ďalej družstvo)

Prvá časť

Čl. 1

1. Družstvo prijalo názov Stavebné bytové družstvo Hriňová
2. Sídлом družstva je: ul. Školská 1567/27, 962 05 Hriňová

Čl. 2

Základné ustanovenia o družstve

1. Družstvo je spoločenstvom neuzavretého počtu osôb, ktorého hlavným poslaním je obstarávať si spoločnou činnosťou a spoločnými prostriedkami byty, hospodáriť s nimi a tak sa podieľať na uspokojovaní svojich bytových potrieb, vykonávať správu bytových domov, v ktorých sa nachádzajú byty družstevné a byty, ktoré prešli z vlastníctva družstva do vlastníctva 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.

Druhá časť

Čl. 3

Predmet činnosti

1. Činnosť družstva je založená na družstevnom vlastníctve bytov a bytových domov, objektov s nebytovými priestormi, na správe a prevádzke bytových domov, v ktorých sa nachádzajú byty, ktoré prešli z vlastníctva družstva do vlastníctva jeho členov.
2. Predmetom činnosti družstva je:
 - správa a údržba bytového a nebytového fondu v rozsahu voľných živností
 - údržba výťahov
 - opravy a montáž ústredného kúrenia a vodovodov
 - sklenárske práce
 - opravy a údržba elektrických zariadení nízkeho napätia
 - zabezpečovanie plnení poskytovaných s užívaním bytov a nebytových priestorov v nájme a vo vlastníctve občanov
 - sprostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu
 - sprostredkovateľská činnosť v oblasti služieb

Čl. 4

Základné imanie

1. Základné imanie tvorí súhrn členských vkladov, na ktorých splatenie sa zaviazali členovia družstva.
 2. Hodnota zapisovaného základného imania družstva je: **3.319,3918 EUR**.
 3. Súhrn majetkových hodnôt, ktoré patria družstvu, tvorí jeho obchodný majetok a po odpočítaní záväzkov vzniknutých družstvu v súvislosti s podnikaním, tvorí čisté obchodné imanie.
 4. Zhromaždenie delegátov môže poveriť predstavenstvo, aby rozhodlo o zvýšení základného imania družstva do určitej výšky z čistého zisku alebo z iných zdrojov vlastného imania družstva, ktoré nie sú účelovo viazané v nedeliteľnom fonde alebo v iných fondoch družstva. Na zvýšení sa podieľajú členovia družstva podľa výšky ich doterajších vkladov, ak stanovy neurčujú iný spôsob zvýšenia podielu členov na základnom imaní družstva. Ak je to nevyhnutné na krytie straty družstva, ktorú nemožno kryť z iných zdrojov vlastného imania, zhromaždenie delegátov môže rozhodnúť o znížení základného imania a o pomernom znížení členských vkladov členov družstva.
 5. Družstvo zriaďuje nedeliteľný fond vo výške najmenej 10 % zapisovaného základného imania. Tento fond družstvo dopĺňa najmenej o 10 % ročného čistého zisku, a to až do doby, než výška nedeliteľného fondu dosiahne sumu rovnajúcu sa polovici zapisovaného základného imania družstva. Nedeliteľný fond možno použiť len na úhradu strát družstva, alebo na opatrenia, ktoré majú prekonať nepriaznivý priebeh hospodárenia družstva. Nedeliteľný fond sa nemôže použiť za trvania družstva na rozdelenie medzi členov.
 6. Družstvo vytvára ďalšie zabezpečovacie fondy a to:
 - a) sociálny fond. Jeho tvorba a použitie sa riadi podľa platnej legislatívy (právnych predpisov) a ďalej ustanovení kolektívnej zmluvy, ktorú uzatvára predseda družstva s odborovou organizáciou.
 - b) fond základných členských vkladov (ďalej ZČV) je vytvorený z členských vkladov jednotlivých členov. Výška ZČV je uvedená v čl. 5 ods. 1 stanov. Prostriedky uložené na fonde ZČV sa používajú na vyplatenie vyrovnávacieho podielu podľa čl. 26 stanov. ZČV nie je možné používať na vyrovnávanie nedoplatkov.
- Podrobnejšie ustanovenie o tvorbe a použití fondov (okrem sociálneho fondu a fondu prevádzky, údržby a opráv) upravujú vnútrodružstevné predpisy schválené zhromaždením delegátov.

Tretia časť

Členstvo v družstve

Vznik členstva

Čl. 5

1. Členmi družstva (ďalej len člen) môžu byť plnoleté fyzické osoby s trvalým pobytom na území Slovenskej republiky, ak ďalej nie je uvedené inak.
2. Maloletá fyzická osoba sa môže stať členom družstva iba z dôvodu dedenia a v prípadoch uvedených v čl. 18 ods. 4 a čl. 52 stanov. Za maloletého koná a robí právne úkony jeho zákonný zástupca.
3. Ak nemá člen trvalý pobyt na území Slovenskej republiky, je povinný si určiť zástupcu na vybavovanie záležitostí a jeho meno oznámi družstvu.

4. V prípade, že bol členovi vypovedaný nájom podľa čl. 57 ods. 1 stanov a zrušené členstvo podľa čl. 23 ods. 1 stanov, môže predstavenstvo družstva na základe písomnej žiadosti rozhodnúť o prijatí takéhoto bývalého člena za člena družstva. Podmienkou k prijatiu takéhoto bývalého člena je predchádzajúca úhrada všetkých dlhov (nájomné, poplatky, úroky z omeškania, súdne trovy, prípadne iné dlhy – ďalej nájomné s prísl.). Po splnení uvedenej podmienky súčasťou podanej žiadosti bude priložená vyplnená prihláška a doklad o zaplatení zápisného vo výške 19,92 Eur. Po rozhodnutí o prijatí za člena môže predstavenstvo rozhodnúť o pridelení bytu podľa čl. 31 ods. 6 stanov.

Čl. 6

1. Členstvo vzniká dňom, keď predstavenstvo rozhodne o prijatí za člena na základe písomnej prihlášky. K prihláške musí byť pripojené potvrdenie o zaplatení zápisného vo výške 19,92 Eur a základného členského vkladu vo výške 16,60 Eur.

2. Pri prevode bytu (členského podielu) do osobného vlastníctva člena - nájomcu v zmysle platných predpisov členstvo vznikne dňom zaplatenia základného členského vkladu.

3. Predstavenstvo je povinné rozhodnúť o prihláške najneskôr na prvom zasadaní v mesiaci nasledujúcom po dni, kedy bola družstvu doručená. Toto rozhodnutie musí byť členovi doručené doporučeným listom.

4. Družstvo vráti zápisné a základný členský vklad občanovi, ktorého neprijalo za člena do 30 dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia o neprijatí za člena družstva.

Čl. 7

Prechod a prevod členstva

1. Smrťou člena prechádza jeho členstvo v družstve na dediča, ktorému pripadol základný členský vklad alebo členský podiel z rozhodnutia súdu. Tento dedič preberá i členské práva a povinnosti. Dedič je povinný túto skutočnosť preukázať právoplatným dedičským rozhodnutím, prípadne súdnym rozhodnutím. Členom družstva z titulu dedenia sa môže stať aj fyzická osoba, ktorá nemá trvalý pobyt v Slovenskej republike.

2. Člen môže previesť svoje práva a povinnosti spojené s členstvom v družstve alebo ich časť na fyzickú osobu, ktorá spĺňa podmienky vzniku členstva podľa čl. 4 stanov spôsobom určeným § 230 Obch. zákonníka.

3. Na základe dohody o výmene družstevného bytu prechádza členstvo na účastníkov výmeny bytov dňom vzniku nájmu družstevného bytu.

Čl. 8

Spoločné členstvo manželov

1. Ak vznikne len jednému z manželov za trvania manželstva právo na uzavretie zmluvy o nájme družstevného bytu (nebytového priestoru) alebo prejde na neho členstvo a nájom bytu (nebytového priestoru), podľa čl. 6 stanov vznikne so spoločným nájomom bytu aj spoločné členstvo manželov v družstve, z tohto členstva sú obaja manželia oprávnení a povinní spoločne a nerozdielne. Manželia ako spoloční členovia majú jeden hlas.

2. Spoločné členstvo manželov nevznikne, ak manželia spolu trvale nežijú.

3. Právo spoločného nájmu nebytového priestoru manželmi, a teda ani spoločné členstvo manželov v družstve, nevznikne v prípade, ak nebytový priestor slúži na výkon povolania len jednému z manželov.

4. Právo spoločného užívania družstevného bytu (miestnosti neslúžiacej na bývanie) manželmi a spoločné členstvo manželov vznikne aj v prípade, ak jednému z manželov za trvania manželstva vznikne právo osobného užívania družstevného bytu (miestnosti neslúžiacej na bývanie) prevodom členských práv a povinností, dedením alebo výmenou jeho doterajšieho bytu.

Čl. 9

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

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

Splynutie, premena a rozdelenie členstva

Čl. 10

Splynutie členstva

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

2. Pri splynutí členstiev platí dĺžka najstaršieho členstva. Členské práva a povinnosti z takto splynutého členstva zostávajú členovi zachované.

Čl. 11

Premena členstva

K premene členstva dochádza v týchto prípadoch:

a) spoločné členstvo manželov sa mení na individuálne členstvo jedného z bývalých manželov alebo na individuálne členstvo každého z nich v prípade uvedenom v čl. 26 ods. 2 a 3 stanov,

b) individuálne členstvo poručiteľa sa v prípade uvedenom v čl. 23 ods. 2 stanov mení na individuálne členstvá (alebo spoločné členstvo manželov) každého z dedičov v jednotlivých členských podieloch poručiteľa,

c) individuálne členstvo jedného z manželov, spoločných užívateľov družstevného bytu (nebytového priestoru) sa výmenou družstevného bytu (nebytového priestoru) mení na spoločné členstvo manželov,

d) individuálne členstvo užívateľa družstevného bytu (nebytového priestoru) sa prevodom členských práv a povinností na jedného z manželov za trvania manželstva mení na spoločné členstvo manželov.

Čl. 12

Rozdelenie členstva

K rozdeleniu členstva dochádza v prípadoch 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) alebo nebytového priestoru.

Čl. 13

Členské práva a povinnosti

1. Člen družstva má právo najmä:

- a) zúčastňovať sa osobne alebo prostredníctvom zvolených delegátov na rokovaní a rozhodovaní zhromaždenia delegátov,
 - b) voliť a byť volený do orgánov družstva, ak má plnú spôsobilosť na právne úkony,
 - c) zúčastňovať sa na družstevnej činnosti a požívať výhody, ktoré družstvo poskytuje svojim členom,
 - d) predkladať návrhy na zlepšenie činnosti družstva, obracať sa s podnetmi, pripomienkami alebo sťažnosťami týkajúcimi sa činnosti družstva na orgány družstva a byť o ich vybavení informovaný,
 - e) na pridelenie konkrétne určeného bytu (nebytového priestoru), ak na výzvu družstva zaplatí členský podiel vo výške a v lehote určenej družstvom.
 - f) pri svojpomocnej výstavbe vzniká členovi toto právo zaplacením splatnej peňažnej čiastky zálohového členského podielu a uzavretím písomnej zmluvy o inom plnení. Člen má právo na vydanie rozhodnutia o pridelení bytu do tridsiatich dní po vzniku práva pridelenia bytu.
 - g) na uzavretie zmluvy o nájme družstevného bytu (nebytového priestoru) na základe rozhodnutia o pridelení družstevného bytu (nebytového priestoru) vydaného príslušným orgánom družstva, prevodu členských práv a povinností alebo ich častí a na základe dohody o výmene bytu sa stanovuje lehota do 30 dní,
 - h) na ročné vyúčtovanie zaplatených záloh nájomného a záloh za plnenia poskytované s užívaním bytu a na vysporiadanie podľa zásad schválených zhromaždením delegátov.
2. Družstvo môže v zmysle platných právnych predpisov previesť byt do osobného vlastníctva na základe žiadosti oprávnených osôb. Oprávnené osoby sú členovia družstva - nájomcovia bytu. Práva a povinnosti medzi družstvom a vlastníkom bude upravovať zmluva.
3. Člen, ktorý v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi nadobudol vlastníctvo k bytu (nebytovému priestoru), má práva a povinnosti uvedené v stanovách s výnimkou ustanovení, ktoré sú obsahom nájomného vzťahu.

Čl. 14

Člen družstva – nájomca je povinný najmä:

- a) dodržiavať stanovy a plniť uznesenia orgánov družstva,
- b) zaplatiť členský podiel v určenej výške a lehote,
- c) platiť nájomné a zálohu za plnenia poskytované s užívaním bytu (ďalej "úhrada za užívanie bytu"),

- d) hradiť príspevky na činnosť družstva a za úkony vo výške určenej zhromaždením delegátov,
- e) chrániť družstevný majetok, dodržiavať domový poriadok, prevádzkový poriadok nebytových priestorov, predpisy o požiarnej ochrane a riadne užívať a udržiavať pridelený byt (nebytový priestor), ako aj spoločné časti a zariadenia domu a riadne požívať plnenia poskytované s užívaním bytu (nebytového priestoru),
- f) hradiť drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou bytu,
- g) uzavrieť s družstvom Zmluvu o nájme bytu (nebytového priestoru), ktorý je spôsobilý na užívanie v lehote určenej družstvom alebo uhradiť družstvu ujem, ktorá mu vznikne oneskoreným prevzatím bytu (nebytového priestoru),
- h) 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 (nebytového priestoru),
- i) umožňovať povereným zástupcom družstva po predchádzajúcom oznámení zistenie technického stavu bytu (nebytového priestoru),
- j) podieľať sa na úhrade straty družstva podľa čl. 90 stanov,
- k) zaplatiť nedoplatok na nájomnom a zálohách za plnenia poskytované s užívaním bytu v bytovom dome (viď čl. 46) stanov

Čl. 15

Majetková účasť člena v družstve

1. Majetkovú účasť člena v družstve tvorí základný členský vklad (odsek 2 tohto článku) a ďalší členský vklad (odsek 3 tohto článku).
2. Základný členský vklad členov družstva je 16,60 Eur. Platí to aj vtedy, keď má člen viac bytov.
3. Ďalší členský vklad je majetková účasť člena na výstavbe družstevného bytu (nebytového priestoru), členský podiel znížený o základný členský vklad.
4. Družstvo nesmie vyplácať svojim členom úroky z členských vkladov, ak zákon neustanovuje inak.

Čl. 16

Členský podiel

1. Členský podiel predstavuje majetkovú účasť člena na družstevnej výstavbe. Členský podiel je jedným zo zdrojov majetku družstva.
2. Členský podiel sa odpisuje úmerne k opotrebovaniu stavby podľa plánovanej doby jej životnosti, čím sa vyčíslí zostatková hodnota členského podielu.
3. Zálohovú výšku členského podielu určí družstvo pred začatím výstavby tak, aby jeho výška kryla rozpočtom stanovené náklady pripadajúce na družstevný byt (nebytový priestor), ktorý bude pridelený členovi, zníženú o príslušnú časť poskytnutého štátneho príspevku na výstavbu družstevného domu a o úver poskytnutý peňažným ústavom a o iné zdroje 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 (nebytový

priestor), ktorý má byť členovi pridelený. Iné plnenie spočíva v hodnote prác, prípadne v hodnote vecného plnenia pri svojpomocnej výstavbe, 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 z rozpočtového nákladu stavby, zníženého o štátny príspevok, predpokladanú výšku úveru poskytnutého peňažným ústavom a iné zdroje poskytnuté na výstavbu.

5. Ak je nevyhnutné zvýšiť zálohu na členský podiel na pokrytie nákladov výstavby, je člen povinný zvýšenie uhradiť vo výške, spôsobom a v lehote určenej družstvom.

6. Po dokončení stavby vysporiada družstvo s peňažným ústavom finančné zdroje. Po finančnom uzavretí stavby rozdelí družstvo náklady a zdroje financovania objektu na jednotlivé byty a nebytové priestory a predstavenstvo rozhodne o konečnej výške členského podielu.

7. S rozdelením nákladov a zdrojov financovania na byty a nebytové priestory a s rozhodnutím o konečnej výške členského podielu oboznámi družstvo členov 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.

Čl. 17

Členský podiel uvoľneného bytu

Pri ďalšom pridelení uvoľneného bytu (nebytového priestoru) je výška členského podielu nasledujúceho užívateľa daná čiastkou zodpovedajúcou zostatkovej hodnote členského podielu.

Čl. 18

Prevod práv a povinností spojených s členstvom

1. Prevod práv a povinností spojených s členstvom v družstve na základe dohody nepodlieha súhlasu predstavenstva. Členské práva a povinnosti spojené s členstvom prechádzajú na nadobúdateľa vo vzťahu k družstvu s predložením zmluvy o prevode členstva družstvu alebo neskorším dňom uvedeným v tejto zmluve. Tie isté účinky ako predloženie zmluvy o prevode členstva nastávajú, ako náhle družstvo dostane písomné oznámenie doterajšieho člena o prevode členstva a písomný súhlas nadobúdateľa členstva v zmysle § 230 Obchodného zákonníka.

2. Prevod práv a povinností musí byť napísaný na predpísanom tlačive družstva a podlieha registrácii družstva.

3. Prevod členských práv a povinností sa môže uskutočniť len na fyzickú osobu s trvalým pobytom v Slovenskej republike, ktorá spĺňa podmienky vzniku členstva. Nový člen – nájomca je povinný prevziať všetky záväzky predchádzajúceho člena – nájomcu.

4. Prevod členských práv a povinností na príbuzných v priamom rade sa môže uskutočniť aj na maloletú fyzickú osobu, ktorej zákonný zástupca bude určený rozsudkom súdu.

Čl. 19

Prevod častí práv a povinností spojených s členstvom

1. Člen môže previesť časť práv a povinností spojených s členstvom za podmienok uvedených v čl. 18 stanov na iného člena toho istého družstva v prípadoch:

a) keď člen - nájomca družstevného bytu (nebytového priestoru) z dôvodu dedenia, prevodu práv a povinností spojených s členstvom, zlúčenia družstiev alebo prevodu častí majetku družstva získal právo na pridelenie iného bytu (nebytového priestoru) v tom istom družstve alebo na nájom bytu a jeho členstvá už splynuli podľa čl. 10 ods. 1 stanov,

b) keď člen - nájomca družstevného bytu a nebytového priestoru prevádza časť práv a povinností spojených s členstvom v družstve týkajúcich sa buď bytu alebo nebytového priestoru.

2. Členovia toho istého družstva si môžu vzájomne previesť časť práv a povinností spojených s členstvom, a to v prípadoch, keď predmetom prevodu sú práva a povinnosti týkajúce sa bytov, z ktorých aspoň k jednému nevznikol nájom bytu uzavretím nájomnej zmluvy.

Čl. 20

Zánik členstva

Členstvo v družstve zaniká :

- a) dohodou,
- b) vystúpením,
- c) smrťou člena, pokiaľ jeho členstvo neprejde na dediča,
- d) vylúčením,
- e) prevodom bytu (členského podielu) do osobného vlastníctva člena – nájomcu podľa platnej legislatívy,
- f) zrušením a likvidáciou družstva,
- g) vyhlásením konkurzu na majetok člena,
- h) zamietnutím návrhu na vyhlásenie konkurzu pre nedostatok majetku člena.

Čl. 21

Dohoda

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

Čl. 22

Vystúpenie

1. Člen môže z družstva vystúpiť. Členstvo zaniká uplynutím doby dvoch mesiacov, táto lehota začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomného oznámenia člena o vystúpení z družstva.
2. Oznámenie o vystúpení môže člen odvolať len písomne a so súhlasom družstva.

Čl. 23

Smrť 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 (nebytového priestoru), prípadne právo na uzavretie zmluvy o nájme družstevného bytu (nebytového priestoru). Ak neprešlo členstvo na dediča, zaniká smrťou člena.
2. Ak patrili poručiteľovi dva alebo viac členských podielov v tom istom družstve, môžu jednotlivé členské podiely pripadnúť rôznym dedičom. Tým sa poručiteľovi členstvo premení dňom jeho smrti na dva alebo viac individuálnych členstiev (prípadne spoločných členstiev manželov) jednotlivých dedičov.
3. Členským podielom sa pre účely dedičstva rozumie zostatková hodnota členského podielu družstevného bytu (miestnosti neslúžiace na bývanie).

Čl. 24

Vylúčenie

1. Predstavenstvo môže rozhodnúť o vylúčení člena:
 - a) ak závažným spôsobom opätovne a napriek výstrahe 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 užíva družstevný majetok tak, že družstvu vzniká značná škoda alebo trpí, aby sa majetok družstva takto užíval,
 - d) ak buď sám alebo tí, ktorí s ním bývajú, hrubým spôsobom porušujú zásady spolužitia v bytovom dome, najmä opätovne hrubo porušujú domový poriadok,
 - e) ak riadne neplatí predpísanú úhradu za užívanie bytu (miestnosti neslúžiace na bývanie) alebo za preukázané služby spojené s týmto užívaním za obdobie dlhšie ako tri mesiace.
2. Predstavenstvo môže rozhodnúť o vylúčení člena v prípadoch uvedených v ods. 1 písm. a) a b) tohto článku do troch mesiacov odo dňa, keď zistilo dôvod na vylúčenie, najneskôr však do jedného roka odo dňa, keď tento dôvod vznikol.
3. Ak je konanie člena, v ktorom možno vidieť dôvod na vylúčenie podľa ods. 1 písm. b) tohto článku predmetom šetrenia iného orgánu, začína sa lehota troch mesiacov podľa ods. 2 tohto článku dňom, keď sa družstvo dozvedelo o výsledku tohto šetrenia.
4. V rozhodnutí o vylúčení člena z družstva musí byť uvedený dôvod podľa ods. 1 tohto článku, ktorý sa nemôže dodatočne meniť. Členstvo zaniká dňom, keď bolo doručené rozhodnutie predstavenstva o vylúčení členovi.
5. Ak člen nesúhlasí s rozhodnutím predstavenstva o vylúčení, môže do 15 dní od doručenia písomného rozhodnutia podať odvolanie na zhromaždenie delegátov. Odvolanie má odkladný účinok.
6. Súd na návrh člena, ktorého sa rozhodnutie týka, vyhlási rozhodnutie zhromaždenia delegátov o vylúčení za neplatné, ak je v rozpore s právnymi predpismi alebo stanovami. Návrh podáva člen družstva na príslušný súd v lehote 15 dní od doručenia rozhodnutia zhromaždenia delegátov.

7. Pri vyslovení neplatnosti zániku členstva podľa ods. 6 tohto článku vzniká poškodenému právo na náhradu spôsobenej škody.

Čl. 25

Likvidácia družstva a konkurz na majetok člena

Členstvo zaniká po zrušení družstva a ukončení jeho likvidácie dňom výmazu družstva z obchodného registra. Členstvo zaniká aj vyhlásením konkurzu na majetok člena a zamietnutím návrhu na vyhlásenie konkurzu pre nedostatok majetku člena.

Čl. 26

Zánik spoločného členstva manželov

1. Spoločné členstvo manželov v družstve zaniká :

- a) smrťou jedného z manželov,
- b) dohodou rozvedených manželov,
- c) rozhodnutím súdu o zrušení práva spoločného nájmu bytu (nebytového priestoru) rozvedenými manželmi.

2. Ak zanikne spoločné členstvo manželov v družstve smrťou jedného z nich, zostáva členom družstva a nájomcom družstevného bytu (nebytového priestoru) pozostalý manžel. Po rozvode manželstva zostáva členom družstva a užívateľom družstevného bytu (nebytového priestoru) ten z rozvedených manželov, ktorý bol určený dohodou rozvedených manželov alebo rozhodnutím súdu.

3. Ak sa po rozvode manželstva rozvedení manželia - spoloční členovia družstva, ktorí užívajú spoločne družstevný byt a nebytový priestor, dohodnú, že jeden z nich bude ako člen družstva užívať družstevný byt a druhý nebytový priestor alebo ak tak rozhodne súd, zaniká spoločné členstvo manželov jeho premenou na individuálne členstvá každého z nich dňom uzavretia dohody alebo dňom nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia súdu, to isté platí, ak sa dohodnú alebo rozhodne súd pri užívaní dvoch bytov.

4. Spoločné členstvo manželov v družstve zaniká aj prevodom ich členských práv a povinností písomnou dohodou s družstvom, vystúpením, vylúčením a zánikom družstva po ukončení likvidácie.

Čl. 27

Majetkové vyrovnanie

1. Zánikom členstva podľa čl. 20 stanov vzniká bývalému členovi (spoločným členom) alebo jeho dedičom nárok na vyrovnací podiel.

2. U nebyvajúceho člena sa vyrovnací podiel rovná výplate základného členského vkladu. Pri zániku členstva člena – nájomcu sa vyrovnací podiel rovná výplate zostatkovej hodnoty členského podielu.

3. Nárok na výplatu vyrovnacieho podielu vzniká uplynutím troch mesiacov po schválení riadnej individuálnej 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 (nebytového priestoru).
5. Ak zanikne nájom bytu bez zániku členstva, vznikne členovi nárok na výplatu vyrovnacieho podielu, zníženého o základný členský vklad, uplynutím troch mesiacov od schválenia riadnej individuálnej účtovnej závierky za rok, v ktorom po zániku nájmu prestal byť užívať a vypratany ho vrátil družstvu.
6. Okrem nároku na výplatu vyrovnacieho podielu nemá bývalý člen alebo jeho dedička, z dôvodu zániku členstva, nárok na akúkoľvek inú časť majetku družstva.
7. Pri výplate vyrovnacieho podielu započíta družstvo svoje splatné pohľadávky voči bývalému členovi.

Čl. 28

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. 27 stanov. Vzájomné nároky si účastníci prevodu alebo výmeny bytu usporiadajú medzi sebou. Spôsob vyrovnania písomne oznámia družstvu do tridsiatich dní.

Čl. 29

Členská evidencia

Družstvo vedie zoznam všetkých svojich členov. Do zoznamu sa zapisuje, okrem mena, priezviska a bydliska fyzickej osoby ako člena, aj výška jeho základného členského vkladu. V zozname sa bez zbytočného odkladu vyznačia všetky zmeny evidovaných skutočností. Predstavenstvo umožní každému, kto preukáže právny záujem, aby do zoznamu nahliadol. Člen družstva má právo do zoznamu nahliadať a žiadať vydanie potvrdenia o svojom členstve a obsahu zápisu v zozname.

Štvrtá časť

Pridelovanie bytov

Čl. 30

Družstvo prideľuje byty (nebytové priestory) svojim členom podľa dĺžky členstva. Pri svojpomocnej výstavbe prihládne družstvo aj na potreby výstavby.

Čl. 31

Dĺžka členstva

1. Pre účely pridelenia bytu členovi započítava sa dĺžka členstva od podania žiadosti o pridelenie bytu, pokiaľ ďalej nie je uvedené inak.
2. Dĺžka členstva člena, ktorému splynuli členstvá, sa pre účely pridelenia bytu 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 pridelenia bytu počíta odo dňa doručenia jeho žiadosti o pridelenie iného bytu.

4. Dĺžka členstva člena, ktorý prevodom časti členských práv a povinností previedol na iného člena toho istého družstva nájom bytu, sa pre iné účely pridelenia bytu počíta odo dňa podania žiadosti o pridelenie iného bytu.

Čl. 32

Pridel'ovanie bytov

1. Voľné (uvoľnené) byty družstvo speňažuje formou dobrovoľnej dražby v súlade s platnými právnymi predpismi. Za uvoľnený byt sa považuje byt, ku ktorému neexistuje platný nájomný vzťah.

a) Voľné (uvoľnené) byty, ktoré sa nevydražia, prideli'uje predseda členom podľa čl. 31 stanov.

2. Predstavenstvo môže prideliť byt inak ako podľa ods. 1 písm. a) tohto článku v prípadoch hodných osobitného zreteľa, najmä z dôvodov dôležitých potrieb bytového družstva. V jednom roku je možné takto prideliť jeden byt.

3. Inak ako podľa ods. 1 písm. a) tohto článku môže ďalej predstavenstvo prideliť byt členovi, ktorého byt, ktorý v družstve užíva, sa stal neobývatelným alebo ak bol člen družstva zbavený práva na pridelenie bytu alebo nájmu družstevného bytu nesprávnym postupom družstva. Predstavenstvo môže na základe návrhu obce prideliť byt inak ako podľa ods. 1 tohto článku aj v prípadoch, keď prideli'ovaný byt bol uvoľnený vyprataním doterajšieho užívateľa do náhradného bytu (ubytovania) poskytnutého obcou.

4. Inak ako podľa ods. 1 písm. a) tohto článku môže predstavenstvo prideliť uvoľnený byt členovi, ktorý v tom istom družstevnom dome už užíva byt nevyhovujúci jeho bytovej potrebe, ak uzavrie člen s družstvom písomnú dohodu, že doteraz užívaný byt uvoľní a vráti družstvu.

5. Inak ako podľa ods. 1 písm. a) tohto článku prideli' predstavenstvo aj uvoľnený byt v prípadoch, keď boli všetci členovia, ktorí si podali žiadosť o pridelenie bytu už uspokojení, prípadne nemajú o pridelenie bytu záujem, a to podľa dĺžky členstva.

6. Predstavenstvo môže v individuálnych prípadoch (okrem prebiehajúcej exekúcie na vypratanie bytu alebo schválenej dobrovoľnej dražby (aukcie bytu) po dôkladnom preskúmaní dôvodov prideliť doposiaľ užívaný byt členovi, ktorému právoplatne zaniklo právo nájmu z dôvodov neplatenia nájomného. Podmienkou pridelenia bytu je predchádzajúca úhrada všetkých dlhov - nájomné s prísl.). Rovnako môže predstavenstvo rozhodnúť aj v prípade vylúčeného bývalého člena, kde je ďalšou podmienkou opätovné prijatie za člena na základe žiadosti podľa článku 5 ods. 4 stanov. K takémuto prideleniu bytu je potrebné predložiť žiadosť, ktorej prílohou bude doklad o zaplatení poplatku vo výške stanovenej zhromaždením delegátov. Nájomná zmluva bude uzatvorená na dobu určitú v trvaní jedného roka. Po uplynutí uvedenej doby, v prípade riadneho plnenia povinností vyplývajúcich z uzatvorenej nájomnej zmluvy (na dobu určitú), bude nová nájomná zmluva uzatvorená na dobu neurčitú. Tento postup je vylúčený, pokiaľ po právoplatnom zániku práva nájmu alebo po právoplatnom vylúčení z členstva v družstve dôjde k rozvodu manželov – spoločných nájomcov a spoločných členov družstva. Obdobne to platí aj v prípade, ak dôjde k právoplatnému zániku nájmu bytu alebo členstva rozvedených spoločných nájomcov a spoločných členov družstva. V tomto prípade družstvo môže rozhodnúť o pridelení bytu len vtedy, ak bývalí manželia, spoloční nájomcovia - členovia predložia družstvu písomnú dohodu o tom, kto z nich má právo žiadať predstavenstvo o individuálne pridelenie bytu. Podpisy na uvedenej dohode musia byť úradne overené.

Čl. 33

1. Pred pridelením bytu predseda písomne vyzve člena na zaplatenie členského podielu podľa článku 16 stanov a pri ďalšom pridelení podľa čl. 17 stanov, a prípadne na uzavretie zmluvy o inom plnení na členský podiel pri svojpomocnej výstavbe. Výzva sa doručuje do vlastných rúk. Lehota na zaplatenie je najmenej pätnásť dní od doručenia výzvy.
2. Pred pridelením iného bytu predseda písomne vyzve člena na zaplatenie členského podielu podľa čl. 16 stanov až po uzavretí písomnej dohody s členom o zániku nájmu k doterajšiemu bytu.
3. Ak nesplatí člen v stanovenej lehote členský podiel podľa ods. 1 tohto článku alebo písomne odmietne pridelenie bytu alebo uzavretie zmluvy o inom plnení na členský podiel pri svojpomocnej výstavbe, orgán družstva mu byt nepridelí.

Čl. 34

Zmena rozhodnutia o pridelení bytu

Predseda môže po dohode s členom do uzavretia nájomnej zmluvy zmeniť svoje právoplatné rozhodnutie o pridelení družstevného bytu. Nové pridelenie sa realizuje podľa čl. 32 ods. 1 stanov.

Čl. 35

Zrušenie rozhodnutia o pridelení bytu

1. Predseda družstva zruší právoplatné rozhodnutie o pridelení bytu v prípade odstúpenia od zmluvy o inom plnení na členský podiel.
2. Predseda môže zrušiť právoplatné rozhodnutie o pridelení bytu v prípadoch, keď:
 - a) člen na výzvu družstva neuhradil v určenej výške a lehote zvýšenie členského podielu podľa čl. 16 ods. 4 stanov,
 - b) člen odmietol uzavrieť bez vážnych dôvodov zmluvu o nájme družstevného bytu (nebytového priestoru).
3. Rozhodnutie o zrušení právoplatného rozhodnutia o pridelení bytu musí byť členovi doručené do vlastných rúk. Proti rozhodnutiu podľa ods. 2 tohto článku sa môže člen odvolať. Odvolanie má odkladný účinok.
4. V prípade zrušenia rozhodnutia podľa ods. 1 tohto článku vzniká členovi nárok na majetkové vyrovnanie podľa čl. 27 stanov.
5. V prípade zrušenia rozhodnutia podľa ods. 2 tohto článku vzniká členovi nárok na vrátenie zálohového členského podielu zníženého o základný členský vklad. Tento nárok vzniká uplynutím dvoch mesiacov po nadobudnutí právoplatnosti rozhodnutia, ktorým bolo zrušené rozhodnutie o pridelení družstevného bytu.

Čl. 36

Prenechanie družstevného bytu (nebytového priestoru) občanovi do nájmu na určitú dobu

Predseda môže zmluvou o nájme družstevného bytu na určitú dobu prenechať družstevný byt (nebytový priestor) občanovi, aj keď nie je členom družstva v prípade, ak ide o byt (nebytový priestor), o ktorý nemá záujem žiadny z členov družstva. Tak isto môže predseda prenechať byt (nebytový priestor) zamestnancovi, ktorý zabezpečuje prevádzku družstevného domu (objektu

s nebytovým priestorom), v ktorom sa byt (nebytový priestor) nachádza. V týchto prípadoch nie je občan alebo zamestnanec povinný splatiť členský podiel bytu alebo nebytového priestoru. Výška nájomného a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu (nebytového priestoru) sa určí v zmluve. Táto výška nesmie byť rovnaká alebo nižšia ako úhrady členov.

Čl. 37

Prenechanie družstevného bytu (nebytového priestoru) právnickej osobe do nájmu na dobu určitú

1. Predstavenstvo môže zmluvou o nájme na dobu určitú prenechať právnickej osobe družstevný byt, o ktorý nemá záujem žiadny z členov družstva alebo družstevný byt, ktorý bol vyňatý z bytového fondu.
2. Predstavenstvo môže zmluvou o nájme na dobu určitú prenechať nebytový priestor, financovaný členským podielom v družstevnom dome alebo objekte s nebytovými priestormi, inej právnickej osobe za predpokladu, že oň nemá záujem žiadny z členov družstva.
3. Výška nájomného za užívanie priestorov uvedených v ods. 1 a 2 tohto článku sa určí v zmluve.

Piata časť

Nájom družstevného bytu (nebytového priestoru)

Čl. 38

Vznik nájmu družstevného bytu (nebytového priestoru)

1. Nájom družstevného bytu (nebytového priestoru) vzniká nájomnou zmluvou, ktorou družstvo (prenajímateľ) prenecháva svojmu členovi (nájomcovi) do užívania družstevný byt (nebytový priestor). Nájom družstevného bytu (nebytového priestoru) sa uzatvára na dobu neurčitú.
2. V prípade, že nájomcovi bola daná výpoveď nájmu bytu podľa ustanovenia § 711 ods. 1 písm. d) Občianskeho zákonníka a počas výpovednej lehoty (troch mesiacov) člen uhradí celý nedoplatok na nájomnom s príslušenstvom predstavenstvo môže výpoveď nájmu bytu odvolať.
3. Členovi vznikne právo na uzavretie nájomnej zmluvy:
 - a) na základe rozhodnutia o pridelení družstevného bytu (nebytového priestoru) vydaného príslušným orgánom družstva,
 - b) prevodom členských práv a povinností podľa čl. 18 stanov alebo prevodom časti členských práv a povinností podľa čl. 19 stanov,
 - c) na základe dohody o výmene bytu
 - d) na základe právoplatného dedičského rozhodnutia.
4. Nájomná zmluva musí obsahovať označenie predmetu a rozsahu užívania, výšku nájomného a spôsob výpočtu za plnenia spojené s užívaním bytu. Môže tiež obsahovať aj opis príslušenstva a opis stavu bytu. Ak sa nájomná zmluva neuzatvorila písomne, vyhotoví sa o jej obsahu zápisnica.

Práva a povinnosti z nájmu bytu

Čl. 39

1. S členom - nájomcom družstevného bytu a s manželmi - spoločnými nájomcami môžu na základe ich práva v byte bývať ich príbuzní v priamom rade, súrodenci, zať, nevesta, ako aj osoby, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti. Počet týchto osôb a zmenu počtu je nájomca povinný bez zbytočného odkladu oznámiť družstvu.
2. Nájomca bytu a osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, majú popri práve užívať byt, aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu. Zároveň majú povinnosti, ktoré ukladá čl. 14 stanov.
3. Nájomca je povinný užívať byt, spoločné priestory a zariadenia domu riadne a požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
4. Nájomcovia sú povinní pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv.

Čl. 40

1. Družstvo je povinné zabezpečiť členovi - nájomcovi družstevného bytu plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užívaním bytu. Je povinné najmä odovzdať mu byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a na plnenia poskytované s užívaním bytu.
2. Všetky opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou hradí nájomca (spoloční nájomcovia).

Čl. 41

Ak člen - nájomca družstevného bytu sa nepostará o včasné vykonanie opráv a obvyklej údržby bytu, družstvo má právo urobiť tak po predchádzajúcom upozornení člena na jeho náklad samo. Člen je povinný k takýmto opravám sprístupniť byt.

Čl. 42

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

Čl. 43

Člen - nájomca družstevného bytu je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu sám alebo tí, ktorí s ním bývajú. Ak sa tak nestane, má družstvo právo, po predchádzajúcom upozornení člena, závady a poškodenia odstrániť a požadovať od neho náhradu. Člen je povinný k týmto opravám sprístupniť byt.

Čl. 44

1. Člen - nájomca družstevného bytu smie vykonávať stavebné úpravy a inú podstatnú zmenu v byte len so súhlasom družstva, a to aj v prípade, keď koná na svoje náklady.

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

Čl. 45

Domový poriadok

Podrobnosti o spôsobe užívania družstevných bytov, spoločných priestorov a zariadení domu, o užívaní služieb, upravuje domový poriadok družstva.

Nájomné a úhrada za plnenia poskytované s užívaním bytu

Čl. 46

1. Člen - nájomca družstevného bytu je povinný platiť nájomné a zálohy za plnenia poskytované s užívaním bytu (ďalej "úhrada za užívanie bytu") na samostatný účet bytového domu v banke.

2. Úhrada za užívanie bytu sa platí mesačne, najneskôr do posledného kalendárneho dňa bežného mesiaca.

Úhrada za užívanie bytu je:

a) Nájomné :

- anuita = splátka úveru s úrokom
- fond prevádzky, údržby a opráv bytového domu
- poisťné
- poplatok za správu bytu a SZBD
- poplatok pri výkone správy treťou osobou

b) Záloha za plnenia poskytované s užívaním bytu:

- za služby
- ďalšie poplatky

3. Rozdiel medzi zálohou podľa ods. 2 písm. b) tohto článku a skutočnými nákladmi družstva vynaloženými na poskytnuté služby v priebehu kalendárneho roka vyúčtuje družstvo s členom v zmysle platných predpisov.

4. Výšku zálohy za plnenia poskytované s užívaním bytu určuje platný právny a cenový predpis.

5. Nedoplatok alebo preplatok plynúci z vyúčtovania je splatný do 15 dní po tom, keď nájomca bytu prevzal alebo odmietol prevziať vyúčtovanie.

6. Ak člen - nájomca družstevného bytu nezaplatí zálohu na nájomné a zálohu na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu v lehote splatnosti podľa ods. 2 tohto článku, je povinný zaplatiť družstvu penále(úrok z omeškania + poplatok z omeškania) 1,145 promile za každý deň omeškania z dlžnej sumy.

7. Vzájomné pohľadávky medzi družstvom a členom - nájomcom družstevného bytu zaniknú ich vzájomným započítaním.

8. Pri prevode a výmene bytu na prípadné nedoplatky z predchádzajúceho obdobia resp. následného vyúčtovania služieb sa stanovuje záloha. Záloha sa určí vnútrodružstevným predpisom, ktorý schváli predstavenstvo družstva.

Čl. 47

Člen - nájomca družstevného bytu má právo na primeranú zľavu z úhrad za užívanie bytu, pokiaľ družstvo, napriek jeho upozorneniu, neodstráni v byte alebo v dome poruchu, ktorá podstatne alebo dlhší čas zhoršuje jeho užívanie. Právo na primeranú zľavu z úhrad za užívanie bytu má člen – nájomca aj vtedy, ak sa neposkytli plnenia spojené s užívaním bytu alebo sa poskytovali chybne, a ak sa v dôsledku toho užívanie bytu zhoršilo.

Čl. 48

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

Spoločný nájom družstevného bytu manželmi

Čl. 49

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

Čl. 50

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

Čl. 51

Právo spoločného nájmu družstevného bytu manželmi zanikne:

- a) rozvodom manželstva v prípade, že nevzniklo spoločné členstvo manželov v družstve,
- b) dohodou rozvedených manželov - spoločných členov družstva, prípadne rozhodnutím súdu o zrušení spoločného nájmu družstevného bytu,
- c) smrťou jedného z manželov,
- d) zánikom nájmu družstevného bytu podľa čl. 55 stanov.

Čl. 52

1. Ak nevzniklo spoločné členstvo manželov v družstve, právo užívať družstevný byt po rozvode manželstva má ten z manželov, ktorý je členom družstva.
2. Ak vzniklo manželom spoločné členstvo v družstve, zostáva členom družstva a právo užívať družstevný byt tomu z rozvedených manželov, ktorý bol určený ich 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 manžel a manželka neboli spoločnými členmi družstva, prechádza členstvo v družstve a nájom družstevného bytu na dediča, ktorému pripadol členský podiel. Ak zomrie manžel a manželka boli spoločnými členmi družstva, zostáva členom družstva a jediným nájomcom družstevného bytu pozostalý manžel. Dedič je povinný túto skutočnosť oznámiť družstvu kvôli evidencii a doložiť ju fotokópiou právoplatného dedičského rozhodnutia, prípadne súdneho rozhodnutia.

Podnájom bytu (časti bytu)

Čl. 53

1. Prenajatý byt alebo jeho časť možno inému prenechať do podnájmu na dobu určenú v zmluve o podnájme alebo bez časového určenia s písomným súhlasom družstva. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za porušenie povinnosti podľa § 711 ods. 1 písm. d) Občianskeho zákonníka. Zmluva o podnájme upravuje podmienky skončenia podnájmu, najmä možnosť dať výpoveď bez uvedenia dôvodov v lehote podľa § 710 ods. 3 Občianskeho zákonníka.
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 dohodnutý na určitú dobu, skončí sa tiež uplynutím tejto doby.
4. Po skončení podnájmu podnájomník nemá právo na náhradný podnájom.

Výmena bytu

Čl. 54

1. Člen - nájomca družstevného bytu môže so súhlasom družstva uzavrieť dohodu o výmene bytu. Dohoda musí mať písomnú formu a musí obsahovať dohodu účastníkov výmeny o prevode členských práv a povinností. Ak dohoda o výmene bytov spĺňa tieto náležitosti, orgán družstva dá k dohode o výmene bytov súhlas. Predseda družstva neudelí súhlas s dohodou o výmene bytov, ak ten na koho majú byť prevedené práva a povinnosti, nespĺňa podmienky vzniku členstva s výnimkou, že už je členom niektorého družstva. Proti zamietavému rozhodnutiu sa môže člen družstva odvolať. Odvolanie má odkladný účinok.
2. Ak člen - nájomca družstevného bytu a nebytového priestoru 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 predsedu, 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.

Čl. 55

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 také závažné okolnosti, že nemožno splnenie dohody od neho spravodlivo požadovať, môže od dohody odstúpiť, musí tak však urobiť bez zbytočného odkladu. Povinnosť na náhradu škody tým nie je dotknutá.

Čl. 56

Zánik nájmu družstevného bytu

1. Nájom družstevného bytu zaniká:

a) zánikom členstva nájomcu družstevného bytu podľa čl. 20 stanov,

b) písomnou dohodou medzi družstvom a členom - nájomcom družstevného bytu dňom určeným v dohode,

c) písomnou výpoveďou nájmu družstevného bytu. Vo výpovedi musí byť uvedená lehota, kedy sa má nájom skončiť. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď,

d) ak bol nájom bytu dohodnutý na určitý čas, zanikne uplynutím tohto času.

Čl. 57

Výpoveď nájmu družstevného bytu družstvom

1. Predstavenstvo družstva môže vypovedať nájom členovi družstva a nájomcovi družstevného bytu z dôvodov uvedených v § 711 ods. 1 písm. c), d), e), g) Občianskeho zákonníka.

2. 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. Na doručovanie písomnej výpovede nájmu bytu sa primerane použije ustanovenie čl. 100 stanov.

3. Ak bola daná výpoveď podľa § 711 ods. 1 písm. d) Občianskeho zákonníka 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 lehotu, ktorá trvá šesť mesiacov.

4. Ak nájomca, ktorý je v hmotnej núdzi z objektívnych dôvodov, pred uplynutím ochrannej lehoty (čl. 57 ods. 3) zaplatí prenajímateľovi dlžné nájomné alebo sa písomne dohodne s prenajímateľom o spôsobe jeho úhrady, rozumie sa tým, že dôvod výpovede nájmu bytu zanikol.

5. Neplatnosť výpovede môže nájomca uplatniť na súde do troch mesiacov odo dňa doručenia výpovede. Účinky výpovede nastanú až po nadobudnutí právoplatnosti rozhodnutia súdu, ktorým sa zamietne návrh na určenie neplatnosti výpovede nájmu bytu.

Čl. 58

Bytové náhrady

1. Bytovými náhradami sú náhradný byt, náhradné ubytovanie a prístrešie.
2. Náhradným bytom je byt, ktorý svojou veľkosťou a vybavením zabezpečuje ľudsky dôstojné bývanie nájomcu a členov jeho domácnosti.
3. 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.
4. Prístreším je prechodné ubytovanie, najmä v spoločnej nocľahárni alebo v iných zariadeniach na to určených, a priestor na uskladnenie bytového zariadenia a ostatných vecí domácej a osobnej potreby.
5. Ak sa nájomný pomer skončil z dôvodu podľa § 711 ods. 1 písm. c) Občianskeho zákonníka, nájomca nemá právo na bytovú náhradu. Ak sa nájomný pomer skončil z dôvodu podľa § 711 ods. 1 písm. c) Občianskeho zákonníka a ide o dôvod hodný osobitného zreteľa, má nájomca právo na prístrešie.
6. Ak sa nájomný pomer skončil z dôvodu podľa § 711 ods. 1 písm. d) Občianskeho zákonníka nájomcovi, ktorý preukáže, že je v hmotnej núdzi z objektívnych dôvodov, nájomca má právo len na náhradné ubytovanie. V iných prípadoch skončenia nájomného pomeru z dôvodu podľa § 711 ods. 1 písm. d) Občianskeho zákonníka nájomca nemá právo na bytovú náhradu; ak ide o dôvod osobitného zreteľa, má nájomca právo na prístrešie.
7. Ak sa nájomný pomer skončil z dôvodov uvedených v ods. 6 tohto článku nájomcovi, ktorý sa stará o maloleté dieťa alebo o 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 aj horšiu kvalitu a menšiu obytnú plochu, ako má byt, ktorý má nájomca vypratať. Náhradný byt mu možno poskytnúť aj mimo obce, v ktorej sa nachádza ním vypratávaný byt. Vzdialenosť náhradného bytu musí však umožniť dennú dochádzku do práce.
8. Ak sa nájomný pomer skončil opätovne z dôvodu podľa § 711 ods. 1 písm. d) Občianskeho zákonníka nájomcovi, ktorý preukáže, že je v hmotnej núdzi z objektívnych dôvodov, poskytne sa nájomcovi namiesto náhradného bytu alebo náhradného ubytovania iba prístrešie.
9. Pri zániku nájmu dohodnutého na určitý čas nemá nájomca právo na bytovú náhradu.
10. Ak zákon neustanovuje inak, 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. Ustanovenia osobitného zákona o zabezpečení bytovej náhrady a prístrešia platia primerane.
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.

Čl. 59

Nájom a podnájom nebytových priestorov

1. O nájme nebytových priestorov financovaných z prostriedkov členov platia primerane ustanovenia o nájme bytov. Ak ide o nájom nebytových priestorov, ktoré sú však určené na výkon povolania len jedného z manželov, právo spoločného nájmu nevznikne.

2. Nájom a podnájom nebytových priestorov postavených bez finančnej účasti členov upravuje osobitný predpis a jeho aplikácia pre miestne podmienky.

Čl. 60

Zabezpečenie riadneho využitia bytov

Družstvo dbá, aby družstevné byty, s ktorými hospodári, boli riadne a účelne využívané len na bytové účely.

Čl. 61

Zlúčenie bytov a rozdelenie bytu

1. Byt nemožno zlúčiť so susedným bytom.
2. Byt nemožno rozdeliť na dva byty.

Čl. 62

Zmluvy alebo dohody uzatvárané členom družstva v zmysle týchto stanov s inými fyzickými osobami (čl. 18, 19, 53, 54 stanov) musia byť s osvedčenou pravosťou podpisov zúčastnených strán. To isté platí aj o podpísaní písomného oznámenia o prevode práv a povinností spojených s členstvom v družstve a písomného súhlasu nadobúdateľa členstva (čl. 18 stanov).

Šiesta časť

Orgány družstva

Čl. 63

Orgány družstva sú:

- a) zhromaždenie delegátov
- b) predstavenstvo
- c) kontrolná komisia
- d) predseda

Čl. 64

Do orgánov družstva môžu byť volení len členovia družstva starší ako 18 rokov. Členmi predstavenstva (s výnimkou predsedu) a kontrolnej komisie nemôžu byť zamestnanci družstva. Tento bod neplatí pre orgány zvolené pred dňom účinnosti týchto stanov.

Čl. 65

1. Orgány družstva môžu rokovať len o záležitostiach, ktoré podľa stanov družstva spadajú do ich pôsobnosti.
2. Kolektívne orgány družstva rozhodujú na základe riadneho zvolania všetkých členov orgánov.

3. Kolektívne orgány družstva sú spôsobilé uznávať sa, len ak je prítomná nadpolovičná väčšina ich členov. Uznesenie je prijaté, ak zaň hlasovala nadpolovičná väčšina prítomných.

Čl. 66

1. Funkčné obdobie orgánov družstva je päť rokov.
2. Členovia orgánov môžu byť opätovne volení.
3. Do predstavenstva sa volí 5 členov a 3 náhradníci a do kontrolnej komisie 3 členov a 1 náhradník.

Čl. 67

1. Členovia orgánov družstva sú povinní vykonávať svoje funkcie svedomito, 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 družstva kontrolná komisia prostredníctvom ňou určeného člena kontrolnej komisie.
3. Tieto nároky družstva sa môžu uplatniť na súde len s predchádzajúcim súhlasom zhromaždenia delegátov. Zhromaždenie delegátov môže schváliť aj pokonávku v tejto veci.

Čl. 68

1. Ak neplní člen orgánu riadne svoju funkciu, môže ho pred uplynutím funkčného obdobia odvolať orgán, ktorý ho zvolil a povolať dňom účinnosti odvolania náhradníka podľa stanoveného poradia.
2. Člen družstva, ktorý je do svojej funkcie zvolený, môže z funkcie odstúpiť, je však povinný oznámiť to orgánu, ktorého je členom. Jeho funkcia sa 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. Ak orgán družstva, ktorý je oprávnený vymenovať alebo zvoliť nového člena orgánu družstva, nezasadne ani do troch mesiacov od doručenia vzdania sa funkcie, je vzdanie sa funkcie účinné od prvého dňa nasledujúceho po uplynutí tejto lehoty.
3. Člen orgánu družstva, ktorý sa nezúčastní troch po sebe idúcich, riadnych rokovaní orgánu družstva, má sa za to, že tento člen z funkcie odstúpil.
4. Namiesto odstupujúceho člena predstavenstva a kontrolnej komisie dňom účinnosti odstúpenia nastupuje náhradník zvolený zhromaždením delegátov podľa určeného poradia.
5. Ustanovenia ods. 2 až 4 tohto článku platia aj v prípade, že členstvo v orgáne zanikne smrťou.
6. Členom orgánov družstva môže byť za výkon funkcie priznaná odmena podľa zásad určených zhromaždením delegátov, prípadne poskytnutá náhrada ušlej mzdy a nákladov spojených s výkonom funkcie.

Čl. 69

1. Funkcie člena predstavenstva a kontrolnej komisie sú navzájom nezlučiteľné.

2. Členovia predstavenstva a kontrolnej komisie družstva a predseda nesmú byť podnikateľmi, ani členmi štatutárnych a dozorných orgánov právnických osôb s obdobným predmetom činnosti, čo je potrebné doložiť čestným vyhlásením.

Čl. 70

1. Pri hlasovaní má každý člen orgánu jeden hlas.
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.

Čl. 71

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

Čl. 72

1. O každom rokovaní orgánu sa vyhotovuje zápisnica, ktorá musí obsahovať:

- a) dátum a miesto rokovania orgánu,
- b) prijatie uznesenia,
- c) výsledky hlasovania.

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

2. Prílohu zápisnice tvorí zoznam účastníkov rokovania orgánu, pozvánka a podklady, ktoré boli priložené k prerokúvaným bodom.
3. Každý člen družstva má právo vyžiadať si zápisnicu ktoréhokoľvek kolektívneho orgánu družstva a jej prílohy k nahliadnutiu.
4. Podrobnosti a postup orgánov pri voľbách a odvolaní, o rokovaní a rozhodovaní a overovaní zápisnice upravuje rokovací a volebný poriadok, ktoré schvaľuje zhromaždenie delegátov.

Zhromaždenie delegátov

Čl. 73

1. Zhromaždenie delegátov je najvyšším orgánom družstva, kde uplatňujú členovia svoje právo riadiť záležitosti družstva a kontrolujú činnosť družstva a jeho orgánov. Zhromaždenie delegátov plní v plnom rozsahu pôsobnosť členskej schôdze družstva.
2. Do výlučnej pôsobnosti zhromaždenia delegátov patrí:

- a) prijímať a meniť stanovy družstva, volebný a rokovací poriadok,
- b) voliť a odvolávať predsedu predstavenstva, členov predstavenstva a kontrolnej komisie,
- c) voliť náhradníkov členov predstavenstva a kontrolnej komisie a stanoviť poradie, podľa ktorého náhradníci nastupujú na miesto odstúpených, resp. odvolaných členov predstavenstva a kontrolnej komisie,
- d) prerokovávať a schvaľovať správy predstavenstva a kontrolnej komisie o činnosti družstva,
- e) rozhodovať o základných otázkach koncepcie rozvoja družstva, schvaľovať zásady hospodárenia, riadnu individuálnu účtovnú závierku a mimoriadnu individuálnu účtovnú závierku a rozhodovať o tom, ako sa naloží so ziskom a uhradí prípadná strata,
- f) schvaľovať štatúty fondov družstva,
- g) rozhodovať o zvýšení alebo znížení zapisovaného základného imania,
- h) rozhodovať o odvolaniach proti uzneseniam predstavenstva,
- i) rozhodovať o splnutí, zlúčení, rozdelení a o inom zrušení družstva alebo zmene právnej formy,
- j) určovať zásady pre stanovenie výšky nájomného za užívanie družstevného bytu (nebytového priestoru),

3. Do pôsobnosti zhromaždenia delegátov patrí aj rozhodovanie týkajúce sa družstva a jeho činnosti, pokiaľ si rozhodovanie o niektorých veciach vyhradil a nie je to v rozpore s právnymi predpismi.

4. Zhromaždenie delegátov môže na návrh člena družstva zmeniť alebo zrušiť právoplatné rozhodnutie predstavenstva alebo predsedu družstva, ktorým boli porušené všeobecné záväzné právne predpisy alebo stanovy družstva, ak od nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia do podania návrhu neuplynuli viac ako dva roky.

Čl. 74

1. Rokovanie zhromaždenia delegátov zvoláva predstavenstvo podľa potreby, najmenej raz ročne.

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, ktorým musí byť mesto, v ktorom je sídlo družstva. Spolu s pozvánkou sa spravidla doručujú aj písomné podkladové materiály.

4. Na rokovanie zhromaždenia delegátov musia byť pozvaní všetci zvolení delegáti. Ak nebudú v bytovom dome vykonané voľby delegáta, na rokovanie zhromaždenia delegátov sa pozve predseda, príp. člen výboru vlastníkov bytového domu, ktorý je zároveň členom družstva. Členovia predstavenstva a kontrolnej komisie sa na zhromaždení delegátov zúčastňujú s hlasom poradným. Zasadnutie zhromaždenia delegátov je neverejné.

5. Pri hlasovaní má každý delegát jeden hlas.

Čl. 75

Ak nie je v stanovenej hodine prítomná nadpolovičná väčšina pozvaných delegátov môže sa náhradné zhromaždenie delegátov konať o ½ hodinu neskôršie. Takto konané zhromaždenie delegátov musí mať nezmenený program rokovania a je schopné uznávať sa, bez ohľadu na prítomnosť nadpolovičnej väčšiny delegátov. Pre prijatie uznesenia je v tomto prípade potrebný súhlas dvoj tretinovej väčšiny prítomných delegátov.

Čl. 76

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

Predstavenstvo

Čl. 77

1. Predstavenstvo je štatutárnym orgánom družstva. 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 zhromaždeniu delegátov. Zhromaždenie delegátov družstva prenáša právomoc schvaľovania návrhu ceny a iných návrhov v konaní o cenovej regulácii na Predstavenstvo družstva.
2. Predstavenstvo plní uznesenia zhromaždenia delegátov, pravidelne mu podáva správy o svojej činnosti a o činnosti družstva, zvoláva a pripravuje jeho rokovanie.
3. Predstavenstvo má 5 členov.
4. Členovia predstavenstva nemôžu byť medzi sebou alebo s členmi kontrolnej komisie manželmi, príbuznými v priamom rade alebo súrodencami.
5. Predstavenstvo volí zo svojich členov podpredsedu.
6. 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.
7. Na rokovaníach predstavenstva sa môžu zúčastniť s hlasom poradným členovia kontrolnej komisie a zástupcovia odborovej organizácie zamestnancov družstva.
8. Predstavenstvo určuje výšku mzdy zamestnancov SBD.

Čl. 78

1. Za predstavenstvo koná navonok predseda a podpredseda družstva alebo iný člen predstavenstva v poradí stanovenom predstavenstvom. Predsedu počas jeho neprítomnosti zastupuje podpredseda. Právne úkony predstavenstva, pre ktoré je predpísaná písomná forma, podpisuje za družstvo predseda (prípadne podpredseda) a ďalší člen predstavenstva.

2. Členovia alebo zamestnanci družstva sú oprávnení robiť menom družstva právne úkony nutné na splnenie uložených pracovných úloh iba v prípade, ak je to stanovené organizačným poriadkom alebo je to v obchodnom styku obvyklé.

3. Predstavenstvo môže splnomocniť zastupovaním družstva aj iné fyzické a právnické osoby.

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

5. 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. Členovia predstavenstva nezodpovedajú za škodu spôsobenú družstvu konaním, ktorým vykonávali uznesenie zhromaždenia delegátov, to neplatí, ak je uznesenie zhromaždenia delegátov v rozpore s právnymi predpismi alebo so stanovami družstva. Členov predstavenstva nezbavuje zodpovednosť, ak ich konanie kontrolná komisia schválila.

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

7. 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. Ustanovenie ods. 4 až 6 tohto článku sa použijú primerane. Nároky veriteľov družstva voči členom predstavenstva nezanikajú, ak sa družstvo vzdá nárokov na náhradu škody alebo s nimi uzatvorí dohodu o urovnaní. Ak je na majetok družstva vyhlásený konkurz, nároky veriteľov družstva voči členom predstavenstva uplatňuje správca konkurznej podstaty.

8. Do výlučnej pôsobnosti predstavenstva patrí určovanie volebných obvodov delegátov, počet delegátov na najbližšie volebné obdobie a podmienky voľby delegátov, pričom platí zásada, že jeden bytový dom má aspoň jedného delegáta.

Čl. 79

1. Rokovania predstavenstva zvoláva a riadi predseda (podpredsa), prípadne poverený člen predstavenstva.

2. Jednotlivé body programu uvádza a zdôvodňuje spravidla ten, kto ich predkladá, pričom súčasne predkladá aj návrh uznesenia.

Kontrolná komisia

Čl. 80

1. Kontrolná komisia je oprávnená kontrolovať všetku činnosť družstva a prerokovávať sťažnosti jeho členov. Zodpovedá sa iba zhromaždeniu delegátov a je nezávislá od ostatných orgánov

družstva. Poverení členovia kontrolnej komisie sú však oprávnení zúčastňovať sa na zasadnutiach všetkých orgánov družstva.

2. Kontrolná komisia sa vyjadruje k riadnej individuálnej účtovnej závierke a mimoriadnej individuálnej účtovnej závierke a k návrhu na rozdelenie zisku alebo úhrady straty družstva. Správy o výsledkoch vykonaných kontrol predkladá kontrolná komisia predstavenstvu a v prípade zistených nedostatkov vyžaduje od neho ich odstránenie.

3. Ak predstavenstvo v určenej lehote neodstráni zistené nedostatky, je kontrolná komisia oprávnená požiadať predstavenstvo o zvolanie mimoriadneho zhromaždenia delegátov do 30 dní od požiadania.

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 predsedovi družstva.

5. Na jednotlivé úkony môže kontrolná komisia poveriť jedného alebo viacerých členov, ktorí v tejto veci majú oprávnenie žiadať informácie v rozsahu oprávnení kontrolnej komisie.

6. Na povinnosti členov kontrolnej komisie a na ich zodpovednosť platia primerane ustanovenia čl. 78 ods. 4, 5, 6, 7 stanov.

Čl. 81

1. Kontrolná komisia má 3 členov.

2. 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 zamestnanci družstva.

3. Kontrolná komisia volí zo svojich členov predsedu, prípadne podpredsedu, o spôsobe voľby rozhoduje komisia.

Čl. 82

1. Kontrolná komisia sa schádza podľa potreby, najmenej jeden raz za tri mesiace.

2. Schôdzu kontrolnej komisie zvoláva jej predseda, prípadne podpredseda alebo poverený člen kontrolnej komisie.

3. Podklady pre rokovanie kontrolnej komisie, najmä správy z vykonaných kontrol a revízií, ako aj návrhy opatrení na odstránenie zistených nedostatkov, pripravujú a kontrolnej komisii predkladajú poverení členovia kontrolnej komisie v určených lehotách, ktorí tiež kontrolnú komisiu informujú o priebehu kontrol a revízií.

Predseda

Čl. 83

1. Predseda je orgánom družstva. Jemu prislúcha:

- a) organizovať a riadiť rokovania a prácu predstavenstva,
- b) rozhodovať o bytových otázkach v rozsahu uvedenom v stanovách,
- c) riadiť a organizovať bežnú činnosť družstva.

Čl. 84

Organizovanie práce predstavenstva

V tejto činnosti predseda:

- a) zvoláva rokovanie predstavenstva a navrhuje program jeho rokovania,
- b) organizuje prípravu a vedie rokovanie 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,
- e) plní ďalšie úlohy podľa organizačného poriadku a iných organizačných noriem družstva.

Čl. 85

Rozhodovanie o bytových otázkach

1. V tejto činnosti predseda:

- a) prideluje členom družstevné byty (nebytové priestory) podľa čl. 32 stanov družstva,
- b) mení podľa čl. 34 stanov a ruší podľa čl. 35 stanov svoje právoplatné rozhodnutie o pridelení družstevného bytu,
- c) uzatvára zmluvy o nájme družstevných bytov podľa čl. 38 stanov,
- d) udeľuje súhlas s dohodou o výmene bytu podľa čl. 54 stanov,
- e) udeľuje súhlas alebo nesúhlas so zmluvou o podnájme družstevného bytu (nebytového priestoru) alebo jeho časti podľa čl. 53 stanov,
- f) uzatvára zmluvy o prenechaní družstevného bytu (nebytového priestoru) občanovi alebo právnickej osobe do nájmu na dobu určitú podľa čl. 36 a 37 stanov,
- g) uzatvára s členom - nájomcom družstevného bytu (nebytového priestoru) dohodu o zániku nájmu podľa čl. 56 ods. 1 písm. b) stanov,
- h) uzatvára s členom dohodu o zániku členstva podľa čl. 21 stanov.

2. O žiadostiach členov podľa ods. 1 písm. d) a e) tohto článku rozhoduje predseda najneskôr do tridsiatich dní od ich podania.

3. O svojej činnosti podľa ods. 1 tohto článku informuje predseda predstavenstvo pravidelnými správami.

Čl. 86

Riadenie bežnej činnosti družstva

1. Predseda riadi činnosť družstva v postavení vedúceho organizácie v zmysle pracovno-právnych a ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov.

2. Pracovný pomer predsedu vzniká v zmysle príslušných ustanovení Zákonníka práce dňom určeným na nástup do funkcie, pokiaľ pred zvolením do funkcie už nebol v pracovnom pomere s družstvom. V prípade odstúpenia a odvolania z funkcie, resp. uplynutím funkčného obdobia, pokiaľ nebude opätovne zvolený do funkcie, jeho pracovný pomer s družstvom nekončí. Pre

skončenie tohto pracovného pomeru platia inak ustanovenia Zákonníka práce o skončení pracovného pomeru dohodnutého pracovnou zmluvou.

Čl. 87

Pomocné komisie

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

Siedma časť

Hospodárenie družstva

Čl. 88

Financovanie činnosti družstva

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

Čl. 89

Hospodárenie družstva

1. Príjmy na úhradu nákladov a výdavkov hospodárenia družstva získava družstvo najmä zo služieb za realizáciu výkonov z príspevkov za správu, zo zápisného a iných poplatkov, prípadne z ďalších zdrojov.
2. Náklady hospodárenia družstva sú náklady, ktoré vznikajú pri správe bytov a nebytových priestorov.
3. Zo zisku hospodárenia družstva hradí družstvo prednostne svoje povinnosti voči štátu. Zvyšný zisk použije družstvo podľa rozhodnutia najvyššieho orgánu na pridelenie do nedeliteľného fondu, prípadne iných fondov.
4. Stratu z hospodárenia družstva hradí družstvo podľa rozhodnutia najvyššieho orgánu:
 - z nedeliteľného fondu
 - rozvrhnutím na členov v rovnakom pomere, pričom sa člen podieľa na tejto strate max. do výšky 16,60 Eur ročne
 - kombináciou vyššie uvedených spôsobov.
5. Pri likvidačnom schodku rozhodne najvyšší orgán družstva o výške uhradzovanej povinnosti členov prevyšujúcej členský vklad.

Čl. 90

Spôsob použitia zisku a úhrada straty

1. Zo zisku hradí družstvo prednostne svoje odvodové a daňové povinnosti.

2. Zostatok zisku použije družstvo podľa rozhodnutia zhromaždenia delegátov.
3. Stratu z hospodárenia družstvo hradí podľa rozhodnutia zhromaždenia delegátov:
 - a) z nedeliteľného fondu,
 - b) rozvrhnutím na členov v rovnakom pomere, max. do výšky 16,60 Eur ročne,
 - c) kombináciou vyššie uvedených spôsobov.

Ôsma časť

Zrušenie a likvidácia družstva

Čl. 91

1. Družstvo sa zrušuje:
 - a) uznesením zhromaždenia delegátov,
 - b) rozhodnutím súdu,
 - c) vyhlásením konkurzu alebo zamietnutím návrhu na vyhlásenie konkurzu pre nedostatok majetku.
2. Rozhodnutie zhromaždenia delegátov o zrušení sa osvedčuje notárskou zápisnicou.
3. Družstvo zaniká výmazom z obchodného registra.

Čl. 92

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

Čl. 93

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

Čl. 94

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 1 660,- Eur (§ 223 ods. 2 Obchodného zákonníka),

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 porušuje ustanovenia o predmete činnosti,

f) založením, splynutím alebo zlúčením družstva bol porušený zákon.

2. Súd môže pred rozhodnutím o zrušení družstva stanoviť lehotu na odstránenie dôvodu, pre ktorý bolo zrušenie navrhnuté.

Čl. 95

Likvidácia družstva

1. Zrušené družstvo vstupuje do likvidácie, likvidátorov menuje zhromaždenie delegátov.

2. Likvidátori sú povinní vypracovať pred rozdelením likvidačného zostatku návrh na jeho rozdelenie, ktorý prerokúva zhromaždenie delegátov. Návrh na rozdelenie musí byť na požiadanie predložený každému členovi družstva.

3. Likvidačný zostatok sa rozdelí postupne tak, že každému členovi sa vyplátí čiastka do výšky jeho základného členského vkladu, prípadne ďalšieho členského vkladu, zvyšok likvidačného zostatku sa rozdelí v pomere, v akom sa podieľajú na hospodárení družstva.

4. Pri likvidácii družstva sa použijú primerane ustanovenia § 70 – 75 Obchodného zákonníka.

Deviata časť

Spoločné ustanovenia

Odvolanie člena proti rozhodnutiu predstavenstva alebo predsedu družstva

Čl. 96

1. V prípadoch uvedených v stanovách sa môže člen proti rozhodnutiu predstavenstva písomne odvolať v lehote pätnástich dní na zhromaždenie delegátov.

2. Odvolaniu podľa ods. 1 tohto článku môže vyhovieť predstavenstvo samo. Svoje rozhodnutie musí členovi oznámiť doručením do vlastných rúk. Ak predstavenstvo odvolaniu samo nevyhovie, musí ho predložiť na rozhodnutie najbližšiemu rokovaniu zhromaždenia delegátov, ak bolo podané najneskôr šesťdesiat dní pred jeho konaním.

3. Rozhodnutie najvyššieho orgánu o odvolaní podľa ods. 1 a 2 tohto článku je konečné a musí byť členovi doručené do vlastných rúk.

Čl. 97

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

2. Odvolaniu podľa ods. 1 tohto článku môže vyhovieť predseda sám. Svoje rozhodnutie musí členovi oznámiť doručením do vlastných rúk.

3. Predstavenstvo rozhoduje o odvolaniach uvedených v ods. 1 tohto článku do šesťdesiatich dní od ich podania. Rozhodnutie predstavenstva je konečné a musí byť doručené členovi do vlastných rúk.

4. Zamietavé rozhodnutie musí obsahovať poučenie 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.

Čl. 98

Podnety členov

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

Čl. 99

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 najvyšší orgán družstva člena doporučeným listom.

Čl. 100

Doručovanie

1. Družstvo doručuje písomnosti svojim členom spravidla poštou alebo iným vhodným spôsobom, a to na adresu, ktorú člen uviedol.

2. Doručenie písomností doporučeným listom alebo do vlastných rúk je nutné iba v prípadoch uvedených v týchto stanovách alebo rokovacom poriadku družstva.

3. Povinnosť družstva doručiť adresátovi písomnosť doporučeným listom je splnená, len čo pošta písomnosť doručí. Ak nebol adresát zastihnutý, hoci sa zdržuje v mieste doručenia, doručí sa inej dospelaj osobe bývajúcej v tom istom byte alebo dome, ak je ochotná zaobstarat' odovzdanie písomnosti. Ak nemožno písomnosť takto doručiť, uloží sa písomnosť na pošte a adresát sa vhodným spôsobom vyzve (vhodenie oznamu do poštovej schránky), aby si písomnosť vyzdvihol. Písomnosť sa považuje za doručенú dňom, keď bola uložená, i keď sa adresát o uložení nedozvedel. Táto povinnosť je splnená aj vtedy, ako náhle je písomnosť doručená členom orgánu družstva alebo zamestnancom družstva a člen jej prevzatie písomne potvrdí.

4. Povinnosť družstva doručiť písomnosť do vlastných rúk je splnená:

a) pri doručovaní písomností členom orgánu družstva alebo zamestnancom družstva ako náhle 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 upovedomení, 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.

Čl. 101

Počítanie času

1. Lehota určená podľa dní začína plynúť dňom, ktorý nasleduje po udalosti, ktorá je rozhodujúca pre jej začiatok. Polovicou mesiaca sa rozumie pätnásť dní.
2. Koniec lehoty určenej podľa týždňov, mesiacov alebo rokov pripadá na deň, ktorý sa pomenovaním alebo číslom zhoduje s dňom, na ktorý pripadá udalosť, od ktorej lehota začína plynúť. Ak nie je taký deň v mesiaci, pripadne 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 pripadne posledný deň lehoty na sobotu, nedeľu alebo sviatok, je posledným dňom lehoty nasledujúci pracovný deň.
5. Lehota na podanie je zachovaná, keď písomnosť bola najneskôr v posledný deň lehoty doručená adresátovi alebo keď bola podaná na pošte najneskôr v tento deň.
6. Predstavenstvo môže zo závažných dôvodov odpustiť zmeškanie lehoty, ak o to člen požiada do pätnástich dní odo dňa, keď pominula príčina zmeškania a ak člen vykonal v tej istej lehote zmeškaný úkon. Zmeškanie lehoty nie je možné odpustiť, ak odo dňa, kedy mal byť úkon vykonaný, uplynul jeden rok.

Čl. 102

Ak družstvo stanoví pracovnú a služobnú cestu členom orgánov družstva, vyplatí im cestovné náhrady na základe predložených dokladov a platných právnych predpisov.

Čl. 103

1. Doteraz platné Stanovy a ich dodatky sa zrušujú dňom nadobudnutia platnosti a účinnosti týchto Stanov.
2. Schválené Stanovy Stavebného bytového družstva Hriňová a ich dodatky nadobúdajú platnosť dňom schválenia Zhromaždením delegátov družstva a účinnosť dňom zápisu do Obchodného registra.

Stanovy boli uznesením Mimoriadneho zhromaždenia delegátov družstva, konaného dňa 20. 11. 2014 upravené v článkoch: čl. 3 ods. 2., (rozšírenie predmetu činnosti) a čl. 77 ods. 3., (zníženie počtu členov predstavenstva).

Stavebné bytové družstvo
HRIŇOVÁ

Školská 1567/27, 962 05 Hriňová
IČO: 00648736, DIČ: 2021830894
IČ DPH: SK 2021330894


Mgr. Erika Marková
predseda SBD Hriňová


Mgr. Miroslav Bahleda
podpredseda SBD Hriňová