

STANOVY

Stavebného bytového družstva Bratislava IV

úplné znenie

so zapracovanými zmenami prijatými na ZD konaného dňa 29.04. a 11.05.1993, 12.05.1994, 18.01.1996, 11.07.1996, 28.05.1998, 25.01.2007, 07.11.2007

I. ČASŤ

Základné ustanovenia

Čl. 1

Družstvo prijalo názov Stavebné bytové družstvo Bratislava IV a má sídlo v Bratislave, Polianky č. 9.

Čl. 2

1. Družstvo je spoločenstvom neuzavretého počtu osôb založeným za účelom obstarávania bytov spoločnou činnosťou a spoločnými prostriedkami, hospodárenia s nimi a podnikania s cieľmi uspokojovania bytových potrieb svojich členov a vykonávať správu a údržbu obytných domov.

2. Družstvo je právnickou osobou, v právnych vzťahoch vystupuje vo svojom mene za porušenie svojich záväzkov zodpovedá celým svojim majetkom.

II. ČASŤ

Činnosť družstva

Čl. 3

1. Činnosť družstva je založená na vlastníctve bytov a bytových domov, rodinných domčekov, objektov s nebytovými priestormi a na správe a prevádzke bytových domov a nebytových priestorov.

2. Predmetom činnosti družstva je predovšetkým organizovanie prípravy a realizácie výstavby, prevádzka bytových objektov a objektov s nebytovými priestormi a zabezpečovanie plnení spojených s užívaním bytu a nebytového priestoru a podnikateľská činnosť. Družstvo vo svojej činnosti najmä:

- a) obstaráva pozemky na výstavbu bytových a nebytových priestorov,
- b) stavia, alebo zabezpečuje výstavbu bytov v družstevných domoch, rodinných domčekov ako aj výstavbu nebytových priestorov, ktoré prideluje do nájmu svojim členom, a vykonáva ďalšiu investičnú činnosť v záujme rozvoja družstva
- c) stavia alebo zabezpečuje výstavbu bytov, rodinných domčekov a nebytových priestorov do vlastníctva alebo nájmu iných subjektov,
- d) vykonáva, alebo zabezpečuje údržbu, opravy, rekonštrukciu, modernizáciu, prístavby a nadstavby bytov a nebytových priestorov,
- e) poskytuje alebo zabezpečuje plnenia poskytované s užívaním bytov a nebytových priestorov,
- f) prenajíma spoločné a nebytové priestory v obytných domoch fyzickým a právnickým osobám v súlade so zákonom 182/1993 Z.z.,
- g) vykonáva správu bytov a nebytových priestorov vlastníkov (členov, nečlenov a spoločenstiev vlastníkov bytov)
- h) vykonáva inú hospodársku činnosť, podľa rozhodnutia zhromaždenia delegátov

III. ČASŤ

Členstvo v družstve

Čl. 4

Členom družstva môže byť fyzická osoba s trvalým pobytom na území Slovenskej republiky i právnická osoba so sídlom na území Slovenskej republiky.

Čl. 5

Vznik členstva

1. Za člena družstva môže byť prijatý plnoletý občan. Neplnoletý občan sa môže stať členom družstva iba z dôvodu dedenia a v prípade prevodu členských práv a povinností po predchádzajúcom súhlase súdu s úkonom v prospech maloletého.

2. Predstavenstvo rozhoduje o prijatí občana za člena na základe jeho písomnej prihlášky. Členstvo vzniká dňom, kedy občan na základe rozhodnutia predstavenstva zaplatil na účet družstva základný členský vklad vo výške 3.000,- Sk (ZČV) a zápisné vo výške 500,- Sk.

3. Členstvo právnickej osoby vzniká na základe zmluvy o členstve právnickej osoby v družstve po predchádzajúcom rozhodnutí predstavenstva, dňom, kedy právnická osoba zaplatila na účet družstva základný členský vklad vo výške najmenej 1 milión Sk a zápisné vo výške 150.000,- Sk. V prípade, že základný členský vklad je poskytnutý vo forme nepeňažného plnenia, členstvo vzniká dňom uvedeným v zmluve o členstve právnickej osoby v družstve, súčasťou ktorej je ocenenie tohto vkladu na základe znaleckého posudku.

4. Predstavenstvo je povinné rozhodnúť o prijatí občana za člena družstva do 30 dní odo dňa doručenia jeho prihlášky.

Čl. 6

Prechod a prevod členstva

1. Smrťou člena prechádza jeho členstvo v družstve na dediča členských práv a povinností.

2. Členstvo právnickej osoby v družstve zaniká jej vstupom do likvidácie alebo vyhlásenia konkurzu, prípadne jej zánikom. Ak má právnická osoba nástupcu, vstupuje nástupca so všetkých jej doterajších členských práv a povinností.

3. 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.5 ods.1, spôsobom určeným zákonom (-§230 Obchodného zákonníka) alebo na právnickú osobu po splnení podmienok uvedených v čl.5 ods.3. Prevodom členských práv a povinností prechádzajú na nadobúdajúceho aj práva a povinnosti z vyúčtovania zálohových platieb, pokiaľ nie je dohodnuté inak.

4. Členstvo v družstve prechádza aj dňom vzniku nájmu družstevného bytu na základe dohody o výmene družstevného bytu, ktorá podlieha schváleniu predstavenstva.

Spoločné členstvo manželov

Čl. 7

1. Ak v priebehu trvania manželstva vznikne len jednému z manželov právo na uzavretie zmluvy o nájme družstevného bytu, vznikne so spoločným nájmom bytu manželmi aj spoločné členstvo manželov v družstve, z tohto členstva sú obidvaja manželia oprávnení a povinní spoločne a nerozdielne. Manželia majú pri spoločnom členstve pri hlasovaní jeden hlas.

2. Ustanovenie odseku 1 neplatí, ak manželia spolu trvale nežijú.

Čl. 8

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

2. Právo účasti, hlasovanie a pasívne volebné právo na členských schôdzach samospráv manželov – spoločných členov majúcich v tom istom družstve súčasne členstvo individuálne, je upravené v čl.85.

Splynutie, premena a rozdelenie členstva

Čl. 9

Splynutie členstva

1. Ak člen získa v tom istom družstve ďalšie členstvo z dôvodu dedenia, prevodom členských práv a povinností, zlúčenia družstiev a prevod časti majetku, družstvo ho vyzve, aby vykonal dispozíciu s členstvom.

Ak člen nevykoná dispozíciu do troch mesiacov od výzvy družstva, splynie takto získané členstvo s členstvom pôvodným v členstvo jediné s dĺžkou členstva najstaršieho z nich.

2. Pri splynutí členstva podľa dos.1 členské práva a povinnosti zostávajú členovi zachované.

Čl. 10

Premena členstva

1. Členstvo poručiťľa sa v prípade uvedenom v čl.23, ods. 2 mení na individuálne členstvá každého z dedičov jednotlivých členských podielov poručiťľa.

2. Individuálne členstvo jedného z manželov, spoločných nájomcov družstevného bytu (nebytových priestorov) sa výmenou družstevného bytu (nebytového priestoru) mení na spoločné členstvo manželov.

3. Individuálne členstvo jedného z manželov, spoločných nájomcov družstevného bytu (nebytových priestorov) sa jeho prevodom na druhého manžela mení na spoločné členstvo manželov.

Čl. 11

Rozdelenie členstva

K rozdeleniu členstva dochádza v prípade rozdelenia družstva alebo prevodu časti jeho majetku, ak členovi alebo spoločným členom zostane aj v dôsledku rozdelenia družstva alebo prevodu časti jeho majetku v družstvách majetková účasť na výstavbe bytu (bytov) alebo nebytového priestoru.

Členské práva a povinnosti

Čl. 12

Člen družstva má právo najmä:

a) zúčastňovať sa osobne alebo prostredníctvom svojho zákonného zástupcu na rokovaní a rozhodovaní členskej schôdze samosprávy a prostredníctvom zvolených delegátov na rokovaní a rozhodovaní zhromaždenia delegátov,

b) byť volený do orgánov družstva, ak má spôsobilosť na právne úkony,

c) zúčastňovať sa na družstevnej činnosti a požívať výhody, ktoré družstvo poskytuje svojim členom,

d) predkladať návrhy na zlepšenie činnosti družstva, obracať sa s podnetmi, pripomienkami alebo sťažnosťami týkajúcimi sa činnosti družstva na orgány družstva a byť o nich vybavení informovaný,

e) na pridelenie konkrétne určeného bytu, nebytového priestoru, ak na výzvu družstva zaplatí členský podiel vo výške určenej predstavenstvom a v lehote určenej stanovami,

f) 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 časti a na základe dohody o výmene bytu,

g) na ročné vyúčtovanie zaplatených záloh nájomného a záloh za plnenia poskytované s užívaním bytu a na vysporiadanie podľa zásad schválených zhromaždením delegátov.

Čl. 13

1. Člen družstva je povinný najmä:

- a) dodržiavať stanovy a plniť uznesenia orgánov družstva,
 - b) uhradiť zálohový členský podiel a prípadný doplatok členského podielu vo výške a v lehote stanovenej predstavenstvom,
 - c) platiť nájomné a úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu alebo zálohy na ne,
 - d) hradiť príspevky na činnosť družstva ako aj na úkony vo výške určenej predstavenstvom.
 - e) chrániť družstevný majetok, dodržiavať dobré mravy v dome, predpisy o požiarnej ochrane a riadne užívať a udržiavať spoločné priestory a zariadenia domu a riadne používať plnenia poskytované s užívaním bytu (nebytového priestoru),
 - f) riadne užívať a udržiavať byt (nebytový priestor), hradiť všetky drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou bytu,
 - g) uhradiť družstvu ujmu, ktorá vznikne oneskoreným prevzatím bytu, na prevzatie ktorého bol družstvom riadne vyzvaný,
 - h) do 30 dní oznámiť družstvu všetky zmeny podstatné pre vedenie členskej a bytovej evidencie a rozúčtovanie plnení poskytovaných s užívaním bytu (nebytového priestoru) týkajúce sa člena a príslušníkov jeho domácnosti,
 - i) umožňovať povereným zástupcom družstva po predchádzajúcom oznámení zistenie technického stavu bytu (nebytového priestoru),
 - j) prispievať na úhradu schodku objektu a podieľať sa na úhrade straty družstva (podľa čl.99 a čl.67 ods.2 písm.e),
 - k) pri odovzdaní bytu družstvu tento odovzdať v technicky spôsobilom stave, primeranom opotrebovaniu bytu. Ak sa tak nestane, družstvo odstráni zistené závady na náklady odovzdávajúceho člena.
2. Člen – nájomník nesmie vykonávať stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny bez súhlasu predstavenstva, a to ani na svoj náklad.

Čl. 14

Členovia, ktorí nadobudli vlastníctvo k bytu v zmysle Zák.č.42/92 Zb. a zákona 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov majú rovnaké práva a povinnosti s výnimkou tých práv a povinností, ktoré sú bezprostredne viazané s nájmom družstevného bytu (nebytového priestoru) a s pridelením družstevného bytu podľa dĺžky trvania členstva.

Čl. 15

Majetková účasť člena v družstve

1. Majetkovú účasť člena v družstva tvorí základný členský vklad** § 223 ods.3 Obch. zák. a ďalší členský vklad*** § 223 ods.4 Obch. zák.* a ďalšia majetková účasť.
2. Základný členský vklad je pre všetkých členov – fyzické osoby rovnaký a je 3.000,- Sk pre právnické osoby v zmysle čl.5 ods.3 najmenej 1 milión Sk. Počas trvania členstva nemôže majetková účasť člena v družstve klesnúť pod hodnotu základného členského vkladu.
3. Ďalší členský vklad je majetková účasť člena na výstavbe družstevného bytu (nebytového priestoru), ktorá predstavuje zálohový členský podiel a prípadný doplatok členského podielu, zvýšená o členstvom splatený investičný úver (priznaný podľa predchádzajúcich stanov).
4. Ďalšia majetková účasť člena družstva pozostáva z peňažného alebo nepeňažného vkladu člena, ktorých sa podieľa na podnikaní družstva. Z ďalšej majetkovej účasti vzniká členovi nárok na podiel zo zisku vo výške stanovenej v osobitnej zmluve uzavretej medzi družstvom a členom. V prípade straty, ktorá družstvu vznikne v súvislosti s podnikateľskou činnosťou sa člen na tejto strate podieľa pomerne podľa výšky ďalšej majetkovej účasti.

Členský podiel

Čl. 16

1. Členský podiel je tá časť majetkovej účasti člena, ktorou sa podieľa na družstevnej výstavbe. Členský podiel je jedným zo zdrojov majetku družstva.
2. Zostatkovou hodnotou členského podielu užívaného bytu sa rozumie členský podiel znížený úmerne k opotrebovaniu stavby podľa plánovanej doby jej životnosti.
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 predstavenstvom. Táto časť ďalšieho členského vkladu predstavuje peňažné plnenie vo výške pripadajúcej na družstevný byt (nebytový priestor), ktorý má byť členovi pridelený.
5. Ak je nevyhnutné zvýšiť zálohu na členský podiel na pokrytie nákladov výstavby, je člen povinný doplatok uhradiť vo výške a lehote stanovenej predstavenstvom.
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 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.
8. Doklad o rozdelení nákladov a zdrojov financovania objektu na jednotlivé byty a miestnosti neslúžiace na bývanie zašle družstvo na vedomie aj výboru samosprávy, ktorý je povinný informovať svojich členov samosprávy.
9. Členský podiel sa zhodnocuje o členom splatenú časť úboru úveru poskytnutého peňažným ústavom na výstavbu bytu.

Čl. 17

Pri ďalšom pridelení družstevného bytu (miestnosti neslúžiacej na bývanie) určí predstavenstvo výšku členského podielu nasledujúceho nájomcu družstevného bytu čiastkou zodpovedajúcou hodnote členského podielu podľa rozvrhnutia nákladov a zdrojov financovania bytového domu na jednotlivé byty, zvýšenú o čiastku do tej doby splatnej hodnoty investičného úveru všetkými predchádzajúcimi nájomcami.

Čl. 18

Prevod práv a povinností spojených s členstvom v družstve

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

Čl. 19

Prevod časti práv a povinností spojených s členstvom

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

a) ak člen – nájomca družstevného bytu (nebytového priestoru) z dôvodu delenia, prevodu práv a povinností spojených s členstvom, zlúčenia družstiev, alebo prevodu časti majetku družstva získal právo na pridelenie iného bytu (nebytového priestoru) v družstve, alebo na nájom bytu a jeho členstvá už splynuli podľa čl.9 ods.1,

b) ak člen - nájomca družstevného bytu získal právo na pridelenie iného bytu v družstve zaplatením členského podielu,

c) ak člen - nájomca družstevného bytu a nebytového priestoru prevádza časť práv a povinností spojených s členstvom v družstve týkajúce 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.

Zánik členstva

Čl. 20

Členstvo v družstve zaniká:

a) dohodou,

b) vystúpením,

c) smrťou člena, pokiaľ jeho členstvo neprejde na dediča,

d) vylúčením,

e) zánikom družstva likvidáciou.

f) vyhlásením konkurzu na majetok člena, zamietnutím návrhu na vyhlásenie konkurzu pre nedostatok majetku, právoplatným nariadením výkonu rozhodnutia postihnutím členských práv a povinností, vydaním exekučného príkazu k postihnutiu členských práv a povinností po nadobudnutí právneho účinku rozhodnutia o nariadení exekúcie

g) iným spôsobom stanoveným zákonom

Čl. 21

Dohoda

1. Ak sa družstvo a člen dohodnú na zániku členstva, členstvo zaniká dohodnutým dňom.

2. Dohodu o zániku uzatvárajú družstvo a člen písomne. Jedno vyhotovenie dohody o skočení členstva vydá družstvo členovi.

Čl. 22

Vystúpenie

1. Člen môže z družstva vystúpiť. Členstvo zaniká uplynutím dvoch mesiacov. Táto lehota začína prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomného oznámenia člena o vystúpení z družstva s jeho overeným podpisom.

2. Člen, ktorý nesúhlasí s prevodom svojich členských práv a povinností na právneho nástupcu družstva, môže z družstva vystúpiť ku dňu, kedy má k tomuto prevodu dôjsť, ak to oznámi predstavenstvu do jedného týždňa po uznesení najvyššieho orgánu družstva. Členovi, ktorý z družstva vystúpil, je povinný vyrovnací podiel uhradiť právny nástupca družstva do jedného mesiaca odo dňa, kedy na neho prešlo imanie družstva.

3. Oznámenie o vystúpení môže člen odvolať len písomne a so súhlasom družstva.

Čl. 23

Smrť člena

1. Ak zomrie člen a nejde o spoločné dedičstvo 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 poručiteľovo členstvo premení dňom jeho smrti na dve alebo viac individuálnych členstiev jednotlivých dedičov.

Čl. 24

Vylúčenie

1. Predstavenstvo môže rozhodnúť o vylúčení člena:

a) ak 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, jeho majetku alebo členom družstva.

c) ak použil majetok družstva na svoje podnikanie bez súhlasu predstavenstva

d) ak neužíva nájomca družstevný byt bez vážnych dôvodov a nie je družstvu známa adresa pobytu nájomcu minimálne jeden rok

e) ak ako člen orgánu družstva poruší zákaz konkurencie, alebo ako člen družstva vykonáva činnosť štatutárneho orgánu, alebo člena KK, alebo vykonáva činnosť v postavení vedúceho pracovníka spoločnosti, ktorá sa zaoberá tou istou alebo obdobnou činnosťou ako družstvo, alebo aktívne vytvára opatrenia ku škode družstva, poškodzuje dobré meno družstva, alebo družstvo ekonomicky poškodil

2. V rozhodnutí o vylúčení člena z družstva musí byť uvedený dôvod podľa ods.1, ktorý sa nemôže dodatočne meniť. Členstvo zaniká márnym uplynutím 15-dňovej lehoty na odvolanie.

3. Ak člen nesúhlasí s rozhodnutím predstavenstva o vylúčení, môže do 15 dní od doručenia písomného rozhodnutia podať odvolanie na zhromaždenie delegátov. V tomto prípade zaniká členstvo dňom doručenia rozhodnutia zhromaždenia delegátov o vylúčení.

Čl. 25

Likvidácia družstva

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

Čl. 26

Zánik spoločného členstva manželov

1. Spoločné členstvo manželov v družstve zaniká:

a) smrťou jedného z manželov,

b) dohodou rozvedených manželov,

c) rozhodnutím súdu o zrušení práva spoločného nájmu bytu (nebytového priestoru) rozvedených manželov.

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 nájomcom 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 právoplatnosti rozhodnutia súdu. To isté platí, ak sa tak dohodnú alebo rozhodne súd pri užívaní dvoch bytov.

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

Čl. 27

Majetkové vypořádanie

1. U nebývajúceho člena, ktorý nemal prevedený byt do vlastníctva sa vyrovnací podiel rovná výplata ZČV, resp. zloženého zálohového členského podielu. Po zániku členstva nájomcu družstevného bytu (nebytového priestoru) sa vyrovnací podiel rovná výplata členského podielu zhodnoteného o členom splatenú časť úboru úveru.

2. V prípade ďalšej majetkovej účasti člena sa majetkové vypořádanie vykoná spôsobom určeným v osobitnej zmluve v zmysle čl.15 ods.4.

3. Nárok na výplatu vyrovnacieho podielu je splatný uplynutím troch mesiacov po schválení ročnej účtovnej uzávierky za rok, v ktorom členstvo zaniklo. Ak to hospodárska situácia dovoľuje, družstvo môže uspokojiť tento nárok, alebo jeho časť aj skôr.

4. Výplata vyrovnacieho podielu je viazaná na uvoľnenie družstevného bytu (nebytového priestoru). Výplata hodnoty splatenej časti úboru úveru je ďalej viazaná na splatenie členského podielu podľa čl.17.

5. Pri výplata vyrovnacieho podielu započíta družstvo svoje ročné pohľadávka voči bývalému členovi.

6. Zánikom členstva podľa čl.23 vzniká bývalému manželovi (spoločným členom) alebo jeho dedičom nárok na vyrovnací podiel.

7. Pri zániku členstva člena – vlastníka vzniká tomuto členovi nárok na vyrovnací podiel, len ak pri prevode bytu do jeho vlastníctva zaplatil družstvu základný členský vklad. V takomto prípade sa jeho vyrovnací podiel rovná výplata základného členského vkladu.

8. Ak zanikne nájom bytu bez zániku členstva, vznikne členovi nárok na výplatu vyrovnacieho podielu rovnajúceho sa výplata členského podielu zhodnoteného o členom splatenú časť úboru úveru zníženého o základný členský vklad. Výplata takto zníženého vyrovnacieho podielu je splatná uplynutím troch mesiacov od schválenia účtovnej závierky za rok, v ktorom po zániku nájmu prestal byť užívať a vypratany ho vrátil družstvu.

Členská evidencia

Čl. 28

Družstvo vedie zoznam všetkých svojich členov. Do zoznamu sa zapisuje okrem mena, dátum narodenia a bydlisko fyzickej osoby (názov, sídlo a IČO právnickej 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 potvrdenie o svojom členstve a obsahu zápisu v zozname. Družstvo zabezpečuje ochranu osobných údajov členov v zmysle platnej legislatívy.

IV. ČASŤ

Pridelovanie bytov

Čl. 29

1. Družstvo prideluje byty (nebytové priestory) svojim členom s prihliadnutím na dĺžku členstva a to na základe uznesenia predstavenstva.

2. Predstavenstvo písomne vyzve člena na zaplatenie členského podielu, pričom lehotu na zaplatenie určí na 15 dní odo dňa doručenia výzvy.
3. Ak nezaplatí člen členský podiel v stanovenej lehote, alebo písomne odmietne pridelenie bytu, predstavenstvo mu byt nepridelí.
4. Ak družstvu hrozí majetková ujma v súvislosti s realizáciou výstavby, alebo pozastavenie výstavby objektov, môže predstavenstvo v odôvodnených prípadoch po splnení podmienok určených predchádzajúcimi odsekmi 1,2,3 vyzvať člena družstva na zaplatenie členského podielu bez ohľadu na dĺžku trvania jeho členstva.
5. Predstavenstvo môže členovi (neplatičovi úhrad za užívanie bytu), ktorému bol vypovedaný nájom bytu so súhlasom súdu, s tým že je povinný vypratať byt po pridelení náhradného bytu, prideliť byt menšej výmery ako doterajší.
6. Predstavenstvo môže byt po neplatičovi, ktorému bol zrušený nájom alebo členstvo predať na dobrovoľnej dražbe. Finančný výťažok získaný z dobrovoľnej dražby bytu sa musí predovšetkým použiť na úhradu dlžôb voči domu, na rekonštrukciu NbP a na úhradu nákladov spojených s vymáhaním pohľadávok

Čl. 30

Dĺžka členstva

1. Pre účely pridelovania bytov sa členovi započítava dĺžka členstva od jeho vzniku, pokiaľ v stanovách nie je uvedené inak.
2. Dĺžka členstva člena, ktorému splynuli členstvá, sa pre účely pridelovania bytov započítava z tohto členstva, v rámci ktorého doteraz nebola uspokojená jeho bytová potreba.
3. Dĺžka členstva člena, ktorý je užívateľom bytu a v družstve žiada o pridelenie miestnosti neslúžiacej na bývanie sa započítava odo dňa vzniku členstva.
4. Dĺžka členstva člena, ktorý je užívateľom neslúžiacej na bývanie a v družstve žiada o pridelenie bytu sa započítava odo dňa vzniku členstva.

Čl. 31

Zmena rozhodnutia o pridelení bytu

Predstavenstvo môže po dohode s členom do uzavretia nájomnej zmluvy zmeniť svoje právoplatné rozhodnutie o pridelení družstevného bytu. Nové rozhodnutie sa považuje za realizáciu pôvodného pridelenia bytu.

Čl. 32

Zrušenie rozhodnutia o pridelení bytu

1. Predstavenstvo 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 č.16 ods.5,
 - b) člen odmietol uzavrieť bez vážnych dôvodov zmluvu o nájme družstevného bytu (nebytového priestoru),
2. Rozhodnutie o zrušení právoplatného rozhodnutia o pridelení bytu musí byť členovi doručené do vlastných rúk. Proti rozhodnutiu podľa ods.1 sa môže člen odvolať. Odvolanie má odkladný účinok.
3. V prípade zrušenie rozhodnutia podľa ods.1 vzniká členovi nárok na vrátenie zálohového členského podielu. Tento nárok vzniká uplynutím dvoch mesiacov po nadobudnutí právoplatnosti rozhodnutia, ktorým bolo zrušené rozhodnutie o pridelení družstevného bytu.

V. ČASŤ

Nájom družstevného bytu (nebytového priestoru)

Vznik nájmu družstevného bytu (nebytového priestoru)

Čl. 33

1. Nájom družstevného bytu (nebytového priestoru) vzniká nájomnou zmluvou, ktorou družstvo (prenajímateľ) prenecháva svojmu členovi (nájomcovi) do užívania družstevný byt (nebytový priestor).
2. Členovi vznikne právo na uzavretie nájomnej zmluvy:
 - a) na základe rozhodnutia predstavenstva o pridelení družstevného bytu (nebytového priestoru),
 - b) prevodom členských práv a povinností podľa čl.18 alebo prevodom časti členských práv a povinností podľa čl.19,
 - c) na základe dohody o výmene bytu.
3. Nájomná zmluva musí obsahovať označenie predmetu a rozsah užívania, výšku nájomného a výšku úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu. Nájomná zmluva musí byť uzavretá písomne.

Práva a povinnosti z nájmu bytu

Čl. 34

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

Čl. 35

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

Čl. 36

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

Čl. 37

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

Člen – nájomca družstevného bytu je povinný bez zbytočného odkladu sprístupniť byt a nebytový priestor povereným pracovníkom družstva k vykonaniu technickej obhliadky a následnému odstráneniu závad zariadení bytu a nebytového priestoru v prípadoch, ak si to údržba objektu vyžaduje alebo sú tieto nutné v záujme obyvateľov objektu, najmä v prípadoch porúch na spoločných stupačkách v inštaláčnych jadrách a ich prípojkách.

Ak člen – nájomca odmietne sprístupniť byt alebo spoločný priestor, je povinný nahradiť škody spôsobené týmto konaním.

Čl. 38

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

Čl. 39

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 povinný ich vykonanie umožniť, inak zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti.

Nájomné a úhrada za plnenie poskytované s užívaním bytu

Čl. 40

1. Nájomca družstevného bytu je povinný platiť nájomné vo výške skutočných nákladov vynaložených družstvom na jeho prevádzku a správu.
2. Súčasťou nájomného je tiež čiastka určená na dotáciu rezervy na opravy a údržbu bytového fondu (ROUBF). Jeho výšku určí predstavenstvo v súlade s platnými predpismi predstavenstva.
3. Záloha na nájomné sa platí mesačne, najneskôr do pätnásteho dňa bežného mesiaca. Rozdiel medzi zálohou a skutočnými nákladmi vynaloženými družstvom na prevádzku a správu bytu za kalendárny rok vyúčtuje družstvo s členom najneskôr do 30. júna nasledujúceho roka. Rozdiel medzi dotáciou a čerpaním ROUBF sa do vyúčtovania nezahrňuje.
4. Záloha na úhradu za plnenia poskytované s 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 s členom najneskôr do 30. 6. nasledujúceho kalendárneho roka.
5. Vyúčtovaním zistený preplatok podľa ods.3 a 4 uhradí družstvo členovi najneskôr do šesťdesiatich dní po vyúčtovaní. V tej istej lehote je člen povinný uhradiť družstvu vyúčtovaním zistený nedoplatok.
6. Spolu so zálohou na nájomné a zálohou na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu hradí člen na jeho byt pripadajúcu čiastku úmoru a úroku úveru poskytnutého družstvu peňažným ústavom na výstavbu.
7. Ak nájomca družstevného 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 od 1. dňa nasledujúceho mesiaca vo výške 0,1 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania až do zaplatenia.

Čl. 41

1. Nájomca bytu má právo na primeranú zľavu z nájomného, pokiaľ 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 neposkytovali plnenia spojené s užívaním bytu alebo sa poskytovali chybné, a ak v dôsledku užívanie bytu sa zhoršilo.

2. Rovnaké právo má nájomca družstevného bytu, ak sa stavebnými úpravami v dome podstatne alebo po dlhší čas zhoršia podmienky užívania bytu alebo domu.

3. Nájomca družstevného bytu má právo na primeranú zľavu z úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu, pokiaľ ich družstvo riadne a včas neposkytuje.

Čl. 42

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

Spoločný nájom družstevného bytu manželmi

Čl. 43

1. Ak v priebehu trvania manželstva vznikne len jednému z manželov právo na uzavretie zmluvy o nájme družstevného bytu, vznikne so spoločným nájmom bytu manželmi aj spoločné členstvo manželov v družstve, z tohto členstva sú obidvaja manželia oprávnení a povinní spoločne a nerozdielne.

2. Ak sa niektorý z manželov stal nájomcom bytu pred uzavretím manželstva, uzavretím manželstva vznikne obidvom manželom spoločný nájom bytu.

Čl. 44

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. 45

1. Právo spoločného nájmu družstevného bytu 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. 50.

2. V prípadoch hodných osobitného zreteľa môže súd na návrh spoločného nájomcu právo spoločného nájmu zrušiť, ak vznikne ním nezavinený stav, ktorý bráni spoločnému nájmu bytu spoločnými nájomcami. Súčasne určí, ktorý zo spoločných nájomcov alebo ktorí z nich budú byt ďalej užívať.

Čl. 46

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 k 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 manželia neboli spoločnými členmi družstva, prechádza členstvo v družstve a nájom družstevného bytu na dediča, ktorému pripadol členský podiel. Ak zomrie manžel a manželia boli spoločnými členmi družstva, zostáva členom družstva a jediným nájomcom družstevného bytu pozostalý manžel.

Podnájom bytu (časti bytu)

Čl. 47

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

Výmena bytu

Čl. 48

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.
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, družstvo 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 družstva, ktorým bol udelený súhlas s dohodou. Ak ide o výmenu bytov v rôznych družstvách alebo o výmenu bytu družstevného za nedružstevný, nadobúda dohoda účinnosť dňom, keď nadobudne právoplatnosť rozhodnutie posledného orgánu príslušného na udelenie súhlasu.

Čl. 49

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 však tak urobiť bez zbytočného odkladu. Povinnosť na náhradu škody tým nie je dotknutá.

Čl. 50

Zánik nájmu družstevného bytu

1. Nájom družstevného bytu zaniká:
 - a) zánikom členstva nájomcu družstevného bytu podľa čl.20,
 - 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, a to najmenej tri mesiace tak, aby skočila ku koncu kalendárneho mesiaca, ak lehota nie je uvedená, skončí sa nájom bytu posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom výpoveď došla k druhému účastníkovi.
2. Predstavenstvo družstva môže vypovedať nájom členovi družstva – nájomcovi podľa ustanovenia § 711 ods.1, písmeno c), d), e), g) Občianskeho zákonníka.

Čl. 51

Bytové náhrady

1. Bytovými náhradami sú náhradný byt, náhradné ubytovanie a prístrešie v zmysle §712 Občianskeho zákonníka a jeho novelizácií.
2. Družstvo bytové náhrady poskytne v zmysle §712a Občianskeho zákonníka a jeho novelizácií.

Čl. 52

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.

Čl. 53

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, prípadne že užíva dva byty, vyzve člena – nájomcu družstevného bytu, aby byt riadne užíval alebo vykonal takú dispozíciu s bytom, ktorá je podľa stanov prístupná alebo byt odovzdal družstvu. V prípade, že člen výzve nevyhovel, družstvo požiadá súd o privolenie vypovedať nájom družstevného bytu (spoločný nájom bytu manželov).

Čl. 54

Zlúčenie a rozdelenie bytov

1. Byt možno zlúčiť so susedným bytom len so súhlasom predstavenstva družstva.
2. Byt možno rozdeliť na dva byty len so súhlasom predstavenstva družstva.
3. Súhlas predstavenstva družstva so zlúčením alebo rozdelením bytu nenahrádza povolenie stavebného úradu, ktoré je potrebné podľa osobitný predpisov.
4. V súvislosti so zlúčením alebo rozdelením bytu predstavenstvo družstva súčasne prerozdeli náklady a zdroje financovania zlúčených alebo rozdelených bytov a určí výšku členských podielov a zostatok nesplateného investičného úveru pripadajúcich na príslušné byty.

Čl. 55

Použitie bytu na iné účely ako na bývanie

1. Byt alebo jeho časť môže člen – nájomca družstevného bytu alebo členovia jeho domácnosti dočasne používať na iné účely ako na bývanie len so súhlasom predsedu družstva.
2. O trvalom použití bytu na iné účely ako na bývanie rozhoduje predstavenstvo. Trvalé použitie bytu na iné účely ako na bývanie upravuje osobitný predpis.

Čl. 56

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

VI. ČASŤ

Orgány družstva

Čl. 57

Orgány družstva sú:

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

Čl. 58

Do orgánov družstva môžu byť volení len členovia družstva starší ako 18 rokov.

Čl. 59

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

Čl. 60

Funkčné obdobie volených orgánov družstva je päť rokov.

Čl. 61

1. Členovia orgánov družstva sú povinní vykonávať svoje funkcie svedomite, plniť zverené úlohy a dodržiavať všeobecne záväzné právne predpisy a stanovy. Ak člen orgánu v súvislosti s výkonom svojej funkcie spôsobí škodu družstvu alebo organizačnej jednotke družstva, je povinný túto nahradiť vo výške stanovenej zákonom.
2. Nároky družstva zo zodpovednosti členov orgánov družstva za škodu uplatňuje predstavenstvo. Voči členom predstavenstva uplatňuje nároky družstva 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.

Čl. 62

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 mesiacoch. Po márnom uplynutí tejto lehoty sa odstúpenie pokladá za prerokované.
3. Ak stanovy určujú, že sa volia náhradníci členov orgánov družstva, nastupuje namiesto odstupujúceho člena dňom účinnosti odstúpenia náhradník podľa určeného poradia.
4. Ak náhradník nie je zvolený, môže orgán povolať zastupujúceho člena až do doby, keď sa môže vykonať riadna voľba nového člena. Zastupujúci má práva a povinnosti riadneho člena.
5. Ustanovenia ods.2 až 4 platia aj v prípade, že členstvo v orgáne zanikne smrťou.

6. Členom orgánov družstva môže byť za výkon funkcie priznaná odmena podľa zásad určených zhromaždením delegátov prípadne poskytnutá náhrada ušlej mzdy a nákladov spojených s výkonom funkcie.

Čl. 63

Funkcie člena predstavenstva a kontrolnej komisie sú navzájom nezlúčiteľné.

Čl. 64

1. Pri hlasovaní má každý člen orgánu jeden hlas, pokiaľ stanovy neurčujú inak.
2. V orgánoch družstva sa hlasuje verejne. V jednotlivých prípadoch sa môže orgán družstva uznieť na tajnom hlasovaní.
3. V predstavenstve a v kontrolnej komisii uznesenie možno prijať aj hlasovaním písomne, alebo pomocou prostriedkov oznamovacej techniky, ak s týmto spôsobom hlasovania prejavia súhlas všetci členovia orgánu. Pre tento prípad sa hlasujúci pokladajú za prítomných.

Čl. 65

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

Čl. 66

1. O každej schôdzi orgánu sa vyhotovuje zápisnica, ktorá musí obsahovať:

- a) dátum a miesto rokovania orgánu,
- b) prijatie uznesenia,
- c) prezenčnú listinu.

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

2. Prílohu zápisnice tvorí zoznam účastníkov schôdze, pozvánka a podklady, ktoré boli priložené k prerokúvaným bodom.
3. Každý člen orgánu má právo vyžiadať si zápisnicu zo schôdze 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.

Zhromaždenie delegátov

Čl. 67

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

2. Do výlučnej pôsobnosti zhromaždenia delegátov patrí:

- a) prijímať a meniť stanovy družstva, volebný a rokovací poriadok,
- b) voliť a odvolávať členov predstavenstva a kontrolnej komisie,
- c) voliť náhradníkov členov predstavenstva a kontrolnej komisie a stanoviť poradie podľa ktorého náhradníci nastupujú na miesto odstúpených resp. odvolaných členov predstavenstva a kontrolnej komisie,
- d) prerokúvať a schvaľovať správy predstavenstva a kontrolnej komisie o činnosti družstva,
- e) rozhodovať o základných otázkach koncepcie rozvoja družstva, schvaľovať zásady hospodárenia, rožnú účtovnú uzávierku a rozhodovať o tom, ako sa naloží so ziskom a uhradí strata,

- f) schvaľovať štatúty fondov družstva,
- g) rozhodovať o zvýšení alebo znížení zapisovaného základného imania,
- h) rozhodovať o odvolaniach proti uzneseniam predstavenstva, pokiaľ tak určujú stanovy,
- i) rozhodovať o rozdelení, premene, zlúčení, splynutí a o zrušení družstva likvidáciou,
- j) určovať zásady pre stanovenie výšky nájomného za užívanie družstevného bytu (nebytového priestoru),
- k) určovať volebné obvody delegátov, počet delegátov na najbližšie volebné obdobie a podmienky voľby delegátov, pričom platí zásada, že samospráva s počtom členov do 100 vrátane má jedného delegáta, samospráva s počtom členov nad 100 má dvoch delegátov, počet delegátov za nebytovaných sa určuje tak, že na 1000 nebytovaných členov je jeden delegát.

3. Do pôsobnosti zhromaždenia delegátov patrí aj rozhodovanie týkajúce sa družstva a jeho činnosti pokiaľ si rozhodovanie o niektorých veciach vyhradilo.

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

Čl. 68

1. Zhromaždenie delegátov zvoláva predstavenstvo podľa potreby, najmenej raz ročne.
2. Zhromaždenie delegátov sa musí zvolať, ak o to požiada 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.
5. Pri hlasovaní má každý delegát jeden hlas.
6. Zhromaždenie delegátov je uznášaniaschopné, ak je prítomná nadpolovičná väčšina riadne zvolených delegátov.

Čl. 69

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 Obch. zák.

Čl. 70

Na návrh člena vysloví súd neplatnosť uznesenia zhromaždenia delegátov, pokiaľ 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 odo dňa, keď člen požiadal o zaprotokolovanie námietky alebo od oznámenia námietky predstavenstvu.

Čl. 71

Predstavenstvo

1. Predstavenstvo je štatutárnym orgánom družstva. Riadi činnosť družstva a rozhoduje o všetkých záležitostiach družstva, pokiaľ nie sú zákonom, stanovami a rozhodnutím zhromaždenia delegátov vyhradené inému orgánu družstva. Za svoju činnosť zodpovedá zhromaždeniu delegátov.

Predstavenstvo je zložené z členov zastupujúcich jednotlivé lokality. Družstvo má tieto lokality: Karlova Ves vrátane Dlhých Dielov, Devínska Nová Ves, Lamač, Dúbravka a lokalitu nebývajúcich členov. Zvolený je ten kandidát, ktorý dosiahol nadpolovičnú väčšinu hlasov prítomných delegátov. Zastúpenie členov podľa lokalít je Karlova Ves vrátane Dlhých Dielov s počtom členov 3, Dúbravka s počtom členov 1, Lamač s počtom členov 1, Devínska Nová Ves s počtom členov 1 a nebývajúcí s počtom členov 1.

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 – 7 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 predsedu družstva, ktorý je zároveň predsedom predstavenstva (ďalej len “predseda”) a podpredsedov predstavenstva.

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. Schôdzí predstavenstva sa môžu zúčastniť s hlasom poradným členovia kontrolnej komisie a zástupcovia odborovej organizácie pracovníkov družstva.

Čl. 72

1. Za predstavenstvo koná navonok predseda a podpredseda družstva alebo iný poverený člen predstavenstva. Predsedu počas jeho neprítomnosti zastupuje pri rokovaní predstavenstva podpredseda. Právne úkony predstavenstva, pre ktoré je predpísaná právna forma, podpisujú za družstvo aspoň dvaja členovia predstavenstva.

2. Členovia alebo pracovníci 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 na základe plnomocenstva poveriť zastupovaním družstva aj iné fyzické alebo právnické osoby.

Čl. 73

1. Schôdze predstavenstva zvoláva a riadi predseda (podpredseda), prípadne poverený člen predstavenstva.

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

Čl. 74

Kontrolná komisia

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

2. Kontrolná komisia sa vyjadruje k ročnej účtovnej uzávierke a k návrhu na rozdelenie zisku alebo úhrady straty družstva.

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.

4. Kontrolná komisia má 3 - 5 členov, pričom zastúpenie členov v orgáne je bez lokalít.

Predseda

Čl. 77

1. Predseda je orgánom družstva. Jemu prislúcha:
 - a) organizovať a riadiť schôdzu a prácu predstavenstva,
 - b) rozhodovať o otázkach v rozsahu uvedenom v stanovách,
 - c) organizovať a riadiť bežnú činnosť družstva.
2. Za výkon funkcie zodpovedá predseda predstavenstvu.

Čl. 78

Organizovanie práce predstavenstva

V tejto činnosti predseda:

- 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.

Čl. 79

Rozhodovanie o bytových otázkach

1. V tejto činnosti predseda:
 - a) udeľuje súhlas s dohodou o výmene bytu,
 - b) udeľuje súhlas so zmluvou o podnájme družstevného bytu (nebytového priestoru) alebo jeho časti,
 - c) udeľuje súhlas s dočasným užívaním bytu alebo jeho časti na iné účely ako bývanie,
 - d) uzatvára s členom – nájomcom družstevného bytu (nebytového priestoru) dohodu o zániku nájmu,
 - e) uzatvára s členom dohodu o zániku členstva.
2. O žiadosti členov podľa ods. 1 písm. a.) a b) rozhoduje predseda najneskôr do tridsiatich dní od ich podania a v prípadoch uvedených v ods. 1 písm. a), b), c) po predchádzajúcom vyjadrení výboru domovej samosprávy.

Čl. 80

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 voľbou 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 dojednaného pracovnou zmluvou.

Čl. 81

Samospráva

1. Samospráva je organizačnou jednotkou družstva. Samosprávu zriaďuje rozhodnutím predstavenstvo, ktoré stanoví okruh jej pôsobnosti.
2. Jednotlivé družstevné domy, postavené podľa samostatnej projektovej dokumentácie, ktorých výstavba bola samostatne financovaná, tvoria na sebe nezávislé ekonomické jednotky strediska bytového hospodárstva samosprávy.

3. Úlohou samosprávy je aktivizovať členov a umožňovať im priamu účasť na spoločenskej a hospodárskej činnosti družstva.
4. Orgány družstva, ktoré zabezpečujú činnosť samosprávy, sú členská schôdza samosprávy a výbor samosprávy.

Čl. 82

Členská schôdza samosprávy

1. Členská schôdza samosprávy je orgánom družstva, v ktorom členovia prerokovávajú záležitosti v okruhu pôsobnosti samosprávy a oboznamujú sa s činnosťou a celkovým stavom družstva.
2. Členská schôdza samosprávy najmä:
 - a) rozhoduje o spôsobe zabezpečenia úloh, ktoré jej boli uložené v súlade s hlavnými smermi činnosti družstva,
 - b) schvaľuje plán činnosti samosprávy,
 - c) prejednáva výsledky hospodárenia a ukladá výboru samosprávy úlohy na odstránenie zistených nedostatkov hospodárenia,
 - d) volí členov výboru samosprávy v počte, ktorý sama určí,
 - e) volí delegátov a ich náhradníkov na zhromaždenie delegátov, v počte a spôsobom stanoveným zhromaždením delegátov,
 - f) prejednáva a schvaľuje správy výboru samosprávy o jeho činnosti,
 - g) odvoláva delegátov pred uplynutím funkčného obdobia, v odôvodnených prípadoch tiež odvoláva členov výboru samosprávy,
 - h) prejednáva informácie zo zhromaždenia delegátov a z predstavenstva družstva – najmä informácie o hospodárení družstva v uplynulom období,
 - i) predkladá zvolenému delegátovi návrhy na predloženie zhromaždeniu delegátov a vyžaduje od neho informácie,
 - j) predkladá predstavenstvu návrhy na vylúčenie člena z družstva,
 - k) rozhoduje o zmene charakteru užívania spoločných priestorov družstevného domu a o uzavretí nájomnej zmluvy, týkajúcej sa tohto priestoru.

Čl. 83

1. Členskú schôdzu samosprávy zvoláva výbor samosprávy podľa potreby, najmenej však jedenkrát za rok.
2. Výbor samosprávy musí zvolať členskú schôdzu samosprávy ak o to požiadá :
 - a) 1/3 všetkých členov samosprávy – písomnou formou,
 - b) predstavenstvo družstva.
3. Ak nevyhoví výbor samosprávy žiadosti podľa ods.2 do jedného mesiaca, je predstavenstvo oprávnené zvolať členskú schôdzu samosprávy samo.
4. O zvolaní členskej schôdze samosprávy a o programe rokovania musia byť členovia samosprávy upovedomení najmenej 5 dní pred jej konaním.

Čl. 84

1. Členská schôdza samosprávy je spôsobilá uznášať sa, ak je prítomná nadpolovičná väčšina členov samosprávy. Uznesenie je prijaté, ak zaň hlasovala nadpolovičná väčšina prítomných.
2. Ak nie je v čase uvedenom pre konanie členskej schôdze samosprávy prítomná nadpolovičná väčšina členov, môže sa schôdza konať o 15 minút neskôršie. V tom prípade je členská schôdza samosprávy spôsobilá uznášať sa v počte najmenej troch členov samosprávy. Môže však rokovať a rozhodovať len o tých záležitostiach, ktoré boli uvedené na programe rokovania. Uznesenie je prijaté, ak zaň hlasovali dve tretiny prítomných členov.

3. Hlasovanie na členskej schôdzi samosprávy je verejné, pokiaľ členská schôdza samosprávy nerozhodne inak.

Čl. 85

1. Nájomca sa zúčastňuje členskej schôdze samosprávy, ktorej je členom.
2. Nájomca družstevného bytu a nebytového priestoru, ktoré sa nachádzajú v okruhu pôsobnosti rôznych samospráv, je členom každej z nich, zúčastňuje sa ich členských schôdzí a môže byť zvolený do každého z ich výborov. Len jednou členskou schôdzou samosprávy však môže byť zvolený za delegáta alebo náhradníka na zhromaždenie delegátov.
3. Právo účasti na členských schôdzach samosprávy, ktorej sú členmi, majú obidvaja manželia – spoloční členovia. Patrí im spoločne jeden hlas. Do výboru samosprávy môže byť zvolený ktorýkoľvek z nich. V prípadoch uvedených v ods.2 môže byť ktorýkoľvek z manželov zvolený do výboru každej zo samospráv, ktorých sú členmi. Za delegáta alebo za náhradníka môže byť zvolený len jeden z manželov – spoločných členov, na jednej z členských schôdzí samospráv.
4. Člen, ktorý má v tom istom družstve individuálne členstvo a súčasne je jeho členom na základe spoločného členstva manželov, má z obidvoch týchto členstiev, pokiaľ sú v jednej samospráve, spoločne s druhým manželom – spoločným členom, len jeden hlas. Pokiaľ jeho individuálne členstvo a spoločné členstvo manželov, ktorého je účastníkom, sú v okruhu pôsobnosti rôznych samospráv, riadi sa právo jeho účasti na členských schôdzach samospráv a pasívne volebné právo podľa ods.1 a 2.
5. Zásada účasti člena (manželov – spoločných členov) na členských schôdzach samospráv, ako aj zásada jedného hlasu a pasívneho volebného práva uvedená v ods.1 až 4 patrí pre všetky druhy okruhov pôsobnosti samospráv.

Čl. 86

Výbor samosprávy

1. Výbor samosprávy je výkonným orgánom samosprávy.
2. Výbor samosprávy najmä:
 - a) plní úlohy na úseku predmetu činnosti družstva v okruhu pôsobnosti samosprávy,
 - b) upozorňuje družstvo na potreby vykonania opráv a údržby a spolupracuje pri ich zabezpečovaní,
 - c) stará sa o zvyšovanie kultúry bývania, úpravy okolia objektov a ochranu životného prostredia v okruhu pôsobnosti samosprávy,
 - d) dbá na dodržiavanie dobrých mravov v dome a zásad slušnosti medzi členmi samosprávy užívajúcimi družstevný majetok,
 - e) zostavuje návrh plánu samosprávy a po prejednaní členskou schôdzou ho predkladá predstavenstvu,
 - f) kontroluje správnosť vyúčtovania nákladov, najmä za poskytované služby a neodkladne upozorňuje družstvo na vzniknuté rozdiely,
 - g) priebežne kontroluje stav a tvorbu ROUBF,
 - h) oboznamuje členskú schôdzu s menami členov, ktorí neplatia nájomné a úhrady za poskytované služby, navrhuje neplatičov členskej schôdzi na vypovedanie nájmu bytu,
 - i) informuje predstavenstvo o činnosti a stave samosprávy,
 - j) vyjadruje sa k návrhu predstavenstva na vylúčenie člena z družstva,
 - k) podáva členskej schôdzi samosprávy informácie o svojej činnosti za predchádzajúce obdobie,
 - l) upozorňuje družstvo na prípady neužívania bytov bez vážnych dôvodov po dobu dlhšiu ako 6 mesiacov,
 - m) rozhoduje o spôsobe zabezpečovania údržby objektu,

n) vyslovuje súhlas s čerpaním prostriedkov z rezervy na opravy a údržbu bytového fondu s výnimkou čerpania prostriedkov za opravy a údržbu vyhradených technických zariadení, bez takéhoto súhlasu družstvo nesmie čerpať z ROUBF žiadne finančné prostriedky.

Čl. 87

1. Výbor samosprávy má najmenej troch členov.
2. Výbor samosprávy sa volí z členov samosprávy tak, aby členovia výboru samosprávy neboli medzi sebou manželmi, príbuznými v priamom rade alebo súrodencami.
3. Výbor samosprávy volí zo svojich členov predsedu a podpredsedu, prípadne ďalších funkcionárov.
4. Zasadnutia výboru voláva jeho predseda podľa potreby, najmenej však jedenkrát za tri mesiace, alebo ak o to požiadajú dve tretiny členov výboru.
5. Ak nie je zvolený výbor samosprávy, alebo ak si neplní svoje povinnosti, zabezpečuje plnenie jeho úloh predstavenstvo, prostredníctvom povereného pracovníka družstva. Zvýšené náklady s tým spojené sa účtujú na ťarchu ROUBF príslušnej samosprávy.
6. Zabezpečením plnenia niektorých úloh, uvedených v čl.86 môže výbor samosprávy poveriť správcu objektu. O rozsahu právomocí ako aj spôsobe odmeňovania správcu rozhoduje výbor samosprávy.

Čl. 88

Pomocné orgány

1. Na zabezpečenie svojej činnosti môžu orgány družstva vytvárať pomocné orgány, ktoré nemajú rozhodovaciu právomoc a nemôžu nahradzovať orgán, ktorý ich zriadil.
2. Úlohy pomocných orgánov určuje orgán, ktorý ich zriadil.
3. Členovia pomocných orgánov sú volení, alebo menovaní orgánom, ktorý ich zriadil.

VII. ČASŤ

Hospodárenie družstva

Čl. 89

Financovanie činnosti družstva

1. Družstvo hradí náklady a výdavky svojej činnosti z príjmov získaných z hospodárenia s bytovým a nebytovým fondom a z inej hospodárskej činnosti, prípadne z iných zdrojov.
2. Družstvo na zabezpečenie svojej činnosti vytvára tieto fondy:
nedeliteľný fond,
kapitálový fond členských podielov,
rezervy na opravy a údržbu bytového fondu,
fond rozvoja,
rizikový fond,
havarijný fond,
prípadne iné účelové fondy podľa uznesenia zhromaždenia delegátov.

Čl. 90

Bytové (nebytové) hospodárstvo

1. Základnou ekonomickou jednotkou strediska bytového hospodárstva alebo strediska hospodárstva nebytových priestorov postavených z prostriedkov členov (ďalej len stredisko bytového hospodárstva) je objekt postavený podľa osobitnej projektovej a rozpočtovej dokumentácie.

2. Činnosť strediska bytového hospodárstva sa financuje z nájomného a z úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytov (nebytových priestorov).
3. Nájomné určuje príslušný orgán družstva tak, aby jeho výška kryla nevyhnutné potreby prevádzky a správy bytového (nebytového) fondu na príslušné obdobie.
4. Zálohové platby za plnenia, poskytovanie ktorých je spojené s užívaním bytov (nebytových priestorov) vyúčtuje družstvo podľa zásad stanovených zhromaždením delegátov.
5. Prebytok alebo schodok z hospodárenia základnej ekonomickej jednotky – strediska bytového hospodárstva sa každoročne s nájomcami vyporiada.

Čl. 91

Ostatné hospodárenie

1. Príjmy na úhradu nákladov a výdavkov ostatného hospodárenia získava družstvo najmä zo služieb za realizáciu výkonov, z príspevkov na správu, zo zápisného a iných poplatkov, prípadne z ďalších zdrojov.
2. Náklady ostatného hospodárenia sú náklady, ktoré vznikajú mimo strediska bytového hospodárstva.
3. Z príjmov ostatného hospodárenia hradí družstvo prednostne svoje povinnosti voči štátu. Zvyšný zisk použije družstvo podľa uznesenia zhromaždenia delegátov na pridelenie do nedeliteľného fondu, príp. iných fondov.
4. Stratu z ostatného hospodárenia hradí družstvo podľa rozhodnutia zhromaždenia delegátov :
 - a) z nedeliteľného fondu,
 - b) rozvrhnutím na členov v rovnakom pomere, pričom sa člen podieľa na tejto strate maximálne do výšky 500,- Sk ročne,
 - c) kombináciou vyššie uvedených spôsobov.
5. Pri likvidačnom schodku rozhodne zhromaždenie delegátov o výške uhradzovacej povinnosti členov.

Čl. 92

Základné imanie

1. Základné imanie družstva tvorí súhrn členských vkladov, na splatenie ktorých sa zaviazali členovia družstva (§ 223 ods.1 a 3 Obch. zák.).
2. Základné imanie družstva je ďalej tvorené prostriedkami bývalého fondu základných prostriedkov a investícií nebytových.
3. Zapisované základné imanie družstva je 5,000.000,- Sk, pričom každý člen sa na ňom podieľa rovnakým dielom.

Čl. 93

Nedeliteľný fond

1. Nedeliteľný fond sa vytvorí:
 - a) z časti základného fondu,
 - b) z úhrad členov družstva, ak družstvo nemá prostriedky na základnom fonde.
2. Výška takto vytvoreného nedeliteľného fondu musí predstavovať minimálne 10% zapisovaného základného imania. Družstvo je povinné doplňovať tento fond najmenej o 10% ročného čistého zisku a to až do času, pokiaľ výška tohto fondu dosiahne sumu rovnajúcu sa polovici zapisovaného základného imania, t.j. 2,500.000,- Sk.
3. Nedeliteľný fond sa nesmie použiť počas trvania družstva na rozdelenie medzi členov.
4. Zdroje nedeliteľného fondu možno použiť len na úhradu straty z ostatného hospodárenia.
5. Prostriedky nedeliteľného fondu sú voľne použiteľné, nie sú uložené na zvláštnom účte.

Čl. 94

Kapitálový fond

1. Fond sa tvorí z členských podielov na družstevnú výstavbu.
2. Prostriedky fondu je možné použiť na úhradu nákladov spojených s družstevnou výstavbou, alebo na majetkové vysporiadanie pri zániku členstva, resp. nájmu.
3. Zdroje fondu sa v plnej výške započítajú tiež na úhradu pri prevode družstevného bytu (nebytového priestoru) z družstevného vlastníctva do vlastníctva občanov podľa osobitných predpisov.

Čl. 95

Rezerva na opravy a údržbu bytového fondu

1. Rezerva na opravy a údržbu bytového fondu (ROUBF) sa tvorí pravidelnými príspevkami nájomcov a vlastníkov bytov (nebytových priestorov) vo výške určenej predstavenstvom družstva, a to za súčinnosti samosprávy.
2. Ďalej sa ROUBF tvorí podľa potreby mimoriadnymi príspevkami nájomcov a vlastníkov bytov a nebytových priestorov, 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 ROUBF sa používajú na financovanie opráv, údržby, modernizácie, rekonštrukcie, prípadne na financovanie investícií v bytových domoch, alebo objektoch s nebytovými priestormi postavenými z finančných prostriedkov členov. Prostriedky ROUBF nemožno použiť na financovanie drobných opráv a udržiavacích nákladov bytov a nebytových priestorov s výnimkou plynových spotrebičov a elektrických dvojplatičiek, ktorých financovanie sa určí osobitným predpisom.
4. ROUBF sa vedie na osobitnom účte a v analytickom členení podľa jednotlivých ekonomických jednotiek a jednotlivých objektov samosprávy.
5. Prostriedky ROUBF jednotlivých ekonomických jednotiek nemožno použiť na financovanie nákladov podľa ods.3 iných ekonomických jednotiek strediska bytového hospodárstva družstva.
6. V súvislosti s prevodom vlastníctva družstevného bytu (nebytového priestoru) do vlastníctva občanov rozhodne predstavenstvo na návrh členskej schôdze samosprávy o ďalšom naložení so zostatkom ROUBF alebo o spôsobe úhrady schodku.

Čl. 96

Fond rozvoja

1. Fond je tvorený z aktívnych majetkových sankcií prijatých družstvom ku dňu 31.12.1990, a to vo výške 15% z týchto majetkových sankcií.
2. Ďalšia tvorba fondu je možná zo zisku po zdanení vo výške 15%.
3. Prostriedky fondu sa používajú na úhradu nákladov na zlepšenie technického a technologického vybavenia, zavádzanie nových technologických postupov.

Čl. 97

Rizikový fond

1. Fond je tvorený z aktívnych majetkových sankcií prijatých družstvom ku dňu 31.12.1990, a to vo výške 10% z týchto sankcií.
2. Ďalšia tvorba fondu je možná zo zisku po zdanení vo výške 10%.
3. Prostriedky fondu sa používajú na úhradu rizík v oblasti prípravy investičnej výstavby, samotnej investičnej výstavby, prípadne rozvoja inej hospodárskej činnosti.

Čl. 98

Havarijný fond

1. Fond je tvorený z aktívnych majetkových sankcií prijatých družstvom ku dňu 31.12.1990, a to vo výške 30% z týchto sankcií.
2. Ďalšia tvorba fondu je možná zo zisku po zdanení vo výške 30%.
3. Prostriedky fondu sa používajú na zálohové, návratné financovanie naliehavých opráv súvisiacich s odstránením škôd živelných, havarijných, alebo ekologických.

Čl. 99

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. Podiel člena na zisku, ktorý bol určený na rozdelenie členom sa určí v nadväznosti na výške základného členského vkladu, prípadne aj na výške ďalšej majetkovej účasti člena na podnikaní družstva.
4. Stratu z hospodárenia družstvo hradí podľa rozhodnutie zhromaždenia delegátov:
 - a) z nedeliteľného fondu,
 - b) rozvrhnutím na členov v rovnakom pomere ako je uvedené v odseku 3,
 - c) iným spôsobom
 - d) kombináciou vyššie uvedených spôsobov.

VIII. ČASŤ

Zrušenie a likvidácia družstva

Čl. 100

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

Čl. 101

Uznesenie zhromaždenia delegátov 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 zreteľ na oprávnené záujmy jednotlivých členov.

Čl. 102

Likvidácia družstva

1. Zrušené družstvo vstupuje do likvidácie, likvidátora 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 vyplatí čiastka do výšky jeho základného členského vkladu, prípadne ďalšieho členského vkladu a ďalšej majetkovej účasti na podnikaní.
4. Každý člen družstva alebo iná oprávnená osoba môže do troch mesiacov odo dňa konania zhromaždenia delegátov navrhnúť, aby súd vyhlásil uznesenie zhromaždenia delegátov o rozdelení likvidačného zostatku za neplatné pre rozpor s právnymi predpismi alebo stanovami. Ak súd návrhu

vyhovie, rozhodne súčasne o rozdelení likvidačného zostatku. Do uplynutia lehoty troch mesiacov alebo do právoplatnosti rozhodnutia súdneho nesmie byť likvidačný zostatok rozdelený.

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

IX. ČASŤ

Spoločné, prechodné a záverečné ustanovenia

Čl. 103

1. Voči rozhodnutiu predsedu družstva môžu členovia družstva a osoby, ktoré sú rozhodnutím dotknuté a majú na veci oprávnený záujem, podať odvolanie do 15 dní odo dňa doručenia rozhodnutia.

2. Predseda môže rozhodnúť o odvolaní sám, ak odvolaniu v plnom rozsahu vyhovie, inak o veci rozhoduje predstavenstvo. Rozhodnutie predstavenstva je konečné a musí byť doručené dotknutým osobám do vlastných rúk.

3. Rovnaký postup platí v prípade rozhodnutí členskej schôdzy samosprávy, o ktorých s konečnou platnosťou rozhoduje predstavenstvo družstva.

Čl. 104

1. Voči rozhodnutiu predstavenstva sa môžu členovia družstva, alebo osoby, ktoré sú rozhodnutím dotknuté a majú na veci oprávnený záujem, podať odvolanie do 15 dní odo dňa doručenia rozhodnutia.

2. Predstavenstvo môže rozhodnúť o odvolaní samo, ak odvolaniu v plnom rozsahu vyhovie, inak o veci rozhoduje zhromaždenie delegátov. Rozhodnutie zhromaždenia delegátov je konečné, a musí byť doručené dotknutým osobám do vlastných rúk.

Čl. 105

Zamietavé rozhodnutie musí obsahovať poučenie o práve podať odvolanie v lehote do 15 dní odo dňa jeho doručenia, inak sa lehota na odvolanie predlžuje na 3 mesiace odo dňa doručenia rozhodnutia.

Čl. 106

Sťažnosti, oznámenia, podnety

1. Sťažnosti vybavujú podľa ich obsahu orgány družstva a pracovníci poverení ich vybavovaním podľa organizačného poriadku.

2. Sťažnosti je potrebné vybaviť do 30 dní, v odôvodnených prípadoch predlžuje lehotu predseda družstva, resp. predstavenstvo o ďalších 30 dní.

3. Oznámenia a podnety členov družstva vybavujú pracovníci družstva v rámci svojho pracovného zaradenia a pracovnej náplne podľa ich obsahu.

Čl. 107

Doručovanie

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

2. Doručenie písomností doporučeným listom, alebo do vlastných rúk je vždy v prípadoch rozhodnutí zhromaždenia delegátov, predstavenstva a predsedu, v ostatných prípadoch vtedy, ak družstvo potrebuje preukázať, že bola zásielka adresátovi doručená.

Čl. 108

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, 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 posledný deň lehoty doručená adresátovi, alebo podaná na pošte.
6. Predstavenstvo môže zo závažných dôvodov odpustiť zmeškanie lehoty ak o to požiadajú člen do 15 dní odo dňa, keď pominula príčina omeškania 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 1 rok.

Čl. 109

Ustanoveniami týchto stanov sa riadia aj právne vzťahy, vzniknuté medzi družstvom a jeho členmi, ako aj medzi členmi navzájom pred účinnosťou týchto stanov. Vznik týchto právnych vzťahov pred nadobudnutím účinnosti stanov ako aj nároky z nich vyplývajúce sa posudzujú podľa doteraz platných stanov.

Čl. 110

O žiadostiach a odvolaniach členov, o ktorých pred nadobudnutím účinnosti týchto stanov družstvo s konečnou platnosťou nerozhodlo rozhodne podľa týchto stanov.

Čl. 111

1. Členom družstva, oprávneným osobám v zmysle ustanovenia § 24 zák.č.42/1992 Zb., ktorí požiadali do 28.7.1992 o bezplatný prevod bytu, resp. nebytového priestoru do vlastníctva a stali sa ich vlastníkmi, zostáva zachované členstvo v družstve, ak do právoplatnosti dohody o bezplatnom prevode uhradili doplatok členského podielu, a to vo výške základného členského vkladu.
2. Členovi družstva, ktorí uhradili doplatok členského podielu vo výške základného členského vkladu podľa predchádzajúceho odseku a nenadobudol vlastníctvo k bytu, resp. nebytového priestoru podľa zák.č.42/1992 Zb., je družstvo povinné vrátiť túto čiastku do 30 dní odo dňa doručenia žiadosti člena o jej vrátenie.

Čl. 112

1. Doteraz platné stanovy a všetky predpisy na ne sa vzťahujúce prijaté orgánmi družstva sa zrušujú.
2. Tieto stanovy boli prijaté zhromaždením delegátov dňa 8.10.1992 a nadobúdajú platnosť dňom zápisu zmien v obchodnom registri podľa § 765 ods.2 Zákona č.513/1991 Zb.

V Bratislave dňa: 07.11.2007