

**Bytové družstvo Spišská Nová Ves**  
**Kamenárska 5, 052 01 Spišská Nová Ves**  
**IČO: 00 174 505**

# **STANOVY**

**Úplné znenie 2020**



## Obsah

|                                                                                           |           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>HLAVA I. ZÁKLADNÉ USTANOVENIA.....</b>                                                 | <b>5</b>  |
| Čl. 1.....                                                                                | 5         |
| Čl. 2.....                                                                                | 5         |
| <b>HLAVA II. ČINNOSŤ DRUŽSTVA.....</b>                                                    | <b>5</b>  |
| Čl. 3.....                                                                                | 5         |
| <b>HLAVA III. ČLENSTVO V DRUŽSTVE.....</b>                                                | <b>7</b>  |
| Čl. 4 Vznik členstva .....                                                                | 7         |
| Čl. 5.....                                                                                | 7         |
| Čl. 6 Prevod a prechod členstva.....                                                      | 8         |
| Čl. 7 Spoločné členstvo manželov.....                                                     | 9         |
| Čl. 8.....                                                                                | 9         |
| Čl. 9 Splynutie členstva .....                                                            | 9         |
| Čl. 10 Premena členstva .....                                                             | 9         |
| Čl. 11 Rozdelenie členstva .....                                                          | 10        |
| Čl. 12 Zánik členstva .....                                                               | 10        |
| Čl. 13 Dohoda .....                                                                       | 10        |
| Čl. 14 Smrť člena.....                                                                    | 10        |
| Čl. 15 Vylúčenie .....                                                                    | 11        |
| Čl. 16 Zánik družstva .....                                                               | 12        |
| Čl. 17 Vystúpenie .....                                                                   | 12        |
| Čl. 18 Zánik spoločného členstva manželov.....                                            | 12        |
| Čl. 19 Majetkové vysporiadanie .....                                                      | 13        |
| Čl. 20 Vyrovnací podiel pri prevode členstva.....                                         | 13        |
| Čl. 21 Členská evidencia .....                                                            | 13        |
| Čl. 22 Majetková účasť.....                                                               | 14        |
| Čl. 23 Členský podiel.....                                                                | 14        |
| Čl. 24 Členský podiel uvoľneného bytu .....                                               | 14        |
| Čl. 25 Členské práva a povinnosti.....                                                    | 14        |
| Čl. 26 Členské práva a povinnosti člena - nájomcu.....                                    | 15        |
| Čl. 27 Členské práva a povinnosti členov – vlastníkov bytov a nebytových priestorov ..... | 17        |
| <b>HLAVA IV. NÁJOM DRUŽSTEVNÉHO BYTU (NEBYTOVÉHO PRIESTORU).....</b>                      | <b>17</b> |
| Čl. 28 Vznik nájmu družstevného bytu (nebytového priestoru).....                          | 17        |
| Čl. 29 Práva a povinnosti z nájmu bytu .....                                              | 18        |
| Čl. 30.....                                                                               | 18        |
| Čl. 31.....                                                                               | 18        |
| Čl. 32.....                                                                               | 18        |
| Čl. 33.....                                                                               | 18        |
| Čl. 34.....                                                                               | 18        |
| Čl. 35.....                                                                               | 19        |
| Čl. 36 Domový poriadok .....                                                              | 19        |
| Čl. 37 Platby a úhrady za plnenie poskytované s užívaním bytu .....                       | 19        |
| Čl. 38 Spoločný nájom družstevného bytu manželmi .....                                    | 20        |
| Čl. 39 Výmena bytu .....                                                                  | 20        |
| Čl. 40 Zánik nájmu družstevného bytu .....                                                | 21        |
| Čl. 41 Bytové náhrady a ich poskytovanie .....                                            | 21        |
| Čl. 42 Nájom nebytových priestorov.....                                                   | 21        |

|                                                                           |           |
|---------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Čl. 43 Zabezpečenie riadneho využitia bytov.....                          | 22        |
| Čl. 44 Zlúčenie a rozdelenie bytov .....                                  | 22        |
| Čl. 45.....                                                               | 22        |
| <b>HLAVA V. ORGÁNY DRUŽSTVA.....</b>                                      | <b>22</b> |
| Čl. 46.....                                                               | 22        |
| Čl. 47.....                                                               | 23        |
| Čl. 48 Rozhodovanie orgánov družstva .....                                | 23        |
| Čl. 49 Funkčné obdobie orgánov družstva.....                              | 23        |
| Čl. 50 Povinnosti členov orgánov družstva .....                           | 23        |
| Čl. 51 Odvolanie a odstúpenie člena orgánu družstva .....                 | 24        |
| Čl. 52.....                                                               | 24        |
| Čl. 53 Hlasovanie v orgánoch družstva.....                                | 24        |
| Čl. 54.....                                                               | 25        |
| Čl. 55 Zápisnica.....                                                     | 25        |
| Čl. 56 Zhromaždenie delegátov.....                                        | 25        |
| Čl. 57 Zvolanie Zhromaždenia delegátov .....                              | 26        |
| Čl. 58 Funkčné obdobie orgánov družstva.....                              | 27        |
| Čl. 59 Neplatnosť uznesenia Zhromaždenia delegátov .....                  | 27        |
| Čl. 60 Predstavenstvo .....                                               | 27        |
| Čl. 61.....                                                               | 28        |
| Čl. 62.....                                                               | 28        |
| Čl. 63.....                                                               | 29        |
| Čl. 64 Rozhodovanie predstavenstva o bytových otázkach.....               | 29        |
| Čl. 65 Kontrolná komisia.....                                             | 29        |
| Čl. 66.....                                                               | 30        |
| Čl. 67.....                                                               | 30        |
| Čl. 68 Riadenie bežnej činnosti družstva.....                             | 30        |
| Čl. 69 Členská samospráva .....                                           | 31        |
| Čl. 70 Členská schôdza samosprávy .....                                   | 31        |
| Čl. 71.....                                                               | 32        |
| Čl. 72.....                                                               | 32        |
| <b>HLAVA VI. HOSPODÁRENIE DRUŽSTVA .....</b>                              | <b>33</b> |
| Čl. 73 Financovanie činnosti družstva.....                                | 33        |
| Čl. 74 Výkon správy družstva.....                                         | 33        |
| Čl. 75 Iná hospodárska činnosť.....                                       | 33        |
| Čl. 76 Spôsob použitia zisku a úhrada straty.....                         | 34        |
| Čl. 77 Základné imanie .....                                              | 34        |
| Čl. 78 Fondy družstva .....                                               | 34        |
| Čl. 79 Nedeliteľný fond .....                                             | 35        |
| Čl. 80 Ostatné kapitálové fondy - fond ďalších členských vkladov .....    | 35        |
| Čl. 81 Ostatné kapitálové fondy - fond družstevnej bytovej výstavby ..... | 35        |
| Čl. 82 Rezervný fond .....                                                | 36        |
| Čl. 83 Štatutárny fond .....                                              | 36        |
| Čl. 84 Sociálny fond .....                                                | 36        |
| Čl. 85 Fond hmotnej stimulácie .....                                      | 36        |
| Čl. 86 Spoločné ustanovenie o fondoch.....                                | 36        |

|                                                                      |           |
|----------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>HLAVA VII. ZRUŠENIE A LIKVIDÁCIA DRUŽSTVA .....</b>               | <b>37</b> |
| Čl. 87.....                                                          | 37        |
| Čl. 88.....                                                          | 37        |
| Čl. 89.....                                                          | 37        |
| Čl. 90.....                                                          | 38        |
| Čl. 91 <i>Likvidácia družstva</i> .....                              | 38        |
| <b>HLAVA VIII. SPOLOČNÉ USTANOVENIA .....</b>                        | <b>39</b> |
| Čl. 92 <i>Odvolanie člena proti rozhodnutiu predstavenstva</i> ..... | 39        |
| Čl. 93 <i>Sťažnosť, oznámenia a podnety</i> .....                    | 39        |
| Čl. 94 <i>Doručovanie</i> .....                                      | 39        |
| Čl. 95 <i>Počítanie času</i> .....                                   | 40        |
| Čl. 96.....                                                          | 40        |
| <b>HLAVA IX. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA .....</b>                         | <b>40</b> |
| Čl. 97.....                                                          | 40        |
| Čl. 98.....                                                          | 40        |

## HLAVA I. ZÁKLADNÉ USTANOVENIA

### Čl. 1

1. Obchodné meno: **Bytové družstvo Spišská Nová Ves**
2. Sídlo: **Spišská Nová Ves, Kamenárska 5**
3. IČO: **00 174 505**
4. Zapísané v obchodnom registri Okresného súdu Košice I., oddiel: Dr. vložka číslo 1054/V.
5. Dátum vzniku družstva: **13. 05. 1963.**

### Čl. 2

1. Bytové družstvo Spišská Nová Ves (ďalej len „družstvo“) je spoločenstvom neuzavretého počtu osôb, založeným za účelom zabezpečovania bytových potrieb svojich členov. Hlavným poslaním je hospodáriť s bytmi, spoločnou činnosťou a združenými prostriedkami zabezpečovať obstarávanie bytov a zároveň vykonávať správu bytových domov, v ktorých sa nachádzajú byty vo vlastníctve fyzických a právnických osôb na základe zmluvy o výkone správy.
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. Členovia neručia za záväzky družstva.
3. Stanovy Bytového družstva Spišská Nová Ves (ďalej len „stanovy“) sa vzťahujú na členov Bytového družstva Spišská Nová Ves.
4. Pod pojmom „*nájom bytu*“ sa rozumie nájom družstevného bytu členom – nájomcom alebo spoločných členov - nájomcov. Pod pojmom „*užívanie bytu vlastníkom*“ sa rozumie užívanie bytu člena – vlastníka alebo členov – vlastníkov.

## HLAVA II. ČINNOSŤ DRUŽSTVA

### Čl. 3

1. Hlavnou činnosťou družstva je prenájom bytov a nebytových priestorov a poskytovanie základných služieb spojených s užívaním bytov, nebytových a spoločných priestorov. Podľa zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení (ďalej len „zákon č. 182/1993 Z. z.“) je ďalej predmetom činnosti zabezpečovanie chodu, správy, údržby a opráv bytového a nebytového fondu vrátane pozemku vo vlastníctve družstva alebo členov družstva (a v spoluvlastníctve družstva a jeho členov); účelom tejto činnosti nie je dosiahnutie zisku v zmysle Obchodného zákonníka.
2. Predmet podnikania (činnosti) družstva:
  - a) organizovanie prípravy a realizácie výstavby, prevádzka bytových objektov a objektov s nebytovými priestormi a zabezpečenie plnení poskytovaných užívaním bytu a nebytového priestoru
  - b) stavia, prípadne zabezpečuje výstavbu bytov v družstevných domoch, rodinných domov, ako aj výstavbu nebytových priestorov, ktoré prenajíma svojim členom
  - c) stavia, prípadne zabezpečuje výstavbu bytov, rodinných domov a nebytových priestorov do vlastníctva iných subjektov
  - d) prideluje družstevné byty vrátane bytov v rodinných domoch a nebytové priestory do nájmu svojim členom

- e) vykonáva, prípadne zabezpečuje údržbu, opravy, rekonštrukciu a modernizáciu nájomných bytových a nebytových priestorov
- f) vykonáva, prípadne zabezpečuje údržbu a opravy bytových domoch s bytmi a nebytovými priestormi vo vlastníctve občanov za úplatu
- g) poskytuje, prípadne zabezpečuje plnenie poskytované s užívaním bytov a nebytových priestorov v nájme a vo vlastníctve občanov
- h) družstvo vykonáva investorsko - inžiniersku činnosť, obchodnú činnosť, nákup a predaj materiálu pre údržbu, opravy a modernizáciu bytového fondu, autodopravu pre občanov a iné organizácie, služby verejného stravovania a ostatnú činnosť podľa rozhodnutia predstavenstva družstva
- i) montáž, opravy meracej a regulačnej techniky
- j) vodoinštalčná činnosť
- k) elektroinštalácie
- l) maliarske a natieračské práce
- m) montáž, opravy a rekonštrukcie, vykonávanie revízií vyhradených zdvíhacích zariadení, výťahov
- n) revízia elektrických zariadení
- o) nákup a predaj potravín, lahôdok, zeleniny, tabaku, materiálu - náterové hmoty, lepidla podlahoviny, trubky z plastov a kovu, inštalčný materiál, elektro materiál, sklo, zdravotná keramika
- p) výroba kľúčov
- q) montáž plastových výrobkov
- r) kopírovacie práce
- s) sklenárske práce
- t) činnosť stavebného dozoru - pozemné stavby
- u) podlahárstvo
- v) kúrenárstvo
- w) zámočníctvo
- x) podnikanie v oblasti nakladania s nebezpečným odpadom
- y) odborné prehliadky a odborné skúšky vyhradených technických zariadení elektrických
- z) oprava vyhradených technických zariadení elektrických v rozsahu: OU oprava a údržba R rekonštrukcia M montáž do funkčného celku na mieste budúcej prevádzky
- aa) v rozsahu: E2 technické zariadenia elektrické s napätím do 1000 V vrátane bleskozvodov
- bb) triedy objektov: a objekty bez nebezpečenstva výbuchu
- cc) administratívne služby
- dd) vedenie účtovníctva
- ee) čistiace a upratovacie služby
- ff) reklamné a marketingové služby
- gg) opravy, plnenie a revízie hasiacich prístrojov
- hh) oprava a kontrola požiarových vodovodov
- ii) oprava a kontrola požiarnych hydrantov
- jj) montáž pomerových rozdeľovačov nákladov vykurovania
- kk) skladovanie
- ll) doprava vykonávaná vozidlami s celkovou hmotnosťou do 3,5 t vrátane prípojného vozidla
- mm) dokončovacie stavebné práce pri realizácii exteriérov a interiérov
- nn) uskutočňovanie stavieb a ich zmien
- oo) prípravné práce k realizácii stavby
- pp) podnikanie v oblasti nakladania s iným ako nebezpečným odpadom

- qq) diagnostika kanalizačných potrubí
- rr) čistenie kanalizačných systémov
- ss) sprostredkovanie predaja, prenájmu a kúpy nehnuteľností (realitná činnosť)
- tt) prevádzkovanie technickej služby podľa § 7 ods. 1 zákona číslo 473/2005 Z.z. o súkromnej bezpečnosti v rozsahu: projektovanie, montáž, údržba, revízia, oprava
- uu) odstraňovanie azbestu alebo materiálov obsahujúcich azbest zo stavieb pri búracích prácach, údržbárskych prácach, opravách a iných činnostiach v rozsahu:
  - odstraňovanie azbestových materiálov zo stavieb bez súvisu s vnútornými priestormi slúžiacimi na pobyt ľudí, v ktorých nie je možné z technického hľadiska vytvoriť kontrolované pásmo s podtlakovým systémom - odstraňovanie azbestových materiálov v interiéroch budov s použitím podtlakového systému vrátane zabezpečenia opláštenia fasády budov slúžiacich na pobyt ľudí
- vv) správa a údržba bytového a nebytového fondu v rozsahu voľných živností
- ww) sprostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu, služieb, výroby.

### HLAVA III. ČLENSTVO V DRUŽSTVE

#### Čl. 4 Vznik členstva

Členmi družstva môžu byť fyzické osoby.

1. Nepľnoletá fyzická osoba sa môže stať členom družstva iba z dôvodu dedenia alebo prevodu členských práv a povinností schváleného súdom nepľnoletej osobe. Za maloletého koná a robí právne úkony jeho zákonný zástupca alebo súdom ustanovený opatrovník. Obdobne sa toto ustanovenie vzťahuje aj na osoby pozbavené spôsobilosti na právne úkony.
2. Po splnení podmienok vyplývajúcich zo zákona a stanov vzniká členstvo za trvania družstva:
  - a) prijatím za člena na základe písomnej členskej prihlášky,
  - b) prevodom členstva,
  - c) iným spôsobom ustanoveným zákonom.

#### Čl. 5

1. Členstvo vzniká dňom, keď predstavenstvo rozhodne o prijatí za člena na základe písomnej prihlášky. K prihláške musí byť pripojený doklad o zaplatení zápisného a základného členského vkladu v sume podľa platného cenníka schváleného Predstavenstvom bytového družstva. Prihlášku môže podať len osoba spôsobilá na právne úkony.
2. Predstavenstvo je povinné rozhodnúť o prihláške najneskôr na prvom zasadnutí v mesiaci nasledujúcom po dni, kedy bola družstvu doručená. Toto rozhodnutie musí byť žiadateľovi doručené písomne, bez zdôvodnenia postupu a je konečné.
3. Družstvo vráti zápisné a základný členský vklad žiadateľovi, ktorého neprijalo za člena do tridsiatich dní odo dňa doručenia rozhodnutia o neprijatí za člena družstva.

## Čl. 6

### Prevod a prechod členstva

1. Prevod práv a povinností spojených s členstvom v družstve na základe dohody nepodlieha súhlasu predstavenstva. Členské práva a povinnosti spojené s členstvom prechádzajú na nadobúdateľa vo vzťahu k družstvu predložením zmluvy o prevode členstva družstvu alebo neskorším dňom uvedeným v tejto zmluve. Tie isté účinky ako predloženie zmluvy o prevode členstva nastávajú, len čo družstvo dostane písomné oznámenie doterajšieho člena o prevode členstva a písomný súhlas nadobúdateľa členstva.
2. Smrťou člena prechádza jeho členstvo v družstve na dediča členských práv a povinností. Súhlas predstavenstva s nadobudnutím členských práv a povinností sa nevyžaduje.
3. Ak zomrie nájomca družstevného bytu a ak nejde o byt v spoločnom nájme manželov, prechádza smrťou nájomcu jeho členstvo v družstve a nájom bytu na toho dediča, ktorému pripadol členský podiel.
4. Ak ide o družstevný byt, zanikne smrťou jedného z manželov spoločný nájom bytu manželmi. Ak sa právo na družstevný byt nadobudlo za trvania manželstva, zostáva členom družstva pozostalý manžel/ka a jemu patrí členský podiel; na to prihladne súd v konaní o dedičstve. Ak zomrel manžel/ka, ktorý/á nadobudol/a právo na družstevný byt pred uzavretím manželstva, prechádza jeho/jej smrťou členstvo v družstve a nájom družstevného bytu na toho dediča, ktorému pripadol členský podiel. Ak ide o viac predmetov nájmu, môže členstvo poručiť prejsť na viacerých dedičov.
5. Členstvo v družstve prechádza aj dňom vzniku nájmu družstevného bytu na základe dohody o výmene družstevného bytu. Dohoda o výmene bytov musí mať písomnú formu a musí obsahovať dohodu účastníkov výmeny o prevode členských práv a povinností a vyhlásenie o majetkovom vysporiadaní, ako aj ďalšie údaje podľa rozhodnutia predstavenstva. Tento úkon je spoplatnený podľa platného cenníka schváleného Predstavenstvom.
6. Člen môže previesť časť práv a povinností spojených s členstvom za podmienok uvedených v ods. 1 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 časti majetku družstva získal právo na pridelenie iného bytu v tom istom družstve alebo na nájom a jeho členstvá už splynuli podľa čl. 9 ods. 1.
  - b) keď člen – nájomca družstevného bytu získal právo na pridelenie iného bytu v družstve zaplatením členského podielu,
  - c) keď člen – nájomca družstevného bytu a nebytového priestoru prevádza časť práv a povinností spojených s členstvom v družstve týkajúce sa buď bytu alebo nebytového priestoru.
7. 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.
8. Ak sa prevod členských práv alebo výmena družstevného bytu nerealizuje vinou prevádzajúceho, zaplatený manipulačný poplatok sa nevracia.



## **Čl. 7**

### **Spoločné členstvo manželov**

1. Spoločný nájom družstevného bytu môže vzniknúť len medzi manželmi.
2. Ak vznikne len jednému z manželov za trvania manželstva právo na uzavretie zmluvy o nájme družstevného bytu, vznikne so spoločným nájomom bytu manželmi 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.
3. Ak vzniklo pred uzavretím manželstva niektorému z manželov právo na uzavretie zmluvy o nájme družstevného bytu, vznikne obom manželom spoločný nájom družstevného bytu uzavretím manželstva.
4. Ustanovenia odseku 2 neplatia, ak manželia spolu trvale nežijú.

## **Čl. 8**

1. Vznikom spoločného členstva manželov nezaniká to individuálne členstvo ktoréhokoľvek z nich, ktoré sa nepremenovalo na ich spoločné členstvo.
2. Existencia spoločného členstva manželov nevylučuje vznik individuálneho členstva ktoréhokoľvek z nich.

## **Čl. 9**

### **Splynutie členstva**

1. Ak člen získa v tom istom družstve ďalšie členstvo z dôvodu dedenia, prevodom členských práv a povinností, z dôvodu zlúčenia družstiev, vyzve družstvo člena, aby previedol niektorú z dispozícií s členstvom podľa čl. 6 stanov. Ak člen nevykoná túto dispozíciu do troch mesiacov od výzvy družstva, splynie takto získané členstvo s členstvom pôvodným v členstvo jediné.
2. Z dôvodov uvedených v ods. 1 splynú navzájom i spoločné členstvá manželov. Vznikom spoločného členstva manželov nesplynie to samostatné členstvo ktoréhokoľvek z nich, ktoré sa nepremenovalo na ich spoločné členstvo.
3. Pri splynutí členstva podľa ods. 1 a 2 platí dĺžka najstaršieho členstva. Členské práva a povinnosti z takto splynutého členstva zostávajú členovi zachované.

## **Čl. 10**

### **Premena členstva**

K premene členstva dochádza v týchto prípadoch:

- a) spoločné členstvo manželov sa mení na individuálne členstvo jedného z bývalých manželov alebo individuálne členstvo každého z nich v prípade uvedenom v čl. 18,
- b) individuálne členstvo poručiťľa sa v prípade uvedenom v čl. 14 ods. 4, 5 mení na individuálne členstvá (alebo spoločné členstvo manželov) každého z dedičov jednotlivých členských podielov poručiťľa,
- c) individuálne členstvo jedného z manželov, spoločných užívateľov družstevného bytu sa výmenou družstevného bytu mení na spoločné členstvo manželov,
- d) individuálne členstvo užívateľľa družstevného bytu sa prevodom členských práv a povinností na jedného z manželov za trvania manželstva mení na spoločné členstvo manželov,

- e) spoločné členstvo manželov sa mení na individuálne členstvo jedného z manželov na základe notárskej zápisnice v súlade s § 143a Občianskeho zákonníka a na základe rozhodnutia súdu podľa § 148 ods. 2a § 148a ods. 2 Občianskeho zákonníka.

#### **Čl. 11**

##### **Rozdelenie členstva**

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

#### **Čl. 12**

##### **Zánik členstva**

**1. Členstvo v družstve zaniká:**

- a) písomnou dohodou,
- b) zmluvou o prevode členstva (čl. 6 ods. 1),
- c) odstúpením od zmluvy o výkone správy, to neplatí, ak vlastníci bytov a NP v dome vytvorili spoločenstvo vlastníkov a niektoré činnosti súvisiace so správou pre bytový dom bude naďalej vykonávať družstvo na základe a v rozsahu mandátnej zmluvy,
- d) smrťou člena, pokiaľ jeho členstvo neprejde na dediča,
- e) vylúčením,
- f) zánikom družstva,
- g) vystúpením,
- h) vyhlásením konkurzu na majetok člena alebo zamietnutím návrhu na vyhlásenie konkurzu pre nedostatok majetku člena.

**2. Bývalý člen, ktorého členstvo v družstve zaniklo, nemá nárok na vrátenie zápisného.**

#### **Čl. 13**

##### **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. 14**

##### **Smrť člena**

- 1. Členstvo fyzickej osoby v družstve zaniká smrťou. V prípadoch ustanovených týmito stanovami a osobitnými predpismi smrťou člena prechádzajú členské práva a povinnosti na dediča.
- 2. Ak zomrie člen – nájomca a nejde o spoločné členstvo manželov, prechádza dňom jeho smrti členstvo v družstve na dediča, ktorému pripadol členský podiel. S prechodom členstva prechádza na dediča aj nájom družstevného bytu, prípadne právo na uzavretie nájomnej zmluvy o nájme družstevného bytu. Ak členstvo neprešlo na dediča, zaniká členstvo smrťou člena. Ak členský podiel v dedičskom konaní pripadol viacerým

dedičom, členstvo a s ním spojený nájom družstevného bytu prechádza iba na jedného z dedičov na základe ich vzájomnej dohody.

3. Ak zomrie člen – vlastník a nejde o spoločné členstvo manželov, prechádza dňom jeho smrti členstvo v družstve na dediča, ktorému pripadol členský podiel. S prechodom členstva prechádza na dediča aj základný členský vklad. Ak členstvo neprešlo na dediča, zaniká členstvo smrťou člena.
4. Ak patrili poručiteľovi – nájomcovi dva alebo viac členských podielov v tom istom družstve, môžu jednotlivé členské podiely pripadnúť rôznym dedičom. Jednotliví dedičia, ktorým nepripadol aj základný členský vklad poručiteľa, môžu požiadať družstvo o členstvo. Predstavenstvo nemôže členstvo dedičov odmietnuť, pokiaľ každý z dedičov, ktorému nepripadol dedením základný členský vklad, splatí v lehote stanovenej predstavenstvom základný členský vklad podľa stanov. Splatnením základného členského vkladu sa poručiteľovo členstvo premení ku dňu jeho smrti na dve alebo viac individuálnych členstiev jednotlivých dedičov. Splatnenie základného členského vkladu dedičmi sa nevyžaduje, pokiaľ základné členské vklady podľa predchádzajúcich stanov boli súčasťami jednotlivých členských podielov poručiteľa.
5. Ak patrili poručiteľovi – vlastníkovi dva alebo viac základných členských vkladov v tom istom družstve, môžu jednotlivé základné členské vklady pripadnúť rôznym dedičom. Tým sa poručiteľovo členstvo premení dňom jeho smrti na dve alebo viac individuálnych členstiev jednotlivých dedičov.

## **Čl. 15** **Vylúčenie**

1. Predstavenstvo môže rozhodnúť o vylúčení člena, ak člen:
  - a) závažným spôsobom alebo opakovane aj napriek písomnej výstrahe porušuje svoje členské povinnosti určené zákonom alebo stanovami, najmä:
    - užíva družstevný majetok tak, že družstvu vzniká značná škoda alebo strpí, aby sa majetok družstva takto užíval,
    - buď sám, alebo tí, ktorí s ním bývajú, hrubým spôsobom porušujú zásady občianskeho spoluzitíia v dome, najmä opakovane hrubo porušujú poriadok v dome alebo také porušovanie umožňujú,
    - neuhrádza stanovený predpis zálohových platieb za plnenia spojené s užívaním bytu alebo NP a poplatok za zabezpečenie výkonu správy bytu/NP za čas dlhší ako tri mesiace,
    - ak vyvíja činnosť v rozpore so záujmami družstva,
  - b) bol právoplatne odsúdený pre úmyselný trestný čin spáchaný proti družstvu, jeho majetku, alebo proti členom družstva.
2. Predstavenstvo môže rozhodnúť o vylúčení člena len do troch mesiacov odo dňa, kedy zistilo dôvod pre vylúčenie, najneskôr však do jedného roka odo dňa, kedy tento dôvod vznikol.
3. Ak je konanie člena, v ktorom sa dá zistiť dôvod k vylúčeniu podľa ods. 1 písm. b) predmetom šetrenia iného orgánu, začína plynutie lehoty podľa ods. 2 dňom, kedy sa družstvo dozvedelo o výsledku tohto šetrenia.
4. Rozhodnutie o vylúčení musí mať písomnú formu, musia v ňom byť uvedené dôvody, ktoré viedli k vylúčeniu a poučenie o možnosti odvolania. Dôvod vylúčenia sa nesmie

dodatočne meniť. Písomné rozhodnutie o vylúčení sa doručuje vylúčenému členovi do vlastných rúk. V dobe od doručenia rozhodnutia o vylúčení do rozhodnutia Zhromaždenia delegátov o odvolaní člen nesmie prevádzať dispozície podľa čl. 6 stanov.

5. Proti rozhodnutiu o vylúčení je prípustné odvolanie. Lehota na podanie odvolania je 15 dní od doručenia rozhodnutia o vylúčení. Včas podané odvolanie má odkladný účinok. O odvolaní rozhoduje Zhromaždenie delegátov. Postup podľa čl. 93 ods. 2 stanov je prípustný.
6. Ak nesúhlasí člen s rozhodnutím Zhromaždenia delegátov o vylúčení, môže sa obrátiť na súd so žiadosťou o vydanie rozhodnutia o neplatnosti uznesenia Zhromaždenia delegátov. Podanie návrhu k súdu nemá odkladný účinok.
7. Pri vyslovení neplatnosti zániku členstva podľa ods. 6 vzniká poškodenému členovi právo na náhradu spôsobenej škody.
8. Vylúčením zaniká bývalému členovi nájomná zmluva k družstevnému bytu, ako i právo bývania osôb, ktoré v byte bývajú. Nájomca družstevného bytu nie je povinný sa z bytu vysťahovať, pokiaľ mu nie je zaistená bytová náhrada za podmienok stanovených v § 712 a násl. Občianskeho zákonníka.

#### **Čl. 16**

##### **Zánik družstva**

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

#### **Čl. 17**

##### **Vystúpenie**

1. Člen môže z družstva vystúpiť na základe písomnej výpovede členstva. Lehota na skončenie členstva je dva mesiace. Lehota začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede družstvu.
2. Člen, ktorý nesúhlasí s prevodom svojich členských práv a povinností na právneho nástupcu družstva, môže z družstva vystúpiť ku dňu, kedy k tomuto prevodu má dôjsť, ak to oznámi predstavenstvu do jedného mesiaca po uznesení najvyššieho orgánu družstva. Nárok na vyrovnací podiel je právny nástupca družstva povinný uhradiť členovi, ktorý z družstva vystúpil, do jedného mesiaca odo dňa, kedy na neho prešlo imanie družstva.
3. Oznámenie o vystúpení môže člen odvolať len písomne a so súhlasom predstavenstva družstva.

#### **Čl. 18**

##### **Zánik spoločného členstva manželov**

1. Spoločné členstvo manželov v družstve zaniká:
  - a) smrťou jedného z manželov,
  - b) písomnou dohodou rozvedených manželov,
  - c) rozhodnutím súdu o zrušení práva spoločného nájmu, či bezpodielového spoluvlastníctva 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, pozostalá manželka.
3. Po rozvode manželstva zostáva členom a nájomcom družstevného bytu (nebytového priestoru) ten z rozvedených manželov, ktorý bol určený dohodou rozvedených manželov alebo rozhodnutím súdu.
4. Ak sa dohodnú po rozvode manželstva rozvedení manželia – spoloční členovia družstva užívajúci spoločne družstevný byt i nebytový priestor, že jeden z nich bude ako člen družstva užívať družstevný byt a druhý člen družstva nebytový priestor, alebo rozhodne tak súd, zaniká spoločné členstvo manželov jeho premenou na individuálne členstvo každého z nich dňom uzavretia dohody alebo dňom právoplatnosti rozhodnutia súdu.
5. Spoločné členstvo manželov v družstve zaniká i prechodom ich členských práv a povinností, ich písomnou dohodou s družstvom, vystúpením z družstva, vylúčením a zánikom družstva po ukončení likvidácie.
6. Ak spoločné členstvo manželov zaniklo tým, že z družstva vystúpil alebo bol vylúčený jeden z manželov, zostáva druhému manželovi členstvo i naďalej zachované ako členstvo individuálne.

#### **Čl. 19**

##### **Majetkové vysporiadanie**

1. Zánikom členstva za trvania družstva vzniká bývalému členovi (spoločným členom) alebo jeho dedičom nárok na vyrovnací podiel.
2. U nebývajúcего člena, ktorý nemá zaplatených členský podiel, sa vyrovnávací podiel rovná výplate zostatkovej hodnoty základného členského vkladu. Pri zániku členstva vlastníka bytu (nebytového priestoru) sa vyrovnávací podiel rovná zostatkovej hodnote základného členského vkladu. Pri zániku členstva nájomcu družstevného bytu sa vyrovnávací podiel rovná výplate členského podielu zhodnoteného o členom splatenú časť úveru (anuity).
3. Pri výplate vyrovnacieho podielu započíta družstvo svoje splatné pohľadávky voči bývalému členovi, ktorého členstvo zaniklo.
4. Nárok na vyrovnací podiel je splatný uplynutím troch mesiacov od schválenia ročnej účtovnej závierky, v ktorom členstvo zaniklo, ak nie je dohodnuté inak.
5. O spôsobe vyplatenia vyrovnacieho podielu rozhoduje predstavenstvo družstva.

#### **Čl. 20**

##### **Vyrovnací podiel pri prevode členstva**

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. 19. Vzájomné nároky si účastníci prevodu alebo výmeny bytu usporiadajú medzi sebou.

#### **Čl. 21**

##### **Členská evidencia**

1. Družstvo vedie evidenciu všetkých svojich členov. V evidencii sa uvádza meno, priezvisko, dátum narodenia, bydlisko fyzickej osoby a dátum vzniku členstva. Družstvo spracováva osobné údaje členov družstva podľa Nariadenia Európskeho parlamentu

a Rady (EÚ) 2016/679 z 27.04.2016 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov, ktorým sa zrušuje smernica 95/46/ES („GDPR“) a v súlade so zákonom č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov.

2. Družstvo vedie evidenciu splatenej a nesplatennej majetkovej účasti členov. V zozname sa bez zbytočného odkladu vyznačia všetky zmeny evidovaných skutočností.
3. 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 jeho zápisu v zozname.

## **Čl. 22**

### **Majetková účasť**

1. Majetkovú účasť člena v družstve tvorí základný členský vklad a ďalší členský vklad.
2. Základný členský vklad je pre všetkých členov družstva rovnaký vo výške 7 €. 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 a nazýva sa členský podiel – zostatková hodnota (ďalej len „členský podiel“).

## **Čl. 23**

### **Členský podiel**

1. Členský podiel predstavuje majetkovú účasť člena na družstevnej výstavbe. Členský podiel je jedným zo zdrojov majetku družstva a neodpisuje sa.
2. Zostatková hodnota členského podielu sa zhodnocuje o členom splatenú časť úveru (anuity) poskytnutého peňažným ústavom na výstavbu bytového domu.
3. Prevodom vlastníctva k družstevnému bytu zaniká nárok člena na vrátenie členského podielu (podľa § 17 ods. 7 zákona č. 182/1993 Z. z.).

## **Čl. 24**

### **Členský podiel uvoľneného bytu**

Pri ďalšom pridelení uvoľneného bytu (nebytového priestoru) určí predstavenstvo výšku členského podielu nasledujúceho užívateľa čiastkou zodpovedajúcou zostatkovej hodnote členského podielu.

## **Čl. 25**

### **Členské práva a povinnosti**

Člen družstva má právo najmä:

1. Zúčastňovať sa osobne alebo prostredníctvom svojho zástupcu na rokovaní a rozhodovaní Členskej samosprávy a prostredníctvom zvolených delegátov na rokovaní a rozhodovaní Zhromaždenia delegátov Bytového družstva Spišská Nová Ves (ďalej len „Zhromaždenia delegátov“),
2. voliť a byť volený do orgánov družstva, ak má spôsobilosť na právne úkony v plnom rozsahu,
3. zúčastňovať sa na družstevnej činnosti a požívať výhody, ktoré družstvo poskytuje svojim členom v súlade so stanovami,

4. 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 do tridsiatich kalendárnych dní,
5. na pridelenie konkrétne určeného bytu (nebytového priestoru), ak na výzvu družstva zaplatí členský podiel v stanovenej výške a v lehote určenej družstvom. Člen má právo na vydanie rozhodnutia o pridelení bytu (nebytového priestoru) do tridsiatich kalendárnych dní po vzniku práva na pridelenie bytu,
6. na uzavretie zmluvy o nájme družstevného bytu (nebytového priestoru):
  - a) na základe rozhodnutia o pridelení družstevného bytu (nebytového priestoru) vydaného príslušným orgánom družstva,
  - b) na základe prevodu členských práv a povinností alebo ich časti,
  - c) na základe dohody o výmene bytu,
7. na uzavretie zmluvy o prevode družstevného bytu do vlastníctva,
8. na ročné vyúčtovanie zaplatených záloh nájomného a záloh za plnenie poskytované s užívaním bytu a na vysporiadanie podľa zásad schválených zhromaždením delegátov,
9. na informácie súvisiace s hospodárením družstva cez predsedu členskej samosprávy,
10. na informácie súvisiace s výkonom správy a nákladmi spojenými s užívaním bytového domu cez schváleného zástupcu vlastníkov.

## Čl. 26

### Členské práva a povinnosti člena - nájomcu

1. 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 úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu alebo zálohy na ne,
  - d) chrániť družstevný majetok, dodržiavať Domový poriadok bytového domu, Prevádzkový poriadok nebytových priestorov, predpisy o požiarnej ochrane a riadne užívať byt (nebytový priestor), ako aj spoločné časti a zariadenia domu,
  - e) hradiť všetky opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou bytu,
  - f) uzavrieť s družstvom nájomnú zmluvu o nájme bytu (nebytového priestoru), ktorý je spôsobilý na užívanie v lehote určenej družstvom alebo uhradiť družstvu ujmu, ktorá mu vznikne oneskoreným prevzatím bytu (nebytového priestoru),
  - g) oznamovať družstvu včas a bez zbytočného odkladu zmeny týkajúce sa člena a príslušníkov jeho domácnosti, ktoré sú podstatné pre vedenie členstva a bytovej evidencie k rozúčtovaniu plnení poskytovaných s užívaním bytu (nebytového priestoru),
  - h) umožniť na požiadanie na nevyhnutnú dobu a v nevyhnutnej miere vstup do bytu (nebytového priestoru) družstvom poverenej osobe za účelom vykonania obhliadky bytu (NP), vykonávania revízie, opravy alebo odstránenia závady, ak ide o revíziu, opravu alebo závalu, na vykonanie ktorej je povinné družstvo, alebo ak ide o revíziu, opravu, alebo závalu spoločných častí a zariadení domu prístupných

z jeho bytu (NP), alebo za účelom splnenia iných povinností, ktoré družstvu vyplývajú zo všeobecne záväzných právnych predpisov a poskytnúť družstvu inú súčinnosť nevyhnutnú na splnenie týchto povinností, umožniť povereným zamestnancom družstva po predchádzajúcom oznámení vykonať kontrolu technického stavu vnútornej inštalácie bytu, spoločného priestoru a príslušenstva bytu,

- i) umožniť osobám povereným bytovým družstvom po predchádzajúcom oznámení vstup do bytu za účelom zistenia funkčnosti a vykonania odpočtov meračov SV a TÚV, ako aj ostatných meracích a regulačných zariadení, ktoré sú nainštalované v byte nájomcu a slúžia k zabezpečeniu a rozúčtovaniu dodávky všetkých druhov energií,
  - j) priebežne kontrolovať funkčnosť a prevádzkyschopnosť všetkých meracích a regulačných zariadení, ktoré sú nainštalované v byte nájomcu a v prípade porúch týchto zariadení okamžite oznámiť tieto závady družstvu,
  - k) podriaďovať sa písomne vyjadrenému stanovisku nadpolovičnej väčšiny všetkých vlastníkov v dome vo veciach inovácie alebo zavádzania takých systémov, ktoré môžu byť realizované, len ak sú jeho prvky inštalované v každom byte,
  - l) požiadať družstvo o predchádzajúci súhlas:
    - k uzavretiu zmluvy o podnájme družstevného bytového a nebytového majetku,
    - o využitie družstevného bytu na iné účely ako na bývanie,
    - na stavebné úpravy a zmeny účelu využitia prenajatého družstevného majetku,
  - m) oznamovať družstvu pravdivé informácie, ktoré má družstvo právo od neho požadovať,
  - n) člen družstva je povinný najmä:
    - užívať prenajatý byt tak, aby stavebnými úpravami neovplyvnil negatívne statické a stavebno – fyzikálne vlastnosti a zaťaženie stavebných konštrukcií (steny, stropy, obvodový plášť) spoločného domu, v ktorom je byt umiestnený,
    - užívať prenajatý byt tak, aby stavebnými úpravami neovplyvnil negatívne funkčnosť konštrukcií TZB (tech. zariadenia budovy) spoločných pre celý dom (rozvody ÚK, SV, TÚV, kanalizácie, vetrania, elektrozariadení),
    - užívať prenajatý byt tak, aby zmenami zariadení TZB (tech. zariadenia budovy) neovplyvnil negatívne funkčnosť, resp. vyregulovanie spoločných rozvodov (ÚK, SV, TÚV, kanalizácie, vetrania, elektrozariadení) domu, v ktorom je byt umiestnený,
  - o) podieľať sa na zisku a strate družstva podľa čl. 76 stanov,
  - p) prispievať podľa svojich možností k plneniu úloh družstva,
  - q) pri zániku členstva a užívacieho práva byt vyprázdniť a odovzdať (vrátane kľúčov) poverenému pracovníkovi družstva,
2. Práva a povinnosti členov – nájomcov neupravené stanovami sa spravujú príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.



## **Čl. 27**

### **Členské práva a povinnosti členov – vlastníkov bytov a nebytových priestorov**

1. Členovia – vlastníci bytov a nebytových priestorov majú rovnaké práva a povinnosti ako ostatní členovia s výnimkou tých práv a povinností, ktoré sú bezprostredne viazané s nájomom družstevného bytu alebo nebytového priestoru.
2. Pred uzavretím zmluvy o prevode družstevného bytu (nebytového priestoru) do osobného vlastníctva je člen povinný uhradiť družstvu náklady, ktoré mu vznikli v súvislosti s prevodom bytu do vlastníctva vo výške určenej predstavenstvom.
3. Pri prevode vlastníckeho práva k bytu, spoločným častiam, spoločným zariadeniam a príslušenstvu domu z vlastníctva družstva do vlastníctva členov musí byť v zmluve o prevode vlastníctva uvedené, či členstvo v družstve ostáva zachované, alebo prevodom zaniká. Člen – vlastník bytu (nebytového priestoru) pri predaji, darovaní alebo zámene bytu musí mať vysporiadané pohľadávky voči družstvu.
4. V prípade predaja, darovania bytu alebo pri zámene bytov je nadobúdateľ povinný preukázať nadobudnutie vlastníckeho práva listom vlastníctva, resp. úradným dokladom Správy katastra do 30 dní od podania vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.
5. V prípade predaja, darovania bytu alebo pri zámene bytu je predávajúci alebo darca povinný predložiť kúpnu alebo darovaciu zmluvu družstvu do 30 dní od povolenia vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.
6. Kúpna zmluva (darovacia, resp. zámenná zmluva) musí obsahovať vyhlásenie nadobúdateľa o pristúpení k zmluve o výkone správy.
7. V prípade, že člen – vlastník prenajíma byt (nebytový priestor) je povinný zabezpečiť plnenie všetkých povinností voči družstvu, ktoré vyplývajú zo stanov a zo zmluvy o výkone správy. Tým nie je dotknutá jeho zodpovednosť ako vlastníka za plnenie a konanie, za ktoré sám družstvu zodpovedá.
8. Ďalšie vzájomné práva a povinnosti člena – vlastníka a družstva sú uvedené v zmluve o výkone správy.
9. Práva a povinnosti členov – vlastníkov sa spravujú príslušnými ustanoveniami zákona č. 182/1993 Z. z..

## **HLAVA IV.**

### **NÁJOM DRUŽSTEVNÉHO BYTU (NEBYTOVÉHO PRIESTORU)**

## **Čl. 28**

### **Vznik nájmu družstevného bytu (nebytového priestoru)**

1. Nájom družstevného bytu (nebytového priestoru) vzniká uzavretím písomnej zmluvy, ktorou družstvo (prenajímateľ) prenecháva nájomcovi do užívania družstevný byt (nebytový priestor). Ak nie je doba nájmu dohodnutá, považuje sa zmluva o nájme uzavretá na dobu neurčitú.
2. 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, alebo prevodom časti členských práv a povinností podľa čl. 6,

- c) na základe schválenej dohody o výmene bytu podľa čl. 39,
  - d) na základe dedenia členského podielu.
3. Pri prevodoch členských práv a povinností a pri výmenách bytov prechádzajú záväzky i pohľadávky z pôvodného člena na nového člena, pokiaľ dohodou nebolo stanovené inak.

#### **Čl. 29**

##### **Práva a povinnosti z nájmu bytu**

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

#### **Čl. 30**

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

#### **Čl. 31**

Ak sa člen nepostará o včasné vykonanie opráv a obvyklej údržby bytu, družstvo má právo urobiť tak po predchádzajúcom upozornení člena na jeho náklady samo.

#### **Čl. 32**

Člen je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť družstvu potrebu tých opráv, ktoré má znášať družstvo a umožniť ich vykonanie, pričom zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti.

#### **Čl. 33**

Člen – užívateľ 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. 34**

1. Člen – užívateľ bytu nesmie vykonávať žiadne stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v byte bez súhlasu družstva a stavebného úradu a to ani na svoje náklady.
2. Stavebník (osoba, ktorá vykonáva stavebné úpravy) je povinný ich uskutočnenie vopred písomne ohlásiť stavebnému úradu. Stavebný úrad môže určiť, že ohlásené stavebné úpravy možno uskutočniť len na základe stavebného povolenia.

### **Čl. 35**

Družstvo je oprávnené vykonávať úpravy bytu a iné podstatné zmeny v byte len so súhlasom člena – užívateľa družstevného bytu. Ak družstvo vykoná takéto úpravy na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, užívateľ je povinný ich vykonávanie umožniť, inak zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti. Člen – užívateľ bytu je povinný udržiavať byt v dobrom stavebnom stave tak, aby nevznikalo nebezpečenstvo požiarov a hygienických závad, aby nedochádzalo k jeho znehodnoteniu alebo ohrozeniu jeho vzhľadu a aby sa čo najviac predĺžila jeho užívateľnosť. Ak vlastník stavbu riadne neudržiava, môže mu stavebný úrad (alebo iný orgán štátnej správy) nariadiť, aby sa v určenej lehote a za určených podmienok postaral o nápravu. Užívatelia bytov a nebytových priestorov sú povinní umožniť vykonanie nariadenej údržby stavby. Nariadené úpravy je člen užívateľ bytu povinný urobiť na svoj náklad.

### **Čl. 36**

#### **Domový poriadok**

Podrobnosti o spôsobe užívania a nájme družstevných bytov, spoločných priestorov a zariadení domu upravuje Domový poriadok v súlade s Domovým poriadkom a všeobecne záväzným nariadením mesta (obce) vydaným mestským (obecným) úradom, ak tieto boli vydané.

### **Čl. 37**

#### **Platby a úhrady za plnenie poskytované s užívaním bytu**

1. Výpočet výšky platieb preddavkov a úhrad za plnenie poskytované s nájmom a užívaním bytu stanoví družstvo. Pri zabezpečovaní prevádzky domov a bytov družstvo vypočíta výšku preddavkov, ostatných prevádzkových nákladov, nákladov súvisiacich s dodávkou energií a služieb, vrátane nákladov na správu na jednotlivé byty, pričom vychádza zo skutočných nákladov dosiahnutých za predchádzajúce obdobie a predpokladaných nákladov na nasledujúci rok. Družstvo je oprávnené zmeniť štruktúru a výšku zálohových platieb, ak je na to dôvod vyplývajúci zo zmeny právnych predpisov, rozhodnutia cenových orgánov, zmeny meny a výšky ročnej inflácie alebo zmeny štruktúry a rozsahu služieb.
2. Výpočtom určenú výšku mesačných zálohových platieb preddavku a úhrad za plnenia poskytované s nájmom a užívaním bytu sú nájomcovia i vlastníci bytov povinní zaplatiť mesačne vopred. Platba sa považuje za zaplatenú dňom, keď bola pripísaná na bankový účet domu.
3. V prípade omeškania s úhradou platieb podľa ods. 1 je nájomca povinný zaplatiť družstvu poplatok z omeškania v zmysle § 4 nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 87/1995Z.z. ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.
4. Správca vykoná zmenu mesačných zálohových platieb v priebehu roka na základe individuálnych požiadaviek vlastníkov v dome alebo rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v priebehu kalendárneho roka v zmysle platného sadzovníka poplatkov.
5. Ak požadovaná zmena mesačných zálohových platieb sa týka zmluvne dohodnutých kritérií tvorby a rozúčtovania jednotlivých položiek predpisu platieb, takúto zmenu správca vykoná po jej odsúhlasení vlastníkmi vždy pri celoplošnej ročnej optimalizácii platieb v roku nasledujúcom po období, kedy túto požiadavku uplatnili vlastníci domu u správcu. Takto zmena je realizovaná zo strany správcu bezodplatne.

6. Skutočné náklady za poskytnuté plnenia a služby správcu rozúčtuje na jednotlivé byty v zmysle smernice schválenej užívateľmi bytov a nebytových priestorov.
7. Ročné vyúčtovanie zaplatených mesačných zálohových platieb a úhrad správcu vykoná v termíne do 31. 05. bežného roka za rok predchádzajúci.
8. Preplatok a nedoplatok vyplývajúci z predloženého ročného vyúčtovania sú zmluvné strany povinné uhradiť do 30 dní odo dňa ich doručenia. Reklamácia predloženého vyúčtovania na zaplatenie nedoplatku nemá odkladný účinok.

### **Čl. 38**

#### **Spoločný nájom družstevného bytu manželmi**

1. Ak sa za trvania manželstva manželia alebo jeden z nich stanú nájomcami bytu, vznikne spoločný nájom bytu manželmi.
2. Ak sa niektorý z manželov stal nájomcom bytu pred uzavretím manželstva, vznikne uzavretím manželstva spoločný nájom bytu obom manželom. Ustanovenie platí aj v prípade, ak vzniklo pred uzavretím manželstva niektorému z manželov právo na uzavretie zmluvy o nájme bytu.
3. Pri vybavovaní záležitostí, ktoré sa týkajú spoločného nájmu družstevného bytu manželmi, je potrebný súhlas oboch manželov, inak je právny úkon neplatný.
4. Právo spoločného nájmu družstevného bytu manželmi zanikne:
  - a) rozvodom manželstva v prípade, že nevzniklo spoločné členstvo manželov v družstve,
  - b) písomnou dohodou rozvedených manželov – spoločných členov družstva, prípadne rozhodnutím súdu o zrušení spoločného nájmu družstevného bytu,
  - c) smrťou jedného z manželov,
  - d) zánikom nájmu družstevného bytu podľa čl. 40, ak nevzniklo manželom spoločné členstvo v družstve, zostáva členom družstva a právo užívania družstevného bytu po rozvode manželstva tomu z manželov, ktorý je členom družstva.
5. Ak nevznikne manželom spoločné členstvo v družstve, zostáva členom družstva a právo užívania družstevného bytu tomu z rozvedených manželov, ktorý bol určený dohodou. V prípade, že nedôjde k dohode, rozhodne na návrh jedného z nich súd.
6. Ak zomrie jeden z manželov, ktorí neboli spoločnými členmi družstva, prechádza členstvo v družstve s nájmom družstevného bytu na dediča, ktorému pripadol členský podiel.
7. Ak zomrie jeden z manželov, ktorí boli spoločnými členmi družstva, zanikne spoločný nájom bytu manželmi. Ak sa právo na družstevný byt nadobudlo počas trvania manželstva, zostáva členom družstva pozostalý manžel a jemu patrí členský podiel – zostatková hodnota. Ak zomrel manžel, ktorý nadobudol právo na družstevný byt pred uzavretím manželstva, prechádza jeho smrťou členstvo a nájom na toho dediča, ktorému pripadol členský podiel.

### **Čl. 39**

#### **Výmena bytu**

1. Člen – nájomca družstevného bytu môže so súhlasom predstavenstva uzavrieť dohodu o výmene bytu. Dohoda musí mať písomnú formu a musí obsahovať dohodu účastníkov výmeny o prevode členských práv a povinností. Orgán družstva neudelí súhlas k dohode

o výmene bytov, ak ten, na koho majú byť prevedené práva a povinnosti, nespĺňa podmienky vzniku členstva.

2. Ak člen – nájomca družstevného bytu 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 orgánu družstva, ktorým bol udelený súhlas k dohode. Ak ide o výmenu bytov v rôznych družstvách alebo aj 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 zmluvy k vymenenému bytu.
5. 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.
6. 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. 40**

##### **Zánik nájmu družstevného bytu**

Nájom družstevného bytu zaniká:

- a) zánikom členstva nájomcu družstevného bytu podľa čl. 15 stanov,
- b) písomnou dohodou medzi družstvom a nájomcom družstevného bytu ku dňu stanovenému v dohode,
- c) písomnou výpoveďou nájomcu družstevného bytu, v ktorej musí byť uvedená lehota, kedy má nájom skončiť, a to najmenej tri mesiace tak, aby skončila ku koncu kalendárneho mesiaca. Ak nie je lehota uvedená, skončí nájom bytu posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom výpoveď došla družstvu,
- d) výpoveďou nájmu družstevného bytu družstvom podľa § 711 ods. 1 písm. c), d), e), g), Občianskeho zákonníka,
- e) uplynutím doby v prípade, že nájom družstevného bytu bol dohodnutý na určitú dobu.

#### **Čl. 41**

##### **Bytové náhrady a ich poskytovanie**

Poskytovanie bytových náhrad sa riadi ustanoveniami Občianskeho zákonníka.

#### **Čl. 42**

##### **Nájom nebytových priestorov**

1. Pre nájom nebytových priestorov platí osobitný zákon č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a primerane i ustanovenia týchto stanov o nájme bytu.
2. Ak ide o nájom nebytových priestorov, ktoré sú určené k výkonu povolania len jedného z manželov, právo spoločného nájmu nevznikne.

### **Čl. 43**

#### **Zabezpečenie riadneho využitia bytov**

1. Družstvo dbá, aby družstevné byty, s ktorými hospodári, boli riadne a účelne využívané k bytovým účelom.
2. Byt alebo jeho časť môže nájomca družstevného bytu alebo členovia jeho domácnosti dočasne užívať i k iným účelom než k bývaniu, avšak len so súhlasom predstavenstva a za predpokladu kladného vyjadrenia vlastníkov bytov a nebytových priestorov.
3. Zmenu trvalého užívania bytu k iným účelom než k bývaniu upravuje všeobecne záväzný právny predpis . Súhlas predstavenstva je nutný vždy.

### **Čl. 44**

#### **Zlúčenie a rozdelenie bytov**

1. Nájomný byt je možné zlúčiť so susedným bytom (časťou bytu) len so súhlasom predstavenstva.
2. Predstavenstvo povolí zlúčenie len vtedy, ak sa tým dosiahne účelnejšie využitie bytového priestoru.
3. Nájomný byt možno rozdeliť na dva byty len so súhlasom predstavenstva.
4. Predstavenstvo povolí rozdelenie bytu najmä vtedy, ak sa ním dosiahne účelnejšie využitie bytového priestoru.
5. Súhlas predstavenstva so zlúčením alebo rozdelením bytu nenahrádza povolenie stavebného úradu, ktoré je potrebné podľa osobitných predpisov.
6. V súvislosti so zlúčením alebo rozdelením bytu predstavenstvo 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. 45**

Zmluvy alebo dohody uzatvárané členom družstva v zmysle týchto stanov s inými fyzickými osobami (čl. 6, 39) musia byť zabezpečené overením totožnosti 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.

## **HLAVA V. ORGÁNY DRUŽSTVA**

### **Čl. 46**

Orgánmi družstva sú:

1. Zhromaždenie delegátov
2. Predstavenstvo družstva
3. Kontrolná komisia
4. Členská samospráva

#### **Čl. 47**

1. Do orgánov družstva môžu byť volení len členovia družstva starší ako 18 rokov, ktorí sú spôsobilí na právne úkony a plnia si povinnosti člena družstva.
2. Voľby orgánov družstva sa uskutočňujú podľa stanov a volebného poriadku orgánov družstva schválených Zhromaždením delegátov.

#### **Čl. 48**

##### **Rozhodovanie orgánov družstva**

1. Orgány družstva môžu rokovať len o záležitostiach, ktoré podľa stanov spadajú do ich kompetencie.
2. Kolektívne orgány družstva rozhodujú na základe riadneho zvolania všetkých členov v súlade s Rokovacím poriadkom.
3. Kolektívne orgány družstva sú spôsobilé uznášať sa, len ak je prítomná nadpolovičná väčšina členov, pokiaľ stanovy neurčili inak.
4. Uznesenie je prijaté, ak zaň hlasovala nadpolovičná väčšina prítomných, pokiaľ stanovy neurčujú inak.

#### **Čl. 49**

##### **Funkčné obdobie orgánov družstva**

1. Funkčné obdobie orgánov družstva je päť rokov.
2. Členovia orgánov môžu byť opätovne zvolení.
3. Volené orgány vykonávajú svoje funkcie aj po uplynutí svojho funkčného obdobia, a to až do zvolenia nových orgánov, najneskôr do 6-tich mesiacov odo dňa, keď skončilo ich funkčné obdobie.

#### **Čl. 50**

##### **Povinnosti členov orgánov družstva**

1. Členovia orgánov družstva sú povinní vykonávať svoju funkciu s odbornou starostlivosťou a v súlade so záujmami družstva a všetkých jeho členov. Najmä sú povinní zaobstarať si a pri rozhodovaní zohľadniť všetky dostupné informácie týkajúce sa predmetu rozhodnutia, zachovávať mlčanlivosť o dôverných informáciách a skutočnostiach, ktorých prezradenie tretím osobám by mohlo družstvu spôsobiť škodu alebo ohroziť jeho záujmy, alebo záujmy jeho členov a pri výkone svojej pôsobnosti nesmú uprednostňovať svoje záujmy, záujmy len niektorých členov alebo záujmy tretích osôb pred záujmom družstva.
2. Členovia orgánov, ktorí porušili povinnosti pri výkone svojej funkcie, sú zodpovední spoločne a nerozdielne za škodu, ktorú tým družstvu spôsobili. Člen orgánov 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 orgánov nezodpovedajú za škodu spôsobenú družstvu konaním, ktorým vykonávali uznesenie členskej schôdze, to neplatí, ak je uznesenie členskej schôdze v rozpore s právnymi predpismi alebo so stanovami. Členov orgánov nezbavuje zodpovednosti, ak ich konanie kontrolná komisia schválila.
3. Dohody medzi družstvom a členom orgánov obmedzujúce alebo vylučujúce zodpovednosť člena predstavenstva sú zakázané, stanovy družstva nemôžu obmedziť alebo vylúčiť zodpovednosť člena orgánov. Družstvo sa môže vzdať nárokov na náhradu

škody voči členom orgánov alebo uzatvoríť s nimi dohodu o urovnaní najskôr po troch rokoch od ich vzniku, a to len ak s tým vysloví súhlas Zhromaždenie delegátov.

4. Nároky družstva na náhradu škody voči členom orgánov môže uplatniť vo svojom mene a na vlastný účet veriteľ družstva, ak nemôže uspokojiť svoju pohľadávku z majetku družstva. Ustanovenia odsekov 1 až 3 sa použijú primerane. Nároky veriteľov družstva voči členom orgánov 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 orgánov uplatňuje správca konkurznej podstaty.
5. Nároky družstva zo zodpovednosti členov orgánov družstva za škodu uplatňuje predstavenstvo. Voči členom predstavenstva uplatňuje nároky družstva Kontrolná komisia prostredníctvom ňou určeného člena. Tieto nároky družstva sa môžu uplatniť na súde len s predchádzajúcim súhlasom Zhromaždenia delegátov. Zhromaždenie delegátov môže schváliť aj dohodu v tejto veci.

### **Čl. 51**

#### **Odvolanie a odstúpenie člena orgánu družstva**

1. Ak neplní člen orgánu družstva svoju funkciu, môže ho pred uplynutím funkčného obdobia odvolať orgán, ktorý ho zvolil.
2. Člen družstva, ktorý je do svojej funkcie zvolený, môže z funkcie odstúpiť, je však povinný oznámiť to orgánu, ktorého je členom. Jeho funkcia sa skončí dňom, keď odstúpenie prerokoval orgán, ktorého je členom. Príslušný orgán musí prerokovať odstúpenie na svojom najbližšom zasadnutí po tom, čo sa o odstúpení dozvedel, najdlhšie však do troch mesiacov. Po márnom uplynutí tejto lehoty sa odstúpenie pokladá za prerokované.
3. Namiesto odvolaného alebo odstupujúceho člena orgánu družstva nastupuje náhradník podľa podmienok uvedených vo volebnom poriadku družstva.
4. Ustanovenia ods. 2 a 3. platia aj v prípade, že členstvo v orgáne zanikne smrťou.
5. Členom orgánov družstva môže byť za výkon funkcie priznaná odmena.

### **Čl. 52**

1. Funkcia člena predstavenstva a kontrolnej komisie sú navzájom nezlučiteľné.
2. Členovia predstavenstva a kontrolnej komisie družstva, prokuristi a riaditeľ nesmú byť podnikateľmi ani členmi štatutárnych a dozorných orgánov právnických osôb s obdobným predmetom činnosti.
3. Po zvolení a menovaní do vyššie uvedených orgánov podpíše zvolený člen o skutočnostiach podľa predchádzajúceho odseku čestné vyhlásenie.
4. Členovia kontrolnej komisie a predstavenstva nemôžu byť medzi sebou manželmi, súrodencami alebo príbuznými v priamom rade.
5. Člen predstavenstva družstva a člen kontrolnej komisie nemôže byť zamestnancom družstva.
6. Členovia predstavenstva alebo členovia kontrolnej komisie zanikne funkcia, ak jeho konaním bol spáchaný trestný čin, za ktorý zodpovedá družstvo podľa zákona č. 91/2016 Z. z. v platnom znení o trestnej zodpovednosti právnických osôb.

### **Čl. 53**

#### **Hlasovanie v orgánoch družstva**

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 uznesenia 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. 54**

1. Orgány družstva rokujú o záležitostiach, ktoré boli uvedené vo 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. 55**

##### **Zápisnica**

1. Z každej schôdze orgánu sa vyhotovuje zápisnica, ktorá musí obsahovať:

- a) dátum a miesto konania,
- b) prijaté uznesenia,
- c) výsledky hlasovania,
- d) neprijaté námietky členov, ktorí požiadali o ich zaprotokolovanie.

Zápisnicu podpisuje člen orgánu družstva, ktorý rokovanie viedol, zapisovateľ a zvolení overovatelia.

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

#### **Čl. 56**

##### **Zhromaždenie delegátov**

1. Zhromaždenie delegátov je najvyšším orgánom družstva, kde uplatňujú členovia svoje právo riadiť záležitosti družstva a kontrolujú činnosť družstva a jeho orgánov. Zhromaždenie delegátov plní v plnom rozsahu pôsobnosť členskej schôdze.
2. Do výlučnej pôsobnosti Zhromaždenia delegátov patrí:
  - a) zmena stanov, volebného poriadku a rokovacieho poriadku,
  - b) voliť a odvolávať členov a náhradníkov predstavenstva a kontrolnej komisie,
  - c) schvaľovať nových členov predstavenstva podľa čl. 60 ods. 3 a členov kontrolnej komisie a stanoviť poradie, podľa ktorého náhradníci nastupujú na miesto odstúpených, resp. odvolaných členov predstavenstva a kontrolnej komisie,

- d) schvaľovať riadnu individuálnu účtovnú závierku a mimoriadnu individuálnu účtovnú závierku,
  - e) oboznámiť sa s vyjadrením kontrolnej komisie k riadnej individuálnej účtovnej závierke za účtovné obdobie a k návrhu na rozdelenie zisku alebo úhrady straty družstva,
  - f) rozhodovať o základných otázkach koncepcie rozvoja družstva,
  - g) rozhodovať o rozdelení a použití zisku, prípadne o spôsobe úhrady straty,
  - h) rozhodovať o zvýšení alebo znížení zapisovaného základného imania,
  - i) rozhodovať o odvolaniach proti uzneseniam predstavenstva,
  - j) rozhodovať o rozdelení, zlúčení, splynutí a o inom zrušení družstva alebo zmene právnej formy,
  - k) schvaľovať a odvolávať audítora pre overenie účtovnej závierky.
3. Do pôsobnosti Zhromaždenia delegátov patrí aj rozhodovanie o ďalších záležitostiach týkajúcich sa družstva a jeho činnosti, pokiaľ tak ustanovuje Obchodný zákonník, stanovy, prípadne pokiaľ si rozhodovanie o niektorej veci Zhromaždenie delegátov vyhradilo.
  4. Zhromaždenie delegátov môže na návrh kontrolnej komisie zmeniť alebo zrušiť právoplatné rozhodnutie predstavenstva, ktorým boli porušené všeobecne záväzné predpisy alebo stanovy družstva, ak od nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia do podania návrhu neuplynul viac ako jeden rok.

## **Čl. 57**

### **Zvolanie Zhromaždenia delegátov**

1. Schôdzu Zhromaždenia delegátov zvoláva predstavenstvo podľa potreby, najmenej raz za rok.
2. Zhromaždenie delegátov sa musí zvolať do 30-tich dní, 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 písomne všetci zvolení delegáti. Členovia predstavenstva a kontrolnej komisie, ktorí boli volení delegátmi členských samospráv sa Zhromaždenia delegátov zúčastňujú s hlasom rozhodujúcim.
5. Pri hlasovaní má každý delegát jeden hlas.
6. Delegát Zhromaždenia delegátov môže splnomocniť iného člena družstva, aby ho zastupoval na Zhromaždení delegátov. Podrobnosti upravuje volebný poriadok. Tým nie sú dotknuté predpisy o zastúpení zo zákona, alebo na základe súdneho rozhodnutia.

## **Čl. 58**

### **Funkčné obdobie orgánov družstva**

1. Ak Zhromaždenie delegátov nie je schopné uznášať sa, zvolá predstavenstvo náhradné Zhromaždenie delegátov tak, aby sa konalo do troch týždňov odo dňa, keď sa malo konať Zhromaždenie delegátov pôvodne zvolané.
2. Náhradné Zhromaždenie delegátov musí mať nezmenený program rokovania. Pre platnosť uznesenia je potrebný súhlas 2/3 prítomných delegátov. Takéto náhradné Zhromaždenie delegátov nemôže rozhodnúť o zániku družstva.
3. Takéto náhradné Zhromaždenie delegátov môže rozhodnúť o odvolaní členov predstavenstva a kontrolnej komisie len, keď je prítomná nadpolovičná väčšina pozvaných delegátov a predmetný návrh na odvolanie bol uvedený v pozvánke návrhu programu Zhromaždenia delegátov.

## **Čl. 59**

### **Neplatnosť uznesenia Zhromaždenia delegátov**

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 odo dňa, keď člen požiadal o zaprotokolovanie námietky alebo od oznámenia námietky predstavenstvu.

## **Čl. 60**

### **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.
2. Predstavenstvo plní uznesenie Zhromaždenia delegátov a zodpovedá mu za svoju činnosť, pravidelne podáva správy o svojej činnosti a o činnosti družstva, zvoláva a pripravuje jeho rokovanie.
3. Predstavenstvo má 9 členov, ktorí sa volia z členov družstva. Z jednej členskej samosprávy môže byť do predstavenstva navrhnutý len jeden kandidát na člena predstavenstva.
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 predstavenstva, prvého podpredsedu a druhého podpredsedu.
6. Predstavenstvo sa schádza podľa potreby spravidla raz za mesiac. Predstavenstvo sa musí zísť do 10 dní od doručenia podnetu kontrolnej komisie, ak na jej výzvu nedošlo k náprave nedostatkov.
7. Schôdze predstavenstva sa môžu zúčastniť s hlasom poradným poverený člen kontrolnej komisie, pracovníci družstva a na požiadanie aj zástupcovia členskej samosprávy a zástupcovia odborovej organizácie pracovníkov družstva.

8. So zvolenými členmi predstavenstva družstva uzavrie družstvo písomnú zmluvu o výkone funkcie.
9. Do pôsobnosti predstavenstva patrí:
- a) koordinovať činnosť členských samospráv,
  - b) rušiť uznesenia Členskej schôdze samosprávy, ak sú v rozpore so všeobecne záväznými predpismi, stanovami alebo záujmami družstva; zrušené uznesenie môže nahradiť vlastným uznesením,
  - c) schvaľovať metodiku stanovenia výšky preddavkov a úhrad za plnenie poskytované s nájomom a s užívaním bytu, ako aj spôsob ich vyúčtovania,
  - d) schvaľovať plán hospodárenia a jeho zmeny v záujme zvýšenia ekonomickej a finančnej efektívnosti úrovne hospodárenia družstva,
  - e) prerokovať riadnu individuálnu účtovnú závierku za účtovné obdobie, hodnotiť výsledky činnosti družstva a predkladať ich Zhromaždeniu delegátov na schválenie spolu s návrhmi na rozdelenie a použitie zisku, prípadne na úhradu straty,
  - f) prerokovať správy kontrolnej komisie a správy z kontrol vykonaných inými orgánmi, schvaľovať opatrenia na odstránenie zistených nedostatkov,
  - g) rozhodovať o prijatí za člena družstva a vylúčení člena podľa čl. 15,
  - h) schvaľovať návrh poradníka na prideľovanie bytov,
  - i) prideľovať byty členom,
  - j) určovať výšku a splatnosť zálohových členských podielov, prípadne zvýšenie stanovených záloh, rozhodovať o rozdelení obstarávacích nákladov objektu na jednotlivé byty a o vysporiadaní finančných zdrojov a schvaľovať vyúčtovanie členských podielov v prípade realizácie výstavby,
  - k) prerokovať prevody členských práv a povinností v zmysle platných zákonov,
  - l) schvaľovať organizačný poriadok družstva, ako aj iné vnútorné predpisy družstva – smernice,
  - m) rozhodovať o spôsobe vyplatenia vyrovnacieho podielu.

#### Čl. 61

V právomoci predstavenstva je schvaľovať volebné obvody, počet delegátov na najbližšie volebné obdobie a podmienky voľby delegátov.

#### Čl. 62

1. Za predstavenstvo koná navonok predseda, v jeho neprítomnosti prvý podpredseda.
2. Právne úkony predstavenstva, pre ktoré je predpísaná písomná forma, podpisuje za družstvo predseda predstavenstva a prvý podpredseda, v neprítomnosti jedného z nich druhý podpredseda, resp. ďalší člen predstavenstva.
3. Predstavenstvo môže na základe plnomocenstva poveriť zastupovaním družstva aj iné fyzické a právnické osoby a organizácie.

### **Čl. 63**

1. Rokovanie predstavenstva zvoláva, organizuje a riadi predseda predstavenstva, v jeho neprítomnosti prvý podpredseda predstavenstva, resp. druhý podpredseda predstavenstva alebo ďalší člen predstavenstva.
2. Jednotlivé body programu uvádza a odôvodňuje spravidla ten, kto ich predkladá, pričom súčasne predkladá aj návrh uznesenia.
3. Predseda predstavenstva za výkon funkcie zodpovedá predstavenstvu.
4. Prácu predstavenstva organizuje predseda. V tejto činnosti:
  - a) zvoláva a riadi schôdzu predstavenstva a navrhuje program jej 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. 64**

#### **Rozhodovanie predstavenstva o bytových otázkach**

1. V tejto činnosti predstavenstvo:
  - a) prideľuje členom družstva byty,
  - b) uzatvára nájomné zmluvy o nájme družstevných bytov podľa čl. 28,
  - c) rozhoduje o zvýšení príspevku na výkon správy do výšky preukázateľne zvýšených nákladov na výkon správy, ktoré vyplývajú zo zmien cenových predpisov a všeobecne záväzných predpisov a nariadení,
  - d) schvaľuje dohodu o výmene bytu podľa čl. 39,
  - e) schvaľuje súhlas k dočasnému užívaniu bytu alebo jeho časti na iné účely ako bývanie čl. 43,
  - f) uzatvára s členom – nájomcom družstevného bytu (nebytového priestoru) dohodu o zániku nájmu podľa čl. 40,
  - g) uzatvára s členom dohodu o zániku členstva podľa čl. 13,
  - h) mení a ruší právoplatné rozhodnutie o pridelení družstevného bytu,
  - i) uzatvára zmluvy o prenechaní družstevného bytu do nájmu na dobu určitú.
2. O žiadostiach členov podľa čl. 72 ods. 1 písm. e) rozhoduje predstavenstvo najneskôr do 30 dní od ich podania.

### **Čl. 65**

#### **Kontrolná komisia**

1. Kontrolná komisia je oprávnená kontrolovať všetku činnosť družstva a prerokovávať sťažnosti jeho členov. Zodpovedá iba Zhromaždeniu delegátov a je nezávislá od ostatných orgánov družstva. Predseda kontrolnej komisie alebo ním poverený člen kontrolnej komisie sa môže zúčastňovať zasadnutí všetkých orgánov družstva.

2. Kontrolná komisia sa vyjadruje k riadnej účtovnej závierke za účtovné obdobie a k návrhu na rozdelenie zisku a úhrady straty družstva.
3. Na zistené nedostatky upozorňuje kontrolná komisia predstavenstvo a vyžaduje zabezpečenie nápravy. V prípadoch, ak predstavenstvo v určenej lehote neodstráni zistené nedostatky je kontrolná komisia oprávnená požiadať predstavenstvo o zvolanie Zhromaždenia delegátov.
4. Kontrolná komisia je oprávnená vyžadovať od predstavenstva akékoľvek informácie o hospodárení družstva. Predstavenstvo je povinné bez zbytočného odkladu oznámiť kontrolnej komisii všetky skutočnosti, ktoré môžu mať závažné dôsledky na hospodárenie a postavenie družstva a jeho členov. To isté platí aj vo vzťahu k riaditeľovi družstva.
5. Na jednotlivé úkony môže kontrolná komisia poveriť jedného alebo viacerých členov, ktorí v tejto veci majú oprávnenie žiadať informácie v rozsahu oprávnení kontrolnej komisie.

#### **Čl. 66**

1. Kontrolná komisia má 5 členov a 2 náhradníkov. Z jednej členskej samosprávy môže byť do kontrolnej komisie navrhnutý len jeden kandidát na člena kontrolnej komisie.
2. Členovia kontrolnej komisie nemôžu byť medzi sebou a s členmi predstavenstva závislými osobami v zmysle osobitného predpisu (zákon č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov v znení neskorších predpisov). Členmi kontrolnej komisie nemôžu byť členovia predstavenstva, predsedovia členských samospráv a pracovníci družstva.
3. Kontrolná komisia volí zo svojich členov predsedu, prípadne podpredsedu. Spôsob voľby sa riadi volebným poriadkom.
4. So zvolenými členmi kontrolnej komisie uzavrie družstvo písomnú zmluvu o výkone funkcie.

#### **Čl. 67**

1. Kontrolná komisia sa schádza podľa potreby, najmenej jeden raz za tri mesiace.
2. Rokovanie 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, ktoré tiež kontrolnú komisiu informujú o priebehu kontrol a revízií.

#### **Čl. 68**

##### **Riadenie bežnej činnosti družstva**

1. Bežnú činnosť družstva organizuje a riadi Riaditeľ družstva, vymenovaný a odvolávaný predstavenstvom, v súlade s § 243 ods. 7 Obchodného zákonníka.
2. Pracovný pomer riaditeľa družstva sa zakladá písomnou pracovnou zmluvou v súlade s § 42 a nasledujúcimi ustanoveniami Zákonníka práce. Za výkon práce sa zodpovedá predstavenstvu.
3. Riaditeľ družstva v postavení vedúceho organizácie plní povinnosti vedúceho zamestnanca podľa pracovnoprávných predpisov v súlade s § 9 a § 82 Zákonníka práce.

V tejto súvislosti je riaditeľ družstva oprávnený uzatvárať a podpisovať pracovné zmluvy so zamestnancami družstva v súlade s § 42 a nasledujúcimi ustanoveniami Zákonníka práce vystupovať v kolektívnych pracovnoprávných vzťahoch a po schválení Predstavenstva uzatvárať a podpisovať kolektívnu zmluvu v súlade s § 229 a nasledujúcimi ustanoveniami Zákonníka práce

4. Riaditeľ družstva je oprávnený konať vo všetkých veciach družstva, okrem záležitostí vyhradených v súlade s príslušnými právnymi predpismi Zhromaždeniu delegátov a predstavenstvu družstva. V tejto súvislosti je riaditeľ oprávnený a v súlade s § 15 Obchodného zákonníka splnomocnený podpisovať všetky písomnosti a právne úkony súvisiace s organizovaním a riadením činnosti družstva, ku ktorým obvykle dochádza.
5. Riaditeľa družstva v čase jeho neprítomnosti zastupuje vedúci pracovník družstva určený organizačným poriadkom.
6. Riaditeľ družstva predkladá správy z kontrol iných orgánov družstva Predstavenstvu.
7. Predstavenstvo môže rozhodnúť, že kompetencie riaditeľa družstva bude vykonávať predseda predstavenstva.

#### **Čl. 69**

##### **Členská samospráva**

1. Členská samospráva je orgánom družstva. Zriaďuje sa podľa požiadaviek a rozhodnutia predstavenstva.
2. Členskú samosprávu organizačne tvoria členovia družstva bytového domu alebo súboru bytových domov.
3. Do pôsobnosti členskej samosprávy patrí:
  - a) voliť a odvolávať predsedu členskej samosprávy, ktorý sa voľbou stáva delegátom Zhromaždenia delegátov,
  - b) rozhodovať o vystúpení členskej samosprávy z družstva na základe súhlasu všetkých členov členskej samosprávy,
  - c) prerokovávať všetky záležitosti týkajúce sa členstva v družstve v súlade so stanovami,
  - d) voliť kandidátov na členov predstavenstva a kontrolnej komisie družstva v súlade s rokovacím poriadkom a volebným poriadkom.

#### **Čl. 70**

##### **Členská schôdza samosprávy**

1. Členskú schôdzu samosprávy zvoláva predseda členskej samosprávy podľa potreby.
2. Predseda členskej samosprávy musí zvolať členskú schôdzu samosprávy, ak o to požiada:
  - a) jedna tretina všetkých členov samosprávy,
  - b) predstavenstvo družstva.
3. Ak predseda členskej samosprávy nevyhoví žiadosti podľa ods. 2 do jedného mesiaca, je predstavenstvo oprávnené zvolať členskú schôdzu samosprávy samo.

4. Členskú schôdzu samosprávy vedie predseda členskej samosprávy. V prípade, že členskú schôdzu samosprávy zvolalo predstavenstvo, vedie ju poverený člen predstavenstva.
5. O zvolaní členskej schôdze samosprávy a o programe rokovania musia byť členovia samosprávy upovedomení najmenej 5 dní pred jej konaním. Písomnú pozvánku môže nahradiť písomné oznámenie vyvesené na oznamovacích tabuliach vo všetkých domoch príslušnej členskej samosprávy.
6. Členská schôdza samosprávy volí a odvoláva predsedu členskej samosprávy nadpolovičnou väčšinou hlasov prítomných členov samosprávy.
7. Výsledky volieb predsedu členskej samosprávy a navrhovaných kandidátov na členov predstavenstva a kontrolnej komisie sa spracovávajú formou zápisnice v súlade s čl. 55.
8. Členská schôdza samosprávy je spôsobilá uznávať sa, ak je prítomná nadpolovičná väčšina členov členskej samosprávy. Uznesenie je prijaté, ak zaň hlasovala nadpolovičná väčšina prítomných členov členskej samosprávy. To neplatí v prípade rozhodovania vo veci v súlade s ods. 3.
9. Ak nie je v hodine uvedenej pre konanie členskej schôdze samosprávy prítomná nadpolovičná väčšina členov, môže sa schôdza konať o pätnásť minút neskôršie. V tom prípade je členská schôdza samosprávy spôsobilá uznávať sa z počtu najmenej troch členov samosprávy. Môže však rokovať a rozhodovať len o tých záležitostiach, ktoré boli uvedené v programe rokovania. Uznesenie je prijaté, ak zaň hlasovali dve tretiny prítomných členov.

#### Čl. 71

1. Člen družstva sa zúčastňuje členskej schôdze samosprávy, ktorej je členom.
2. Člen družstva má právo hlasovať a voliť na členskej schôdzi samosprávy.
3. Právo účasti na členskej schôdzi samosprávy, ktorej sú členmi, majú obidvaja manželia - spoloční členovia. Patrí im spoločne jeden hlas.
4. Člen, ktorý má v tom istom družstve individuálne členstvo a súčasne je jeho členom na základe spoločného členstva manželov, má z obidvoch týchto členstiev pokiaľ sú v jednej členskej samospráve, spoločne s druhým manželom – spoločným členom len jeden hlas.
5. Zásada účasti člena (manželov – spoločných členov) na členských schôdzach samosprávy, ako aj zásada jedného hlasu a pasívneho volebného práva platí pre všetky okruhy pôsobnosti členských samospráv.

#### Čl. 72

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



## **HLAVA VI. HOSPODÁRENIE DRUŽSTVA**

### **Čl. 73**

#### **Financovanie činnosti družstva**

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

### **Čl. 74**

#### **Výkon správy družstva**

1. Družstvo pri výkone správy je v postavení správcu podľa Zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a NP v znení neskorších predpisov.
2. Správa domu je obstarávanie služieb a tovarov, ktorými správa zabezpečuje pre vlastníkov bytov a NP v dome:
  - a) prevádzku, údržbu, opravy a udržiavanie spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušného pozemku a príslušenstva,
  - b) služby spojené s užívaním bytu alebo NP,
  - c) vedenie účtov v banke,
  - d) vymáhanie škody, nedoplatkov vo fonde prevádzky, údržby a opráv a iných nedoplatkov,
  - e) iné činnosti, ktoré bezprostredne súvisia s užívaním domu ako celku jednotlivými vlastníkami bytov a NP v dome.
3. Správca je povinný vykonávať správu domu samostatne v mene vlastníkov bytov a NP a na ich účet a je povinný konať pri správe domu za vlastníkov bytov a NP v dome pred súdom.
4. Práva a povinnosti správcu sú uvedené v zmluve o výkone správy, ktorú je správca povinný uzatvoriť v vlastníckmi bytov a NP.
5. Družstvo ako vlastník bytov a NP, ktoré nepreviedol do vlastníctva členov družstva, má v zmysle Zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a NP v znení neskorších predpisov postavenie vlastníka.
6. Družstvo ako vlastníka bytov a NP v zmysle zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a NP v znení neskorších predpisov zastupuje predseda predstavenstva alebo ním splnomocnená osoba.
7. Družstvo pri vykonávaní správy bytových domov hospodári aj s finančnými prostriedkami vlastníkov a nájomcov bytov a NP. Finančné prostriedky sú podľa účelu určenia evidované na samostatných účtoch bytových domov v samostatnom účtovnom okruhu, oddelene od majetku Družstva.

### **Čl. 75**

#### **Iná hospodárska činnosť**

1. Družstvo v rámci ostatného hospodárenia je v postavení podnikateľa a koná za účelom dosiahnutia zisku.

2. Príjmy na úhradu nákladov a výdavkov ostatného hospodárenia získava družstvo najmä z výkonu služieb.
3. Družstvo stanovuje výšku poplatkov na správu podľa zásad schválených predstavenstvom. V prípade, že užívatelia bytov sa dožadujú plnenia na strane družstva nad rámec predpokladaného úkonu, družstvo takéto plnenie realizuje za úhradu. Výšku platieb za jednotlivé úkony schvaľuje predstavenstvo.
4. Jednotlivé druhy inej hospodárskej činnosti môže družstvo vykonávať v jednom, prípadne aj vo viacerých hospodárskych strediskách.
5. Výsledkom hospodárenia strediska (stredísk) inej hospodárskej činnosti je zisk alebo strata.

#### **Čl. 76**

##### **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 podľa výšky základného členského vkladu, prípadne aj výšky ďalej majetkovej účasti člena na podnikaní družstva (určia Zásady hospodárenia družstva).
4. Stratu z hospodárenia družstva hradí družstvo podľa rozhodnutia Zhromaždenia delegátov:
  - a) z nedeliteľného fondu,
  - b) rozvrhnutím na členov v rovnakom pomere ako je uvedené v ods. 3,
  - c) kombináciou vyššie uvedených spôsobov.
5. Na strate z hospodárskej činnosti sa člen podieľa maximálne do výšky základného členského vkladu.

#### **Čl. 77**

##### **Základné imanie**

1. Zapisované základné imanie družstva je 1.660 €.
2. Základné imanie družstva tvorí súhrn základných členských vkladov.
3. Základné členské vklady družstva sú tvorené vkladom 7 € na každého člena.

#### **Čl. 78**

##### **Fondy družstva**

1. Družstvo vytvára:
  - a) nedeliteľný fond,
  - b) ostatné kapitálové fondy – fond ďalších členských vkladov,
  - c) ostatné kapitálové fondy – fond družstevnej bytovej výstavby,

- d) rezervný fond,
- e) štatutárny fond,
- f) sociálny fond,
- g) fond hmotnej stimulácie,
- h) prípadne iné účelové fondy.

#### **Čl. 79**

##### **Nedeliteľný fond**

1. Družstvo povinne vytvára nedeliteľný fond. Nedeliteľný fond družstvo povinne dopĺňa vo výške podľa rozhodnutia Zhromaždenia delegátov, najmenej však vo výške 10 % ročného čistého zisku, a to až do doby, keď výška nedeliteľného fondu dosiahne sumu rovnajúcu sa polovici zapisovaného základného imania. Prostriedky nedeliteľného fondu sú účelovo použiteľné, nie sú uložené na zvláštnom účte.
2. Nedeliteľný fond sa nesmie použiť za trvania družstva na rozdelenie medzi členov.
3. Nedeliteľný fond možno použiť v rozsahu, v ktorom sa podľa Obchodného zákonníka vytvára povinne, iba na hospodárske účely určené stanovami družstva, na prekonanie nepriaznivého priebehu hospodárenia družstva alebo na krytie strát družstva, ak osobitný zákon neustanovuje inak. O použití nedeliteľného fondu rozhoduje predstavenstvo družstva.
4. Fond predstavuje rezervu finančných prostriedkov pre činnosť družstva. Prostriedky fondu sa nezapočítavajú do čistého obchodného imania pri majetkovom vysporiadaní s bývalým členom.

#### **Čl. 80**

##### **Ostatné kapitálové fondy - fond ďalších členských vkladov**

1. Fond ďalších členských vkladov sa tvorí z členských podielov na družstevnú bytovú výstavbu.
2. Prostriedky fondu je možné použiť na úhradu nákladov spojených s družstevnou výstavbou alebo na majetkové vysporiadanie pri zániku členstva, resp. nájmu.
3. Splatenie členského podielu pred vznikom nájmu bytu alebo nebytového priestoru je jednou z podmienok pre prevod vlastníckeho práva k bytu alebo nebytového priestoru podľa osobitného predpisu. Prevodom vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru do vlastníctva člena, zaniká členovi nárok na vrátenie členského podielu.

#### **Čl. 81**

##### **Ostatné kapitálové fondy - fond družstevnej bytovej výstavby**

1. Fond družstevnej bytovej výstavby sa tvorí z poskytnutých štátnych príspevkov na družstevnú výstavbu. Ďalej sa tvorí aj z príspevkov iných osôb, ktoré sa združujú na družstevnú výstavbu, resp. za účelom vybudovania nebytových zariadení.
2. Prostriedky fondu sa používajú na úhradu nákladov spojených s družstevnou výstavbou.
3. Fond družstevnej výstavby sa eviduje podľa jednotlivých bytových domov a v rámci nich podľa jednotlivých členov.

**Čl. 82**  
**Rezervný fond**

1. Rezervný fond je tvorený z disponibilného zisku.
2. Použitie fondu:
  - a) na úhradu nákladov pri technických nedostatkoch na vykurovacej a stavebnej sústave, pri odstránení skrytých vád,
  - b) na získanie oprávnení, licencií a posudkov potrebných pri opravách a údržbe bytového fondu,
  - c) na ostatné nešpecifikované činnosti v zmysle uznesenia predstavenstva družstva.

**Čl. 83**  
**Štatutárny fond**

1. Družstvo vytvára pre podnikanie a ostatné hospodárske činnosti štatutárny fond, ktorý je tvorený:
  - a) z prebytku hospodárenia družstva podľa rozhodnutia Zhromaždenia delegátov,
  - b) z úhrad členov za vzniknuté straty z hospodárenia družstva.
2. Prostriedky fondu sa používajú na prídel do nedeliteľného fondu, na zabezpečenie prevádzkových potrieb družstva, na prídel do sociálneho fondu, na financovanie investícií, opráv, údržby, modernizácie, rekonštrukcie nebytového investičného majetku, na združovanie prostriedkov a iné účely podľa rozhodnutia predstavenstva.
3. Štatutárny fond sa nesmie používať počas trvania družstva na rozdelenie medzi členov.

**Čl. 84**  
**Sociálny fond**

1. Družstvo tvorí sociálny fond.
2. Sociálny fond sa tvorí na ťarchu nákladov a prídelom z disponibilného zisku.
3. O použití prostriedkov fondu rozhodne zamestnávateľ s odborovým orgánom družstva.

**Čl. 85**  
**Fond hmotnej stimulácie**

1. Fond sa tvorí z prebytkov podnikania a ostatného hospodárenia družstva. O výške príspevku do tohto fondu rozhoduje Zhromaždenie delegátov pri schvaľovaní ročnej účtovnej závierky.
2. Čerpanie fondu sa realizuje podľa rozhodnutia predstavenstva bytového družstva.

**Čl. 86**  
**Spoločné ustanovenie o fondoch**

Tvorba a použitie fondov sa riadia osobitnými predpismi, týmito stanovami a uzneseniami najvyššieho orgánu družstva.

## HLAVA VII. ZRUŠENIE A LIKVIDÁCIA DRUŽSTVA

### Čl. 87

1. Družstvo sa zrušuje:
  - a) uznesením Zhromaždenia delegátov, ak ide o zrušenie družstva s likvidáciou alebo o zrušenie družstva bez likvidácie s právnym nástupcom,
  - b) zrušením konkurzu po splnení rozvrhového uznesenia alebo zrušením konkurzu z dôvodu, že majetok úpadcu nepostačuje na úhradu výdavkov a odmeny správcu konkurznej podstaty, alebo zamietnutím návrhu na vyhlásenie konkurzu pre nedostatok majetku alebo zastavením konkurzného konania pre nedostatok majetku alebo zrušením konkurzu pre nedostatok majetku, alebo zrušením konkurzu po splnení konečného rozvrhu výťažku,
  - c) rozhodnutím súdu.
2. Rozhodnutie Zhromaždenia delegátov o zrušení sa osvedčuje notárskou zápisnicou.
3. Družstvo zaniká výmazom z Obchodného registra.

### Čl. 88

1. 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 berú na zreteľ oprávnené záujmy jednotlivých členov. Na schválenie takéhoto uznesenia sa vyžaduje kvalifikovaná väčšina.
2. Člen, ktorý nesúhlasí so zlúčením, splynutím alebo rozdelením družstva, môže z družstva vystúpiť ku dňu, keď má k tomu prevodu dôjsť, ak to oznámi predstavenstvu do jedného týždňa po uznesení zhromaždenia delegátov. Nárok na vyrovnací podiel podľa čl. 19 je povinný uhradiť členovi, ktorý z družstva vystúpil, právny nástupca družstva do jedného mesiaca odo dňa, keď na neho prešlo imanie družstva.

### Čl. 89

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 prechádza na preberajúce družstvo ku dňu výmazu zlučovaného družstva z Obchodného registra.
3. Pri rozdelení družstva prechádza imanie družstva a členstvo na družstvá vzniknuté rozdelením ku dňu, keď tieto družstvá boli zapísané do Obchodného registra.
4. V obchodnom registri sa vykoná výmaz zanikajúceho družstva a zápis družstva vzniknutého splynutím alebo družstiev vzniknutých rozdelením, ako aj zápis spoločnosti vzniknutej zmenou právnej formy družstva. Výmaz družstva zaniknutého zlúčením a zápis zmeny družstva, s ktorým sa zlúčilo, sa vykoná takisto k tomu istému dňu.
5. Pokiaľ z rozhodnutia zhromaždenia delegátov nevyplýva niečo iné, zúčastňuje sa člen družstva na podnikaní nástupníckeho družstva členským vkladom vo výške, ktorá by zodpovedala jeho nároku na likvidačnom zostatku v prípade, že by družstvo likvidovalo.

## **Čl. 90**

1. Súd na návrh štátneho orgánu alebo člena družstva alebo na návrh osoby, ktorá preukáže právny záujem, alebo aj z vlastného podnetu rozhodne o zrušení družstva, ak:
  - a) počet členov družstva klesol pod počet určený v § 221 ods. 3 Obchodného zákonníka,
  - b) súhrn členských vkladov klesol pod sumu ustanovenú v § 223 ods. 3 Obchodného zákonníka,
  - c) uplynulo 6 mesiacov odo dňa, keď sa skončilo funkčné obdobie orgánov družstva a neboli zvolené nové orgány alebo ak sa v tejto lehote nespĺnila povinnosť zvolať Zhromaždenie delegátov, alebo ak družstvo dlhšie ako 6 mesiacov nevykonáva žiadnu činnosť,
  - d) družstvo porušilo povinnosť vytvárať nedeliteľný fond,
  - e) založením, splynutím, alebo zlúčením družstva sa porušil zákon,
  - f) družstvo nespĺnilo povinnosť uložiť do zbierky listín individuálnu účtovnú závierku za najmenej dve účtovné obdobia.
2. Ak súd rozhoduje o zrušení družstva podľa odseku 1, pred rozhodnutím o zrušení družstva určí lehotu na odstránenie dôvodu, pre ktorý sa navrhlo zrušenie družstva, ak je jeho odstránenie možné.

## **Čl. 91**

### **Likvidácia družstva**

1. Zrušené družstvo, ktoré nemá právneho nástupcu vstupuje do likvidácie, likvidátorov menuje Zhromaždenie delegátov.
2. Likvidátori sú povinní vypracovať pred rozdelením likvidačného zostatku návrh na jeho rozdelenie, ktorý prerokuje Zhromaždenie delegátov. Návrh na rozdelenie likvidačného zostatku sa musí na požiadanie predložiť 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 súdu nesmie byť likvidačný zostatok rozdelený.
5. Ak sa v § 254 – § 259 Obchodného zákonníka neustanovuje inak, pri likvidácii družstva sa použijú primerane ustanovenia § 70 – § 75a Obchodného zákonníka.

## **HLAVA VIII. SPOLOČNÉ USTANOVENIA**

### **Čl. 92**

#### **Odvolaie člena proti rozhodnutiu predstavenstva**

1. V prípadoch uvedených v stanovách sa môže člen proti rozhodnutiu predstavenstva písomne odvolať na Zhromaždenie delegátov prostredníctvom predstavenstva v lehote 15 dní odo dňa doručenia rozhodnutia.
2. Odvolaniu podľa ods. 1 môže vyhovieť predstavenstvo. Ak predstavenstvo odvolaniu nevyhoví, musí ho predložiť na rozhodnutie najbližšiemu rokovaniu Zhromaždenia delegátov, ak bolo podané najneskôr 60 dní pred jeho konaním.
3. Predstavenstvo rozhoduje o odvolaniach uvedených v ods. 1 do 60 dní od ich podania. Rozhodnutie najvyššieho orgánu podľa ods. 1, 2 je konečné a musí byť doručené členovi do vlastných rúk.
4. Zamietnuté rozhodnutie musí obsahovať poučenie a právo člena podať odvolanie. Ak sa člen riadi 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 do troch mesiacov od doručenia rozhodnutia.

### **Čl. 93**

#### **Sťažnosť, oznámenia a podnety**

1. Sťažnosti, oznámenia a podnety vybavujú podľa ich obsahu orgány družstva alebo ich odborné útvary v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzných predpisov.
2. O podnetoch členov k rozhodnutiam o činnosti orgánov družstva rozhodujú orgány družstva, najneskôr do 60 dní od ich podania. O ich vybavovaní informuje vyšší orgán družstva člena doporučeným listom.

### **Čl. 94**

#### **Doručovanie**

1. Družstvo doručuje svojim členom písomnosti spravidla poštou alebo iným vhodným spôsobom a to na adresu, ktorú člen uviedol.
2. Doručenie písomnosti doporučeným listom alebo do vlastných rúk je nutné iba v prípadoch uvedených v týchto stanovách alebo v rokovacom poriadku družstva.
3. Povinnosť družstva doručiť členovi písomnosť doporučeným listom je splnená, ak pošta písomne doručí alebo ak ju družstvu vráti z poslednej známej adresy ako nedoručiteľnú. Táto povinnosť je splnená aj vtedy, ak je písomnosť doručená funkcionárom alebo pracovníkom družstva a člen jej prevzatie písomne potvrdí.
4. Povinnosť družstva doručiť písomnosť do vlastných rúk je splnená:
  - a) pri doručení písomnosti funkcionárom alebo pracovníkom družstva, ak člen jej prevzatie písomne potvrdí,
  - b) pri doručovaní poštou, ak pošta písomnosť do vlastných rúk doručí. Účinky doručenia nastanú aj vtedy, ak pošta písomnosť družstvu vráti ako nedoručiteľnú a člen svojím konaním doručenie zmaril, alebo ak člen prijatie písomnosti odmietol.

## **Čl. 95**

### **Počítanie času**

1. Lehota určená podľa dní začína plynúť dňom, ktorý nasleduje po udalosti, ktorá je rozhodujúca pre jej začiatok. Polovicou mesiaca sa rozumie 15 dní.
2. Koniec lehoty určenej podľa týždňov, mesiacov alebo rokov, prípadne na deň, ktorý sa pomenovaním alebo číslom zhoduje s dňom, na ktorý pripadá udalosť, od ktorej sa lehota začína. Ak nie je taký deň v mesiaci, prípadne posledný deň lehoty na jeho posledný deň.
3. Ak bola lehota predĺžená, v pochybnostiach sa má zato, že nová lehota začína plynúť dňom, ktorý nasleduje po uplynutí lehoty pôvodnej.
4. Ak prípadne posledný deň lehoty na sobotu, nedeľu alebo sviatok, je posledným dňom lehoty najbližší nasledujúci pracovný deň.
5. Lehota na podanie je zachovaná, keď písomnosť bola posledný deň lehoty doručená adresátovi, alebo keď bola podaná na pošte.
6. Predstavenstvo môže zo závažných dôvodov odstúpiť zmeškanie lehoty, ak o to člen požiada do 15 dní odo dňa, keď pominula príčina zmeškania a ak člen vykonal v tej istej lehote zmeškaný úkon. Zmeškanie lehoty nie je možné odpustiť, ak odo dňa, kedy mal byť úkon vykonaný, uplynul jeden rok.

## **Čl. 96**

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

## **HLAVA IX. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA**

## **Čl. 97**

V prípadoch, keď z rozličných dôvodov dôjde k nesúladu so stanovami ohľadne členstva v jednotlivých orgánoch a funkciách družstva z titulu spoločného príbuzenstva alebo nezlučiteľnosti funkcií, je povinnosť uvedených osôb písomne zosúladiť tento stav so stanovami do 30 dní odo dňa, kedy bola táto skutočnosť zistená.

V prípade, že sa tak neuskutoční, je predstavenstvo oprávnené o tomto rozhodnúť. Do doby vydania rozhodnutia stráca príslušná osoba rozhodovacie a hlasovacie právo vo všetkých, týmto dôsledkom dotknutých činnostiach.

## **Čl. 98**

1. Tieto stanovy prijalo Zhromaždenie delegátov Bytového družstva v Spišskej Novej Vsi dňa 16. 11. 2020.
2. Zhromaždenie delegátov Bytového družstva v Spišskej Novej Vsi sa konalo formou korešpondenčného hlasovania v dňoch od 09. 11. 2020 do 13. 11. 2020.
3. Tieto stanovy nadobúdajú účinnosť dňa 01. 01. 2021.
4. Dňom nadobudnutia účinnosti týchto stanov sa zrušujú doteraz platné stanovy.
5. Mandát členských samospráv nadobudnutý pred účinnosťou týchto stanov je platný do konca ich volebného obdobia.



V Spišskej Novej Vsi, dňa 16. 11. 2020

Mgr. Soňa Bobková  
predseda Predstavenstva BD SNV

Mgr. Mária Peklanská  
podpredseda Predstavenstva BD SNV

