

PORADOVÉ ČÍSLO VÝTLAČKU :

STANOVY
Stavebného bytového družstva
Kysucké Nové Mesto

VYDANIE č. 2

OBSAH

Prvá časť

Základné ustanovenia o družstve

strana

Čl. 1	Všeobecné ustanovenia	4
Čl. 2	Družstvo	4
Čl. 3	Predmet činnosti	4
Čl. 4	Základné imanie družstva	4

Druhá časť

Členstvo v družstve

Čl. 5	Vznik družstva	5
Čl. 6	Členská evidencia	5
Čl. 7	Prevod členských práv a povinností v bytovom družstve	5
Čl. 8	Spoločné členstvo manželov	5
Čl. 9	Splynutie členstva	6
Čl. 10	Členské práva a povinnosti	6
Čl. 11	Práva a povinnosti člena súvisiace s vlastníctvom bytu alebo nebytového priestoru...	7
Čl. 12	Majetková účasť člena družstva	8
Čl. 13	Členský podiel	8
Čl. 14	Členský podiel uvoľneného bytu	8
Čl. 15	Zánik členstva	9
Čl. 16	Zánik členstva dohodou	9
Čl. 17	Zánik členstva vystúpením	9
Čl. 18	Vylúčenie člena z družstva	9
Čl. 19	Zánik členstva smrťou člena	9
Čl. 20	Zánik členstva právnickej osoby	10
Čl. 21	Zánik členstva likvidáciou družstva	10
Čl. 22	Zánik spoločného členstva manželov	10
Čl. 23	Majetkové vysporiadanie pri zániku členstva	10
Čl. 24	Majetkové vysporiadanie pri zániku družstva	10

Tretia časť

Správa bytov a nebytových priestorov

Čl. 25	Zostavenie poradcov a pridelovanie bytov	11
Čl. 26	Vznik nájmu družstevného bytu a nebytového priestoru	11
Čl. 27	Spoločný nájom bytu manželmi	11
Čl. 28	Nájomné za užívanie bytu	12
Čl. 29	Práva a povinnosti nájomcu bytu	12
Čl. 30	Práva a povinnosti družstva	14
Čl. 31	Podnájom bytu (časti bytu)	14
Čl. 32	Výmena bytu	14
Čl. 33	Zlúčenie a rozdelenie bytov	15
Čl. 34	Použitie bytu na nebytové účely	15
Čl. 35	Zánik nájmu bytu	15
Čl. 36	Poskytovanie bytových náhrad	16
Čl. 37	Bytové náhrady	16
Čl. 38	Nájom a podnájom nebytových priestorov	16
Čl. 39	Overovanie zmlúv a dohôd	16

Štvrtá časť

Orgány družstva

Čl. 40	Štruktúra orgánov družstva	17
Čl. 41	Spoločné ustanovenia o členstve v orgánoch družstva	17
Čl. 42	Rokovania a hlasovanie v orgánoch družstva	18
Čl. 43	Zápisnice z rokovania orgánov	19
Čl. 44	Rozhodnutie orgánov	19
Čl. 45	Neplatnosť uznesení	19
Čl. 46	Členská schôdza družstva	19
Čl. 47	Zhromaždenie delegátov	20
Čl. 48	Rokovanie zhromaždenia delegátov	20
Čl. 49	Predstavenstvo	21
Čl. 50	Rokovanie predstavenstva	22
Čl. 51	Povinnosti a zodpovednosť členov predstavenstva	23
Čl. 52	Kontrolná komisia	24
Čl. 53	Rokovanie kontrolnej komisie	24
Čl. 54	Riadenie bežnej činnosti družstva	25
Čl. 55	Zákaz konkurencie a nezlučiteľnosť funkcií	25
Čl. 56	Členská schôdza domu (vchodu).....	25
Čl. 57	Rokovanie členskej schôdzy domu	26
Čl. 58	Samospráva domu	27
Čl. 59	Pomocné orgány	27

Piata časť

Hospodárenie družstva

Čl. 60	Základné imanie družstva	28
Čl. 61	Správa a financovanie družstva	28
Čl. 62	Fondy družstva	28
Čl. 63	Fond domu a vchodu	28
Čl. 64	Nedeliteľný fond	29
Čl. 65	Fond členských podielov	29
Čl. 66	Fond družstevnej bytovej výstavby	29
Čl. 67	Ďalšie zabezpečovacie fondy	29
Čl. 68	Správa bytových domov	30
Čl. 69	Spôsob použitia zisku a úhrada straty	30

Šiesta časť

Ukončenie činnosti družstva

Čl. 70	Zrušenie a likvidácia družstva	30
--------	--------------------------------------	----

Siedma časť

Spoločné ustanovenia

Čl. 71	Postup orgánov v konaní o záležitostiach členov družstva	31
Čl. 72	Odvolať člena proti rozhodnutiu orgánov družstva	31
Čl. 73	Podnety, oznámenia a sťažnosti	32
Čl. 74	Doručovanie	32
Čl. 75	Počítanie času	32
Čl. 76	Definícia základných pojmov	32
Čl. 77	Rozsah platnosti	35

Ôsma časť

Prechodné a záverečné ustanovenia

Čl. 78	Prechodné ustanovenie	35
Čl. 79	Záverečné ustanovenia	35
Čl. 80	Súvisiace predpisy a použité skratky	35

Prvá časť
Základné ustanovenia o družstve

Čl. 1
Obchodné meno, sídlo a založenie družstva

1. Obchodné meno družstva je : **Stavebné bytové družstvo**
2. Sídlo Stavebného bytového družstva (ďalej len „družstvo“) je na : Ul. Jesenského 1347, Kysucké Nové Mesto, 024 04.
3. Družstvo bolo založené na ustanovujúcej členskej schôdzi družstva dňa 20.12.1994 v zmysle zákona ¹⁾ po rozdelení OSBD Čadca a do obchodného registra zapísané dňa 24.1.1995.
4. Družstvo je zapísané v Obchodnom registri Okresného súdu Žiliny, oddiel Dr., vložka číslo 93/L.
5. Družstvo bolo zriadené na dobu neurčitú.

Čl. 2
Družstvo

1. Družstvo je spoločenstvom neuzavretého počtu osôb, založeným za účelom zabezpečovania služieb v rozsahu podľa predmetu činnosti.
2. Na trvanie družstva nemá vplyv prístupenie ďalších členov alebo zánik členstva doterajších členov.
3. Družstvo je právnickou osobou, pričom za porušenie svojich záväzkov zodpovedá celým svojim majetkom.
4. Členovia družstva sú povinní podieľať sa na úhrade straty podľa rozhodnutia zhromaždenia delegátov, maximálne do výšky 16,60 € na byt v kalendárnom roku,

Čl. 3
Predmet činnosti

Predmetom podnikania (činnosti) :

1. Vykonávanie bytových stavieb.
2. Prenájom nehnuteľností vrátane bytového hospodárstva.
3. Správa bytov vo vlastníctve fyzických a právnických osôb.
4. Príjem a súčasný prenos úplných a nezmenených pôvodných programových služieb – retransmisia.
5. Správa a údržba bytového a nebytového fondu v rozsahu voľných živností.
6. Poskytovanie úverov alebo pôžičiek z peňažných zdrojov získaných výlučne bez verejnej výzvy a bez verejnej ponuky majetkových hodnôt.

Čl. 4
Základné imanie družstva

1. Základné imanie družstva tvorí súhrn základných členských vkladov splatených členmi družstva.
2. Zhromaždenie delegátov na základe návrhu predstavenstva môže rozhodnúť o zvýšení základného imania z dosiahnutého zisku po zdanení určeného na rozdelenie alebo z iných zdrojov vlastného imania družstva, ktoré nie sú účelovo viazané v nedeliteľnom fonde, alebo v iných fondoch družstva.
3. Na zvyšovaní základného imania sa podieľajú členovia družstva podľa výšky ich doterajších vkladov.
4. Ak je nevyhnutné na krytie straty družstva, ktorú nemožno kryť z iných zdrojov vlastného imania, zhromaždenie delegátov môže rozhodnúť o znížení základného imania s pomerným znížením členských vkladov členov družstva.
5. Zapisované základné imanie družstva je 31 108,40 €.

Druhá časť
Členstvo v družstve

Čl. 5
Vznik členstva

1. Po splnení podmienok vyplývajúcich zo stanov vzniká členstvo :
 - a) pri založení družstva dňom vzniku družstva,
 - b) - za trvania družstva prijatím za člena na základe písomnej prihlášky. K prihláške musí byť pripojené potvrdenie o zaplatení zápisného vo výške 33,20 € a základného členského vkladu vo výške 16,60 € za každý byt.
 - za trvania družstva prijatím za člena na základe písomnej prihlášky vlastníka bytu z domu, kde bola uzavretá zmluva o výkone správy pri prijatí domu prvýkrát do správy SBD KNM. K prihláške musí byť pripojené potvrdenie o zaplatení členského vkladu vo výške 16,60 € za každý byt. V tomto prípade sa poplatok za zápisné vo výške 33,20 € nevyberá.
 - c) prevodom členstva po zaplatení poplatku vo výške podľa smernice číslo SM 2 Príspevky a poplatky,
 - d) iným spôsobom ustanoveným zákonom.
2. Členom družstva môže byť fyzická i právnická osoba.
3. Ak nemá člen družstva trvalý pobyt v Slovenskej republike, je povinný zvoliť si zástupcu na vybavovanie členských záležitostí a jeho meno a adresu oznámiť družstvu.
4. Za maloletého člena koná a robí právne úkony jeho zákonný zástupca (rodič).
5. Predstavenstvo je povinné rozhodnúť o prihláške člena najneskôr na prvom zasadaní v mesiaci nasledujúcom po dni, kedy bola družstvu doručená. Toto rozhodnutie musí byť členovi doručené podľa Čl. 74 stanov.
6. Členstvo nevznikne pred zaplatením zápisného a základného členského vkladu.
7. Družstvo vráti základný členský vklad občanovi, ktorého neprijalo za člena, do tridsiatich dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia o neprijatí za člena družstva.

Čl. 6
Členská evidencia

Družstvo vedie zoznam všetkých svojich členov. Do zoznamu sa zapisuje okrem názvu a sídla právnickej osoby alebo mena a bydliska fyzickej osoby ako člena aj výška jej členského vkladu a výška, v ktorej bol splatený. Do zoznamu sa bez zbytočného odkladu vyznačia všetky zmeny evidovaných skutočností. Predstavenstvo umožní každému, kto osvedčí 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. 7
Prevod členských práv a povinností v bytovom družstve

1. Členské práva a povinnosti môže člen previesť dohodou na iného člena družstva.
2. Prevod práv a povinností spojených s členstvom v družstve na základe písomnej dohody nepodlieha súhlasu predstavenstva. Iný prevod členských práv podlieha schváleniu predstavenstva.
3. Členské práva a povinnosti spojené s členstvom prechádzajú na nadobúdateľa vo vzťahu k družstvu predložením zmluvy o prevode členstva v družstve, alebo neskorším dňom, uvedeným v tejto zmluve.
4. Tie isté účinky ako predloženie zmluvy o prevode členstva nastávajú, len čo družstvo dostane písomne oznámenie doterajšieho člena o prevode členstva a písomný súhlas nadobúdateľa členstva.

Čl. 8

Spoločné členstvo manželov

1. Ak vznikne len jednému z manželov za trvania manželstva právo na uzatvorenie zmluvy o nájme družstevného bytu, vznikne so spoločným nájmom bytu manželmi aj spoločné členstvo v družstve, z tohto členstva sú obaja manželia oprávnení a povinní konať spoločne a nerozdielne. Toto neplatí, ak manželia spoločne nežijú. Manželia ako spoloční členovia majú jeden hlas.
2. Ak sa niektorý z manželov stal nájomcom družstevného bytu pred uzavretím manželstva, vznikne obom manželom spoločný nájom družstevného bytu.
3. Ak sa rozvedení manželia nedohodnú o nájme bytu, súd na návrh jedného z nich rozhodne, že sa zrušuje právo spoločného nájmu družstevného bytu. Súčasne určí, ktorý z manželov bude byť užívať ako nájomca.
4. Ak nadobudol právo na uzavretie zmluvy o nájme družstevného bytu jeden z rozvedených manželov pred uzavretím manželstva, zanikne právo spoločného nájmu bytu rozvodom; právo užívať byt zostane tomu z manželov, ktorý nadobudol právo na nájom bytu pred uzavretím manželstva. V ostatných prípadoch spoločného nájmu družstevného bytu rozhodne súd. Ak sa rozvedení manželia nedohodnú, na návrh jedného z nich o zrušení tohto práva, ako aj o tom, kto z nich bude ako člen družstva ďalej nájomcom bytu, tým zanikne aj spoločné členstvo rozvedených manželov v družstve.
5. Právo spoločného nájmu nebytového priestoru manželmi a teda ani spoločné členstvo manželov v družstve nevznikne, ak nebytový priestor slúži na výkon povolania len jednému z manželov.
6. Existencia spoločného členstva manželov nevylučuje vznik individuálneho členstva niektorého z manželov v tom istom alebo v inom stavebnom bytovom družstve. Po rozvode manželov zaniká spoločné členstvo manželov a individuálne členstvo v družstve zostane tomu z manželov, ktorý nadobudol vlastnícke právo k bytu.
7. Vznikom spoločného členstva manželov nezaniká to individuálne členstvo niektorého z manželov, ktoré sa nepremenilo na ich spoločné členstvo.
8. Právo účasti, hlasovania a volebné právo manželov - spoločných členov na schôdzkach domu majúcich v tom istom družstve súčasne členstvo individuálne, je upravené v ods. 8 Čl. 57 stanov.
9. Ustanovenia tohto článku, ako aj ďalších, obdobne platia aj pre osoby trvalo žijúce v spoločnej domácnosti (druh – družka, rodič - dieťa).

Čl. 9

Splynutie členstva

1. Ak člen získa v tom istom družstve ďalšie členstvo, napr. z dôvodu dedenia, prevodom členských práv a povinností, zlúčenia družstiev a prevodu časti majetku, vyzve družstvo člena, aby vykonal prevod členských práv a povinností podľa Čl. 7. Ak člen nevykoná prevod 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 aj spoločné členstvá manželov. Vznikom spoločného členstva manželov nesplynie to individuálne členstvo niektorého z manželov, ktoré sa nepremenilo na ich spoločné členstvo.
3. Pri splynutí členstiev podľa ods. 1 a 2 platí dĺžka najstaršieho členstva. Členské práva a povinnosti z takto splynutého členstva zostávajú členovi zachované.

Čl. 10

Členské práva a povinnosti

1. Člen družstva má právo najmä :
 - a) zúčastňovať sa osobne alebo prostredníctvom svojho zástupcu na rokovaní a rozhodovaní členskej schôdze domu, členskej schôdze vchodu domu, schôdze samosprávy domu (ďalej schôdza domu alebo vchodu), alebo prostredníctvom zvolených delegátov na rokovaní a rozhodovaní zhromaždenia delegátov,
 - b) byť volený do orgánov družstva, ak má plnú spôsobilosť na právne úkony,
 - c) zúčastňovať sa na činnosti družstva a využívať výhody, ktoré družstvo poskytuje svojim členom,
 - d) predkladať návrhy na zlepšenie činnosti družstva, obracať sa s podnetmi, pripomienkami alebo sťažnosťami týkajúcimi sa činnosti družstva na orgány družstva a byť o ich vybavení informovaný,
 - e) na pridelenie konkrétne určeného bytu (nebytového priestoru), ak na výzvu družstva zaplatí členský podiel vo výške a v lehote určenej družstvom. Pri svojpomocnej výstavbe vzniká členovi toto právo zaplatením splatnej peňažnej čiastky zálohového členského podielu s uzavretím písomnej zmluvy o inom plnení. Člen má právo na vydanie rozhodnutia o pridelení bytu do tridsiatich dní po vzniku práva na pridelenie bytu,
 - f) na uzavretie zmluvy o nájme družstevného bytu (nebytového priestoru) alebo na výmenu bytu na základe rozhodnutia predstavenstva,
 - g) na uzavretie zmluvy o prevode svojich členských práv a povinností na inú osobu,
 - h) na ročné vyúčtovanie použitia FOD, FOV a úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu,
 - i) na nahliadnutie do výročnej správy družstva o činnosti za predchádzajúci rok týkajúcej sa domu, najmä o finančnom hospodárení domu, o stave spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, ako aj o iných významných skutočnostiach, ktoré súvisia s prenájmom domu,
2. Člen družstva je povinný najmä :
 - a) zaplatiť zápisné a základný členský podiel v určenej výške a lehote,
 - b) dodržiavať stanovy a plniť uznesenia orgánov družstva,
 - c) mesačné poukazovať platby za užívanie bytu vo výške podľa predpisu mesačných zálohových úhrad a v stanovenej lehote uhradiť vyúčtovaním zistený nedoplatok podľa Čl. 28 stanov a podľa Čl. IV všeobecných podmienok na výkon správy bytov a nebytových priestorov,
 - d) uhrádzať všetky náklady na opravu a bežnú údržbu bytu súvisiace s jeho užívaním,
 - e) podieľať sa na úhrade straty družstva podľa ods. 4 písm. b) Čl. 69 stanov,
 - f) uzavrieť s družstvom nájomnú zmluvu o nájme bytu (nebytového priestoru), ktorý je spôsobilý na užívanie v lehote určenej družstvom a uhradiť družstvu ujmu, ktorá mu vznikne oneskoreným prevzatím bytu (nebytového priestoru),
 - g) chrániť spoločný majetok, dodržiavať domový poriadok, prevádzkový poriadok nebytových priestorov, predpisy o požiarnej ochrane, riadne užívať a udržiavať byt (nebytový priestor), ako aj spoločné priestory a zariadenia domu a účelne využívať plnenia spojené s užívaním bytu (nebytového priestoru),
 - h) oznamovať družstvu v lehote 30 dní všetky zmeny týkajúce sa člena a príslušníkov jeho domácnosti, ktoré sú podstatné pre vedenie členskej a bytovej evidencie a rozúčtovanie plnení poskytovaných s užívaním bytu alebo nebytového priestoru.
3. Člen družstva a vlastník bytu nesmie najmä :
 - a) svojím konaním zasahovať do výkonu vlastníckeho práva bytového družstva, nájomcov bytov a nebytových priestorov a ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v tomto dome takým spôsobom, že obmedzuje alebo znemožňuje výkon vlastníckeho práva tým, že hrubo poškodzuje byt alebo nebytový priestor, spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu, spoločné nebytové priestory, príslušenstvo alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome, alebo neplní po-

- vinnosti uložené rozhodnutím súdu. Ak tak vlastník bytu koná, môže súd na návrh správcu alebo niektorého vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome nariadiť predaj bytu alebo nebytového priestoru,
- b) skladovať v spoločných priestoroch domu horľaviny, vytvárať skládky odpadového alebo horľavého materiálu, zatarasovať únikové východy, hydrantové skrinky požiarneho vodovodu a zasahovať do elektrických rozvodov,
 - c) bez súhlasu družstva vykonávať stavebné úpravy bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktorými by ohrozoval alebo rušil ostatných vlastníkov a nájomníkov v neprimeranom rozsahu, alebo by menil vonkajší vzhľad a narušil nosné konštrukcie (statiku) bytového domu a to aj na svoje náklady.
4. V prípade zistenia poškodenia plomb na meracích zariadeniach alebo úmyselného skreslenia spotreby vody a tepla zo strany nájomcu a porušenia povinnosti podľa bodu 2 písm. h) tohto článku má družstvo právo pri ročnom vyúčtovaní nákladov vlastníkovi za poskytnuté plnenia nebrať do úvahy hodnoty z príslušného pomerového meradla v byte a účtovať mu v príslušnom kalendárnom roku rozdiel medzi skutočnou spotrebou zistenou na fakturačnom meracom zariadení v dome a súčtom zistených príslušných pomerových skutočných spotrieb ostatných nájomcov a vlastníkov pripojených k tomuto meraciemu zariadeniu. Pri zistení tohto porušenia technicky rovnakého charakteru u viacerých vlastníkov v dome sa títo podieľajú na takto určenej spotrebe nerozdielne.

Čl. 11

Práva a povinnosti člena

súvisiace s vlastníctvom bytu alebo nebytového priestoru

Členské práva a povinnosti súvisiace s vlastníctvom bytu alebo nebytového priestoru upravuje zmluva o výkone správy bytu, ktorej súčasťou sú všeobecné podmienky na výkon správy bytov a nebytových priestorov.

Čl. 12

Majetková účasť člena družstva

1. Majetkovú účasť člena v družstve tvorí základný členský vklad ⁵⁾ a ďalší členský vklad ⁶⁾ v súlade s vnútrodružstevnými predpismi.
2. Základný členský vklad členov družstva je 16,60 € za každý byt.

Čl. 13

Členský podiel

1. Členský podiel predstavuje majetkovú účasť člena na družstevnej výstavbe a je jedným zo zdrojov majetku družstva.
2. Členský podiel sa neodpisuje.
3. Zálohovú výšku členského podielu určí družstvo vopred pred začatím výstavby tak, aby jeho výška kryla rozpočtom stanovené náklady pripadajúce na družstevný byt (nebytový priestor), ktorý bude pridelený členovi, zníženú o príslušnú časť poskytnutého štátneho príspevku (poskytnutej štátnej dotácie) na výstavbu družstevného domu a o úver poskytnutý peňažným ústavom a o iné zdroje poskytnuté na výstavbu.
4. Člen je povinný zaplatiť zálohový členský podiel pred začatím stavby vo výške a v lehote určenej družstvom. Táto časť členského podielu sa skladá zo základného členského vkladu a ďalšieho peňažného, prípadne iného plnenia vo výške pripadajúcej na družstevný byt (nebytový priestor), ktorý má byť členovi pridelený. Iné plnenie spočíva v hodnote prác, prípadne v hodnote vecného plnenia pri svojpomocnej výstavbe, v rozsahu určenom zmluvou o inom plnení na členský podiel,

uzavretou medzi družstvom a členom. Túto časť členského podielu určí družstvo vo výške rozpočítaného nákladu stavby, zníženého o štátny príspevok, výšku úveru poskytnutého peňažným ústavom a iné zdroje poskytnuté na výstavbu.

5. Ak je nevyhnutné zvýšiť zálohu na členský podiel na pokrytie nákladov výstavby, je člen povinný zvýšenie uhradiť vo výške, spôsobom a v lehote určenej družstvom.
6. Po dokončení stavby vysporiada družstvo s peňažným ústavom finančné zdroje. Po finančnom uzavretí stavby rozdelí družstvo náklady a zdroje financovania objektu na jednotlivé byty a nebytové priestory ⁷⁾ a predstavenstvo schváli konečnú výšku členského podielu.
7. S rozdelením nákladov a zdrojov financovania na byty a nebytové priestory a s rozhodnutím o konečnej výške členského podielu oboznámi družstvo člena najneskôr do šiestich mesiacov od finančného uzavretia stavby. Rozhodnutie o konečnej výške členského podielu musí byť členovi doručené do vlastných rúk. Proti tomuto rozhodnutiu sa môže člen písomne odvolať. Odvolanie nemá odkladný účinok. Nedoplatok je člen povinný zaplatiť do tridsiatich dní od doručenia rozhodnutia. V tej istej lehote je družstvo povinné uhradiť členovi prípadný preplatok. Pri svojpomocnej výstavbe vysporiada družstvo s členom aj hodnotu jeho iného plnenia na členský podiel.
8. Doklad o rozdelení nákladov a zdrojov financovania objektu na jednotlivé byty a nebytové priestory doručí družstvo na vedomie aj samospráve domu.
9. Členský podiel sa zhodnocuje o členom splatenú časť úmoru úveru poskytnutého peňažným ústavom na výstavbu bytového domu.

Čl. 14

Členský podiel uvoľneného bytu

1. Pred uzavretím nájomnej zmluvy uvoľneného bytu (nebytového priestoru) odsúhlasí predstavenstvo výšku členského podielu pripadajúceho na byt nasledujúcemu užívateľovi čiastkou zodpovedajúcou členskému podielu, zvýšeného o splatený úver.
2. Prípadný rozdiel medzi výškou členského podielu vyplateného doterajšiemu nájomcovi bytu a výškou členského podielu uhradeného nasledujúcim nájomcom, sa zúčtuje podľa odsúhlasenia predstavenstva do majetku družstva.

Čl. 15

Zánik členstva

Členstvo v družstve zaniká:

- a) dohodou,
- b) vystúpením,
- c) vylúčením,
- d) smrťou člena, pokiaľ jeho členstvo neprejde na dediča,
- e) vyhlásením konkurzu na majetok člena,
- f) zamietnutím návrhu na vyhlásenie konkurzu pre nedostatok majetku člena,
- g) zánikom družstva.

Čl. 16

Zánik členstva dohodou

1. Ak sa družstvo a člen dohodnú na zániku členstva, členstvo zaniká dohodnutým dňom.
2. Dohodu o zániku členstva uzatvárajú družstvo a člen písomne. Jedno vyhotovenie dohody o skončení členstva vydá družstvo členovi.
3. Členstvo zaniká aj prevodom členských práv podľa Čl. 7 stanov.

Čl. 17

Zánik členstva vystúpením

Vystúpením členstvo zaniká v lehote dvoch mesiacov odo dňa, kedy toto člen písomne oznámil predstavenstvu.

Čl. 18

Vylúčenie člena z družstva

1. O vylúčení člena rozhoduje predstavenstvo, ak člen :
 - a) opätovne napriek výstrahe porušuje svoje povinnosti, najmä podľa ods. 2 písm. b) až e) Čl. 10 stanov,
 - b) bol právoplatne odsúdený pre úmyselný trestný čin, ktorý spáchal družstvu, alebo proti členovi družstva.
2. Predstavenstvo môže rozhodnúť o vylúčení člena v lehote troch mesiacov odo dňa, keď zistil dôvod na vylúčenie, najneskôr do jedného roka odo dňa, keď tento dôvod vznikol.
3. V písomnom rozhodnutí o vylúčení člena družstva musí byť uvedený dôvod vylúčenia, ktorý sa nemôže dodatočne meniť.
4. Členstvo zaniká dňom, keď bolo členovi doručené rozhodnutie predstavenstva o vylúčení z členstva v družstve.
5. Proti rozhodnutiu o vylúčení má člen právo podať odvolanie na zhromaždenie delegátov do 15 dní od doručenia písomného rozhodnutia. Odvolanie má odkladný účinok.
6. Súd na návrh člena, ktorého sa rozhodnutie týka, vyhlási rozhodnutie zhromaždenia delegátov o vylúčení za neplatné, ak je v rozpore s právnymi predpismi alebo stanovami.

Čl. 19

Zánik členstva smrťou člena

1. Členstvo fyzickej osoby zaniká smrťou.
2. Dedič členských práv a povinností môže požiadať družstvo o členstvo.
3. Dedič, ktorý sa nestal členom, má nárok na vyrovnávací podiel člena, ktorého členstvo zaniklo.

Čl. 20

Zánik členstva právnickej osoby

Členstvo právnickej osoby v družstve zaniká jej vstupom do likvidácie alebo vyhlásením konkurzu, alebo zamietnutím návrhu na vyhlásenie konkurzu pre nedostatok majetku člena, prípadne jej zánikom. Ak má právnická osoba právneho nástupcu, vstupuje nástupca do doterajších jej členských práv a povinností.

Čl. 21

Zánik členstva likvidáciou družstva

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

Čl. 22

Zánik spoločného členstva manželov

1. Spoločné členstvo manželov v družstve zaniká:
 - a) smrťou jedného z manželov,
 - b) dohodou rozvedených manželov,
 - c) rozhodnutím súdu o zrušení práva spoločného nájmu bytu (nebytového priestoru) rozvedenými manželmi.

2. Ak zanikne spoločné členstvo manželov v družstve smrťou jedného z nich, zostáva členom družstva a nájomcom družstevného bytu (nebytového priestoru)) pozostalý(á) manžel(ka). Po rozvo-
de manželstva zostáva členom družstva a užívateľom družstevného bytu (nebytového priestoru)
ten z rozvedených manželov, ktorý bol určený rozhodnutím súdu.
3. Ak sa rozvedení manželia nedohodnú o nájme bytu, postupuje sa podľa ods. 3 Čl. 8 stanov.
4. Spoločné členstvo manželov v družstve zaniká aj prevodom ich členských práv a povinností, písomnou dohodou s družstvom, vystúpením, vylúčením a zánikom družstva po ukončení likvidácie.

Čl. 23

Majtkové vypořádanie pri zániku členstva

1. Pri zániku členstva počas trvania družstva podľa Čl. 16 stanov vzniká bývalému členovi (spoločným členom) alebo jeho dedičom nárok na vyrovnací podiel vo výške základného členského vkladu.
2. Zánikom členstva v dôsledku prevodu práv a povinností podľa Čl. 7 stanov nevzniká doterajšiemu členovi nárok na vyrovnací podiel.

Čl. 24

Majtkové vypořádanie pri zániku družstva

1. Likvidátor je povinný vypracovať pred rozdelením likvidačného zostatku návrh na jeho rozdelenie, ktorý prerokúva zhromaždenie delegátov družstva. Návrh na rozdelenie sa musí na požiadanie predložiť každému členovi družstva.
2. Likvidačný zostatok sa rozdelí medzi členov pomerom splateného členského vkladu doterajšieho člena násobeného počtom ukončených rokov jeho členstva k súhrnu splatených členských vkladov všetkých členov násobených ukončenými rokmi členstva.
3. Pre určenie vyrovnacieho podielu je rozhodujúci stav čistého obchodného imania družstva podľa mimoriadnej individuálnej účtovnej závierky vykonanej ku dňu likvidácie, v ktorom členstvo zaniklo.
4. Nárok na vyrovnací podiel je splatný uplynutím troch mesiacov od schválenia likvidačného zostatku.

Tretia časť

Správa bytov a nebytových priestorov

Čl. 25

Zostavenie poradovníkov a pridelenie bytov

1. Predstavenstvo zostavuje a schvaľuje poradovníka na byty členom družstva podľa dátumu vzniku ich členstva podľa Čl. 5 stanov.
2. Pri pridelení bytu je podmienkou príslušné poradie v poradovníku a dátum úhrady členského podielu podľa rozpočtových nákladov na príslušný byt.
3. Pridelenie bytu schvaľuje predstavenstvo.
4. Ak člen odmietne pridelený byt, PD prideliť byt ďalšiemu žiadateľovi o byt podľa ods. 2.

Čl. 26

Vznik nájmu družstevného bytu a nebytového priestoru

1. Nájom družstevného bytu alebo nebytového priestoru (ďalej len „ bytu “) vzniká nájomnou zmluvou, ktorou družstvo prenecháva svojmu členovi (ďalej len „nájomcovi“) do užívania byt alebo nebytový priestor. Nájom bytu sa uzatvára písomnou dohodou s družstvom.
2. Nájomcovi vznikne právo na uzavretie nájomnej zmluvy:
 - a) na základe rozhodnutia o pridelení družstevného bytu (nebytového priestoru), vydaného predstavenstvom družstva,
 - b) prevodom členských práv a povinností podľa Čl. 7 stanov,
 - c) na základe dohody o výmene bytu odsúhlasenej predstavenstvom.
3. Nájomná zmluva musí obsahovať označenie predmetu nájmu, rozsah užívania a výšku nájomného uvedenú v predpise mesačnej zálohovej úhrady. Musí tiež obsahovať popis príslušenstva a stavu bytu.

Čl. 27

Spoločný nájom bytu manželmi

1. Ak za trvania manželstva sa manželia alebo jeden z nich stane nájomcom bytu, vznikne spoločný nájom bytu manželmi.
2. S členom - nájomcom bytu alebo so spoločnými nájomcami bytu môžu užívať byt ich príbuzní v priamom rade, rodičia, 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 písomne do 30 dní.
3. Člen - nájomca bytu a osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, majú okrem práva užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenie domu, ako aj účelne využívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
4. Ak sa niektorý z manželov stal nájomcom bytu pred uzavretím manželstva, vznikne obom manželom spoločný nájom bytu uzavretím manželstva.
5. Ustanovenie ods. 4 platí aj v prípade, ak vzniklo pred uzavretím manželstva len niektorému z manželov právo na uzavretie zmluvy o nájme bytu.
6. Záležitosti, ktoré sa týkajú spoločného nájmu družstevného bytu manželmi, môže vybavovať každý z manželov. V právnych úkonov, ktoré sa týkajú spoločného nájmu družstevného bytu, sú obidvaja manželia oprávnení a povinní konať spoločne a nerozdielne.
7. Právo spoločného nájmu bytu manželmi zanikne :
 - a) rozvodom manželstva v prípade, že nevzniklo spoločné členstvo manželov v družstve,
 - b) dohodou rozvedených manželov - spoločných členov družstva, prípadne rozhodnutím súdu o zrušení spoločného nájmu družstevného bytu,
 - c) smrťou jedného z manželov,

- d) zánikom nájmu družstevného bytu podľa ods. 3 Čl. 8 stanov.
8. Ak nevzniklo spoločné členstvo manželov v družstve, právo užívať byt po rozvode manželstva má ten z manželov, ktorý je členom družstva.
 9. Ak vzniklo manželom spoločné členstvo v družstve, zostáva členom družstva a právo užívať byt tomu z rozvedených manželov, ktorý bol určený ich dohodou alebo súdnym rozhodnutím.
 10. Ak zomrie manžel, ktorý nadobudol právo na družstevný byt pred uzavretím manželstva, prechádza jeho smrťou členstvo v družstve a nájom družstevného bytu na dediča, ktorému pripadol členský podiel.

Čl. 28

Nájomné za užívanie bytu

1. Nájomca za užívanie družstevného bytu je povinný poukazovať preddavky mesačne vopred do FOD, FOV a poplatky a mesačne vopred uhrádzať na účet družstva úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu, vo výške podľa predpisu mesačných zálohových úhrad. Zálohová úhrada sa platí pravidelne mesačne najneskôr do konca mesiaca.
2. Výšku zálohových preddavkov do FOD, FOV a poplatkov a úhrad za plnenia stanovuje družstvo na základe skutočných nákladov na prevádzku bytu a skutočných nákladov za plnenia za predchádzajúce účtovné obdobie, s premietnutím všetkých zmien vyplývajúcich zo zmeny právnych predpisov, z rozhodnutia cenových orgánov, zo zmeny rozsahu poskytovaných služieb alebo ich kvality, alebo ak sa na tom dohodnú užívatelia bytov.
3. Rozpis nákladov z predpisu mesačných zálohových úhrad podľa položiek je uvedený v ods. 4.2 smernici č. SM 8 Pohľadávky a výška poplatkov je uvedená v smernici č. SM 2 Príspevky a poplatky.
4. Rozdiel medzi zálohovými úhradami za plnenia a skutočnými nákladmi vynaloženými družstvom na prevádzku a správu bytu za zúčtovacie obdobie vyúčtuje družstvo členom a nečlenom najneskôr do 30. apríla nasledujúceho roka. Rozdiel medzi tvorbou a čerpaním fondov sa do vyúčtovania nezahŕňa.
5. Vyúčtovaním zistený preplatok podľa ods. 4 uhradí družstvo členovi najneskôr do 15 dní po vyúčtovaní. V prípade požiadania nájomníka družstvo túto sumu započíta ako úhradu platby pre budúce obdobie. V tej istej lehote je nájomca povinný uhradiť družstvu vyúčtovaním zistený nedoplatok.
6. Ak nájomca neuhradí preddavky do FOD, FOV a poplatky a úhrady za plnenia v termíne podľa ods. 1 družstvo postupuje pri vymáhaní pohľadávok podľa smernice č. SM 8 Pohľadávky a nájomca je povinný zaplatiť družstvu aj poplatok z omeškania vo výške podľa smernice č. SM 2 Príspevky a poplatky.

Čl. 29

Práva a povinnosti nájomcu bytu

1. Nájomca bytu má právo požiadať o zľavu najmä :
 - a) z nájomného, pokiaľ družstvo napriek jeho upozorneniu neodstráni v byte alebo v dome závalu, ktorú užívatelia bytov právoplatne odsúhlasili a závala podstatne alebo po dlhší čas zhoršuje jeho užívanie, ak nejde o drobnú opravu,
 - b) z úhrady za plnenia, ak sa neposkytli plnenia spojené s užívaním bytu alebo sa poskytovali vadne, a ak sa v dôsledku toho užívanie bytu zhoršilo.
2. Právo na zľavu z nájomného alebo z úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu, uplatní nájomca písomne na družstve bez zbytočného odkladu. Právo zanikne, ak sa neuplatní do šiestich mesiacov odo dňa, keď došlo ku skutočnostiam toto právo zakladajúce.
3. Oprávnenosť poskytnutia zliav posudzuje predstavenstvo a rozhoduje pri žiadosti podľa :
 - a) ods. 1 písm. a) na základe uznesenia schôdze domu, ktorá súčasne určí aj zdroj úhrady,
 - b) ods. 1 písm. b) uplatnením reklamácie u dodávateľa plnenia.

4. Nájomca družstevného bytu má povinnosť najmä :
- a) užívať byt, spoločné priestory a zariadenia domu, účelne využívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu,
 - b) pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom a vlastníkom výkon ich opodstatnených práv,
 - c) postarať sa o včasné vykonanie opráv a obvyklej údržby bytu,
 - d) bez zbytočného odkladu oznámiť družstvu potrebu tých opráv v byte, ktoré sa hradia z FOD alebo FOV a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá vznikne nesplnením tejto povinnosti,
 - e) 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,
 - f) hradiť všetky opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou bytu,
 - g) umožniť na požiadanie na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu alebo nebytového priestoru zamestnancom družstva, predsedovi samosprávy domu, domovníkovi a osobe oprávnenej vykonávať opravu a údržbu za účelom vykonania obhliadky alebo opravy, ak opravu nezabezpečí sám alebo ak ide o opravu spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, alebo montáž a údržbu zariadení na meranie spotreby tepla a vody v byte a v nebytovom priestore, kontrolu plomb umiestnených v byte a odpočet nameraných hodnôt. Ak vlastník spôsobí škodu tým, že nesprístupní byt (nebytový priestor), znáša náklady na odstránenie prípadnej vzniknutej škody,
 - h) dodržiavať neporušenosť plomb umiestnených v byte, nevykonávať zásah do pomerových meracích zariadení v byte, umožňovať objektívne odčítavanie nameraných hodnôt z pomerových meracích zariadení v byte a zabezpečovať výmenu radiátorov s pomerovým meračom (mimo havarijný stav) iba v nevykurovacom ročnom období po odpise nameranej spotreby z pomerového meradla domovníkom alebo predsedom samosprávy, a so zabezpečením ich uvedenia do prevádzky oprávnenou osobou určenou správcom v priebehu nevykurovacieho ročného obdobia,
5. Nájomca družstevného bytu nesmie najmä :
- a) svojím konaním zasahovať do výkonu vlastníckeho práva bytového družstva, nájomcov bytov a nebytových priestorov a ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v tomto dome takým spôsobom, že obmedzuje alebo znemožňuje výkon vlastníckeho práva tým, že hrubo poškodzuje byt alebo nebytový priestor, spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu, spoločné nebytové priestory, príslušenstvo alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome, alebo neplní povinnosti uložené rozhodnutím súdu. Ak tak nájomca bytu koná, môže družstvo na návrh vlastníkov bytov a nájomcov bytov v dome dať výpoveď z nájmu bytu. Návrh na výpoveď z nájmu bytu musí schváliť členská schôdza domu nadpolovičnou väčšinou všetkých vlastníkov bytov a nájomcov bytov v dome,
 - b) skladovať v spoločných priestoroch domu horľaviny, vytvárať skládky horľavého materiálu, zatarasovať únikové východy, hydrantové skrinky požiarneho vodovodu a zasahovať do elektrických rozvodov,
 - c) bez súhlasu družstva vykonávať stavebné úpravy bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktorými by ohrozoval alebo rušil ostatných v neprimeranom rozsahu alebo by menil vonkajší vzhľad a narušil nosné konštrukcie (statiku) bytového domu a to aj na svoje náklady.
6. V prípade zistenia poškodenia plomb na meracích zariadeniach alebo úmyselného skreslenia spotreby vody a tepla zo strany nájomcu a porušenia povinnosti podľa ods. 4 písm. h) má družstvo právo pri ročnom vyúčtovaní nákladov nájomcovi za poskytnuté plnenia nebrať do úvahy hodnoty z príslušného pomerového meradla v byte a účtovať nájomcovi v príslušnom kalendárnom roku rozdiel medzi skutočnou spotrebou zistenou na fakturačnom meracom zariadení

v dome a súčtom zistených príslušných pomerových skutočných spotrieb ostatných nájomcov a vlastníkov pripojených k tomuto meraciemu zariadeniu. Pri zistení tohto porušenia technicky rovnakého charakteru u viacerých nájomcov a vlastníkov v dome sa títo podieľajú na takto určenej spotrebe nerozdielne.

Čl. 30

Práva a povinnosti družstva

1. Družstvo je povinné zabezpečiť užívateľovi bytu plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užívaním bytu.
2. Družstvo má právo z technických alebo estetických dôvodov určiť jednotné pravidlá upravujúce spôsob vykonania všetkých podstatných opráv bytu.
3. Ak družstvo nesplní svoju povinnosť odstrániť závady, ktorých odstránenie bolo právoplatne schválené členskou samosprávou domu v zmysle zákona ⁸⁾, ktoré bránia riadnemu užívaniu bytu, alebo ktorými je riadny výkon nájomcovho práva ohrozený, má nájomca po predchádzajúcom písomnom upozornení družstva právo závady odstrániť v nevyhnutnej miere a požadovať od družstva náhradu účelne vynaložených nákladov.
4. Právo na náhradu musí uplatniť na družstve bez zbytočného odkladu. Právo zanikne, ak sa neuplatní do šiestich mesiacov odo dňa keď došlo ku skutočnostiam toto právo zakladajúce.
5. Družstvo dbá, aby jeho byty boli riadne a účelne využívané na bytové účely.
6. Ak družstvo zistí, že člen - nájomca družstevného bytu pridelený byt bez vážnych dôvodov vôbec neužíva alebo ho užíva len občas, prípadne že užíva dva byty, vyzve člena - nájomcu družstevného bytu, aby byt riadne užíval alebo vykonal takú dispozíciu s bytom, ktorá je podľa stanov prípustná, alebo byt odovzdal družstvu. V prípade, že člen výzve nevyhovel, družstvo požiadajú súd o povolenie výpovede nájmu družstevného bytu (spoločný nájom bytu manželov).
7. Družstvo je oprávnené určovať výšku poplatkov a príspevkov za činnosť a úkony, ktoré družstvo vykonáva pre jednotlivých členov a vlastníkov bytov. Jednotlivé druhy úkonov, za ktoré sa platia príspevky a poplatky a ich výška sú uvedené v smernici č. SM 2 Príspevky a poplatky.

Čl. 31

Podnájom bytu (časti bytu)

1. Prenajatý byt alebo jeho časť, možno inému prenechať do podnájmu na dobu určitú v zmluve o podnájme alebo bez časového určenia len s písomným súhlasom predstavenstva. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za porušenie povinnosti podľa zákona ⁹⁾.
2. Zmluva o podnájme upravuje podmienky skončenia podnájmu, najmä možnosť dať výpoveď zo strany družstva. Ak sa nedohodlo inak platí, že podnájom možno vypovedať bez udania dôvodov v lehote podľa zákona ¹⁰⁾.
3. Ak člen družstva - nájomca družstevného bytu nemôže zo závažných dôvodov po dlhšiu dobu byt užívať a ak družstvo nesúhlasí bez závažných dôvodov s tým, aby prenajatý byt alebo jeho časť nájomca družstevného bytu nechal inému do podnájmu, môže súd na návrh nájomcu družstevného bytu rozhodnutím nahradiť prejav vôle družstva.
4. Ak bol podnájom dojednaný na určitú dobu, skončí sa uplynutím tejto doby. Po skončení podnájmu podnájomník nemá právo na náhradný podnájom.

Čl. 32

Výmena bytu

1. Člen družstva - nájomca bytu môže so súhlasom predstavenstva uzavrieť dohodu o výmene bytu. Dohoda musí mať písomnú formu a musí obsahovať dohodu účastníkov o výmene bytu a prevode členských práv a povinností.

2. Predstavenstvo neudelí súhlas s dohodou o výmene bytov, ak ten, na koho majú byť prevedené práva a povinnosti, nespĺňa podmienky vzniku členstva.
3. Ak ide o výmenu bytov v tom istom družstve, nadobudne dohoda účinnosť dňom, keď nadobudne právoplatnosť rozhodnutie predstavenstva, ktorým bol udelený súhlas s dohodou. Právo na splnenie dohody o výmene bytov sa musí uplatniť na súde do troch mesiacov odo dňa, keď nebol s dohodou vyslovený súhlas predstavenstva, inak právo zanikne.

Čl. 33

Zlúčenie a rozdelenie bytov

1. Byt možno zlúčiť so susedným bytom len so súhlasom predstavenstva na základe písomnej žiadosti.
2. Predstavenstvo schváli zlúčenie bytu najmä vtedy, ak sa ním dosiahne účelnejšie využitie bytového priestoru členmi domácnosti nájomcu, ak nie je tým potrebné poskytnúť bytovú náhradu.
3. Byt možno rozdeliť na dva byty len so súhlasom predstavenstva na základe písomnej žiadosti.
4. Predstavenstvo povolí rozdelenie bytu najmä vtedy, ak sa tým dosiahne účelnejšie využitie bytového priestoru.
5. Súhlas predstavenstva so zlúčením alebo rozdelením bytu nenahrádza povolenie stavebného úradu ¹¹⁾, ktoré je potrebné podľa osobitných predpisov ¹²⁾.
6. V súvislosti so zlúčením alebo rozdelením bytu predstavenstvo súčasne prerozdelí náklady a zdroje financovania zlúčených, alebo rozdelených bytov a určí výšku členských podielov a zostatok nesplatených investičných úverov pripadajúcich na príslušné byty.

Čl. 34

Použitie bytu na nebytové účely

1. Byt alebo jeho časť môže člen - nájomca družstevného bytu alebo členovia jeho domácnosti dočasne používať na iné účely ako na bývanie len so súhlasom predstavenstva za predpokladu, že byt alebo jeho časť dočasne nebude slúžiť bytovým účelom a ak k tomu právoplatne vyslovila súhlas členská schôdza domu.
2. Trvalé použitie bytu na iné účely ako na bývanie upravuje osobitný predpis ¹³⁾ a udeľuje sa rozhodnutím predstavenstva na základe súhlasu všetkých nájomníkov a vlastníkov bytov domu.

Čl. 35

Zánik nájmu bytu

1. Nájom družstevného bytu zaniká :
 - a) dohodou,
 - b) výpoveďou,
 - c) na základe rozhodnutia súdu podľa ods. 3 Čl. 8 stanov.
2. Nájom bytu dohodnutý na určitý čas, zanikne tiež uplynutím tohto času. Ustanovenie zákona ¹⁴⁾ neplatí pre zánik nájmu bytu.
3. Zánik nájmu bytu písomnou dohodou vzniká dňom uvedeným v dohode.
4. Ak bola daná písomná výpoveď, skončí sa nájom bytu uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.
5. Predstavenstvo môže vypovedať nájom bytu, ak :
 - a) nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov alebo vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť, alebo porušuje dobré mravy v dome ¹⁵⁾,

- b) nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako tri mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časti inému do prenájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa ¹⁶⁾,
 - c) nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie ¹⁷⁾,
6. Dôvod výpovede z nájmu musí predstavenstvo skutkovo vymedziť tak, aby ho nebolo možné zameniť s iným dôvodom. Dôvod výpovede nemožno dodatočne meniť.
 7. Ak bola daná výpoveď nájmu bytu z dôvodu podľa ods. 5 písm. b), že nájomca nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu a preukáže, že ku dňu doručenia výpovede bol v hmotnej núdzi z objektívnych dôvodov, výpovedná lehota sa predlžuje o ochrannú lehotu, ktorá trvá šesť mesiacov.
 8. Neplatnosť výpovede môže nájomca uplatniť na súde do troch mesiacov odo dňa doručenia výpovede. Účinky výpovede nastanú až po nadobudnutí právoplatnosti rozhodnutia súdu, ktorým sa zamietne návrh na určenie neplatnosti výpovede nájmu bytu. Výpovedná lehota začne plynúť až prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po právoplatnosti rozsudku.

Čl. 36

Poskytovanie bytových náhrad

1. Ak sa nájomný pomer skončil výpoveďou družstva z dôvodov podľa ods. 5 písm. a) Čl. 35 stanov, nájomca nemá právo na bytovú náhradu ¹⁸⁾.
2. Ak sa nájomný pomer skončil výpoveďou družstva z dôvodov podľa ods. 5 písm. a) Čl. 35 stanov a ide o dôvod hodný zreteľa, ma nájomca právo na prístrešie ¹⁸⁾.
3. Ak sa nájomný pomer skončil výpoveďou družstva z dôvodov podľa ods. 5 písm. b) Čl. 35 stanov, nájomcovi, ktorý preukáže, že je v hmotnej núdzi z objektívnych dôvodov, nájomca má právo len na náhradné ubytovanie ¹⁹⁾. V iných prípadoch skončenia nájmu nájomca nemá nárok na bytovú náhradu, ak ide o dôvod hodný osobitného zreteľa, má nájomca právo na prístrešie ¹⁹⁾.
4. Ak sa nájomný pomer skončil výpoveďou družstva z dôvodov podľa ods. 5 písm. b) Čl. 35 stanov, nájomcovi, ktorý sa stará o maloleté dieťa alebo o bezvládnú osobu, ktorí sú členmi jeho domácnosti, a ak to pomery družstva umožňujú, poskytne sa mu namiesto náhradného ubytovania náhradný byt. Náhradný byt môže mať horšiu kvalitu a menšiu obytnú plochu, prípadne aj byt mimo obce ako má byt, v ktorej sa nachádza ním vypratávaný byt ²⁰⁾.
5. Ak sa nájomný pomer skončil opätovne z dôvodu podľa ods. 5 písm. b) Čl. 35 stanov, nájomcovi, ktorý preukáže, že je v hmotnej núdzi z objekt. dôvodov, nájomca má právo iba na prístrešie ²¹⁾.
6. Ak sa nájomný pomer skončil výpoveďou družstva z dôvodov podľa ods. 5 písm. c) Čl. 35 stanov, nájomca nemá právo na bytovú náhradu ²²⁾.
7. V prípade skončenia nájmu dohodnutého na dobu určitú, nemá nájomca - užívateľ družstevného bytu právo na náhradný byt, ani na náhradné ubytovanie, nájomcovi - užívateľovi družstevného bytu stačí pri vypratání poskytnúť prístrešie.

Čl. 37

Bytové náhrady

1. Bytovými náhradami sú náhradný byt, náhradné ubytovanie a prístrešie.
2. Náhradným bytom je byt, ktorý svojou veľkosťou a vybavením zabezpečuje ľudsky dôstojné ubytovanie nájomcu – užívateľa družstevného bytu a členov jeho domácnosti.
3. Náhradným ubytovaním sa rozumie byt s jednou obytnou miestnosťou alebo obytná miestnosť v slobodárni, ubytovni, alebo v iných zariadeniach určených na trvalé bývanie alebo podnájom v zariadenej alebo nezariadenej časti bytu u iného nájomcu. Byt alebo obytnú miestnosť môžu užívať viacerí nájomcovia.

4. Prístreším je prechodné ubytovanie, najmä v spoločnej nocľahárni alebo v iných zariadeniach na to určených a priestor na uskladnenie bytového zariadenia a ostatných vecí domácej a osobnej potreby.

Čl. 38

Nájom a podnájom nebytových priestorov

1. O nájme a podnájme nebytových priestorov financovaných z prostriedkov členov, platia primerane ustanovenia o nájme a podnájme bytov. Ak ide o nájom nebytových priestorov, ktoré sú určené na výkon povolania len jednému z manželov, právo spoločného nájmu nevznikne.
2. Nájom a podnájom nebytových priestorov postavených bez účasti členov družstva upravuje osobitný predpis ²³).

Čl. 39

Overovanie zmlúv a dohôd

Zmluvy alebo dohody uzatvárané členom družstva v zmysle týchto stanov s inými fyzickými osobami (podľa ods. 3 Čl. 5, Čl. 7, Čl. 31 a Čl. 32 stanov) musia byť písomne a opatrené úradne overenými podpismi zúčastnených strán.

Štvrtá časť
Orgány družstva

Čl. 40
Štruktúra orgánov družstva

1. Orgánmi družstva sú :
 - a) členská schôdza družstva,
 - b) zhromaždenie delegátov,
 - c) predstavenstvo,
 - d) kontrolná komisia,
 - e) členská schôdza domu,
 - f) samospráva domu,
 - g) pomocné orgány.

Čl. 41
Spoločné ustanovenia o členstve v orgánoch družstva

1. Do orgánov družstva, s výnimkou pomocných orgánov, môžu byť volení len členovia družstva starší ako 18 rokov a zástupcovia právnických osôb, ktoré sú členmi družstva.
2. Ak je členom družstva právnická osoba, je povinná splnomocniť fyzickú osobu konať za ňu v orgáne družstva.
3. Funkčné obdobie orgánov družstva je päť rokov, okrem orgánov, ktoré sú volené pri vzniku družstva, tie majú funkčné obdobie tri roky. Členovia orgánov môžu byť opätovne zvolení. Členstvo v orgáne členovi zaniká prechodom alebo prevodom užívateľských práv k bytu v dome, za ktorý do orgánu kandidoval, na tretiu osobu.
4. Zástupcovia právnických osôb, ktorí sú členmi orgánov družstva, majú rovnakú zodpovednosť, akoby boli členmi týchto orgánov osobne. Za ich záväzky z tejto zodpovednosti ručí právnická osoba, ktorá ich splnomocnila.
5. 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 zasadaní po tom, čo sa o odstúpení dozvedel, najdlhšie však do troch mesiacov. Po márnom uplynutí tejto lehoty sa odstúpenie pokladá za prerokované.
6. Na miesto odstupujúceho člena dňom účinnosti odstúpenia, nastupuje náhradník podľa určeného poradia.
7. Ak náhradník nie je zvolený, môže príslušný orgán, okrem ZD, povolať zastupujúceho člena až do doby, keď sa môže vykonať riadna voľba nového člena. Zastupujúci má práva a povinnosti riadneho člena.
8. Ustanovenie ods. 6 a 7 platia aj v prípade, že členstvo v orgáne zanikne smrťou alebo zánikom členstva podľa Čl. 15 stanov, okrem smrti člena.
9. Členovia orgánov družstva sú povinní vykonávať svoje funkcie svedomité. Musia plniť zverené úlohy a dodržiavať všeobecne záväzné predpisy, stanovy a zachovávať služobné tajomstvo. Ak pri výkone funkcie spôsobia družstvu škodu, zodpovedajú za ňu v rozsahu stanovenom v príslušných právnych predpisoch.
10. Ak neplní člen orgánu riadne svoju funkciu, neplní si svoje povinnosti podľa ods. 2 písm. b) Čl. 10 stanov alebo bol vylúčený podľa Čl. 18 stanov, môže ho pred uplynutím funkčného obdobia odvolať orgán, ktorý ho zvolil a dňom účinnosti odvolania, povolať náhradníka.

11. Člen orgánu družstva sa podieľa aktívne na rokovaní orgánu tým, že predkladá návrhy, vyjadruje sa k predneseným návrhom, predkladá pozmeňovacie, prípadne doplňovacie návrhy a hlasuje o prednesených návrhoch.
12. 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 pokonávku v tejto veci.
13. Každý člen družstva je oprávnený podať v mene družstva žalobu o náhradu škody proti členovi predstavenstva, aj po skončení jeho funkčného obdobia, ktorý zodpovedá družstvu za ním spôsobenú škodu a žalobu o splatenie vkladu proti členovi družstva, ktorý je v omeškaní so splatením vkladu, ak zhromaždenie delegátov nerozhodlo o jeho vylúčení. Iná osoba ako člen družstva, ktorý žalobu podal, alebo ním splnomocnená osoba, nemôže v súdnom konaní robiť úkony za družstvo alebo v jeho mene.
14. Členovia družstva, ktorí uplatnia v mene družstva nároky podľa ods. 13, sú povinní znášať trovy súdneho konania za družstvo. Ak je družstvu priznaná náhrada trov konania, ten, ktorému bola uložená náhrada týchto trov, je povinný uhradiť ju členovi družstva, ktorý uplatňoval nároky za družstvo.
15. Členom orgánov družstva môže byť za výkon funkcie priznaná odmena podľa smernice č. SM 3 Poskytovanie odmien. Majú tiež nárok na náhradu ušlej mzdy i nákladov spojených s výkonom funkcie v zmysle príslušných právnych predpisov. Členom orgánov družstva, ktorí vykonávajú viac funkcií, prislúcha za každý výkon funkcie samostatná odmena, a to z limitu odmien orgánu, ktorého je členom.
16. Člen orgánu, ktorého funkcia sa skončila, je zodpovedný za riadne odovzdanie funkcie. Povinný je najmä odovzdať doklady a písomnosti súvisiace s funkciou a vyúčtovať, prípadne vrátiť zverené majetkové hodnoty družstva. O odovzdaní funkcie treba spísať protokol podpísaný odovzdávajúcim a preberajúcim. V prípade úmrtia člena orgánu požiadajú družstvo pozostalých členov rodiny, prípadne jeho domácnosti, o vydanie písomností vzťahujúcich sa k výkonu jeho funkcie.

Čl. 42

Rokovania a hlasovanie v orgánoch družstva

1. Orgány družstva môžu rokovať len o záležitostiach, ktoré podľa zákonov a stanov družstva spadajú do ich pôsobnosti a rokujú na základe riadneho zvolania všetkých svojich členov.
2. Orgány družstva rokujú o záležitostiach, ktoré boli uvedené na schválenom programe, prípadne o záležitostiach na prejednávaní, ktorých sa orgán družstva dodatočne uzniesol.
3. Rokovanie orgánov družstva má mať spravidla nasledovný priebeh :
 - a) schválenie návrhu programu schôdze,
 - b) oboznámenie s obsahom zápisnice z predchádzajúcej schôdze,
 - c) kontrola plnenia úloh a uznesení,
 - d) prerokovanie vecí zaradených do programu schôdze,
 - e) prerokovanie vecí mimo programu,
 - f) prerokovanie uznesenia.
4. Rokovanie orgánov družstva spočíva z predmetu rokovania a z rozpravy, ktorá sa spravidla končí uznesením obsahujúcim :
 - a) schválenie prerokovanej správy,
 - b) súhlas s návrhom opatrení,
 - c) uloženie úloh s určením zodpovedného orgánu alebo osoby za splnenie a termín splnenia,
 - d) rozhodnutie o žiadostiach, odvolaniach a sťažnostiach členov družstva,
 - e) rozhodnutie o veciach patriacich do pôsobnosti orgánu,

f) odročenie rozhodnutia za účelom ďalšieho prešetrenia, respektíve doplnenia podkladov pre prijatie rozhodnutia a pod.

Rokovať sa musí tak, aby sa umožnilo úplné zistenie dostupných informácií pre prijatie rozhodnutia dotýkajúceho sa predmetu rokovania uznesením.

5. V orgánoch družstva sa hlasuje verejne, okrem hlasovania pri voľbe členov predstavenstva a kontrolnej komisie. V jednotlivých prípadoch sa môže orgán družstva uznieť na tajnom hlasovaní. Pri hlasovaní má každý člen jeden hlas. Hlasovacie právo sa vykonáva osobne, hlasovanie prostredníctvom zástupcu je neprípustné. Výnimku tvorí zastupovanie vlastníka na schôdzi domu podľa ods. 8 Čl. 57 stanov. Tým nie sú dotknuté predpisy o zastúpení zo zákona alebo na základe súdneho rozhodnutia.
6. Predstavenstvo, kontrolná komisia a zhromaždenie delegátov zložené zo zástupcov domov môžu uznesenie prijať hlasovaním uskutočneným písomne alebo pomocou prostriedkov označovacej techniky, ak s týmto spôsobom hlasovania prejavia súhlas všetci členovia orgánu. Pre tento prípad sa hlasujúci pokladajú za prítomných.
7. Na platnosť uznesenia členskej schôdze družstva, zhromaždenia delegátov, predstavenstva a kontrolnej komisie sa vyžaduje ich riadne zvolanie, prítomnosť nadpolovičnej väčšiny členov orgánu a súhlas väčšiny hlasov prítomných členov, okrem uznesení, kde je potrebný súhlas kvalifikovanej väčšiny podľa stanov.

Čl. 43

Zápisnice z rokovania orgánov

1. O každej schôdzi orgánov družstva sa vyhotovuje zápisnica, ktorá musí obsahovať:
 - a) miesto a dátum konania schôdze, alebo zhromaždenia delegátov,
 - b) program rokovania,
 - c) zistenie počtu prítomných členov a konštatovanie, že orgán je spôsobilý uznášať sa, prítomní manželia ako spoloční členovia sa pri zisťovaní počtu prítomných vykazujú ako jeden člen. V prípade, že schôdza nie je uznášania schopná, zvolá sa náhradná schôdza podľa stanov,
 - d) zistenie prítomnosti účastníkov s poradným hlasom, prípadne prítomnosť prizvaných osôb, ktorých náležitosť sa prejednáva,
 - e) doslovné znenie prijatých uznesení s výsledkami hlasovania.
 - f) zápisnica zo ZD musí obsahovať okrem horeuvedených náležitostí aj neprijaté námietky delegátov, ktorí požiadali o ich zaprotokolovanie a stručné znenie diskusných príspevkov,
 - g) prílohu zápisnice tvorí zoznam účastníkov schôdze, pozvánka na ňu a podklady, ktoré boli predložené k prerokúvaným bodom.
2. Zápisnice vyhotovuje zapisovateľ určený predsedajúcim. Zapisovateľom je spravidla člen orgánu, pričom rozhodnutím predsedajúceho môže byť za zapisovateľa určený aj zamestnanec družstva. Zápisnicu zo zhromaždenia delegátov podpisujú dvaja zvolení overovatelia, zápisnice o schôdzach ostatných orgánov podpisuje predsedajúci, zapisovateľ a overovateľ. Podpisom zodpovedajú za správnosť a úplnosť zápisnice.
3. Každý člen družstva má právo vyžiadať si zápisnicu z členskej schôdze družstva alebo zo zhromaždenia delegátov, vrátane príloh na nahliadnutie.

Čl. 44

Rozhodnutie orgánov

1. Písomné vyhotovenie rozhodnutia orgánu, ktoré sa týka člena družstva, musí obsahovať:
 - a) označenie orgánu, ktorý o veci rozhodol,
 - b) dátum vydania rozhodnutia,
 - c) identifikačné údaje o členovi, ktorého sa rozhodnutie týka,
 - d) výrok, jeho odôvodnenie a poučenie o opravnom prostriedku,

- e) odôvodnenie a poučenie o práve podať odvolanie (toto nie je potrebné, keď rozhodnutie vyhovuje úplne žiadosti člena).
2. Písomné rozhodnutia zhromaždenia delegátov a predstavenstva, ktoré sa vzťahujú na všetkých členov družstva sa oznamujú :
- zverejnením na informačnej tabuli v sídle družstva,
 - domovníkom, ktorí ho zverejnia vo vchode domu.

Čl. 45

Neplatnosť uznesení

Na návrh člena družstva vysloví súd neplatnosť uznesenia orgánov družstva, pokiaľ uznesenie je v rozpore s právnymi predpismi alebo stanovami družstva. Návrh súdu môže člen podať, ak požiadal o zaprotokolovanie námietky na členskej schôdzi alebo na schôdzi zhromaždenia delegátov, ktorá uznesenie prijala, alebo ak námietku oznámil predstavenstvu do jedného mesiaca od konania tejto schôdze. Návrh možno na súd podať len do jedného mesiaca odo dňa, keď člen požiadal o zaprotokolovanie námietky, alebo od písomného oznámenia námietky predstavenstvu.

Čl. 46

Členská schôdza družstva

- Najvyšším orgánom družstva je členská schôdza všetkých členov družstva.
- Do výlučnej pôsobnosti členskej schôdze patrí rozhodovanie o zániku družstva, zmene právnej formy družstva, vo všetkých ďalších záležitostiach plní pôsobnosť členskej schôdze zhromaždenie delegátov.

Čl. 47

Zhromaždenie delegátov

- Zhromaždenie delegátov tvoria delegovaní zástupcovia bytových domov, v ktorých výkon správy zabezpečuje družstvo na základe zmluvy o výkone správy. Každý dom volí jedného delegáta.
- Delegovaní zástupcovia sú volení na čiastkových členských schôdzach domu a o každom navrhnutom delegátovi sa hlasuje osobitne.
- Do výlučnej pôsobnosti zhromaždenia delegátov patrí najmä :
 - meniť stanovy, rokovací a volebný poriadok a smernice,
 - voliť a odvolávať členov predstavenstva a kontrolnej komisie,
 - voliť náhradníkov členov predstavenstva a kontrolnej komisie a stanoviť ich poradie,
 - rozhodovať o zvýšení alebo znížení zapisovaného základného imania,
 - rozhodovať o základných otázkach koncepcie rozvoja družstva,
 - rozhodovať o rozdelení a použití zisku, prípadne o spôsobe úhrady straty,
 - rozhodovať o odvolaniach proti uzneseniam predstavenstva,
 - rozhodovať o rozdelení, zlúčení alebo splynutí družstva,
 - schvaľovať volebné obvody a počet volených delegátov čiastkových členských schôdzí,
 - schvaľovať výročnú správu,
 - schvaľovať riadnu individuálnu účtovnú závierku a mimoriadnu individuálnu účtovnú závierku,
 - schvaľovať podnikateľský a finančný plán vrátane osobných nákladov zamestnancov družstva,
 - schvaľovať „Plán kontrol KK“ na rok,
 - schvaľovať štatúty jednotlivých fondov,
 - schvaľovať zásady pre poskytovanie odmien členom orgánov družstva,
 - schvaľovať smernice, ktoré upravujú oblasti činnosti všetkých členov a orgánov družstva,
 - prerokovať a schvaľovať správy predstavenstva a kontrolnej komisie o činnosti družstva,
- Do pôsobnosti zhromaždenia delegátov patrí aj rozhodovanie týkajúce sa družstva a jeho činnosti, pokiaľ si rozhodovanie v niektorých veciach vyhradilo svojim uznesením.

5. Zhromaždenie delegátov na návrh kontrolnej komisie musí zmeniť alebo zrušiť právoplatné rozhodnutie predstavenstva alebo riaditeľa družstva, ktorým boli porušené príslušné všeobecné zákonné predpisy alebo stanovy družstva, ak od nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia do podania návrhu neuplynulo viac ako jeden rok.

Čl. 48

Rokovanie zhromaždenia delegátov

1. Zhromaždenie delegátov zvoláva predstavenstvo písomnou pozvánkou najmenej raz za rok.
2. Zhromaždenie delegátov sa musí zvolať, ak o to požiada písomne aspoň jedna tretina všetkých členov družstva, alebo jedna tretina členov zhromaždenia delegátov, alebo kontrolná komisia.
3. Zhromaždenie delegátov sa musí zvolať minimálne 8 dní vopred. Písomná pozvánka na zhromaždenie delegátov musí obsahovať minimálne :
 - a) obchodné meno a sídlo družstva,
 - b) miesto, dátum a hodinu konania zhromaždenia delegátov,
 - c) označenie, či sa zvoláva zhromaždenie delegátov alebo náhradné zhromaždenie delegátov,
 - d) program rokovania zhromaždenia delegátov,
 - e) písomné materiály k jednotlivým bodom programu.
4. Členovia predstavenstva a kontrolnej komisie sa zúčastňujú rokovania zhromaždenia delegátov z titulu svojej funkcie, majú len poradný hlas.
5. Poverený člen predstavenstva pred otvorením zhromaždenia delegátov skontroluje či zhromaždenie delegátov je uznášaniaschopné. Ak v určenom čase podľa pozvánky zhromaždenie delegátov nie je uznášaniaschopné, s otvorením zhromaždenia delegátov sa počká maximálne 30 minút. Ak ani v tejto lehote zhromaždenie delegátov nie je schopné uznášania sa, zvolá predstavenstvo náhradné zhromaždenie delegátov. Náhradné zhromaždenie delegátov sa koná 1 hodinu po pôvodne stanovenom začiatku zhromaždenia delegátov, ak to bolo v pozvánke uvedené. V opačnom prípade sa musí náhradné zhromaždenie delegátov konať najneskôr do troch týždňov odo dňa keď sa malo konať pôvodné zvolané zhromaždenie delegátov. Náhradné zhromaždenie delegátov musí mať nezmenený program rokovania a je schopné uznášať sa bez ohľadu na ustanovenie ods. 7 Čl. 42 stanov.
6. Schôdzu zhromaždenia delegátov otvára a riadi predseda alebo poverený člen predstavenstva. Predsedajúci prednesie návrh programu rokovania a po jeho schválení, prípadne doplnení určí zapisovateľa, dá zvoliť mandátovú a návrhovú komisiu, dvoch overovateľov zápisnice a podľa programu aj volebnú komisiu.
7. Mandátová komisia skúma oprávnenie prítomných zúčastniť sa schôdze, podáva správu o počte prítomných podľa prezenčnej listiny a o počte účastníkov s hlasovacím právom. Zisťuje, či je schôdza spôsobilá sa uznášať na začiatku aj v priebehu rokovania pri hlasovaní o jednotlivých návrhoch, dbá na správnosť postupu a zisťovania výsledku hlasovania.
8. Nárhová komisia pripravuje návrh uznesenia formulovaný podľa rokovania a predkladá ho na schválenie ZD.
9. Volebná komisia sa zriaďuje, keď sú na programe voľby orgánov družstva. Volebná komisia si zvolí predsedu, ktorý na výzvu predsedajúceho prednáša charakteristiku kandidátov a podáva návrh na voľbu. Pri tajnom hlasovaní volebná komisia vyhotoví o priebehu voľby zápisnicu, v ktorej uvedie všetky zistené skutočnosti, ktoré sú rozhodujúce pre platnosť volieb.
10. Voľba predstavenstva a kontrolnej komisie je programom schôdze zhromaždenia delegátov v roku, v ktorom končí funkčné obdobie pôvodných orgánov. Predstavenstvo zabezpečí, aby u každého kandidáta boli uvedené všetky údaje, ktoré sú zapisované do obchodného registra. Pôvodné orgány vykonávajú svoju funkciu až do zvolenia nových orgánov.

11. Doplňujúca voľba členov predstavenstva a kontrolnej komisie na zvyšok funkčného obdobia je programom najbližšej schôdze zhromaždenia delegátov po udalosti, ktorá vyvolala potrebu doplniť orgán. Doplniť členov možno aj z náhradníkov, ak sú určení. Mandátovou komisiou overení účastníci schôdze majú právo vyjadriť svoje stanovisko k navrhnutým kandidátom, prípadne podávať pozmeňovacie návrhy od členov ZD.
12. Voľbu riadi predseda volebnej komisie. Pri tajnom hlasovaní hlasujúci kandidačnú listinu upravujú zakrúžkovaním poradového čísla u mena kandidáta, ktorého volí. Členovia volebnej komisie zisťujú výsledok voľby nasledovne:
 - a) po hlasovaní sa spočítajú hlasovacie lístky vložené do volebnej urny a porovná sa ich počet s počtom lístkov vydaných na hlasovanie a s počtom prítomných, podľa prezenčnej listiny, ako aj s počtom účastníkov schôdze overených mandátovou komisiou,
 - b) vyradia sa neplatné hlasovacie lístky, na ktorých nebol zakrúžkovaný ani jeden kandidát alebo na ktoré hlasujúci pripísal ďalšieho kandidáta, prípadne viacerých kandidátov.
 - c) hlasovací lístok je platný, ak je počet zakrúžkovaných kandidátov zhodný alebo menší ako je stanovený počet volených kandidátov,
13. Predseda volebnej komisie vyhlási za zvolených riadnych členov alebo náhradníkov do orgánov, ktorí dosiahli najväčší počet platných hlasov, ak tento počet prevyšuje nadpolovičnú väčšinu prítomných členov oprávnených hlasovať.
14. Volebná komisia vyhotoví o priebehu volieb zápisnicu, v ktorej uvedie všetky zistené skutočnosti, ktoré sú rozhodné pre platnosť podľa ods. 12.
15. Pre rokovanie ZD platia aj ustanovenia Čl. 42 stanov.

Čl. 49

Predstavenstvo

1. Predstavenstvo je štatutárnym orgánom družstva.
2. Predstavenstvo riadi činnosť družstva a rozhoduje o všetkých záležitostiach družstva, pokiaľ nie sú zákonom, stanovami a rozhodnutím zhromaždenia delegátov vyhradené inému organu družstva.
3. Za predstavenstvo koná navonok predseda alebo podpredseda predstavenstva. Ak je však právny úkon, ktorý robí predstavenstvo, predpísaná písomná forma, podpisuje za družstvo predseda (prip. podpredseda) a ďalší člen predstavenstva s uvedením mena a funkcie.
4. Predstavenstvo plní uznesenia zhromaždenia delegátov, jemu zodpovedá za svoju činnosť a pripravuje jeho rokovanie.
5. Predstavenstvo je povinné zhromaždeniu delegátov predkladať na schválenie najmä :
 - a) správy o svojej činnosti a činnosti družstva,
 - b) riadnu individuálnu účtovnú závierku, mimoriadnu individuálnu účtovnú závierku,
 - c) návrh na rozdelenie zisku alebo úhradu strát v súlade so stanovami,
 - d) finančný plán vrátane osobných nákladov zamestnancov družstva,
 - e) výročnú správu, ktorá obsahuje prehľad o obchodnej činnosti v uplynulom roku, a predpoklady jeho ďalšieho podnikania,
 - f) plány dlhodobej koncepcie rozvoja družstva,
 - g) návrhy stanov, smerníc vrátane ich zmien,
 - h) ďalšie podkladové materiály podľa programu schôdze.
6. Predstavenstvo má päť členov, ktorých volí tajným hlasovaním zhromaždenie delegátov. O každom členovi sa hlasuje osobitne.
7. Predstavenstvo volí bezprostredne po zvolení, alebo pri zmene funkcie, zo svojich členov predsedu a podpredsedu. Podpredseda zastupuje predsedu v čase jeho neprítomnosti. Zastu-

povaním môžu byť poverení aj ďalší členovia predstavenstva podľa stanoveného poradia predsedom predstavenstva.

8. Ustanovujúcu schôdzu predstavenstva otvorí vekom najstarší člen predstavenstva a riadi ju do zvolenia predsedu. Ďalší priebeh schôdze riadi novozvolený predseda.
9. O priebehu ustanovujúcej schôdze sa vyhotoví zápisnica, v ktorej sa uvedie výsledok volieb predsedu a podpredsedu. Zápisnicu podpisuje predseda, zapisovateľ a overovateľ zápisnice. Prílohou zápisnice musí byť úradne osvedčený podpisový vzor členov predstavenstva. Zápisnica tvorí prílohu k návrhu na zápis zmeny zapísaných údajov o družstve do OR.
10. Predstavenstvo vymenováva a odvoláva riaditeľa, ktorý organizuje a riadi bežnú činnosť družstva.
11. Predstavenstvo rozhoduje o udelení a odobrání prokúry, prokúru môže udeliť len zamestnancom družstva.
12. Predstavenstvo môže na základe splnomocnenia poveriť zastupovaním družstva aj iné osoby. Pracovníci družstva sú oprávnení robiť pod menom družstva právne úkony nutné na splnenie pracovných povinností, stanovených organizačným poriadkom, alebo na základe splnomocnenia predstavenstvom.

Čl. 50

Rokovanie predstavenstva

1. Predstavenstvo sa schádza podľa potreby, spravidla raz za mesiac. Musí sa zísť do 10 dní od doručenia podnetu kontrolnej komisie, ak na jej výzvu nedošlo k náprave nedostatkov.
2. Predseda predstavenstva a v jeho neprítomnosti podpredseda vykonáva najmä :
 - a) organizuje prípravu schôdze predstavenstva a navrhuje program jej rokovania. Členovia predstavenstva môžu podať návrh na doplnenie programu, prípadné zmeny programu,
 - b) zvoláva a riadi schôdzu predstavenstva, príp. poverí týmto ďalšieho člena predstavenstva, rozhoduje o prizvaní ďalších účastníkov rokovania. Ak má byť predmetom jednania plnenie povinností predsedu predstavenstva a tento by akýmkoľvek spôsobom maril jednanie o tejto problematike, môže schôdzu predstavenstva zvolať podpredseda predstavenstva aj v čase prítomnosti predsedu, o čom bude predseda písomne informovaný.
 - c) kontrolnú činnosť vo vzťahu k zamestnancom stanovenú organizačným, pracovným a mzdovým poriadkom,
 - d) zabezpečuje prerokovanie správ kontrolnej komisie a v prípade opodstatnených zistených nedostatkov navrhuje nápravné opatrenia,
 - e) ďalšie práva a povinnosti predsedu predstavenstva stanovené organizačným poriadkom a uzneseniami predstavenstva.
3. Za výkon funkcie predseda predstavenstva zodpovedá predstavenstvu.
4. Predstavenstvo prerokováva veci, ktoré sú na programe spravidla na základe písomných podkladov. Veci zaradené na prerokovanie predkladá a odôvodňuje referujúci, ktorý predkladá aj návrh uznesenia.
5. Rozpravu o prerokovaných veciach riadi predsedajúci. Podľa priebehu a výsledku rozpravy predsedajúci dá o návrhu hlasovať, alebo formuluje zmeny, resp. nový návrh, prípadne odročí rozhodnutie o návrhu za účelom prepracovania alebo stiahne vec z programu.
6. Formulácia a rozsah písomných podkladov pre rozhodnutie sa riadi podľa predložených dokladov, správ, resp. návrhov. Písomnú správu podpisuje ten, kto ju predkladá, prípadne, kto ju vypracoval. Podklady pre rokovanie sa majú predložiť tri dni vopred tak, aby sa členovia predstavenstva, prípadne aj ďalší účastníci schôdze, mohli včas oboznámiť s ich obsahom.
7. Návrh uznesenia musí obsahovať stanovisko, ktoré má zaujať predstavenstvo (berie na vedomie, schvaľuje, zamieťa, súhlasí alebo nesúhlasí s predneseným návrhom, rozhodlo o žia-

dosti, odvolaní a pod., treba uviesť konkrétne), musí určiť člena predstavenstva, prípadne zamestnanca zodpovedného za splnenie stanovenej úlohy a termín splnenia úlohy.

8. Predstavenstvo rozhoduje vo veciach :
- a) o prijatí a vylúčení člena družstva podľa stanov,
 - b) prideliuje členom družstevné byty (nebytové priestory) podľa schváleného poradovníka,
 - c) udeľuje súhlas na :
 1. Dohodu o výmene bytu podľa Čl. 32 stanov.
 2. Dočasné používanie bytu alebo jeho časti na iné účely ako bývanie podľa Čl. 34 stanov,
 - d) schvaľuje :
 1. Nájomné zmluvy o nájme družstevných bytov podľa Čl. 26 stanov.
 2. Zmluvy o podnájme družstevného bytu (nebytového priestoru) alebo jeho časti členovi podľa Čl. 31 stanov.
 3. Zmluvy o prenájme družstevného bytu (nebytového priestoru) občanovi alebo organizácii do nájmu na dobu určitú podľa Čl. 34 stanov.
 4. Dohodu o zániku nájmu družstevného bytu (nebytového priestoru) podľa ods. 1. písm. a) Čl. 35 stanov,
 5. Dohodu o zániku členstva podľa Čl. 16 stanov.
 6. Výpoveď z nájmu bytu podľa ods. 1 písm. b) Čl. 35 stanov.
9. Predstavenstvo o žiadostiach členov podľa ods. 20 písm. c) a d) rozhoduje do 30 dní.
10. Ďalšie práva a povinnosti predstavenstva stanovuje organizačný poriadok družstva.
11. Schôdze predstavenstva sa môžu zúčastniť s hlasom poradným členovia kontrolnej komisie, členovia ZD a riaditeľ.
12. Pre rokovanie predstavenstva platia aj ustanovenia Čl. 42 stanov.

Čl. 51

Povinnosti a zodpovednosť členov predstavenstva

1. Členovia predstavenstva sú povinní vykonávať svoju funkciu s odbornou starostlivosťou a v súlade so záujmami družstva a všetkých jeho členov. Najmä sú povinní zaobstarať si a pri rozhodovaní zohľadniť všetky dostupné informácie týkajúce sa predmetu rozhodnutia, zachovávať mlčanlivosť o dôverných informáciách a skutočnostiach, ktorých prezradenie tretím osobám by mohlo družstvu spôsobiť škodu alebo ohroziť jeho záujmy, alebo záujmy jeho členov, a pri výkone svojej pôsobnosti nesmú uprednostňovať svoje záujmy, záujmy len niektorých členov alebo záujmy tretích osôb pred záujmom družstva.
2. Členovia predstavenstva, ktorí porušili svoje povinnosti pri výkone svojej funkcie, sú zodpovední spoločne a nerozdielne za škodu, ktorú tým družstvu spôsobili. Člen predstavenstva nezodpovedá za škodu, ak preukáže, že pri výkone svojej funkcie postupoval s odbornou starostlivosťou a v dobrej viere, že koná v záujme družstva a všetkých jeho členov. Členovia predstavenstva nezodpovedajú za škodu spôsobenú družstvu konaním, ktorým vykonávali uznesenie členskej schôdze družstva, alebo zhromaždenia delegátov, to neplatí, ak je uznesenie členskej schôdze družstva alebo zhromaždenia delegátov v rozpore s právnymi predpismi, alebo so stanovami družstva. Členov predstavenstva nezbavuje zodpovednosti, ak ich konanie kontrolná komisia schválila.
3. Dohody medzi družstvom a členom predstavenstva obmedzujúce alebo vylučujúce zodpovednosť člena predstavenstva sú zakázané. Družstvo sa môže vzdať nárokov na náhradu škody voči členom predstavenstva alebo uzatvoriť s nimi dohodu o 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 predstavenstva môže uplatniť vo svojom mene a na vlastný účet veriteľ družstva, ak nemôže uspokojiť svoju pohľadávku z majetku družstva. Ustanovenie odsekov 1 až 3 sa použijú primerane. Nároky veriteľov družstva voči členom

predstavenstva nezanikajú, ak sa družstvo vzdá nárokov na náhradu škody alebo s nimi uzavrie dohodu o urovaní. Ak je na majetok družstva vyhlásený konkurz, nároky veriteľov družstva voči členom predstavenstva uplatňuje správca konkurznej podstaty.

Čl. 52

Kontrolná komisia

1. Kontrolná komisia je oprávnená kontrolovať všetku činnosť družstva a prerokúva sťažnosti jeho členov. Zodpovedá iba zhromaždeniu delegátov a je nezávislá od ostatných orgánov družstva.
2. Kontrolná komisia sa vyjadruje k riadnej individuálnej, k mimoriadnej individuálnej účtovnej závierke a k návrhu na rozdelenie zisku alebo úhrady straty družstva v lehote do dvoch mesiacov od jej predloženia.
3. Kontrolná komisia na zistené nedostatky upozorňuje predstavenstvo a vyžaduje zaistenie nápravy. Ak predstavenstvo neodstráni zistené nedostatky, je kontrolná komisia oprávnená požiadať predstavenstvo o zvolanie zhromaždenia delegátov.
4. Kontrolná komisia má troch členov, ktorých volí tajným hlasovaním zhromaždenie delegátov. O každom členovi sa hlasuje osobitne.
5. Kontrolná komisia volí bezprostredne po zvolení zo svojich členov predsedu. Predseda kontrolnej komisie koná v mene kontrolnej komisie a podpisuje jej uznesenia. V dobe neprítomnosti predsedu kontrolnej komisie zastupuje ho poverený člen kontrolnej komisie v plnom rozsahu jeho právomoci.
6. Ustanovujúcu schôdzu kontrolnej komisie otvorí vekom najstarší člen kontrolnej komisie a riadi ju do zvolenia predsedu. Ďalší priebeh schôdze riadi novozvolený predseda. O priebehu ustanovujúcej schôdze sa spíše zápisnica, v ktorej sa uvedie výsledok voľby predsedu. Zápisnicu podpíše predseda kontrolnej komisie a zapisovateľ. Zápisnica tvorí prílohu k návrhu na zápis zmien zapisovaných skutočnosti do obchodného registra.
7. Členovia kontrolnej komisie sú oprávnení zúčastňovať sa zasadnutí všetkých orgánov družstva.
8. Na povinnosti členov kontrolnej komisie a na ich zodpovednosť platia primerane ustanovenia Čl. 51 stanov.

Čl. 53

Rokovanie kontrolnej komisie

1. Kontrolná komisia sa schádza podľa potreby, najmenej raz za tri mesiace.
2. Predseda kontrolnej komisie vykonáva najmä :
 - a) organizuje prípravu schôdze kontrolnej komisie a navrhuje program rokovania. Členovia kontrolnej komisie môžu podať návrh na doplnenie programu,
 - b) zvoláva a riadi schôdzu kontrolnej komisie, rozhoduje o prizvaní ďalších účastníkov rokovania. Riadením schôdze môže predseda poveriť člena kontrolnej komisie,
 - c) pripravuje „Plán kontrol na rok“, a prideliť členom kontrolnej komisie jednotlivé konkrétne úlohy, organizuje a zabezpečuje vykonanie kontrol.
3. Za výkon funkcie predseda kontrolnej komisie sa zodpovedá kontrolnej komisii.
4. Kontrolná komisia sa pri vykonávaní kontrolnej činnosti riadi podľa smernice č. SM 9 Kontrolná činnosť.
5. Podklady pre rokovanie kontrolnej komisie, najmä informácie o vykonaných previerkach, kontrolách a revíziách, ako aj návrhy opatrení pripravujú a kontrolnej komisii predkladajú v stanovených termínoch poverení členovia kontrolnej komisie.
6. Jednotlivé body programu schôdze kontrolnej komisie uvádza a odôvodňuje spravidla ten člen komisie, ktorý ich predkladá, pričom súčasne predkladá aj návrh uznesenia.

7. Na jednotlivé úkony môže kontrolná komisia poveriť jedného alebo viacerých členov, ktorí v tejto veci majú oprávnenie žiadať informácie v rozsahu oprávnení kontrolnej komisie.
8. Protokol z kontroly a jeho obsah musí byť v súlade so smernicou č. SM 9.
9. Zistené nedostatky v Protokole z kontroly preskúmava KK a svojím uznesením, ich doporučuje predsedovi KK na schválenie.
10. Kontrolná komisia je oprávnená vyžadovať si u predstavenstva akékoľvek informácie o hospodárení družstva. Predstavenstvo je povinné bez zbytočného odkladu oznámiť kontrolnej komisii všetky skutočnosti, ktoré môžu mať závažné dôsledky v hospodárení alebo postavení družstva a jeho členov. To isté platí aj vo vzťahu k riaditeľovi.
11. Pre rokovanie kontrolnej komisie platia aj ustanovenia Čl. 42 stanov.

Čl. 54 **Riaditeľ**

1. Riaditeľ riadi a organizuje činnosť družstva a organizačne zabezpečuje prípravu predstavenstva.
2. Riaditeľ riadi zamestnancov družstva v postavení vedúceho zamestnanca a v pracovnoprávných vzťahoch robí právne úkony za družstvo, ako poverený vedúci zamestnanec.
3. Riaditeľ je povinný vykonávať svoju funkciu s odbornou starostlivosťou a v súlade so záujmami družstva a všetkých jeho členov. Najmä je povinný 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. Pri výkone svojej funkcie nesmie uprednostňovať svoje záujmy, záujmy len niektorých členov alebo záujmy tretích osôb pred záujmom družstva.
4. Riaditeľ nezodpovedá za škodu spôsobenú družstvu konaním, ktorým vykonával uznesenie predstavenstva družstva. To neplatí, ak je uznesenie predstavenstva v rozpore s právnymi predpismi alebo stanovami družstva.
5. Riaditeľa v čase jeho neprítomnosti alebo zaneprázdnenia zastupuje vedúci zamestnanec, určený organizačnými predpismi družstva.
6. Riaditeľ plní úlohy podľa poverenia a splnomocnenia predstavenstva. V prípade udelenia prokúry je riaditeľ splnomocnený na všetky úkony, ku ktorým dochádza pri činnosti družstva v rozsahu stanovenom všeobecne záväznými právnymi predpismi.
7. Riaditeľ zodpovedá za výkon funkcie predstavenstvu družstva.
8. Riaditeľ sa zúčastňuje zasadnutia predstavenstva s hlasom poradným.

Čl. 55 **Zákaz konkurencie a nezlučiteľnosť funkcií**

1. Členovia predstavenstva a kontrolnej komisie družstva, prokurista a riaditeľ družstva nesmú byť podnikateľmi, ani členmi štatutárnych orgánov a dozorných orgánov právnických osôb s obdobným predmetom činnosti.
2. Navzájom nezlučiteľné sú funkcie :
 - a) predseda predstavenstva s riaditeľom družstva,
 - b) člen predstavenstva a člen kontrolnej komisie,
 - c) delegát zhromaždenia s členom kontrolnej komisie,
 - d) delegát zhromaždenia s členom predstavenstva,
 - e) členovia orgánov zhromaždenia, predstavenstva a kontrolnej komisie s funkciou zamestnanca družstva.

3. Členovia predstavenstva nemôžu byť medzi sebou alebo riaditeľom, alebo s členmi kontrolnej komisie manželmi, príbuznými v priamom rade alebo súrodencami.
4. Riaditeľ družstva nesmie byť so svojimi podriadenými v príbuzenskom vzťahu.

Čl. 56

Členská schôdza domu

1. Členská schôdza domu je orgánom družstva a najvyšším rozhodovacím orgánom nájomcov bytov a nebytových priestorov a vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome (ďalej len „užívatelia bytov“), ktorí svojím hlasovaním; volia a odvolávajú delegáta domu do zhromaždenia delegátov družstva a jeho náhradníka, domovníka, dozorcú výťahu a člena samosprávy (ďalej len „volení zástupcovia domu“), volia kandidáta na funkciu člena predstavenstva, kandidáta na funkciu člena kontrolnej komisie a rozhodujú o tých veciach, o ktorých nerozhoduje schôdza vlastníkov bytov.
2. Zvolený delegát domu do zhromaždenia delegátov súčasne vykonáva funkciu zástupcu užívateľov (vlastníkov) bytov pri styku so správcom domu a funkciu predsedu samosprávy domu.
3. Ak bytový dom má viac vchodov, tak voľba a odvolanie domovníka a dozorcú výťahu sa uskutočňuje na členskej schôdzi vchodu podľa pravidiel stanových v rokovacom a volebnom poriadku.
4. Funkčné obdobie zástupcu užívateľov (vlastníkov) bytov je päť rokov, dozorcú výťahu a domovníka je minimálne jeden rok, s možnosťou opätovného zvolenia. Funkčné obdobie dozorcú výťahu a domovníka končí zvolením nového dozorcú výťahu alebo domovníka.
5. Členská schôdza domu, ktorá má na programe voľbu delegáta domu do zhromaždenia delegátov, musí sa konať v takom termíne, aby samospráva domu mohla predstavenstvu oznámiť mená a adresy zvoleného zástupcu do zhromaždenia delegátov a zvolených kandidátov na funkciu člena predstavenstva a člena kontrolnej komisie najneskôr pätnásť dní pred konaním prvého zhromaždenia delegátov po voľbe delegáta.
6. Užívateľ bytu má právo a povinnosť zúčastňovať sa členskej schôdze domu a hlasovaním rozhodovať o veciach o ktorých rozhoduje členská schôdza domu, pričom člen družstva môže byť volený do orgánov družstva.
7. Užívatelia bytov na schôdzi domu prerokovávajú správy delegátov o výsledkoch rokovania zhromaždenia delegátov.
8. Pre členskú schôdzu vchodu platia primerané ustanovenia Čl. 56 stanov, to neplatí ak sa rozhoduje o veciach, o ktorých môžu rozhodovať len užívatelia bytov v dome.

Čl. 57

Rokovanie členskej schôdze domu

1. Do výlučnej pôsobnosti členskej schôdze domu, patrí okrem práv uvedených v Čl. 56 ods. 1 stanov najmä :
 - a) schvaľovať plánu opráv domu a čerpania finančných prostriedkov z FOD,
 - b) schvaľovať výšku preddavku do FOD,
 - c) schvaľovať výšku príspevku bytu na odmeny zvoleným zástupcom domu a spôsob ich poskytovania, v opačnom prípade sa pre výšku odmeny použije Položka 2 so Sadzobníka príspevkov a poplatkov smernice č. SM 2 Príspevky a poplatky,
 - d) rozhodovať o spôsobe správy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva domu a pozemku domu a ich využívanie na iné účely, oproti pôvodnému určeniu,
 - e) rozhodovať o spôsobe rozúčtovania poskytovaných plnení spojených s užívaním bytu a spoločných priestorov domu v zmysle zákonných ustanovení o rozpočítavaní nákladov,

- f) rozhodovať o zrušení rozhodnutí samosprávy domu, predsedu samosprávy domu alebo domovníka,
2. Na členskej schôdzi domu sa rozhoduje o veciach, ktoré patria do jej pôsobnosti. Užívatelia bytov, ktorí sa z akéhokoľvek dôvodu nezúčastnia schôdze domu, môžu k programu rokovania prijímať rozhodnutia aj písomným vyjadrením, ktoré musí byť doručené predsedovi samosprávy do začiatku schôdze domu. Predsedajúci schôdze oboznámi s písomným vyjadrením neprítomného užívateľa bytu ostatných užívateľov pred tým, ako sa pristúpi k verejnému hlasovaniu. Ak je z písomného vyjadrenia zrejmé, ako neprítomný užívateľ hlasoval, jeho hlas sa započíta tak, ako by bol osobne prítomný na verejnom hlasovaní. Hlasovanie písomnou formou sa nemôže opakovať.
 3. Členská schôdza domu je spôsobilá uznášať sa, ak je prítomná nadpolovičná väčšina užívateľov bytov v dome. Ak počet zúčastnených užívateľov neumožňuje hodinu po začatí schôdze užívateľov právoplatné hlasovanie, rozhoduje sa nadpolovičnou väčšinou zúčastnených, to neplatí ak ide o hlasovanie podľa Čl. 56 ods. 1 a Čl. 57 ods. 1.
 4. Na členskej schôdzi užívateľov bytov sa prijímajú rozhodnutia verejným hlasovaním vo forme uznesenia schôdze alebo podpísaným písomným vyjadrením a výsledok hlasovania sa oznamuje najneskôr do piatich pracovných dní spôsobom v dome obvyklým.
 5. Zvolávanie členskej schôdze domu a jej priebeh sa riadi ustanoveniami Čl. 15 Rokovacieho a volebného poriadku.
 6. Pre zvolávanie a rokovanie členskej schôdze vchodu platia primerane ustanovenia Čl. 57 stanov, to neplatí, ak sa rozhoduje o veciach, o ktorých môžu rozhodovať len užívatelia bytov v dome.

Čl. 58 **Samospráva domu**

1. Samospráva domu je orgánom družstva, zriaďuje sa pri každom bytovom dome v správe družstva a je riadiacim a kontrolným orgánom domu.
1. Samosprávu domu riadi jej predseda, ktorý je v zmysle Čl. 56 ods. 2 stanov volený priamo užívateľmi bytov v dome, ako delegát domu v zhromaždení delegátov.
2. Voľba ostatných členov samosprávy domu sa vykonáva v zmysle č. 56 stanov a ustanovení Rokovacieho a volebného poriadku. Počet zvolených členov samosprávy nesmie byť menej ako tri a doporučuje sa maximálne päť členov vrátane predsedu.
3. Predseda samosprávy domu je oprávnený písomne poveriť iného člena samosprávy domu zastupovaním domovníka počas jeho neprítomnosti. Počas neprítomnosti predsedu samosprávy domu ho zastupuje ním poverený člen samosprávy.
4. Samospráva kontroluje a vyžaduje plnenie povinnosti od domovníka a dozorcov výťahu a rieši sťažnosti a pripomienky vlastníkov bytov a nebytových priestorov a nájomcov bytov v dome.
5. Samospráva informuje vlastníkov bytov o činnosti správcu a o dôležitých otázkach prevádzky domu, zabezpečuje písomný styk medzi správcou a vlastníkami a je povinná uplatňovať voči správcovi požiadavky vlastníkov v súlade so zmluvou o výkone správy a smernicou č. SM 7 Prevádzka, údržba a opravy domu.
6. Ďalšie práva a povinnosti samosprávy a jej členov stanovuje smernica č. SM 21 Samospráva domu.“.

Čl. 59 **Pomocné orgány**

1. Na zabezpečenie svojej činnosti môže predstavenstvo alebo kontrolná komisia vytvárať pomocné orgány, ktoré nemajú rozhodovaciu právomoc a nemôžu nahradzovať orgán, ktorý ich zriadil.

2. Pôsobnosť pomocného orgánu určuje v medziach svojej právomoci orgán, ktorý ho zriadil, ne-môže však na pomocný orgán preniesť svoju rozhodovaciu právomoc. Členom pomocného orgánu môže byť i nečlen družstva.

Piata časť
Hospodárenie družstva

Čl. 60
Základné imanie družstva

1. Základné imanie družstva tvorí súhrn členských vkladov.
2. Zapisované základné imanie družstva je uvedené v ods. 5 Čl. 4 stanov.
3. Z ďalších členských vkladov sa tvorí nezapisované základne imanie družstva.

Čl. 61
Správa a financovanie družstva

1. Družstvo hradí náklady a výdavky na svoju činnosť z príjmov získaných z podnikania v rozsahu predmetu činnosti a z poplatkov podľa smernice č. SM 2 Príspevky a poplatky.
2. Družstvo ako účtovná jednotka účtuje v sústave podvojného účtovníctva v zmysle zákona o účtovníctve. Pri posudzovaní nákladov a výnosov z hľadiska dane z príjmov sa riadi zákonom o dani z príjmov.
3. Družstvo vedie z hľadiska účtovnej a daňovej evidencie samostatné hospodárske strediská podľa smernice č. SM 4 Majetok a hospodárenie družstva.
4. Z hľadiska hospodárenia družstvo svoju činnosť podriaďuje finančnému plánu. Finančný plán sa zostavuje pre každý kalendárny rok a schvaľuje ho zhromaždenie delegátov.
5. Družstvo v rámci svojej činnosti spravuje a tvorí fondy družstva. Podrobnejšie ustanovenia o fondoch a použití fondov môžu upraviť vnútrodružstevné predpisy.

Čl. 62
Fondy družstva

2. Družstvo spravuje fondy prevádzky, údržby a opráv bytového domu (ďalej len „FOD“), fondy prevádzky, údržby a opráv vchodov bytových domov (ďalej len „FOV“).
3. Družstvo tvorí nedeliteľný fond, fond členských podielov, fond družstevnej výstavby, príp. iné zabezpečovacie fondy.
4. Družstvo sa pri správe, tvorbe a použití FOD a FOV riadi príslušnými legislatívnymi a vnútrodružstevnými predpismi a uzneseniami zhromaždenia.

Čl. 63
Fond domu a vchodu

1. FOD tvoria užívatelia bytov v bytovom dome. Z FOD sa financujú výdavky spojené s nákladmi na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domov, spoločných zariadení domov, spoločných nebytových priestorov domov, príslušenstva a príľahlého pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domov. Z fondov sa financujú aj opravy balkónov a lodží, okrem okien osadených v bytoch v bytových domoch. Tvorba a použitie FOD sa riadi zákonom 2).

2. FOV tvoria užívatelia bytov príslušného vchodu, ak sa na tom dohodli nadpolovičnou väčšinou všetkých vlastníkov vchodu. Z FOV sa financujú výdavky spojené s nákladmi na opravy spoločných častí vchodu domu, spoločných zariadení vchodu domu a spoločných nebytových priestorov vchodu domu. Rozsah poskytovania odmien spojených so starostlivosťou o vchod domu stanovuje smernica č. SM 3 Poskytovanie odmien.
3. O použití FOD a FOV sa rozhoduje hlasovaním na schôdzi vlastníkov nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov. Ak počet zúčastnených vlastníkov neumožňuje hodinu po začatí schôdze vlastníkov právoplatné hlasovanie, rozhoduje sa nadpolovičnou väčšinou zúčastnených. Rozhodnutia schôdze vlastníkov domu sa prijímajú uznesením a výsledok hlasovania sa oznamuje bezodkladne spôsobom v dome obvyklým.
4. Ak sa vlastníci bytov v dome rozhodujú o úvere a o zabezpečení pohľadávok vyplývajúcich z poskytnutého úveru, o vstavbe alebo nadstavbe bytov alebo nebytových priestorov v dome, o zmene spôsobu výkonu správy rozhoduje sa vždy na schôdzi vlastníkov dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov.
5. Prostriedky FOD možno prechodne použiť na úhradu za plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov v dome v prípade ich dočasného nedostatku. Po preklopení nedostatku prostriedkov na úhradu tohto plnenia, sa uvedené prostriedky vrátia v lehote najneskôr do 30 dní do FOD.
6. Finančné prostriedky z FOD a FOV sa vedú a evidujú na osobitných účtoch, oddelene od prostriedkov zhromaždených od užívateľov bytov a nebytových priestorov na úhrady za plnenie, pričom musí byť zachovaný účel použitia týchto prostriedkov.

Čl. 64

Nedeliteľný fond

1. Družstvo je povinné pri svojom vzniku zriadiť nedeliteľný fond, najmenej vo výške 10 % zapísaného základného imania. Tento fond družstvo dopĺňa najmenej o 10 % ročného čistého zisku, a to až do doby, než výška nedeliteľného fondu dosiahne sumu rovnajúcu sa polovici zapísaného základného imania.
2. Prostriedky nedeliteľného fondu sa môžu použiť na krytie straty družstva vo výške, ktorú schvaľuje zhromaždenie delegátov v rámci vysporiadania výsledku hospodárenia pri schvaľovaní riadnej alebo mimoriadnej individuálnej účtovnej závierky.
3. Nedeliteľný fond sa nemôže za trvania družstva použiť na rozdelenie medzi členov.

Čl. 65

Fond členských podielov

1. Fond členských podielov sa tvorí z peňažného, osobného alebo vecného plnenia na členský podiel, zhodnocovaného o splatený investičný úver poskytnutý na družstevnú výstavbu.
2. Určenie výšky členského podielu a jeho použitie upravuje Čl. 14 stanov.
3. Zdroje fondu členských podielov sa použijú na čiastočnú úhradu pri prevode družstevného bytu (nebytového priestoru) do vlastníctva jeho nájomcu podľa platných predpisov.
4. Fond členských podielov sa eviduje podľa jednotlivých ekonomických jednotiek strediska bytového hospodárstva (bytových objektov) a v rámci nich podľa jednotlivých členov.
5. Prostriedky uložené na fonde členských podielov sú súčasťou vyrovnacieho podielu za podmienok uvedených v Čl. 24 stanov.

Čl. 66

Fond družstevnej bytovej výstavby

1. Fond družstevnej bytovej výstavby sa tvorí z poskytnutých štátnych príspevkov na družstevnú výstavbu, z príspevkov právnických osôb, ktoré sa združujú na družstevnú výstavbu, resp. za účelom vybudovania nebytových vstavaných zariadení.
2. Prostriedky fondu sa použijú na úhradu nákladov spojených s družstevnou výstavbou.
3. Fond družstevnej výstavby sa eviduje podľa jednotlivých ekonomických jednotiek strediska bytového hospodárstva (bytových objektov).

Čl. 67

Ďalšie zabezpečovacie fondy

1. Družstvo vytvára sociálny fond. Jeho tvorba a použitie sa riadi podľa platných zákonných predpisov a noriem.
2. Družstvo môže vytvárať fond odmien, ktorý sa tvorí prídelom zo zisku. O výške fondu a o jeho použití rozhoduje zhromaždenie delegátov.
3. Družstvo tvorí fond základných členských vkladov. Tento fond eviduje stav a pohyb základných členských vkladov hradených bývajúcimi a nebývajúcimi členmi družstva. Tvorba a použitie fondu základných členských vkladov sa účtuje v zmysle platnej účtovnej osnovy. Základné členské vklady jednotlivých členov sa evidujú oddelene.

Čl. 68

Správa bytových domov

1. Ak družstvo vlastní byty v bytovom dome, v ktorom vykonáva správu, platia pre neho všetky práva a povinnosti vlastníka. Družstvo môže písomne splnomocniť nájomcu, aby na schôdzi vlastníkov vykonával v jeho mene všetky práva a povinnosti, alebo ich časť.
2. Družstvo je povinné najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka predložiť užívateľom každého domu správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok týkajúcu sa domu, najmä o finančnom hospodárení domu, o stave spoločných častí domu spoločných zariadeniach domu, ako aj o iných významných skutočnostiach, ktoré súvisia so správou domu. Súčasne predkladá vyúčtovanie použitia FOD a FOV a úhrad za plnenia, zúčtované na jednotlivé byty a nebytové priestory v dome.
3. Družstvo zodpovedá za záväzky vlastníkov v dome vzniknuté pri výkone správy až do výšky splatených úhrad za plnenia, alebo do výšky zostatku fondu prevádzky, údržby a opráv. Zodpovednosť za úhradu záväzkov voči dodávateľom služieb a tovaru, ktoré obstaráva družstvo ako správca v rámci zmluvy o výkone správy, nesie vlastník bytu, alebo nebytového priestoru v dome, iba ak nie sú kryté úhradami za plnenia alebo úhradami preddavkov do FOD družstvu ako správcovi.
4. Družstvo vedie samostatné analytické účty osobitne za každý dom, ktorý spravuje. Prostriedky získané z úhrad za plnenia od vlastníkov v dome a prostriedky FOD (ďalej len „majetok vlastníkov“) družstvo musí viesť oddelené od účtov družstva v banke a to osobitne pre každý spravovaný dom. Majetok vlastníkov nie je súčasťou majetku družstva. Majetok vlastníkov nesmie družstvo použiť na krytie alebo úhradu záväzkov, ktoré bezprostredne nesúvisia s činnosťou spojenou so správou domu. Družstvo nesmie využiť majetok vlastníkov vo vlastný prospech alebo v prospech tretích osôb. Majetok vlastníkov nemôže byť súčasťou konkurznej podstaty správcu, ani predmetom výkonu rozhodnutia podľa osobitných predpisov.

Čl. 69

Spôsob použitia zisku a úhrada straty

1. Zo zisku hradí družstvo prednostne svoje daňové povinnosti.
2. Zostatok zisku po zdanení použije družstvo podľa rozhodnutia zhromaždenia delegátov na :

- a) doplnenie nedeliteľného fondu v minimálnej výške podľa platných zákonných predpisov,
 - b) doplnenie ostatných fondov družstva,
 - c) vyplatenie podielu, ktorý bol určený na rozdelenie členom,
 - d) zvýšenie nezapisovaného základného imania družstva,
 - e) doplnenie fondu odmien.
3. Výška podielu sa určí v nadväznosti na výšku základného členského vkladu, prípadne aj na výšku ďalšej majetkovej účasti člena na podnikaní družstva.
 4. Stratu z hospodárenia družstvo hradí podľa rozhodnutia zhromaždenia delegátov :
 - a) z nedeliteľného fondu,
 - b) rozvrhnutím podielu na členov v rovnakom pomere ako je uvedené v ods. 3, pričom sa člen podieľa na tejto strate maximálne do výšky 16,60 € na byt v kalendárnom roku,
 - c) znížením základného imania s pomerným znížením členských vkladov členov družstva,
 - d) kombináciou vyššie uvedených spôsobov.

Šiesta časť
Ukončenie činnosti družstva

Čl. 70
Zrušenie a likvidácia družstva

1. Družstvo zaniká výmazom z obchodného registra.
2. Družstvo sa zrušuje:
 - a) uznesením členskej schôdze,
 - b) zrušením konkurzu po splnení rozvrhového uznesenia alebo zrušením konkurzu z dôvodu, že majetok úpadcu nepostačuje na úhradu výdavkov a odmeny správcu konkurznej podstaty, alebo zamietnutím návrhu na vyhlásenie konkurzu pre nedostatok majetku,
 - c) rozhodnutím súdu,
3. Rozhodnutie členskej schôdze družstva o zrušení sa osvedčuje notárskou zápisnicou.
4. Členská schôdza v rámci rozhodnutia o zrušení družstva na návrh predstavenstva vymenuje likvidátora družstva, v opačnom prípade vymenuje likvidátora súd.
5. Likvidátor môže požiadať orgán, ktorý ho menoval o uvoľnenie z funkcie, svoje povinnosti likvidátora musí však vykonávať až do prevzatia funkcie novým likvidátorom. Práva a povinnosti likvidátora spojené s konaním a zastupovaním družstva upravuje všeobecne záväzný predpis.
6. Funkcia všetkých orgánov končí dňom zápisu likvidátora do obchodného registra.
7. Zrušenie a likvidácia družstva sa realizuje podľa §§ 255 až 259 Obchodného zákonníka.
8. Pri likvidácii družstva sa použijú primerane ustanovenia §§ 70 až 75 Obchodného zákonníka.

Siedma časť
Spoločné ustanovenia

Čl. 71
Postup orgánov v konaní o záležitostiach členov družstva

1. V konaní o záležitostiach členov družstva postupujú orgány v súčinnosti so zainteresovanými členmi tak, aby boli spoľahlivo zistené skutočnosti a okolnosti rozhodné pre správne riešenie vecí.
2. Ak sa má v konaní rozhodnúť o záležitostiach člena družstva na základe jeho podania, ktoré nie je náležite doložené, orgán družstva odloží rozhodnutie až do doplnenia podkladov podľa úpravy.

3. Ak má orgán rozhodnúť vo veciach podľa ods. 5 Čl. 13 a Čl. 19 stanov, musí dať členovi alebo dotknutej osobe možnosť vyjadriť sa k zamýšľanému opatreniu. Ak je to pre správne posúdenie veci účelné, môže byť člen alebo dotknutá osoba k prejednaniu veci prizvaná.

Čl. 72

Odvolanie člena proti rozhodnutiu orgánov družstva

1. Odvolanie sa podáva orgánu, ktorý rozhodnutie vydal, do 15 dní odo dňa doručenia rozhodnutia.
2. Tento orgán môže odvolaniu sám vyhovieť, ak však odvolaniu v plnom rozsahu nevyhovie, predloží odvolanie bez zbytočného odkladu na rozhodnutie vyššiemu orgánu. Rozhodnutie vyššieho orgánu o odvolaní je právoplatné.
3. Odvolaniu podľa ods. 1 môže vyhovieť predstavenstvo samo a svoje rozhodnutie musí členovi oznámiť v lehote 30 dní.
4. Ak PD odvolaniu voči svojmu rozhodnutiu samo nevyhovie, musí ho predložiť na rozhodnutie najbližšiemu rokovaniu zhromaždenia delegátov, ak bolo podané najneskôr 60 dní pred jeho konaním. Ak bolo podané po tomto termíne, predloží sa na najbližšie ďalšie rokovanie ZD.
5. Predstavenstvo rozhoduje o odvolaniach uvedených v ods. 3 do 60 dní od ich podania.
6. Rozhodnutie zhromaždenia delegátov o odvolaní je právoplatné a konečné.
7. Rozhodnutie orgánov musí byť doručené členovi do vlastných rúk.
8. Zamietavé rozhodnutie musí obsahovať poučenie o práve člena podať odvolanie. Ak sa člen riadil nesprávnym poučením orgánu družstva o odvolaní, alebo ak poučenie o odvolaní nebolo dané, považuje sa za včas podané aj odvolanie, ktoré bolo podané po uplynutí určenej lehoty, najneskôr však do troch mesiacov od doručenia rozhodnutia.
9. Zhromaždenie delegátov môže zmeniť alebo zrušiť právoplatné rozhodnutie predstavenstva na základe návrhu kontrolnej komisie podaného do jedného roka od nadobudnutia právoplatnosti napadnutého rozhodnutia.
10. Orgán družstva musí zmeniť alebo zrušiť právoplatné rozhodnutie na základe protestu prokurátora, ktorého právomoc upravujú osobitné predpisy. Protest prokurátora sa musí vybaviť do tridsiatich dní, ak prokurátor neurčil inú lehotu. Ak sa protestu vyhovie a rozhodnutie sa zruší, je orgán vydávajúcí nové rozhodnutie viazaný názorom vysloveným v rozhodnutí o proteste.
11. Orgán družstva, ktorý rozhodnutie preskúmava, vychádza z právneho stavu a zo skutkových okolností v čase vydania rozhodnutia. Nemôže preto rozhodnutie zrušiť alebo zmeniť, ak sa po jeho vydaní dodatočne zmenili rozhodujúce skutkové okolnosti, z ktorých pôvodné rozhodnutie vzišlo.

Čl. 73

Podnety, oznámenia a sťažnosti

1. Orgány družstva sú povinné dbať, aby sťažnosti, oznámenia a podnety boli vybavované zodpovedne a bez zbytočných prieťahov, podľa všeobecne záväzných právnych predpisov.
2. O podnetoch členov k rozhodnutiam o činnosti orgánov družstva rozhodujú orgány družstva najneskôr do 60 dní od ich podania. O ich vybavení informuje príslušný orgán družstva člena doporučeným listom.
3. Sťažnosti, oznámenia a podnety vybavujú podľa ich obsahu orgány družstva alebo jeho správna zložka v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzných právnych predpisov.

Čl. 74

Doručovanie

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

Čl. 75

Počítanie času

1. Lehota určená podľa dní začína plynúť dňom, ktorý nasleduje po udalosti, ktorá je rozhodujúca pre jej začiatok.
2. Ak bola lehota predĺžená, v pochybnostiach sa má za to, že nová lehota začína plynúť dňom, ktorý nasleduje po uplynutí lehoty pôvodnej.
3. Ak prípadne posledný deň lehoty na sobotu, nedeľu, alebo sviatok, je posledným dňom lehoty nasledujúci pracovný deň.
4. Lehota na podanie je zachovaná, keď písomnosť bola posledný deň lehoty doručená adresátovi alebo keď bola podaná na poštu.
5. Koniec lehoty určenej podľa týždňov, mesiacov alebo rokov pripadá na deň, ktorý sa pomenovaním alebo číslom zhoduje s dňom, na ktorý pripadá udalosť, od ktorej lehota začína plynúť. Ak nie je taký deň v mesiaci, prípadne posledný deň lehoty na jeho posledný deň.

Čl. 76

Definícia základných pojmov

1. Správca

je právnická osoba, ktorá je oprávnená vykonávať činnosti súvisiace s výkonom správy bytov a nebytových priestorov, ktorá je zapísaná v obchodnom registri. Správca sa pri výkone správy bytov v bytovom dome riadi zákonom ²⁾, zmluvou o výkone správy a ostatnými platnými právnymi predpismi.

2. Užívateľ bytu alebo nebytového priestoru v dome

je fyzická alebo právnická osoba, vlastník, nájomca alebo podnájomca (člen alebo nečlen družstva) bytu alebo nebytového priestoru v dome.

3. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome

Je fyzická alebo právnická osoba (člen alebo nečlen SBD), ktorá vlastníctvo k bytu alebo nebytovému priestoru v dome nadobudla :

- a) na základe zmluvy o prevode vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v dome s vlastníkom bytu alebo s právnickou osobou, ktorá má právo hospodárenia k bytu, s vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru
- b) na základe zmluvy o výstavbe, vstavbe alebo nadstavbe domu,
- c) dedením,
- d) rozhodnutím štátneho orgánu ³⁾.

4. Nájomca bytu alebo nebytového priestoru v dome

je fyzická alebo právnická osoba, člen alebo nečlen družstva, ktorá právo užívania bytu alebo nebytového priestoru nadobudla :

- a) na základe zmluvy o nájme bytu alebo nebytového priestoru v dome s vlastníkom bytu, alebo aj s právnickou osobou, ktorá má právo užívania k bytu,
- b) dedením,
- c) prevodom členských práv a povinností,
- d) vznikom spoločného užívania bytu uzavretím manželstva,
- e) na základe dohody o výmene bytu alebo nebytového priestoru v dome,
- f) prenechaním bytu alebo nebytového priestoru na dobu určitú (maximálne 2 roky) na základe zmluvy o pridelení bytu alebo nebytového priestoru v dome.

5. Podnájomník bytu alebo nebytového priestoru

je fyzická alebo právnická osoba, ktorá právo podnájmu bytu alebo nebytového priestoru v dome nadobudla na základe zmluvy o podnájme bytu alebo nebytového priestoru v dome s vlastníkom bytu alebo aj s právnickou osobou, ktorá má právo užívania k bytu, alebo nájomníkom bytu alebo nebytového priestoru v dome na dobu určitú.

6. Bytové náhrady

sú náhradný byt, náhradné ubytovanie a prístrešie.

7. Náhradný byt

je byt, ktorý svojou veľkosťou a vybavením zabezpečuje ľudsky dôstojné bývanie nájomcu alebo členov jeho domácnosti.

8. Náhradné ubytovanie

je byt s jednou obytnou miestnosťou alebo obytná miestnosť v slobodárni, ubytovni alebo v iných zariadeniach určených na trvalé bývanie, alebo podnájom v zariadenej alebo nezariadenej časti bytu u iného nájomcu. Byt alebo obytnú miestnosť môžu užívať viacerí nájomcovia.

9. Prístrešie

je prechodné ubytovanie, najmä v spoločnej nočľahárni alebo v iných zariadeniach na to určených a priestor na uskladnenie bytového zariadenia a ostatných vecí domácej a osobnej potreby.

10. Byt

je miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu trvalo určené na bývanie a môžu slúžiť ako samostatné bytové jednotky. Byt v bytovom dome je ohraničený :

- a) vstupnými dverami do bytu a do príslušenstva umiestneného mimo bytu (pivnica), vrátane zárubne vstupných dverí bytu, pivnice a oknami bytu,

- b) prívodmi teplej a studenej vody a plynu vrátane uzatváracích ventilov pre byt, kanalizáciou po zaústenie do zvislého odpadového potrubia, ústredným kúrením od radiátorových ventilov vrátane a elektrickými ističmi umiestnenými v byte,
- c) súčasťou bytu je celé jeho vnútorné vybavenie a vnútorná inštalácia (potrubné rozvody plynu, vody, radiátory ústredného kúrenia, elektroinštalácie, odpady a pod.), okrem spoločných odzdušňovacích ventilov na najvyššom poschodí a stúpacích potrubných vedení po uzatváracie ventily v byte.

11. Bytový dom

je podľa zákona ²⁾ dom určený na bývanie, v ktorom byty a nebytové priestory sú za podmienok ustanovených v zákone vo vlastníctve alebo spoluvlastníctve jednotlivých vlastníkov a spoločné časti domu a spoločné zariadenia tohto domu sú súčasne v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

12. Nebytový priestor

sa podľa zákona ²⁾ rozumie miestnosť, alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu určené na iné účely ako bývanie; nebytovým priestorom nie je príslušenstvo bytu ani spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu.

13. Spoločné časti domu

sú podľa zákona ²⁾ časti domu nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť a sú určené na spoločné užívanie, najmä základy domu, strechy, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodištia, spoločné terasy, podkrovia, povaly, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie.

14. Spoločné zariadenia domu

sú podľa zákona ²⁾ zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu. Takýmito zariadeniami sú najmä výťahy, práčovne a kotolne, vrátane technologického zariadenia, sušiarne, kočíkárne, spoločné televízne antény, bleskozvody, komíny, vodovodné, teplotné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové prípojky.

15. Spoločné časti domu s príslušenstvom domu

sú podľa zákona ²⁾ časti domu určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu a pritom nie sú stavebnou súčasťou domu (ďalej len „príslušenstvo“) podľa zákona 2), ako oplotené záhrady a stavby, najmä oplotenia, prístrešky a oplotené nádvorja, ktoré sa nachádzajú na pozemku patriacom k domu.

16. Podlahová plocha bytu

je plocha všetkých miestností bytu a miestností, ktoré tvoria príslušenstvo bytu bez plochy lodžii a balkónov.

17. Fond prevádzky, údržby a opráv vchodu bytového domu

je fond, ktorý tvoria užívatelia bytov príslušného vchodu domu, ak sa na tom dohodla nadpolovičná väčšina všetkých užívateľov vchodu (ďalej len „FOV“). Tvorbu a použitie FOV určuje Čl. 63 stanov.

18. Fond prevádzky, údržby a opráv bytového domu

je fond, ktorý tvoria užívatelia bytov v bytovom dome (ďalej len „FOD“). Tvorbu a použitie FOD určuje Čl. 63 stanov.

19. Plnenia

sú úhrady, z ktorých sa financujú výdavky bytu spojené s nákladmi na dodávku tepla a teplej úžitkovej vody, dodávku vody z verejného vodovodu domu, odvádzanie odpadových a dažďových vôd domu, dodávku elektrickej energie pre spoločné časti a spoločné zariadenia domu, prevádzku a opravy STA, prevádzku výťahov, daň z nehnuteľnosti, poistenie domu a poplatok za výkon správy domu.

20. Doručovanie

je doručovanie písomností svojim členom spravidla poštou alebo iným vhodným spôsobom, a to na adresu, ktorú člen uviedol.

21. Počítanie času

je lehota určená podľa dní, začína plynúť dňom, ktorý nasleduje po udalosti, ktorá je rozhodujúca pre jej začiatok.

Čl. 77

Rozsah platnosti

Stanovy SBD platia pre všetkých členov i nečlenov družstva, ktorí sú vlastníkami, nájomcami alebo podnájomcami bytov, bytových domov alebo nebytových priestorov, na ktorých vykonáva správu alebo sú vo vlastníctve družstva, pre orgány družstva a pre všetkých zamestnancov družstva.

Ôsma časť

Prechodné a záverečné ustanovenia

Čl. 78

Prechodné ustanovenia

1. O žiadostiach a odvolaniach členov, o ktorých družstvo pred nadobudnutím platnosti týchto stanov s konečnou platnosťou nerozhodlo, bude rozhodnuté podľa týchto stanov.
2. V Článku 47 ods. 3 písm. b) vstupuje do platnosti po skončení riadneho funkčného obdobia doterajších orgánov družstva (PD, KK).
3. Podľa ods. 1 a ods. 2 Čl. 47 a ods. 6 Čl. 56 v lehote do 6 mesiacov po nadobudnutí účinnosti stanov doplniť orgán ZD.

Čl. 79

Záverečné ustanovenia

1. Návrh stanov bol odsúhlasený legislatívnou komisiou dňa 29.9.2005 uznesením č. 1/2005/LK a v predstavenstve dňa 29.09.2005 uznesením č. 500/2005 a schválený zhromaždením delegátov dňa 17.12.2005 uznesením č. 039/2005 s platnosťou a účinnosťou od 17.12.2005.
2. Súčasne sa rušia stanovy Stavebného bytového družstva v Kysuckom Novom Meste zo dňa 20.12.1994.

3. Zhromaždenie delegátov na schôdzi konanej dňa 11.12.2008 uznesením č 024/2008 schválilo zmeny k stanovách, ktoré sa vydali ako dodatok č. 1 k stanovám – 2. Vydanie
4. Zhromaždenie delegátov na schôdzi konanej dňa 09.12.2010 uznesením č 025/2010 schválilo zmeny v stanovách, ktoré sa vydali ako dodatok č. 2 k stanovám – 2. Vydanie.“.
5. Zhromaždenie delegátov na schôdzi konanej dňa 08.12.2011 uznesením č 021/2011 schválilo zmeny v stanovách, ktoré sa vydali ako dodatok č. 3 k stanovám – 2. Vydanie.“.
6. Návrhy zmien v stanovách môže predkladať každý člen alebo jednotlivé orgány družstva. Návrhy zhromažďuje predstavenstvo a doručuje ich legislatívnej komisii pri SBD na posúdenie. Legislatívna komisia po posúdení a odsúhlasení návrhu zmien stanov predkladá tieto na prerokovanie a odsúhlasenie predstavenstvu, ktoré ich predloží na schválenie zhromaždeniu delegátov.

Čl. 80

Súvisiace predpisy a použité skratky

1. Externé :

- a) zákon č. 40/1964 Zb. - Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov,
- b) zákon č. 513/1991 Zb. - Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov,
- c) zákon č. 50/1976 Zb. - Stavebný zákon v znení neskorších predpisov,
- d) zákon č.116/1990 Zb.- o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov,
- e) zákon č. 250/2007 Z.z. o ochrane spotrebiteľa v znení neskorších predpisov,
- f) zákon č.182/1993 Z.z. - o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- g) zákon č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve

2 Interné :

- a) Rokovací a volený poriadok.
- b) Všeobecné podmienky na výkon správy bytov a nebytových priestorov,
- c) Domový poriadok
- d) Organizačný poriadok družstva
- e) Smernice :
 1. Smernica č. SM 1 Tvorba a riadenie dokumentácie,
 2. Smernica č. SM 2 Príspevky a poplatky,
 3. Smernica č. SM 3 Poskytovanie odmien,
 4. Smernica č. SM 4 Majetok a hospodárenie družstva,
 5. Smernica č. SM 5 Dozorca výťahů,
 6. Smernica č. SM 6 Domovník,
 7. Smernica č. SM 7 Prevádzka, údržba a opravy bytového domu,
 8. Smernica č. SM 8 Pohľadávky,
 9. Smernica č. SM 9 Kontrolná činnosť KK,
 10. Smernica č. SM 20 Vykonávací predpis k stanovám.
 11. Smernica č. SM 21 Samospráva domu.

3 Použité skratky :

- SBD - Stavebné bytové družstvo Kysucké Nové Mesto
 OSBD - okresné stavebné bytové družstvo
 ZD - zhromaždenie delegátov
 PD - predstavenstvo družstva

KK	- kontrolná komisia
RD	- riaditeľ družstva
LK	- legislatívna komisia
PO	- pomocné orgány
OR	- obchodný register
FOD	- fond prevádzky, údržby a opráv domu
FOV	- fond prevádzky, údržby a opráv vchodu.
RVP	- rokovací a volený poriadok

4 Odkazy k textu :

- 1) *paragraf č.221 a následné paragrafy zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov ,*
- 2) *zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov*
- 3) *paragraf č. 122 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov,*
- 4) *zákon č. 162/1995 Z.z. Katastrálny zákon v znení neskorších predpisov,*
- 5) *paragraf 223 ods. 3 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov,*
- 6) *paragraf 223 ods. 4 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov,*
- 7) *výnos o podmienkach poskytovania finančnej pomoci na DB - Finančný spravodaj č. 2 - 3/1991*
- 8) *paragraf 14 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov,*
- 9) *paragraf 711 ods. 1. písm. d) zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov,*
- 10) *paragraf 710 ods. 3 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov,*
- 11) *paragraf 5 ods. 1 Zákona SNR č. 595/1990 Zb., o štátnej správe pre životné prostredie v znení neskorších predpisov,*
- 12) *paragraf 85 ods. 2 Zákona č. 50/1976 Zb., o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov*
- 13) *paragraf 85 ods. 1 Zákona č. 50/1976 Zb., o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov*
- 14) *paragraf 676 ods. 2 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov,*
- 15) *paragraf 711 ods. 1 písm. c) zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov,*
- 16) *paragraf 711 ods. 1 písm. d) zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov,*
- 17) *paragraf 711 ods. 1 písm. g) zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov,*
- 18) *paragraf 712a ods. 2 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov,*
- 19) *paragraf 712a ods. 3 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov,*
- 20) *paragraf 712a ods. 4 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov,*
- 21) *paragraf 712a ods. 5 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov,*
- 22) *paragraf 712a ods. 6 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov,*