

Bytové družstvo so sídlom v Trnave, Beethovenova 26 Trnava

S T A N O V Y

Bytového družstva so sídlom v Trnave

Schválené Zhromaždením delegátov v Trnave dňa 25.4.2012

PRVÁ ČASŤ

Základné ustanovenia

Článok 1

Základné ustanovenia

1. Družstvo prijalo názov: Bytové družstvo so sídlom v Trnave
2. Družstvo má sídlo: Beethovenova 26, 917 08 Trnava
3. Družstvo má IČO: 00175480
4. Právna forma: Družstvo

Článok 2

Družstvo

1. Družstvo je spoločenstvom neuzavretého počtu osôb, ktoré je založené za účelom uspokojovania bytových potrieb svojich členov a vykonávania správy, prevádzky a údržby bytového fondu.
2. Družstvo je zapísané v obchodnom registri, je právnickou osobou, vystupuje v právnych vzťahoch vo svojom mene a nesie zodpovednosť vyplývajúcu z týchto vzťahov. Za porušenie svojich záväzkov zodpovedá celým svojím majetkom.

Článok 3

Základné imanie

1. Základné imanie družstva tvorí súhrn členských vkladov.
2. Zapisované základné imanie družstva je 36 513,32 €.
3. Družstvo nesmie vyplácať svojim členom úroky z členských vkladov, ak zákon neustanovuje inak.
4. Zhromaždenie delegátov môže poveriť predstavenstvo, aby rozhodlo o zvýšení základného imania družstva do určitej výšky z čistého zisku alebo z iných zdrojov vlastného imania družstva, ktoré nie sú účelovo viazané v nedeliteľnom fonde alebo v iných fondoch družstva. Na zvýšení sa podieľajú členovia družstva podľa výšky ich doterajších vkladov, ak stanovy neurčujú iný spôsob zvýšenia podielu členov na základnom imaní družstva. Ak je to nevyhnutné na krytie straty družstva, ktorú nemožno kryť z iných zdrojov vlastného imania, Zhromaždenie delegátov môže rozhodnúť o znížení základného imania a o pomernom znížení členských vkladov členov družstva.

DRUHÁ ČASŤ

Článok 4

Predmet činnosti družstva

1. Predmetom činnosti družstva je:
 - a) prenájom bytov, garáží a ateliérov vo vlastníctve družstva svojim členom a nečlenom, zabezpečovanie plnení, poskytovanie ktorých je spojené s ich užívaním,
 - b) správa, prevádzka, údržba, rekonštrukcia a modernizácia bytových domov, bytov, garáží a ateliérov vo vlastníctve družstva,
 - c) správa, prevádzka, údržba, rekonštrukcia a modernizácia bytov, garáží a ateliérov, spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu a zabezpečovanie plnení vo vlastníctve fyzických osôb, ktoré nadobudli podľa zákona č.182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov, poskytovanie ktorých je spojené s ich užívaním, ak o to vlastníci bytov družstvo požiadajú a písomne sa s družstvom dohodnú,
 - d) zabezpečovanie výstavby bytov, rodinných domov a nebytových priestorov do vlastníctva iných subjektov,
 - e) pridelovanie družstevných bytov a nebytových priestorov do nájmu svojím členom aj nečlenom za podmienok uvedených v týchto stanovách,
 - f) prenájom nehnuteľností – nebytových priestorov,
 - g) správa nehnuteľností vo vlastníctve právnických alebo fyzických osôb na základe zmluvy,
 - h) výroba a rozvod tepla,

- i) montáž, údržba a opravy plynových zariadení,
- j) montáž, údržba, opravy a revízie elektrických zariadení,
- k) ďalšie činnosti podľa živnostenského oprávnenia:
 - sprostredkovanie obchodu s priemyselným tovarom, stavebným materiálom,
 - murárstvo,
 - vodoinštalatérsstvo,
 - inštalatérske práce (ÚK) bez pripojenia na elektrické zariadenie,
 - staviteľ – vykonávanie jednoduchých stavieb a poddodávok,
 - vykonávanie bytových a občianskych stavieb,
 - vykonávanie priemyselných stavieb,
 - vykonávanie inžinierskych stavieb vrátane technickej vybavenosti sídliskových celkov,
 - plynoinštalatérsstvo,
 - montáž, rekonštrukcie, opravy a údržba vyhradených technických zariadení,
 - sprostredkovateľská činnosť v rozsahu voľnej živnosti,
 - obstarávanie služieb spojených so zabezpečením riadnej prevádzky domov a bytov,
 - správa a údržba bytového a nebytového fondu v rozsahu voľných živností.

TRETIA ČASŤ

Členstvo v družstve

Článok 5

Vznik členstva

1. Členmi družstva môžu byť fyzické a právnické osoby s trvalým pobytom na území Slovenskej republiky. Nepĺnoletý občan alebo osoba, ktorá nemá trvalý pobyt na území SR sa môže stať členom družstva iba z dôvodu dedenia.
2. Za maloletého koná a robí právne úkony jeho zákonný zástupca.
3. Ak nemá člen trvalý pobyt na území SR, je povinný určiť si zástupcu s trvalým pobytom na území SR na zastupovanie členských záležitostí a jeho meno oznámiť družstvu. Splnomocnený zástupca musí mať vystavenú písomnú plnú moc a podpis splnomocniteľa musí byť úradne overený.

Článok 6

Vznik členstva

1. Členstvo vzniká dňom, keď predstavenstvo rozhodne o prijatí člena na základe písomnej prihlášky. K prihláške musí byť pripojené potvrdenie o zaplatení zápisného 20 € a základného členského vkladu vo výške 100 € podľa týchto stanov. Právnické osoby zápisné vo výške 20 € a základný členský vklad 100 €. Prihlášku môže podať len pĺnoletý občan Slovenskej republiky, s trvalým pobytom na území Slovenskej republiky 10 rokov.
2. Družstvo vráti základný členský vklad občanovi, ktorého neprijalo za člena do tridsiatich dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia o neprijatí za člena družstva.
3. Predstavenstvo je povinné rozhodnúť o prihláške najneskôr na prvom zasadnutí v mesiaci nasledujúcom po dni, kedy bola prihláška družstvu doručená. Toto rozhodnutie musí byť členovi doručené doporučeným listom.
4. Po podpísaní zmluvy o prevode bytu do vlastníctva člena zotrvá členstvo po dobu 30 dní, v ktorej bude zaplatený základný členský vklad vo výške 100 € bez schválenia členstva v predstavenstve a za podmienky výkonu správy Bytovým družstvom so sídlom v Trnave.

Článok 7

Prechod a prevod členstva

1. Smrťou člena prechádza jeho členstvo v družstve na dediča členských práv a povinností. Členom družstva z titulu dedenia sa môže stať aj fyzická osoba, ktorá nemá na území Slovenskej republiky trvalý pobyt a právnická osoba s majetkovou účasťou osôb Slovenskej republiky.
2. Člen môže previesť svoje práva a povinnosti spojené s členstvom v družstve, alebo ich časť na fyzickú alebo právnickú osobu, ktorá spĺňa podmienky vzniku členstva v článku 5.
3. Členstvo v družstve prechádza na inú osobu aj dňom vzniku nájmu družstevného bytu na základe dohody o výmene družstevného bytu.
4. Členstvo v družstve pri predaji bytu vo vlastníctve a zámene bytov vo vlastníctve člena na nového vlastníka bytu neprechádza. Nový vlastník sa môže stať členom družstva za podmienok uvedených v čl. 6 ods. 1 stanov.

Článok 8

Spoločné členstvo manželov

1. Ak vznikne len jednému z manželov za trvania manželstva právo na uzavretie zmluvy o nájme družstevného bytu (nebytového priestoru) alebo prejde na neho členstvo a nájom bytu (nebytového priestoru) okrem čl.7 odst.1 týchto stanov, vznikne so spoločným nájmom bytu aj spoločné členstvo manželov v družstve. Z tohoto členstva sú obaja manželia oprávnení a povinní spoločne a nerozdielne. Manželia ako spoloční členovia majú jeden hlas.
2. Spoločné členstvo manželov nevznikne ak manželia spolu trvale nežijú.
3. Právo spoločného nájmu bytu alebo nebytového priestoru manželmi nevznikne a teda ani spoločné členstvo manželov v družstve nevznikne v prípade, ak byt alebo nebytový priestor slúži na výkon povolania len jednému z manželov.
4. Vznikom spoločného členstva manželov nezaniká to individuálne členstvo ktoréhokoľvek z nich, ktoré sa nepremenilo na ich spoločné členstvo.
5. Existencia spoločného členstva manželov nevyučuje vznik individuálneho členstva ktoréhokoľvek z nich v tom istom alebo inom bytovom družstve.

Článok 9

Splynutie členstva

1. Ak člen získa v tom istom družstve ďalšie členstvo napr. z dôvodov dedenia, prevodom práv a povinností, zlúčenia družstiev a prevodu časti majetku považujú sa členstvá za jediné s viacerými evidenčnými číslami.
2. Z dôvodov uvedených v ods.1 splynú navzájom aj spoločné členstvá manželov. Vznikom spoločného členstva manželov nesplynú to individuálne členstvo ktoréhokoľvek z nich, ktoré sa nepremenilo na spoločné členstvo.
3. Pri splynutí členstva podľa ods. 1 a 2 platí dĺžka najstaršieho členstva. Členské práva a povinnosti z takto splynutého členstva zostávajú členovi zachované.

Článok 10

Premena členstva

K premene členstva dochádza v týchto prípadoch:

- a) spoločné členstvo manželov sa mení na individuálne členstvo jedného z bývalých manželov alebo na individuálne členstvo každého z nich v prípade uvedenom v čl. 25 ods. 2,3,
- b) členstvo poručiteľa sa v prípade, ak mu patrili dva alebo viac členských podielov v tom istom družstve zapísané pod viacerými evidenčnými číslami môže zmeniť na individuálne členstvá alebo spoločné členstvo manželov každého z dedičov jednotlivých členských podielov poručiteľa,
- c) individuálne členstvo jedného z manželov, spoločných nájomcov družstevného bytu (nebytového priestoru) sa výmenou družstevného bytu (nebytového priestoru) mení na spoločné členstvo manželov,
- d) individuálne členstvo nájomcu družstevného bytu (nebytového priestoru) sa prevodom členských práv a povinností na jedného z manželov za trvania manželstva mení na spoločné členstvo manželov.

Článok 11

Rozdelenie členstva

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

Článok 12

Členské práva

Člen družstva má právo najmä:

- a) zúčastňovať sa osobne alebo prostredníctvom svojho zákonného zástupcu na rokovaní a rozhodovaní členskej schôdze bytového domu a prostredníctvom zvolených delegátov na rokovaní a rozhodovaní zhromaždenia delegátov,
- b) voliť a byť volený do orgánov družstva, ak má plnú spôsobilosť na právne úkony,

- c) predkladať písomné návrhy na zlepšenie činnosti družstva, obracať sa s podnetmi, pripomienkami alebo sťažnosťami týkajúcimi sa činnosti družstva na orgány družstva a byť o ich vybavení písomne informovaný,
- d) zúčastňovať sa na družstevnej činnosti a používať výhody, ktoré družstvo poskytuje svojim členom,
- e) na pridelenie konkrétneho určeného bytu, rodinného domu (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 a 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) na základe rozhodnutia o pridelení družstevného bytu (nebytového priestoru) vydaného príslušným orgánom družstva na základe prevodu členských práv a povinností alebo ich časti a na základe dohody o výmene bytu,
- g) na ročné vyúčtovanie zaplatených mesačných záloh za plnenia poskytované s užívaním bytu a ich vyporiadanie v termínoch podľa všeobecne záväzných predpisov,
- h) rozhodovať o údržbe, inovácii, modernizácii bytu, bytového domu a jeho zriaďovacích predmetov pri povinnom dodržiavaní bezpečnostných predpisov o vyhradených technických zariadeniach,
- i) na náhradu škody preukázateľne spôsobenej družstvom,
- j) podieľať sa na rozdelení zisku družstva podľa rozhodnutia zhromaždenia delegátov.

Článok 13

Členské povinnosti

1. Člen družstva nájomca a vlastník je povinný najmä:

- a) dodržiavať stanovy družstva a plniť uznesenie orgánov družstva, vydané v súlade so zákonom a stanovami,
- b) zaplatiť členský podiel v určenej výške a lehote,
- c) platiť za užívanie bytu a úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu a zálohy na ne mesačne vopred,
- d) uhradiť príspevky na činnosť družstva a za úkony vo výške určenej orgánom družstva,
- e) chrániť družstevný majetok, dodržiavať domový poriadok, prevádzkový poriadok nebytových priestorov, predpisy o požiarnej ochrane a riadne užívať a udržiavať byt (nebytový priestor), ako aj spoločné priestory a zariadenia bytového domu a riadne užívať plnenia poskytované s užívaním bytu (nebytového priestoru),
- f) hradiť opravy v byte súvisiace s jeho užívaním, najmä náklady spojené s bežnou údržbou bytu, ktoré nie sú hradené z fondu prevádzky, údržby a opráv. Z fondu prevádzky údržby a opráv sa financujú výdavky spojené s nákladmi na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príslušeného pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu. Z fondu prevádzky, údržby a opráv sa financujú aj opravy balkónov a loggií,
- g) uzavrieť s družstvom za podmienok uvedených v stanovách nájomnú zmluvu o nájme bytu (nebytového priestoru), ktorý je spôsobilý na užívanie v lehote určenej družstvom, alebo uhradiť družstvu ujmu, ktorá mu vznikne oneskoreným prevzatím bytu (nebytového priestoru) v lehote do 30 dní,
- h) oznamovať družstvu a zástupcovi vlastníkov včas všetky zmeny týkajúce sa počtu osôb v byte a počtu osôb prihlásených k trvalému pobytu, ktoré sú podstatné pre vedenie členskej a bytovej evidencie a rozúčtovanie plnení poskytovaných s užívaním bytu (nebytového priestoru),
- i) umožňovať povereným pracovníkom a zástupcom družstva po predchádzajúcom oznámení zistenie technického stavu bytu (nebytového priestoru) najmä stavu vyhradených technických zariadení a odpisovanie, servis a ciachovanie meračov,
- j) podieľať sa na úhrade objektívnych strát družstva (napr. straty spôsobené živelnými pohromami),
- k) prispievať na úhradu schodku základnej ekonomickej jednotky strediska bytového hospodárstva, ktorou je bytový dom,
- l) podriaďovať sa písomne vyjadrenému stanovisku nadpolovičnej väčšiny všetkých nájomcov a vlastníkov bytov domu vo veciach inovácie alebo zavádzania takých systémov, ktoré môžu byť realizované len, ak sú jeho prvky inštalované v každom byte,
- m) rešpektovať smernice, rozhodnutia, nariadenia a zásady prijaté orgánmi družstva, všeobecné záväzné predpisy a konať v súlade s nimi,
- n) pri prevode bytu do vlastníctva v zmysle zákona č.182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov sa podieľať na nákladoch spojených s prevodom podľa počtu nadobúdateľov.

2. V prípade, ak člen družstva, ktorý je vlastníkom bytu tento prenajme inej osobe, je povinný v nájomnej zmluve s touto osobou zabezpečiť plnenie všetkých povinností voči družstvu, ktoré pre neho vyplývajú zo zmluvy o prevode vlastníctva bytu, zmluvy o výkone správy a týchto stanov. Nájomná zmluva musí obsahovať obmedzenie, podľa ktorého nájomca nemôže prenajať byt prenajať ďalšej osobe bez súhlasu vlastníka bytu – člena družstva.

3. Člen družstva nájomca a vlastník bytu je povinný bezodkladne oznámiť skutočnosti vyplývajúce z nájomnej zmluvy ním uzavretej s inou osobou bytovému družstvu a zástupcovi vlastníkov.

4. V prípade predaja, darovania bytu a zámennej zmluvy je vlastník bytu povinný predložiť rozhodnutie o povolení vkladu do katastra nehnuteľností bytovému družstvu do 30 dní odo dňa prevzatia. Členstvo pôvodnému vlastníkovi so základným členským vkladom 0,03 € zaniká dňom predloženia tohto rozhodnutia na družstvo. Základný členský vklad v hodnote 0,03 € si môže vyzdvihnúť do 30 dní v pokladni družstva.
5. Ďalšie vzájomné práva a povinnosti člena družstva – vlastníka bytu sú uvedené v zmluve o výkone správy uzavretej medzi členom – vlastníkom a družstvom.

Článok 14

Členstvo v družstve pri súčasnom vlastníctve bytu alebo nebytového priestoru

1. Členovia – vlastníci bytov a nebytových priestorov majú rovnaké práva a povinnosti ako ostatní členovia s výnimkou tých práv a povinností, ktoré sú bezprostredne viazané s nájmom družstevného bytu (nebytového priestoru). Pri zmiešanom type vlastníctva bytov v bytovom dome, je na rozhodnutie vo veci bytového domu potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny členov –nájomcov a členov – vlastníkov.
2. Člen, ktorý v súlade so zákonom a všeobecne platnými právnymi predpismi nadobudol vlastníctvo k bytu (nebytovému priestoru) má práva a povinnosti výslovne uvedené v stanovách a ďalej má práva a povinnosti ako člen - nájomca družstevného bytu s výnimkou ustanovení čl.12 písm. f) a čl. 13 písm. b) a g) a tých práv a povinností, ktoré sú obsahom nájomného vzťahu.
3. Pokiaľ sa v týchto stanovách hovorí o platení nájomného, u člena – vlastníka to znamená povinnosť platiť náklady na správu a prevádzku bytu a bytového domu.

Článok 15

Majetková účasť člena v družstve

1. Majetková účasť člena v družstve je jeho základný členský vklad.
2. Družstvo nesmie vyplácať svojim členom úroky z členských vkladov, ak zákon neustanovuje inak.
3. Pri zániku členstva za trvania družstva má doterajší člen nárok na vyrovnací podiel, ktorý sa určí podľa odseku 4 tohoto článku.
4. Vyrovnací podiel sa určí pomerom splateného členského vkladu doterajšieho člena násobeného počtom ukončených rokov jeho členstva k súhrnu splatených členských vkladov všetkých členov násobených ukončenými rokmi ich členstva.
5. Uvedené platí aj pre dedičov po členovi družstva.
6. Právo na vyplatenie vyrovnacieho podielu je splatné uplynutím troch mesiacov od schválenia riadnej individuálnej účtovnej závierky za účtovné obdobie predchádzajúce účtovnému obdobiu, v ktorom zaniklo členstvo v družstve, alebo ak takáto riadna účtovná závierka schválená nebola, tak uplynutím troch mesiacov odo dňa, keď mala byť schválená.
7. Ak stanovy neurčia inak, vyplatí sa členom splatená časť ich členského vkladu. Zvyšok likvidačného zostatku sa rozdelí medzi členov, ktorých členstvo ku dňu zrušenia družstva trvalo aspoň jeden rok. Ak stanovy neurčujú inak, rozdelí sa zvyšok likvidačného zostatku medzi týchto členov podľa rozsahu, v akom sa podieľajú na základnom imaní družstva.
8. Každý člen družstva alebo iná oprávnená osoba môže do troch mesiacov odo dňa konania členskej schôdze navrhnúť, aby súd vyhlásil uznesenie členskej schôdze o rozdelení likvidačného zostatku za neplatné pre rozpor s právnymi predpismi alebo stanovami. Ak súd návrhu vyhovie, rozhodne zároveň o rozdelení likvidačného zostatku. Do uplynutia lehoty troch mesiacov alebo do právoplatného rozhodnutia súdu nesmie sa likvidačný zostatok rozdeliť.

Článok 16

Členský podiel

1. Členský podiel predstavuje majetkovú účasť člena, ktorý je jedným zo zdrojov majetku družstva.
2. Členský podiel sa neodpisuje.

Článok 17

Členský podiel uvoľneného bytu

Pred uzavretím nájomnej zmluvy uvoľneného bytu (nebytového priestoru) určí predstavenstvo výšku členského podielu nasledujúceho užívateľa čiastkou zodpovedajúcou zostatkovej hodnote členského podielu zvýšenú o splatený úver.

Článok 18

Prevod práv a povinností spojených s členstvom v družstve

Prevod práv a povinností spojených s členstvom v družstve na základe dohody nepodlieha súhlasu predstavenstva. Členské práva a povinnosti spojené s členstvom prechádzajú na nadobúdateľa vo vzťahu k družstvu predložením dohody o prevode členstva príslušnému družstvu alebo neskorším dňom uvedeným v tejto dohode. Tie isté účinky ako predloženie zmluvy o prevode členstva nastávajú akonáhle príslušné družstvo dostane písomné oznámenie doterajšieho člena o prevode členstva a písomný súhlas nadobúdateľa členstva.

Článok 19

Prevod časti práv a povinností spojených s členstvom

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

- a) keď člen – nájomca družstevného bytu (nebytového priestoru) z dôvodu dedenia, prevodu práv a povinností spojených s členstvom, zlúčenia družstiev alebo prevodu časti majetku družstva získal právo na pridelenie iného bytu (nebytového priestoru) v tom istom družstve alebo na nájom bytu a jeho členstvá splynuli podľa čl.9 odst.1,
- b) keď člen – nájomca družstevného bytu získal právo na pridelenie iného bytu v družstve zaplatením členského podielu,
- c) keď člen – nájomca družstevného bytu a nebytového priestoru prevádza časť práv a povinností spojených s členstvom v bytovom družstve týkajúce sa buď bytu alebo nebytového priestoru.

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

Článok 20

Zánik členstva

Členstvo v družstve zaniká:

- a) písomnou dohodou,
- b) vystúpením,
- c) smrťou člena, pokiaľ jeho členstvo neprejde na dediča,
- d) vylúčením,
- e) zánikom družstva likvidáciou,
- f) prevodom bytu do vlastníctva pri nesplnení podmienok uvedených v čl.6 odst.4,
- g) predajom bytu vo vlastníctve alebo zámenou bytu vo vlastníctve (čl.7 ods.4),
- h) vyhlásením konkurzu na majetok člena alebo zánikom družstva,
- i) pri právoplatnom zániku nájomného vzťahu bez nároku na výplatu zostatkovej hodnoty členského podielu.

Článok 21

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 zániku členstva vydá družstvo členovi.

Článok 22

Zánik členstva vystúpením

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

2. Člen, ktorý nesúhlasí s prevodom svojich členských práv a povinností na právneho nástupcu družstva môže z družstva vystúpiť ku dňu, kedy k tomuto prevodu má dôjsť, ak to oznámi predstavenstvu družstva do jedného týždňa odo dňa, kedy bol o uznesení najvyššieho orgánu družstva preukázateľne vyzrozumý. Nárok na vyrovnací podiel je povinný uhradiť členovi, ktorý z družstva vystúpil, právny nástupca družstva do jedného mesiaca odo dňa, kedy na neho prešlo imanie družstva.
3. Oznámenie o vystúpení môže člen odvolať len písomne a so súhlasom družstva.

Článok 23

Zánik členstva smrťou člena

1. Ak zomrie člen a nejde o spoločné členstvo manželov, prechádza dňom jeho smrti členstvo v družstve na dediča, ktorému pripadol základný členský vklad alebo členský podiel. S prechodom členstva prechádza na dediča aj nájom družstevného bytu (nebytového priestoru), prípadne právo na uzavretie nájomnej zmluvy o nájme družstevného bytu (nebytového priestoru). Ak členstvo neprešlo na dediča, zaniká členstvo smrťou člena.
2. Ak patrili poručiteľovi dva alebo viac členských podielov v tom istom družstve, môžu jednotlivé členské podiely pripadnúť rôznym dedičom. Tým sa poručiteľovo členstvo premení dňom jeho smrti na dve alebo viac individuálnych členstiev (prípadne spoločných členstiev manželov) jednotlivých dedičov.
3. Členským podielom sa pre účely dedičstva rozumie zostatková hodnota členského podielu a hodnota inej majetkovej účasti poručiteľa na výstavbe družstevného bytu (miestnosti neslúžiacej na bývanie).
4. Ak súčasťou osvedčenia o dedičstve po zomrelom členovi – vlastníkovi nie je dedenie základného členského vkladu, členstvo v družstve zaniká do 30 dní od dňa doručenia dedičského osvedčenia.

Článok 24

Zánik členstva vylúčením

1. Predstavenstvo môže rozhodnúť o vylúčení člena BD so sídlom v Trnave::
 - a) ak opätovne napriek upozorneniu družstva porušuje svoje členské povinnosti určené zákonom a stanovami,
 - b) ak bol právoplatne odsúdený pre úmyselný trestný čin, ktorý spáchal proti družstvu, jeho majetku alebo členom družstva,
 - c) ak po prevode družstevného bytu do vlastníctva nezaplatil v lehote určenej predstavenstvom družstva základný členský vklad (čl.6 ods.4 týchto stanov),
 - d) neplatí platby a úhrady za plnenie poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako tri mesiace.
2. Predstavenstvo môže rozhodnúť o vylúčení člena v prípadoch uvedených v odst. 1a,b,,c,d iba do troch mesiacov odo dňa, keď tento dôvod vznikol.
3. Ak je konanie člena, v ktorom možno vidieť dôvod na vylúčenie podľa odst. 1 písm. b) predmetom šetrenia iného orgánu, začína sa lehota troch mesiacov podľa odst. 2 dňom, kedy sa družstvo dozvedelo o výsledku tohoto šetrenia.
4. V rozhodnutí o vylúčení člena družstva musí byť uvedený dôvod podľa odst.1, ktorý sa nemôže dodatočne meniť. Členstvo zaniká dňom, kedy bolo doručené rozhodnutie predstavenstva členovi.
5. Ak člen nesúhlasí s rozhodnutím predstavenstva o vylúčení, môže do 15 dní od doručenia písomného rozhodnutia podať odvolanie na Zhromaždenie delegátov.Odvolanie doručí na BD so sídlom v Trnave. 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.
7. Pri vyslovení neplatnosti zániku členstva súdom podľa odst. 6 vzniká poškodenému právo na náhradu spôsobenej škody.
8. O vylúčení môže predstavenstvo rozhodnúť, len ak dalo členovi výstrahu doporučeným listom do vlastných rúk a člen upozornenie v danej lehote nerešpektoval. Táto lehota musí byť najmenej 15 dní od doručenia výstrahy.
9. V prípade prerokovania vylúčenia člena na Zhromaždení delegátov musí byť tento na Zhromaždenie delegátov pozvaný doporučeným listom doručeným do vlastných rúk v termíne najneskôr 8 dní pred konaním Zhromaždenia delegátov. Predstavenstvo družstva je povinné spoločne s pozvánkou na Zhromaždenie delegátov zaslať delegátom písomné zdôvodnenie vylúčenia a písomné odvolanie vylučovaného člena. Poverený člen Predstavenstva ako aj vylučovaný člen má právo vystúpiť na Zhromaždení delegátov s obhajobou svojich stanovísk v trvaní najviac 20 minút. Právo prítomnosti môže vylučovaný člen preniesť na inú osobu (táto osoba sa musí preukázať overeným splnomocnením), alebo môže od neho odstúpiť.

Článok 25

Zánik spoločného členstva manželov

1. Spoločné členstvo manželov zaniká:

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

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

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

To isté platí, ak sa tak dohodnú alebo rozhodne súd pri užívaní dvoch bytov. Ten, komu pripadne nebytový priestor zaplatí základný členský vklad vo výške 99,59 €.

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

5. Rozhodnutím súdu o zrušení bezpodielového spoluvlastníctva manželov za trvania manželstva a následnou dohodou manželov, resp. rozhodnutím súdu o vypořádání bezpodielového spoluvlastníctva manželov počas trvania manželstva, pričom spoločné členstvo manželov sa mení na individuálne členstvo jedného z manželov, ktorého určí rozhodnutie súdu alebo dohoda manželov alebo dohodou manželov o zúžení zákonom určeného rozsahu bezpodielového spoluvlastníctva, ktorá musí mať formu notárskej zápisnice. Spoločný nájom družstevného bytu zostáva zachovaný.

Článok 26

Zánik členstva v dôsledku prevodu práv a povinností

Zánikom členstva v dôsledku prevodu práv a povinností spojených s členstvom alebo výmeny bytu nevzniká doterajšiemu členovi alebo spoločným členom voči družstvu nárok na vyrovnací podiel podľa čl.15 ods.4. Vzájomné nároky si účastníci prevodu alebo výmeny bytu usporiadajú medzi sebou.

Článok 27

Členská evidencia

Družstvo vedie zoznam všetkých svojich členov. Do zoznamu sa zapisuje meno a priezvisko, bydlisko fyzickej osoby a obchodný názov, sídlo a IČO právnickej osoby a dátum vzniku členstva. Družstvo vedie evidenciu všetkých členských vkladov. V zozname sa bez zbytočného odkladu vyznačia všetky zmeny evidovaných skutočností. Predstavenstvo umožní každému, kto preukáže právny záujem, aby do zoznamu nahliadol. Člen družstva má právo do zoznamu nahliadať a žiadať vydanie potvrdenia o svojom členstve a obsahu zápisu v zozname.

Článok 28

Prideľovanie bytov

Predstavenstvo pridelí uvoľnený byt členovi po zaplatení istiny v plnej výške.

Výška poplatkov z omeškania bude posudzovaná podľa lokality a veľkosti poskytovaného náhradného bytu.

Článok 29

Vznik nájmu družstevného bytu alebo garáže

1. Nájom družstevného bytu alebo garáže (ďalej len byt) vzniká nájomnou zmlouvou, ktorou družstvo (prenajímateľ) prenecháva svojmu členovi (nájomcovi) do užívania byt. Nájom družstevného bytu sa uzatvára na dobu neurčitú.
2. Členovi vznikne právo na uzavretie nájomnej zmluvy:
 - a) na základe rozhodnutia o pridelení družstevného bytu vydaného predstavenstvom družstva,
 - b) prevodom členských práv a povinností podľa čl.18 alebo prevodom časti členských práv a povinností podľa čl. 19,
 - c) na základe dohody o výmene bytu.
3. Nájomná zmluva musí obsahovať označenie predmetu a rozsahu užívania, výšku nájomného a výšku úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu alebo spôsob ich výpočtu. Mala by tiež obsahovať aj opis príslušenstva a opis stavu bytu. Ak sa nájomná zmluva neuzavrela písomne, vyhotoví sa o jej obsahu zápisnica. Ak doba nájmu nie je dohodnutá, predpokladá sa, že zmluva o nájme sa uzavrela na dobu neurčitú.
4. V prípade, že vlastník alebo nájomca bytu dlhodobo neužíva byt, prípadne dá byt do podnájmu, je povinný oznámiť družstvu a zástupcovi vlastníkov kontaktnú adresu na seba, meno a priezvisko podnájomcu pre prípad vzniku havarijného stavu v byte, nevyhnutnej výmeny alebo opravy meracej techniky v byte, pre prípad potreby vykonania odpočtov údajov na meradlách spotreby vody a pomerových rozdeľovačoch vykurovacích nákladov v byte ako aj zasielania korešpondencie týkajúcej sa tohoto vlastníka alebo nájomcu, počet osôb a dobu nájmu.

Článok 30

Práva a povinnosti z nájmu a z vlastníctva bytu

1. S členom – nájomcom a vlastníkom bytu a s manželmi spoločnými nájomcami, môžu na základe jeho (ich) práva užívať byt aj jeho (ich príbuzní) v priamom rade, ako aj osoby, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti. Počet týchto osôb a jeho zmenu je nájomca povinný bez zbytočného odkladu oznámiť družstvu a zástupcovi vlastníkov.
2. Nájomca a vlastník bytu a osoby, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu, ako aj používať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
3. Nájomca a vlastník bytu je povinný užívať byt, spoločné priestory a zariadenia domu riadne a užívať plnenia, ktorých poskytovanie je s užívaním bytu spojené.
4. Nájomca a vlastník bytu je povinný pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv a vo výkone týchto práv ich svojim chovaním neobmedzovať.

Článok 31

1. Družstvo je povinné zabezpečiť členovi – nájomcovi a vlastníkovi bytu plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užívaním bytu. Je povinné najmä odovzdať mu byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a na plnenia poskytované s užívaním bytu (netýka sa prevodu členských práv a povinností a výmeny bytu).
2. Všetky opravy v byte, na ktoré sa podľa rozhodnutia družstva netvorí fond prevádzky, údržby a opráv a súvisia s jeho užívaním, náklady spojené s bežnou údržbou hradí nájomca (spoloční nájomníci) a vlastník bytu.
3. Výbor bytového domu môže z technických alebo estetických dôvodov určiť jednotné pravidlá upravujúce spôsob vykonania všetkých drobných opráv alebo bežnej údržby bytu.

Článok 32

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

Článok 33

1. Člen – nájomca a vlastník bytu bytu nesmie bez súhlasu predstavenstva vykonávať stavebné úpravy a ani inú podstatnú zmenu v byte a v spoločných priestoroch domu.
2. Člen – nájomca a vlastník bytu bytu je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť družstvu potrebu opráv v byte, ktoré má zabezpečiť družstvo a umožniť družstvu ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti.

Článok 34

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

Článok 35

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

Článok 36

Nájomné, preddavok do fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrada za plnenia poskytované s užívaním bytu

1. Člen – nájomca a vlastník bytu je povinný platiť mesačné zálohové platby za plnenia poskytované s užívaním bytu vo výške skutočných nákladov vynaložených družstvom na jeho prevádzku a správu.
2. Mesačné zálohové platby platiť mesačne vopred.
3. Preddavok do fondu prevádzky, údržby a opráv platiť mesačne vopred a to do konca predchádzajúceho mesiaca. Zostatok FPÚ a O nepodlieha ročnému vyúčtovaniu, zostatok prechádza do nasledujúceho obdobia.
4. Úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu platiť mesačne vopred formou mesačného preddavku, ktorý bude predmetom ročného vyúčtovania v termíne najneskôr do konca 5.mesiaca nasledujúceho roka.
5. Platbou sa rozumie jej pripísanie na účet družstva v jeho peňažnom ústave alebo zaplatenie v pokladni družstva najneskôr do konca predchádzajúceho mesiaca. Vyúčtovaním zistený preplatok podľa ods.2 a 4 družstvo uhradí členovi najneskôr do 30 dní po doručení vyúčtovania, resp. opravného vyúčtovania. V tej istej lehote je člen povinný uhradiť družstvu vyúčtovaním zistený nedoplatok. V prípade podania odvolania proti vyúčtovaniu v stanovenej lehote nemá toto odvolanie odkladný účinok na zaplatenie nedoplatku na plynutie lehoty 30 dní. V prípade nezaplatenia nedoplatku v určenej lehote je člen-nájomca povinný zaplatiť aj poplatok z omeškania.
6. Ak člen – nájomca a vlastník bytu nezaplatil mesačné zálohové platby za plnenia poskytované s užívaním bytu do piatich dní po jej splatnosti, je povinný zaplatiť družstvu poplatok z omeškania resp. úrok z omeškania vo výške stanovenej právnymi predpismi.

Článok 37

1. Člen – nájomca a vlastník bytu má právo na primeranú zľavu z mesačných zálohových platieb, ak družstvo napriek jeho upozorneniu neodstráni v byte alebo v dome závalu, ktorá podstatne alebo po dlhší čas zhoršuje jeho užívanie. Právo na primeranú zľavu má člen vtedy, ak sa neposkytli plnenia spojené s užívaním bytu alebo sa poskytovali vadne, ak sa v dôsledku toho užívanie bytu zhoršilo, v prípade nedodržania vstupných parametrov na dome od dodávateľa.

2. Rovnaké právo má člen – nájomca družstevného bytu, ak sa stavebnými úpravami v dome podstatne alebo na dlhší čas zhoršia podmienky užívania bytu alebo domu. **Článok 38**

Právo na zľavu úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu je potrebné uplatniť na družstve bez zbytočného odkladu. Právo zanikne, ak sa neuplatní do šiestich mesiacov od odstránenia závady.

Článok 39

Spoločný nájom družstevného bytu manželmi

1. Ak za trvania manželstva manželia alebo jeden z nich sa stane nájomcom družstevného bytu, vznikne spoločný nájom bytu manželmi.
2. Ak sa niektorý z manželov stal nájomcom družstevného bytu pred uzavretím manželstva, vznikne obom manželom spoločný nájom družstevného bytu uzavretím manželstva.
3. Ustanovenie ods. 2 platí aj v prípade, ak vzniklo pred uzavretím manželstva len niektorému z manželov právo na uzavretie zmluvy o nájme družstevného bytu.
4. Bežné záležitosti, ktoré sa týkajú spoločného nájmu družstevného bytu manželmi, môže vybavovať každý z manželov. V ostatných prípadoch je potrebný súhlas obidvoch manželov, inak je právny úkon neplatný. Z právnych úkonov, ktoré sa týkajú spoločného nájmu družstevného bytu sú obidvaja manželia oprávnení a povinní spoločne a nerozdielne.

Článok 40

Zánik spoločného nájmu družstevného bytu manželmi

Právo spoločného nájmu družstevného bytu manželmi zanikne:

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

Článok 41

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

Článok 42

Podnájom bytu (časti bytu)

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

Článok 43

Výmena bytu alebo garáže

1. Člen – nájomca a vlastník bytu môže so súhlasom družstva uzavrieť dohodu o výmene bytu. Dohoda musí mať písomnú formu a musí obsahovať dohodu účastníkov, výmeny o prevode členských práv a povinností. Ak dohoda o výmene bytov spĺňa tieto náležitosti, predstavenstvo dá k dohode o výmene bytov súhlas. Predstavenstvo neudelí súhlas s dohodou o výmene bytov, ak ten na koho majú byť prevedené členské práva a povinnosti nespĺňa podmienky vzniku členstva.
2. Ak člen – nájomca a vlastník bytu a nebytového priestoru vymieňa oddelene byt s tým, kto nie je členom družstva, predstavenstvo neudelí súhlas s dohodou o výmene, pokiaľ sa tento občan nestane členom družstva, pričom musí spĺňať podmienky vzniku členstva.
3. Ak ide o výmenu bytov v tom istom družstve, nadobudne dohoda účinnosť dňom, kedy nadobudne právoplatnosť rozhodnutie predstavenstva, ktorým bol udelený súhlas s dohodou. Ak ide o výmenu bytov v rôznych družstvách alebo o výmenu družstevného bytu za iný ako družstevný, nadobudne dohoda účinnosť dňom, kedy nadobudne právoplatnosť rozhodnutie posledného orgánu príslušného na udelenie súhlasu.
4. Vzájomný prevod členských práv a povinností na základe dohody o výmene bytov nastane dňom uzatvorenia nájomnej zmluvy k vymenenému bytu.

Článok 44

1. Právo na splnenie dohody o výmene bytov sa musí uplatniť na súde do troch mesiacov odo dňa, keď bol s dohodou vyslovený súhlas, inak právo zanikne.
2. Ak dodatočne nastanú u niektorého z účastníkov výmeny také závažné okolnosti, že nemožno splnenie dohody od neho spravodlivo požadovať, môže od dohody odstúpiť, musí však tak urobiť bez zbytočného odkladu. Povinnosť na náhradu škody tým nie je dotknutá.

Článok 45

Zánik nájmu družstevného bytu

Nájom družstevného bytu zaniká:

- a) zánikom členstva nájomcu družstevného bytu podľa čl.20,
- b) písomnou dohodou medzi družstvom a členom – nájomcom družstevného bytu dňom určeným v dohode,
- c) písomnou výpoveďou nájmu družstevného bytu, vo výpovedi musí byť uvedená lehota, kedy sa má nájom skončiť a to najmenej tri mesiace, resp. dlhšia lehota v zmysle platných právnych predpisov tak, aby táto končila posledným dňom kalendárneho mesiaca a dôvody výpovede, ktoré nemožno dodatočne meniť.

Článok 46

Výpoveď nájmu družstevného bytu družstvom

Predstavenstvo družstva môže vypovedať nájom členovi družstva – nájomcovi družstevného bytu len z dôvodov uvedených v zákone.

Článok 47

Bytové náhrady

1. Pri skončení nájmu družstevného bytu sa otázka bytovej náhrady rieši v zmysle príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka v platnom znení a podľa dôvodu skončenia nájmu členovi – nájomcovi družstevného bytu prináleží, resp. neprináleží bytová náhrada v rozsahu, ako to určuje konkrétne ustanovenie Občianskeho zákonníka v platnom znení.
2. Bytovými náhradami sú náhradný byt, náhradné ubytovanie a prístrešie.
3. Náhradným bytom je byt, ktorý svojou veľkosťou a vybavením zabezpečuje ľudsky dôstojné bývanie nájomcu družstevného bytu a členov jeho domácnosti.

4. Náhradným ubytovaním je byt s jednou obytnou miestnosťou alebo obytná miestnosť v slobodárni, ubytovni alebo v iných zariadeniach určených na trvalé bývanie alebo podnájom v zariadenej alebo nezariadenej časti bytu iného nájomcu. Byt alebo obytnú miestnosť môžu užívať viacerí nájomcovia.
5. Prístreším je prechodné ubytovanie, najmä v spoločnej nocľahárni alebo v iných zariadeniach na to určených a priestor pre uskladnenie bytového zariadenia a ostatných vecí domácej a osobnej potreby.
6. Ak sa nájomný pomer skončil z niektorých dôvodov uvedených v ustanoveniach Občianskeho zákonníka v platnom znení nájomca družstevného bytu má nárok na takú bytovú náhradu ako to uvádza príslušné ustanovenie Občianskeho zákonníka v platnom znení, resp. nemá nárok na náhradné ubytovanie.
7. Pri zániku nájmu dohodnutého na určitý čas nemá nájomca družstevného bytu právo na bytovú náhradu.
8. Ak Občiansky zákonník v platnom znení neustanovuje inak, nájomca nie je povinný vystať sa z bytu a byt vypratať, kým nie je pre neho zabezpečená zodpovedajúca bytová náhrada. Spoloční nájomcovia majú právo len na jednu bytovú náhradu.
9. Nájomca, ktorý je povinný byt vypratať, je povinný uzavrieť zmluvu o bytovej náhrade do 30 dní od doručenia písomného vyhlásenia o zabezpečení bytovej náhrady, ak nájomnú zmluvu bezdôvodne neuzavrie, jeho nárok na bytovú náhradu zanikne.
10. Zabezpečením bytovej náhrady je pre účely týchto stanov predloženie písomného vyhlásenia osoby (fyzickej alebo právnickej), ktorá poskytne bytovú náhradu o tom, že uzavrie zmluvu o nájme alebo podnájme na bytovú náhradu s osobou, ktorá má byt vypratať.

Článok 48

Nájom a podnájom nebytových priestorov

1. O nájme nebytových priestorov financovaných z prostriedkov členov platia primerané ustanovenia o nájme bytov. Ak ide o nájom nebytových priestorov, ktoré sú však určené na výkon povolania len jedného z manželov, právo spoločného nájmu manželov nevznikne.
2. Nájom a podnájom nebytových priestorov postavených bez finančnej účasti členov upravuje osobitný predpis. K uzatváraniu zmlúv, týkajúcich sa týchto priestorov je družstvo povinné prizvať zástupcu vlastníkov a akceptovať jeho opodstatnené požiadavky a stanoviská zástupcu vlastníkov odsúhlasené schôdzou bytového domu.

Článok 49

Zabezpečenie riadneho využitia bytov

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

Článok 50

Zlúčenie bytov

1. Byt možno zlúčiť so susedným bytom len so súhlasom predstavenstva družstva.
2. Predstavenstvo družstva povolí zlúčenie najmä vtedy, ak sa ním dosiahne účelnejšie využitie bytového fondu členmi domácnosti nájomcu a ak nie je potrebné poskytnúť bytovú náhradu.

Článok 51

Rozdelenie bytu

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

Článok 52

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

Článok 53

Použitie bytu na iné účely ako na bývanie

1. Časť bytu môže člen – nájomca a vlastník bytu alebo členovia jeho domácnosti používať na iné účely ako na bývanie len so súhlasom predstavenstva družstva a najmenej 2/3 nájomcov a vlastníkov bytového domu.
2. O trvalom užívaní bytu na iné účely, ako na bývanie rozhoduje predstavenstvo a najmenej 2/3 nájomcov a vlastníkov bytového domu. Trvalé použitie bytu na iné účely ako na bývanie upravuje osobitný predpis.

Článok 54

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

Článok 55

Orgány družstva

Orgány družstva sú:

- a) Zhromaždenie delegátov členov vlastníkov a nájomcov bytov (ďalej len Zhromaždenie delegátov),
- b) Predstavenstvo,
- c) Kontrolná komisia,
- d) Členská schôdza

Článok 56

Do orgánov družstva môžu byť volení len členovia družstva starší ako 18 rokov, občiansky bezúhonní, ktorí spĺňajú morálne predpoklady k výkonu funkcie, najmä však si plnia povinnosti člena družstva a súčasne majú byť v správe družstva

Článok 57

1. Orgány družstva môžu rokovať len o záležitostiach, ktoré podľa zákonných predpisov a týchto stanov spadajú do ich pôsobnosti.
2. Orgány družstva rozhodujú na základe riadneho zvolania všetkých členov orgánov.
3. Orgány družstva sú spôsobilé uznať sa len vtedy, ak je prítomná nadpolovičná väčšina prítomných členov, pokiaľ stanovy neurčujú inak.
4. Kolektívne orgány družstva rozhodujú uznesením. Na platnosť uznesenia sa vyžaduje prítomnosť nadpolovičnej väčšiny členov a súhlas väčšiny prítomných členov okrem prípadov stanovených zákonom a týmito stanovami.

Článok 58

1. Funkčné obdobie orgánov družstva je 5 rokov.
2. Členovia orgánov družstva môžu byť volení 3 po sebe nasledujúce funkčné obdobia.

Článok 59

1. Členovia orgánov družstva sú povinní vykonávať svoje funkcie v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi a týmito stanovami a v rozsahu v akom im tieto boli zverené všeobecne záväznými predpismi a týmito stanovami. Ak pri výkone funkcie spôsobia družstvu škodu, zodpovedajú za ňu v rozsahu stanovenom v zákone.
2. Nároky družstva zo zodpovednosti členov orgánov družstva za škodu uplatňuje predstavenstvo. Voči členovi predstavenstva uplatňuje nároky družstva kontrolná komisia prostredníctvom ňou určeného člena a rozhoduje o nich Zhromaždenie delegátov.
3. Tieto nároky družstva sa môžu uplatniť na súde len s predchádzajúcim súhlasom Zhromaždenia delegátov, ktoré môže schváliť aj zmier a pokonávku v tejto veci.

Článok 60

1. Ak neplní člen orgánu riadne svoju funkciu alebo porušuje všeobecne záväzné právne predpisy a tieto stanovy, prípadne úmyselne spôsobí škodu družstvu, môže ho pred uplynutím funkčného obdobia odvolať orgán, ktorý ho zvolil a povolať dňom účinnosti jeho odvolania náhradníka podľa stanoveného poradia.
2. Člen družstva, ktorý je do svojej funkcie zvolený, môže z funkcie odstúpiť, je však povinný oznámiť to orgánu, ktorého je členom. Jeho funkcia sa končí dňom, kedy odstúpenie prerokoval orgán, ktorého je členom a v prípade riaditeľa, kedy odstúpenie prerokovalo predstavenstvo. Príslušný orgán musí prerokovať odstúpenie na svojom najbližšom zasadnutí po tom, ako sa o odstúpení dozvedel, najdlhšie však do troch mesiacov. Po márnom uplynutí tejto lehoty sa odstúpenie považuje za prerokované.
3. Volia sa aj náhradníci členov predstavenstva a kontrolnej komisie. Na miesto odstupujúceho dňom účinnosti jeho odstúpenia nastupuje náhradník podľa určeného poradia.
4. Ak už niet náhradníkov, môže orgán povolať iného člena družstva až do doby, kedy sa môže vykonať riadna voľba nového člena. Zastupujúci má práva a povinnosti riadneho člena.
5. Ustanovenia ods.2 a 4 platia aj v prípade, ak členstvo v orgáne zanikne smrťou člena.
6. Členom orgánov družstva je za výkon funkcie priznaná odmena v zmysle zmluvy o výkone funkcie.
7. Člen družstva, ktorý je do svojej funkcie zvolený, môže jej výkon prerušiť so súhlasom orgánu, ktorého je členom a to najviac na jeden rok. Počas takéhoto prerušenia vykonáva príslušnú funkciu náhradník.

Článok 61

1. Členovia predstavenstva nemôžu byť členmi kontrolnej komisie. Členovia kontrolnej komisie a predstavenstva nemôžu byť medzi sebou manželmi, súrodencami alebo príbuznými v priamom rade. Člen kontrolnej komisie nemôže byť zamestnancom družstva.
2. Členovia predstavenstva a kontrolnej komisie nesmú byť podnikateľmi ani členmi štatutárnych a dozorných orgánov právnických osôb s obdobným predmetom činnosti.

Článok 62

1. Pri hlasovaní má každý člen orgánu jeden hlas.
2. V orgánoch družstva sa hlasuje verejne a v personálnych otázkach tajne. V jednotlivých prípadoch sa môže orgán družstva uznieť na tajnom hlasovaní.
3. V predstavenstve a kontrolnej komisii možno uznesenie prijať aj hlasovaním písomne, alebo pomocou prostriedkov oznamovacej techniky, ak s týmto spôsobom hlasovania prejavia súhlas všetci členovia orgánu. Pre tento prípad sa hlasujúci pokladajú za prítomných.
4. Spôsob hlasovania na Zhromaždení delegátov určí Zhromaždenie delegátov pri schválení programu rokovania.

Článok 63

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

Článok 64

1. O každej schôdzi orgánu sa vyhotovuje zápisnica, ktorá musí obsahovať:
 - a) dátum a miesto rokovania orgánu,
 - b) prijatie uznesenia,
 - c) výsledky hlasovania,
 - d) prezenčnú listinu.Zápisnica zo Zhromaždenia delegátov musí obsahovať okrem uvedených náležitostí aj neprijaté námietky delegátov, ktorí požiadali o ich zaprotokolovanie.
2. Prílohu zápisnice tvorí zoznam účastníkov schôdze orgánu, pozvánka a podklady, ktoré boli priložené k prerokovávaným bodom.

3. Každý člen príslušného orgánu má právo vyžiadať si zápisnicu a jej prílohy.
4. Podrobnosti a postup orgánov pri voľbách a odvolaní, o rokovaní, rozhodovaní a overovaní zápisnice upravuje volebný a rokovací poriadok, ktorý schvaľuje Zhromaždenie delegátov.

Článok 65

1. Zhromaždenie delegátov je najvyšším orgánom družstva, kde uplatňujú členovia svoje právo riadiť záležitosti družstva a kontrolujú činnosť družstva a jeho orgánov. Zhromaždenie delegátov plní v celom rozsahu funkciu členskej schôdze.
2. Do výlučnej pôsobnosti Zhromaždenia delegátov patrí:
 - a) prijímať a meniť stanovy družstva, volebný a rokovací poriadok, na čo sa vyžaduje súhlas 3/5 väčšiny prítomných delegátov,
 - b) voliť a odvolávať členov predstavenstva a kontrolnej komisie,
 - c) voliť náhradníkov členov predstavenstva a kontrolnej komisie a stanoviť poradie, podľa ktorého náhradníci nastupujú na miesto odstúpených, resp. odvolaných členov predstavenstva a kontrolnej komisie,
 - d) prerokovávať a schvaľovať správy predstavenstva a kontrolnej komisie o činnosti družstva,
 - e) rozhodovať o základných otázkach koncepcie rozvoja družstva, schvaľovať zásady hospodárenia, ročnú účtovnú závierku a rozhodovať o tom, ako sa naloží so ziskom a uhradí prípadná strata,
 - f) schvaľovať štatúty fondov družstva,
 - g) rozhodovať o zvýšení alebo znížení zapisovaného základného imania,
 - h) rozhodovať o odvolaniach proti uzneseniam predstavenstva,
 - i) rozhodovať o rozdelení, premene, zlúčení, splnutí a o zrušení družstva likvidáciou,
 - j) rozhodovať o orgánoch družstva, ich zriadení a zložení.
3. Do pôsobnosti Zhromaždenia delegátov patrí aj rozhodovanie týkajúce sa družstva a jeho činnosti, pokiaľ si rozhodovanie o niektorých veciach vyhradilo.
4. Zhromaždenie delegátov môže na návrh kontrolnej komisie zmeniť alebo zrušiť právoplatné rozhodnutie predstavenstva, ak od nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia do podania návrhu neuplynulo viac ako jeden rok.

Článok 66

1. Schôdzu Zhromaždenia delegátov zvoláva predstavenstvo podľa potreby, najmenej raz za rok.
2. Zhromaždenie delegátov sa musí zvolať, ak o to požiada písomne:
 - a) najmenej jedna tretina členov družstva,
 - b) najmenej jedna tretina delegátov,
 - c) kontrolná komisia,
 - d) najmenej jedna pätina zástupcov vlastníkov bytov .
3. Program rokovania musí byť oznámený na pozvánkach zaslaných delegátom najneskôr osem dní pred konaním Zhromaždenia delegátov. Pozvánka musí ďalej obsahovať dátum, hodinu a miesto rokovania. Spolu s pozvánkou sa spravidla doručujú aj písomné podkladové materiály. Pokiaľ je Zhromaždenie delegátov zvolané v zmysle čl.72 ods.4 týchto stanov, v programe musí byť zahrnutý bod, ktorý je dôvodom zvolania.
4. Na rokovanie Zhromaždenia delegátov musia byť pozvaní všetci zvolení delegáti. Členovia predstavenstva a kontrolnej komisie sa zhromaždenia delegátov zúčastňujú s hlasom poradným, ak nie sú riadne zvolenými delegátmi. Na Zhromaždení delegátov, kde sa uskutočňujú riadne alebo doplnovacie voľby sú pozývaní všetci na schôdzach bytových domov navrhnutí kandidáti do predstavenstva a kontrolnej komisie, ktorí sa zúčastňujú Zhromaždenia delegátov ako hostia.
5. Pri hlasovaní má každý delegát jeden hlas.

Článok 67

1. Ak pri začatí Zhromaždenia delegátov nie je prítomná nadpolovičná väčšina delegátov, Zhromaždenie delegátov sa nemôže uskutočniť.
2. Ak Zhromaždenie delegátov stratí počas rokovania schopnosť uznášať sa, predsedajúci ukončí rokovanie.
3. Predstavenstvo družstva je povinné zvolať náhradné Zhromaždenie delegátov (môže tak urobiť zároveň s pozvánkou na riadne Zhromaždenie delegátov), ktoré sa uskutoční 30 minút po neúspešnom riadnom Zhromaždení delegátov.
4. Náhradné Zhromaždenie delegátov musí mať rovnaký program rokovania a je schopné uznášať sa bez ohľadu na počet prítomných delegátov.

Článok 68

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

Článok 69

Predstavenstvo

1. Predstavenstvo je štatutárnym orgánom družstva. Riadi činnosť družstva a rozhoduje o všetkých záležitostiach družstva, pokiaľ nie sú zákonom, stanovami a rozhodnutím Zhromaždenia delegátov vyhradené inému orgánu družstva. Za svoju činnosť zodpovedá Zhromaždeniu delegátov.
2. Predstavenstvo plní uznesenia Zhromaždenia delegátov, podáva mu správy o svojej činnosti a o činnosti družstva, zvoláva a pripravuje jeho rokovanie.
3. Počet členov predstavenstva je vždy nepárny. Predstavenstvo má 7 členov. O zvolených členoch predstavenstva rozhodujú výsledky volieb podľa zásad stanovených vo volebnom a rokovacom poriadku.
4. Členovia predstavenstva nemôžu byť medzi sebou alebo členmi kontrolnej komisie manželmi, príbuznými v priamom rade a súrodencami.
5. Predstavenstvo volí zo svojho stredy predsedu predstavenstva a družstva (ďalej len predseda) a podpredsedov družstva. Predstavenstvo vymenúva a odvoláva riaditeľa.
6. Predstavenstvo sa schádza podľa potreby, spravidla raz za mesiac. Predstavenstvo sa musí zísť do desiatich dní od doručenia podnetu kontrolnej komisie, ak na jej výzvu nenastala náprava nedostatkov.
7. Odstupujúce predstavenstvo je povinné bez zbytočných prieťahov a načas, najneskôr do 30 dní, vykonať všetky úkony spojené s ukončením funkčného obdobia.
8. Predstavenstvo volí delegáta na Zhromaždenie delegátov SZBD, navrhuje svojich kandidátov do funkcií SZBD.
9. Schôdzi predstavenstva sa zúčastňuje riaditeľ, predseda kontrolnej komisie, prípadne ním poverený člen kontrolnej komisie s hlasom poradným.
10. Závery prijaté na poradách zástupcov vlastníkov majú pre predstavenstvo odporúčací charakter.
11. Predstavenstvo plní voči zamestnancom družstva tie funkcie vedúceho organizácie, v zmysle pracovnoprávných predpisov, ktoré si svojimi uzneseniami vyhradilo a nezverilo ich do pôsobnosti riaditeľa družstva.
12. Predstavenstvo je povinné bez zbytočného odkladu oznámiť kontrolnej komisii všetky skutočnosti, ktoré môžu mať závažné dôsledky v hospodárení alebo postavení družstva a jeho členov.
13. Členovia predstavenstva sú povinní vykonávať svoje funkcie 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. Pri výkone svojej pôsobnosti nesmú uprednostňovať svoje záujmy, záujmy len niektorých členov alebo záujmy tretích osôb pred záujmom družstva.
14. Členovia predstavenstva, ktorí porušili svoje povinnosti pri výkone svojej funkcie, sú zodpovední spoločne a nerozdielne za škodu, ktorú tým družstvu spôsobili. Člen predstavenstva nezodpovedá za škodu, ak preukáže, že pri výkone svojej funkcie postupoval s odbornou starostlivosťou a v dobrej viere, že koná v záujme družstva a všetkých jeho členov. Členovia predstavenstva nezodpovedajú za škodu spôsobenú družstvu konaním, ktorým vykonávali uznesenie Zhromaždenia delegátov. Členov predstavenstva nezavahuje zodpovednosť, ak ich konanie kontrolná komisia schválila.
15. Dohody medzi družstvom a členom predstavenstva obmedzujúce alebo vylučujúce zodpovednosť člena predstavenstva sú zakázané, stanovy družstva nemôžu obmedziť alebo vylúčiť zodpovednosť člena predstavenstva.
16. Družstvo sa môže vzdať nárokov na náhradu škody voči členom predstavenstva alebo uzatvorí s nimi dohodu o urovaní, najskôr po troch rokoch od ich vzniku, a to len ak s tým vysloví súhlas Zhromaždenie delegátov.
17. Nároky družstva na náhradu škody voči členom predstavenstva môže uplatniť vo svojom mene a na vlastný účet veriteľ družstva, ak nemôže uspokojiť svoju pohľadávku z majetku družstva. Ustanovenie ods.15 a 17 sa použijú primerane. Nároky veriteľov družstva voči členom predstavenstva nezanikajú, ak sa družstvo vzdá nárokov na náhradu škody alebo s nimi uzatvorí dohodu o urovaní. Ak je na majetok družstva vyhlásený konkurz, nároky veriteľov družstva voči členom predstavenstva uplatňuje správca konkurznej podstaty.

18. Každý člen družstva je oprávnený podať v mene družstva žalobu o náhradu škody proti členovi predstavenstva, 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.

19. Členovia družstva, ktorí uplatnia v mene družstva nároky podľa ods.19 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.

Článok 70

1. Za predstavenstvo koná navonok predseda a podpredsedovia družstva alebo iný člen predstavenstva v poradí stanovenom predstavenstvom. Predsedu počas jeho neprítomnosti zastupuje podpredseda, prípadne druhý podpredseda. Ak je však pre právny úkon, ktorý robí predstavenstvo predpísaná písomná forma, je potrebný podpis aspoň dvoch členov predstavenstva, z ktorých jeden je predseda, resp. prokurista, prvý, resp. druhý podpredseda.

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

3. Predstavenstvo môže na základe písomného splnomocnenia poveriť zastupovaním družstva aj iné osoby a organizácie.

4. Do pôsobnosti predstavenstva patrí najmä:

a) prideluje členom byty v zmysle týchto stanov a rušiť svoje právoplatné rozhodnutie o pridelení družstevného bytu,

b) uzatvára nájomné zmluvy o nájme družstevných bytov podľa čl. 29

c) rozhoduje o výške nájomného a úhrade za plnenia poskytované s užívaním bytu (nebytového priestoru),

d) udeľuje súhlas s dohodou o výmene bytu podľa čl.43,

e) udeľuje súhlas so zmluvou o podnájme družstevného bytu (nebytového priestoru) alebo jeho časti podľa čl.42,

f) udeľuje súhlas s dočasným užívaním bytu alebo jeho časti na iné účely ako bývanie podľa čl.53,

g) uzatvára s členom – nájomcom družstevného bytu (nebytového priestoru) dohodu o zániku nájmu podľa čl.45,

h) uzatvára s členom dohodu o zániku členstva podľa čl.20,

i) vypovedá členstvo členovi v zmysle týchto stanov písomnou výpoveďou,

j) rozhoduje o poskytnutí zľavy podľa čl.37 a tiež z akých zdrojov bude financovaná.

k) Predstavenstvo schvaľuje organizačné normy družstva, vrátane štatútov.

5. O žiadostiach členov podľa ods.4 písm. f) a g) tohoto článku rozhoduje predstavenstvo najneskôr do 60 dní od ich podania.

6. Predstavenstvo uzatvára zmluvy o prevode družstevného bytu do vlastníctva členov-nájomcov. Túto kompetenciu môže delegovať prokuristovi.

7. Schvaľuje na základe žiadostí stavebné úpravy v bytoch nájomcov a vlastníkov

8. Schvaľuje mzdové ohodnotenie a odmeny riaditeľovi – prokuristovi.

Článok 71

1. Schôdzu predstavenstva zvoláva a riadi predseda, prvý alebo druhý podpredseda.

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

Článok 72

Kontrolná komisia

1. Kontrolná komisia je oprávnená kontrolovať všetku činnosť družstva a prerokovávať sťažnosti jeho členov. Zodpovedá iba Zhromaždeniu delegátov a je nezávislá od ostatných orgánov družstva. Poverení členovia kontrolnej komisie sú oprávnení zúčastňovať sa zasadani ostatných orgánov družstva.

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

3. Kontrolná komisia kontroluje najmä stav v platení mesačných úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu, vymáhaní nedoplatkov, správnosť predpisovania a vyúčtovania mesačných úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu, hospodárenie s majetkom družstva, účtovanie autodopravy, externé dohody, faktúry a pracovné výkazy.
4. Na zistené nedostatky upozorňuje kontrolná komisia predstavenstvo a vyžaduje zabezpečenie nápravy. V prípadoch, ak predstavenstvo v určenej lehote neodstráni zistené nedostatky je kontrolná komisia oprávnená požiadať predstavenstvo o zvolanie Zhromaždenia delegátov.
5. Kontrolná komisia je oprávnená vyžadovať si od predstavenstva akékoľvek informácie o hospodárení družstva. Predstavenstvo je povinné bez zbytočného odkladu oznámiť kontrolnej komisii všetky skutočnosti, ktoré môžu mať závažné dôsledky na hospodárenie a postavenie družstva a jeho členov.
6. Na jednotlivé úkony môže kontrolná komisia poveriť jedného alebo viacerých členov, ktorí v tejto veci majú oprávnenie žiadať informácie v rozsahu oprávnení kontrolnej komisie.
7. Na povinnosti členov kontrolnej komisie a na ich zodpovednosť platia primerane ustanovenia § 243 písm.a) Obchodného zákonníka.

Článok 73

1. Počet členov kontrolnej komisie je vždy nepárny. Kontrolná komisia má 3 členov. O zvolených členoch kontrolnej komisie rozhodujú výsledky volieb podľa zásad stanovených vo volebnom a rokovacom poriadku.
2. Kontrolná komisia volí zo svojich členov predsedu, prípadne podpredsedu. O spôsobe voľby rozhoduje komisia.

Článok 74

1. Kontrolná komisia sa schádza podľa potreby, najmenej raz za tri mesiace.
2. Schôdzu zvoláva jej predseda, prípadne podpredseda alebo poverený člen komisie.
3. Podklady na rokovanie kontrolnej komisie, najmä správy z vykonaných kontrol a revízií, ako aj návrhy opatrení na odstránenie zistených nedostatkov, pripravujú a kontrolnej komisii predkladajú poverení členovia komisie v určených lehotách, ktorí tiež komisiu informujú o priebehu kontrol a revízií.

Článok 75

Predseda predstavenstva

1. Predseda predstavenstva zvoláva a riadi rokovanie predstavenstva družstva a navrhuje jeho program. Súčasne rozhoduje o prizvaní ďalších účastníkov na rokovanie.
2. Predsedu v čase jeho neprítomnosti zastupuje podpredseda alebo iný poverený člen predstavenstva.
3. Za výkon funkcie zodpovedá predstavenstvu.
4. Ak je predseda zamestnancom družstva riadi jeho činnosť v postavení vedúceho organizácie v zmysle pracovno-právnych a ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov.
5. Pracovný pomer predsedu vzniká voľbou v zmysle príslušných ustanovení zákonníka práce dňom určeným na nástup do funkcie, pokiaľ pred zvolením do funkcie už nebol v pracovnom pomere s družstvom. V prípade odstúpenia a odvolania z funkcie resp. uplynutím funkčného obdobia, pokiaľ nebude opätovne zvolený do funkcie jeho pracovný pomer s družstvom nekončí. Pre skončenie tohoto pracovného pomeru platia inak ustanovenia Zákonníka práce o skončení pracovného pomeru dojednaného pracovnou zmluvou.

Článok 76

Riaditeľ

1. Riaditeľ riadi a organizuje bežnú činnosť družstva.
2. Riaditeľ plní voči zamestnancom družstva všetky funkcie vedúceho organizácie v zmysle pracovnoprávnych predpisov okrem tých, ktoré si svojimi uzneseniami vyhradilo predstavenstvo.
3. Zastupuje družstvo v rozsahu v akom ho k tomu splnomocnilo predstavenstvo.
4. Organizačne zabezpečuje prípravu materiálov pre rokovanie zhromaždenia delegátov, predstavenstva a jeho pomocných orgánov.
5. Riaditeľa vymenúva a odvoláva predstavenstvo družstva.
6. Riaditeľa v čase jeho neprítomnosti zastupuje vedúci zamestnanec družstva určený organizačnými predpismi.
7. Zúčastňuje sa rokovania zhromaždenia delegátov a predstavenstva družstva s hlasom poradným. Účasťou na týchto rokovaniach môže v odôvodnených prípadoch poveriť svojho zástupcu.
8. Predkladá predstavenstvu návrh hlavných smerov činnosti a rozpočtu družstva na nasledujúci rok.

9. Pôsobnosť predstavenstva ako štatutárneho a výkonného orgánu družstva ustanovením riaditeľa nie je dotknutá.

10. Riaditeľ vydáva normy schválené predstavenstvom.

11. Riaditeľ uzatvára s vlastníkami bytov zmluvy o výkone správy.

12. Riaditeľ uzatvára obchodné zmluvy, o ktorých informuje predstavenstvo.

Článok 77

Bytový dom

Jednotlivé bytové domy s nebytovými priestormi postavené podľa samostatnej projektovej dokumentácie, ktorých výstavba bola samostatne financovaná, tvoria na sebe nezávislé ekonomické strediská bytového hospodárstva.

Článok 78

Členská schôdza nájomcov a vlastníkov bytov

1. Členská schôdza nájomcov a vlastníkov bytov (ďalej len členská schôdza) je orgánom družstva, v ktorom členovia prerokúvajú záležitosti v okruhu pôsobnosti vlastníkov a nájomcov bytov a oboznamujú sa s činnosťou a celkovým stavom družstva.

2. Členská schôdza najmä:

a) prerokováva a navrhuje využitie spoločných priestorov, vrátane výšky úhrad a tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv,

b) volí zástupcu vlastníkov, v prípade potreby volí členov výboru bytového domu,

c) prerokováva a schvaľuje správy výboru bytového domu alebo zástupcu vlastníkov o jeho činnosti,

d) volí delegátov a ich náhradníkov na Zhromaždenie delegátov,

e) informuje nájomcov a vlastníkov bytov o výsledkoch rokovania Zhromaždenia delegátov,

f) vyjadruje sa k zmene charakteru užívania spoločných priestorov domu a k uzavretiu zmluvy o nájme, týkajúcej sa takéhoto priestoru,

g) rozhoduje o prípadnom odchylnom spôsobe úhrady drobných opráv v byte a úhrade nákladov spojených s bežnou údržbou bytu, ale len za podmienky dostatočného finančného krytia vo fonde financovania údržby a opráv,

h) stanovuje výšku odmeny zástupcovi vlastníkov bytov a nebytových priestorov,

i) predkladá predstavenstvu návrhy týkajúce sa družstva, nájomcov a vlastníkov bytového domu.

Článok 79

1. Členskú schôdzu zvoláva zástupca vlastníkov bytov alebo výbor bytového domu podľa potreby, najmenej však jedenkrát za rok.

2. Výbor bytového domu musí zvolať členskú schôdzu bytového domu, ak o to požiada:

a) najmenej jedna štvrtina všetkých členov bytového domu,

b) predstavenstvo družstva.

3. Ak nevyhovie výbor bytového domu žiadosti podľa odst.2 tohoto článku do jedného mesiaca, je predstavenstvo oprávnené zvolať členskú schôdzu bytového domu.

4. Členskú schôdzu bytového domu vedie zástupca vlastníkov alebo poverený člen výboru bytového domu. V prípade, že členskú schôdzu bytového domu zvolalo predstavenstvo, vedie ju poverený člen predstavenstva.

5. O zvolaní členskej schôdze a o programe rokovania musia byť členovia bytového domu upovedomení najmenej päť dní pred jej konaním. Písomnú pozvánku je potrebné doručiť každému vlastníkovi resp. spôsobom v dome obvyklým.

Článok 80

1. Členská schôdza bytového domu je spôsobilá uznášať sa ak je prítomná nadpolovičná väčšina členov samosprávy. Uznesenie je prijaté, ak zaň hlasovala nadpolovičná väčšina prítomných.

2. Ak nie je v hodine uvedenej pre konanie členskej schôdze bytového domu prítomná nadpolovičná väčšina členov, môže sa schôdza konať o hodinu neskôr.

Pri hlasovaní na schôdzi vlastníkov sa rozhoduje nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak zákon neustanovuje inak. Ak počet zúčastnených vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome neumožňuje hodinu po začatí schôdze vlastníkov právoplatné hlasovanie, rozhoduje sa nadpolovičnou väčšinou zúčastnených, to neplatí, ak ide o hlasovanie: o zabezpečení úveru, vstavbe a nadstavbe, dobrovoľnej dražbe, zmluve o výkone správy a jej zmene, platenie do fondu prevádzky, údržby a opráv podľa spoluvlastníckeho podielu, prevod nebytového priestoru do osobného vlastníctva právnickej a fyzickej osobe, o zmene a výpovedi zo zmluvy o výkone správy, výbere dodávateľa.

Článok 81

1. Člen sa zúčastňuje členskej schôdze bytového domu, ktorej je členom.
2. Člen – nájomca a vlastník bytu a nebytového priestoru, ktoré sa nachádzajú v okruhu pôsobnosti rôznych bytových domov, je členom každej z nich, zúčastňuje sa ich členských schôdzi a môže byť zvolený do každého z ich výborov. Len jednou členskou schôdzou bytového domu môže byť zvolený za delegáta alebo náhradníka na zhromaždenie delegátov.
3. Právo účasti na členských schôdzach, ktorej sú členmi, majú obidvaja manželia – spoloční členovia družstva. Patrí im spoločne jeden hlas. Do výboru bytového domu môže byť zvolený ktorýkoľvek z nich. V prípadoch uvedených v ods.2 môže ktorýkoľvek z manželov byť zvolený do výboru každého bytového domu, ktorej sú členmi. Za delegáta alebo náhradníka na Zhromaždenie delegátov môže byť zvolený len jeden z nich na jednej z členských schôdzi bytových domov.
4. Člen, ktorý má v tom istom družstve individuálne členstvo a súčasne je jeho členom na základe spoločného členstva manželov, má z obidvoch týchto členstiev, pokiaľ sú v jednej samospráve spoločne s druhým manželom spoločným členom len jeden hlas. Pokiaľ jeho individuálne členstvo a spoločné členstvo manželov, ktorého je účastníkom, sú v okruhu pôsobnosti členských schôdzi, riadi sa právo jeho účasti na členských schôdzach a pasívne volebné právo podľa ods. 1 a 2 tohoto článku. Zásada účasti člena (manželov spoločných členov) na členských schôdzach, ako aj zásada jedného hlasu a pasívneho volebného práva uvedená v ods. 1 a 4 tohoto článku, patrí pre všetky druhy okruhov pôsobnosti samospráv.
5. V prípade, že sa člen nemôže členskej schôdze zúčastniť osobne, môže určiť svojho zástupcu z radov ďalších bývajúcich v príslušnom dome. Takýto zástupca sa zúčastňuje členskej schôdze len s hlasom poradným a nemôže byť volený do žiadnych orgánov družstva.
6. Na schôdzi vlastníkov bytov zastupujú družstvo nájomníci na základe splnomocnenia bytovým družstvom, za každý byt jeden hlas, prípadne môžu splnomocniť svojho zástupcu.

Článok 82

Zástupca vlastníkov a výbor bytového domu

1. Zástupca vlastníkov alebo výbor bytového domu je výkonným orgánom bytového domu.
 - a) plní úlohy na úseku predmetu činnosti družstva v okruhu pôsobnosti bytového domu,
 - b) sleduje technický stav bytového domu, upozorňuje družstvo na potreby vykonávania opráv a údržby, spolupracuje pri ich zabezpečovaní,
 - c) stará sa o zvyšovanie kultúry bývania, úpravy okolia bytového domu a o ochranu životného prostredia v okruhu pôsobnosti bytového domu,
 - d) dbá o dodržiavanie domového poriadku a zásad slušnosti medzi členmi užívajúcimi družstevný majetok v okruhu pôsobnosti bytového domu,
 - e) podľa miestnych podmienok kontroluje správnosť vyúčtovania nákladov vynaložených za plnenia poskytované s užívaním bytu,
 - f) priebežne kontroluje tvorbu a čerpanie fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu,
 - g) oboznamuje členskú schôdzu bytového domu s výsledkami bytového domu, s ročným vyúčtovaním mesačných zálohových platieb za plnenia poskytované s užívaním bytu (nebytového priestoru),
 - h) predkladá členskej schôdzi návrhy podľa čl.78 bod 2 písm. g).

Článok 83

Výbor bytového domu má 3 až 5 členov. Výbor bytového domu sa volí z nájomcov a vlastníkov bytového domu tak, aby členovia výboru bytového domu neboli medzi sebou manželmi alebo príbuznými v priamom rade.

Článok 84

Ak nie je zvolený výbor bytového domu alebo zástupca vlastníkov, alebo ak si neplní svoje povinnosti, zabezpečuje plnenie úloh predstavenstvo družstva prostredníctvom povereného zamestnanca. Zvýšené náklady s tým spojené sa hradia na ťarchu bytových domov.

Článok 85

1. Na zabezpečenie svojej činnosti môžu orgány družstva vytvárať pomocné orgány, ktoré nemajú rozhodovaciu právomoc a nemôžu nahrádzať orgán, ktorý ich zriadil.
2. Tieto pomocné orgány sa pri svojej činnosti riadia štatútom, ktorý stanoví orgán, ktorý si ich vytvoril.
3. Družstvo zriadilo ako pomocný orgán technickú komisiu, ktorej predmetom činnosti je: prerokovanie žiadostí od vlastníkov bytov ohľadom vykonávania rôznych stavebných úprav v bytoch a ich posudzovanie, v prípade doručenia neúplnej žiadosti s chýbajúcimi dokladmi zasiela listy s termínom ich doručenia (jedná sa o statické posudky pri zásahu do nosných stien, zaplatenie manipulačného poplatku, podpisy vlastníkov bytov resp. zástupcu výboru bytového domu apod.). Po skompletovaní materiálov ich následne predkladá aj s navrhovaným riešením na rokovanie a prijatie uznesenia predstavenstva.

Hospodárenie družstva

Článok 86

Financovanie činnosti družstva

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

Článok 87

Bytový dom

1. Základnou ekonomickou jednotkou bytového hospodárstva je bytový dom.
2. Činnosť strediska bytového hospodárstva sa financuje z mesačných úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytov (nebytových priestorov).
3. Mesačné zálohové platby za plnenia poskytované s užívaním bytu a nebytových priestorov sa stanovujú na základe platných právnych predpisov.
4. Zálohové platby za plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu a nebytového priestoru vyúčtuje družstvo podľa skutočných nákladov za predchádzajúce zúčtovacie obdobie v každej zúčtovacej položke záloh.
5. Preplatok alebo nedoplatok záloh za plnenia poskytované s užívaním bytu (spoločných a nebytových priestorov) bytového domu sa každoročne s nájomcami a vlastníkami vypořádava.
6. Prebytok (zisk) alebo schodok (strata) z hospodárenia bytového domu sa každoročne vporiada takto:
 - a) z nedeliteľného fondu,
 - b) z nerozdeleného zisku,
 - c) rozvrhnutím medzi členov v sume schválenej najvyšším orgánom,
 - d) prevedením straty do nasledujúceho roka a postupným odpisovaním zo zisku ďalších rokov,
 - e) kombináciou vyššie uvedených spôsobov.
7. Pri likvidačnom schodku rozhodne najvyšší orgán družstva o výške uhradzovacej povinnosti členov prevyšujúcej členský vklad.

Článok 88

Ostatné hospodárenie

1. Príjmy na úhradu nákladov a výdavkov ostatného hospodárenia získava družstvo najmä zo služieb za realizáciu výkonov, z príspevkov na správu, z iných poplatkov, prípadne z ďalších zdrojov.
2. Náklady ostatného hospodárstva sú náklady, ktoré vznikajú mimo strediska bytového hospodárstva.
3. Zo zisku ostatného hospodárenia hradí družstvo prednostne svoje povinnosti voči štátu. Zvyšný zisk použije družstvo podľa rozhodnutia najvyššieho orgánu na pridelenie do nedeliteľného fondu, prípadne do iných fondov na rozdelenie medzi členov.

4. Stratu z ostatného hospodárenia hradí družstvo podľa rozhodnutia najvyššieho orgánu:
- a) z nedeliteľného fondu,
 - b) z nerozdeleného zisku,
 - c) rozvrhnutím medzi členov, pričom sa člen podieľa na tejto strate najviac do výšky 33,19 € ročne,
 - d) kombináciou vyššie uvedených spôsobov.

Článok 89

1. Družstvo vytvára nedeliteľný fond, fond základných členských vkladov, fond členských podielov, sociálny fond, prípadne iné zabezpečovacie fondy a fond prevádzky, údržby a opráv.
2. Tvorba a použitie fondov a fondu prevádzky, údržby a opráv sa riadia zvláštnymi predpismi, týmito stanovami a uzneseniami najvyššieho orgánu družstva.
3. Všetky zostatky fondov družstva sa delia ku dňu rozdelenia medzi nástupnícke právne subjekty.

Článok 90

Práva a povinnosti správcu

Na základe zmluvy o výkone správy plní družstvo funkciu správcu bytov.

1. Pri plnení predmetu zmluvy sa správca zaväzuje dodržiavať všeobecne záväzné právne predpisy, vyhlášky, technické normy a ustanovenia tejto zmluvy. Práva a povinnosti súvisiace s výkonom správy domu sú určené zákonom.

2. Správca pri výkone správy a zabezpečovaní prevádzky, údržby, opráv a správy majetku vlastníkov bytov v dome je povinný vykonávať nasledovné činnosti:

Zabezpečiť prevádzku, opravy a údržbu spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva domu a pozemku prislúchajúceho k domu podľa požiadaviek väčšiny vlastníkov a v súlade s právnymi predpismi, hospodáriť s majetkom a finančnými prostriedkami vlastníkov bytov s odbornou starostlivosťou a uprednostňovať záujmy vlastníkov bytov pred svojimi záujmami a záujmami tretích osôb.

Na základe zmluvy o výkone správy:

Zabezpečiť dodávku tovarov a služieb pre dom:

- dodávku tepla na ústredné kúrenie
- dodávku teplej úžitkovej vody,
- dodávku pitnej vody z verejného vodovodu a odvádzanie odpadových vôd,
- odvádzanie zrážkových vôd,
- dodávku energií do spoločných častí a spoločných zariadení domu,
- prevádzku výťahov, upratovanie spoločných častí a spoločných zariadení domu a prístupového chodníka, vrátane odpratávania snehu v zmysle všeobecne záväzného nariadenia,
- odvoz a likvidáciu odpadu,
- deratizáciu, dezinfekciu a dezinfekciu spoločných častí a spoločných zariadení domu,
- požiaru ochranu,
- poistenie domu, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu v rozsahu týchto poistných rizík, pre prípad poškodenia, zničenia vecí živelnou udalosťou alebo v inom rozsahu podľa rozhodnutia nadpolovičnej väčšiny vlastníkov v dome,
- havarijnú službu,
- odborné prehliadky, skúšky a servis vyhradených technických zariadení domu, predovšetkým plynových zariadení, elektrických zariadení, výťahov, bleskozvodov.
- Overovanie vodomeroch na studenú vodu, vodomeroch na teplú vodu v časových lehotách stanovených zákonom alebo všeobecne záväzným právnym predpisom
- vedenie bankových účtov domu
- vymáhanie škody, nedoplatkov vo fonde prevádzky, údržby a opráv a iných nedoplatkov,
- iné služby na poskytovanie, na ktorých sa zmluvné strany dohodnú, ak ich schváli nadpolovičná väčšina vlastníkov v dome.

V stanovených lehotách, ktoré budú vopred oznámené vlastníkom zabezpečiť priebežné kontroly, priebežné odborné prehliadky a skúšky, údržbu a opravy vyhradených technických zariadení (elektrické zariadenia, bleskozvody, zdvíhacie zariadenia, plynové rozvody) a následné odstránenie závad zistených pri odborných prehliadkach a skúškach.

V stanovených lehotách, ktoré budú vopred oznámené vlastníkom zabezpečiť prehliadky a kontroly spoločných častí a spoločných zariadení domu (strecha, fasády, maľby a nátery, rozvody studenej a teplej úžitkovej vody, plynu, ústredného kúrenia, vzduchotechniky, vodovodných a kanalizačných spoločných rozvodov a šácht, požiarnych rozvodov, požiarnych vodovodov a pod.).

Zabezpečiť kontrolu, prehliadky a výmeny všetkých meracích a regulačných zariadení slúžiacich k rozúčtovaniu nákladov na dodávku energií a médií.

3. Zabezpečiť na základe rozhodnutia väčšiny vlastníkov bytov uzatvorenie zmlúv na vykonanie upratovania, odpratávania snehu, drobnej údržby a pod.

4. Správca je povinný zabezpečiť vedenie bytovo-právnej agendy, technicko-prevádzkovej a finančno-ekonomickej agendy.

V oblasti bytovo-právnej agendy vedie: zmluvy o výkone správy, zmluvy o nájme spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, vedie a aktualizuje nájomcov a vlastníkov bytov v dome, evidenciu vymáhania pohľadávok, dokumentáciu súdnych sporov a inú súdnu agendu, eviduje, prešetruje a vybavuje sťažnosti, oznámenia a podnety vlastníkov bytov, ktoré súvisia s výkonom správy domu.

V oblasti technicko-prevádzkovej agendy vedie: projektovú dokumentáciu stavieb, pasporty domu, technickú a projektovú dokumentáciu vyhradených technických zariadení a harmonogramy ich odborných prehliadok a skúšok, dokumentáciu opráv spoločných častí a spoločných zariadení domu, príslušenstva domu, vedie obchodné zmluvy s dodávateľmi prác a materiálov a evidenciu poistných udalostí.

V oblasti finančno-ekonomickej agendy sa stará o zverené finančné prostriedky, vypočítava vlastníkovi bytov výšku mesačných preddavkov na úhradu za služby spojené s užívaním bytov. Pri stanovení výšky preddavkov vychádza vždy z predpokladaných nákladov na budúci rok a berie do úvahy náklady z predchádzajúceho roka, vedie priebežnú evidenciu platieb za plnenia, vedie evidenciu upomienok pre neplatičov a prehľad ich usporiadania, vykonáva ročné vyúčtovanie plnení za služby do 31.5. nasledujúceho roka, vedie samostatné analytické účty a účtovnú agendu zobrazujúcu finančný a účtovný stav hospodárenia za dom, oddelene za každý spravovaný dom.

5. Správca je oprávnený po predchádzajúcom oznámení vlastníkovi bytov v dome meniť výšku mesačných preddavkov na úhradu za plnenia spojené s užívaním bytov, ak je na to dôvod vyplývajúci zo zmeny právnych predpisov z rozhodnutia cenových orgánov, alebo zo zmeny rozsahu poskytovaných služieb.

6. Správca je povinný viesť samostatné analytické účty osobitne za každý dom, ktorý spravuje. Prostriedky získané z úhrad za plnenia od vlastníkov bytov a prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv musí správca viesť oddelene od účtov správcu v banke a to osobitne za každý spravovaný byt. Správca tieto prostriedky nesmie použiť na krytie nákladov iných domov vo svojej správe. Správca vedie tieto prostriedky pre tento dom na účet vedenom v banke. Správca je oprávnený rozhodnúť o zmene banky, v ktorej bude účet zriadený na základe rozhodnutia vlastníkov domu.

7. Pri obstaraní služieb a tovarov je správca povinný dojednať čo najvýhodnejšie podmienky, aké je možné dojednať v prospech vlastníkov bytov pri výbere dodávateľa a rešpektovať výber dodávateľa, o ktorom rozhodne väčšina vlastníkov bytov v dome. Práce a činnosti, ktorých povinnosť vykonať ukladá zákon a všeobecne záväzný predpis (ochrana pred požiarmi, BOZP, odborné prehliadky a skúšky, údržbu vyhradených technických zariadení), je správca povinný zabezpečiť i bez predchádzajúceho súhlasu vlastníkov bytov v dome. Ak dodávateľa vopred neurčia vlastníci, výber dodávateľa vykoná správca výberovým spôsobom s určením najvýhodnejšej ponuky.

8. Správca pri výkone správy a realizácii predmetu tejto zmluvy obstaráva plnenia a služby pre vlastníkov bytov vlastnými zamestnancami alebo tretími osobami (dodávateľsky).

9. Správca je povinný umožniť vlastníkovi bytov v dome nahliadnuť do dokladov týkajúcich sa správy domu a čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv, na ich požiadanie v lehote najneskôr 14 dní od podania žiadosti.

10. Správca je povinný písomne upozorniť nájomcov a vlastníkov bytov v dome, ktorí sú v omeškaní s platbami na vznikajúci nedoplatok i s upozornením na výšku zmluvnej pokuty a úroku z omeškania najmenej jedenkrát polročne.

11. Správca nad rozsah týchto dohodnutých služieb zabezpečí ďalšie služby, na ktorých sa zmluvné strany dohodnú, a to za odplatu.

12. Správca zastupuje vlastníkov bytov pri vymáhaní škody, ktorá im vznikla činnosťou tretích osôb alebo činnosťou vlastníka bytu v dome, pred orgánmi štátnej správy, súdmi a v exekučnej činnosti.

13. Správca je povinný do 31.5. príslušného roka predložiť vlastníkovi bytov v dome správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok týkajúcu sa domu a ročný plán opráv, ktorý zohľadní najmä stav spoločných častí domu a spoločných zariadení a navrhne výšku tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv domu na nasledujúci kalendárny rok. Správu správca doručuje vlastníkovi doporučene na poslednú známu adresu vlastníka.

14. Správca je v zmysle § 8b ods. zákona č.182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov povinný vykonávať správu samostatne v mene a na účet vlastníkov bytov v dome a je oprávnený konať pri správe domu za vlastníkov bytov v dome pred súdom.

15. Správca je v zmysle § 8b ods.2 písm.i) zákona č.182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov povinný podať návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu v dome na uspokojenie pohľadávok podľa § 15 citovaného zákona, ak je schválený nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov v dome.

16. Správca je podľa § 8b ods.2 písm. j) zákona č.182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov povinný podať návrh na exekučné konanie pri vymáhaní pohľadávok od neplatičov.

Článok 91

Nedeliteľný fond, ktorým sa zlučuje Nedeliteľný fond a Štatutárny fond

1. Družstvo je povinné pri svojom vzniku zriadiť nedeliteľný fond najmenej vo výške 10% zapisovaného základného imania.
2. Tento fond družstvo dopĺňa najmenej o 10% ročného čistého zisku a to až do doby, než výška nedeliteľného fondu dosiahne sumu rovnajúcu sa polovici zapisovaného základného imania družstva. Stanovy môžu určiť, že sa vytvára vyšší nedeliteľný fond.
3. Nedeliteľný fond sa nesmie použiť za trvania družstva na rozdelenie medzi členov.
4. Nedeliteľný fond možno použiť v rozsahu, v ktorom sa podľa Obchodného zákonníka vytvára povinne iba na hospodárske účely určené stanovami družstva, na prekonanie nepriaznivého priebehu hospodárenia družstva, alebo na krytie strát družstva, ak osobitný zákon neustanovuje inak.
5. O použití nedeliteľného fondu podľa odseku 4 rozhoduje Zhromaždenie delegátov na základe predloženého investičného zámeru vedenia BD odsúhlaseného Predstavenstvom BD so zameraním na:
 - a/ financovanie, modernizácie, rekonštrukcie a generálne opravy nehnuteľného majetku vo vlastníctve BD
 - b/ nákup technických zariadení pre údržbu, ako aj dopravných prostriedkov slúžiacich na zaistenie činnosti údržby a administratívnych služieb
 - c/ financovanie mimoriadnych nákladov BD vynaložených na zlepšenie činností, smerujúcich organizácii činnosti pracovníkov BD, ako aj k zlepšeniu informovanosti členov BD
6. Pri havarijnom stave nehnuteľného majetku BD so sídlom v Trnave môže do výšky 20.000 € za rok, o čerpaní nedeliteľného fondu rozhodnúť Predstavenstvo BD. Následne pri najbližšom zasadnutí Zhromaždenia delegátov Predstavenstvo BD informuje o svojom rozhodnutí o použití Nedeliteľného fondu na odstránenie havarijného stavu.

Článok 92

Fond základných členských vkladov

1. Zaplatenie základného členského vkladu je podmienkou trvania členstva v družstve.
2. Prostriedky zo zaplatených členských vkladov sú uložené na fonde základných členských vkladov a sú súčasťou vyrovnacieho podielu.

Článok 93

Fond členských podielov

1. Fond členských podielov sa tvorí z peňažného, osobného alebo vecného plnenia.
2. Fond členských podielov sa eviduje podľa jednotlivých ekonomických jednotiek strediska bytového hospodárstva (bytových domov – objektov) a v rámci nich podľa jednotlivých členov.
3. Prostriedky uložené na fonde členských podielov sú súčasťou vyrovnacieho podielu za podmienok uvedených v čl. 15 odst.4 týchto stanov.

Článok 94

Fond prevádzky, údržby a opráv

Tento článok bol zrušený v celom rozsahu na zasadnutí ZD dňa 27.4.2017

Článok 95

Ďalšie zabezpečovacie fondy

Tento článok bol zrušený v celom rozsahu na zasadnutí ZD dňa 27.4.2017

Článok 96

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

Článok 97

Uznesenie Zhromaždenia delegátov o zlúčení, splynutí alebo rozdelení družstva musí obsahovať určenie právneho nástupcu a vymedzenie obchodného imania, ktoré na neho prechádza. Pri rozdelení družstva Zhromaždenie delegátov určí, ako sa imanie družstva a jeho členovia rozdelia. Pri tomto určení sa berie zreteľ na oprávnené záujmy jednotlivých členov. Na schválenie takéhoto uznesenia sa vyžaduje trojpätinová väčšina.

Článok 98

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

Článok 99

1. Súd môže na návrh orgánu štátnej správy, orgánu alebo člena družstva, alebo osoby, ktorá preukáže právny záujem rozhodnúť o zrušení družstva a jeho likvidácii ak:
 - a) počet členov družstva klesol pod päť členov,
 - b) súhrn členských vkladov klesol pod sumu zapisovaného základného imania,
 - c) uplynuli dva roky odo dňa, keď skončilo funkčné obdobie orgánov družstva a neboli zvolené nové orgány, alebo bola porušená povinnosť zvolať Zhromaždenie delegátov, alebo družstvo po dobu dlhšiu ako dva roky nevykonáva žiadnu činnosť,
 - d) družstvo porušilo povinnosť vytvárať nedeliteľný fond,
 - e) družstvo porušuje ustanovenia o predmete činnosti,
 - f) založením, splynutím alebo zlúčením družstva bol porušený zákon.
2. Súd môže pred rozhodnutím o zrušení družstva stanoviť lehotu na odstránenie dôvodu, pre ktorý bolo zrušenie navrhnuté.

Spoločné ustanovenia

Článok 100

Odvolyvanie člena proti rozhodnutiu predstavenstva, predsedu predstavenstva alebo riaditeľa

1. V prípadoch uvedených v stanovách sa môže člen proti rozhodnutiu predsedu, resp. riaditeľa odvolať na predstavenstvo v lehote 15 dní od obdržania rozhodnutia. Predstavenstvo rozhodne do 60 dní od jeho podania. Rozhodnutie predstavenstva musí byť doručené do vlastných rúk.
2. Proti rozhodnutiu predstavenstva sa člen môže odvolať na Zhromaždenie delegátov prostredníctvom predstavenstva. Odvolaniu môže vyhovieť predstavenstvo samo. Svoje rozhodnutie musí členovi oznámiť doručením do vlastných rúk. Ak predstavenstvo odvolaniu samo nevyhoví, musí ho predložiť na rozhodnutie najbližšiemu rokovaniu Zhromaždenia delegátov, ak bolo podané najneskôr 60 dní pred jeho konaním.

3. Zamietavé rozhodnutie musí obsahovať poučenie o práve člena na 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 rozhod

Článok 101

Vznik a zánik vnútrodružstevných útvarov

1. Vznik

Rozsah hospodárskej činnosti prevádzok družstva a ďalšie podnikateľské aktivity družstva v rámci predmetu činnosti družstva schvaľuje a upravuje svojimi uzneseniami predstavenstvo družstva na základe kritérií:

- a) ekonomicky zdôvodnenej potreby družstva,
- b) zákonom vyžadovaných činností.

2. Zánik vnútrodružstevných útvarov upravuje svojimi uzneseniami predstavenstvo družstva na základe kritérií:

- a) ekonomickej neefektívnosti po dobu 6 mesiacov,
- b) ak sa zruší zákon, na ktorého základe boli vytvorené.

Článok 102

1. Sťažnosti, oznámenia a podnety členov vybavujú podľa ich obsahu orgány družstva alebo ich správna zložka v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzných právnych predpisov.

2. O podnetoch členov k rozhodnutiam a činnosti orgánov družstva rozhodujú orgány družstva najneskôr v lehote 60 dní od ich podania. O ich vybavení informuje príslušný orgán družstva člena doporučeným listom.

Článok 103

Doručovanie

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

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

3. Povinnosť družstva doručiť členovi písomnosť doporučeným listom je splnená, akonáhle pošta písomnosť doručí alebo akonáhle ju družstvu vráti z poslednej známej adresy člena ako nedoručiteľnú. Táto povinnosť je splnená aj vtedy, akonáhle je písomnosť doručená funkcionárom alebo zamestnancom družstva akonáhle jej prevzatie člen písomne potvrdí.

4. Povinnosť doručiť písomnosť do vlastných rúk je splnená:

- a) pri doručovaní funkcionárom alebo pracovníkom družstva: akonáhle jej prevzatie člen podpisom potvrdí,
- b) pri doručovaní poštou: akonáhle pošta písomnosť do vlastných rúk doručí. Účinky nastanú aj vtedy, ak pošta písomnosť družstvu vráti s tým, že člen prijatie písomnosti odmietol. V tomto prípade je písomnosť doručená dňom, keď sa jej prijatie odoprelo. Ak nebol adresát písomnosti, ktorá sa mala doručiť do vlastných rúk zastihnutý, hoci sa v mieste doručenia zdržiava, doručiteľ ho vhodným spôsobom upovedomí, že písomnosť príde znovu doručiť v určitý deň a hodinu. Ak nový pokus o doručenie zostane bezvýsledný, doručovateľ uloží písomnosť na pošte a adresáta o tom vhodným spôsobom upovedomí. Ak si adresát nevyzdvihne poštovú zásielku, ktorú doručovateľ uložil na pošte do troch dní od uloženia, posledný deň tejto lehoty sa považuje za deň doručenia, aj keď sa adresát o uložení nedozvedel. Ak má člen, ktorý sa zdržuje v cudzine alebo tam má bydlisko, opatrovníka alebo zástupcu v tuzemsku, doručí sa písomnosť tomuto opatrovníkovi alebo zástupcovi.

Článok 104

Počítanie času

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

2. Koniec lehoty určenej podľa týždňov, mesiacov alebo rokov pripadá na deň, ktorý sa pomenovaním alebo číslom zhoduje s dňom, na ktorý pripadá udalosť, od ktorej lehota začína plynúť. Ak nie je taký deň v mesiaci, pripadá posledný deň lehoty na posledný deň v mesiaci.

3. Ak bola lehota predĺžená v pochybnostiach sa má za to, že nová lehota začína plynúť dňom, ktorý nasleduje po uplynutí lehoty pôvodnej.

4. Ak pripadne posledný deň lehoty na sobotu, nedeľu alebo sviatok je posledným dňom lehoty nasledujúci pracovný deň.

5. Lehota na podanie je zachovaná, keď písomnosť bola posledný deň lehoty doručená adresátovi alebo keď tento deň bola podaná na pošte.

6. Predstavenstvo môže zo závažných dôvodov odpustiť zmeškanie lehoty, ak o to člen požiada do 15 dní odo dňa, kedy pominula príčina zmeškania a ak člen vykonal v tej istej lehote zmeškaný úkon. Zmeškanie lehoty nie je možné odpustiť, ak odo dňa, kedy mal byť úkon vykonaný uplynul 1 rok. Proti rozhodnutiu o zamietnutí návrhu na odpustenie zmeškanej lehoty sa nemožno odvolať.

Článok 105

O sťažnostiach, žiadostiach a odvolaniach členov, o ktorých družstvo s konečnou platnosťou nerozhodlo pred platnosťou týchto stanov, bude rozhodnuté podľa stanov platných v čase ich podania.

Článok 106

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

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

Článok 107

Prechodné a záverečné ustanovenia

1. Čl. 69 odst.3 nadobúda účinnosť od 1.4.2016.
2. Čl. 73 odst.1 nadobúda účinnosť od 1.4.2016.
3. Čl. 56 – úprava – nadobúda účinnosť od 1.5.2015
4. Čl. 58 – úprava – nadobúda účinnosť od 1.5.2015
5. Čl. 66 – úprava – nadobúda účinnosť od 1.5.2015.

Doteraz platné stanovy sa zrušujú dňom nadobudnutia účinnosti týchto stanov.

Stanovy nadobúdajú účinnosť dňom 25.4.2012.

Tieto stanovy boli schválené Zhromaždením delegátov, konaného dňa 25.apríla 2012.

Úprava čl. 56, čl. 58, čl. 66 schválená Zhromaždením delegátov dňa 30.apríla 2015

Úprava čl.6, čl.24, čl.91, čl.93 a zrušenie čl. 94 Fond prevádzky, údržby a opráv a čl. 95 Ďalšie zabezpečovacie fondy v celom rozsahu schválené Zhromaždením delegátov dňa 27.4.2017.

