

Stanovy Bytového družstva Bratislava III

Úplné znenie ku dňu 21.9.2016

I. Časť

Základné ustanovenia

Článok 1

Názov a sídlo družstva

Obchodné meno: **Bytové družstvo Bratislava III**
Sídlo: Kominárska 6, 831 04 Bratislava
IČO: 00 169 633

Článok 2

1. Bytové družstvo (ďalej len „družstvo“) je spoločenstvo neuzavretého počtu osôb, ktoré je založené s cieľom uspokojovať bytové potreby svojich členov a vykonávať správu, prevádzku a údržbu bytového fondu. V súvislosti s plnením svojho cieľa družstvo vykonáva podnikateľskú činnosť v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi Slovenskej republiky.
2. Družstvo je právnickou osobou. V právnych vzťahoch vystupuje vo svojom mene a za porušenie svojich záväzkov zodpovedá celým svojím majetkom.
3. Bytové družstvo je registrované v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, odd.: Dr. vložka číslo 48/B.
4. Výška základného imania družstva, ktorá sa zapisuje do obchodného registra je 2.656,00 €.

Článok 3

Predmet činnosti

Predmetom činnosti družstva je:

- obstarávanie služieb spojených so správou bytového a nebytového fondu,
- sprostredkovateľská činnosť v rozsahu voľnej živnosti,
- správa bytového fondu,
- výroba a predaj tepla,
- sprostredkovanie nákupu a predaja tovarov,
- nákup a predaj tovarov (tovar, na ktorý sa vyžaduje osobitné povolenie, možno nakupovať a predávať len s osobitným povolením),
- inžinierska činnosť v stavebníctve,
- sprostredkovanie výkonu služieb,
- údržba bytového fondu, polyfunkčných domov a garáží v rozsahu voľných živností.

II. Časť

Členstvo v družstve

Článok 4

1. Členom družstva (ďalej len člen v príslušnom gramatickom tvare) môže byť fyzická osoba s trvalým pobytom na území Slovenskej republiky (ďalej len SR) a právnická osoba so sídlom na území SR.
2. Za maloletého člena koná a robí právne úkony jeho zákonný zástupca alebo súdom ustanovený zástupca.

Článok 5

Vznik členstva

1. Za člena družstva môže byť prijatá fyzická osoba s trvalým pobytom na území SR. Neplnoletá fyzická osoba sa môže stať členom len z dôvodov dedenia a v prípade prevodu členských práv a povinností po predchádzajúcom súhlase súdu s úkonom v prospech maloletého.
2. O prijatí za člena rozhoduje Predstavenstvo družstva (ďalej len „predstavenstvo“) na základe písomnej členskej prihlášky. Predstavenstvo je povinné rozhodnúť o prijatí za člena družstva do 30 dní odo dňa doručenia prihlášky.
3. Členstvo žiadateľa vzniká na základe rozhodnutia predstavenstva o prijatí za člena, pričom podmienkou vzniku členstva je zaplatenie základného členského vkladu. Členstvo nevznikne pred zaplatením základného členského vkladu. Člen je povinný uhradiť družstvu aj stanovami určené zápisné.
4. Základný členský vklad fyzickej osoby je 16,60 €.
5. Základný členský vklad právnickej osoby je 165,97 €.
6. Zápisné fyzických osôb je 16,60 € a právnických osôb je 165,97 €.
7. Ak sa vlastník bytu, garáže, ktorý nadobudol vlastníctvo bytu, garáže prevodom z vlastníctva družstva, rozhodne zachovať svoje členstvo v družstve, je povinný zaplatiť základný členský vklad 16,60 € najneskôr pri podpise zmluvy o prevode vlastníctva bytu, garáže.
8. Členom družstva, ktorým nebol pridelený družstevný byt sa zo zaplateného členského vkladu nad rozsah základného členského vkladu započíta 16,60 € do základného členského vkladu a zvyšok ako ich ďalší členský vklad.
9. Družstvo vráti zápisné a základný členský vklad žiadateľovi, ktorého neprijalo za člena do 30 dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia o neprijatí za člena. Proti rozhodnutiu predstavenstva o neprijatí za člena je osoba dotknutá takýmto rozhodnutím oprávnená podať odvolanie (čl. 85 stanov).

Článok 6

Prevod a prechod členstva

1. Prevod členských práv a povinností spojených s členstvom v družstve na tretiu osobu, na základe dohody o prevode členských práv a povinností nepodlieha súhlasu predstavenstva. Členské práva a povinnosti prechádzajú na nadobúdateľa vo vzťahu k družstvu predložením dohody o prevode členských práv družstvu alebo najneskoršie dňom uvedeným v tejto dohode. Tie isté účinky ako predloženie dohody o prevode členstva má aj písomné oznámenie doterajšieho člena o prevode členstva s písomným súhlasom nadobúdateľa členstva.¹ Vzájomné nároky si účastníci prevodu usporiadajú medzi sebou.
2. Smrťou člena prechádza jeho členstvo v družstve na toho dediča, ktorému v dedičskom konaní prípadne členský podiel, ak zákon alebo tieto stanovy neurčujú inak.
3. Členstvo právnickej osoby v družstve zaniká jej vstupom do likvidácie alebo vyhlásením konkurzu, prípadne jej zánikom. Ak má právnická osoba nástupcu, vstupuje nástupca do všetkých jej doterajších členských práv a povinností.
4. Ak bol konkurz na majetok člena, ktorého účasť v družstve zanikla podľa bodu 3. tohto článku stanov, právoplatným rozhodnutím súdu zrušený z iných dôvodov ako po splnení rozvrhového uznesenia alebo pre nedostatok majetku, účasť člena v družstve sa obnovuje. Ak družstvo už vyplatilo vyrovnávací podiel, má nárok na jeho vrátenie. To platí primerane aj vtedy, ak bola právoplatným rozhodnutím súdu zastavená exekúcia podľa osobitného zákona.

Článok 7

Spoločné členstvo manželov

1. Ak vznikne len jednému z manželov za trvania manželstva právo na uzavretie zmluvy o nájme družstevného bytu, vznikne so spoločným nájmom bytu manželmi aj spoločné členstvo

¹ § 230 zák. č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník

manželov v družstve. Z tohto členstva sú obaja manželia oprávnení a povinní spoločne a nerozdielne. Manželia majú pri spoločnom členstve pri hlasovaní jeden hlas.

2. Ustanovenia odseku 1 neplatia, ak manželia spolu trvale nežijú.

Článok 8

Splynutie členstva

1. Ak člen získa v tom istom družstve ďalšie členstvo z dôvodu dedenia, prevodu členských práv a povinností, zlúčenia družstiev a prevodu časti majetku, vyzve družstvo člena, aby vykonal dispozíciu s ďalším členstvom. Ak člen nevykoná dispozíciu do troch mesiacov od výzvy družstva, splynie takto získané členstvo s členstvom pôvodným v členstvo jediné s dĺžkou členstva staršieho z nich. Základný členský vklad ďalšieho členstva sa členovi započíta ako ďalšia majetková účasť odo dňa splynutia členstiev.
2. Pri splynutí členstva podľa ods. 1 zostávajú členovi ostatné členské práva a povinnosti zachované.

Článok 9

Premena členstva

1. Individuálne členstvo jedného z manželov, spoločných nájomcov družstevného bytu sa výmenou družstevného bytu mení na spoločné členstvo manželov.
2. Spoločné členstvo manželov sa mení na individuálne členstvo jedného z nich alebo na individuálne členstvo každého z nich v prípade:
 - a) smrti jedného z nich za trvania manželstva,
 - b) dohodou rozvedených manželov,
 - c) rozhodnutím súdu o tom, kto z rozvedených manželov bude ako člen družstva ďalej nájomcom družstevného bytu,a to v súlade s čl. 20 a 36 týchto stanov.

Článok 10

Členské práva

Člen družstva má právo :

- a) zúčastňovať sa osobne alebo prostredníctvom svojho zástupcu na rokovaní a rozhodovaní členskej schôdze samosprávy a prostredníctvom zvolených delegátov alebo ich náhradníkov na rokovaní a rozhodovaní zhromaždenia delegátov,
- b) byť volený do orgánov družstva, ak má spôsobilosť na právne úkony v plnom rozsahu,
- c) zúčastňovať sa na družstevnej činnosti a požívať výhody, ktoré družstvo poskytuje svojim členom,
- d) predkladať návrhy na zlepšenie činnosti družstva, obracať sa s podnetmi, pripomienkami alebo sťažnosťami týkajúcimi sa činnosti družstva na orgány družstva a byť o ich vybavení informovaný,
- e) na pridelenie konkrétne určeného bytu alebo garáže, ak na výzvu družstva zaplatí členský vklad nad rozsah základného členského vkladu vo výške určenej predstavenstvom,
- f) ako nájomca družstevného bytu, garáže na ročné vyúčtovanie skutočných nákladov a zaplatených záloh na úhradu za užívanie a za plnenie poskytovaného s užívaním bytu, garáže najneskôr do 31.5. nasledujúceho roka,
- g) na podiel na zisku určenom na rozdelenie rozhodnutím zhromaždenia delegátov, pričom podiel člena na zisku určenom na rozdelenie medzi členov sa určí pomerom výšky splateného vkladu k splateným vkladom všetkých členov. U členov, ktorých členstvo v rozhodnom roku trvalo len časť roka, sa tento podiel pomerne kráti.
- h) na vyrovnávací podiel (§233 Obchodného zákonníka) pri zániku členstva počas trvania družstva.

Článok 11

Povinnosti člena družstva

1. Člen družstva je povinný :

- a) dodržiavať stanovy a plniť uznesenia orgánov družstva,
 - b) ako nájomca družstevného bytu, garáže platiť preddavky na úhrady za plnenia poskytované v súvislosti s užívaním bytu mesačne vopred v súlade s nájomnou zmluvou, resp. vystaveným zálohovým predpisom,
 - c) hradiť preddavky na ostatné činnosti družstva podľa čl.32 schválené zhromaždením delegátov,
 - d) chrániť družstevný majetok, dodržiavať dobré mravy v dome, predpisy o požiarnej ochrane a riadne užívať a udržiavať spoločné časti, spoločné zariadenia a príslušenstvo domu,
 - e) ako nájomca družstevného bytu, garáže riadne užívať a udržiavať byt, garáž, hradiť všetky náklady na opravy v byte, garáži súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou bytu, garáže ako aj uhradiť náklady za škody na majetku družstva, ktoré vznikli oneskoreným nahlásením opráv,
 - f) do 30 dní oznámiť družstvu všetky zmeny podstatné pre vedenie členskej a bytovej evidencie,
 - g) ako nájomca družstevného bytu, garáže umožniť povereným zástupcom družstva po predchádzajúcom oznámení zistenie technického stavu bytu, garáže, umožniť odpočty spotreby tepla, vody, teplej úžitkovej vody a plynu.
2. Člen družstva – vlastník bytu v dome, ktorý je v správe družstva môže vykonať v byte opravy, údržbu a úpravy, ktorými nezasiahne do spoločných častí alebo spoločných zariadení domu a neovplyvní tým statické prvky a vonkajší vzhľad domu až po oznámení družstvu a súčasne je povinný konať v súlade s príslušnými ustanoveniami stavebného zákona. Opravy alebo úpravy robí na vlastné náklady.
 3. Nájomca družstevného bytu môže vykonať v byte opravy, údržbu a úpravy, ktorými nezasiahne do spoločných častí alebo spoločných zariadení domu a neovplyvní tým statické prvky a vonkajší vzhľad domu, nesmie pritom zmeniť dispozičné riešenie bytu ani vykonať žiadny zásah do deliacich konštrukcií v byte ani v prípade, že tým neovplyvní statické prvky. Všetky zamýšľané zásahy sú podmienené predchádzajúcim súhlasom družstva. Opravy alebo úpravy robí na vlastné náklady.

Článok 12

Majetková účasť člena v družstve a členský podiel

1. Majetkovú účasť člena v družstve zakladá jeho členský vklad a mieru účasti člena na družstve predstavuje členský podiel.
2. Členský vklad tvorí základný členský vklad, členský vklad nad rozsah základného členského vkladu alebo členovia družstva sa môžu zaviazat' aj k ďalšej majetkovej účasti na podnikaní družstva, ak to stanovy pripúšťajú a určujú podmienky.
3. Družstvo nesmie vrátiť svojim členom členské vklady ani vyplácať úroky z členských vkladov, ak zákon neustanovuje inak.
4. Každý člen môže mať v družstve len jeden členský podiel. Členský podiel sa neodpisuje.

Článok 13

Členský vklad nad rozsah základného členského vkladu

1. Zálohovú výšku členského vkladu nad rozsah základného členského vkladu určuje predstavenstvo pred začiatkom výstavby tak, aby jeho výška kryla rozpočtom stanovené náklady pripadajúce na členovi pridelenú časť nehnuteľnosti. Na krytie tohto členského vkladu môže člen použiť aj prostriedky z iných zdrojov.
2. Člen je povinný zaplatiť zálohovú výšku členského vkladu nad rozsah základného členského vkladu pred začatím výstavby a v lehote určenej predstavenstvom.
3. Ak je nevyhnutné zvýšiť zálohu zaplatenú podľa bodu 2. tohto článku stanov na pokrytie nákladov stavby, je člen povinný doplatok uhradiť vo výške a v lehote určenej predstavenstvom.

4. Po finančnom uzavretí stavby rozdelí družstvo náklady a zdroje financovania objektu a jednotlivé podiely členov a predstavenstvo rozhodne o konečnej výške členského vkladu nad rozsah základného členského vkladu.
5. S rozdelením nákladov a zdrojov financovania na jednotlivé členom pridelené časti nehnuteľnosti a s rozhodnutím o výške členských podielov oboznámi družstvo člena najneskôr do šiestich mesiacov od finančného uzavretia stavby. Rozhodnutie o výške členského podielu musí byť členovi doručené do vlastných rúk. Proti tomuto rozhodnutiu sa môže člen písomne odvolať. Odvolanie nemá odkladný účinok. Nedoplatok je člen povinný zaplatiť do tridsiatich dní od doručenia rozhodnutia. V tej istej lehote je družstvo povinné vrátiť členovi prípadný preplatok.

Článok 14

Spôsobu zániku členstva

1. Členstvo v družstve zaniká :
 - a) písomnou dohodou,
 - b) vystúpením,
 - c) smrťou člena, pokiaľ jeho členstvo neprejde na dediča,
 - d) vylúčením,
 - e) zánikom družstva,
 - f) zánikom právnickej osoby, ktorá je členom družstva.
2. Pri zániku členstva za trvania družstva má doterajší člen nárok na vyrovnávací podiel. Výška vyrovnávacieho podielu sa rovná hodnote zaplateného členského vkladu člena družstva.
3. Pri zániku členstva vlastníka bytu, garáže vzniká doterajšiemu členovi nárok na vyrovnávací podiel, len ak po prevode bytu, garáže do jeho vlastníctva zaplatil družstvu základný členský vklad.
4. Výplata vyrovnávacieho podielu je u člena družstva, ktorý je nájomcom družstevného bytu, garáže viazaná na uvoľnenie družstevného bytu, garáže a jeho vrátenie družstvu.
5. Pri výplate vyrovnávacieho podielu družstvo započíta svoje splatné pohľadávky voči bývalému členovi.
6. Zánikom členstva v družstve v dôsledku prevodu členských práv a povinností alebo schválením výmeny bytu nevzniká doterajšiemu členovi voči družstvu nárok na vyrovnávací podiel. Vzájomné nároky si účastníci prevodu alebo výmeny bytu vyrovnávajú navzájom medzi sebou.
7. Pri zániku členstva v družstve pri prevode družstevného bytu do vlastníctva nájomcu nevzniká nárok na majetkové vyrovnanie z titulu zániku členstva.

Článok 15

Zánik členstva dohodou

1. Ak sa družstvo a člen dohodnú na zániku členstva, zaniká členstvo dohodnutým dňom. Ak dohoda neobsahuje termín zániku členstva, členstvo zaniká k poslednému dňu mesiaca, v ktorom bola dohoda uzavretá.
2. Dohodou o zániku členstva uzatvárajú družstvo a člen písomne. Jedno vyhotovenie dohody o zániku členstva vydá družstvo členovi.

Článok 16

Zánik členstva vystúpením

1. Člen môže z družstva vystúpiť. Členstvo zaniká uplynutím 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 má k tomuto prevodu dôjsť, ak to oznámi predstavenstvu do jedného týždňa po uznesení zhromaždenia delegátov. Členovi, ktorý

z družstva vystúpil, je právny nástupca družstva povinný uhradiť vyrovnávací podiel 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 17

Zánik členstva smrťou člena

1. Smrťou člena zaniká jeho členstvo v družstve.
2. Ak člen zomrie a nejde o spoločné členstvo manželov, prechádza dňom jeho smrti členstvo v družstve na toho dediča, ktorému pripadol členský podiel.

Článok 18

Zánik členstva vylúčením

1. Predstavenstvo môže rozhodnúť o vylúčení člena, ak :
 - a) opätovne a napriek výstrahe porušuje svoje členské povinnosti určené zákonom alebo stanovami,
 - b) bol právoplatne odsúdený pre úmyselný trestný čin, ktorý spáchal proti družstvu, jeho majetku alebo členom,
 - c) vykonáva činnosť, proti oprávneným záujmom družstva, jeho orgánom a členom týchto orgánov,
 - d) nezaplatením základného členského vkladu podľa čl. 5 ods.7.
2. V rozhodovaní o vylúčení člena z družstva musí byť uvedený dôvod podľa ods.1, ktorý sa nemôže dodatočne meniť. Členstvo zaniká márnym uplynutím 15 - dňovej lehoty na odvolanie.
3. Ak člen nesúhlasí s rozhodnutím predstavenstva o vylúčení, môže do 15 dní od doručenia písomného rozhodnutia podať odvolanie na predstavenstvo družstva. Ak predstavenstvo družstva svoje rozhodnutie nezmení, postúpi odvolanie člena družstva na rozhodnutie zhromaždeniu delegátov.
4. Podanie odvolania nemá odkladný účinok.

Článok 19

Zánik členstva likvidáciou družstva

Pri likvidácii družstva členstvo zaniká po zrušení družstva a ukončení jeho likvidácie dňom výmazu družstva z obchodného registra.

Článok 20

Zánik spoločného členstva manželov

1. Spoločné členstvo manželov v družstve zaniká :
 - a) smrťou jedného z manželov,
 - b) dohodou rozvedených manželov,
 - c) rozhodnutím súdu o zrušení práva spoločného užívania bytu (nebytového priestoru) rozvedených manželov.
2. Ak zomrie jeden z manželov, ktorí boli spoločnými nájomcami bytu, stane sa jediným nájomcom bytu pozostalý manžel a ak sa právo na družstevný byt nadobudlo za trvania manželstva, zostáva členom družstva pozostalý manžel a jemu patrí členský podiel. Ak zomrel manžel, ktorý nadobudol právo na družstevný byt pred uzavretím manželstva, prechádza jeho smrťou členstvo v družstve a nájom družstevného bytu na toho dediča, ktorému pripadol členský podiel.

Článok 21

Členská evidencia

1. Družstvo vedie zoznam všetkých svojich členov na členských kartách základných členských vkladov (ďalej len „ZČV“) a kartách členských podielov (ďalej len „ČP“) ako

aj v databáze. Do zoznamu sa zapisuje okrem mena, bydliska, u právnickej osoby obchodného názvu, IČO a sídla aj :

- výška splateného základného členského vkladu,
 - dátum vzniku členstva,
 - meno osoby, s ktorou má člen spoločné členstvo,
 - ďalšia majetková účasť člena,
 - dátum vzniku záväzku ďalšej majetkovej účasti člena.
2. Členská evidencia právnických osôb sa vedie osobitne. Všetky zmeny evidovaných skutočností sa v evidencii vyznačia do 1 mesiaca po rozhodnutí predstavenstva, resp. oznámení zmeny členom. Člen družstva má právo do zoznamu nahliadnuť a žiadať o vydanie potvrdenia o svojom členstve a obsahu zápisu v zozname.
 3. Nebývajúcí členovia sú vedení na kartách ZČV, v členských spisoch nebývajúcich členov a v mennom zozname, ktorý je aktualizovaný v závislosti s ukončovaním členstva.
 4. Predstavenstvo umožní tomu, kto osvedčí právny záujem, aby do zoznamu nahliadol.

III. Časť

Pridelovanie bytov a nebytových priestorov

Článok 22

Zásady pridelovania

1. Družstvo prideluje byty, garáže svojim členom rozhodnutím predstavenstva družstva.
2. Družstvo písomne vyzve člena na zaplatenie členského vkladu nad rozsah základného členského vkladu, ktorý sa rovná trhovej cene bytu pri uvoľnenom byte. Lehota na zaplatenie je 15 dní odo dňa doručenia výzvy.
3. Ak člen nezaplatí členský vklad podľa bodu 2 tohto článku stanov v stanovenej lehote alebo písomne odmietne pridelenie bytu, garáže, družstvo mu byt, garáž nepridelí.
4. Ak družstvu hrozí majetková ujma v súvislosti s realizáciou výstavby alebo pozastavenia výstavby objektov, môže predstavenstvo v odôvodnených prípadoch po splnení podmienok určených predchádzajúcimi odsekmi 1,2,3 vyzvať ďalšieho člena na zaplatenie členského vkladu nad rozsah základného členského vkladu bez ohľadu na dĺžku trvania jeho členstva, ktorý je schopný uhradiť určený členský vklad.
5. Predstavenstvo môže nájomcovi bytu, ktorému bol vypovedaný nájom bytu a je povinný byt vypratať až po pridelení náhradného bytu, prideliť byt v súlade s § 712 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.

Článok 23

Dĺžka členstva

1. Dĺžka členstva sa počíta od jeho vzniku. To platí aj u vlastníka bytu, garáže, ktorý pri prevode vlastníctva bytu, garáže z vlastníctva družstva do jeho vlastníctva prejavil záujem o zachovanie členstva a splnil podmienky čl. 5 ods. 7 týchto stanov.
2. Dĺžka členstva člena, ktorému splynuli členstvá, sa započítava dĺžku toho členstva, v rámci ktorého doteraz nebola uspokojená bytová potreba člena.
3. Dĺžka členstva je rozhodujúca pri rozhodovaní o pridelovaní družstevného bytu, garáže.

Článok 24

Zrušenie rozhodnutia o pridelení bytu, garáže

1. Predstavenstvo môže zrušiť právoplatné rozhodnutie o pridelení bytu, garáže v prípadoch, keď:
 - a) člen na výzvu družstva neuhradil v určenej výške a lehote členský vklad alebo jeho zvýšenie podľa čl.13,
 - b) člen odmietol uzavrieť bez vážnych dôvodov zmluvu o nájme družstevného bytu, garáže.

2. Rozhodnutie o zrušení právoplatného rozhodnutia o pridelení bytu, garáže musí byť členovi doručené do vlastných rúk. Proti rozhodnutiu podľa ods.1 sa môže člen odvolať.
3. V prípade zrušenia rozhodnutia podľa ods.1 vzniká členovi nárok na vrátenie zálohového členského podielu. Tento nárok vzniká uplynutím dvoch mesiacov po nadobudnutí právoplatnosti rozhodnutia, ktorým bolo zrušené rozhodnutie o pridelení družstevného bytu, garáže.

IV. Časť

Nájom družstevného bytu, garáže

Článok 25

Vznik nájmu družstevného bytu a garáže

1. Nájom družstevného bytu, garáže vzniká nájomnou zmluvou, ktorou družstvo (prenajímateľ) prenechá svojmu členovi (nájomcovi) do užívania družstevný byt, garáž.
2. Členovi vznikne právo na uzavretie nájomnej zmluvy:
 - a) na základe rozhodnutia predstavenstva o pridelení družstevného bytu, garáže a po zaplatení členského vkladu podľa čl. 22 stanov,
 - b) prevodom členských práv a povinností podľa čl.6,
 - c) na základe dohody o výmene bytu, garáže.
3. Nájomná zmluva musí obsahovať označenie predmetu, dobu a rozsah užívania, výšku záloh na úhradu plnení spojených s užívaním bytu, garáže. Nájomná zmluva musí byť uzavretá písomne vo dvoch vyhotoveniach, z toho jedno obdrží nájomca.

Práva a povinnosti z nájmu

Článok 26

1. S členom – nájomcom alebo manželmi – spoločnými nájomcami družstevného bytu, môžu na základe ich práva v byte bývať aj osoby, ktoré žijú s nájomcami v spoločnej domácnosti. Počet týchto osôb a jeho zmenu je nájomca povinný bez zbytočného odkladu, najneskôr však do 30 dní oznámiť družstvu.
2. Nájomca bytu a osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti majú tiež právo riadne užívať spoločné časti, spoločné zariadenia a príslušenstvo domu.
3. Nájomcovia a tí ktorí s nimi bývajú, sú povinní pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce všetkým nájomcom výkon ich práv.

Článok 27

1. Družstvo je povinné zabezpečiť členovi nájomcovi bytu a garáže plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užívaním bytu alebo garáže, spoločných častí a spoločných zariadení domu.
2. Úhradu všetkých opráv v byte a garáži súvisiace s ich užívaním a náklady s tým spojené si hradí nájomca.

Článok 28

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

Článok 29

Nájomca bytu, garáže je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť družstvu potrebu tých opráv v byte, garáži, ktoré je zaviazané vykonať družstvo a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škody, ktoré vzniknú nesplnením tejto povinnosti.

Článok 30

Nájomca, resp. vlastník bytu, garáže je povinný odstrániť nedostatky a poškodenia, ktoré spôsobil v dome sám alebo tí, ktorí s ním bývajú. Ak sa tak nestane, má družstvo právo po predchádzajúcom upozornení nedostatky a poškodenia odstrániť a požadovať od neho náhradu.

Článok 31

Družstvo je oprávnené vykonať stavebné úpravy bytu, garáže a iné podstatné zmeny v byte alebo garáži len so súhlasom člena – nájomcu družstevného bytu, garáže. Ak vykonáva družstvo takéto úpravy na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, je povinný ich vykonanie umožniť nájomca bytu aj vlastník bytu, inak zodpovedá za škody, ktoré vzniknú nesplnením tejto povinnosti.

Úhrada za užívanie a plnenie spojené s užívaním bytu, garáže

Článok 32

1. Nájomca, bytu, garáže a nebytového priestoru je povinný platiť úhradu vo výške preukázaných nákladov vynaložených družstvom na ich prevádzku, a plnenia spojené s ich užívaním. Nájomca, bytu, garáže a nebytového priestoru je povinný platiť mesačne príspevok na správu v zmysle čl. 11 ods.1 písm. c) a čl. 55 ods. 2.
2. Súčasťou úhrady je tiež čiastka určená na fond prevádzky, údržby a opráv (ďalej len FPÚaO). V domoch s nájomnými družstevnými bytmi jej výšku určí predstavenstvo po prerokovaní s výborom členskej samosprávy v súlade s platnými predpismi družstva.
3. Suma zodpovedajúca úmoru a úroku z úveru poskytovaného družstvu bankou na výstavbu bytu je súčasťou úhrady.
4. Preddavok na úhradu sa platí mesačne vopred. Rozdiel medzi preddavkom a vynaloženými nákladmi za plnenia spojené s užívaním za kalendárny rok vyúčtuje družstvo svojim členom najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka.
5. Vyúčtovaním zistený preplatok podľa ods. 4 uhradí družstvo členovi najneskôr do 15 dní po vyúčtovaní alebo si preplatok nájomník odpočíta z ďalšieho preddavku. V tej istej lehote je člen povinný uhradiť družstvu vyúčtovaním zistený nedoplatok. Úhradou nedoplatku nezaniká právo reklamácie vyúčtovania. Vo vyúčtovaní sa neprihliada na zostatok FPÚaO.
6. Ak člen – nájomca bytu, garáže a nebytového priestoru nezaplatí zálohu na úhradu do piatich dní po jej splatnosti, je povinný zaplatiť družstvu poplatok z omeškania vo výške 0,5 promile z dlžnej sumy za každý deň omeškania, najmenej však 0,83 € za každý i začatý mesiac omeškania.
7. Za každú opomienku je nájomca povinný zaplatiť 6,00 €.

Článok 33

1. Člen - nájomca bytu má právo na primeranú zľavu z úhrady, ak družstvo napriek upozorneniu neodstráni v byte nedostatok, ktorý podstatne alebo dlhší čas zhoršuje jeho užívanie.
2. Rovnaké právo má člen – nájomca i vlastník bytu, ak družstvo napriek upozorneniu neodstráni nedostatky v dome, ktoré po dlhší čas zhoršujú jeho užívanie alebo ak sa stavebnými úpravami v dome podstatne alebo po dlhší čas zhoršia podmienky užívania bytu alebo domu.
3. Člen nájomca i vlastník bytu, má právo na primeranú zľavu z úhrady za plnenie poskytované s užívaním bytu, pokiaľ ich družstvo riadne a včas neposkytuje.
4. Právo na zľavu treba uplatniť u družstva bez zbytočného odkladu. Právo zanikne, ak sa neuplatní do šiestich mesiacov od odstránenia nedostatkov.

Spoločný nájom družstevného bytu manželmi

Článok 34

1. Ak sa stal niektorý z manželov nájomcom družstevného bytu pred uzavretím manželstva, vznikne obom manželom spoločný nájom družstevného bytu uzavretím manželstva. To isté platí, ak vzniklo pred uzavretím manželstva niektorému z manželov právo na uzavretie zmluvy o nájme družstevného bytu.
2. 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 35

1. Právo spoločného nájmu družstevného bytu zanikne :
 - a) rozvodom manželstva v prípade, že nevzniklo spoločné členstvo manželov v družstve,
 - b) dohodou manželov – spoločných členov družstva, prípadne rozhodnutím súdu o zrušení spoločného nájmu družstevného bytu,
 - c) smrťou jedného z manželov,
 - d) zánikom nájmu družstevného bytu.
2. Ak sa rozvedení manželia nedohodnú o nájme bytu, súd na návrh jedného z nich rozhodne, že sa zrušuje právo spoločného nájmu bytu a súčasne určí, ktorý z manželov bude byť ďalej užívať ako nájomca.
3. Ak nadobudol právo na uzavretie zmluvy o nájme bytu jeden z rozvedených manželov pred uzavretím manželstva, zanikne právo spoločného nájmu bytu rozvodom, právo užívať byt zostane tomu z manželov, ktorý nadobudol právo na nájom bytu pred uzavretím manželstva.
4. V prípadoch osobitných okolností môže súd na návrh spoločného nájomcu právo spoločného nájmu zrušiť aj z iných dôvodov, ktoré bránia spoločnému užívaniu bytu spoločnými nájomcami. Súčasne určí, ktorý zo spoločných nájomcov alebo ktorí z nich budú byť ďalej užívať.

Článok 36

1. Ak nevzniklo spoločné členstvo manželov v družstve, právo užívať družstevný byt po rozvode manželstva má ten z manželov, ktorý je členom družstva.
2. Ak vzniklo manželom spoločné členstvo v družstve, zostáva členom družstva s právom užívať byt ten z manželov, ktorý bol určený dohodou. V prípade, že k dohode nedôjde, rozhodne na návrh jedného z nich súd.
3. Ak zomrie manžel a manželka neboli spoločnými členmi družstva, prechádza členstvo v družstve a nájom družstevného bytu na dediča, ktorému pripadol členský podiel. Ak zomrie manžel a manželka boli spoločnými členmi družstva, zostáva členom družstva a jediným nájomcom družstevného bytu pozostalý manžel.

Článok 37

Podnájom bytu, garáže (jeho časti)

1. Družstevný byt alebo jeho časť, garáž môže nájomca prenechať inému do podnájmu na dobu určitú len s písomným súhlasom predstavenstva družstva. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za porušenie povinností podľa § 711 ods. 1 písm. d/ Občianskeho zákonníka.
2. Ak člen – nájomca družstevného bytu, garáž nemôže zo závažných dôvodov po dlhšiu dobu byt užívať a ak družstvo nesúhlasí bez závažných dôvodov s tým, aby prenajatý byt alebo jeho časť, garáž nájomca prenechal inému do podnájmu, môže súd na návrh nájomcu rozhodnutím nahradiť prejav vôle družstva.
3. Po skončení podnájmu podnájomník nemá právo na náhradný podnájom.

Článok 38

Výmena bytu

1. Člen – nájomca družstevného bytu, garáže môže uzavrieť dohodu o výmene bytu, garáže. Dohoda musí mať písomnú formu a musí obsahovať dohodu účastníkov výmeny o vzájomnom prevode členských práv a povinností.
2. Ak člen – nájomca vymieňa družstevný byt, garáž s občanom, ktorý nie je členom družstva, dohoda nadobúda platnosť, až keď sa tento občan stane členom družstva.

Článok 39

Zánik nájmu družstevného bytu, garáže

1. Nájom družstevného bytu, garáže zaniká :
 - a) zánikom členstva nájomcu podľa čl.14,
 - b) písomnou dohodou medzi družstvom a nájomcom dňom určeným v dohode,
 - c) písomnou výpoveďou nájmu.
2. Vo výpovedi musí byť uvedená výpovedná lehota, ktorá je tri mesiace, ak nebolo dohodnuté inak. Výpovedná lehota sa počíta od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

Článok 40

Bytové náhrady

1. Bytovými náhradami sú náhradný byt, náhradné ubytovanie a prístrešie.
2. Zabezpečenie bytovej náhrady členom družstva sa riadi Občianskym zákonníkom.

Článok 41

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 určené na výkon povolania jedného z manželov, právo spoločného nájmu nevzniká.
2. Nájom a podnájom nebytových priestorov postavených bez finančnej účasti členov upravuje osobitný predpis.

Článok 42

Zabezpečenie riadneho využitia bytov

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

Článok 43

Zlúčenie a rozdelenie bytov

1. Družstevný byt zlúčiť so susedným družstevným bytom alebo rozdeliť družstevný byt na dva byty možno len so súhlasom predstavenstva družstva.
2. Súhlas predstavenstva podľa odst.1 nenahrádza rozhodnutie stavebného úradu, ktoré je potrebné podľa osobitných predpisov.
3. V súvislosti so zlúčením alebo rozdelením bytu predstavenstvo družstva prerozdeli náklady a zdroje financovania zlúčených alebo rozdelených bytov a určí výšku členských podielov a zostatok nesplateného investičného úveru pripadajúceho na dotknuté byty.

Článok 44

Použitie bytu na iné účely, ako na bývanie

Družstevný byt alebo jeho časť môže člen – nájomca alebo členovia jeho domácnosti používať na iné účely ako na bývanie len so súhlasom predstavenstva družstva po predchádzajúcom prerokovaní s výborom členskej samosprávy.

Článok 45

Dohody uzatvárané členom družstva v zmysle týchto stanov s inými fyzickými alebo právnickými osobami musia byť vlastnoručne podpísané a podpisy úradne overené. To isté platí aj o podpísaní písomného oznámenia o prevode práv a povinností spojených s členstvom v družstve a o písomnom súhlase nadobúdateľa členstva. Podpisovanie zmlúv o prevode vlastníctva upravuje osobitný zákon.

V. Časť Orgány družstva

Článok 46

Orgánmi družstva sú :

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

Článok 47

Nezlučiteľnosť funkcií

1. Do orgánov družstva môžu byť volení len členovia družstva starší ako 18 rokov, plne spôsobilí na právne úkony a zástupcovia právnických osôb, ktoré sú členmi družstva. Ak je členom družstva právnická osoba, je povinná splnomocniť fyzickú osobu konať za ňu v orgáne družstva.
2. Zamestnanec družstva nemôže byť členom kontrolnej komisie.
3. Predseda odborovej organizácie zamestnancov družstva alebo zamestnanecký dôverník nemôže byť členom predstavenstva.
4. Členovia predstavenstva a kontrolnej komisie družstva nesmú byť podnikateľmi ani členmi štatutárnych a dozorných orgánov právnických osôb výhradne s predmetom činnosti správa a údržba bytového a nebytového fondu.

Článok 48

1. Orgány družstva môžu rokovať len o záležitostiach, ktoré podľa zákona a stanov družstva spadajú do ich pôsobnosti.
2. Kolektívne orgány družstva uvedené v článku 46 sú spôsobilé uznávať sa, ak je prítomná nadpolovičná väčšina členov. Uznesenie je prijaté, ak zaň hlasovala nadpolovičná väčšina prítomných.
3. Pre prijatie uznesenia o rozdelení, zmene právnej formy družstva, zlúčení, splynutí družstva a o zrušení družstva likvidáciou je potrebný súhlas dvoch tretín všetkých delegátov zhromaždenia delegátov družstva.

Článok 49

1. Funkčné obdobie členov orgánov družstva je päť rokov. Členovia orgánov môžu byť opätovne volení.
2. Orgány družstva vykonávajú svoju činnosť aj po uplynutí funkčného obdobia až do zvolenia nových orgánov.
3. Funkcie člena predstavenstva a člena kontrolnej komisie sú navzájom nezlučiteľné.

Článok 50

1. Členovia orgánov družstva sú povinní vykonávať svoje funkcie svedomito, plniť zverené úlohy a dodržiavať všeobecné záväzné predpisy a stanovy. Ak člen orgánu v súvislosti s výkonom svojej funkcie spôsobí škodu družstvu, je povinný túto nahradiť vo výške stanovenej zákonom. Zástupcovia právnických osôb, ktorí sú členmi orgánov družstva,

majú rovnakú zodpovednosť, akoby boli členmi týchto orgánov osobne. Za ich záväzky z tejto zodpovednosti ručí právnická osoba, ktorá ich splnomocnila.

2. Nároky družstva zo zodpovednosti členov orgánov družstva za škodu uplatňuje predstavenstvo. Voči členom predstavenstva uplatňuje nároky družstva kontrolná komisia prostredníctvom ňou určeného člena.
3. Tieto nároky sa môžu uplatniť na súde len s predchádzajúcim súhlasom zhromaždenia delegátov. Zhromaždenie delegátov môže schváliť aj zmier v tejto veci.

Článok 51

1. Ak neplní člen orgánu riadne svoju funkciu, môže ho pred uplynutím funkčného obdobia odvolať orgán, ktorý ho zvolil a pvolať dňom účinnosti odvolania náhradníka podľa určeného poradia.
2. Člen družstva, ktorý je do svojej funkcie zvolený, môže z funkcie odstúpiť, je však povinný oznámiť to orgánu, ktorého je členom. Jeho funkcia sa skončí dňom, keď odstúpenie prerokoval orgán, ktorého je člen. Príslušný orgán musí prerokovať odstúpenie na svojom najbližšom zasadnutí, najneskôr však do troch mesiacov po tom, čo sa o odstúpení dozvedel. Po márnom uplynutí lehoty sa odstúpenie pokladá za prerokované.
3. Na miesto odstupujúceho člena orgánu dňom účinnosti odstúpenia nastupuje náhradník podľa určeného poradia.
4. Ak náhradník nie je zvolený, môže orgán kooptovať zastupujúceho člena až do doby, keď sa môže vykonať riadna voľba nového člena. Zastupujúci má práva a povinnosti riadneho člena.
5. Ustanovenia ods.3 až 4 platia aj v prípade, že členstvo v orgáne zanikne smrťou.
6. Členom orgánov družstva je za výkon funkcie vyplácaná náhrada za stratu času podľa prijatej smernice a za prácu odmena, ktorú schvaľuje zhromaždenie delegátov.

Článok 52

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

Článok 53

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

Článok 54

1. O každej schôdzi orgánu sa vyhotovuje zápisnica, ktorá musí obsahovať:
 - a) dátum a miesto rokovania orgánu,
 - b) prijaté uznesenia,
 - c) výsledky hlasovania,
 - d) neprijaté námietky členov, ktorí požiadali o ich zaprotokolovanie.
2. Prílohu zápisnice tvorí zoznam účastníkov schôdze - prezenčná listina, pozvánka a podklady, ktoré boli priložené k prerokúvaným bodom.
3. Každý člen orgánu má právo vyžiadať si kópiu zápisnice a jej príloh zo schôdze orgánu, ktorého je členom.
4. Podrobnosti a postup orgánov pri voľbách a odvolaní, o rokovaní a rozhodovaní a overení zápisnice upravuje volebný a rokovací poriadok, ktoré schvaľuje zhromaždenie delegátov.

Zhromaždenie delegátov

Článok 55

1. Zhromaždenie delegátov je najvyšším orgánom družstva, kde uplatňujú členovia prostredníctvom nimi zvolených delegátov svoje právo riadiť záležitosti družstva a kontrolujú činnosť družstva a jeho orgánov. Zhromaždenie delegátov plní v plnom rozsahu pôsobnosť členskej schôdze.
2. Do výlučnej pôsobnosti zhromaždenia delegátov patrí :
 - a) schvaľovať a meniť stanovy družstva, volebný a rokovací poriadok,
 - b) voliť a odvolávať členov predstavenstva a členov 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) prerokovať a schvaľovať správy predstavenstva a kontrolnej komisie o činnosti družstva,
 - e) rozhodovať o základných otázkach rozvoja družstva, schvaľovať zásady hospodárenia, rozpočet, riadnu individuálnu účtovnú závierku, mimoriadnu individuálnu účtovnú závierku a rozhodovať o tom, ako sa naloží so ziskom a uhradí strata,
 - f) schvaľovať štatúty fondov družstva,
 - g) rozhodovať o zvýšení alebo znížení zapisovaného základného imania,
 - h) rozhodovať o odvolaniach proti uzneseniam predstavenstva, pokiaľ tak určujú tieto stanovy,
 - i) rozhodovať o rozdelení, zmene právnej formy družstva, zlúčení, splynutí a o zrušení družstva likvidáciou,
 - j) určovať zásady pre stanovenie výšky úhrad za užívanie bytu, garáže a plnení spojených s ich užívaním a schvaľovať výšku príspevku na správu,
 - k) určovať volebné obvody delegátov, počet delegátov na najbližšie volebné obdobie a podmienky voľby delegátov.
3. Do pôsobnosti zhromaždenia delegátov patrí aj rozhodovanie o ďalších veciach, ktoré si vyhradilo. Poveruje minimálne 2 delegátov preverení faktov uvádzaných v predkladanej správe kontrolnej komisie.
4. Zhromaždenie delegátov rozhoduje o predaji nehnuteľného majetku družstva. V nevyhnutných prípadoch môže toto právo prenechať predstavenstvu.

Článok 56

1. Zhromaždenie delegátov zvoláva predstavenstvo podľa potreby, najmenej raz ročne.
2. Predstavenstvo musí zvolať zhromaždenie delegátov do 45 dní, ak to požiada písomne
 - a) jedna tretina členov družstva,
 - b) jedna tretina delegátov,
 - c) kontrolná komisia.
3. Ak predstavenstvo nezvolá zhromaždenie delegátov na základe požiadaviek uvedených v ods. 2 tohto článku, zhromaždenie delegátov zvolá kontrolná komisia.
4. Program rokovania musí byť oznámený na pozvánkach zaslaných delegátom najneskôr štrnásť dní pred konaním zhromaždenia delegátov. Pozvánky ďalej musia obsahovať dátum, hodinu a miesto rokovania. Spolu s pozvánkou sa spravidla doručujú aj podkladové materiály podľa programu uvedeného na pozvánke.
5. Na rokovanie zhromaždenia delegátov musia byť pozvaní všetci zvolení delegáti.
6. Zhromaždenia delegátov sa zúčastňujú :
 - s hlasom rozhodujúcim zvolení pozvaní delegáti alebo zvolení náhradníci delegátov,
 - s hlasom poradným členovia predstavenstva a kontrolnej komisie ak nie sú delegátmi a iné osoby, o pozvaní ktorých rozhodne predstavenstvo.
7. Delegáta na zhromaždení môže zastupovať s hlasovacím právom len iný člen družstva, ktorý bol zvolený ako náhradník delegáta členskou schôdzou samosprávy.
8. Rokovanie zhromaždenia delegátov je neverejné.

Článok 57

Ak zhromaždenie delegátov nie je schopné uznášať sa, zvolá predstavenstvo náhradné zhromaždenie delegátov tak, aby sa konalo do troch týždňov odo dňa, keď sa malo konať zhromaždenie delegátov pôvodne zvolané. Náhradné zhromaždenie delegátov musí mať nezmenený program rokovania a je schopné uznášať sa bez ohľadu na ustanovenie § 238 ods.3 Obch. zák.

Článok 58

Na návrh člena vysloví súd neplatnosť uznesenia zhromaždenia delegátov, pokiaľ 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 námietku oznámil predstavenstvu do jedného mesiaca odo dňa konania sa zhromaždenia delegátov. Návrh možno na súd podať len do jedného mesiaca odo dňa, keď člen požiadal o zaprotokolovanie námietky, alebo od oznámenia námietky predstavenstvu.

Predstavenstvo

Článok 59

1. Predstavenstvo je štatutárnym orgánom družstva. Riadi činnosť družstva a rozhoduje o všetkých záležitostiach družstva, pokiaľ nie sú zákonom, stanovami alebo rozhodnutím zhromaždenia delegátov vyhradené inému orgánu družstva. Predstavenstvo rozhoduje o spôsobe riadenia bežnej činnosti družstva (čl. 65). Za svoju činnosť zodpovedá zhromaždeniu delegátov.
2. Predstavenstvo plní uznesenia zhromaždenia delegátov, pravidelne mu podáva správy o svojej činnosti a o činnosti družstva, zvoláva a pripravuje jeho rokovanie.
3. Predstavenstvo má 5 členov.
4. Predstavenstvo volí zo svojich členov predsedu družstva, ktorý je zároveň predsedom predstavenstva (ďalej len „predseda“) a podpredsedu predstavenstva.
5. 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.
6. Schôdze predstavenstva sa môžu zúčastniť s hlasom poradným :
 - predseda kontrolnej komisie alebo ním poverený člen kontrolnej komisie,
 - iná osoba, o pozvaní ktorej rozhodne predseda.
7. Za neplnenie povinností vyplývajúcich z týchto stanov dáva predstavenstvo členovi družstva výstrahu, ktorá zakladá možnosť následného vylúčenia člena z družstva.
8. Predstavenstvo prerokováva organizačný poriadok zamestnancov družstva, smernicu pre poskytovanie mzdy zamestnancom a smernice pre poskytovanie odmien funkcionárom a predkladá tieto materiály na prerokovanie zhromaždeniu delegátov.
9. Predstavenstvo je povinné bez zbytočného odkladu informovať predsedu kontrolnej komisie o závažných skutočnostiach týkajúcich sa hospodárenia a činnosti družstva.
10. Predstavenstvo prerokuje do 30. novembra návrh rozpočtu družstva na nasledujúci rok. Dodržiavanie rozpočtu štvrtročne kontroluje.
11. Predstavenstvo je povinné umožniť kontrolnej komisii prístup ku všetkým informáciám.

Článok 60

Konanie v mene družstva

1. Za predstavenstvo koná navonok predseda alebo podpredseda družstva alebo iný poverený člen predstavenstva. Predsedu počas jeho neprítomnosti zastupuje pri rokovaní predstavenstva podpredseda. Ak je pre právny úkon, ktorý robí predstavenstvo, predpísaná písomná forma, je potrebný podpis aspoň dvoch členov predstavenstva.
2. Členovia alebo zamestnanci družstva sú oprávnení konať menom družstva, iba ak boli na taký úkon splnomocnení.
3. Predstavenstvo môže na základe splnomocnenia poveriť zastupovaním družstva aj iné fyzické alebo právnické osoby.

Článok 61

1. Schôdze predstavenstva zvoláva a riadi predseda predstavenstva a v jeho neprítomnosti podpredseda predstavenstva, prípadne poverený člen predstavenstva.
2. Jednotlivé body programu uvádza a odôvodňuje spravidla ten, kto ich predkladá, pričom súčasne predkladá aj návrh uznesenia.

Článok 62

Kontrolná komisia

1. Kontrolná komisia je oprávnená kontrolovať všetku činnosť družstva a prerokovávať sťažnosti len členov družstva. Zodpovedá iba zhromaždeniu delegátov a je nezávislá od ostatných orgánov družstva. Kontrolná komisia nie je oprávnená prerokovávať sťažnosti nečlenov.
2. Kontrolná komisia má 3 členov a volí zo svojich členov predsedu a podpredsedu.
3. Predseda kontrolnej komisie zvoláva a riadi schôdze komisie a navrhuje program ich rokovania. Predsedu kontrolnej komisie zastupuje podpredseda.
4. Kontrolná komisia sa vyjadruje k riadnej individuálnej aj mimoriadnej individuálnej účtovnej závierke a k návrhu na rozdelenie zisku alebo k úhrade straty družstva.
5. Podklady pre rokovanie kontrolnej komisie, najmä správy z vykonaných kontrol ako aj návrhy opatrení na odstránenie zistených nedostatkov pripravujú kontrolnej komisii a predkladajú poverení členovia kontrolnej komisie v určených lehotách, ktoré tiež kontrolnú komisiu informujú o priebehu kontrol.
6. Kontrolná komisia je oprávnená vyžadovať od predstavenstva akékoľvek informácie o hospodárení družstva. Predstavenstvo je povinné bez zbytočného odkladu oznámiť kontrolnej komisii všetky skutočnosti, ktoré môžu mať závažné dôsledky v hospodárení alebo postavení družstva a jeho členov. Kontrolná komisia nie je oprávnená riadiť družstvo.

Článok 63

Predseda

1. Predsedovi prislúcha:
 - a) organizovať a riadiť schôdze a prácu predstavenstva,
 - b) rozhodovať o otázkach v rozsahu uvedenom v stanovách,
 - c) organizovať a riadiť bežnú činnosť družstva (v rozsahu čl.65 ods. 1 a 3),
 - d) za výkon funkcie zodpovedá predseda predstavenstvu.

Článok 64

Organizovanie práce predstavenstva

1. V tejto činnosti predseda:
 - a) zvoláva a riadi schôdzu predstavenstva a navrhuje jej program,
 - b) organizuje prípravu schôdze predstavenstva, rozhoduje o prizvaní ďalších účastníkov schôdze,
 - c) koná v mene predstavenstva navonok.
2. V čase neprítomnosti predsedu jeho činnosti uvedené v čl. 63 a v čl .64 ods.1 vykonáva podpredseda a činnosti uvedené v čl. 63 písm. c) predsedom určený zamestnanec.

Článok 65

Riadenie bežnej činnosti družstva

1. Predseda riadi činnosť družstva v postavení štatutárneho orgánu zamestnávateľa v zmysle pracovnoprávných a ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov.
2. Predsedovi poverenému riadením bežnej činnosti družstva v postavení štatutárneho orgánu zamestnávateľa vzniká pracovný pomer voľbou v zmysle príslušných ustanovení Zákonníka práce dňom určeným na nástup do funkcie, pokiaľ v dobe zvolenia 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 tejto funkcie, jeho

pracovný pomer s družstvom nekončí. Pre skončenie tohto pracovného pomeru platia ustanovenia Zák. práce.

3. **Predseda**

- a) riadi a organizuje bežnú činnosť družstva a organizačne zabezpečuje prípravu schôdzi predstavenstva a kontrolnej komisie,
- b) riadi zamestnancov družstva v postavení štatutárneho orgánu zamestnávateľa v zmysle pracovnoprávných predpisov, po prerokovaní v predstavenstve a zhromaždení delegátov vydáva organizačný poriadok,
- c) plní úlohy podľa poverenia a splnomocnenia predstavenstva a úkony, ku ktorým dochádza pri činnosti družstva v rozsahu stanovenom právnymi predpismi,
- d) za výkon funkcie zodpovedá predstavenstvu,
- e) v čase jeho neprítomnosti alebo zaneprázdnenia ho zastupuje podpredseda alebo predsedom určený zamestnanec.

Článok 66

Členská samospráva

1. Členskú samosprávu zriaďuje (aj ruší) rozhodnutím predstavenstvo, ktoré stanoví okruh jej pôsobnosti.
2. Jednotlivé domy, postavené podľa samostatnej projektovej dokumentácie, ktorých výstavba bola samostatne financovaná, tvoria na sebe nezávislé ekonomické jednotky strediska bytového hospodárstva samosprávy.
3. Orgány družstva, ktoré zabezpečujú činnosť samosprávy, sú členská schôdza samosprávy a výbor samosprávy.

Článok 67

Schôdza členskej samosprávy

1. Schôdza členskej samosprávy je orgánom družstva, v ktorom členovia prerokovávajú záležitosti v okruhu pôsobnosti samosprávy a oboznamujú sa s činnosťou a celkovým stavom družstva.
2. Schôdza členskej samosprávy najmä :
 - a) rozhoduje o spôsobe zabezpečenia úloh, ktoré jej boli uložené v súlade so zámermi činnosti družstva,
 - b) volí členov výboru samosprávy v počte, ktorý sama určí,
 - c) volí delegátov a ich náhradníkov na zhromaždenie delegátov v počte a spôsobom stanoveným zhromaždením delegátov,
 - d) prerokúva a schvaľuje správy výboru samosprávy o jeho činnosti,
 - e) odvoláva delegátov pred uplynutím funkčného obdobia, v odôvodnených prípadoch tiež odvoláva členov výboru samosprávy,
 - f) prerokúva informácie zo zhromaždenia delegátov a z predstavenstva družstva – najmä informácie o hospodárení družstva v uplynulom období,
 - g) predkladá zvolenému delegátovi návrhy na predloženie zhromaždeniu delegátov a vyžaduje od neho informácie o výsledkoch rokovania zhromaždenia delegátov,
 - h) predkladá predstavenstvu návrhy na vylúčenie člena z družstva,
 - i) schôdza členskej samosprávy môže delegovať niektoré právomoci výboru samosprávy, ak o tom rozhodne dvojtretinová väčšina členov samosprávy. Nie je možné delegovať výboru samosprávy voľby členov výboru a delegáta na zhromaždenie delegátov.

Článok 68

Zvolávanie schôdze členskej samosprávy

1. Schôdzu členskej samosprávy zvoláva výbor samosprávy podľa potreby, spravidla jedenkrát za rok.
2. Výbor samosprávy musí zvolať členskú schôdzu samosprávy, ak o to požiada :
 - a) jedna tretina všetkých členov samosprávy – písomnou formou,
 - b) predstavenstvo družstva.

3. Ak nevyhoví výbor samosprávy žiadosti podľa ods.2 do jedného mesiaca, je predstavenstvo oprávnené zvolat' členskú schôdzu samosprávy.
4. O zvolaní členskej schôdze samosprávy a o programe rokovania musia byť členovia samosprávy upovedomení najmenej 5 dní pred jej rokovaním. Schôdzu členskej samosprávy vedie predseda výboru samosprávy alebo poverený člen výboru samosprávy. V prípade, že členskú schôdzu samosprávy zvolalo predstavenstvo, vedie ju poverený člen predstavenstva alebo zamestnanec určený predsedom predstavenstva.

Článok 69

Rokovanie členskej schôdze

1. Schôdza členskej samosprávy je spôsobilá uznášať sa, ak je prítomná väčšina členov samosprávy. Uznesenie je prijaté, ak zaň hlasovala väčšina prítomných.
2. Ak nie je v čase uvedenom pre rokovanie členskej schôdze samosprávy prítomná nadpolovičná väčšina členov, schôdza sa môže konať o 15 minút neskôr, pričom uznesenie je prijaté ak bolo schválené nadpolovičnou väčšinou prítomných.
3. Na schôdzi členskej samosprávy sa hlasuje verejne, pokiaľ schôdza členskej samosprávy nerozhodne inak. Ak o tom rozhodne členská schôdza, môže sa hlasovať aj písomnou formou alebo pomocou prostriedkov oznamovacej techniky, no informácia o predmete hlasovania musí byť zverejnená minimálne 5 dní vopred.
4. Ustanoveniami predchádzajúcich bodov tohto článku nie je dotknuté rozhodovanie členov vlastníkov bytov o spoločných veciach podľa zákona č.182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov.

Článok 70

Výbor členskej samosprávy

1. Výbor členskej samosprávy je výkonným orgánom samosprávy. Výbor členskej samosprávy:
 - a) plní úlohu na úseku predmetu činnosti družstva v okruhu pôsobnosti samosprávy,
 - b) informuje predstavenstvo o činnosti a stave samosprávy,
 - c) podáva členskej schôdzi samosprávy informácie o svojej činnosti za predchádzajúce obdobie,
 - d) upozorňuje družstvo na prípady neužívania družstevných bytov bez závažných dôvodov po dobu dlhšiu ako 6 mesiacov.
2. Výbor samosprávy nie je oprávnený konať v mene vlastníkov bytov v dome a pri výkone správy domu nezastupuje družstvo, nakoľko za družstvo koná štatutárny orgán v súlade s týmito stanovami. Za vlastníkov bytov v dome môžu vystupovať členovia výboru samosprávy len, ak boli vlastníckmi bytov zvolení za zástupcov vlastníkov a nimi splnomocnení zastupovať ich pri styku so správcom. V takomto prípade však nevystupujú ako výbor samosprávy, t.j. orgán družstva ale ako zástupca vlastníkov bytov v dome, t.j. druhej zmluvnej strany pri výkone správy družstvom.

Článok 71

1. Výbor členskej samosprávy má minimálne 3 členov.
2. Výbor členskej samosprávy sa volí z členov samosprávy tak, aby členovia výboru samosprávy neboli medzi sebou manželmi, príbuznými v priamom rade alebo súrodencami.
3. Výbor členskej samosprávy volí zo svojich členov predsedu a podpredsedu, prípadne ďalších funkcionárov.
4. Zasadnutia výboru zvoláva jeho predseda podľa potreby spravidla jeden krát za rok alebo ak to požiadajú dve tretiny členov výboru. Predseda výboru samosprávy prizýva na schôdzu výboru povereného zástupcu vlastníkov bytov, garáží, nebytových priestorov, ak je na to vážny dôvod.

Článok 72

Pomocné orgány

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

VI. Časť

Hospodárenie družstva

Článok 73

Financovanie činnosti družstva

1. Družstvo hradí náklady a výdavky svojej činnosti z príjmov získaných z hospodárenia s bytovým a nebytovým fondom a z ostatnej hospodárskej činnosti.
2. Družstvo je povinné hospodáriť tak, aby dosahovalo také príjmy, aby z nich mohlo hradiť všetky výdavky a prídely do fondov.

Článok 74

Hospodárenie s bytovým a nebytovým fondom

1. Základnou ekonomickou jednotkou strediska hospodárenia s bytovým a nebytovým fondom je objekt, prípadne skupina objektov, alebo ucelená časť stavby, rozlišovaná podľa hlavného objektu skupiny, postavený (á) podľa osobitnej projektovej a rozpočtovej dokumentácie a je finančne samostatne odúčtovaný.
2. Hospodárenie objektu je financované z úhrad (čl. 32) za užívanie a za plnenia poskytované s užívaním bytov, garáží, spoločných zariadení a nebytových priestorov, vedených na samostatných účtoch objektov.
3. Výšku úhrad určuje predstavenstvo družstva tak, aby ich výška kryla nevyhnutné náklady prevádzky a správy bytového a nebytového fondu počas celého roka v súlade s rozpočtom. Zmena výšky úhrad v priebehu roka sa vykoná len v odôvodnených prípadoch.

Článok 75

Ostatné hospodárenie

1. Príjmy na úhradu nákladov a výdavkov ostatného hospodárenia získava družstvo najmä z tržieb za realizáciu výkonov voči iným subjektom, z príspevkov na správu, z úrokov, zo zápisného, z prenájmu nebytových priestorov, príp. z iných zdrojov.
2. Zo zisku ostatného hospodárenia hradí družstvo prednostne svoje povinnosti voči štátu. Zvyšný zisk použije družstvo na pridelenie do nedeliteľného fondu a iných fondov podľa rozhodnutia zhromaždenia delegátov.
3. Stratu z ostatného hospodárenia hradí družstvo podľa rozhodnutia zhromaždenia delegátov:
 - z nedeliteľného fondu,
 - alebo prostredníctvom rozhodnutia o znížení základného imania a o pomernom znížení členských vkladov členov družstva.

Článok 76

Fondy družstva

1. Družstvo povinne vytvára základné imanie a nedeliteľný fond.
2. Ďalej družstvo vytvára :
 - fond na obnovu nehnuteľného majetku,
 - fond družstevnej výstavby,
 - sociálny fond,
 - ďalšie zabezpečovacie fondy.

Článok 77

Základné imanie

1. Základné imanie tvorí súhrn členských vkladov ktoré členovia zaplatili.
2. Zapisované základné imanie družstva je 2.656,00 €.

Článok 78

Nedeliteľný fond

1. Družstvo vytvára nedeliteľný fond v zmysle § 235 Obchodného zákonníka.
2. Výška takto vytvoreného nedeliteľného fondu pri vzniku družstva musí predstavovať minimálne 10 % zapisovaného imania družstva. 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. Zhromaždenie delegátov môže rozhodnúť, že sa vytvára vyšší nedeliteľný fond.
3. Nedeliteľný fond sa nesmie použiť za trvania družstva na rozdelenie medzi členov. Nedeliteľný fond možno použiť v rozsahu, v ktorom sa podľa Obchodného zákonníka vytvára povinne, iba na hospodárske účely určené stanovami družstva, na prekonanie nepriaznivého priebehu hospodárenia družstva alebo na krytie strát družstva, ak osobitný zákon neustanovuje inak. O použití nedeliteľného fondu rozhoduje predstavenstvo družstva.

Článok 79

Fond družstevnej výstavby

1. Fond družstevnej výstavby je zdrojom krytia výstavby družstevných bytov od začiatku existencie družstva (poskytnuté štátne príspevky). V súčasnosti sa tvorí z dlhodobého investičného úveru na tieto byty (anuita na 30 rokov).
2. Zdroje fondu sa čerpajú pri prevode nehnuteľnosti (bytu, garáže) do osobného vlastníctva.

Článok 80

Fond na obnovu nehnuteľného majetku

1. Účelom tvorby fondu na obnovu nehnuteľného majetku je vytvorenie vlastných zdrojov na krytie:
 - a) zabezpečenie obnovy nehnuteľného majetku, na jeho technické zhodnotenie, ktorým sa rozumejú výdavky na dokončenie nadstavby, prístavby a stavebné úpravy, rekonštrukcie a modernizácie,
 - b) havarijných opravy nehnuteľného majetku nad rámec prostriedkov rozpočtu.
2. Fond sa tvorí z:
 - a) prídely z disponibilného zisku na základe uznesenia zhromaždenia delegátov,
 - b) iných zdrojov presne nešpecifikovaných (napr. dary a dotácie určené na obnovu nehnuteľného majetku a pod.).
3. Fond je možné čerpať len na účel uvedený v bode 1. na základe uznesenia zhromaždenia delegátov o schválení rozpočtu fondu na obnovu nehnuteľného majetku na bežný rok.
4. Fond na obnovu nehnuteľného majetku bude evidovaný v súlade s postupmi účtovania pre účtovné jednotky.

Článok 81

Ďalšie zabezpečovacie fondy

1. Družstvo môže vytvárať fond odmien. Fond odmien sa tvorí prídely z zisku. O jeho použití rozhoduje predstavenstvo.
2. Družstvo vytvára sociálny fond. Tvorba a použitie sociálneho fondu je upravená osobitným právnym predpisom. O použití sociálneho fondu v rozsahu vymedzenom osobitným právnym predpisom rozhoduje štatutárny orgán družstva.
3. Družstvo môže zriaďovať aj iné fondy na základe rozhodnutia zhromaždenia delegátov.

VII. Časť **Zrušenie a likvidácia družstva**

Zrušenie družstva **Článok 82**

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

Článok 83

Uznesenie zhromaždenia delegátov o zlúčení, splynutí alebo rozdelení družstva musí obsahovať určenie právneho nástupcu a vymedzenie 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.

Článok 84

1. Zrušené družstvo vstupuje do likvidácie, likvidátor je vymenovaný zhromaždením delegátov.
2. Likvidátor je povinný vypracovať pred rozdelením likvidačného zostatku návrh na jeho rozdelenie, ktorý prerokúva zhromaždenie delegátov. Návrh na rozdelenie musí byť na požiadanie predložený každému členovi družstva.
3. Likvidačný zostatok sa rozdelí postupne tak, že každému členovi sa vyplátí čiastka do výšky jeho základného členského vkladu, prípadne ďalšieho členského vkladu a ďalšej majetkovej účasti na podnikaní.
4. Každý člen družstva alebo iná oprávnená osoba môže do troch mesiacov odo dňa konania zhromaždenia delegátov navrhnúť, aby súd vyhlásil uznesenie zhromaždenia delegátov o rozdelení likvidačného zostatku za neplatné pre rozpor s právnymi predpismi alebo stanovami. Ak súd návrhu vyhovie, rozhodne súčasne o rozdelení likvidačného zostatku. Do uplynutia lehoty troch mesiacov alebo do právoplatnosti rozhodnutia súdu nesmie byť likvidačný zostatok rozdelený.
5. Pri likvidácii družstva sa použijú primerane ustanovenia §70-75 Obchodného zákonníka.

VIII. Časť

Spoločné, prechodné a záverečné ustanovenia

Článok 85

1. Ak je vo veci podľa týchto stanov proti rozhodnutiu predstavenstva prípustné odvolanie, môže sa člen družstva alebo osoba dotknutá rozhodnutím predstavenstva odvolať voči takémuto rozhodnutiu, a to do 15 dní odo dňa jeho doručenia.
2. Predstavenstvo družstva môže o odvolaní rozhodnúť samo, ak odvolaniu v plnom rozsahu vyhovie, inak o veci rozhoduje zhromaždenie delegátov. Rozhodnutie zhromaždenia delegátov je konečné, a musí byť doručené dotknutým osobám do vlastných rúk.

Článok 86

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

Článok 87

Sťažnosti, oznámenia, podnety

1. Sťažnosti vybavujú podľa ich obsahu orgány družstva a pracovníci poverení ich vybavovaním podľa organizačného poriadku.
2. Lehota na vybavovanie sťažnosti je 30 dní. V odôvodnených prípadoch predlžuje lehotu predseda družstva, resp. predstavenstvo o ďalších 30 dní, o čom musí informovať kontrolnú komisiu.
3. Oznámenie a podnety členov družstva vybavujú zamestnanci družstva v rámci pracovného zaradenia a pracovnej náplne podľa ich obsahu.

Článok 88

Doručenie

1. Družstvo doručuje svojim členom písomnosti spravidla poštou, alebo iným vhodným spôsobom, a to na adresu, ktorú im člen oznámil.
2. Doručenie písomností doporučeným listom, alebo do vlastných rúk je vždy v prípadoch rozhodnutí zhromaždenia delegátov, predstavenstva a predsedu, v ostatných prípadoch vtedy, ak družstvo potrebuje preukázať, že bola zásielka adresátovi doručená.

Článok 89

1. Tieto stanovy rušia stanovy schválené dňa 9.12.2005 a účinné od 1.1.2006.
2. Tieto stanovy nadobúdajú platnosť a účinnosť dňom ich schválenia na Zhromaždení delegátov Bytového družstva Bratislava III konanom dňa 21.09.2016.

Mgr. Michaela Lešková,
podpredseda predstavenstva, v. r.

Štefan Vaško
predseda, v. r.