

STANOVY

STAVEBNÉHO BYTOVÉHO
DRUŽSTVA III KOŠICE
(skrátene SBD III Košice)

prijaté Zhromaždením delegátov SBD III Košice dňa 12.06.2008
v znení zmien a doplnkov
zo dňa 11.12.2008, zo dňa 10.12.2009, zo dňa 17.06.2010,
zo dňa 02.12.2010, zo dňa 09.06.2011, zo dňa 07.06.2012,
zo dňa 30.05.2013, zo dňa 05.12.2013, zo dňa 29.05.2014,
zo dňa 04.12.2014, zo dňa 10.12.2015 , zo dňa 06.12.2018,
zo dňa 06.06.2019 a zo dňa 03.12.2020

PRVÁ ČASŤ

Čl. 1

Obchodné meno: **STAVEBNÉ BYTOVÉ DRUŽSTVO III KOŠICE**
(skrátene SBD III Košice)
Sídlo: Furčianska ulica 60/1013
040 14 Košice
Právna forma: Družstvo
IČO: 00 222 089
IČD: SK 2020761424
Deň zápisu: 26. 04. 1972
Zapísané: v Obchodnom registri Okresného súdu Košice I,
oddiel Dr., vložka č. 914/V

PREDMET ČINNOSTI DRUŽSTVA

Čl. 2

1. Družstvo je dobrovoľným spoločenstvom neuzavretého počtu osôb, ktorého hlavným poslaním je vykonávať správu bytových domov, v ktorých sa nachádzajú byty (nebytové priestory) vo vlastníctve družstva a/alebo byty (nebytové priestory) vo vlastníctve fyzických alebo právnických osôb, zabezpečovať služby (plnenia) spojené s užívaním bytu (nebytového priestoru) na základe zmluvy o výkone správy a hospodáriť s bytmi a nebytovými priestormi vo vlastníctve družstva.
2. Družstvo je právnickou osobou, vystupuje v právnych vzťahoch vo svojom mene a nesie zodpovednosť vyplývajúcu z týchto vzťahov. Za porušenie svojich záväzkov zodpovedá celým svojím majetkom.
3. Ako správca bytového domu podľa zákona NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 182/1993 Z. z.“) je družstvo povinné vykonávať správu bytov a nebytových priestorov v mene a na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome.
4. Družstvo vykonáva aj iné činnosti na základe rozhodnutia zhromaždenia delegátov družstva.

Čl. 3

1. Predmetom činnosti družstva je predovšetkým správa a údržba bytového a nebytového fondu v rozsahu voľných živností.

2. Predmetom činnosti družstva je aj:

- a) uskutočňovanie stavieb a ich zmien, výstavba rodinných domčekov a jednoduchých stavieb;
- b) zabezpečenie služieb potrebných na prevádzku objektov, zariadení a budov;
- c) vodoinštalatérsvo;
- d) kúrenárske práce;
- e) zámočníctvo;
- f) výroba, montáž, rekonštrukcie, opravy a údržba elektrických zariadení do 1000 V a bleskozvodov v objektoch triedy A;
- g) odborné prehliadky a odborné skúšky vyhradených technických zariadení elektrických v rozsahu E2 – elektrické zariadenia s obmedzením napätia do 1000 V pre objekty triedy A – bez nebezpečenstva výbuchu;
- h) montáž, rekonštrukcia a údržba vyhradených technických zariadení – zdvíhacích;
- i) opravy, odborné prehliadky a odborné skúšky vyhradených zdvíhacích zariadení v rozsahu: - zdvíhacia skupina Ac1 - osobný a nákladný výt'ah s povolenou dopravou osôb, - zdvíhacia skupina Ac2 - nákladný výt'ah s prístupom osôb do kľetky, - zdvíhacia skupina Ac3 - nákladný výt'ah so zakázanou prepravou osôb;
- j) montáž určených meradiel – meranie pretečeného množstva studenej vody a meranie pretečeného množstva teplej vody;
- k) výkon činnosti stavebného dozoru – pozemné stavby;
- l) kúpa tovaru na účely jeho predaja iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod) v rozsahu voľných živností;
- m) kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) v rozsahu voľných živností;
- n) podnikateľské poradenstvo;
- o) činnosť organizačných a ekonomických poradcov;
- p) sprostredkovanie predaja, prenájmu a kúpy nehnuteľností (realitná činnosť);
- q) televízne vysielanie v káblových rozvodoch;
- r) informatívne testovanie, meranie, analýzy a kontroly;
- s) nájom nehnuteľností, bytových a nebytových priestorov, nájom spoločných častí a zariadení obytných budov;
- t) nákladná cestná doprava vozidlami do celkovej hmotnosti 3,5 t vrátane prípojného vozidla;
- u) oprava vyhradených technických zariadení plynových v rozsahu: - oprava a údržba technických zariadení plynových skupina B na g3 rozvod plynov s pretlakom plynu do 0,005 MPa h2 spotrebu plynov spaľovaním s výkonom od 5 kW do 50 kW vrátane zariadení na výrobu ochranných atmosfér pri tepelnom spracúvaní a všetky spotrebiče, pri ktorých sa vyžaduje napojenie na odt'ah spalín;
- v) opravy, odborné prehliadky a odborné skúšky vyhradených technických zariadení plynových;
- w) montáž, rekonštrukcia a údržba vyhradených technických zariadení plynových;
- x) sprostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu,
- y) sprostredkovateľská činnosť v oblasti služieb,
- z) sprostredkovateľská činnosť v oblasti výroby,
- aa) vykonávanie inej činnosti na základe rozhodnutia zhromaždenia delegátov.

DRUHÁ ČASŤ

ČLENSTVO V DRUŽSTVE

Čl. 4

Vznik členstva

1. Členmi družstva môžu byť fyzické osoby a právnické osoby.
2. Členstvo vzniká:
 - a) prijatím za člena na základe písomnej členskej prihlášky; k prihláške musí byť pripojené potvrdenie o zaplatení zápisného vo výške 16,60 EUR a základného členského vkladu. Základný členský vklad pre fyzickú osobu je 99,581757 EUR. Základný členský vklad pre fyzickú osobu – vlastníka bytu a/alebo nebytového priestoru v správe družstva je 16,596960 EUR. Základný členský vklad pre právnickú osobu je vždy 663,878378 EUR. Predstavenstvo družstva je povinné rozhodnúť o prihláške najneskôr na prvom zasadaní v mesiaci nasledujúcom po mesiaci, v ktorom bola družstvu doručená. Toto rozhodnutie musí byť členovi doručené doporučeným listom s doručenkou. Družstvo vráti zápisné a zaplatený členský vklad osobe, ktorú neprijalo za člena, do tridsiatich dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia o neprijatí za člena družstva.
 - b) prevodom členských práv a povinností,
 - c) na základe dedenia členského vkladu (členského podielu),
 - d) zaplatením členského vkladu uvoľneného družstevného bytu (nebytového priestoru) minimálne vo výške určenej predstavenstvom družstva podľa Čl. 14.

Čl. 5

Prechod členstva

V prípade smrti fyzickej osoby, ktorá je členom družstva, družstvo zníži základné imanie o členský vklad tohto člena, ak členstvo neprešlo na dediča, prípadne na inú fyzickú osobu alebo právnickú osobu. Pri zániku právnickej osoby, ktorá je členom družstva, družstvo zníži základné imanie o členský vklad tohto člena, ak členstvo neprešlo na inú fyzickú osobu alebo právnickú osobu.

Čl. 6

Prevod práv a povinností spojených s členstvom v družstve

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

Čl. 7

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), 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 nebytového priestoru manželmi, a teda ani spoločné členstvo manželov v družstve nevznikne v prípade, ak 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.

Čl. 8

Splynutie členstva

1. Ak člen získa v tom istom družstve ďalšie členstvo, napr. z dôvodu dedenia, prevodom členských práv a povinností, zlúčenia družstiev alebo prevodu časti majetku družstva, splynie takto získané členstvo s členstvom pôvodným v členstvo jediné.
2. Z dôvodov uvedených v bode 1. splynú navzájom aj spoločné členstvá manželov. Vznikom spoločného členstva manželov nesplynie to individuálne členstvo ktoréhokoľvek z nich, ktoré sa nepremenilo na ich spoločné členstvo.

Čl. 9

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 prípadoch uvedených v Čl. 23 bod 2. až 5.,
- b) individuálne členstvo poručiteľa sa mení na individuálne členstvá (alebo spoločné členstvo manželov) každého z dedičov jednotlivých členských vkladov poručiteľa,
- c) individuálne členstvo jedného z manželov - spoločných nájomcov družstevného bytu (nebytového priestoru) sa výmenou družstevného bytu (nebytového priestoru) mení na spoločné členstvo manželov.

Čl. 10

Členské práva a povinnosti

1. Člen družstva má právo najmä:
 - a) zúčastňovať sa členskej schôdze bytového domu, byť volený do orgánov družstva, ak má plnú spôsobilosť na právne úkony a splňa podmienky podľa stanov a volebného poriadku,
 - b) voliť delegátov družstva, ak má plnú spôsobilosť na právne úkony, a zúčastňovať sa prostredníctvom zvolených delegátov družstva na rokovaní a rozhodovaní zhromaždenia delegátov,
 - c) zúčastňovať sa na družstevnej činnosti a požívať výhody, ktoré družstvo poskytuje svojim členom; ak jeden z viacerých podielových spoluvlastníkov bytu (nebytového priestoru) je členom družstva, požívajú výhody jeho členstva aj ostatní podieloví spoluvlastníci,
 - d) predkladať návrhy na zlepšenie činnosti družstva, obracať sa s podnetmi, pripomienkami alebo sťažnosťami týkajúcimi sa činnosti družstva na orgány družstva alebo na delegáta volebného obvodu a byť o ich vybavení informovaný,
 - e) na uzavretie zmluvy o nájme družstevného bytu (nebytového priestoru)
 - na základe prevodu členských práv a povinností alebo ich časti,
 - na základe schválenej písomnej dohody o výmene družstevného bytu (nebytového priestoru),
 - na základe písomnej dohody rozvedených manželov alebo vykonateľného rozhodnutia súdu o tom, ktorý z bývalých manželov bude po rozvoze manželstva ďalej ako člen družstva nájomcom družstevného bytu (nebytového priestoru),
 - na základe písomnej dohody manželov, ktorých bezpodielové spoluvlastníctvo manželov zrušil súd za trvania manželstva alebo vykonateľného rozhodnutia súdu o tom, ktorý z manželov bude po zrušení bezpodielového spoluvlastníctva manželov za trvania manželstva ďalej ako člen družstva nájomcom družstevného bytu (nebytového priestoru),
 - na základe zdedenia členského vkladu (podielu) k bytu a/alebo nebytového priestoru,
 - na základe zaplatenia členského vkladu uvoľneného družstevného bytu (nebytového priestoru) určeného podľa Čl. 14.,
 - na základe vykonateľného rozhodnutia súdu o schválení uzavretia nájomnej zmluvy maloletou osobou alebo osobou, ktorá má obmedzenú spôsobilosť na právne úkony,
 - f) na ročné vyúčtovanie nájomného a/alebo zaplatených zálohových platieb na služby (plnenia) spojené s užívaním bytu (nebytového priestoru) podľa zmluvy o výkone správy alebo rozhodnutia schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome; v prípade vykázania preplatku v ročnom vyúčtovaní družstvo ako správca jednostranne započíta svoje splatné pohľadávky voči vlastníkovi alebo nájomcovi bytu (nebytového priestoru),

- g) na uplatnenie a realizáciu svojich práv a povinností v zmysle zákona FZ ČSFR č. 42/1992 Zb. o úprave majetkových vzťahov a vypořádání majetkových nárokov v družstvách v znení neskorších predpisov (ďalej len „transformačný zákon“) a zákona NR SR č. 182/1993 Z. z.
2. Člen družstva - nájomca má okrem práv uvedených v bode 1. aj právo zúčastňovať sa osobne alebo prostredníctvom svojho zákonného zástupcu alebo prostredníctvom splnomocneného zástupcu na schôdzi vlastníkov bytového domu, ak s tým súhlasia všetci prítomní vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome.

Čl. 11

1. Člen družstva je povinný najmä:
- a) dodržiavať stanovy a ostatné vnútrodružstevné predpisy,
 - b) zaplatiť základný členský vklad podľa Čl. 4 bod 2. písm. a),
 - c) platiť nájomné a/alebo zálohové platby na služby (plnenia) spojené s užívaním bytu (nebytového priestoru),
 - d) hradiť príspevky na činnosť družstva a za úkony v určenej výške,
 - e) chrániť družstevný majetok,
 - f) dodržiavať domový poriadok, prevádzkový poriadok nebytových priestorov, predpisy o požiarnej ochrane,
 - g) riadne užívať a udržiavať byt (nebytový priestor), ako aj spoločné priestory a zariadenia bytového domu a riadne požívať služby (plnenia) spojené s užívaním bytu (nebytového priestoru),
 - h) hradiť všetky opravy v byte (nebytovom priestore) súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s údržbou bytu (nebytového priestoru), ak nie sú financované z fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu (vchodu),
 - i) oznamovať družstvu včas zmeny týkajúce sa člena a príslušníkov jeho domácnosti, ktoré sú podstatné pre vedenie členskej a bytovej evidencie a pre rozúčtovanie služieb (plnení) spojených s užívaním bytu (nebytového priestoru),
 - j) na základe predchádzajúceho oznámenia sprístupniť a umožniť zamestnancom a osobám povereným družstvom vykonať:
 - kontrolu technického stavu bytu (nebytového priestoru),
 - odpočty meračov, TÚV, SV prípadne iných meracích a regulačných zariadení, ktoré sú nainštalované v byte (nebytovom priestore),
 - reinštaláciu a opravy meracích regulačných, resp. iných zariadení a závad v byte (nebytovom priestore),
 - opatrenia na odstránenie havarijného stavu v byte (nebytovom priestore), ktorý ohrozuje alebo poškodzuje ostatné zariadenia bytového domu,
 - k) podieľať sa na úhrade straty družstva podľa Čl. 87 bod 2.,
 - l) podieľať sa podľa svojich možností na plnení úloh družstva,
 - m) platiť odmenu delegáta (funkcionára volebného obvodu) vo výške a za podmienok určených rozhodnutím zhromaždenia delegátov.

2. Člen družstva, ktorý nie je vlastníkom bytu (nebytového priestoru) v správe družstva alebo nájomcom družstevného bytu (nebytového priestoru) má okrem povinností uvedených v bode 1. písm. a), b), d), e), k) a l) aj povinnosť platiť udržiavací členský poplatok vo výške určenej predstavenstvom.

Čl. 12

1. Členovia - vlastníci majú rovnaké práva a povinnosti s výnimkou tých práv a povinností, ktoré sú bezprostredne viazané na nájom družstevného bytu (nebytového priestoru).
2. Pred uzavretím zmluvy o prevode družstevného bytu (nebytového priestoru) do vlastníctva je člen povinný uhradiť náklady, ktoré družstvu vznikli v súvislosti s prevodom bytu (nebytového priestoru) do jeho vlastníctva. Okrem toho je člen povinný uhradiť družstvu všetky splatné pohľadávky, ktoré voči nemu družstvo eviduje a náklady spojené s podaním návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.

Čl. 13

Miera účasti člena na družstve

1. Mieru účasti člena na družstve predstavuje jeho členský podiel. Výška členského podielu sa určuje podľa pomeru členského vkladu člena družstva k základnému imaniu družstva. Každý člen družstva môže mať v družstve len jeden členský podiel¹⁾.
2. Členský vklad člena družstva tvorí:
 - a) základný členský vklad²⁾ podľa Čl. 4 bod 2. písm. a),
 - b) ďalší členský vklad³⁾, ktorým sa podieľal na družstevnej výstavbe,
 - c) členský vklad uvoľneného družstevného bytu podľa Čl. 4 bod 2. písm. d).
3. Ďalší členský vklad je vklad člena družstva prevyšujúci základný členský vklad.
4. Nepeňažné členské vklady nie sú prípustné.
5. Zaplatenie základného členského vkladu podľa Čl. 4 bod 2. písm. a) alebo zaplatenie členského vkladu podľa Čl. 4 bod 2. písm. d) je podmienkou vzniku členstva v družstve.
6. Počas trvania členstva nemôže členský vklad člena družstva klesnúť pod hodnotu základného členského vkladu podľa Čl. 4 bod 2. písm. a).
7. Družstvo nesmie vrátiť svojim členom členské vklady ani vyplácať svojim členom úroky z členských vkladov, a to ani po zániku členstva.
8. Iná (ďalšia) majetková účasť člena družstva na podnikaní družstva³⁾ nie je prípustná.
9. Prevodom vlastníctva družstevného bytu (nebytového priestoru) z vlastníctva bytového družstva do vlastníctva člena družstva, ktorý je jeho nájomcom, zaniká nárok člena družstva na vrátenie členského podielu⁴⁾.

1/ § 223 ods. 2 Obchodného zákonníka

2/ § 223 ods. 4 Obchodného zákonníka

3/ § 223 ods. 5 Obchodného zákonníka

4/ § 17 ods. 7 zákona č. 182/1993 Z. z.

Čl. 14

Členský vklad uvoľneného družstevného bytu (nebytového priestoru)

1. Minimálnu výšku členského vkladu uvoľneného družstevného bytu (nebytového priestoru) určí predstavenstvo družstva.
2. Rozdiel medzi výškou členského vkladu vyplateného bývalému (predchádzajúcemu) nájomcovi družstevného bytu (nebytového priestoru) a výškou členského vkladu zaplateného nasledujúcim nájomcom družstevného bytu (nebytového priestoru) je výnosom družstva.

Zánik členstva

Čl. 15

Členstvo zaniká:

- a) dohodou,
- b) vystúpením,
- c) smrťou člena – fyzickej osoby, pokiaľ členstvo neprejde na dediča; zánikom člena – právnickej osoby alebo jej vstupom do likvidácie,
- d) vylúčením,
- e) prevodom členských práv a povinností k družstevnému bytu alebo nebytovému priestoru,
- f) vyhlásením konkurzu na majetok člena, zamietnutím návrhu na vyhlásenie konkurzu pre nedostatok majetku,
- g) zánikom družstva.

Čl. 16

Dohoda

1. Ak sa družstvo a člen dohodnú na zániku členstva, členstvo zaniká dohodnutým dňom.
2. Dohodu o zániku členstva uzatvárajú družstvo a člen písomne. Jedno vyhotovenie dohody o skončení členstva vydá družstvo členovi.

Čl. 17

Vystúpenie

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 po uznesení najvyššieho orgánu družstva. Nárok na vyrovnávací 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 to so súhlasom družstva.

Čl. 18

Smrť člena – fyzickej osoby Zánik člena – právnickej osoby

Ak zomrie člen družstva a nejde o spoločné členstvo manželov, prechádza dňom jeho smrti členstvo v družstve na dediča, ktorému pripadol členský vklad (podiel) alebo jeho zostatková hodnota. 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 vysporiada všetky dlhy viaznúce na tomto družstevnom byte, okrem prípadu ak poručiteľovi skončil nájom bytu (nebytového priestoru) uplynutím výpovednej lehoty.

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

Čl. 19

Vylúčenie

1. Predstavenstvo môže rozhodnúť o vylúčení:
 - a) člena, ktorý napriek výstrahe závažným spôsobom alebo opätovne porušuje svoje členské povinnosti určené zákonom alebo stanovami,
 - b) člena, ktorý bol právoplatne odsúdený pre úmyselný trestný čin, ktorý spáchal proti družstvu, jeho majetku alebo členom družstva,
 - c) člena, ktorý je podľa vykonateľného rozhodnutia súdu povinný vypratať byt (nebytový priestor),
 - d) člena, ktorého členský vklad nedosahuje minimálne výšku základného členského vkladu podľa Čl. 4 bod 2. písm. a).
2. Predstavenstvo môže rozhodnúť o vylúčení člena v prípadoch uvedených v bode 1. iba do troch mesiacov odo dňa, keď zistilo dôvod na vylúčenie, najneskôr však do jedného roka odo dňa, keď tento dôvod vznikol. Rozhodnutie o vylúčení musí byť členovi doručené do vlastných rúk.
3. Ak je konanie člena, v ktorom možno vidieť dôvod na vylúčenie podľa bodu 1. písm. b) predmetom šetrenia iného orgánu, začína sa lehota troch mesiacov podľa bodu 2. dňom, keď sa družstvo dozvedelo o výsledku tohto šetrenia.

4. V rozhodnutí o vylúčení člena z družstva musí byť uvedený dôvod podľa bodu 1., ktorý sa nemôže dodatočne meniť; členstvo zaniká dňom, keď bolo doručené rozhodnutie predstavenstva družstva o vylúčení členovi družstva.
5. Ak člen nesúhlasí s rozhodnutím predstavenstva o vylúčení z členstva, môže do 15 dní od doručenia písomného rozhodnutia podať odvolanie na zhromaždenie delegátov. Odvolanie má odkladný účinok.
6. Súd na návrh člena družstva, ktorého sa rozhodnutie týka, vyhlási rozhodnutie zhromaždenia delegátov o vylúčení za neplatné, ak je v rozpore s právnymi predpismi alebo stanovami družstva.
7. Pri vyslovení neplatnosti zániku členstva podľa bodu 6. vzniká poškodenému členovi družstva právo na náhradu spôsobenej škody.
8. Zánikom členstva zaniká členovi – nájomcovi aj nájom družstevného bytu. Vrátenia členského vkladu (podielu) sa môže domáhať až po vyst'ahovaní z bytu, a to v lehote danej stanovami družstva v Čl. 24 bod 3.

Čl. 20

Zánik družstva

Družstvo zaniká výmazom z obchodného registra. Tým istým dňom zaniká aj členstvo v družstve.

Čl. 21

Prevod vlastníctva k bytu (nebytovému priestoru)

1. Prevodom bytu (nebytového priestoru) do vlastníctva nájomcu podľa transformačného zákona alebo zákona č. 182/1993 Z. z. nezaníká tomuto členovi (spoločným členom) členstvo v družstve; ak však nezaplatí tento člen (spoloční členovia) ku dňu nadobudnutia právnych účinkov vkladu jeho (ich) vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností základný členský vklad podľa Čl. 4 bod 2. písm. a), môže ho (ich) predstavenstvo družstva vylúčiť z členstva v družstve.
2. Ak člen – fyzická osoba, ktorý previedol vlastníctvo bytu (nebytového priestoru) v správe družstva na nového vlastníka, neprevedie na nového vlastníka bytu (nebytového priestoru) svoje členstvo v družstve podľa Čl. 6 alebo nedoplatí základný členský vklad do výšky 99,581757 EUR v lehote 60 dní odo dňa nadobudnutia právnych účinkov vkladu vlastníckeho práva nového vlastníka bytu (nebytového priestoru) do katastra nehnuteľností, môže ho predstavenstvo družstva vylúčiť z členstva v družstve.

Čl. 22

Vyhlásenie konkurzu na majetok člena, Zamietnutie návrhu na vyhlásenie konkurzu pre nedostatok majetku

Pri vyhlásení konkurzu na majetok člena družstva dôjde k zániku členstva v družstve dňom účinnosti vyhlásenia konkurzu, t.j. dňom vyvesenia uznesenia na úradnej tabuli súdu. Pri zamietnutí vyhlásenia konkurzu pre nedostatok majetku člena dôjde k zániku jeho členstva v družstve nadobudnutím právoplatnosti uznesenia o zamietnutí vyhlásenia konkurzu.

Čl. 23

Zánik spoločného členstva manželov

1. Spoločné členstvo manželov v družstve zaniká :
 - a) smrťou jedného z manželov,
 - b) písomnou dohodou rozvedených manželov o tom, ktorý z bývalých manželov bude po rozvode ďalej ako člen družstva nájomcom družstevného bytu (nebytového priestoru),
 - c) písomnou dohodou manželov, ktorých bezpodielové spoluvlastníctvo manželov zrušil súd za trvania manželstva, o tom, ktorý z bývalých manželov bude ďalej ako člen družstva nájomcom družstevného bytu (nebytového priestoru),
 - d) na základe vykonateľného rozhodnutia súdu o tom, ktorý z bývalých manželov bude po rozvode ďalej ako člen družstva nájomcom družstevného bytu (nebytového priestoru),
 - e) na základe vykonateľného rozhodnutia súdu o tom, ktorý z manželov bude ďalej ako člen družstva nájomcom družstevného bytu (nebytového priestoru) po právoplatnosti rozhodnutia súdu o zániku bezpodielového spoluvlastníctva manželov počas trvania manželstva,
 - f) dohodou manželov o zúžení zákonom určeného rozsahu bezpodielového spoluvlastníctva manželov vo forme notárskej zápisnice.
2. Ak zanikne spoločné členstvo manželov v družstve smrťou jedného z nich, zostáva členom družstva a nájomcom družstevného bytu (nebytového priestoru) pozostalý manžel.
Po rozvode manželstva zostáva členom družstva a nájomcom družstevného bytu (nebytového priestoru) ten z rozvedených manželov, ktorý bol určený dohodou rozvedených manželov alebo rozhodnutím súdu.
Ak súd zruší bezpodielové spoluvlastníctvo manželov za trvania manželstva, zostáva členom družstva a nájomcom družstevného bytu (nebytového priestoru) ten z manželov, ktorý bol určený dohodou manželov alebo rozhodnutím súdu.
3. Ak sa po rozvode manželstva rozvedení manželia - spoloční členovia družstva, ktorí užívajú spoločne družstevný byt a družstevný nebytový priestor dohodnú, že jeden z nich bude ako člen družstva užívať družstevný byt a druhý nebytový priestor, alebo ak tak rozhodne súd, zaniká spoločné členstvo manželov jeho premenou na individuálne členstvo 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 družstevných bytov.

4. Ak sa manželia - spoloční členovia družstva, ktorých bezpodielové spoluvlastníctvo zrušil súd za trvania manželstva a ktorí užívajú spoločne družstevný byt a družstevný nebytový priestor, dohodnú, že jeden z nich bude ako člen družstva užívať družstevný byt a druhý nebytový priestor alebo ak tak rozhodne súd, zaniká spoločné členstvo manželov jeho premenou na individuálne členstvo 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 družstevných bytov.
5. Právoplatným rozhodnutím súdu o zrušení bezpodielového spoluvlastníctva manželov za trvania manželstva a následnou dohodou manželov alebo právoplatným rozhodnutím súdu o vypořiadaní bezpodielového spoluvlastníctva manželov zrušeného súdom počas trvania manželstva alebo dohodou manželov o zúžení zákonom určeného rozsahu bezpodielového spoluvlastníctva manželov vo forme notárskej zápisnice sa spoločné členstvo manželov mení na individuálne členstvo toho z manželov, ktorého určí právoplatné rozhodnutie súdu alebo dohoda manželov.

Čl. 24

Majetkové vysporiadanie

1. Zánikom členstva v družstve za trvania družstva vzniká bývalému členovi (spoločným členom) alebo jeho dedičom nárok na vyrovnací podiel.
2. Vyrovnací podiel sa rovná výplate zaplateného základného členského vkladu podľa Čl. 4 bod 2. písm. a).
3. Právo na vyplatenie vyrovnacieho podielu je splatné uplynutím troch mesiacov od schválenia riadnej individuálnej účtovnej závierky za účtovné obdobie predchádzajúce účtovnému obdobiu, v ktorom členstvo zaniklo, alebo, ak takáto riadna účtovná závierka schválená nebola, tak uplynutím troch mesiacov odo dňa, keď mala byť schválená. Ak to hospodárska situácia dovoľuje, družstvo môže uspokojiť tento nárok alebo jeho časť aj skôr.
4. Výplata vyrovnacieho podielu je viazaná na uvoľnenie družstevného bytu (nebytového priestoru) a jeho vrátenie družstvu.
5. Zánikom členstva v dôsledku prevodu práv a povinností spojených s členstvom alebo výmeny bytov nevzniká doterajšiemu členovi voči družstvu nárok na vyrovnací podiel. Vzájomné nároky si účastníci prevodu členských práv a povinností alebo výmeny bytu usporiadajú medzi sebou.
6. Okrem nároku na výplatu vyrovnacieho podielu nemá bývalý člen družstva alebo jeho právny nástupca z dôvodu zániku členstva nárok na akúkoľvek inú časť majetku družstva.
7. Pri výplate vyrovnacieho podielu družstvo jednostranne započíta svoje splatné pohľadávky voči bývalému členovi.

Čl. 25

Členská evidencia

Družstvo vedie zoznam všetkých svojich členov. Do zoznamu sa zapisuje okrem mena a bydliska fyzickej osoby alebo názvu a sídla právnickej osoby ako člena, dátum vzniku členstva, výška jeho členského vkladu a výška, v ktorej bol splatený. Do zoznamu 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 nahliadnuť a družstvo je povinné na žiadosť člena vydať mu osvedčenie o členstve a o obsahu jeho zápisu v zozname.

TRETIA ČASŤ

NÁJOM DRUŽSTEVNÉHO BYTU (NEBYTOVÉHO PRIESTORU)

NAKLADANIE S UVOĽNÝM DRUŽSTEVNÝM BYTOM (NEBYTOVÝM PRIESTOROM)

Čl. 26

Vznik nájmu družstevného bytu

1. Nájom družstevného bytu vzniká nájomnou zmluvou, ktorou družstvo (prenajímateľ) prenecháva svojmu členovi (nájomcovi) do užívania družstevný byt za nájomné a úhradu na služby (plnenia) spojené s užívaním bytu.
2. Zmluva o nájme družstevného bytu musí byť písomná a uzatvára sa na dobu neurčitú.
3. Členovi vznikne právo na uzavretie zmluvy o nájme družstevného bytu:
 - a) na základe rozhodnutia predstavenstva družstva o uzavretí nájomnej zmluvy s členom družstva,
 - b) prevodom členských práv a povinností podľa Čl. 6,
 - c) na základe schválenej dohody o výmene bytu po zaplatení všetkých pohľadávok viaznúcich na družstevnom byte v správe družstva,
 - d) na základe vykonateľného rozhodnutia o dedičstve po zaplatení všetkých pohľadávok viaznúcich na družstevnom byte,
 - e) zaplatením členského vkladu uvoľneného družstevného bytu vo výške určenej predstavenstvom družstva podľa Čl. 14.
4. Nájomná zmluva obsahuje označenie predmetu nájmu, jeho príslušenstva a rozsah užívania. Výška nájomného a výška zálohových platieb na služby (plnenia) spojené s užívaním bytu tvoria neoddeliteľnú prílohu nájomnej zmluvy (tzv. Zálohový predpis).
5. Na uzavretie nájomnej zmluvy s maloletou osobou alebo osobou, ktorá má obmedzenú spôsobilosť na právne úkony sa vyžaduje súhlas súdu. Ak tento právny úkon nie je schválený súdom, v takom prípade je nájomná zmluva neplatná.

Práva a povinnosti z nájmu družstevného bytu

Čl. 27

1. S členom - nájomcom družstevného bytu a s členmi - manželmi - spoločnými nájomcami bytu môžu na základe ich práva v byte bývať príbuzní v priamom rade, súrodenci, zať, nevesta, ako aj osoby, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti. Počet týchto osôb (bývajúcich v byte po dobu dlhšiu ako tri mesiace) a jeho zmenu je nájomca povinný bez zbytočného odkladu oznámiť družstvu.
2. Nájomca bytu a osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, sú povinné užívať byt, spoločné priestory a spoločné zariadenia bytového domu riadne, ako aj riadne požívať služby (plnenia) spojené s užívaním bytu.
3. Nájomca bytu je povinný pri výkone svojich práv dbať, aby sa v bytovom dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom bytov a vlastníkom bytov nerušený výkon ich práv.

Čl. 28

1. Náklady na opravy a údržbu súvisiace s užívaním bytu hradí nájomca bytu, okrem tých, ktoré sú financované z fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu (vchodu).
2. Nájomca bytu je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť družstvu potrebu tých opráv v byte, ktoré sú financované z fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu (vchodu) a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti.
3. Ak sa nájomca bytu nepostará o včasné vykonanie opráv a údržby bytu, ktoré nie sú financované z fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu (vchodu), družstvo má právo urobiť tak po predchádzajúcom upozornení člena na svoje náklady samo a požadovať od nájomcu náhradu týchto nákladov.
4. Nájomca bytu je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v bytovom dome sám, alebo tí, ktorí s ním bývajú. Ak sa tak nestane, má družstvo právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu bytu závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu na to vynaložených nákladov.
5. Nájomca je povinný oznámiť družstvu telefonický kontakt na seba alebo na inú ním poverenú osobu za účelom neodkladného sprístupnenia bytu v prípade havárie. Ak nájomca alebo ním poverená osoba v prípade havárie po telefonickej výzve zo strany družstva nesprístupní byt bez zbytočného odkladu, sprístupní sa byt za asistencie úradnej osoby (príslušníka polície alebo zamestnanca obecného/miestneho úradu) aj v neprítomnosti nájomcu resp. inej osoby užívajúcej byt spolu s nájomcom.

Čl. 29

1. Nájomca bytu nesmie bez písomného súhlasu družstva vykonávať žiadne stavebné úpravy, ani inú podstatnú zmenu v byte a to ani na svoje náklady.

2. Družstvo je oprávnené vykonávať stavebné úpravy bytu a iné podstatné zmeny v byte len so súhlasom nájomcu bytu. Tento súhlas možno odoprieť len z vážnych dôvodov. Ak vykonáva družstvo takéto úpravy na príkaz príslušného orgánu štátnej správy alebo platného rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, je nájomca bytu povinný ich vykonanie umožniť, inak zodpovedá za škodu, ktorá vznikne nesplnením tejto povinnosti.
3. Zmeny na prenajatej veci je nájomca oprávnený vykonávať len so súhlasom družstva. Nájomca nemá nárok požadovať od družstva úhradu nákladov spojených so zmenou prenajatej veci ani protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota veci.

Čl. 30

Nájomné a úhrada na služby (plnenia) spojené s užívaním družstevného bytu / nebytového priestoru

1. Pre družstevné byty a nebytové priestory platí zásada tzv. nákladového typu nájomného, aby vo všetkých družstevných bytoch a nebytových priestoroch nájomné pokrývalo výdavky spojené s prevádzkou a správou bytového a nebytového fondu.
2. Člen - nájomca družstevného bytu alebo nebytového priestoru je povinný platiť nájomné resp. úhrady vo výške nákladov vynaložených družstvom na prevádzku a správu družstevného bytu alebo nebytového priestoru, ktorý člen – nájomca užíva.
3. Člen - nájomca družstevného bytu je povinný platiť nájomné pozostávajúce z príspevku do fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu, z úhrad na plnenia a služby, z poplatkov za výkon správy a z odmeny funkcionára volebného obvodu - delegáta (ďalej len „nájomné“) a zálohy na plnenia poskytované s užívaním bytu v štruktúre a vo výške podľa Zálohového predpisu, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou nájomnej zmluvy.
4. Člen - nájomca družstevného nebytového priestoru je povinný platiť nájomné pozostávajúce z príspevku do fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu, z úhrad na plnenia a služby, z poplatkov za výkon správy, príp. aj z odmeny funkcionára volebného obvodu – delegáta, ak ju neplatí v Zálohovom predpise na byt (ďalej len „nájomné“) a zálohy na plnenia poskytované s užívaním nebytového priestoru v štruktúre a vo výške podľa Zálohového predpisu, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou nájomnej zmluvy.
5. Fond prevádzky, údržby a opráv bytového domu sa tvorí v členení fond domu, fond vchodu, fond meradiel SV a TÚV, fond PRVN. Výška príspevku do fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu je stanovená v súlade s platným rozhodnutím vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome.
6. Úhradami na plnenia a služby sú platby predpísané Zálohovým predpisom slúžiace na úhradu nákladov na splátku finančnej výpomoci, poistenie, upratovanie, odpočet a rozúčtovanie ÚK, odmenu zástupcu vlastníkov bytov, splátku úveru a úrokov (anuita), daň z nehnuteľnosti.
7. Zálohy na plnenia poskytované s užívaním bytu alebo nebytového priestoru sú zálohové platby predpísané Zálohovým predpisom slúžiace na úhradu nákladov na teplo, nákladov na teplú úžitkovú vodu, nákladov na studenú pitnú vodu, nákladov na elektrickú energiu spoločných priestorov, nákladov na odvod za zrážkovú vodu.
8. Výšku príspevku do fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu a výšku úhrad na plnenia a služby stanovuje v Zálohovom predpise predseda družstva.
9. Výšku poplatkov za výkon správy schvaľuje predstavenstvo družstva.

10. Výšku záloh na plnenia poskytované s užívaním bytu alebo nebytového priestoru stanovuje v Zálohovom predpise predseda družstva. Pri stanovení výšky záloh na plnenia poskytované s užívaním bytu alebo nebytového priestoru sa vždy vychádza z predpokladaných nákladov a ak je to možné, zohľadňujú sa skutočné náklady zistené ročným vyúčtovaním za predchádzajúci kalendárny rok.
 11. Člen - nájomca družstevného bytu alebo nebytového priestoru je povinný platiť nájomné a zálohy na plnenia poskytované s užívaním bytu mesačne vopred, najneskôr do 25-teho dňa predchádzajúceho kalendárneho mesiaca. Nájomné a zálohy na plnenia poskytované s užívaním bytu alebo nebytového priestoru sa považujú za uhradené dňom pripísania platby na bankový účet družstva.
 12. Ak člen - nájomca družstevného bytu alebo nebytového priestoru nezaplatí nájomné a zálohy na plnenia poskytované s užívaním bytu ani do piatich dní po lehote splatnosti, je povinný v zmysle § 4 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z. zaplatiť družstvu poplatok z omeškania.
 13. Prenajímateľ (družstvo) je oprávnený jednostranne meniť v Zálohovom predpise štruktúru a výšku príspevkov, preddavkov, zálohových platieb na služby a plnenia a poplatkov za výkon správy, ak je na to dôvod vyplývajúci z výsledku ročného vyúčtovania plnení, zo zmeny právnych predpisov, z rozhodnutí cenových orgánov, zo zmeny výšky DPH, zo zmeny meny, zo zmeny výšky ročnej inflácie, zo zmeny štruktúry a rozsahu poskytovaných služieb, plnení, prác a výkonov, z rozhodnutí predstavenstva družstva, z rozhodnutí predsedu družstva, z rozhodnutí vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome.
 14. Rozdiel medzi predpísanými zálohami na plnenia poskytované s užívaním bytu alebo nebytového priestoru a skutočnými nákladmi za kalendárny rok vyúčtuje družstvo s jednotlivými užívateľmi bytov najneskôr do 31.05. nasledujúceho kalendárneho roka. Vyúčtovaním zistený preplatok uhradí družstvo členovi najneskôr do 60 dní odo dňa doručenia vyúčtovania. V tej istej lehote je člen družstva povinný uhradiť družstvu vyúčtovaním vykázaný nedoplatok.
 15. Náklady na plnenia spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru rozúčtuje (rozpočíta) družstvo nasledovne:
 - a) Náklady na dodávku tepla podľa pomerových rozdeľovačov vykurovacích nákladov tepla alebo určených meradiel tepla na meranie množstva dodaného tepla u vlastníkov a nájomcov bytov v bytovom dome, ktoré sú rovnakej triedy presnosti v pomere základnej a spotrebnej zložky podľa platného rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome alebo rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome prijatého v predchádzajúcom kalendárnom roku. Pri rozpočítaní nákladov na dodávku tepla sa postupuje podľa osobitného predpisu. Ak počas zúčtovacieho obdobia došlo k zmene konečného spotrebiteľa a náklady na dodané teplo na vykurovanie nie je možné konečnému spotrebiteľovi rozpočítať podľa odčítaných indikovaných údajov pomerových rozdeľovačov tepla alebo určených meradiel na meranie tepla konečného spotrebiteľa z dôvodu ich nedodania konečným vlastníkom, použijú sa:
 - v prípade ak je to technicky možné archivované údaje z pomerových rozdeľovačov tepla alebo určených meradiel na meranie tepla konečného spotrebiteľa,
 - v ostatných prípadoch pomerné množstvá z celoročných indikovaných údajov pomerových rozdeľovačov tepla alebo určených meradiel na meranie tepla konečného spotrebiteľa.
- Ak nemožno v byte vykonať odpočet pomerových rozdeľovačov vykurovacích nákladov tepla alebo určených meradiel tepla na meranie množstva dodaného tepla, postupuje sa pri rozpočítaní nákladov na dodávku tepla podľa osobitného predpisu.

- b) Náklady na dodávku (vodné) teplej úžitkovej vody a stočné podľa nameraných hodnôt, pričom sa pri rozpočítaní postupuje podľa osobitného predpisu. Ak nemožno v byte vykonať odpočet hodnôt na určenom meradle pre teplú úžitkovú vodu, postupuje sa pri rozpočítaní nákladov na dodávku a ohrev teplej úžitkovej vody podľa osobitného predpisu.
- c) Náklady na dodávku (vodné) studenej pitnej vody a stočné ako podiel fakturačného meradla a súčtu všetkých meračov v pomere podľa nameraných hodnôt v objekte rozpočítavania. Ak nemožno v byte vykonať odpočet hodnôt na určenom meradle pre studenú pitnú vodu (SV), rozpočítanie spotreby SV sa bude riadiť podľa spotreby priemeru dvoch posledných kalendárnych rokov nameranej v byte. Ak nie je známa hodnota spotreby priemeru posledných dvoch kalendárnych rokov, rozpočítanie spotreby SV sa bude riadiť Prílohou č. 1 vyhlášky Ministerstva životného prostredia SR č. 397/2003 Z. z. v znení neskorších predpisov.
- d) Náklady na odvod zrážkovej vody podľa platnej legislatívy a podielu plochy bytu (m²) k ploche strechy.
- e) Náklady na spotrebu elektrickej energie spoločných častí domu a spoločných zariadení domu rovnakým dielom na každý byt v bytovom dome alebo iným spôsobom podľa rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome.
- f) Náklady na odpočet a rozpočítanie meradiel studenej pitnej vody, teplej úžitkovej vody a pomerových rozdeľovačov vykurovacích nákladov podľa ich počtu v byte,
- g) náklady na poistenie domu podľa výšky spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach domu a spoločných zariadeniach domu.
- h) Náklady na upratovanie a zimnú údržbu rovnakým dielom na každý byt v bytovom dome alebo iným spôsobom podľa rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome.
- i) Náklady na ostatné služby, plnenia, práce a výkony rovnakým dielom na každý byt v bytovom dome alebo iným spôsobom podľa rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

- 16.** Ak vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome v súlade s § 14 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov rozhodnú na schôdzi vlastníkov alebo v písomnom hlasovaní vlastníkov o rozúčtovaní (rozpočítaní) nákladov na plnenie alebo službu uvedenú v Čl. 30 bod 15. písm. e), i), j) iným spôsobom ako rovnakým dielom na každý byt v bytovom dome, družstvo je oprávnené v ročnom vyúčtovaní uplatniť voči vlastníkom bytov a nájomcom bytov poplatok podľa Cenníka služieb, plnení, prác, výkonov a tovarov SBD III Košice za každé jedno plnenie alebo službu, na ktoré sa tento spôsob rozúčtovania má aplikovať podľa rozhodnutia vlastníkov bytového domu.
- 17.** Zálohový predpis družstvo doručí členovi – nájomcovi družstevného bytu alebo nebytového priestoru oproti podpisu prostredníctvom zástupcu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome. Nezastihnutému členovi – nájomcovi družstevného bytu alebo nebytového priestoru doručí družstvo zálohový predpis poštou ako doporučenú zásielku na adresu člena – nájomcu družstevného bytu alebo nebytového priestoru uvedenú v spise uloženom na družstve.
- 18.** Ročné vyúčtovanie nákladov za služby (plnenia) spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru družstvo doručuje členovi družstva – nájomcovi družstevného bytu alebo nebytového priestoru oproti podpisu prostredníctvom zástupcu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome. Nezastihnutému členovi družstva – nájomcovi družstevného bytu alebo nebytového priestoru doručí družstvo ročné vyúčtovanie služieb (plnení) spojených s užívaním bytu alebo nebytového priestoru poštou ako doporučenú

- zásielku na korešpondenčnú adresu člena – nájomcu bytu alebo nebytového priestoru uvedenú v spise uloženom na družstve.
- 19.** Ak nie je možné doručiť písomnosť členovi družstva – nájomcovi družstevného bytu alebo nebytového priestoru na adresu uvedenú v spise uloženom na družstve, družstvo doručí písomnosť členovi družstva – nájomcovi družstevného bytu alebo nebytového priestoru na adresu jeho trvalého alebo prechodného pobytu uvedenú v Registri obyvateľov Slovenskej republiky.
- 20.** Písomnosti doručované v súvislosti a na základe zmluvného vzťahu založeného nájomnou zmluvou sa považujú za doručené:
- v prípade prevzatia zásielky dňom doručenia zásielky,
 - v prípade odopretia prevzatia zásielky dňom odmietnutia prevzatia zásielky,
 - v prípade vrátenia zásielky poštou z dôvodu, že adresát si zásielku v úložnej lehote neprevzal, na tretí deň odo dňa vrátenia zásielky odosielateľovi, a to aj vtedy, ak sa o tom adresát nedozvie,
 - v prípade vrátenia zásielky poštou z dôvodu, že pošta vyznačila poznámku adresát neznámy, na tretí deň odo dňa vrátenia zásielky odosielateľovi, a to aj vtedy, ak sa o tom adresát nedozvie.

Spoločný nájom družstevného bytu manželmi

Čl. 31

- Ak vznikne jednému z manželov za trvania manželstva právo na uzavretie zmluvy o nájme družstevného bytu, vznikne so spoločným nájomom manželmi aj spoločné členstvo manželov v družstve; z toho členstva sú obaja manželia oprávnení a povinní spoločne a nerozdielne.
- Ak sa niektorý z manželov stal nájomcom bytu pred uzavretím manželstva, vznikne obom manželom spoločný nájom bytu uzavretím manželstva.
- Ustanovenie bodu 2. platí aj v prípade, ak vzniklo pred uzavretím manželstva len jednému z manželov právo na uzavretie zmluvy o nájme družstevného bytu.
- Spoločný nájom nevznikne, ak manželia spolu trvale nežijú.
- Bežné záležitosti, ktoré sa týkajú spoločného nájmu družstevného bytu manželmi, môže vybavovať každý z manželov samostatne. V ostatných prípadoch je potrebný súhlas obidvoch manželov, inak je právny úkon neplatný. Z právnych úkonov, ktoré sa týkajú spoločného nájmu družstevného bytu, sú obaja manželia oprávnení a povinní spoločne a nerozdielne.

Čl. 32

Právo spoločného nájmu družstevného bytu manželmi zanikne:

- rozvodom manželstva v prípade, že nevzniklo spoločné členstvo manželov v družstve,
- dohodou rozvedených manželov - spoločných členov družstva alebo dohodou manželov – spoločných členov, ktorých bezpodielové spoluvlastníctvo zrušil súd za trvania manželstva,
- právoplatným rozhodnutím súdu o zrušení spoločného nájmu družstevného bytu,
- smrťou jedného z manželov,
- zánikom nájmu družstevného bytu podľa Čl. 37.

Čl. 33

1. Ak sa rozvedení manželia nedohodnú o nájme bytu, súd na návrh jedného z nich rozhodne, že sa zrušuje právo spoločného nájmu bytu. Súčasne určí, ktorý z manželov bude byť ďalej užívať ako nájomca.
2. Ak nadobudol právo na uzavretie zmluvy o nájme družstevného bytu jeden z rozvedených manželov pred uzavretím manželstva, zanikne právo spoločného nájmu bytu rozvodom; právo užívať byt zostane tomu z manželov, ktorý nadobudol právo na nájom bytu pred uzavretím manželstva. V ostatných prípadoch spoločného nájmu družstevného bytu rozhodne súd, ak sa rozvedení manželia nedohodnú, na návrh jedného z nich o zrušení tohto práva, ako aj o tom, kto z nich bude ako člen družstva ďalej nájomcom bytu; tým zanikne aj spoločné členstvo rozvedených manželov v družstve.

Čl. 34

Prechod nájmu družstevného bytu

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

Čl. 35

Podnájom družstevného bytu

1. Ak člen družstva - nájomca bytu nemôže zo závažných dôvodov po dobu dlhšiu ako šesť mesiacov družstevný byt užívať, môže ho na základe predchádzajúceho písomného súhlasu predsedu družstva prenechať inej osobe do podnájmu na dobu určenú v zmluve o podnájme maximálne na dobu jedného roka.
2. Ak bol podnájom dojednaný na určitú dobu, skončí sa tiež uplynutím tejto doby.
3. Po skončení podnájmu podnájomník nemá právo na náhradný podnájom.

Čl. 36

Výmena bytu

1. Člen - nájomca družstevného bytu môže s písomným súhlasom družstva uzavrieť dohodu o výmene bytu. Dohoda o výmene musí mať písomnú formu a môže zároveň obsahovať dohodu účastníkov výmeny o prevode členských práv a povinností. Ak dohoda o výmene bytov spĺňa tieto náležitosti, predseda družstva dá k dohode o výmene bytov súhlas.
2. Ak člen - nájomca družstevného bytu a nebytového priestoru vymieňa oddelene iba byt alebo miestnosť neslúžiacu na bývanie s občanom, ktorý nie je členom družstva, družstvo neudelí súhlas s dohodou, pokiaľ sa tento občan nestane členom družstva.
3. Ak ide o výmenu bytov v tom istom družstve, nadobudne dohoda účinnosť dňom, kedy nadobudne právoplatnosť rozhodnutie predsedu družstva, ktorým bol udelený súhlas.

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

Zánik nájmu družstevného bytu

Čl. 37

Nájom družstevného bytu zaniká:

- a) zánikom členstva nájomcu družstevného bytu podľa Čl. 15,
- b) písomnou dohodou medzi družstvom a členom - nájomcom bytu ku dňu určenému v dohode,
- c) písomnou výpoveďou; nájom bytu sa skončí uplynutím výpovednej lehoty,
- d) prevodom členských práv a povinností, ktoré sa týkajú družstevného bytu,
- e) zničením bytového domu,
- f) prevodom vlastníctva družstevného bytu na jeho nájomcu.

Čl. 38

Výpoveď nájmu družstevného bytu družstvom

1. Predstavenstvo družstva môže vypovedať nájom bytu členovi - nájomcovi, ak:
 - a) nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov alebo vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
 - b) nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu na plnenia poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako tri mesiace,
 - c) nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa,
 - d) je potrebné z dôvodu verejného záujmu s bytom alebo s domom naložiť tak, že byt nemožno užívať, alebo ak byt alebo dom vyžaduje opravy, pri vykonávaní ktorých nemožno byt alebo dom najmenej počas šiestich mesiacov užívať,
 - e) nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie.
2. Dôvod výpovede sa musí vo výpovedi skutkovo vymedziť tak, aby ho nebolo možné zameniť s iným dôvodom, inak je výpoveď neplatná. Dôvod výpovede nemožno dodatočne meniť.
3. Na doručenie písomnej výpovede nájmu bytu sa primerane použijú ustanovenia osobitného predpisu (§ 46 Občianskeho súdneho poriadku).
4. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.

Ak bola daná výpoveď z dôvodu podľa Čl. 38 bod 1. písm b) v nadväznosti na § 711 ods. 1, písm. d) Občianskeho zákonníka, že nájomca nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako tri mesiace a nájomca preukáže, že ku dňu doručenia výpovede bol v hmotnej núdzi z objektívnych dôvodov, výpovedná lehota sa predlžuje o ochrannú lehotu, ktorá trvá šesť mesiacov.

5. Ak nájomca, ktorý je v hmotnej núdzi z objektívnych dôvodov, pred uplynutím ochrannej lehoty zaplatí družstvu všetky pohľadávky alebo sa písomne dohodne s družstvom o spôsobe ich úhrady, rozumie sa tým, že dôvod výpovede nájmu bytu zanikol.

Čl. 39

Bytové náhrady

1. Bytovými náhradami sú náhradný byt, náhradné ubytovanie a prístrešie.
2. Náhradným bytom je byt, ktorý svojou veľkosťou a vybavením zabezpečuje ľudsky dôstojné bývanie nájomcu a členov jeho domácnosti.
3. 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 u iného nájomcu. Byt alebo obytnú miestnosť môžu užívať viacerí nájomcovia.
4. Prístreším je prechodné ubytovanie, najmä v spoločnej nočľahárni alebo v iných zariadeniach na to určených, a priestor na uskladnenie bytového zariadenia a ostatných vecí domácej a osobnej potreby.
5. Ak sa nájomný pomer skončil podľa Čl. 38 bod 1. písm. d) nájomca má právo na náhradný byt, ktorý je veľkosťou obytnej plochy, vybavením a výškou nájomného primeraný bytu, ktorý má vypratať a to s prihliadnutím na jeho životné a pracovné potreby. Nájomca má tiež právo na úhradu nevyhnutných výdavkov spojených so sťahovaním.
6. Ak sa nájomný pomer skončil z dôvodu podľa Čl. 38 bod 1. písm. e) nájomca nemá právo na bytovú náhradu. Ak sa nájomný pomer skončil z dôvodu podľa Čl. 38 bod 1. písm. a) a ide o dôvod hodný osobitného zreteľa, má nájomca právo na prístrešie.
7. Ak sa nájomný pomer skončil z dôvodu podľa Čl. 38 bod 1. písm. b) nájomcovi, ktorý preukáže, že je v hmotnej núdzi z objektívnych dôvodov, nájomca má právo len na náhradné ubytovanie. V iných prípadoch skončenie nájomného pomeru z dôvodu podľa Čl. 38 bod 1. písm. b) stanov nájomca nemá právo na bytovú náhradu; ak ide o dôvod hodný osobitného zreteľa, má nájomca právo na prístrešie.
8. Ak sa nájomný pomer skončil opätovne z dôvodu podľa Čl. 38 bod 1. písm. b) alebo c) v nadväznosti na § 711 ods. 1 písm d) Občianskeho zákonníka nájomca, ktorý preukáže, že je v hmotnej núdzi z objektívnych dôvodov, má právo iba na prístrešie.

Čl. 40

Nájom a podnájom nebytových priestorov

1. O nájme nebytových priestorov financovaných z prostriedkov členov platia primerane ustanovenia o nájme bytov. Ak ide o nájom nebytových priestorov, ktoré sú však určené na výkon povolania len jedného z manželov, právo spoločného nájmu nevznikne.
2. Nájom a podnájom nebytových priestorov postavených bez finančnej účasti členov upravuje osobitný právny predpis.⁴⁾

4/ Zákon č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

Čl. 41

Zlúčenie bytov

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

Čl. 42

Rozdelenie bytu

1. Byt 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.

Čl. 43

1. Súhlas predstavenstva družstva so zlúčením alebo rozdelením bytu nenahrádza povolenie stavebného úradu, ktoré je potrebné podľa osobitných právnych predpisov⁵⁾.
2. V súvislosti so zlúčením alebo rozdelením bytu predstavenstvo družstva súčasne prerozdeli náklady a zdroje financovania zlúčených alebo rozdelených bytov a určí výšku členských vkladov (podielov) a zostatok nesplateného investičného úveru pripadajúci na príslušné byty.

5/ Zákon č. 50/1976 Zb.o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov

Čl. 44

Použitie bytu na iné účely ako na bývanie

1. Byt alebo jeho časť môže člen - nájomca družstevného bytu alebo členovia jeho domácnosti dočasne používať na iné účely ako na bývanie len so súhlasom predsedu družstva za predpokladu, že byt alebo jeho časť dočasne nebude slúžiť aj bytovým účelom.
2. O trvalom použití bytu na iné účely ako na bývanie rozhoduje predstavenstvo družstva. Trvalé použitie bytu na iné účely ako na bývanie upravuje osobitný právny predpis⁵⁾.

Čl. 45

1. Zmluvy alebo dohody uzatvárané členmi družstva v zmysle týchto stanov s inými fyzickými i právnickými osobami (Čl. 6, Čl. 32 písm. b) a Čl. 35, Čl. 36) musia byť opatrené úradne 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 členstva (Čl. 6).

2. Podmienka podľa bodu 1. sa považuje za splnenú, ak účastníci zmluvy alebo dohody túto podpíšu pred určeným zamestnancom družstva.

Čl. 46

O spôsobe nakladania s uvoľneným družstevným bytom (nebytovým priestorom) rozhoduje predstavenstvo.

ŠTVRTÁ ČASŤ

ORGÁNY DRUŽSTVA

Čl. 47

Orgány družstva sú:

- a) zhromaždenie delegátov,
- b) predstavenstvo,
- c) kontrolná komisia,
- d) predseda predstavenstva (predseda družstva),
- e) členská schôdza bytového domu.

Čl. 48

Do orgánov družstva môžu byť volení len členovia družstva – fyzické osoby staršie ako 18 rokov a zástupcovia právnických osôb, ktoré sú členmi družstva, za podmienky, že ich členstvo v družstve trvá bez prerušenia najmenej 2 roky a sú vlastníkom bytu / nebytového priestoru a/alebo nájomcom družstevného bytu / nebytového priestoru v bytovom dome v správe družstva. Člen družstva, ktorý kandiduje za člena predstavenstva nesmie súčasne kandidovať za člena kontrolnej komisie. Člen družstva, ktorý kandiduje za člena kontrolnej komisie nesmie súčasne kandidovať za člena predstavenstva.

Čl. 49

1. Funkcie člena predstavenstva a kontrolnej komisie sú navzájom nezlúčiteľné.
2. Členovia predstavenstva, kontrolnej komisie, delegát, prokuristi a riaditeľ družstva nesmú byť zamestnancom, konateľom, spoločníkom, členom štatutárneho orgánu, členom dozorného orgánu ani iného orgánu u podnikateľa – fyzickej osoby alebo podnikateľa – právnickej osoby s predmetom činnosti rovnakým alebo podobným ako je činnosť družstva uvedená v Čl. 3 bod 1.

3. Členovia predstavenstva, kontrolnej komisie, delegát, prokuristi a riaditeľ družstva nesmú podnikat' v predmete činnosti rovnakom alebo podobnom ako je činnosť družstva uvedená v Čl. 3 bod 1.
4. Členovia kontrolnej komisie, ich manželia/manželky, príbuzní v priamom rade alebo súrodenci nemôžu byť zamestnancami družstva.
5. Z celkového počtu členov predstavenstva môže byť zamestnancom družstva iba predseda predstavenstva. Manželia (manželky), príbuzní v priamom rade alebo súrodenci členov predstavenstva nemôžu byť zamestnancami družstva.
6. Členovia predstavenstva nemôžu byť medzi sebou alebo s členmi kontrolnej komisie manželmi, príbuznými v priamom rade alebo súrodencami. Členmi kontrolnej komisie nemôžu byť členovia predstavenstva a zamestnanci družstva.

Čl. 50

1. Funkčné obdobie orgánov družstva uvedených v Čl. 47 písm a) až d) je päť rokov.
2. Členovia orgánov môžu byť opätovne volení.
3. Do predstavenstva, kontrolnej komisie a do zhromaždenia delegátov sú volení aj náhradníci.
4. Členov predstavenstva, členov kontrolnej komisie, ako aj ich náhradníkov volí zhromaždenie delegátov.
5. Delegáta volebného obvodu a ich náhradníkov volia a odvolávajú členské schôdze bytového domu vo volebných obvodoch schválených zhromaždením delegátov. Delegát môže kandidovať a byť volený vo volebnom obvode, v ktorom býva. Voľba delegátov podľa volebných obvodov na ďalšie volebné obdobie sa uskutoční v lehote určenej zhromaždením delegátov. Kandidát, ktorý získal vo volebnom obvode najviac hlasov, sa stáva delegátom volebného obvodu. Ostatní volení kandidáti sú považovaní za náhradníkov delegátov družstva, a to v poradí počtu získaných hlasov. Pri rovnosti počtu získaných hlasov je za náhradníka delegáta družstva uprednostnený kandidát so skorším členstvom v družstve. Pre zánik funkcie delegáta platia ustanovenia Čl. 52 body 2. až 5.
6. Podrobnosti o voľbách členov orgánov družstva upravuje volebný poriadok družstva.

Čl. 51

1. Členovia orgánov družstva sú povinní vykonávať svoje funkcie svedomite, s odbornou starostlivosťou, plniť zverené úlohy a dodržiavať všeobecne záväzné právne predpisy a stanovy. Ak pri výkone funkcie spôsobia družstvu škodu, zodpovedajú za ňu v rozsahu stanovenom v zákone.
2. Každý člen družstva je oprávnený podať v mene družstva žalobu o náhradu škody proti členovi predstavenstva, ktorý zodpovedá družstvu za ním spôsobenú škodu. Iná osoba ako člen družstva, ktorý žalobu podal alebo ním splnomocnená osoba, nemôže v súdnom konaní robiť úkony za družstvo alebo v jeho mene.
3. Členovia družstva, ktorí uplatnia v mene družstva nároky podľa bodu 2., 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.

4. Ak družstvu hrozí vznik škody, je člen orgánu družstva, ktorý sa vzdal funkcie, bol odvolaný alebo inak sa skončil výkon jeho funkcie, povinný upozorniť družstvo, aké opatrenia treba urobiť na jej odvrátenie.

Čl. 52

1. Členom orgánov družstva môže byť za výkon funkcie priznaná odmena podľa rozpočtu schváleného zhromaždením delegátov na príslušný kalendárny rok, prípadne poskytnutá náhrada nákladov účelne vynaložených pri plnení úloh vyplývajúcich z výkonu funkcie.
2. Ak neplní člen orgánu družstva riadne svoju funkciu, môže ho pred uplynutím funkčného obdobia odvolať orgán, ktorý ho zvolil a povolať dňom účinnosti odvolania náhradníka podľa stanoveného poradia. Odvolávanému členovi orgánu musí byť bezprostredne pred hlasovaním o odvolaní umožnené právo na obranu, za podmienky, že je prítomný. Odvolanie z funkcie je účinné prijatím rozhodnutia príslušným orgánom družstva. Ak družstvu hrozí vznik škody, je člen orgánu družstva, ktorý bol odvolaný, povinný upozorniť družstvo, aké opatrenia treba urobiť na jej odvrátenie.
3. Člen družstva, ktorý je do funkcie volený, sa môže funkcie vzdať. Vzdanie sa funkcie je účinné odo dňa prvého zasadnutia orgánu, ktorý je oprávnený vymenovať alebo zvoliť nového člena orgánu nasledujúceho po doručení vzdania sa funkcie; ak sa člen orgánu vzdá svojej funkcie na zasadnutí orgánu družstva, ktorý je oprávnený vymenovať alebo zvoliť nového člena orgánu, je vzdanie sa funkcie účinné okamžite. Ak nedošlo k vzdaniu sa funkcie na zasadnutí orgánu družstva, ktorý je oprávnený vymenovať alebo zvoliť nového člena orgánu, vzdanie sa funkcie musí byť písomné a listina s týmto obsahom musí byť vlastnoručne podpísaná v prítomnosti notára alebo ním povereného zamestnanca. Ak orgán družstva, ktorý je oprávnený vymenovať alebo zvoliť nového člena orgánu družstva, nezasadne ani do troch mesiacov od doručenia vzdania sa funkcie, je vzdanie sa funkcie účinné od prvého dňa nasledujúceho po uplynutí tejto lehoty. Ak družstvu hrozí vznik škody, je člen orgánu družstva, ktorý sa vzdal funkcie, povinný upozorniť družstvo, aké opatrenia treba urobiť na jej odvrátenie.
4. Ak stanovy určujú, že sa volia náhradníci členov orgánov družstva, nastupuje miesto odstupujúceho člena dňom účinnosti odstúpenia náhradník podľa poradia.
5. Dňom zániku členstva v družstve zaniká aj funkcia vykonávaná členom, s výnimkou funkcie v pomocnom orgáne, ak sa podľa stanov členstvo nevyžaduje. Ustanovenie bodov 2. a 3. platia primerane.
6. Členovi predstavenstva alebo členovi kontrolnej komisie zanikne funkcia, ak jeho konaním bol spáchaný trestný čin, za ktorý zodpovedá družstvo podľa zákona č. 91/2016 Z. z. v platnom znení o trestnej zodpovednosti právnických osôb.

Čl. 53

1. Orgány družstva môžu rokovať len o záležitostiach, ktoré podľa stanov družstva spadajú do ich pôsobnosti.

2. Rokovania orgánov družstva sa riadia rokovacím poriadkom družstva.
3. Zasadnutia orgánov družstva sú verejné, ak orgán družstva nerozhodne inak.
4. Kolektívne orgány družstva rozhodujú na základe riadneho zvolania všetkých svojich členov.
5. Kolektívne orgány družstva sú spôsobilé uznávať sa, ak je prítomná nadpolovičná väčšina ich členov. Uznesenie je prijaté, ak zaň hlasovala nadpolovičná väčšina prítomných, pokiaľ stanovy neurčujú inak.
6. V čase mimoriadnej situácie alebo núdzového stavu, keď nie je možné riadne zvolanie rokovania orgánov družstva alebo udalosti, ktoré by mohli mať za následok ohrozenie existencie a funkčnosti družstva, orgány družstva môžu rozhodovať písomným hlasovaním.
7. Rozhodovanie písomným hlasovaním je súčasťou rokovacieho poriadku.

Čl. 54

1. Orgány družstva rokujú o záležitostiach podľa schváleného programu, prípadne o záležitostiach na prejednávaní, ktorých sa orgán družstva dodatočne uzniesol, ak v stanovách nie je uvedené inak.
2. Rokovanie orgánov družstva spočíva v prednesení podnetu na rokovanie, v rozprave a spravidla je zakončené prijatím uznesenia. Rokovanie sa vedie tak, aby bol zistený skutočný stav vecí.
3. Člen družstva má právo v sídle družstva nahliadať do zápisníc zo zasadnutia orgánov družstva a robiť si z nich výpisy. Nárok na poskytnutie kópie zápisnice zo zasadnutia orgánu družstva nie je. Družstvo neumožní členovi družstva nahliadnuť do zápisnice zo zasadnutia orgánu družstva, ak odmietne podpísať vyhlásenie resp. poučenie o ochrane osobných údajov.
4. V orgánoch družstva možno uznesenie prijať aj písomným hlasovaním.

Čl. 55

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 (telefón, fax, email, sms), ak s týmto spôsobom hlasovania prejavia súhlas všetci členovia orgánu. Pre tento prípad sa hlasujúci pokladajú za prítomných. V prípade hlasovania pomocou prostriedkov oznamovacej techniky je uznesenie platné, ak zaň hlasovala nadpolovičná väčšina všetkých členov orgánu, ak stanovy alebo zákon neurčuje inak.
4. Hlasovanie en block, t. j. v celku o viacerých návrhoch na uznesenia je prípustné, ak sa na tom uznesie orgán družstva, ktorý je príslušný o návrhoch na uznesenia rozhodovať. Hlasovanie en block nie je možné v prípade volieb členov do orgánov družstva.

Čl. 56

1. O každej schôdzi orgánu družstva sa vyhotovuje zápisnica, ktorá musí obsahovať:
 - a) dátum a miesto konania,
 - b) program rokovania,
 - c) zistenie počtu prítomných členov a konštatovanie, že orgán je spôsobilý uznášať sa; manželia – spoloční členovia sa pri zisťovaní počtu prítomných vykazujú ako jeden člen
 - d) zistenie prítomnosti účastníkov s poradným hlasom, prípadne aj prítomnosti prizvaných osôb,
 - e) doslovné znenie prijatých uznesení,
 - f) výsledky každého hlasovania,
 - g) neprijaté námietky členov, ktorí požiadali o ich zaprotokolovanie.
2. Zápisnice zo schôdze orgánu družstva podpisuje člen orgánu, ktorý rokovanie viedol /predsedajúci/ a zapisovateľ určený predsedajúcim.
Zápisnice zo schôdze predstavenstva overujú svojim podpisom dvaja členovia predstavenstva určení predsedajúcim.
Zápisnice zo schôdze zhromaždenia delegátov overujú svojim podpisom najmenej dvaja delegáti zvolení zhromaždením delegátov.
3. Prílohu zápisnice tvorí zoznam účastníkov schôdze orgánu, pozvánka a podklady, ktoré boli priložené k prerokovávaným bodom.
4. Člen družstva má právo vyžiadať si zápisnicu a jej prílohy na nahliadnutie.
5. Podrobnosti a postup pri voľbách a odvolaní členov orgánov družstva, o rokovaní a rozhodovaní orgánov družstva a overovaní zápisníc zo schôdzí orgánov družstva upravujú volebný poriadok družstva a rokovací poriadok družstva, ktoré schvaľuje zhromaždenie delegátov.

Zhromaždenie delegátov

Čl. 57

1. Zhromaždenie delegátov je najvyšším orgánom družstva, kde uplatňujú členovia svoje právo riadiť záležitosti družstva a kontrolovať činnosť družstva a jeho orgánov. Zhromaždenie delegátov plní v plnom rozsahu pôsobnosť členskej schôdze družstva.
2. Do výlučnej pôsobnosti zhromaždenia delegátov patrí najmä:
 - a) prijímať a meniť stanovky družstva, volebný poriadok družstva a rokovací poriadok družstva,
 - b) voliť a odvolávať členov predstavenstva a kontrolnej komisie, rozhodovať o spôsobe ich voľby,
 - 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) schvaľovať audítora pre riadnu individuálnu účtovnú závierku a mimoriadnu účtovnú závierku a výročnú správu družstva,
 - e) prerokovávať a schvaľovať správy predstavenstva a kontrolnej komisie o činnosti družstva,

- f) rozhodovať o základných otázkach koncepcie rozvoja družstva,
 - g) schvaľovať zásady hospodárenia, riadnu individuálnu účtovnú závierku a mimoriadnu individuálnu účtovnú závierku,
 - h) schvaľovať rozpočet družstva na nasledujúci rok,
 - i) rozhodovať o použití čistého zisku a úhrade prípadnej straty,
 - j) schvaľovať štatúty fondov družstva,
 - k) rozhodovať o zvýšení alebo znížení zapisovaného základného imania,
 - l) rozhodovať o výške nedeliteľného fondu nad sumu rovnajúcu sa polovici zapisovaného základného imania,
 - m) rozhodovať o odvolaniach proti uzneseniam predstavenstva,
 - n) rozhodovať o splynutí, zlúčení, rozdelení a o inom zrušení družstva alebo zmene právnej formy,
 - o) schvaľovať volebné obvody pre voľby delegátov a ich náhradníkov, pričom platí zásada, že jeden volebný obvod má jedného delegáta,
 - p) určovať lehotu, v ktorej sa uskutočnia voľby delegátov.
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 alebo predsedu družstva, ktorým boli porušené všeobecne záväzné právne predpisy alebo stanovy družstva.

Čl. 58

1. Schôdzu zhromaždenia delegátov zvoláva predstavenstvo podľa potreby, najmenej raz ročne.
2. Zhromaždenie delegátov sa musí zvolať, ak o to písomne požiada:
 - a) jedna tretina členov družstva,
 - b) jedna tretina delegátov družstva,
 - c) kontrolná komisia družstva.
3. Program rokovania musí byť oznámený na pozvánkach zaslaných delegátom najneskôr sedem dní pred konaním zhromaždenia delegátov družstva. Pozvánky ďalej musia obsahovať dátum, hodinu a miesto rokovania. Spolu s pozvánkou sa spravidla doručujú aj písomné podkladové materiály. Na rokovanie zhromaždenia delegátov družstva musia byť pozvaní všetci zvolení delegáti.
4. Členovia predstavenstva družstva a kontrolnej komisie družstva sa môžu zúčastňovať zhromaždenia delegátov z titulu svojej funkcie s hlasom poradným a majú právo vyjadriť sa k prerokúvaným záležitostiam; ak boli zvolení za delegátov, majú plnoprávne hlasovacie právo.
5. Pri hlasovaní má každý delegát družstva jeden hlas.
6. V prípadoch uvedených v Čl. 53 bodu 6 predstavenstvo môže zvolať zhromaždenie delegátov s rozhodovaním formou písomného hlasovania.

Čl. 59

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

Čl. 60

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 družstva, ak požiadal o zaprotokolovanie svojej námietky na zhromaždení delegátov, ktoré uznesenie prijalo alebo ak námietky k uzneseniu zhromaždenia delegátov oznámil predstavenstvu do jedného mesiaca od konania zhromaždenia delegátov. Návrh možno na súd podať len do jedného mesiaca odo dňa, keď člen požiadal o zaprotokolovanie námietky alebo od písomného oznámenia námietky predstavenstvu.

Čl. 61

1. Delegát je zástupcom všetkých členov družstva za volebný obvod, v ktorom bol zvolený.
2. Delegát je povinný vykonávať svoju funkciu svedomite, s odbornou starostlivosťou a v súlade so záujmami družstva a všetkých jeho členov. Najmä je povinný zaobstarat' si a pri rozhodovaní zohľadniť všetky dostupné informácie týkajúce sa predmetu rozhodnutia, zachovávať mlčanlivosť o dôverných informáciách a skutočnostiach, ktorých prezradenie tretím osobám by mohlo družstvu spôsobiť škodu alebo ohroziť jeho záujmy alebo záujmy jeho členov a pri výkone svojej pôsobnosti nesmie uprednostňovať svoje záujmy a záujmy osôb sebe blízkych, záujmy len niektorých členov alebo záujmy tretích osôb pred záujmom družstva.
3. Medzi práva a povinnosti delegáta patrí najmä:
 - zúčastňovať sa na rokovaní zhromaždenia delegátov a hlasovaním rozhodovať o záležitostiach družstva v pôsobnosti zhromaždenia delegátov,
 - podávať orgánom družstva podnety, návrhy a pripomienky k činnosti družstva,
 - ~~na požiadanie správcu bytového domu alebo zástupcu vlastníkov alebo z vlastnej iniciatívy sa osobne zúčastňovať na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome vo svojom volebnom obvode,~~
 - zvolávať a viesť členské schôdze bytových domov vo svojom volebnom obvode.

Predstavenstvo

Čl. 62

1. Predstavenstvo je štatutárnym orgánom družstva. Riadi a kontroluje 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, pravidelne mu podáva správy o svojej činnosti a o činnosti družstva, zvoláva a pripravuje jeho rokovanie.
3. Predstavenstvo má 11 členov.
4. Predstavenstvo volí zo svojich členov predsedu predstavenstva, ktorý je zároveň aj predsedom družstva (ďalej len „predseda“), prípadne podpredsedu (podpredsedov) 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. Schôdzi predstavenstva sa s hlasom poradným môže(u) zúčastňovať poverený(i) člen(ovia) kontrolnej komisie a predsedom družstva určení zamestnanci družstva, ktorí sa môžu vyjadrovať k predneseným návrhom. Ich vyjadrenie môže byť podkladom pre uznesenie, ak si toto stanovisko osvojí člen orgánu družstva a prednesie ho ako návrh na uznesenie.

Čl. 63

Medzi kompetencie predstavenstva patrí najmä:

- a) rozhodovať o prijatí fyzickej osoby alebo právnickej osoby za člena podľa Čl. 4 bod 2. písm. a),
- b) schvaľovať organizačnú štruktúru družstva,
- c) schvaľovať „Cenník služieb, plnení, prác, výkonov a tovarov SBD III Košice“,
- d) udeľovať súhlas so zlúčením bytu alebo s rozdelením bytu,
- e) rozhodovať o nakladaní s uvoľneným družstevným bytom (nebytovým priestorom),
- f) rozhodovať o výške členského vkladu uvoľneného družstevného bytu (nebytového priestoru),
- g) vypovedať nájom družstevného bytu (nebytového priestoru), rozhodovať o žiadostiach o uzavretie nájomnej zmluvy,
- h) udeľovať súhlas na trvalé použitie bytu na iné účely ako na bývanie,
- i) rozhodovať o zriadení svojich pomocných orgánov družstva a počte ich členov,
- j) navrhovať volebné obvody a počet volebných obvodov pre voľby delegátov družstva a ich náhradníkov,
- k) splnomocňovať členov predstavenstva alebo delegátov alebo zamestnancov družstva na zastupovanie družstva a/alebo hlasovanie na schôdzi vlastníkov bytového domu podľa zákona č. 182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov,
- l) splnomocňovať členov predstavenstva alebo delegátov na zastupovanie družstva a/alebo hlasovanie na členskej schôdzi bytového domu,
- m) rozhodovať o žiadostiach o poskytnutie bezúročnej finančnej výpomoci členom družstva,
- n) rozhodovať o neštandardných technických riešeniach a opatreniach, ktoré majú dopad pre všetky bytové domy v správe družstva,

- o) prerokúvať všetky stavby podliehajúce stavebnému povoleniu a územnému rozhodnutiu, ak hodnota diela prevyšuje náklad v sume 16.600,- EUR bez DPH (informatívne: 500.091,60 Sk*),
- p) prerokúvať zmluvy o úvere nad 33.200,- EUR (informatívne: 1.000.183,20 Sk*),
- q) rozhodovať o odvolaniach proti rozhodnutiam predsedu družstva,
- r) v súlade s rozpočtom schváleným zhromaždením delegátov udeľovať odmeny a mimoriadne odmeny členom predstavenstva a členom kontrolnej komisie, mimoriadne odmeny manažmentu družstva, odmeny členom pomocných orgánov družstva, schvaľovať výšku mzdy predsedu družstva,
- s) schvaľovať poplatky za výkon správy,
- t) rozhodovať o iných veciach, o ktorých rozhodovanie si vyhradí, alebo ktorých rozhodovaním ho poverí zhromaždenie delegátov.

* konverzný :kurz 1,00 EUR = 30,1260 SKK

Čl. 64

1. Za predstavenstvo koná navonok predseda alebo podpredseda alebo iný člen predstavenstva určený predsedom. Predsedu počas jeho neprítomnosti zastupuje podpredseda alebo iný člen predstavenstva určený predsedom.
2. Právne úkony predstavenstva, pre ktoré je zákonom predpísaná písomná forma, podpisujú dvaja členovia predstavenstva.
3. Predstavenstvo môže na základe plnomocenstva poveriť zastupovaním družstva aj iné fyzické osoby.

Čl. 65

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

Čl. 66

1. Členovia predstavenstva sú povinní vykonávať svoju funkciu s odbornou starostlivosťou a v súlade so záujmami družstva a všetkých jej členov. Najmä sú povinní zaobstarat' si a pri rozhodovaní zohľadniť všetky dostupné informácie týkajúce sa predmetu rozhodnutia, zachovávať mlčanlivosť o dôverných informáciách a skutočnostiach, ktorých prezradenie tretím osobám by mohlo družstvu spôsobiť škodu alebo ohroziť jeho záujmy alebo záujmy jeho členov a pri výkone svojej pôsobnosti nesmú uprednostňovať svoje záujmy, záujmy len niektorých členov alebo záujmy tretích osôb pred záujmom družstva.
2. Členovia predstavenstva, ktorí porušili svoje povinnosti pri výkone svojej funkcie, sú zodpovední spoločne a nerozdielne za škodu, ktorú tým družstvu spôsobili. Člen

predstavenstva nezodpovedá za škodu, ak preukáže, že pri výkone svojej funkcie postupoval s odbornou starostlivosťou a v dobrej viere, že koná v záujme družstva a všetkých jeho členov. Členovia predstavenstva nezodpovedajú za škodu spôsobenú družstvu konaním, ktorým vykonávali uznesenie zhromaždenia delegátov, to neplatí, ak je uznesenie zhromaždenia delegátov v rozpore s právnymi predpismi alebo so stanovami družstva. Členov predstavenstva nezbavuje zodpovednosti, ak ich konanie kontrolná komisia schválila.

3. Dohody medzi družstvom a členom predstavenstva obmedzujúce alebo vylučujúce zodpovednosť člena predstavenstva sú zakázané, stanovy družstva nemôžu obmedziť alebo vylúčiť zodpovednosť člena predstavenstva. Družstvo sa môže vzdať nárokov na náhradu škody voči členom predstavenstva alebo uzatvoriť s nimi dohodu o urovnaní najskôr po troch rokoch od ich vzniku, a to len ak s tým vysloví súhlas zhromaždenie delegátov.
4. Nároky družstva na náhradu škody voči členom predstavenstva môže uplatniť vo svojom mene a na vlastný účet veriteľ družstva, ak nemôže uspokojiť svoju pohľadávku z majetku družstva. Ustanovenia bodov 1. až 3. sa použijú primerane. Nároky veriteľov družstva voči členom predstavenstva nezanikajú, ak sa družstvo vzdá nárokov na náhradu škody alebo s nimi uzatvorí dohodu o urovnaní. Ak je na majetok družstva vyhlásený konkurz, nároky veriteľov družstva voči členom predstavenstva uplatňuje správca konkurznej podstaty.

Kontrolná komisia

Čl. 67

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. Členovia kontrolnej komisie sú oprávnení zúčastňovať sa na zasadnutiach všetkých orgánov družstva s hlasom poradným.
2. Kontrolná komisia sa vyjadruje k účtovným závierkam, ktoré je družstvo povinné vyhotovovať podľa osobitného predpisu, a k návrhu na rozdelenie zisku alebo k návrhu úhrady straty družstva.
3. Na zistené nedostatky upozorňuje kontrolná komisia predstavenstvo a vyžaduje zabezpečenie nápravy. V prípadoch, ak predstavenstvo v určenej lehote neodstráni zistené nedostatky, je kontrolná komisia oprávnená požiadať predstavenstvo o zvolanie zhromaždenia delegátov.
4. Kontrolná komisia je oprávnená vyžadovať si od predstavenstva akékoľvek informácie o činnosti družstva. Predstavenstvo je povinné bez zbytočného odkladu oznámiť kontrolnej komisii všetky skutočnosti, ktoré môžu mať závažné dôsledky na hospodárenie a postavenie družstva a jeho členov. To isté platí aj vo vzťahu k riaditeľovi družstva.
5. Na jednotlivé úkony môže kontrolná komisia poveriť jedného alebo viacerých členov, ktorí v tejto veci majú oprávnenie žiadať informácie v rozsahu oprávnení kontrolnej komisie.

Čl. 68

1. Kontrolná komisia má 5 členov.
2. Kontrolná komisia volí zo svojich členov predsedu, prípadne podpredsedu.

Čl. 69

1. Kontrolná komisia sa schádza podľa potreby, spravidla raz za mesiac, najmenej však raz za tri mesiace.
2. Schôdzu kontrolnej komisie zvoláva jej predseda, prípadne podpredseda, alebo poverený člen kontrolnej komisie.

Čl. 70

1. Na povinnosti členov kontrolnej komisie a ich zodpovednosť platí primerane Čl. 66 stanov.
2. Člen kontrolnej komisie je povinný vykonávať svoju funkciu svedomite, s odbornou starostlivosťou a v súlade so záujmami družstva a všetkých jeho členov. Najmä je povinný zaobstarať si a pri rozhodovaní zohľadniť všetky dostupné informácie týkajúce sa predmetu rozhodnutia, zachovávať mlčanlivosť o dôverných informáciách a skutočnostiach, ktorých prezradenie tretím osobám by mohlo družstvu spôsobiť škodu alebo ohroziť jeho záujmy alebo záujmy jeho členov a pri výkone svojej pôsobnosti nesmie uprednostňovať svoje záujmy a záujmy osôb sebe blízkych, záujmy len niektorých členov alebo záujmy tretích osôb pred záujmom družstva.

Predseda predstavenstva (predseda družstva)

Čl. 71

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

Čl. 72

Organizovanie práce predstavenstva

V tejto činnosti predseda:

- a) zvoláva a riadi schôdzu predstavenstva a navrhuje program jeho rokovania,
- b) organizuje prípravu schôdze predstavenstva, rozhoduje o prizvaní ďalších účastníkov rokovania,
- c) koná v mene predstavenstva navonok vo všetkých veciach družstva,
- d) podpisuje s ďalším členom predstavenstva právne úkony, ktoré robí predstavenstvo, ak je zákonom predpísaná písomná forma.

Čl. 73

Rozhodovanie o bytových otázkach

1. V tejto činnosti predseda:
 - a) určuje výšku nájomného vrátane výšky príspevku do FPÚaO a výšku zálohovej platby na služby (plnenia) spojené s užívaním bytu,
 - b) udeľuje súhlas s písomnou dohodou o výmene družstevného bytu (nebytového priestoru),
 - c) udeľuje súhlas so zmluvou o podnájme družstevného bytu (nebytového priestoru),
 - d) udeľuje súhlas s dočasným používaním bytu alebo jeho časti na iné účely ako bývanie,
 - e) uzatvára s členom - nájomcom družstevného bytu (nebytového priestoru) dohodu o zániku nájmu družstevného bytu (nebytového priestoru),
 - f) uzatvára s členom družstva dohodu o zániku členstva.
2. O žiadostiach členov podľa bodu 1. písm. b), c) a d) rozhoduje predseda najneskôr do 30 dní od ich podania.
3. O svojej činnosti podľa bodu 1. informuje predseda predstavenstvo spôsobom dohodnutým predstavenstvom.

Čl. 74

Riadenie bežnej činnosti družstva

1. Ak je predseda zamestnancom družstva, riadi jeho činnosť v postavení vedúceho organizácie v zmysle pracovno - právnych a ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov.
2. Ak nie je predseda zamestnancom družstva, riadi bežnú činnosť družstva riaditeľ menovaný a odvolávaný predstavenstvom družstva.
Riaditeľ okrem toho organizačne zabezpečuje rokovanie predstavenstva a zhromaždenia delegátov.
3. Riaditeľ riadi pracovný kolektív družstva v postavení vedúceho organizácie v zmysle pracovno - právnych predpisov.
4. Riaditeľa v čase jeho neprítomnosti alebo zaneprázdnenia zastupuje vedúci zamestnanec družstva určený organizačnými predpismi.

Členská schôdza bytového domu

Čl. 75

1. Členská schôdza bytového domu je orgán družstva, ktorý umožňuje všetkým členom družstva oboznámiť sa s celkovým stavom družstva a príslušného bytového domu.
2. Členská schôdza bytového domu volí a odvoláva delegáta volebného obvodu a jeho náhradníkov na zhromaždenie delegátov.
3. Medzi kompetencie členskej schôdze bytového domu patrí:
 - a) rozhodovať o spôsobe zabezpečenia úloh, ktoré jej boli uložené vyššími orgánmi družstva,
 - b) sledovať technický stav bytového domu, upozorňuje zástupcu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome na potreby vykonania opráv a údržby financovanej z FPÚaO,

- c) prerokúvať porušenie stanov, domového poriadku, susedské spory medzi členmi družstva a navrhovať predstavenstvu družstva opatrenia na zjednanie nápravy,
- d) prerokúvať správy delegáta o výkone jeho funkcie v zhromaždení delegátov,
- e) rozhodovať o iných záležitostiach, ak nepatria do pôsobnosti iného orgánu družstva alebo schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome podľa zákona č. 182/1993 Z. z.

Čl. 76

1. Členskú schôdzu bytového domu zvoláva predstavenstvo družstva podľa potreby, alebo ak o to požiada štvrtina členov bytového domu. Členskú schôdzu bytového domu môže zvolať aj delegát volebného obvodu okrem členskej schôdze, ktorej predmetom je voľba delegáta alebo odvolanie delegáta.
2. Členskú schôdzu bytového domu vedie poverený člen predstavenstva družstva alebo delegát volebného obvodu. Členskú schôdzu bytového domu, ktorej predmetom je voľba delegáta alebo odvolanie delegáta vedie poverený člen predstavenstva družstva.
3. O zvolaní členskej schôdze bytového domu a o programe jej rokovania musia byť členovia bytového domu písomne upovedomení najmenej sedem dní pred jej konaním. Písomnú pozvánku môže nahradiť písomné oznámenie vyvesené na oznamovacej tabuli alebo na inom obvyklom mieste vo vchodoch bytového domu.

Čl. 77

1. Členská schôdza bytového domu je spôsobilá uznášať sa, ak je prítomná nadpolovičná väčšina všetkých členov bytového domu. Uznesenie je prijaté, ak zaň hlasovala nadpolovičná väčšina prítomných členov. Manželia – spoloční členovia majú pri hlasovaní na členskej schôdzi bytového domu jeden hlas za predpokladu, že hlasujú súhlasne; ak sa ich stanoviská nezhodujú, je ich hlas neplatný.
2. Ak je člen družstva v jednom bytovom dome nájomcom alebo vlastníkom dvoch alebo viacerých bytov alebo nájomcom alebo vlastníkom bytu a zároveň nájomcom alebo vlastníkom nebytového priestoru, na členskej schôdzi bytového domu má iba jeden hlas.
3. Za hlasovanie na členskej schôdzi bytového domu sa považuje aj písomné vyjadrenie s podpisom člena, ak z textu listiny je možné jednoznačne určiť prejav vôle člena.

Čl. 78

Člen – nájomca družstevného bytu (nebytového priestoru) alebo člen – vlastník bytu (nebytového priestoru), ktoré sa nachádzajú v rôznych bytových domoch v správe družstva, sa môže zúčastňovať členskej schôdze v každom z týchto bytových domov. Kandidovať a byť zvolený za delegáta volebného obvodu alebo jeho náhradníka môže však len v jednom volebnom obvode.

Pomocné orgány

Čl. 79

Orgány družstva si môžu vytvárať pomocné orgány, ktoré nemajú rozhodovaciu právomoc a nemôžu nahradzovať orgán, ktorý ich zriadil.

PIATA ČASŤ

HOSPODÁRENIE DRUŽSTVA

Čl. 80

Financovanie činnosti družstva

Družstvo hradí náklady a výdavky svojej činnosti z príjmov získaných z hospodárenia s bytovým a nebytovým fondom, z poplatkov za výkon správy a z inej hospodárskej činnosti v súlade s predmetom jeho podnikania (činnosti).

Čl. 81

Základné imanie

1. Základné imanie družstva tvorí súhrn členských vkladov všetkých členov družstva.
2. Zapisované základné imanie je 33 193,918875 EUR.
3. Nezapisované základné imanie je súhrn členských vkladov nad hodnotu zapisovaného základného imania.

Fondy družstva

Čl. 82

1. Družstvo vytvára:
 - a) ostatné kapitálové fondy,
 - b) nedeliteľný fond,
 - c) ostatné fondy,
 - d) sociálny fond.
2. Tvorba a použitie fondov sa riadia osobitnými predpismi, týmito stanovami a uzneseniami orgánov družstva.

Čl. 83

Ostatné kapitálové fondy

1. Ostatné kapitálové fondy sa tvoria nasledovne:
 - fond peňažných vkladov,
 - fond družstevnej výstavby.
2. Fond družstevnej výstavby je tvorený prostriedkami členov, ktorí nie sú vlastníkami bytov alebo nebytových priestorov v správe družstva.
3. Fond družstevnej výstavby je evidovaný podľa jednotlivých bytových domov, vchodov a členov družstva.

Čl. 84

Nedeliteľný fond

1. Nedeliteľný fond sa tvorí z čistého zisku družstva a najmenej do výšky 50% zapisovaného základného imania družstva.
2. Ak nedeliteľný fond nedosahuje najmenej výšku 50% zapisovaného základného imania družstva, družstvo tento fond dopĺňa o 10% ročného čistého zisku až do doby než výška nedeliteľného fondu dosiahne sumu rovnajúcu sa polovici zapisovaného základného imania.
3. Nedeliteľný fond sa používa v súlade s osobitnými právnymi predpismi.
4. Nedeliteľný fond sa nesmie použiť za trvania družstva na rozdelenie medzi členov.

Čl. 85

Ostatné fondy

1. Družstvo vytvára ostatné fondy z čistého zisku podľa rozhodnutia zhromaždenia delegátov.
2. Použitie ostatných fondov sa riadi štatútom príslušného fondu.
3. Štatút fondu schvaľuje zhromaždenie delegátov.

Čl. 86

Sociálny fond

1. Družstvo vytvára sociálny fond:
 - podľa osobitného právneho predpisu a
 - z čistého zisku na základe rozhodnutia zhromaždenia delegátov.
2. Čerpanie fondu sa riadi osobitnými právnymi predpismi a zmluvným dokumentom medzi zamestnávateľom a odborovou organizáciou družstva, prípadne zamestnaneckou radou.

Čl. 87

Spôsob použitia zisku a úhrada straty

1. Čistý zisk družstva sa použije podľa rozhodnutia zhromaždenia delegátov. Ak nedeliteľný fond nedosahuje sumu rovnajúcu sa polovici zapisovaného základného imania, musí sa čistý zisk použiť prednostne na dopĺňanie nedeliteľného fondu v súlade s Čl. 84 bod 2.
2. Stratu z hospodárenia družstvo uhradí podľa rozhodnutia zhromaždenia delegátov:
 - a) z nedeliteľného fondu,
 - b) z ostatných fondov,
 - c) rozpočítaním na členov,
 - d) kombináciou vyššie uvedených spôsobov.

ŠIESTA ČASŤ

ZRUŠENIE A LIKVIDÁCIA DRUŽSTVA

Čl. 88

1. Družstvo zaniká výmazom z obchodného registra. Zániku družstva predchádza jeho zrušenie.
2. Družstvo sa zrušuje:
 - uznesením zhromaždenia delegátov,
 - zrušením konkurzu alebo zamietnutím návrhu na vyhlásenie konkurzu pre nedostatok majetku,
 - rozhodnutím súdu.
3. Rozhodnutie zhromaždenia delegátov o zrušení družstva sa osvedčuje notárskou zápisnicou.

Čl. 89

1. Uznesenie zhromaždenia delegátov o zlúčení, splynutí alebo rozdelení družstva musí obsahovať určenie právneho nástupcu a vymedzenie imania, ktoré na neho prechádza.
2. Pri rozdelení družstva zhromaždenie delegátov určí, ako sa imanie družstva a jeho členovia rozdelia. Pri tomto určení sa vezme zreteľ na oprávnené záujmy jednotlivých členov.

Čl. 90

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. Výmaz družstva zaniknutého zlúčením a zápis zmeny pri družstve, s ktorým bolo zlúčené, sa vykoná k tomu istému dňu.

Čl. 91

1. Súd na návrh štátneho orgánu, orgánu alebo člena družstva, alebo na návrh osoby, ktorá osvedčí právny záujem, alebo aj z vlastného podnetu rozhodne o zrušení družstva, ak:
 - počet členov družstva klesol pod päť členov,
 - súhrn členských vkladov klesol pod sumu zapisovaného základného imania,
 - uplynulo šesť mesiacov odo dňa, keď sa skončilo funkčné obdobie orgánov družstva a neboli zvolené nové orgány alebo ak sa v tejto lehote nesplnila povinnosť zvolať zhromaždenie delegátov (členskú schôdzu družstva), alebo ak družstvo dlhšie ako šesť mesiacov nevykonáva žiadnu činnosť,
 - družstvo porušilo povinnosť vytvárať nedeliteľný fond,
 - družstvo porušuje ustanovenie o predmete činnosti - činnosť, ktorú podľa osobitných predpisov môžu vykonávať iba fyzické osoby, môže družstvo vykonávať iba pomocou fyzických osôb, ktoré sú na to oprávnené podľa osobitných predpisov;
 - založením, splynutím alebo zlúčením družstva bol porušený zákon,
 - družstvo nesplnilo povinnosť uložiť do registra účtovných závierok individuálnu účtovnú závierku za najmenej dve účtovné obdobia.
2. Súd môže pred rozhodnutím o zrušení družstva stanoviť lehotu na odstránenie dôvodu, pre ktorý bolo zrušenie navrhnuté.

Čl. 92

Likvidácia družstva

1. Zrušené družstvo vstupuje do likvidácie, likvidátorov menuje zhromaždenie delegátov.
2. Likvidátori sú povinní vypracovať pred rozdelením likvidačného zostatku návrh na jeho rozdelenie, ktorý prerokúva zhromaždenie delegátov. Návrh na rozdelenie musí byť na požiadanie predložený každému členovi družstva.
3. Likvidačný zostatok sa rozdelí postupne tak, že každému členovi sa vyplatí čiastka podľa dĺžky členstva. Dĺžka členstva vyplýva z členskej evidencie podľa Čl. 25.
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 plynutia lehoty troch mesiacov alebo do právoplatnosti rozhodnutia súdu nesmie byť likvidačný zostatok rozdelený.
5. Pri likvidácii družstva sa použijú primerane ustanovenia § 70 - 75a Obchodného zákonníka.

SIEDMA ČASŤ

SPOLOČNÉ USTANOVENIA

Rozhodnutia orgánov družstva

Čl. 93

Rozhodnutia orgánov družstva, ktoré sa dotýkajú všetkých členov družstva sa oznamujú a zverejňujú spôsobom v družstve obvyklým (napr. na videotexte, v spravodaji, vyvesením vo vchode bytového domu).

Čl. 94

Rozhodnutia orgánov družstva, ktoré sa dotýkajú jednotlivých členov družstva alebo orgánov družstva, sa oznamujú len týmto členom alebo orgánom družstva.

Čl. 95

1. Rozhodnutie týkajúce sa člena družstva musí byť vyhotovené písomne a doručené členovi doporučeným listom, pokiaľ stanovy nevyžadujú doručenie do vlastných rúk.
2. Ak sa rozhodnutie týka manželov – spoločných členov, musí byť doručené samostatne obidvom manželom.
3. Písomné vyhotovenie rozhodnutia orgánu družstva musí mať tieto náležitosti:
 - a) označenie orgánu družstva, ktorý rozhodnutie vydal,
 - b) dátum vydania rozhodnutia,
 - c) označenie člena družstva alebo orgánu družstva, ktorého sa rozhodnutie týka,
 - d) výrok,
 - e) odôvodnenie,
 - f) poučenie o opravnom prostriedku.
4. Odôvodnenie a poučenie o opravnom prostriedku nie je potrebné, ak sa rozhodnutím členovi vyhovuje v plnom rozsahu.
5. Rozhodnutie orgánu družstva, proti ktorému už nemožno podať opravný prostriedok, nadobúda právoplatnosť dňom doručenia.

Čl. 96

1. Ak ide o rozhodnutie predstavenstva družstva o žiadostiach členov a podľa stanov nie je možné podať odvolanie, a člen (členovia) družstva s týmto rozhodnutím písomne nesúhlasí(ia), vyžiada si predstavenstvo stanovisko kontrolnej komisie družstva. Ak kontrolná komisia odporučí vyhovieť členovi (členom) v plnom rozsahu, predstavenstvo družstva môže zmeniť svoje pôvodné rozhodnutie a žiadosti člena (členov) dodatočne vyhovieť. Ak kontrolná komisia neodporučí vyhovieť členovi (členom) v plnom rozsahu, predstavenstvo predloží vec spolu so stanoviskom kontrolnej komisie na rozhodnutie najbližšiemu zasadnutiu zhromaždenia delegátov družstva.
2. Ak ide o rozhodnutie predsedu družstva o žiadostiach členov a podľa stanov nie je možné podať odvolanie, a člen (členovia) družstva s týmto rozhodnutím písomne nesúhlasí(ia), vyžiada si predseda stanovisko kontrolnej komisie družstva. Ak kontrolná komisia odporučí

vyhovieť členovi (členom) v plnom rozsahu, predseda družstva môže zmeniť svoje pôvodné rozhodnutie a žiadosti člena (členov) dodatočne vyhovieť. Ak kontrolná komisia neodporučí vyhovieť členovi (členom) v plnom rozsahu, predseda predloží vec spolu so stanoviskom kontrolnej komisie na rozhodnutie najbližšiemu zasadnutiu predstavenstva družstva.

Čl. 97

Odvolanie člena proti rozhodnutiu predstavenstva družstva

1. V prípadoch uvedených v stanovách môže člen družstva proti rozhodnutiu predstavenstva podať písomné odvolanie v lehote 15 dní odo dňa doručenia rozhodnutia.
2. Odvolanie nie je prípustné proti rozhodnutiu predstavenstva:
 - a) o neprijatí za člena družstva,
 - b) o neuzavretí nájomnej zmluvy.
3. Odvolaniu podľa bodu 1. môže predstavenstvo vyhovieť v plnom rozsahu samo. Ak predstavenstvo odvolaniu vyhovie v plnom rozsahu, musí sa toto rozhodnutie členovi doručiť do vlastných rúk. Proti rozhodnutiu, ktorým predstavenstvo odvolaniu v plnom rozsahu vyhovel, nie je prípustný opravný prostriedok.
4. Ak predstavenstvo odvolaniu podľa bodu 1. nevyhovie v plnom rozsahu, vyžiada si k odvolaniu stanovisko kontrolnej komisie družstva. Odvolanie spolu so stanoviskom kontrolnej komisie predloží na rozhodnutie najbližšiemu zasadnutiu zhromaždenia delegátov družstva.
5. Rozhodnutie zhromaždenia delegátov o odvolaní sa musí členovi doručiť do vlastných rúk. Proti rozhodnutiu zhromaždenia delegátov o odvolaní nie je prípustný opravný prostriedok.

Čl. 98

Odvolanie člena proti rozhodnutiu predsedu družstva

1. V prípadoch uvedených v stanovách môže člen družstva proti rozhodnutiu predsedu podať písomné odvolanie v lehote 15 dní odo dňa doručenia rozhodnutia.
2. Odvolaniu podľa bodu 1. môže predseda vyhovieť v plnom rozsahu sám. Ak predseda odvolaniu vyhovie v plnom rozsahu, musí sa rozhodnutie členovi doručiť do vlastných rúk. Proti rozhodnutiu, ktorým predseda odvolaniu v plnom rozsahu vyhovel, nie je prípustný opravný prostriedok.
3. Ak predseda odvolaniu podľa bodu 1. nevyhovie v plnom rozsahu, vyžiada si k odvolaniu stanovisko kontrolnej komisie družstva. Odvolanie spolu so stanoviskom kontrolnej komisie predloží najbližšiemu zasadnutiu predstavenstva družstva. Predstavenstvo je povinné rozhodnúť o odvolaní najneskôr do 60 dní odo dňa jeho doručenia družstvu.
4. Rozhodnutie predstavenstva o odvolaní sa musí členovi doručiť do vlastných rúk. Proti rozhodnutiu predstavenstva o odvolaní nie je prípustný opravný prostriedok.

Čl. 99

Spoločné ustanovenia o odvolaní

1. Odvolanie sa podáva písomne orgánu družstva, ktorý napadnuté rozhodnutie vydal.
2. V odvolaní musí byť uvedené kto ho podáva (meno, priezvisko, adresa fyzickej osoby alebo názov a sídlo právnickej osoby), proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa rozhodnutie napáda, prečo sa toto rozhodnutie považuje za nesprávne a čoho sa odvolateľ domáha. Odvolanie musí byť datované a podpísané.
3. Odvolanie sa považuje za včas podané aj vtedy, ak bolo podané po uplynutí pätnásťdňovej lehoty odo dňa doručenia rozhodnutia preto, že sa odvolateľ spravoval nesprávnym poučením o opravnom prostriedku, alebo preto, že rozhodnutie neobsahovalo poučenie o opravnom prostriedku. Ak rozhodnutie neobsahuje poučenie o opravnom prostriedku alebo ak obsahuje nesprávne poučenie, možno podať odvolanie do troch mesiacov odo dňa doručenia rozhodnutia.
4. Ak podá ten, kto je na to oprávnený, včas odvolanie, nenadobúda napadnuté rozhodnutie právoplatnosť, dokiaľ nie je o odvolaní právoplatne rozhodnuté.

Čl. 100

Žiadosti a podnety členov

O žiadostiach členov a o podnetoch členov k činnosti orgánov družstva rozhodujú orgány družstva najneskôr do 60 dní odo dňa ich podania. O ich vybavení informuje príslušný orgán družstva člena doporučeným listom.

Čl. 101

Sťažnosti

1. Sťažnosť sa podáva spravidla písomne alebo ústne.
2. O ústnej sťažnosti, ktorú nemožno vybaviť hneď pri jej podaní, sa vyhotoví záznam, ktorý sa sťažovateľovi predloží na prečítanie a podpis. Na požiadanie sťažovateľa sa mu vydá rovnopis záznamu.
3. Zo sťažnosti musí byť zrejmé, kto ju podáva (meno, priezvisko, adresa fyzickej osoby alebo názov a sídlo právnickej osoby), predmet sťažnosti a čoho sa sťažovateľ domáha.
4. Ak sťažnosť podáva viac sťažovateľov spoločne a neurčia v nej, komu z nich sa majú doručovať písomnosti vo vybavovanej veci, všetky odosielané písomnosti sa doručujú tomu sťažovateľovi, ktorý sa v sťažnosti uvádza na prvom mieste.
5. Sťažnosť, v ktorej sťažovateľ neuvádza svoje meno, priezvisko a adresu (právnická osoba svoj názov a sídlo), je anonymná sťažnosť. Anonymná sťažnosť sa vybavuje, ak obsahuje konkrétne údaje, ktoré nasvedčujú, že bol porušený právny predpis.
6. Ak sťažnosť nemá požadované náležitosti podľa bodu 3., nie je zrozumiteľná, alebo ak sú na jej náležité vybavenie potrebné údaje, ktoré sa v sťažnosti neuvádzajú, postupuje sa pri jej

- vybavovaní primerane podľa bodu 8.
7. Za sťažnosť sa nepovažuje podanie fyzickej osoby alebo právnickej osoby poslané družstvu ako dopyt, ktorým sa nedomáha ochrany svojich práv.
 8. Sťažovateľ je povinný spolupracovať s orgánom alebo organizačnou zložkou družstva, ktorá sťažnosť vybavuje, prípadne prešetruje, v rozsahu potrebnom na vybavenie sťažnosti. Ak sťažovateľ bez vážneho dôvodu do desiatich dní odo dňa doručenia požiadania družstva o spoluprácu alebo v inom určenom termíne neposkytne družstvu požadovanú súčinnosť, družstvo nie je povinné vybaviť sťažnosť, o čom sťažovateľa poučí v požiadaní o spoluprácu alebo o poskytnutie súčinnosti. Ak sťažovateľ oznámi vážne dôvody, ktoré mu bránia, aby spolupracoval alebo poskytol súčinnosť, vo vybavovaní jeho sťažnosti sa pokračuje primerane podľa bodov 10., 11., 12., 15. a 16. V čase, keď sťažovateľ mešká s plnením tejto povinnosti, lehoty podľa bodu 13. neplynú.
 9. Ak je to na vybavenie sťažnosti nevyhnutné, sťažovateľ je povinný poskytnúť požadovanú spoluprácu osobne, a to aj v prípade, že má ustanoveného zástupcu.
 10. Sťažnosť nesmie vybavovať ani prešetrovať:
 - a) osoba, proti ktorej sťažnosť smeruje,
 - b) osoba, ktorá je podriadená osobe, proti ktorej sťažnosť smeruje,
 - c) osoba, ktorá sa zúčastnila ako zamestnanec družstva na činnosti, ktorá je predmetom sťažnosti,
 - d) osoba, o ktorej nezaujatosti možno mať pochybnosti vzhľadom na jej pomer k sťažovateľovi, jeho zástupcovi alebo k predmetu sťažnosti.
 11. Sťažnosť vybavuje orgán alebo organizačná zložka družstva, do kompetencie ktorej sťažnosť podľa svojho obsahu patrí. Ak vznikne spor o príslušnosti na vybavenie sťažnosti, príslušnosť určí predseda družstva.
 12. Orgán alebo organizačná zložka družstva ktorý/á sťažnosť vybavuje, je povinný/á oboznámiť toho, proti komu sťažnosť smeruje s jej obsahom. Zároveň mu umožní vyjadriť sa k sťažnosti, predkladať doklady, iné písomnosti, informácie a údaje potrebné na vybavenie sťažnosti.
 13. Príslušný orgán alebo organizačná zložka družstva je povinný/á vybaviť sťažnosť do 30 dní odo dňa, keď mu bola sťažnosť doručená.

Ak si vybavenie sťažnosti vyžaduje súčinnosť inej fyzickej osoby alebo právnickej osoby, príslušný orgán alebo organizačná zložka družstva je povinný/á vybaviť sťažnosť najneskôr do 60 dní odo dňa, keď mu/jej bola doručená.

V prípadoch náročných na prešetrovanie sťažnosti môže predseda družstva predĺžiť lehotu na jej vybavenie o ďalších 30 dní.

O každom predĺžení lehoty na vybavenie a o dôvodoch predĺženia je družstvo povinné písomne upovedomiť sťažovateľa bez zbytočného odkladu.
 14. Prešetrovanie sťažnosti je činnosť, pri ktorej orgán alebo organizačná zložka družstva postupuje tak, aby zistil skutočný stav veci a jeho súlad alebo rozpor so všeobecne záväznými právnymi predpismi a/alebo stanovami družstva.
 15. Výsledok prešetrovania sťažnosti sa oznamuje sťažovateľovi písomne bez ohľadu na to, či je sťažnosť opodstatnená alebo neopodstatnená.

Sťažnosť sa považuje za vybavenú, ak bol sťažovateľ písomne informovaný o výsledku prešetrenia sťažnosti.

O ústnej sťažnosti, ktorá bola vybavená hneď pri jej podaní, sa písomné oznámenie nerobí.

16. Trovy, ktoré vznikli sťažovateľovi v súvislosti s podaním, prešetrením a vybavením sťažnosti, znáša sťažovateľ.

Čl. 102

Doručovanie

1. Družstvo doručuje písomnosti poštou alebo iným vhodným spôsobom (osobne alebo prostredníctvom zástupcu vlastníkov). Ak nie je možné doručiť písomnosť členovi družstva – nájomcovi družstevného bytu alebo nebytového priestoru na adresu uvedenú v spise uloženom na družstve, družstvo doručí písomnosť členovi družstva – nájomcovi družstevného bytu alebo nebytového priestoru na adresu jeho trvalého alebo prechodného pobytu uvedenú v Registri obyvateľov Slovenskej republiky.
2. Ak nebol adresát zastihnutý, doručí sa písomnosť inej dospelšej osobe zdržiavajúcej sa v tom istom byte.
3. V prípade prevzatia zásielky sa písomnosť považuje za doručенú dňom doručenia zásielky adresátovi. V prípade vrátenia zásielky poštou odosielateľovi z dôvodu, že adresát si zásielku v úložnej lehote neprevzal alebo z dôvodu, že pošta vyznačila poznámku adresát neznámy, písomnosť sa považuje za doručенú na tretí deň odo dňa vrátenia zásielky odosielateľovi, a to aj vtedy, ak sa o tom adresát nedozvie.
4. Ak adresát bezdôvodne odoprie písomnosť prijať, je písomnosť doručенá dňom, keď jej prevzatie bolo adresátom odopreté.
5. Na doručenie písomnej výpovede nájmu bytu sa primerane použijú ustanovenia § 106 – 112 Civilného sporového poriadku.
6. Doručenie písomnosti doporučeným listom alebo do vlastných rúk sa vyžaduje v prípadoch uvedených v stanovách alebo rokovacom poriadku družstva; v iných prípadoch možno doručovať písomnosť doporučeným listom alebo do vlastných rúk, ak to družstvo považuje za vhodné a neodporuje to všeobecne záväznému právnomu predpisu.
7. Do vlastných rúk sa doručuje tak, že adresát potvrdí prijatie písomnosti na potvrdení o doručení písomnosti (ďalej len „doručenka“); údaje v doručení sa považujú za pravdivé, ak nie je dokázaný opak. Doručenka je verejnou listinou. Ak si adresát zásielku určenú do vlastných rúk nevyzdvihne na pošte, písomnosť sa považuje za doručенú po troch dňoch od vrátenia nedoručenej zásielky družstvu, i keď sa adresát o uložení nedozvedel.
8. Ak nie je možné doručiť písomnosť fyzickej osobe – nepodnikateľovi ani na poslednú družstvu známu adresu, ani na adresu jej trvalého alebo prechodného pobytu uvedenú v Registri obyvateľov Slovenskej republiky, písomnosť sa považuje za doručенú po troch dňoch od vrátenia nedoručenej zásielky družstvu, a to aj vtedy, ak sa fyzická osoba – nepodnikateľ o tom nedozvie; to neplatí ak ide o doručovanie výpovede nájmu bytu.
9. Ak nie je možné doručiť písomnosť fyzickej osobe oprávnenej podnikat' na adresu jej miesta podnikania uvedenú v živnostenskom registri alebo v inom registri, v ktorom je zapísaná, a jej iná adresa nie je družstvu známa, písomnosť sa považuje za doručенú po troch dňoch od

vrátenia nedoručenej zásielky družstvu a to aj vtedy, ak sa fyzická osoba oprávnená podnikat' o tom nedozvie; to neplatí ak ide o doručovanie výpovede nájmu bytu.

10. Ak nie je možné doručiť písomnosť právnickej osobe na adresu jej sídla uvedenú v obchodnom registri alebo v inom registri, v ktorom je zapísaná, a jej iná adresa nie je družstvu známa, písomnosť sa považuje za doručeníu po troch dňoch od vrátenia nedoručenej zásielky družstvu a to aj vtedy, ak ten, kto je oprávnený konať za právnickú osobu, sa o tom nedozvie; to neplatí ak ide o doručovanie výpovede nájmu bytu.
11. Ak je adresát písomnosti zastúpený advokátom alebo má ustanoveného zástupcu, doručuje sa písomnosť adresátovi a zároveň aj jeho advokátovi alebo splnomocnenému zástupcovi.

Čl. 103

Počítanie času

1. Ak stanovy alebo rokovací poriadok neurčujú lehotu na urobenie úkonu, určí ju družstvo.
2. Lehota určená podľa dní začína plynúť dňom, ktorý nasleduje po udalosti, ktorá je rozhodujúca pre jej začiatok. Polovicou mesiaca sa rozumie 15 dní.
3. Lehoty určené podľa týždňov, mesiacov alebo rokov sa končia uplynutím toho dňa, ktorý sa označením (pomenovaním alebo číslom) zhoduje s dňom, na ktorý pripadá udalosť, od ktorej sa lehota začína. Ak nie je takýto deň v poslednom mesiaci, pripadne koniec lehoty na jeho posledný deň.
4. Ak pripadne posledný deň lehoty na sobotu, nedeľu alebo sviatok, je posledným dňom lehoty najbližší nasledujúci pracovný deň.
5. Lehota je zachovaná, ak sa posledný deň lehoty urobí úkon na družstve alebo podanie odovzdá orgánu, ktorý má povinnosť ho doručiť.
6. Ak bola lehota predĺžená, v pochybnostiach sa má za to, že nová lehota začína plynúť dňom, ktorý nasleduje po uplynutí lehoty pôvodnej.
7. Predstavenstvo družstva môže zo závažných dôvodov odpustiť zmeškanie lehoty, ak o to člen požiadava do 15 dní odo dňa, keď pominula príčina zmeškania a ak člen v tej istej lehote vykonal zmeškaný úkon. Zmeškanie lehoty nemožno odpustiť, ak odo dňa, kedy mal byť zmeškaný úkon urobený, uplynul jeden rok.

Čl. 104

Určenie aplikovateľného práva

Právne vzťahy medzi družstvom a členmi družstva sa spravujú právnym poriadkom Slovenskej republiky, ak sa v konkrétnom prípade člen družstva s družstvom nedohodne písomne inak alebo ak osobitný zákon neustanovuje inak.

Čl. 105

Právomoc slovenských súdov

Na prejednanie a rozhodovanie sporov, v ktorých vystupuje ako žalobca družstvo a žalovaným je člen družstva s trvalým pobytom alebo sídlom mimo územia Slovenskej republiky, je príslušný súd, v obvode ktorého má žalobca sídlo, ak to neodporuje ustanoveniam osobitného predpisu o výlučnej právomoci justičných orgánov.

ÔSMA ČASŤ

PRECHODNÉ USTANOVENIA

Čl. 106

1. Funkčné obdobie orgánu družstva zvoleného pred nadobudnutím účinnosti týchto stanov sa skončí uplynutím funkčného obdobia podľa stanov platných a účinných v čase voľby.
2. Podania (žiadosti, oznámenia, podnety, sťažnosti a odvolania), ktoré neboli vybavené s konečnou platnosťou do dňa nadobudnutia účinnosti týchto stanov, budú vybavené podľa stanov účinných v čase doručenia podania družstvu.

DEVIATA ČASŤ

ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

Čl. 107

1. Stanovy boli prijaté na schôdzi zhromaždenia delegátov dňa 12.06.2008.
2. Stanovy nadobúdajú účinnosť dňom 01.09.2008 s výnimkou ustanovenia Čl. 50 bod 1. Čl. 50 bod 1. nadobúda pri jednotlivých orgánoch družstva uvedených v Čl. 47 písm. a) až d) účinnosť dňom zvolenia nových orgánov v najbližších voľbách.
3. Nadobudnutím účinnosti týchto stanov sa zrušujú doteraz platné stanov.
4. Zmeny a doplnky stanov prijaté zhromaždením delegátov dňa 11.12.2008 nadobúdajú účinnosť dňom 01.01.2009.
5. Zmeny a doplnky stanov prijaté zhromaždením delegátov dňa 10.12.2009 nadobúdajú účinnosť dňom 01.01.2010.
6. Zmeny a doplnky stanov prijaté zhromaždením delegátov dňa 17.06.2010 nadobúdajú účinnosť dňom 01.07.2010 s výnimkou ustanovenia Čl. 49 bod 5. Čl. 49 bod 5., ktorý nadobúda účinnosť od nasledujúcich volieb členov predstavenstva.
7. Zmeny a doplnky stanov prijaté zhromaždením delegátov dňa 02.12.2010 nadobúdajú účinnosť dňom 01.01.2011.
8. Zmeny a doplnky stanov prijaté zhromaždením delegátov dňa 09.06.2011 nadobúdajú účinnosť od volieb členov predstavenstva a kontrolnej komisie na funkčné obdobie 2011 – 2016.
9. Zmeny a doplnky stanov prijaté zhromaždením delegátov dňa 07.06.2012 nadobúdajú účinnosť dňom 01.01.2013.

10. Zmeny a doplnky stanov prijaté zhromaždením delegátov dňa 30.05.2013 nadobúdajú účinnosť dňom 01.06.2013.
11. Zmeny a doplnky stanov prijaté zhromaždením delegátov dňa 05.12.2013 nadobúdajú účinnosť dňom 06.12.2013.
12. Zmeny a doplnky stanov prijaté zhromaždením delegátov dňa 29.05.2014 nadobúdajú účinnosť dňom 29.05.2014.
13. Zmeny a doplnky stanov prijaté zhromaždením delegátov dňa 04.12.2014 nadobúdajú účinnosť dňom 04.12.2014.
14. Zmeny a doplnky stanov prijaté zhromaždením delegátov dňa 10.12.2015 nadobúdajú účinnosť dňom 01.01.2016.
15. Zmeny a doplnky stanov prijaté zhromaždením delegátov dňa 06.12.2018 nadobúdajú účinnosť dňom 01.01.2019 s výnimkou ustanovenia Čl. 48. bod 2., ktorý nadobúda účinnosť od volieb členov predstavenstva a kontrolnej komisie na funkčné obdobie 2021 – 2026.
16. Zmeny a doplnky stanov prijaté zhromaždením delegátov dňa 06.06.2019 nadobúdajú účinnosť dňom 07.06.2019
17. Zmeny a doplnky stanov prijaté zhromaždením delegátov dňa 03.12.2020 nadobúdajú účinnosť dňom 01.01.2021.

Ing. Vladimír Zvirinský, PhD.
Predseda SBD III Košice

Ing. Marek Kandrač
člen Predstavenstva SBD III Košice

OBSAH

PRVÁ ČASŤ (Čl. 1 – Čl. 3)	2 – 3
<i>Identifikačné údaje (Čl. 1)</i>	2
Predmet činnosti (Čl. 2, Čl. 3)	2 - 3
DRUHÁ ČASŤ:	
ČLENSTVO V DRUŽSTVE (Čl. 4 - Čl. 25)	4 – 14
Vznik členstva (Čl. 4)	4
Prechod členstva (Čl. 5)	4
Prevod práv a povinností spojených s členstvom v družstve (Čl. 6)	4
Spoločné členstvo manželov (Čl. 7)	5
Splynutie členstva (Čl. 8)	5
Premena členstva (Čl. 9)	5
Členské práva a povinnosti (Čl. 10 – Čl. 12)	6 - 8
Miera účasti člena na družstve (Čl. 13)	8
Členský vklad uvoľneného družstevného bytu/nebytového priestoru (Čl. 14)	9
Zánik členstva (Čl. 15 – Čl. 23)	9 - 13
- Dohoda (Čl. 16)	9
- Vystúpenie (Čl. 17)	9 - 10
- Smrť člena – fyzickej osoby, Zánik člena – právnickej osoby (Čl. 18)	10
- Vylúčenie (Čl. 19)	10 - 11
- Zánik družstva (Čl. 20)	11
- Prevod vlastníctva k bytu/nebytovému priestoru (Čl. 21)	11
- Vyhlásenie konkurzu na majetok člena, Zamietnutie návrhu na vyhlásenie konkurzu pre nedostatok majetku (Čl. 22)	12
- Zánik spoločného členstva manželov (Čl. 23)	12 - 13
Majetkové vysporiadanie (Čl. 24)	13
Členská evidencia (Čl. 25)	14
TRETIA ČASŤ:	
NÁJOM DRUŽSTEVNÉHO BYTU/NEBYT. PRIESTORU (Čl. 26 – Čl. 46)	14 – 24
Vznik nájmu družstevného bytu (Čl. 26)	14
Práva a povinnosti z nájmu družstevného bytu (Čl. 27 – Čl. 29)	15 - 16

Nájomné a úhrada na služby (plnenia) spojené s užívaním bytu (Čl. 30)	16 - 19
Spoločný nájom družstevného bytu manželmi (Čl. 31 – Čl. 33)	19 - 20
Prechod nájmu družstevného bytu (Čl. 34)	20
Podnájom družstevného bytu (Čl. 35)	20
Výmena bytu (Čl. 36)	20 - 21
Zánik nájmu družstevného bytu (Čl. 37)	21
Výpoveď nájmu družstevného bytu družstvom (Čl. 38)	21 - 22
Bytové náhrady (Čl. 39)	22
Nájom a podnájom nebytových priestorov (Čl. 40)	22
Zlúčenie bytov (Čl. 41, Čl. 43)	23
Rozdelenie bytu (Čl. 42, Čl. 43)	23
Použitie bytu na iné účely ako na bývanie (Čl. 44)	23
<i>Overenie podpisov pre potreby družstva (Čl. 45)</i>	23 - 24
<i>Nakladanie s uvoľneným družstevným bytom/nebytovým priestorom (Čl. 46)</i>	24

ŠTVRTÁ ČASŤ:

ORGÁNY DRUŽSTVA (Čl. 47 – Čl. 79)	24 – 36
<i>Orgány družstva (Čl. 47)</i>	24
<i>Pasívne volebné právo (Čl. 48)</i>	24
<i>Nezlučiteľnosť funkcií (Čl. 49)</i>	24 - 25
<i>Funkčné obdobie a voľby členov orgánov družstva a ich náhradníkov (Čl. 50)</i>	25
<i>Všeobecné ustanovenia o zodpovednosti členov orgánov družstva a uplatnenie nárokov v mene nárokov v mene družstva (Čl. 51)</i>	25 - 26
<i>Odmena členov orgánov družstva, Zánik funkcie v orgáne družstva (Čl. 52)</i>	26
<i>Rokovanie v orgánoch družstva (Čl. 53, Čl. 54)</i>	26 - 27
<i>Hlasovanie v orgánoch družstva (Čl. 55)</i>	27
<i>Zápisnice zo schôdze orgánov družstva (Čl. 56)</i>	27 - 28
<i>Zhromaždenie delegátov družstva (Čl. 57 – Čl. 61)</i>	28 - 30
<i>Predstavenstvo družstva (Čl. 62 – Čl. 66)</i>	30 - 33
<i>Kontrolná komisia družstva (Čl. 67 – Čl. 70)</i>	33 - 34
<i>Predseda predstavenstva/predseda družstva (Čl. 71 – Čl. 74)</i>	34 - 35
- Organizovanie práce predstavenstva (Čl. 72)	34
- Rozhodovanie o bytových otázkach (Čl. 73)	34 - 35
- Riadenie bežnej činnosti družstva (Čl. 74)	35

Členská schôdza bytového domu (Čl. 75 – Čl. 78)	35 - 36
Pomocné orgány družstva (Čl. 79)	36
HOSPODÁRENIE DRUŽSTVA (Čl. 80 – Čl. 87)	37 – 38
Financovanie činnosti družstva (Čl. 80)	37
PIATA ČASŤ:	
Základné imanie (Čl. 81)	37
Fondy družstva (Čl. 82)	37
- Ostatné kapitálové fondy (Čl. 83)	37
- Nedeliteľný fond (Čl. 84)	38
- Ostatné fondy (Čl. 85)	38
- Sociálny fond (Čl. 86)	38
Spôsob použitia zisku a úhrady straty (Čl. 87)	38
ŠIESTA ČASŤ:	
ZRUŠENIE A LIKVIDÁCIA DRUŽSTVA (Čl. 88 – Čl. 92)	39 – 40
<i>Zrušenie družstva a zánik družstva (Čl. 88)</i>	39
<i>Splynutie družstiev, zlúčenie družstiev, rozdelenie družstva (Čl. 89 – Čl. 90)</i>	39
<i>Zrušenie družstva súdom (Čl. 91)</i>	39 - 40
Likvidácia družstva (Čl. 92)	40
SIEDMA ČASŤ:	
SPOLOČNÉ USTANOVENIA (Čl. 93 – Čl. 105)	40 – 45
Rozhodnutia orgánov družstva (Čl. 93 – Čl. 96)	40 - 41
Odvolyvanie člena družstva proti rozhodnutiu predstavenstva družstva (Čl. 97)	41 - 42
Odvolyvanie člena družstva proti rozhodnutiu predsedu družstva (Čl. 98)	42
Spoločné ustanovenia o odvolaní (Čl. 99)	42 - 43
Žiadosti a podnety členov družstva (Čl. 100)	43
Sťažnosti (Čl. 101)	43 - 44
Doručovanie (Čl. 102)	44 - 45
Počítanie času (Čl. 103)	46
Určenie aplikovateľného práva (Čl. 104)	46
Právomoc slovenských súdov (Čl. 105)	46
ÔSMA ČASŤ:	
PRECHODNÉ USTANOVENIA (Čl. 106)	47
DEVIATA ČASŤ:	
ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA (Čl. 107)	47 - 48

