

STANOVY

Okresného stavebného bytového družstva Michalovce

úplné znenie

stanov schválených zhromaždením delegátov Okresného stavebného bytového družstva Michalovce dňa 21.6.2011

OBSAH:

Prvá časť – Úvodné ustanovenia

Druhá časť – Činnosť družstva

Tretia časť – Členstvo v družstve

Štvrtá časť – Poradovníky a pridelovanie bytov

Piata časť – Nájom družstevného bytu

Šiesta časť – Orgány družstva

Siedma časť – Hospodárenie a financovanie družstva

Ôsma časť – Zrušenie a likvidácia družstva

Deviata časť – Spoločné a záverečné ustanovenia

PRVÁ ČASŤ

Čl. 1

1. Stanovy sú základným vnútrodružstevným predpisom.
2. Družstvo prijalo obchodné meno Okresné stavebné bytové družstvo Michalovce.
3. Družstvo má sídlo v Michalovciach, Ul. plynárenská 1, PSČ 071 01.
4. Družstvo má identifikačné číslo: 00172154.
5. Družstvo má daňové identifikačné číslo (DIČ): 2020747773.

Čl. 2

1. Družstvo je spoločenstvom neuzavretého počtu osôb, ktoré je založené za účelom uspokojovania bytových potrieb svojich členov a vykonávania správy, prevádzky a údržby bytového fondu.
2. Družstvo je 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. Práva a povinnosti družstva k členom sú upravené v 2. až 5. časti týchto stanov.

DRUHÁ ČASŤ

Činnosť družstva

Čl. 3

1. Predmetom činnosti družstva je:
 - a/ prenájom bytov a garáží vo vlastníctve družstva svojim členom a zabezpečovanie plnení, poskytovanie ktorých je spojené s ich užívaním,
 - b/ správa, prevádzka, údržba, rekonštrukcia a modernizácia bytových domov, bytov a garáží vo vlastníctve družstva,
 - c/ správa, prevádzka a údržba, rekonštrukcia a modernizácia bytov a garáží vo vlastníctve fyzických a právnických osôb, ktoré nadobudli podľa osobitných predpisov, spoločných častí a spoločných zariadení domu a zabezpečovanie plnení, poskytovanie ktorých je spojené s ich užívaním,
 - d/ zabezpečovanie výstavby bytov a nebytových priestorov vrátane bytov a nebytových priestorov získaných nadstavbou, vstavbou, prestavbou a bytov získaných prestavbou nebytových priestorov do vlastníctva družstva,
 - e/ uzatváranie zmlúv o nájme nebytových priestorov podľa zásad schválených predstavenstvom družstva,
 - f/ poskytovanie opráv a údržby bytov,
 - g/ výkon správy podľa § 8 zákona 182/1993 Zb. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov,
 - h/ montáž meračov pretečeného množstva vody,
 - i/ poskytovanie úverov z vlastných zdrojov nebankovým spôsobom,
 - j/ vodoinštalatérske a kúrenárske práce,
 - k/ poskytovanie kancelárskych služieb – rozmnožovanie (kopírovanie),
 - l/ výroba, dodávka tepla a teplej úžitkovej vody,
 - m/ vymáhanie krátkodobých a dlhodobých pohľadávok (factoring a forfaiting),
 - n/ sprostredkovanie služieb spojených so správou bytového a nebytového fondu,
 - o/ montáž pomerových rozdeľovačov nákladov vykurovania,

p/ evidencia spotreby tepla, teplej a studenej vody, spracovanie ročného vyúčtovania za uvedené médiá a ostatné služby,
r/ elektroinštalačné práce.

TRETIA ČASŤ Členstvo v družstve

Čl. 4 Vznik členstva

1. Členmi družstva môžu byť fyzické osoby s trvalým pobytom na území Slovenskej republiky a v krajinách Európskej únie, ak právny predpis neustanovuje inak. Členom družstva môže byť aj právnická osoba so sídlom na území Slovenskej republiky a v Európskej únii.
2. Za maloletého koná a robí právne úkony jeho zákonný zástupca. Všetky právne úkony nad rámec bežných úkonov za maloletého musia byť schválené príslušným súdom.
3. Člen družstva s pobytom v krajinách Európskej únie je povinný určiť si zástupcu s trvalým pobytom na území Slovenskej republiky na zastupovanie členských záležitostí a jeho meno oznámiť družstvu. Splnomocnený zástupca musí mať vystavenú plnú moc a podpis splnomocňujúceho musí byť úradne overený.
4. Členstvo vzniká:
 - pri založení družstva dňom vzniku družstva,
 - za trvania družstva prijatím za člena na základe písomnej členskej prihlášky,
 - prevodom členstva a prechodom členstva,
 - rozdelením členstva,
 - premenou členstva.

Čl. 5

1. a/ Členstvo vzniká dňom, keď predstavenstvo rozhodne o prijatí za člena na základe písomnej prihlášky. U fyzickej osoby musí byť pripojené potvrdenie o zaplatení **zápisného vo výške 16,60 eura (€) bez DPH** a základného členského vkladu **vo výške 165,97 eura (€)**.
U právnických osôb potvrdenie o zaplatení zápisného **vo výške 33,19 eura (€) bez DPH** a základného členského vkladu **vo výške 663,88 eura (€)**.
b/ U vylúčených členov družstva je zápisné za znovuprijatie **vo výške 49,79 eura (€) bez DPH**.
c/ U vlastníkov bytov, ktoré sú v správe OSBD na základe zmluvy o výkone správy, je základný členský vklad **vo výške 16,60 eura (€)**.
2. Predstavenstvo je povinné rozhodnúť o prihláške najneskôr na prvom zasadaní v mesiaci nasledujúcom po dni, kedy bola družstvu doručená. Toto rozhodnutie musí byť členovi doručené doporučeným listom.
3. Družstvo vráti zápisné a základný členský vklad prihlasovateľovi, ktorého neprijalo za člena, do tridsiatich dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia o neprijatí za člena družstva.

Čl. 6 Prechod a prevod členstva

1. Smrťou člena prechádza jeho členstvo v družstve na dediča členských práv a povinností. Členom družstva z titulu dedenia sa môže stať aj fyzická osoba, ktorá nemá na území Slovenskej republiky trvalý pobyt.
2. Členstvo v družstve prechádza aj dňom vzniku nájmu družstevného bytu na základe dohody o výmene družstevného bytu.

3. Člen môže previesť svoje práva a povinnosti spojené s členstvom v družstve alebo ich časť na fyzickú osobu, ktorá spĺňa podmienky vzniku členstva podľa čl. 4, spôsobom určeným zákonom.
4. Členstvo v družstve prechádza dňom účinnosti kúpnej zmluvy v súvislosti s predajom bytu vo vlastníctve člena družstva na nového vlastníka bytu. Členský vklad sa predávajúcemu nevracia, prechádza na nového vlastníka.

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), podľa čl. 6 vznikne so spoločným nájmom bytu aj spoločné členstvo manželov v družstve. Z tohto členstva sú obaja manželia oprávnení a povinní konať spoločne a nerozdielne. Manželia ako spoloční členovia majú jeden hlas.
2. Spoločné členstvo manželov nevznikne, ak manželia spolu trvale nežijú aspoň jeden rok.
3. Právo spoločného nájmu bytu alebo nebytového priestoru manželmi, a teda ani spoločné členstvo manželov družstve nevznikne v prípade, ak byt alebo nebytový priestor slúži na výkon povolania len jednému z manželov.

Čl. 8

1. Vznikom spoločného členstva manželov nezaniká to individuálne členstvo ktoréhokoľvek z nich, ktoré sa nepremenilo na ich spoločné členstvo.
2. Existencia spoločného členstva manželov nevyklučuje vznik individuálneho členstva ktoréhokoľvek z nich v tom istom alebo inom stavebnom družstve.

Čl. 9

Splynutie členstva

1. Ak člen získa v tom istom družstve ďalšie členstvo (napr. z dôvodov dedenia, prevodom práv a povinností, zlúčenia družstiev a prevodu časti majetku) a nevykoná s ním dispozíciu do troch mesiacov, splynie takto získané členstvo s členstvom pôvodným v členstvo jediné so zachovaním členských podielov, práv a povinností, vrátane práva nájmu bytu z jednotlivých členstiev.
2. Z dôvodov uvedených v ods. 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.
3. Pri splynutí členstiev podľa ods. 1 a 2 platí dĺžka najstaršieho členstva. Členské práva a povinnosti z takto splynutého členstva zostávajú členovi zachované.

Čl. 10

Premena členstva

1. K premene členstva dochádza v týchto prípadoch:
 - a/ spoločné členstvo manželov sa mení na individuálne členstvo jedného z bývalých manželov alebo na individuálne členstvo každého z nich v prípade uvedenom v čl. 27 ods. 2 a 3,
 - b/ individuálne členstvo poručiťa sa v prípade uvedenom v čl. 24 ods. 2 mení na individuálne členstvá (alebo spoločné členstvo manželov) každého z dedičov jednotlivých členských podielov poručiťa,

c/ individuálne členstvo jedného z manželov, spoločných nájomcov družstevného bytu (nebytového priestoru) sa výmenou družstevného bytu (nebytového priestoru) mení na spoločné členstvo manželov,

d/ individuálne členstvo nájomcu družstevného bytu (nebytového priestoru) sa prevodom členských práv a povinností na jedného z manželov za trvania manželstva mení na spoločné členstvo manželov.

Čl. 11 Rozdelenie členstva

K rozdeleniu členstva dochádza v prípadoch:

a/ rozdelenia družstva alebo prevodu časti jeho majetku, ak členovi alebo manželom - spoločným členom zostane v dôsledku rozdelenia družstva alebo prevodu časti jeho majetku v družstvách majetková účasť na výstavbe bytu (bytov) alebo nebytového priestoru,

b/ prevodom častí členských práv a povinností,

c/ po smrti člena, ktorý vlastnil viac členských vkladov, ak tieto zdedilo viac dedičov.

Čl. 12 Práva a povinnosti členov družstva

1. Člen družstva má právo najmä:

a/ zúčastňovať sa osobne alebo prostredníctvom svojho zákonného zástupcu na rokovaní a rozhodovaní obvodovej členskej schôdze a prostredníctvom zvolených delegátov na rokovaní a rozhodovaní zhromaždenia delegátov,

b/ voliť a byť volený do orgánov družstva, ak má plnú spôsobilosť na právne úkony,

c/ predkladať návrhy na zlepšenie činnosti družstva, obracať sa s podnetmi, pripomienkami alebo sťažnosťami týkajúcimi sa činnosti družstva na orgány družstva a byť o ich vybavení informovaný,

d/ na pridelenie konkrétne určeného bytu (nebytového priestoru), ak na výzvu družstva zaplatí členský podiel vo výške a v lehote určenej družstvom. Člen má právo na vydanie rozhodnutia o pridelení bytu do tridsiatich dní po vzniku práva na pridelenie bytu,

e/ na uzavretie zmluvy o nájme družstevného bytu (nebytového priestoru) na základe rozhodnutia o pridelení družstevného bytu (nebytového priestoru) vydaného príslušným orgánom družstva na základe prevodu členských práv a povinností alebo ich častí a na základe dohody o výmene bytu,

f/ na ročné vyúčtovanie zaplatených záloh nájomného a záloh za plnenia poskytované s užívaním bytu, na vysporiadanie podľa zásad schválených zhromaždením delegátov,

g/ rozhodovať o údržbe, inovácii, modernizácii bytu a jeho zriaďovacích predmetov pri povinnom dodržiavaní bezpečnostných predpisov o vyhradených technických zariadeniach,

h/ na úhradu straty, ktorú preukázateľne spôsobilo družstvo,

i/ podieľať sa na zisku družstva podľa rozhodnutia zhromaždenia delegátov.

Čl. 13

1. Člen družstva je povinný najmä:

a/ dodržiavať stanovky a plniť uznesenia orgánov družstva vydané v súlade so zákonom a stanovami,

b/ zaplatiť členský podiel v určenej výške a lehote,

c/ platiť nájomné za užívanie družstevného bytu a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu alebo záloh na ne,

d/ hradiť ostatné príspevky na činnosť družstva a za úkony vo výške určenej v zmysle stanov družstva,

e/ chrániť družstevný majetok, dodržiavať domový poriadok, prevádzkový poriadok nebytových priestorov a predpisy o požiarnej ochrane, riadne užívať a udržiavať byt (nebytový priestor), ako aj spoločné priestory a zariadenia domu, riadne využívať služby spojené s užívaním bytu (nebytového priestoru),

f/ hradiť všetky opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou bytu v zmysle smerníc OSBD Michalovce,

g/ uzavrieť s družstvom (za podmienok uvedených v stanovách) nájomnú zmluvu o nájme bytu (nebytového priestoru), ktorý je spôsobilý na užívanie, v lehote určenej družstvom alebo uhradiť družstvu ujmu, ktorá mu vznikne oneskoreným prevzatím bytu (nebytového priestoru),

h/ oznamovať družstvu včas zmeny týkajúce sa člena a príslušníkov jeho domácnosti, ktoré sú podstatné pre vedenie členskej a bytovej evidencie a rozúčtovanie plnení poskytovaných s užívaním bytu (nebytového priestoru),

i/ žiadať družstvo o udelenie súhlasu na všetky stavebné úpravy v byte a ďalej postupovať v zmysle Stavebného zákona a vykonávacích predpisov,

j/ umožňovať povereným pracovníkom a zástupcom družstva po predchádzajúcom oznámení zistenie technického stavu bytu (nebytového priestoru), najmä stavu vyhradených technických zariadení, odpisovanie, servis a ciachovanie meračov. Poverení zamestnanci a zástupcovia družstva sú povinní pri vstupe do bytu (nebytového priestoru) preukázať sa preukazom vydaným predsedom družstva,

k/ podriaďovať sa písomne vyjadrenému stanovisku nadpolovičnej väčšiny všetkých užívateľov bytov domu vo veciach inovácie alebo zavádzania takých systémov, ktoré môžu byť realizované, len ak sú jeho prvky inštalované v každom byte,

l/ rešpektovať smernice, rozhodnutia, nariadenia a zásady prijaté orgánmi družstva, všeobecne záväzné predpisy a konať v súlade s nimi,

m/ pri prevode bytu do vlastníctva v zmysle zák. 182/93 Z.z. sa podieľať na nákladoch spojených s prevodom a družstvu nahradiť preukázateľne zaplatené správne poplatky, odmenu notára a znalečné, ktoré pomerne znášajú tí nadobúdatelia, ktorí o znalecký posudok požiadali. Ďalej je povinný zaplatiť družstvu všetky splatné pohľadávky.

Čl. 14

Členstvo v družstve pri súčasnom vlastníctve bytu (nebytového priestoru)

1. Členovia - vlastníci bytov (nebytových priestorov) majú rovnaké práva a povinnosti ako ostatní členovia s výnimkou tých práv a povinností, ktoré sú bezprostredne viazané s nájmom družstevného bytu (nebytového priestoru). Pri zmiešanom type vlastníctva bytov v bytovom dome je na rozhodnutie vo veci domu podľa zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších noviel potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny vlastníkov, pričom každý vlastník má za každý byt jeden hlas. Za neprevedené byty do vlastníctva členom - nájomcom vystupuje ako vlastník družstvo (resp. ním poverená osoba), ktoré má toľko hlasov, koľko je neprevedených bytov s tým, že družstvo môže poveriť hlasovaním na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome aj priamo člena družstva - nájomcu bytu alebo nebytového priestoru. Vo veciach činnosti družstva, ktoré sú podľa stanov zverené obvodovej členskej schôdzi, rozhodujú všetci členovia družstva v dome, t.j. členovia - vlastníci, ako aj členovia - nájomcovia.
2. Pokiaľ sa v týchto stanovách hovorí o nájmomnom, u člena – vlastníka to znamená povinnosť platiť poplatok za výkon správy a uhrádzať náklady spojené s užívaním bytu.

Čl. 15

Ďalšie vzájomné práva a povinnosti člena – vlastníka a družstva sú uvedené aj v zmluve o výkone správy.

Čl. 16

Majetková účasť člena v družstve

1. Majetkovú účasť člena v družstve tvorí základný členský vklad a ďalší členský vklad.
2. Základný členský vklad je:
 - a/ pre členov družstva s právom pridelenia bytu **165,97 eura (€)**, pre právnické osoby **663,88 eura (€)**,
 - b/ pre vlastníkov bytov, ktorí byt získali na základe zmluvy o prevode družstevného bytu do vlastníctva a ktoré sú v správe OSBD, **16,60 eura (€)**.Počas trvania členstva nemôže majetková účasť člena v družstve klesnúť pod hodnotu základného členského vkladu uvedeného v ods. a/ a b/.
3. Ďalší členský vklad je majetková účasť člena na výstavbe družstevného bytu zahrňujúca členský podiel zvýšený o členom splatený investičný úver (priznaný podľa predchádzajúcich stanov alebo rozhodnutia ZD).

Čl. 17

Členský podiel

(pri družstevnej výstavbe)

1. Členský podiel predstavuje majetkovú účasť člena na družstevnej výstavbe. Členský podiel je jedným zo zdrojov majetku družstva.
2. Členský podiel sa neodpisuje.
3. Zálohovú výšku členského podielu určí družstvo pred začatím výstavby tak, aby jeho výška kryla rozpočtom stanovené náklady pripadajúce na družstevný byt (nebytový priestor), ktorý bude pridelený členovi, zníženú o príslušnú časť poskytnutého štátneho príspevku na výstavbu družstevného domu, o úver poskytnutý peňažným ústavom a o iné zdroje poskytnuté na výstavbu.
4. Člen je povinný zaplatiť zálohový členský podiel pred začatím výstavby vo výške a v lehote určenej družstvom. Táto časť členského podielu sa skladá zo základného členského vkladu a ďalšieho peňažného, prípadne iného plnenia vo výške pripadajúcej na družstevný byt (nebytový priestor), ktorý má byť členovi pridelený. Iné plnenie spočíva v hodnote prác, prípadne v hodnote vecného plnenia pri svojpomocnej výstavbe, a to v rozsahu určenom zmluvou o inom plnení na členský podiel, ktorú uzavrelo družstvo s členom. Túto časť členského podielu určí družstvo vo výške rozpočtového nákladu stavby, zníženého o štátny príspevok, predpokladanú výšku úveru poskytnutého peňažným ústavom a iné zdroje poskytnuté na výstavbu.
5. Ak je nevyhnutné zvýšiť zálohu na členský podiel na pokrytie nákladov výstavby, je člen povinný zvýšenie uhradiť vo výške, spôsobom a v lehote určenej družstvom.
6. Po dokončení stavby vysporiada družstvo s peňažným ústavom finančné zdroje. Po finančnom uzavretí stavby rozdelí družstvo náklady a zdroje financovania objektu na jednotlivé byty a nebytové priestory a predstavenstvo rozhodne o konečnej výške členského podielu.
7. S rozdelením nákladov a zdrojov financovania na byty a nebytové priestory a s rozhodnutím o konečnej výške členského podielu oboznámi družstvo člena najneskôr do šiestich mesiacov od finančného uzavretia stavby. Rozhodnutie o konečnej výške členského podielu musí byť členovi doručené do vlastných rúk. Proti tomuto rozhodnutiu sa môže člen písomne odvolať. Odvolanie nemá odkladný účinok. Nedoplatok je člen povinný zaplatiť do tridsiatich dní od doručenia

rozhodnutia. V tej istej lehote je družstvo povinné uhradiť členovi prípadný preplatok.

8. Pri prevode bytu do vlastníctva člena družstva člen nemá nárok na výplatu vyrovnávacieho podielu, čím stráca majetkovú účasť v družstve. Pre zachovanie členstva po prevode bytu do vlastníctva musí člen v lehote do 30 dní zaplatiť stanovený členský vklad.

Čl. 18

Členský podiel uvoľneného bytu

1. Pred uzavretím nájomnej zmluvy uvoľneného bytu (nebytového priestoru) určí predstavenstvo výšku členského podielu nasledujúceho užívateľa čiastkou zodpovedajúcou zostatkovej hodnote členského podielu zvýšenej o splatený úver, všetky nezaplatené pohľadávky družstva týkajúce sa užívania bytu a náklady spojené s uvoľnením bytu.
2. Prípadný rozdiel medzi výškou členského podielu uplatneného doterajšiemu nájomcovi bytu a výškou členského podielu uhradeného nasledujúcim nájomcom sa zúčtuje podľa rozhodnutia predstavenstva družstva.

Čl. 19

Prevod práv a povinností spojených s členstvom v družstve

Prevod práv a povinností spojených s členstvom v družstve na základe dohody nepodlieha súhlasu predstavenstva. Členské práva a povinnosti spojené s členstvom prechádzajú na nadobúdateľa vo vzťahu k družstvu predložením zmluvy o prevode členstva príslušnému družstvu alebo neskorším dňom uvedeným v tejto zmluve. Tie isté účinky ako predloženie zmluvy o prevode členstva nastávajú, len čo príslušné družstvo dostane písomné oznámenie doterajšieho člena o prevode členstva a písomný súhlas nadobúdateľa členstva. Ku dňu prevodu práv a povinností spojených s členstvom v družstve na základe dohody musia byť vyrovnané všetky záväzky prevádzateľa voči družstvu. Podpisy účastníkov prevodu musia byť úradne overené. Pri prevode členstva nemá prevádzajúci člen nárok na vyrovnávací podiel.

Čl. 20

Prevod časti práv a povinností spojených s členstvom

1. Člen môže previesť časť práv a povinností spojených s členstvom za podmienok uvedených v čl. 19 na iného člena toho istého družstva v prípadoch, keď člen – nájomca družstevného bytu (nebytového priestoru):
 - a/ z dôvodu dedenia, prevodu práv a povinností spojených s členstvom, zlúčenia družstiev alebo prevodu časti majetku družstva získal právo na pridelenie iného bytu (nebytového priestoru) v tom istom družstve alebo na nájom bytu a jeho členstvá už splynuli podľa čl. 9 ods. 1,
 - b/ keď člen - nájomca družstevného bytu získal právo na pridelenie iného bytu v družstve zaplatením členského podielu,
 - c/ keď člen - nájomca družstevného bytu (nebytového priestoru) prevádza časť práv a povinností spojených s členstvom v družstve.
2. Členovia toho istého družstva si môžu vzájomne previesť časť práv a povinností spojených s členstvom, a to v prípadoch, keď predmetom prevodu sú práva a povinnosti týkajúce sa bytov, z ktorých aspoň k jednému nevznikol nájom bytu uzavretím nájomnej zmluvy.

Čl. 21

Zánik členstva

Členstvo v družstve zaniká:

- a/ písomnou dohodou,
- b/ vystúpením,
- c/ smrťou člena, pokiaľ jeho členstvo neprejde na dediča,
- d/ vylúčením,
- e/ zánikom družstva likvidáciou,
- f/ vyhlásením konkurzu na majetok člena, zamietnutím návrhu na vyhlásenie konkurzu na majetok člena pre nedostatok majetku,
- g/ prevodom bytu do osobného vlastníctva.

Čl. 22

Zánik členstva dohodou

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

Čl. 23

Zánik členstva vystúpením

1. Člen môže z družstva vystúpiť. Členstvo zaniká uplynutím doby dvoch mesiacov. Táto lehota začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení predstavenstvu družstva 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 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 so súhlasom družstva.

Čl. 24

Zánik členstva smrťou člena

1. Ak zomrie člen a nejde o spoločné členstvo manželov, prechádza dňom jeho smrti členstvo v družstve na dediča, ktorému pripadol základný členský vklad alebo členský podiel. Ak členský podiel v dedičskom konaní pripadne viacerým dedičom, členom družstva sa stáva ten z dedičov, ktorého určí dohoda dedičov alebo rozhodnutie súdu o tom, že sa stáva členom družstva a nájomcom družstevného bytu. S prechodom členstva prechádza na dediča aj nájom družstevného bytu (nebytového priestoru), prípadne právo na uzavretie nájomnej zmluvy o nájme družstevného bytu (nebytového priestoru). Ak členstvo neprešlo na dediča, zaniká členstvo smrťou člena.
2. Súhlas predstavenstva sa nevyžaduje, ak dedič nadobudol práva a povinnosti spojené s členstvom v družstve.
3. Ak patrili poručiteľovi dva alebo viac členských podielov v tom istom družstve, môžu jednotlivé členské podiely pripadnúť rôznym dedičom. Tým sa poručiteľovo členstvo premení dňom jeho smrti na dve alebo viac individuálnych členstiev (príp. spoločných členstiev manželov) jednotlivých dedičov.
4. Členským podielom sa pre účely dedičstva rozumie zostatková hodnota členského podielu.
5. Dedič, ktorý sa nestal členom, má nárok na vyrovnávací podiel člena, ktorého členstvo zaniklo smrťou.

Čl. 25 Zánik členstva vylúčením

1. Predstavenstvo môže rozhodnúť o vylúčení člena:
 - a/ ak závažným spôsobom alebo opakovane porušuje svoje členské povinnosti určené zákonom alebo stanovami,
 - b/ ak bol právoplatne odsúdený pre úmyselný trestný čin, ktorý spáchal proti družstvu, jeho majetku.
2. Predstavenstvo môže rozhodnúť o vylúčení člena v prípadoch uvedených v ods. 1 písm. a/, b/ iba do troch mesiacov odo dňa, keď zistilo dôvod na vylúčenie, najneskôr však do jedného roka odo dňa, keď tento dôvod vznikol.
3. Ak je konanie člena, v ktorom možno vidieť dôvod na vylúčenie podľa ods.1 písm. b/ predmetom šetrenia iného orgánu, začína sa lehota troch mesiacov podľa ods. 2 dňom, keď sa družstvo dozvedelo o výsledku tohto šetrenia.
4. V rozhodnutí o vylúčení člena družstva musí byť uvedený dôvod, ktorý sa nemôže dodatočne meniť. Členstvo zaniká márnym uplynutím 15-dňovej odvolacej lehoty od doručenia rozhodnutia predstavenstva členovi.
5. Ak člen nesúhlasí s rozhodnutím predstavenstva o vylúčení, môže do 15 dní od doručenia písomného rozhodnutia podať odvolanie na zhromaždenie delegátov. Odvolanie má odkladný účinok. Členstvo zaniká dňom doručenia rozhodnutia odvolacieho orgánu o potvrdení vylúčenia.
6. Súd na návrh člena, ktorého sa rozhodnutie týka, vyhlási rozhodnutie zhromaždenia delegátov o vylúčení za neplatné, ak je v rozpore s právnymi predpismi a stanovami.
7. Pri vyslovení súdom neplatnosti zániku členstva podľa ods. 6 vzniká poškodenému právo na náhradu spôsobenej škody.
8. O vylúčení z dôvodov podľa bodu 1 písm. a/ môže predstavenstvo rozhodnúť, len ak dalo členovi výstrahu doporučeným listom a člen upozornenie v danej lehote nerešpektoval. Táto lehota musí byť najmenej 15 dní od doručenia výstrahy.

Čl. 26 Zánik členstva likvidáciou družstva

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

Čl. 27 Zánik spoločného členstva manželov

1. Spoločné členstvo manželov v družstve zaniká:
 - a/ smrťou jedného z manželov,
 - b/ dohodou rozvedených manželov,
 - c/ rozhodnutím súdu o zrušení práva spoločného nájmu bytu (nebytového priestoru) rozvedených manželov,
 - d/ dohodou manželov, resp. rozhodnutím súdu o vysporiadaní bezpodielového spoluvlastníctva manželov za trvania manželstva,
 - e/ dohodou manželov o zúžení zákonom určeného rozsahu bezpodielového spoluvlastníctva 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 užívateľom družstevného bytu (nebytového priestoru) ten

z rozvedených manželov, ktorý bol určený dohodou rozvedených manželov alebo rozhodnutím súdu.

3. Ak sa po rozvoze manželstva rozvedení manželia – spoloční členovia družstva, ktorí užívajú spoločne družstevný byt a 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 členstvá každého z nich dňom uzavretia dohody alebo dňom nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia súdu. To isté platí, ak sa tak dohodnú alebo rozhodne súd pri užívaní dvoch bytov.
4. Spoločné členstvo manželov v družstve zaniká aj prevodom ich členských práv a povinností, písomnou dohodou s družstvom, vystúpením, vylúčením a zánikom družstva po ukončení likvidácie.
5. Rozhodnutím súdu o zrušení bezpodielového spoluvlastníctva manželov za trvania manželstva a následnou dohodou manželov, resp. rozhodnutím súdu o vysporiadaní bezpodielového spoluvlastníctva manželov počas trvania manželstva alebo dohodou manželov o zúžení zákonom určeného rozsahu bezpodielového spoluvlastníctva, ktorá musí mať formu notárskej zápisnice, pričom spoločné členstvo manželov sa mení na individuálne členstvo jedného z manželov, ktorého určí rozhodnutie súdu alebo dohoda manželov. Spoločný nájom družstevného bytu zostáva zachovaný.

Čl. 28

Zánik členstva právnickej osoby

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

Čl. 29

Majetkové vysporiadanie pri zániku členstva

1. Zánikom členstva podľa čl. 21 vzniká bývalému členovi (spoločným členom) alebo jeho dedičom nárok na vyrovnávací podiel.
2. U nebývajúceho člena, ktorý nemá zaplatený členský podiel, sa vyrovnávací podiel rovná výplatu základného členského vkladu. Pri zániku členstva nájomcu družstevného bytu (nebytového priestoru) sa vyrovnávací podiel rovná výplatu členského podielu, resp. zostatkovej hodnoty členského podielu.
3. Pri zániku členstva vlastníka (spoluvlastníka) bytu (nebytového priestoru) vzniká doterajšiemu členovi nárok na vyrovnávací podiel. Jeho vyrovnávací podiel sa rovná výplatu zaplateného základného členského vkladu.
4. Nárok na výplatu vyrovnávacieho podielu vzniká uplynutím troch mesiacov po schválení ročnej účtovnej uzávierky za rok, v ktorom členstvo zaniklo. Ak to hospodárska situácia dovoľuje, družstvo môže uspokojiť tento nárok alebo jeho časť aj skôr.
5. Výplata vyrovnávacieho podielu je viazaná na uvoľnenie družstevného bytu (nebytového priestoru).
6. Ak zanikne nájom bytu bez zániku členstva, vznikne členovi nárok na výplatu vyrovnávacieho podielu zníženého o základný členský vklad uplynutím troch mesiacov od schválenia ročnej účtovnej závierky za rok, v ktorom po zániku nájmu prestal byt užívať a vypratany ho vrátil družstvu.
7. Okrem nároku na výplatu vyrovnávacieho podielu nemá bývalý člen alebo jeho dedičia z dôvodu zániku členstva nárok na akúkoľvek inú časť majetku družstva.

8. Pri výplate vyrovnávacieho podielu započíta družstvo svoje splatné pohľadávky voči bývalému členovi.

Čl. 30

Zánikom členstva v dôsledku prevodu práv a povinností spojených s členstvom alebo výmenou bytu nevzniká doterajšiemu členovi voči družstvu nárok na vyrovnávací podiel podľa čl. 29. Vzájomné nároky si účastníci prevodu alebo výmeny bytu vysporiadajú medzi sebou.

Čl. 31

Členská evidencia

Družstvo vedie zoznam všetkých svojich členov. Do zoznamu sa zapisuje : meno a priezvisko, titul, bydlisko, rodné číslo, rodinný stav, počet členov domácnosti fyzickej osoby ako člena, výška jeho základného a ďalšieho členského vkladu.

V zozname sa bez zbytočného odkladu po tom, čo sa družstvo dozvie o zmene zapisovaných údajov, vyznačia všetky zmeny evidovaných skutočností.

Predstavenstvo umožní každému, kto preukáže právny záujem, aby do zoznamu nahliadol. Člen družstva má právo do zoznamu nahliadať a žiadať vydanie potvrdenia o svojom členstve a obsahu zápisu v zozname.

ŠTVRTÁ ČASŤ

Poradovníky a pridelovanie bytov

Čl. 32

Pridelovanie bytov

1. Byty prideluje predstavenstvo členom družstva.
2. Predstavenstvo môže prideliť byt členovi, ktorého byt, ktorý v družstve užíva, sa stal neobývatelným alebo ak bol člen družstva zbavený práva na pridelenie bytu, alebo nájmu družstevného bytu nesprávnym postupom družstva.
3. Predstavenstvo môže na základe návrhu obce prideliť byt v prípadoch, keď pridelovaný byt bol uvoľnený vypratáním doterajšieho užívateľa do náhradného bytu (ubytovania), ktorý poskytla obec..

Čl. 33

1. Pred pridelením bytu družstvo písomne vyzve člena na zaplatenie členského podielu podľa čl. 17, respektíve pri ďalšom pridelení podľa čl. 18 a prípadne na uzavretie zmluvy o inom plnení za členský podiel pri svojpomocnej výstavbe. Lehotu na zaplatenie stanoví najmenej na pätnásť dní od doručenia výzvy do vlastných rúk.
2. Ak nesplatí člen v stanovenej lehote členský podiel podľa ods. 1 alebo písomne odmietne pridelenie bytu, predstavenstvo mu byt nepridelí.

Čl. 34

Zmena rozhodnutia o pridelení bytu

Družstvo môže po dohode s členom do uzavretia nájomnej zmluvy zmeniť svoje právoplatné rozhodnutie o pridelení bytu.

Čl. 35

Zrušenie rozhodnutia o pridelení bytu

1. Predstavenstvo môže zrušiť právoplatné rozhodnutie o pridelení bytu v prípade, ak:
a/ člen na výzvu družstva neuhradil v určenej výške a lehote zvýšenie členského podielu podľa čl. 17 ods. 5,
b/ člen odmietol uzavrieť bez vážnych dôvodov zmluvu o nájme družstevného bytu (nebytového priestoru).
2. Rozhodnutie o zrušení právoplatného rozhodnutia o pridelení bytu musí byť členovi doručené do vlastných rúk. Proti rozhodnutiu podľa ods. 2 sa môže člen odvolať. Odvolanie má odkladný účinok.
3. V prípade zrušenia rozhodnutia podľa ods. 1 vzniká členovi nárok na majetkové vyporiadanie podľa čl. 29.
4. V prípade zrušenia rozhodnutia podľa ods. 2 vzniká členovi nárok na vrátenie zálohového členského podielu zníženého o základný členský vklad. Tento nárok vzniká uplynutím dvoch mesiacov po nadobudnutí právoplatnosti rozhodnutia, ktorým bolo zrušené rozhodnutie o pridelení družstevného bytu.

PIATA ČASŤ

Nájom družstevného bytu (nebytového priestoru)

Čl. 36

Vznik nájmu družstevného bytu (nebytového priestoru)

1. Nájom družstevného bytu (nebytového priestoru) vzniká nájomnou zmluvou, ktorou družstvo (prenajímateľ) prenecháva svojmu členovi (nájomcovi) do užívania družstevný byt (nebytový priestor). Nájom družstevného bytu (nebytového priestoru) sa uzatvára na dobu neurčitú.
2. Členovi vznikne právo na uzavretie nájomnej zmluvy:
a/ na základe rozhodnutia o pridelení družstevného bytu (nebytového priestoru), vydaného predstavenstvom družstva,
b/ prevodom členských práv a povinností podľa čl. 19 alebo prevodom časti členských práv a povinností podľa čl. 20,
c/ na základe dohody o výmene bytu.
3. Nájomná zmluva musí obsahovať označenie predmetu a rozsah užívania, výšku nájomného a spôsob výpočtu za plnenia spojené s užívaním bytu. Mala by tiež obsahovať aj opis príslušenstva a opis stavu bytu. Ak sa nájomná zmluva neuzatvorila písomne, vyhotoví sa o jej obsahu zápisnica.

Čl. 37

Práva a povinnosti z nájmu bytu

1. S členom - nájomcom družstevného bytu a s manželmi – spoločnými nájomcami môžu na základe ich práva v byte bývať ich príbuzní v priamom rade, súrodenci, zať, nevesta, ako aj osoby, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti. Počet týchto osôb a jeho zmenu je nájomca povinný bez zbytočného odkladu oznámiť družstvu.
2. Nájomca bytu a osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu, ako aj využívať služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
3. Nájomca je povinný riadne užívať byt, spoločné priestory a zariadenia domu, využívať služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.

4. Nájomca je povinný pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv, vo výkone týchto ich práv ich svojím konaním neobmedzovať.

Čl. 38

1. Družstvo je povinné zabezpečiť členovi - nájomcovi družstevného bytu plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užívaním bytu. Je povinné najmä odovzdať mu byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a na plnenia poskytované s užívaním bytu.
2. Všetky opravy v byte, na ktoré sa podľa rozhodnutia družstva netvorí fond prevádzky, údržby, a opráv, súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou hradí nájomca.

Čl. 39

1. Ak družstvo nesplní svoju povinnosť odstrániť vady, ktoré bránia riadnemu užívaniu bytu alebo ktorými je výkon nájomcovho práva ohrozený, má nájomca právo (po predchádzajúcom písomnom upozornení družstva) vady odstrániť v nevyhnutnej miere a požadovať od družstva náhradu účelne vynaložených nákladov. Právo na náhradu musí uplatniť písomne na družstve bez zbytočného odkladu. Právo zanikne, ak sa neuplatnilo do šiestich mesiacov od odstránenia väd.
2. Ak člen - nájomca družstevného bytu sa nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a obvyklú údržbu bytu, družstvo má právo urobiť tak po predchádzajúcom písomnom upozornení člena na jeho náklad samo.

Čl. 40

Člen - nájomca družstevného bytu je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť družstvu potrebu tých opráv v byte, ktoré má zabezpečiť družstvo, a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti.

Čl. 41

Člen - nájomca družstevného bytu je povinný odstrániť vady a poškodenia, ktoré spôsobil v dome sám alebo tí, ktorí s ním bývajú v byte. Ak sa tak nestane, má družstvo právo po predchádzajúcom upozornení člena vady a poškodenia odstrániť a požadovať od neho náhradu. V prípade havárie sa byt sprístupní aj za neprítomnosti užívateľa komisionálne - za asistencie úradnej osoby.

Čl. 42

Člen - nájomca družstevného bytu nesmie vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v byte bez súhlasu predstavenstva družstva, a to ani na svoje náklady.

Čl. 43

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

Čl. 44

Nájomné a úhrada za plnenie poskytované s užívaním bytu

1. Člen – nájomca družstevného bytu je povinný platiť nájomné vo výške skutočných nákladov vynaložených družstvom na prevádzku a správu bytového domu.
2. Súčasťou nájomného je tiež čiastka určená na dotáciu fondu prevádzky, údržby a opráv. Jeho výšku určí predstavenstvo v súlade s predpokladanou mierou postupného opotrebovania družstevného domu alebo objektu s nebytovými priestormi.
3. Nájomné a plnenie za poskytované služby sa platí mesačne vopred, najneskôr posledný deň príslušného kalendárneho mesiaca. Platbou sa rozumie jej pripísanie na účet družstva v jeho peňažnom ústave alebo zaplatenie v pokladni družstva. Rozdiel medzi zálohou a skutočnými nákladmi vynaloženými družstvom na prevádzku a správu bytu za kalendárny rok vyúčtuje družstvo najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka.
4. Záloha na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu sa platí spolu s nájomným. Rozdiel medzi zálohou a skutočnými nákladmi družstva (vynaloženými na poskytnuté plnenia v priebehu kalendárneho roka alebo pre zúčtovanie určitého druhu služieb určeného obdobia) vyúčtuje družstvo s členom najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka.
5. Výšku nájomného a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu určuje ročný hospodársky plán príslušnej ekonomickej jednotky strediska domového hospodárstva. Tento hospodársky plán je tiež podkladom pre prípadnú zmenu výšky určenej v nájomnej zmluve.
6. Vyúčtovaním zistený preplatok podľa ods. 4 uhradí družstvo členovi (nájomníkovi, resp. vlastníkovi) po vzájomnom započítaní splatných pohľadávok družstva, najneskôr do šesťdesiatich dní po vyúčtovaní. V tej istej lehote je člen (nájomník, resp. vlastník) povinný uhradiť družstvu vyúčtovaním zistený nedoplatok.
7. Spolu s nájomným a zálohou na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu hradí člen na jeho byt pripadajúcu čiastku úmoru a úroku úveru poskytnutého družstvu peňažným ústavom na výstavbu.
8. Ak člen - nájomca družstevného bytu nezaplatí nájomné a zálohu na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu do piatich dní po jej splatnosti, je povinný zaplatiť družstvu poplatok z omeškania vo výške stanovenej zákonnými predpismi. V prípadoch, ak dochádza k zmene výšky jednotlivých záloh, je člen oslobodený od poplatku z omeškania do dvoch mesiacov od vykonanej zmeny, ak sa o tejto zmene nie vlastnou vinou nedozvedel. Dôkazné bremeno je na členovi.

Čl. 45

1. Člen - nájomca družstevného bytu má právo na primeranú zľavu z nájomného, ak družstvo napriek jeho upozorneniu neodstráni v byte alebo v dome závalu, ktorá podstatne alebo po dlhší čas zhoršuje jeho užívanie. Právo na primeranú zľavu z nájomného má člen aj vtedy, ak sa neposkytli plnenia spojené s užívaním bytu alebo sa poskytovali nekvalitne, a ak sa v dôsledku toho užívanie bytu zhoršilo.
2. Rovnaké právo má člen - nájomca družstevného bytu, ak sa stavebnými úpravami v dome podstatne alebo po dlhší čas zhoršia podmienky užívania bytu alebo domu.
3. Člen - nájomca družstevného bytu má právo na primeranú zľavu z úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu, pokiaľ ich družstvo riadne a v dohodnutom termíne neposkytuje.

Čl. 46

Právo na zľavu z nájomného alebo z úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu treba uplatniť písomne na družstve bez zbytočného odkladu. Právo zanikne, ak sa neuplatní do

šiestich mesiacov od odstránenia závad.

Čl. 47

Spoločný nájom družstevného bytu manželmi

1. Ak sa za trvania manželstva manželia alebo jeden z nich stane nájomcom bytu, vznikne spoločný nájom bytu manželmi.
2. Ak sa niektorý z manželov stal nájomcom bytu pred uzavretím manželstva, vznikne obom manželom spoločný nájom bytu uzavretím manželstva.
3. Ustanovenie ods. 2 platí aj v prípade, ak vzniklo pred uzavretím manželstva len niektorému z manželov právo na uzavretie zmluvy o nájme bytu.
4. Ustanovenia ods. 1 a 2 sú neplatné, ak manželia trvale spolu nežijú.

Čl. 48

Bežné záležitosti, ktoré sa týkajú spoločného nájmu družstevného bytu manželmi, môže vybavovať každý z manželov. V ostatných prípadoch je potrebný súhlas oboch manželov, inak je právny úkon neplatný. Z právnych úkonov, ktoré sa týkajú spoločného nájmu družstevného bytu, sú obidvaja manželia oprávnení a povinní spoločne a nerozdielne.

Čl. 49

Právo spoločného nájmu družstevného bytu manželmi zanikne:

- a/ rozvodom manželstva v prípade, že nevzniklo spoločné členstvo manželov v družstve,
- b/ dohodou rozvedených manželov - spoločných členov družstva, prípadne rozhodnutím súdu o zrušení spoločného nájmu družstevného bytu,
- c/ smrťou jedného z manželov,
- d/ zánikom nájmu družstevného bytu podľa čl. 54,
- e/ rozhodnutím súdu na návrh jedného z manželov o obmedzení alebo vylúčení užívania bytu z dôvodu fyzického násillia, psychického násillia alebo hrozby.

Čl. 50

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

Čl. 51

Podnájom bytu (časti bytu)

1. Prenajatý byt alebo jeho časť možno inému prenechať do podnájmu na dobu určenú v zmluve o podnájme len s písomným súhlasom družstva. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za

porušenie povinnosti v zmysle § 711 ods. 1 písm. d/ Občianskeho zákonníka v platnom znení. Zmluva o podnájme upravuje podmienky skončenia podnájomu, najmä možnosť dať výpoveď zo strany družstva. Ak sa nedohodlo inak, platí, že podnájom možno vypovedať bez uvedenia dôvodov podľa § 710 ods. 3 Občianskeho zákonníka v platnom znení.

2. Ak člen družstva - nájomca družstevného bytu nemôže zo závažných dôvodov po dlhšiu dobu byť užívateľ a ak družstvo nesúhlasí bez závažných dôvodov s tým, aby prenajatý byt alebo jeho časť nájomca družstevného bytu prenechal inému do podnájomu, môže súd na návrh nájomcu družstevného bytu rozhodnutím nahradiť prejav vôle družstva.
3. Ak bol podnájom dohodnutý na určitú dobu, skončí sa uplynutím tejto doby.
4. Po skončení podnájomu podnájomník nemá právo na náhradný podnájom.

Čl. 52

Výmena bytu

1. Člen - nájomca družstevného bytu môže so súhlasom družstva uzavrieť dohodu o výmene bytu. Dohoda musí mať písomnú formu a musí obsahovať dohodu účastníkov výmeny o prevode členských práv a povinností. Ak dohoda o výmene bytov spĺňa tieto náležitosti, predseda družstva dá k dohode o výmene bytov súhlas. Predseda družstva neudelí súhlas s dohodou o výmene bytov, ak ten, na koho majú byť prevedené práva a povinnosti, nespĺňa podmienky vzniku členstva s výnimkou, že už je členom niektorého družstva.
2. Ak člen - nájomca družstevného bytu a nebytového priestoru vymieňa oddelene iba byt alebo miestnosť neslúžiacu na bývanie s osobou, ktorá nie je členom družstva, predseda družstva neudelí súhlas s dohodou, pokiaľ sa táto osoba nestane členom družstva, pričom musí spĺňať podmienky vzniku členstva.
3. Ak ide o výmenu bytov v tom istom družstve, nadobudne dohoda účinnosť dňom, kedy nadobudne právoplatnosť rozhodnutie 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.
4. Vzájomný prevod členských práv a povinností na základe dohody o výmene bytov nastane dňom uzatvorenia nájomnej zmluvy k vymenenému bytu.

Čl. 53

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

Čl. 54

Zánik nájmu družstevného bytu

Nájom družstevného bytu zaniká:

a/ zánikom členstva nájomcu družstevného bytu podľa čl. 21,

b/ písomnou dohodou medzi družstvom a členom - nájomcom družstevného bytu dňom určeným v dohode,

c/ písomnou výpoveďou nájmu družstevného bytu. Vo výpovedi musí byť uvedená lehota, kedy sa má nájom skončiť. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená. Písomná výpoveď musí obsahovať

dôvody výpovede, ktoré nemožno dodatočne meniť a musí byť doručená do vlastných rúk. Pre doručovanie výpovede platia ustanovenia čl. 108 týchto stanov.

Čl. 55

Výpoveď nájmu družstevného bytu družstvom

1. Družstvo na základe rozhodnutia predstavenstva môže vypovedať nájom členovi družstva - nájomcovi družstevného bytu len z dôvodu, ak:
 - a/ nájomca družstevného bytu 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 ostatným nájomcom alebo ostatným vlastníkom bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
 - b/ člen - nájomca družstevného bytu hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že neplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním družstevného bytu za dlhší čas ako tri mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu družstva,
 - c/ člen nájomca družstevného bytu využíva byt na iné účely ako bývanie,
 - d/ je potrebné z dôvodov verejného záujmu s bytom alebo domom naložiť tak, že byt nemožno užívať, alebo ak byt alebo dom vyžaduje opravy, pri ktorých nemožno byt alebo dom najmenej počas šiestich mesiacov užívať.
2. Písomná výstraha pred vypovedaním nájmu sa doručuje členovi družstva nájomcovi družstevného bytu len v prípade výpovedných dôvodov podľa ods. 1 písm. a/, c/, d/.

Čl. 56

Bytové náhrady

V prípade vypratania bytu poskytuje družstvo bytovú náhradu v zmysle rozhodnutia súdu.

Čl. 57

Nájom a podnájom nebytových priestorov

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

Čl. 58

Zlúčenie družstevných bytov

1. Byt možno zlúčiť so susedným bytom len so súhlasom predstavenstva družstva a v súlade so stavebnými, bezpečnostnými a technickými predpismi.
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. 59

Rozdelenie družstevného bytu

1. Byt možno rozdeliť na dva byty len so súhlasom predstavenstva družstva a v súlade so stavebnými, bezpečnostnými a technickými predpismi.

2. Predstavenstvo družstva povolí rozdelenie bytu najmä vtedy, ak sa ním dosiahne účelnejšie využitie bytového priestoru.

Čl. 60

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

Čl. 61

Použitie družstevného bytu na iné účely ako na bývanie

1. Časť bytu môže člen - nájomca družstevného bytu alebo členovia jeho domácnosti používať na iné účely ako na bývanie len so súhlasom predstavenstva družstva po predchádzajúcom súhlase členskej schôdze bytového domu. Ak splnomocnený zástupca členskej schôdze bytového domu nedoručí písomné vyjadrenie do 15 dní odo dňa vyžiadania, predstavenstvo to bude považovať za súhlas.
2. Trvalé použitie bytu na iné účely ako na bývanie upravuje osobitný predpis. Za družstvo písomný súhlas udeľuje predstavenstvo po predchádzajúcom súhlase členskej schôdze bytového domu. Ak splnomocnený zástupca členskej schôdze bytového domu nedoručí písomné vyjadrenie do 15 dní odo dňa vyžiadania, predstavenstvo družstva to bude považovať za súhlas.

Čl. 62

Zmluvy alebo dohody uzatvárané členom družstva v zmysle týchto stanov s inými fyzickými osobami (čl. 19, 20, 51, 52) 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. 19).

ŠIESTA ČASŤ Orgány družstva

Čl. 63

Orgány družstva sú:

1. zhromaždenie delegátov,
2. predstavenstvo,
3. kontrolná komisia,
4. členská schôdza bytového domu.

Čl. 64

Do orgánov družstva môžu byť volení len členovia družstva starší ako 18 rokov, občiansky bezúhonní, ktorí spĺňajú morálne predpoklady k výkonu funkcie a plnia si povinnosti člena družstva.

Čl. 65

1. Orgány družstva môžu rokovať len o záležitostiach, ktoré podľa zákonných predpisov a stanov družstva spadajú do ich pôsobnosti.
2. Kolektívne orgány družstva rozhodujú uznesením. Na platnosť uznesenia sa vyžaduje ich riadne zvolanie, prítomnosť nadpolovičnej väčšiny členov a súhlas väčšiny hlasov prítomných členov, okrem prípadov stanovených zákonom a týmito stanovami.

Čl. 66

1. Funkčné obdobie orgánov družstva je päť rokov. Volené orgány vykonávajú svoje funkcie aj po uplynutí funkčného obdobia až do zvolenia nových orgánov, najneskôr do 6 mesiacov odo dňa, keď skončilo ich funkčné obdobie.
2. Členovia orgánov môžu byť opätovne volení s výnimkou členov predstavenstva a kontrolnej komisie, ktorí môžu byť volení najviac na 2 funkčné obdobia nasledujúce za sebou. Táto výnimka neplatí pre predsedu družstva. Členovia orgánov môžu byť opätovne volení po uplynutí jedného volebného obdobia.

Čl. 67

Členovia orgánov družstva sú povinní vykonávať svoje funkcie s odbornou starostlivosťou a v súlade so záujmami družstva a jeho členov, v súlade so všeobecnými predpismi a týmito stanovami. Ak pri výkone funkcie spôsobia družstvu škodu, zodpovedajú za ňu v rozsahu stanovenom v zákone.

Čl. 68

1. Ak neplní člen orgánu riadne svoju funkciu, t.j. porušuje všeobecne záväzné právne predpisy a tieto stanovy, prípadne úmyselne spôsobí škodu družstvu, môže ho pred uplynutím funkčného obdobia odvolať orgán, ktorý ho zvolil a povolať dňom účinnosti odvolania náhradníka podľa stanoveného poradia.
2. Člen družstva, ktorý je do svojej funkcie zvolený, môže z funkcie odstúpiť, je však povinný oznámiť to orgánu, ktorého je členom. Jeho funkcia sa skončí dňom, keď odstúpenie prerokoval orgán, ktorého je členom. Príslušný orgán musí prerokovať odstúpenie na svojom najbližšom zasadaní po tom, ako sa o odstúpení dozvedel, najneskôr však do troch mesiacov. Po márnom uplynutí tejto lehoty sa odstúpenie pokladá za prerokované.
3. Ak stanovy určujú, že sa volia náhradníci členov orgánov družstva, nastupuje namiesto odstupujúceho člena dňom účinnosti odstúpenia náhradník podľa určeného poradia.
4. Ak už niet náhradníkov, môže orgán povolať zastupujúceho člena až do doby, kedy sa môže vykonať riadna voľba nového člena. Zastupujúci má práva a povinnosti riadneho člena.
5. Ustanovenia ods. 2 až 4 platia aj v prípade, že členstvo v orgáne zanikne smrťou alebo akýmkoľvek iným spôsobom.
6. S členom orgánov družstva uzatvára družstvo zmluvu o výkone funkcie pri zariadovaní záležitostí družstva vyplývajúce mu z funkcie so stanovením odmeny podľa zásad určených predstavenstvom družstva v súlade s rozpočtom na príslušný rok. Zmluvu o výkone funkcie schvaľuje zhromaždenie delegátov.

Čl. 69

1. Funkcie člena predstavenstva a kontrolnej komisie sú navzájom nezlúčiteľné. Členovia

kontrolnej komisie a predstavenstva nemôžu byť medzi sebou manželmi, súrodencami alebo príbuznými v priamom rade.

2. Členovia predstavenstva a kontrolnej komisie družstva nesmú byť podnikateľmi ani členmi štatutárnych a dozorných orgánov právnických osôb s obdobným predmetom činnosti.
3. Členom predstavenstva a kontrolnej komisie nemôže byť ten, s ktorým uzatvára pracovnú zmluvu predseda družstva. Toto sa nevzťahuje na predsedu družstva, lebo s ním pracovnú zmluvu v zmysle § 7 ods.3 Zákonníka práce uzatvára predstavenstvo družstva.

Čl. 70

1. Pri hlasovaní má každý člen orgánu jeden hlas.
2. V orgánoch družstva sa hlasuje verejne, ak sa nedohodne hlasovaním inak. Členovia predstavenstva, kontrolnej komisie a náhradníci, predseda družstva (predstavenstva) a predseda kontrolnej komisie sa volia podľa platného volebného poriadku.
3. V predstavenstve a v kontrolnej komisii uznesenie možno prijať aj hlasovaním písomne alebo pomocou prostriedkov oznamovacej techniky, ak tento spôsob hlasovania navrhne predseda družstva (predstavenstva), respektíve v jeho neprítomnosti podpredseda alebo iný člen predstavenstva, ktorý v zmysle stanov zastupuje predsedu družstva (predstavenstva), a s týmto spôsobom hlasovania prejavia súhlas všetci členovia orgánu. Pre tento prípad sa hlasujúci pokladajú za prítomných.

Čl. 71

1. Orgány družstva rokujú o záležitostiach, ktoré boli uvedené na schválenom programe, prípadne o záležitostiach, na prerokovávaní ktorých sa orgán družstva dodatočne uzniesol, ak nejde o záležitosti závažného charakteru, na prerokovanie ktorých je potrebná predchádzajúca príprava členov orgánov.
2. Rokovanie orgánov družstva spočíva v prednesení podnetu na rokovanie, v rozprave a spravidla je zakončené prijatím uznesenia. Rokovanie sa vedie tak, aby bol zistený skutočný stav vecí.

Čl. 72

1. O každej schôdzi orgánu sa vyhotovuje zápisnica, ktorá musí obsahovať:
 - a/ dátum a miesto rokovania orgánu,
 - b/ prijaté uznesenia,
 - c/ výsledky hlasovania.Zápisnica zo zhromaždenia delegátov musí obsahovať okrem uvedených náležitostí aj neprijaté námietky delegátov, ktorí požiadali o ich zaprotokolovanie.
2. Prílohu zápisnice tvorí zoznam účastníkov schôdze orgánu, pozvánka a podklady, ktoré boli priložené k prerokúvaným bodom.
3. Každý člen príslušného orgánu má právo vyžiadať si zápisnicu a jej prílohy k nahliadnutiu.
4. Podrobnosti a postup orgánov pri voľbách a odvolaní, o rokovaní, rozhodovaní a overovaní zápisnice upravuje volebný a rokovací poriadok, ktoré schvaľuje zhromaždenie delegátov.

Čl. 73

Zhromaždenie delegátov

1. Zhromaždenie delegátov je najvyšším orgánom družstva, kde uplatňujú členovia svoje právo riadiť záležitosti družstva a kontrolujú činnosť družstva a jeho orgánov. Zhromaždenie delegátov plní v plnom rozsahu funkcie členskej schôdze.

2. Do výlučnej pôsobnosti zhromaždenia delegátov patrí:
 - a/ prijímať a meniť stanovy družstva, volebný a rokovací poriadok,
 - b/ voliť a odvolávať členov predstavenstva, kontrolnej komisie, predsedu družstva (predstavenstva) a predsedu kontrolnej komisie,
 - c/ voliť náhradníkov členov predstavenstva, kontrolnej komisie a stanoviť poradie, podľa ktorého náhradníci nastupujú na miesto odstúpených, resp. odvolaných členov predstavenstva a kontrolnej komisie,
 - d/ prerokovávať a schvaľovať správy predstavenstva a kontrolnej komisie o činnosti družstva,
 - e/ rozhodovať o základných otázkach koncepcie rozvoja družstva, schvaľovať zásady hospodárenia a rozpočet družstva na príslušný kalendárny rok, ročnú účtovnú závierku a rozhodovať o tom, ako sa naloží so ziskom a uhradí prípadná strata,
 - f/ zriaďovať fondy družstva a schvaľovať ich štatúty,
 - g/ rozhodovať o zvýšení alebo znížení zapisovaného základného imania,
 - h/ rozhodovať o odvolaniach proti uzneseniam predstavenstva,
 - i/ rozhodovať o rozdelení, premene, zlúčení, splnutí a o zrušení družstva likvidáciou alebo o zmene právnej formy, rozhodovať o vzniku členstva právnických osôb v družstve - vyžaduje sa kvalifikovaná väčšina všetkých delegátov,
 - j/ určovať volebné obvody delegátov, počet delegátov na najbližšie volebné obdobie a podmienky voľby delegátov, pričom jeden obvod tvorí samostatne spravovaný bytový dom,
 - k/ rozhodovať o orgánoch družstva, ich zriadení a zložení.
3. Do pôsobnosti zhromaždenia delegátov patrí aj rozhodovanie týkajúce sa družstva a jeho činnosti, pokiaľ si rozhodovanie o niektorých veciach vyhradil.
4. Zhromaždenie delegátov môže na návrh kontrolnej komisie zmeniť alebo zrušiť právoplatné rozhodnutie predstavenstva, ktorým boli porušené všeobecne záväzné predpisy alebo stanovy družstva, ak od nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia do podania návrhu neuplynul viac ako jeden rok.

Čl. 74

1. Schôdzu zhromaždenia delegátov zvoláva predstavenstvo podľa potreby, najmenej raz ročne.
2. Zhromaždenie delegátov sa musí zvolať, ak o to požiada písomne:
 - a/ najmenej jedna tretina členov družstva,
 - b/ najmenej jedna tretina delegátov,
 - c/ kontrolná komisia,
 - d/ predseda družstva (predstavenstva).
3. Program rokovania musí byť oznámený na pozvánkach zaslaných delegátom najneskôr osem dní pred konaním zhromaždenia delegátov. Pozvánky ďalej musia obsahovať dátum, hodinu a miesto rokovania. Spolu s pozvánkou sa spravidla doručujú aj písomné podkladové materiály. Pokiaľ je zhromaždenie delegátov zvolané v zmysle čl. 80 ods.3 týchto stanov, v programe musí byť zahrnutý bod, ktorý je dôvodom zvolania.
4. Na rokovanie zhromaždenia delegátov musia byť pozvaní všetci zvolení delegáti. Členovia predstavenstva a kontrolnej komisie sa zhromaždenia delegátov zúčastňujú s hlasom poradným, pokiaľ nie sú zvolení ako delegáti. Na zhromaždení delegátov, kde sa uskutočňujú riadne alebo doplnňovacie voľby, sú pozývaní všetci kandidáti navrhnutí na obvodových členských schôdzach do predstavenstva a kontrolnej komisie.
5. Pri hlasovaní má každý delegát jeden hlas.

Čl. 75

Ak zhromaždenie delegátov nie je schopné uznášať sa, zvolá predstavenstvo náhradné

zhromaždenie delegátov tak, aby sa konalo do troch týždňov odo dňa, kedy sa malo konať zhromaždenie delegátov pôvodne zvolané. Náhradné zhromaždenie delegátov musí mať nezmenený program rokovania a je schopné uznávať sa bez ohľadu na ustanovenie § 238 ods. 3 Obchodného zákonníka. Pre platnosť uznesenia je potrebný súhlas 2/3 prítomných delegátov a prítomnosť aspoň 1/3 pozvaných delegátov. Takéto náhradné zhromaždenie delegátov nemôže rozhodnúť o záležitostiach podľa čl. 73 ods. 2 písm. k/ týchto stanov. Takéto náhradné zhromaždenie delegátov môže rozhodnúť o odvolaní predsedu družstva (predstavenstva) a členov predstavenstva a kontrolnej komisie, len keď je prítomných aspoň 51 % pozvaných delegátov a predmetný návrh na odvolanie bol uvedený v návrhu programu ZD, t.j. v pozvánke.

Čl. 76

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

Čl. 77

Predstavenstvo

1. Predstavenstvo je štatutárnym orgánom družstva. Riadi činnosť družstva a rozhoduje o všetkých záležitostiach družstva, ktoré podľa zákonných predpisov a stanov družstva spadajú do jeho pôsobnosti. 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 9 členov**.
4. Členovia predstavenstva nemôžu byť medzi sebou alebo s členmi kontrolnej komisie manželmi, príbuznými v priamom rade alebo súrodencami.
5. Predstavenstvo volí zo svojich členov podpredsedu (podpredsedov) družstva (predstavenstva). Funkcia podpredsedu (podpredsedov) predstavenstva je **obmieňaná po 8 mesiacoch**.
6. Predstavenstvo sa schádza podľa potreby, minimálne raz do mesiaca. Predstavenstvo sa musí zísť do desiatich dní od doručenia podnetu kontrolnej komisie, ak na jej výzvu nenastala náprava.
7. Schôdzí predstavenstva sa môžu zúčastniť s hlasom poradným členovia kontrolnej komisie.
8. Odstupujúce predstavenstvo je povinné bez zbytočných prierahov a načas, najneskôr do 30 dní vykonať všetky úkony spojené s ukončením funkčného obdobia.
9. Predstavenstvo schvaľuje organizačné normy družstva, vrátane štatútov.
10. Predstavenstvo je povinné bez zbytočného odkladu oznámiť kontrolnej komisii všetky skutočnosti, ktoré môžu mať závažné dôsledky v hospodárení alebo v postavení družstva a jeho členov.

Čl. 78

1. Za predstavenstvo koná navonok predseda alebo podpredseda družstva, alebo iný člen predstavenstva v poradí stanovenom predstavenstvom. Predsedu počas jeho neprítomnosti zastupuje podpredseda. Právne úkony predstavenstva, pre ktoré je predpísaná písomná forma, podpisuje za družstvo predseda a podpredseda, resp. ďalší člen predstavenstva.
2. Do pôsobnosti predstavenstva patrí :

- a/ prideľovať členom byty v zmysle týchto stanov a rušiť svoje právoplatné rozhodnutie o pridelení družstevného bytu,
 - b/ rozhodovať o rozsahu príslušenstva družstevného bytu (nebytového priestoru) a o výške nájomného a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu (nebytového priestoru) podľa článku 44,
 - c/ rozhodovať o poskytnutí zľavy podľa čl. 45 ods. 1 a tiež z akých zdrojov bude financovaná,
 - d/ určovať zásady pre stanovenie výšky nájomného za užívanie družstevného bytu (nebytového priestoru), úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu a spôsob ich vyúčtovania a platenia,
 - e/ navrhuje výšku poplatku za výkon správy v súlade so zmluvou o výkone správy uzavretou s jednotlivými bytovými domami
 - f/ prerokováva správy o výsledkoch z vykonaných vonkajších kontrol verejnými a štátnymi orgánmi.
3. Predstavenstvo uzatvára s predsedom družstva pracovnú zmluvu v zmysle §7 ods.3 Zákonníka práce.

Čl. 79

1. Schôdze predstavenstva zvoláva a riadi predseda družstva (predstavenstva), v čase jeho neprítomnosti podpredseda predstavenstva, prípadne poverený člen predstavenstva.
2. Jednotlivé body programu uvádza a odôvodňuje spravidla ten, kto ich predkladá, pričom súčasne predkladá aj návrh uznesenia.
3. Členovia predstavenstva sú povinní vykonávať svoju funkciu s odbornou starostlivosťou, v súlade so záujmami družstva a všetkých jeho členov. Najmä sú povinní zaobstarať si a pri rozhodovaní zohľadniť všetky dostupné informácie týkajúce sa predmetu rozhodnutia, zachovať mlčanlivosť o dôverných informáciách a skutočnostiach, ktorých prezradenie tretím osobám by mohlo družstvu spôsobiť škodu alebo ohroziť jeho záujmy, alebo záujmy jeho členov. Pri výkone svojej pôsobnosti nesmú uprednostňovať svoje záujmy, záujmy len niektorých členov alebo záujmy tretích osôb pred záujmami družstva.
4. 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 vykonali 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.
5. 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 vzniku, a to len ak s tým vysloví súhlas zhromaždenie delegátov.
6. 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 odsekov 1 až 3 sa použijú primerane. Nároky veriteľov družstva voči členom predstavenstva nezanikajú, ak sa družstvo vzdá nárokov na náhradu škody alebo s nimi uzatvorí dohodu o urovnaní. Ak je na majetok družstva vyhlásený konkurz, nároky veriteľov družstva voči členom predstavenstva uplatňuje správca konkurznej podstaty.

Čl. 80 Kontrolná komisia

1. Kontrolná komisia je oprávnená kontrolovať všetku činnosť družstva a prerokovávať sťažnosti jeho členov. Zodpovedá iba zhromaždeniu delegátov a je nezávislá od ostatných orgánov družstva. Poverení členovia kontrolnej komisie sú však oprávnení zúčastňovať sa zasadnutí všetkých orgánov družstva.
2. Kontrolná komisia sa vyjadruje k ročnej účtovnej závierke a k návrhu na rozdelenie zisku alebo úhrady straty družstva.
3. Na zistené nedostatky upozorňuje kontrolná komisia predstavenstvo a vyžaduje zabezpečenie nápravy. 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 hospodárení družstva. Predstavenstvo je povinné bez zbytočného odkladu oznámiť kontrolnej komisii všetky skutočnosti, ktoré môžu mať závažné dôsledky na hospodárenie a postavenie družstva a jeho členov.
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.
6. Členovia kontrolnej komisie sú povinní vykonávať svoju funkciu s odbornou starostlivosťou a v súlade so záujmami družstva a všetkých jeho členov. Najmä sú povinní zaobstarať si a pri rozhodovaní zohľadniť všetky dostupné informácie týkajúce sa predmetu rozhodnutia, zachovať mlčanlivosť o dôverných informáciách a skutočnostiach, ktorých prezradenie tretím osobám by mohlo družstvu spôsobiť škodu alebo ohroziť jeho záujmy alebo záujmy jeho členov. Pri výkone svojej pôsobnosti nesmú uprednostňovať svoje záujmy, záujmy len niektorých členov alebo záujmy tretích osôb pred záujmami družstva.
7. Členovia kontrolnej komisie, ktorí porušili svoje povinnosti pri výkone svojej funkcie, sú zodpovední spoločne a nerozdielne za škodu, ktorú tým družstvu spôsobili. Člen kontrolnej komisie 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 kontrolnej komisie nezodpovedajú za škodu spôsobenú družstvu konaním, ktorým vykonali uznesenie zhromaždenia delegátov. To neplatí, ak je uznesenie zhromaždenia delegátov v rozpore s právnymi predpismi alebo so stanovami družstva.
8. Dohody medzi družstvom a členom kontrolnej komisie obmedzujúce alebo vylučujúce zodpovednosť člena kontrolnej komisie sú zakázané, stanovy družstva nemôžu obmedziť alebo vylúčiť zodpovednosť člena kontrolnej komisie. Družstvo sa môže vzdať nárokov na náhradu škody voči členom kontrolnej komisie alebo uzatvoriť s nimi dohodu o urovaní najskôr po troch rokoch od vzniku, a to len ak s tým vysloví súhlas zhromaždenie delegátov.

Čl. 81

1. Kontrolná komisia má 3 členov.
2. Členovia kontrolnej komisie nemôžu byť medzi sebou alebo s členmi predstavenstva manželmi, príbuznými v priamom rade alebo súrodencami. Členmi kontrolnej komisie môžu byť členovia výboru členskej samosprávy. Členmi kontrolnej komisie nemôžu byť členovia predstavenstva a zamestnanci družstva.
3. Kontrolná komisia volí zo svojich členov podpredsedu, o spôsobe voľby rozhoduje komisia.
4. Kontrolná komisia sa schádza podľa potreby, najmenej jeden raz za tri mesiace.
5. Podklady pre rokovanie kontrolnej komisie, najmä správy z vykonaných kontrol a revízií, ako aj návrhy opatrení na odstránenie zistených nedostatkov pripravujú a kontrolnej komisii predkladajú poverení členovia kontrolnej komisie v určených lehotách, ktorí tiež kontrolnú komisiu informujú o priebehu kontrol a revízií.

Čl. 82

Uplatnenie nárokov družstva zo zodpovednosti členov orgánov družstva za škodu

1. Nároky družstva zo zodpovednosti členov orgánov družstva za škodu uplatňuje družstvo. Voči členom predstavenstva uplatňuje nároky družstva kontrolná komisia prostredníctvom ňou určeného člena.
2. Každý člen družstva je oprávnený podať v mene družstva žalobu na náhradu škody proti členovi predstavenstva, ktorý zodpovedá družstvu za spôsobenú škodu, a žalobu o splatenie vkladu proti členovi družstva, ktorí je so zaplatením vkladu v omeškaní, ak predstavenstvo nerozhodlo o jeho vylúčení. Iná osoba, ako člen družstva, ktorý žalobu podal, alebo ním splnomocnená osoba nemôže v súdnom konaní robiť úkony za družstvo alebo v jeho mene.
3. Členovia družstva, ktorí uplatnia v mene družstva nároky podľa ods. 2 tohto článku stanov, 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.

Čl. 83

Predseda družstva (predstavenstva)

1. Predseda družstva (predstavenstva):
 - a/ zvoláva a riadi rokovanie predstavenstva družstva,
 - b/ rozhoduje o bytových otázkach v rozsahu uvedenom v stanovách,
 - c/ riadi a organizuje bežnú činnosť družstva.
2. Za výkon funkcie zodpovedá predseda družstva (predstavenstva) rovnako ako ostatní členovia predstavenstva a kontrolnej komisie len zhromaždeniu delegátov.
3. Po zvolení do funkcie predsedu družstva (predstavenstva) zhromaždením delegátov, zhromaždenie delegátov poverí dvoch členov predstavenstva, aby uzavreli v mene družstva s predsedom družstva (predstavenstva) pracovnú zmluvu.

Čl. 84

Organizovanie práce predstavenstva

V tejto činnosti predseda:

- a/ zvoláva a riadi schôdzu predstavenstva a navrhuje program jej rokovania,
- b/ organizuje prípravu schôdze predstavenstva,
- c/ koná v mene predstavenstva navonok vo všetkých veciach družstva,
- d/ podpisuje s podpredsedom, resp. ďalším členom predstavenstva právne úkony, pre ktoré je predpísaná písomná forma.

Čl. 85

Rozhodovanie o bytových otázkach

1. V tejto činnosti predseda:
 - a/ uzatvára s členom dohodu o zániku členstva podľa čl. 22,
 - b/ vypovedá členstvo členovi v zmysle týchto stanov písomnou výpoveďou,
 - c/ udeľuje súhlas s dočasným užívaním bytu alebo jeho časti na iné účely ako bývanie podľa čl. 61,
 - d/ uzatvára nájomné zmluvy o nájme družstevných bytov podľa čl. 36,
 - e/ udeľuje súhlas s dohodou o výmene bytu podľa čl. 52,
 - f/ udeľuje súhlas so zmluvou o podnájme družstevného bytu (nebytového priestoru) alebo jeho

časti podľa čl. 51,

g/ uzatvára s členom – nájomcom družstevného bytu (nebytového priestoru) dohodu o zániku nájmu podľa čl. 54 písm. b/,

h/ uzatvára zmluvu o prevode vlastníctva družstevného bytu s členmi družstva v zmysle harmonogramu schváleného v predstavenstve družstva,

i/ uzatvára s vlastníkmi bytov a nebytových priestorov zmluvy o výkone správy na dobu neurčitú s výpovednou lehotou 3 mesiace. V zmluvách o výkone správy musí byť stanovený predmet činnosti a výška poplatku za vykonávanie správy, ktorého úprava podľa článku 78 ods. 2 písm. d/ týchto stanov podlieha schváleniu v predstavenstve družstva,

j/ rozhoduje o znížení poplatkov z omeškania, resp. úrokov z omeškania a ďalších sankcií stanovených v smernici OSBD.

2. O žiadostiach členov podľa ods. 1 písm. e/ a f/ rozhodne predseda najneskôr do tridsiatich dní od ich podania.

Čl. 86

Riadenie bežnej činnosti družstva

Predseda družstva (predstavenstva):

a/ organizuje a riadi činnosť družstva v rozsahu uvedenom v pracovnej zmluve, zmluve o výkone funkcie a stanov družstva,

b/ robí právne úkony za družstvo ako zamestnávateľa a voči zamestnancom družstva plní funkciu zamestnávateľa v zmysle pracovnoprávných predpisov - § 9 ods.3 Zákonníka práce.

Čl. 87

Členská schôdza bytového domu

1. Členská schôdza bytového domu je orgánom družstva. Do obvodu členskej schôdze patria všetci členovia družstva bývajúci v spravovanom bytovom dome. Za členskú schôdzu bytového domu koná zvolený delegát v rozsahu jej poverenia.
2. Členská schôdza bytového domu najmä:
 - a/ prerokováva činnosť a hospodárenie družstva,
 - b/ volí delegátov a ich náhradníkov na zhromaždenie delegátov v zmysle stanov družstva,
 - c/ navrhuje kandidátov do orgánov družstva,
 - d/ prerokováva správu delegáta o jeho činnosti,
 - e/ predkladá návrhy pre zlepšenie činnosti družstva prostredníctvom zvoleného delegáta.
3. Členskú schôdzu bytového domu zvoláva delegát minimálne raz ročne.
4. Delegát je povinný zvolať členskú schôdzu bytového domu, ak o to požiadá:
 - a/ jedna tretina členov obvodu,
 - b/ družstvo.
5. Ak delegát nevyhoví žiadosti podľa ods. 4 do 30 dní od podania písomnej žiadosti, členskú schôdzu bytového domu zvolá družstvo.
6. O zvolaní členskej schôdze bytového domu a o programe rokovania musia byť členovia obvodu upovedomení minimálne 3 dni pred jej konaním.

Čl. 88

1. Členská schôdza bytového domu je spôsobilá uznášať sa, ak je prítomná nadpolovičná väčšina členov bývajúcich v bytovom dome. Uznesenie je prijaté, ak zaň hlasovala nadpolovičná väčšina prítomných.
2. Ak nie je v hodine uvedenej pre konanie členskej schôdze bytového domu prítomná

nadpolovičná väčšina členov, môže sa schôdza konať o pätnásť minút neskôr. V tom prípade je členská schôdza bytového domu spôsobilá uznávať sa za počtu najmenej troch členov bývajúcich v bytovom dome. Môže však rokovať a rozhodovať len o tých záležitostiach, ktoré boli uvedené na programe rokovania. Uznesenie je prijaté, ak zaň hlasovali dve tretiny prítomných členov.

Čl. 89 Pomocné orgány

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

SIEDMA ČASŤ Hospodárenie družstva

Čl. 90 Financovanie činnosti družstva

1. Družstvo hradí náklady a výdavky svojej činnosti z príjmov získaných najmä zo správy bytového a nebytového fondu a z ostatnej činnosti, príp. z iných zdrojov.
2. Družstvo na zabezpečenie svojho hospodárenia vytvára príslušné fondy a rezervy, ktorých zriadenie je povinné v zmysle platných právnych predpisov alebo ktorých zriadenie sa javí účelné alebo potrebné.

Čl. 91 Fondy družstva

Družstvo na zabezpečenie svojho hospodárenia vytvára príslušné fondy, ktorých zriadenie je povinné v zmysle platných právnych predpisov alebo ktorých zriadenie sa javí účelné alebo potrebné, a to najmä nedeliteľný fond, fond základných členských vkladov, fond členských podielov, havarijný fond a iné.

Čl. 92 Základné imanie

1. Základné imanie družstva tvorí súhrn členských vkladov podľa čl. 16 ods. 1.
2. Zapisované základné imanie družstva **je 6.638,78 eura (€).**

Čl. 93 Nedeliteľný fond

1. Družstvo vytvára nedeliteľný fond rovnajúci sa najmenej polovici zapisovaného základného imania. Tento fond družstvo dopĺňa z ročného čistého zisku podľa rozhodnutia zhromaždenia delegátov.
2. Prostriedky nedeliteľného fondu sú voľne použiteľné, nie sú uložené na osobitnom účte, môžu byť použité na základe rozhodnutia zhromaždenia delegátov. Prostriedky nedeliteľného fondu sú použiteľné na vyrovnanie účtovnej straty na základe schválenia zhromaždením delegátov.
3. Nedeliteľný fond sa nemôže za trvania družstva použiť na rozdelenie medzi členov.

Čl. 94

Fond základných členských vkladov

1. Zaplatenie základného členského vkladu je podmienkou trvania členstva v družstve. Výška základného členského vkladu je uvedená v čl. 5 ods. 1 a čl. 16 ods. 2 týchto stanov.
2. Prostriedky zo zaplatených členských vkladov sú uložené na fonde základných členských vkladov a sú súčasťou vyrovnávacieho podielu podľa čl. 29 týchto stanov.
3. Fond sa vedie v analytickom členení podľa členov - vlastníkov bytov (nebytových priestorov) a členov s právom pridelenia bytu.

Čl. 95

Fond členských podielov

1. Fond členských podielov sa tvorí z peňažného plnenia na členský podiel.
2. Určenie výšky členského podielu a jeho použitie upravuje čl. 17 týchto stanov.
3. Stav prostriedkov vo fonde členských podielov sa postupne znižuje na základe realizácie prevodov družstevných bytov do vlastníctva členov - nájomcov družstevných bytov.
4. Fond členských podielov sa eviduje podľa jednotlivých bytových domov a v rámci nich podľa jednotlivých členov.
5. Prostriedky uložené na fonde členských podielov sú súčasťou vyrovnávacieho podielu za podmienok uvedených v čl. 29 týchto stanov.

Čl. 96

Fond družstevnej bytovej výstavby

1. Fond družstevnej bytovej výstavby sa tvorí z poskytnutých štátnych príspevkov na družstevnú výstavbu. Fond je ďalej zhodnocovaný o splatený investičný úver poskytnutý na družstevnú výstavbu.
2. Stav prostriedkov vo fonde družstevnej výstavby sa postupne znižuje na základe realizácie prevodov družstevných bytov do vlastníctva členov - nájomcov družstevných bytov.
3. Fond družstevnej výstavby sa eviduje podľa jednotlivých bytových domov.

Čl. 97

Havarijný fond

1. Havarijný fond je určený na riešenie havarijnej situácie na majetku OSBD Michalovce.
2. Spravovanie a nakladanie s prostriedkami havarijného fondu stanovuje smernica OSBD Michalovce schválená predstavenstvom OSBD Michalovce.

Čl. 98

Spoločné ustanovenia o fondoch

Podrobnejšie ustanovenie o tvorbe a použití fondov (okrem sociálneho fondu) upravujú vnútrodružstevné predpisy.

Čl. 99

Spôsob použitia zisku a úhrada straty

1. Zo zisku hradí družstvo prednostne svoje odvodové a daňové povinnosti.
2. Zostatok zisku použije družstvo podľa rozhodnutia zhromaždenia delegátov.

3. Podiel člena na zisku, ktorý bol určený na rozdelenie členom, sa určí v nadväznosti na výšku základného členského vkladu, prípadne aj na výšku ďalšej majetkovej účasti člena na podnikaní družstva.
4. Stratu z hospodárenia družstvo hradí podľa rozhodnutia zhromaždenia delegátov:
 - a/ z nedeliteľného fondu,
 - b/ rozvrhnutím na členov v rovnakom pomere, ako je uvedené v ods. 3,
 - c/ kombináciou vyššie uvedených spôsobov.
5. Na strate z inej hospodárskej činnosti sa člen podieľa maximálne **do výšky 16,60 eura (€) ročne.**

ÔSMA ČASŤ

Čl. 100

Zrušenie a likvidácia družstva

1. Družstvo sa zrušuje:
 - a/ uznesením zhromaždenia delegátov,
 - b/ zrušením konkurzu po splnení rozvrhového unesenia alebo zrušením konkurzu z dôvodu, že majetok úpadcu nepostačuje na úhradu výdavkov a odmeny správcu konkurznej podstaty, zamietnutím návrhu na vyhlásenie konkurzu pre nedostatok majetku,
 - c/ rozhodnutím súdu,
 - d/ premenou družstva na inú obchodnú spoločnosť.
2. Rozhodnutie zhromaždenia delegátov o zrušení sa osvedčuje notárskou zápisnicou.
3. Družstvo zaniká výmazom z obchodného registra.

Čl. 101

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

Čl. 102

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

Čl. 103

1. Súd môže na návrh orgánu štátnej správy, orgánu alebo člena družstva, alebo osoby, ktorá

preukáže právny záujem, rozhodnúť o zrušení družstva a jeho likvidácii, ak:

- a/ počet členov družstva klesol pod päť členov,
 - b/ súhrn členských vkladov klesol pod sumu zapisovaného základného imania,
 - c/ uplynuli dva roky odo dňa, keď skončilo funkčné obdobie orgánov družstva a neboli zvolené nové orgány alebo bola porušená povinnosť zvolať zhromaždenie delegátov, alebo družstvo po dobu dlhšiu ako dva roky nevykonávalo žiadnu činnosť,
 - d/ družstvo porušilo povinnosť vytvárať nedeliteľný fond,
 - e/ družstvo porušuje ustanovenie o predmete činnosti,
 - f/ založením, splynutím alebo zlúčením družstva bol porušený zákon.
2. Súd môže pred rozhodnutím o zrušení družstva stanoviť lehotu na odstránenie dôvodu, pre ktorý bolo zlúčenie navrhnuté.

Čl. 104

Likvidácia družstva

1. Ak zákon neustanovuje inak, vstupuje družstvo do likvidácie. Likvidátor je menovaný zhromaždením delegátov.
2. Likvidátori sú povinní vypracovať pred rozdelením likvidačného zostatku návrh na jeho rozdelenie, ktorý prerokuje zhromaždenie delegátov. Návrh na rozdelenie musí byť na požiadanie predložený každému členovi družstva.
3. Likvidačný zostatok sa rozdelí medzi členov tak, že sa im vyplatí splatená časť ich členského vkladu a zvyšok likvidačného zostatku sa rozdelí medzi členov, ktorých členstvo ku dňu zrušenia družstva trvalo aspoň jeden rok, podľa rozsahu, v akom sa podieľajú na základnom imaní družstva.
4. Pri likvidácii družstva sa použijú primerané ustanovenia § 70 – 75a Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov.
5. Každý člen družstva môže do troch mesiacov odo dňa konania zhromaždenia delegátov navrhnúť, aby súd vyhlásil ustanovenie zhromaždenia delegátov o rozdelení likvidačného zostatku za neplatné pre rozpor s právnymi predpismi alebo stanovami. Do uplynutia troch mesiacov alebo do právoplatného rozhodnutia súdu nesmie sa likvidačný zostatok rozdeliť.

DEVIATA ČASŤ

Spoločné ustanovenia

Čl. 105

Odvolanie člena proti rozhodnutiu predstavenstva alebo predsedu družstva

1. V prípadoch uvedených v stanovách sa môže člen proti rozhodnutiu predstavenstva písomne odvolať v lehote pätnásť dní od obdržania rozhodnutia na zhromaždenie delegátov.
2. Odvolaniu podľa ods. 1 môže vyhovieť predstavenstvo samo. Svoje rozhodnutie musí členovi oznámiť doručením do vlastných rúk. Ak predstavenstvo odvolaniu samo nevyhoví, musí ho predložiť na rozhodnutie najbližšiemu rokovaniu zhromaždenia delegátov, ak bolo podané najneskôr šesťdesiat dní pred jeho konaním.
3. Rozhodnutie najvyššieho orgánu o odvolaní podľa ods. 1 a 2 je konečné a musí byť členovi doručené do vlastných rúk.

Čl. 106

1. V prípadoch uvedených v stanovách sa môže člen proti rozhodnutiu predstavenstva (predsedu) písomne odvolať v lehote pätnásť dní na predstavenstvo družstva.

2. Odvolaniu podľa ods. 1 môže vyhovieť predstavenstvo (predseda) samo (sám). Svoje rozhodnutie musí členovi oznámiť doručením do vlastných rúk.
3. Predstavenstvo rozhoduje o odvolaniach uvedených v ods. 1 do šesťdesiatich dní od ich podania. Rozhodnutie predstavenstva je konečné a musí byť doručené členovi do vlastných rúk.
4. Zamietavé rozhodnutie musí obsahovať poučenie o práve člena podať odvolanie. Ak sa člen riadil nesprávnym poučením orgánu družstva o odvolaní alebo ak poučenie o odvolaní nebolo dané, považuje sa za včas podané aj odvolanie, ktoré bolo podané po uplynutí určenej lehoty, najneskôr však do troch mesiacov od doručenia rozhodnutia.

Čl. 107

Sťažnosti, oznámenia a podnety

Sťažnosti, oznámenia a podnety vybavujú podľa ich obsahu orgány družstva alebo ich výkonná zložka v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzných právnych predpisov v jednoduchých prípadoch v lehote najneskôr do 30 dní, v zložitých prípadoch v lehote najneskôr do 60 dní..

Čl. 108

Doručovanie

1. Družstvo doručuje písomnosti svojim členom spravidla poštou alebo iným vhodným spôsobom, a to na adresu, ktorú člen uviedol.
2. Doručenie písomnosti doporučeným listom alebo do vlastných rúk je nutné iba v prípadoch uvedených v týchto stanovách alebo v rokovacom poriadku družstva.
3. Povinnosť družstva doručiť členovi písomnosť doporučeným listom je splnená, akonáhle pošta písomnosť doručí alebo akonáhle ju družstvu vráti z poslednej známej adresy ako nedoručiteľnú. Táto povinnosť je splnená aj vtedy, ak je písomnosť doručená funkcionárom alebo pracovníkom družstva a člen jej prevzatie písomne potvrdí.
4. Povinnosť družstva doručiť písomnosť do vlastných rúk je splnená:
 - a/ pri doručovaní písomnosti funkcionárom alebo pracovníkom družstva, ak člen jej prevzatie písomne potvrdí,
 - b/ pri doručovaní poštou, akonáhle pošta písomnosť do vlastných rúk doručí. Účinky doručenia nastanú aj vtedy, ak pošta písomnosť družstvu vráti s tým, že člen prijatie písomnosti odmietol. V tomto prípade je písomnosť doručená dňom, keď sa jej prijatie odoprelo. Ak nebol adresát písomnosti, ktorá sa mala doručiť do vlastných rúk, zastihnutý, hoci sa v mieste doručenia zdržiava, doručiteľ ho vhodným spôsobom upovedomí, že písomnosť príde znova doručiť v určený deň a hodinu. Ak nový pokus o doručenie zostane bezvýsledný, doručovateľ uloží písomnosť na pošte a adresáta vhodným spôsobom upovedomí. Ak si adresát nevyzdvihne poštovú zásielku, ktorú doručovateľ uložil na pošte do troch dní od uloženia, posledný deň tejto lehoty sa považuje za deň doručenia, aj keď sa adresát o uložení nedozvedel. Ak má člen, ktorý sa zdržuje v cudzine alebo tam má bydlisko opatrovníka alebo zástupcu v tuzemsku, doručí sa písomnosť tomuto opatrovníkovi alebo zástupcovi.

Čl. 109

Počítanie času

1. Lehota určená podľa dní začína plynúť dňom, ktorý nasleduje po udalosti, ktorá je rozhodujúca pre jej začiatok.
2. Koniec lehoty určenej podľa týždňov, mesiacov alebo rokov pripadá na deň, ktorý sa pomenovaním alebo číslom zhoduje s dňom, na ktorý pripadá udalosť, od ktorej lehota začína plynúť. Ak nie je taký deň v mesiaci, pripadne posledný deň lehoty na jeho posledný deň v

mesiaci.

3. Ak bola lehota predĺžená, v pochybnostiach sa má za to, že nová lehota začína plynúť dňom, ktorý nasleduje po uplynutí lehoty pôvodnej.
4. Ak prípadne posledný deň lehoty na sobotu, nedeľu alebo sviatok, je posledným dňom lehoty nasledujúci pracovný deň.
5. Lehota na podanie je zachovaná, keď písomnosť bola posledný deň lehoty doručená adresátovi alebo keď tento deň bola podaná na pošte.
6. Predstavenstvo môže zo závažných dôvodov odpustiť zmeškanie lehoty, ak o to člen požiada do pätnástich dní odo dňa, keď pominula príčina zmeškania a ak člen vykonal v tej istej lehote zmeškaný úkon. Zmeškanie lehoty nie je možné odpustiť, ak odo dňa, kedy mal byť úkon vykonaný, uplynul jeden rok. Proti rozhodnutiu o návrhu na odpustenie zmeškanej lehoty sa nemôže odvolať.

Čl. 110

1. O žiadostiach a odvolaniach členov, o ktorých družstvo s konečnou platnosťou nerozhodlo pred platnosťou týchto stanov, bude rozhodnuté podľa týchto stanov.
2. V prípadoch, keď z rozličných dôvodov dôjde k nesúladu so stanovami ohľadom členstva v jednotlivých orgánoch a funkciách družstva z titulu spoločného príbuzenstva alebo nezlučiteľnosti funkcií, je povinnosť uvedených osôb písomne zosúladiť tento stav so stanovami do 30 dní odo dňa, kedy bola táto skutočnosť zistená. V prípade, že sa tak neuskutoční, je predstavenstvo oprávnené o tomto rozhodnúť. Do doby vydania rozhodnutia stráca príslušná osoba rozhodovacie a hlasovacie právo vo všetkých týmto dôsledkom dotknutých činnostiach.

Čl. 111

Poplatky za úkony

1. Družstvo vyberá poplatky za úkony, ktoré nie sú zahrnuté v správnom poplatku užívateľa bytu v mesačnej úhrade za užívanie bytu podľa určených sadzieb.
2. Okrem poplatkov uvedených priamo v jednotlivých článkoch stanov je družstvo oprávnené vyberať poplatky schválené predstavenstvom družstva.

Čl. 112

1. Doteraz platné stanovy sa zrušujú.
2. Tieto stanovy boli prijaté zhromaždením delegátov dňa 21.6.2011

Čl. 113

Prechodné ustanovenia

Funkčné obdobie podľa čl. 66 stanov predsedu družstva (predstavenstva) zvoleného dňa 30.11.2010 zhromaždením delegátov sa končí dňa 18.6.2014.

Ing. Dušan Čeripka v.r.
predseda OSBD Michalovce

Mgr. Anna Dudášová v.r.
člen predstavenstva OSBD Michalovce