

Okresné stavebné bytové družstvo Levice, Ku Bratke č. 3, 934 01 Levice

S t a n o v y
Okresného stavebného bytového družstva Levice

PRVÁ ČASŤ

Čl. 1

1. Družstvo prijalo názov: Okresné stavebné bytové družstvo Levice, v skratke OSBD Levice (ďalej len „družstvo“).
2. Sídlo družstva: Ku Bratke č. 3, 934 01 Levice
3. Dátum vzniku družstva: 19.01.1965
4. Družstvo je zapísané v Obchodnom registri Okresného súdu Nitra, vo vložke číslo 123/N, oddiel Dr., a má pridelené identifikačné číslo organizácie (IČO) : 00171590.

Právne postavenie družstva

Čl. 2

1. Družstvo je spoločenstvom neuzavretého počtu osôb, ktorého hlavným poslaním je zabezpečiť pre svojich členov bytové potreby a služby spojené s bývaním. Pritom môže podnikáť v záujme svojich členov v zmysle článku 3, obstarávať si spoločnou činnosťou a spoločnými prostriedkami byty, hospodáriť s nimi a vykonávať správu bytových domov, v ktorých sa nachádzajú byty vo vlastníctve družstva (ďalej družstevné byty) alebo vo vlastníctve fyzických alebo právnických osôb na základe zmluvy o výkone správy.
2. Družstvo sa vo svojej činnosti riadi základnými princípmi, ktorými sú družstevná demokracia, samospráva, solidarita a vzájomná podpora.
3. 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.
4. Tieto stanovky vychádzajú z ustanovení právnych a technických noriem. Preto v prípade, že stanovky niektoré otázky neriešia alebo riešia iba čiastočne, použijú sa prednostne uvedené normy. V prípade, že v období medzi dvoma zasadaniami zhromaždenia delegátov boli prijaté právne alebo technické normy, dotýkajúce sa týchto stanov, použije sa znenie uvedených noriem od ich účinnosti až do schválenia stanov najbližším zhromaždením delegátov.

DRUHÁ ČASŤ

Činnosť družstva

Čl. 3

1. Predmetom činnosti družstva je správa a údržba bytového fondu a nebytového fondu v súlade so zákonom NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Družstvo vykonáva správu bytových domov na základe zápisu v zozname správcov a splnenia podmienok na výkon tejto činnosti podľa zákona NR SR č. 246/2015 Z.z. o správcoch bytových domov.
2. Podnikateľskú činnosť družstvo vykonáva v súlade so Živnostenským zákonom, Obchodným zákonníkom a platnou legislatívou v rozsahu:
 - a) správa a údržba bytového fondu a nebytového fondu v rozsahu voľných živností,
 - b) vykonávanie, prípadne zabezpečovanie údržby, opráv, rekonštrukcie a modernizácie domov, bytových a nebytových priestorov,

- c) pridelovanie družstevných bytov, vrátane bytov v rodinných domoch a nebytových priestorov do nájmu svojim členom prípadne prenechanie týchto bytov a priestorov do nájmu nečlenom družstva alebo organizáciám,
- d) stavba, prípadne zabezpečovanie výstavby bytov v družstevných domoch, rodinných domoch, ako aj výstavba nebytových priestorov,
- e) prenájom nebytových priestorov spojených s poskytovaním iných než základných služieb,
- f) výkon činnosti stavebného dozoru,
- g) vedenie účtovníctva, činnosť účtovného poradcu,
- h) maloobchodná činnosť v rozsahu voľných ohlasovaných živností,
- i) sprostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu a služieb,
- j) montáž, oprava a údržba elektrických zariadení v rozsahu platného oprávnenia,
- k) vodoinštalátorske a kúrenárske práce,
- l) montáž pomerových rozdeľovačov nákladov vykurovania,
- m) montáž a opravy meracej a regulačnej techniky v rozsahu platného oprávnenia,
- n) montáž a opravy určených meradiel,
- o) montáž, oprava a údržba plynových zariadení v rozsahu platného oprávnenia,
- p) odborné prehliadky a odborné skúšky plynových zariadení v rozsahu platného oprávnenia,
- q) maliarske, natieračské, sklenárske a tapetárske práce,
- r) dokončovacie stavebné práce pri realizácii exteriérov a interiérov - servis a oprava okien a dverí,
- s) odstraňovanie azbestu alebo materiálov obsahujúcich azbest zo stavieb pri búracích prácach, údržbárskych prácach, opravách a iných činnostiach,
- t) výroba a rozvod tepla v domových kotolniciach pre vlastnú spotrebu,
- u) nákladná cestná doprava vykonávaná cestnými nákladnými vozidlami do celkovej hmotnosti 3,5 t vrátane prípojného vozidla,
- v) reklamné a marketingové služby,
- w) organizovanie aktivít členov družstva vyplývajúcich z družstevných princípov (napr. spoločenské akcie, zabezpečovacie fondy atď).

TRETIA ČASŤ

Členstvo v družstve

Vznik členstva

Čl. 4

1. Členmi družstva môžu byť fyzické osoby a právnické osoby.
2. Ak nemá člen trvalý pobyt na území Slovenskej republiky je povinný určiť si zástupcu na vybavovanie členských záležitostí a jeho meno oznámiť družstvu.
3. Za maloletého člena koná a robí právne úkony jeho zákonný zástupca.

Čl. 5

1. Členstvo vzniká dňom, keď predstavenstvo rozhodne o prijatí za člena na základe písomnej prihlášky. K prihláške musí byť pripojené potvrdenie o zaplatení zápisného vo výške 20,-- € a základného členského vkladu vo výške 33,20 €.

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 osobe, ktorú neprijali za člena do tridsiatich dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia o neprijatí za člena družstva.

Prechod členstva

Čl. 6

1. Smrťou člena prechádza jeho členstvo v družstve na dediča členských práv a povinností.
2. Členstvo v družstve prechádza aj dňom vzniku nájmu družstevného bytu na základe dohody o výmene družstevného bytu.
3. Členstvo v družstve prechádza tiež dňom prevodu členských práv.

Spoločné členstvo manželov

Čl. 7

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 spoločne a nerozdielne. Manželvia ako spoloční členovia majú jeden hlas.
2. Spoločné členstvo manželov nevznikne, ak manželvia 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.

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 nevyučuje vznik individuálneho členstva ktoréhokoľvek z nich v tom istom alebo inom stavebnom bytovom družstve.
3. Právo účasti, hlasovania a pasívne volebné právo na členských schôdzkach samospráv manželov - spoločných členov majúcich v tom istom družstve súčasne i. členstvo individuálne, je upravené v čl. 92.

Splynutie, premena a rozdelenie členstva

Splynutie členstva

Čl. 9

1. Ak člen získa v tom istom družstve ďalšie členstvo, napr. z dôvodu dedenia, prevodom členských práv a povinností, zlúčenia družstiev a prevodu časti majetku, vyzve družstvo člena, aby vykonal dispozíciu s členstvom podľa čl. 21. Ak člen nevykoná takúto dispozíciu do troch mesiacov od výzvy družstva, splynie takto získané členstvo s členstvom pôvodným v členstvo jediné.
2. Z dôvodov uvedených v ods.1, splynú navzájom aj spoločné členstvá manželov. Vznikom spoločného členstva manželov nesplynie to individuálne členstvo 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.

Premena členstva

Čl. 10

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. 29, ods. 2 a 3,
- b) individuálne členstvo poručiťľa sa v prípade uvedenom v čl. 26, ods. 2 mení na individuálne členstvo (alebo spoločné členstvo manželov) každého z dedičov jednotlivých členských podielov poručiťľa,
- c) individuálne členstvo jedného z manželov, spoločných užívateľov družstevného bytu (nebytového priestoru) sa výmenou družstevného bytu (nebytového priestoru) mení na spoločné členstvo manželov,
- d) individuálne členstvo užívateľä družstevného bytu (nebytového priestoru) sa prevodom členských práv a povinností na jedného z manželov za trvania manželstva mení na spoločné členstvo manželov.

Rozdelenie členstva

Čl. 11

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

Členské práva a povinnosti

Čl. 12

Člen družstva má právo najmä:

- a) zúčastňovať sa osobne alebo prostredníctvom svojho zákonného zástupcu na rokovaní a rozhodovaní členskej schôdze samosprávy, alebo prostredníctvom zvolených delegátov na rokovaní a rozhodovaní zhromaždenia delegátov,
- b) byť volený do orgánov družstva, ak má plnú spôsobilosť na právne úkony,
- c) zúčastňovať sa na družstevnej činnosti a požívať výhody , ktoré družstvo poskytuje svojim členom,
- d) predkladať návrhy na zlepšenie činnosti družstva, obracať sa s podnetmi, pripomienkami alebo sťažnosťami týkajúcimi sa činnosti družstva na orgány družstva a byť o ich vybavení informovaný,
- e) na pridelenie konkrétne určeného bytu, 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,
- f) na uzavretie zmluvy o nájme družstevného bytu (nebytového priestoru) na základe rozhodnutia o pridelení družstevného bytu (nebytového priestoru) vydaného príslušným orgánom družstva, prevodu členských práv a povinností alebo ich časti a na základe dohody o výmene bytu,
- g) na ročné vyúčtovanie zaplatených záloh nájomného a záloh za plnenie poskytované s užívaním nájomného bytu,
- h) na uzavretie zmluvy o prevode vlastníctva bytu (nebytového priestoru), ktorý má v nájme,
- i) podať v mene družstva žalobu o náhradu škody proti členom predstavenstva a žalobu o splatenie vkladu voči členom družstva,

- j) podieľať sa na rozdelení hospodárskeho výsledku družstva podľa rozhodnutia jeho oprávnených orgánov,
- k) na vyplatenie podielu na likvidačnom zostatku v prípade likvidácie,
- l) na majetkové vysporiadanie podľa týchto stanov,
- m) na plnenia zo zabezpečovacích fondov družstva,
- n) zúčastňovať sa spoločenských aktivít družstva,
- o) na požívanie výhod člena družstva podľa rozhodnutia jeho oprávnených orgánov (napr. v oblasti poplatkov a pod.),
- p) nahliadnuť do dokumentov súvisiacich s jeho bytovým domom, bytom a členstvom, prípadne požiadať o vydanie fotokópie za jej obvyklú cenu,
- q) na informáciu o výške vyrovnacieho podielu k 31.12. predošlého roka na požiadanie.

Čl. 13

Člen družstva je povinný najmä:

- a) dodržiavať stanovy a plniť uznesenie orgánov družstva vydané v súlade so zákonom a stanovami,
- b) zaplatiť členský podiel v určenej výške a lehote,
- c) platiť nájomné a úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu alebo inej zálohy na ne v určenej výške a lehote, hradiť príspevky na činnosť družstva a poplatky za úkony, vo výške určenej oprávnenými orgánmi družstva. Príspevky na činnosť družstva nebývajúcich členov a členov bývajúcich v domoch, ktoré nie sú v správe alebo vlastníctve Okresného stavebného bytového družstva Levice stanovuje osobitný predpis;
- d) chrániť družstevný majetok, dodržiavať domový poriadok, prevádzkový poriadok nebytových priestorov, predpisy o bezpečnosti a ochrane zdravia, všeobecne platné predpisy o hygiene, predpisy o ochrane pred požiarom a riadne užívať a udržiavať byt (nebytový priestor), ako aj spoločné priestory a zariadenia domu a riadne požívať plnenia poskytované s užívaním bytu (nebytového priestoru);
- e) hradiť všetky opravy v byte a v dome, súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s ich údržbou podľa kritérií tvorby a čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv domu,
- f) ako nájomca uzavrieť s družstvom nájomnú zmluvu o nájme bytu (nebytového priestoru), ktorý je spôsobilý na užívanie, prípadne oznámiť družstvu, že o tento nemá záujem v lehote určenej družstvom, alebo uhradiť družstvu ujmu, ktorá mu vznikne oneskoreným prevzatím bytu (nebytového priestoru);
- g) 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);
- h) umožniť na požiadanie na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu alebo nebytového priestoru poverenému zástupcovi družstva a osobe oprávnenej vykonávať opravu a údržbu a za účelom vykonania obhliadky, opravy, montáže alebo údržby zariadení na meranie spotreby tepla a vody v byte a nebytovom priestore a odpočet nameraných hodnôt;
- i) podieľať sa na úhrade straty družstva podľa čl. 98/4 a 110,
- j) prispievať podľa svojich možností k plneniu úloh družstva,
- k) prispievať na úhradu schodku domu,
- l) prispievať na tvorbu fondov v súlade so stanovami družstva a rozhodnutím jeho oprávnených orgánov.

Čl.14

Práva a povinnosti člena družstva v domoch spravovaných spoločenstvom vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome sú limitované pravidlami spoločenstva a u nájomcov rozhodnutím družstva ako vlastníka družstevných bytov. Tým nie sú dotknuté práva a povinnosti člena družstva dané platnými právnymi normami.

Práva a povinnosti vlastníka bytu (nebytového priestoru)

Čl. 15

Práva a povinnosti člena - vlastníka a nečlena - vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v domoch spravovaných družstvom vyplývajú z Občianskeho zákonníka, z Obchodného zákonníka, zo Zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, zo Zmluvy o výkone správy a rozhodnutia schôdze vlastníkov a primerane aj zo Stanov, zásad a smerníc OSBD Levice.

Členstvo v družstve pri súčasnom vlastníctve bytu (nebytového priestoru)

Čl. 16

Člen – vlastník má práva a povinnosti obdobne ako člen -nájomca družstevného bytu.

Čl. 17

Vypúšťa sa v plnom znení.

Majetková účasť člena v družstve

Čl. 18

1. Majetkovú účasť člena v družstve tvorí základný členský vklad a ďalší členský vklad. Počas trvania členstva nemôže majetková účasť člena v družstve klesnúť pod hodnotu základného členského vkladu.
2. Základný členský vklad je pre všetkých členov družstva rovnaký a je 33,20 €, a musí zostať uložený v peňažnej forme a na osobitnom účte v banke počas celého trvania členstva v družstve.
3. Ďalší členský vklad je majetková účasť člena v družstve na výstavbe družstevného bytu (nebytového priestoru) prevyšujúca základný členský vklad. U člena – nebývajúceho je to 66,40 €. U člena - nájomcu je to zostatok členského podielu a zostatok členom splateného investičného úveru. Tieto zostatky predstavujú splatené čiastky, znížené úmerne k opotrebeniu stavby podľa plánovanej doby jej životnosti (plánovaná doba životnosti je 100 rokov). Nebývajúcim členom je člen družstva evidovaný ako čakateľ na byt.
4. Družstvo nesmie vyplácať svojim členom úroky z členských vkladov.

Členský podiel

Čl. 19

1. Členský podiel predstavuje majetkovú účasť člena na družstevnej výstavbe. Členský podiel je jedným zo zdrojov majetku družstva.
2. 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 a o úver poskytnutý peňažným ústavom a o iné zdroje poskytnuté na výstavbu.
3. Člen je povinný zaplatiť zálohový členský podiel pred začatím výstavby vo výške a v lehote určenej družstvom. Táto časť členského podielu sa skladá z ďalšieho členského vkladu a ďalšieho peňažného plnenia vo výške pripadajúcej na družstevný byt

(nebytový priestor), ktorý má byť členovi pridelený. Túto časť členského podielu určí družstvo vo výške rozpočtového nákladu stavby, zníženého o štátny príspevok, a iné zdroje poskytnuté na výstavbu.

4. 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.
5. Po dokončení stavby vysporiada družstvo finančné zdroje. Po finančnom uzavretí stavby rozdelí družstvo náklady a zdroje financovania objektu na jednotlivé byty a nebytové priestory. Na základe týchto údajov predstavenstvo rozhodne o konečnej výške členského podielu.
6. 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 30 dní od doručenia rozhodnutia. V tejto istej lehote je družstvo povinné uhradiť členovi prípadný preplatok.
7. Doklad o rozdelení nákladov a zdrojov financovania objektu na jednotlivé byty a nebytový priestor zašle družstvo na vedomie aj výboru samosprávy.

Členský podiel uvoľneného bytu

Čl. 20

1. Pred uzavretím nájomnej zmluvy uvoľneného bytu (nebytového priestoru), určí predstavenstvo družstva výšku členského podielu nasledujúcemu užívateľovi obvykle čiastkou zodpovedajúcou hodnote členského podielu, upraveného o zmenu hodnoty bytu a o splatený úver po odčítaní amortizácie v oboch položkách. Predstavenstvo družstva môže najmä s prihliadnutím na miestne a trhové podmienky rozhodnúť o inom spôsobe stanovenia výšky členského podielu nového nájomcu.
2. Prípadný rozdiel medzi výškou členského podielu vyplateného doterajšiemu nájomcovi bytu (nebytového priestoru) a výškou členského podielu uhradeného nasledujúcim nájomcom sa zúčtuje v prospech nedeliteľného fondu.
3. U uvoľneného bytu, na ktorom viazne dlh sa použijú ustanovenia odsekov 1 a 2 čl. 20 tak, že okrem výšky členského podielu určí predstavenstvo nasledujúcemu užívateľovi povinnosť splatiť sumu vychádzajúcu z výšky dlhu vrátane jeho príslušenstva a z trhovej hodnoty bytu. Po uhradení nákladov na uvoľnenie bytu sa takto získané finančné prostriedky zúčtujú podľa rozhodnutia predstavenstva.

Prevod práv a povinností spojených s členstvom v družstve

Čl. 21

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 právoplatnej zmluvy o prevode členstva družstvu alebo neskorším dňom uvedeným v tejto zmluve. Tie isté účinky ako predloženie zmluvy o prevode členstva nastávajú, ako náhle družstvo dostane písomné oznámenie doterajšieho člena o prevode členstva a písomný súhlas nadobúdateľa členstva. Tieto písomné dokumenty nesmú byť staršie ako 3 mesiace a podpisy musia byť osvedčené. V prípade spisania a podpísania dohody na družstve osvedčuje podpisy príslušný pracovník družstva.

Prevod časti práv a povinností spojených s členstvom

Čl. 22

1. Člen - nájomca môže previesť časť práv a povinností spojených s členstvom za podmienok uvedených v čl. 21 na iného člena toho istého družstva v prípadoch:
 - a) keď člen - nájomca z dôvodu dedenia, prevodu práv a povinností spojených s členstvom, zlúčením družstva, alebo prevodu časti majetku družstva získal právo na pridelenie iného bytu (nebytového priestoru) v tom istom družstve, alebo nájom bytu a jeho členstvá už splynuli podľa čl. 9,
 - b) keď člen - nájomca získal právo na pridelenie iného bytu v družstve zaplatením členského podielu,
 - c) keď člen - nájomca prevádza časť práv a povinností spojených s členstvom v družstve týkajúce sa buď bytu alebo nebytového priestoru.
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.

Zánik členstva

Čl. 23

Členstvo v družstve zaniká :

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

Dohoda

Čl. 24

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.

Vystúpenie

Čl. 25

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 do jedného týždňa po uznesení najvyššieho orgánu družstva. Nárok na vyrovnací podiel je povinný uhradiť členovi, ktorý z družstva vystúpil, právny nástupca družstva do jedného mesiaca odo dňa, kedy na neho prešlo imanie družstva.
3. Oznámenie o vystúpení môže člen odvolať len písomne a so súhlasom družstva.

Smrť člena

Čl. 26

1. Ak zomrie člen a nejde o spoločné členstvo manželov, prechádza dňom jeho smrti členstvo v družstve na dediča, ktorému pripadol základný členský vklad alebo členský podiel. S prechodom členstva prechádza na dediča aj nájom družstevného bytu (nebytového priestoru), prípadne právo na uzavretie nájomnej zmluvy o nájme družstevného bytu (nebytového priestoru). Ak neprešlo členstvo na dediča, zaniká smrťou člena.
2. Ak patrili poručiťovi dva alebo viac členských podielov v tom istom družstve, môžu jednotlivé členské podiely pripadnúť rôznym dedičom. Tým sa poručiťovo členstvo premení dňom jeho smrti na dve alebo viac individuálnych členstiev (prípadne spoločných členstiev manželov) jednotlivých dedičov.
3. Členským podielom sa pre účely dedičstva rozumie zostatková hodnota členského podielu a členom splatená časť úboru úveru poručiťa na nákladoch výstavby družstevného bytu (nebytového priestoru), znížených úmerne k opotrebovaniu stavby podľa plánovanej doby jej životnosti.

Vylúčenie

Čl. 27

1. Predstavenstvo môže rozhodnúť o vylúčení člena:
 - a) ak opätovne a napriek výstraha porušuje členské povinnosti, alebo z iných dôležitých dôvodov uvedených v stanovách. Fyzická osoba môže byť vylúčená tiež, ak bola právoplatne odsúdená pre úmyselný trestný čin, ktorý spáchala proti družstvu alebo členovi družstva.
 - b) ak po prevode bytu do vlastníctva, nezaplatil v lehote určenej predstavenstvom základný členský vklad podľa čl.5, ods.1.
2. Predstavenstvo môže rozhodnúť o vylúčení člena v prípadoch uvedených v ods. 1, písm. a/, 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 dňom, keď sa družstvo dozvedelo o výsledku tohto šetrenia.
4. V rozhodnutí o vylúčení člena družstva musí byť uvedený dôvod podľa ods. 1, ktorý sa nemôže dodatočne meniť, členstvo zaniká 15 dní odo dňa doručenia rozhodnutia predstavenstva o vylúčení členovi do vlastných rúk. Za doručenie sa pokladá aj zaslanie rozhodnutia doručenkou na poslednú evidovanú adresu člena. To isté platí aj o doručovaní výstrahy.
5. Ak člen nesúhlasí s rozhodnutím predstavenstva o vylúčení, môže do 15 dní od doručenia písomného rozhodnutia podať písomné odvolanie na zhromaždenie delegátov. Odvolanie má odkladný účinok.
6. Súd na návrh člena, ktorého sa rozhodnutie týka, vyhlási rozhodnutie zhromaždenia delegátov o vylúčení za neplatné, ak je v rozpore s právnymi predpismi alebo stanovami.
7. Pri vyslovení neplatnosti zániku členstva podľa ods.6 vzniká poškodenému právo na náhradu spôsobenej škody.

Likvidácia družstva

Čl. 28

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

Zánik spoločného členstva manželov

Čl. 29

1. Spoločné členstvo manželov v družstve zaniká:
 - a) smrťou jedného z manželov,
 - b) dohodou rozvedených manželov,
 - c) rozhodnutím súdu o zrušení práva spoločného nájmu bytu (nebytového priestoru) rozvedenými manželmi.
2. Ak zanikne spoločné členstvo manželov v družstve smrťou jedného z nich, zostáva členom družstva a nájomcom družstevného bytu (nebytového priestoru) pozostalý 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.
3. Ak sa po rozvode 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 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 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.

Majetkové vysporiadanie

Čl. 30

1. Zánikom členstva (s výnimkou prevodu členstva) počas existencie družstva vzniká bývalému členovi (spoločným členom) alebo jeho dedičom nárok na vyrovnací podiel.
2. Vyrovnací podiel sa rovná základnému členskému vkladu a ďalšiemu členskému vkladu.
3. Pri zániku členstva vlastníka (spoluvlastníkov) bytu (nebytového priestoru) vzniká doterajšiemu členovi nárok na vyrovnací podiel, len ak po prevode bytu (nebytového priestoru) do jeho vlastníctva zaplatil družstvu základný členský vklad, alebo ak mal už predtým zaplatený základný členský vklad uložený v peňažnej forme na účte družstva. V takomto prípade sa jeho vyrovnací podiel rovná výplata základného členského vkladu.
4. Nárok na výplatu vyrovnacieho 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 vyrovnacieho podielu člena - nájomcu je viazaná na vypratanie družstevného bytu (nebytového priestoru) a jeho odovzdanie družstvu. Výplata hodnoty splatenej časti úmoru úveru je ďalej viazaná na splatenie členského podielu podľa čl.19.
6. Ak zanikne nájom bytu bez zániku členstva, (s výnimkou prevodu bytu do vlastníctva) vznikne členovi nárok na výplatu vyrovnacieho podielu zníženého o základný členský vklad a znížený úmerne k opotrebeniu stavby podľa plánovanej

- doby jej životnosti, uplynutím troch mesiacov od schválenia ročnej účtovnej uzávierky za rok, v ktorom po zániku nájmu byt vypratal a odovzdal ho družstvu.
7. Okrem nároku na výplatu vyrovnacieho podielu nemá bývalý člen alebo jeho dedič z dôvodu zániku členstva nárok na akúkoľvek inú časť majetku družstva.
 8. Pri výplate vyrovnacieho podielu započíta družstvo svoje ročné pohľadávky voči bývalému členovi.
 9. Prevodom vlastníctva družstevného bytu do vlastníctva člena zaniká nárok člena na vrátenie členského podielu v zmysle čl. 20 ods. 1.

Čl. 31

Zánikom členstva v dôsledku prevodu práv a povinností spojených s členstvom alebo výmeny bytu, nevzniká doterajšiemu členovi voči družstvu nárok na vyrovnací podiel podľa čl. 30. Vzájomné nároky si účastníci prevodu alebo výmeny bytu usporiadajú medzi sebou.

Členská evidencia

Čl. 32

Družstvo vedie zoznam všetkých svojich členov. Do zoznamu sa zapisuje okrem základných osobných údajov fyzickej osoby ako člena aj výška jeho základného členského vkladu. V zozname sa bez zbytočného odkladu vyznačia všetky zmeny evidovaných skutočností. Predstavenstvo umožní každému kto preukáže právny záujem, aby do zoznamu nahliadol. Člen družstva má právo do zoznamu nahliadať a žiadať vydanie potvrdenia o svojom členstve a obsahu zápisu v zozname.

ŠTVRTÁ ČASŤ

Pridelovanie bytov

Čl. 33

Družstvo prideliuje rozhodnutím predstavenstva bytu (nebytové priestory) vo svojom vlastníctve svojim členom do prenájmu.

Čl. 34

1. Po pridelení bytu predseda družstva písomne vyzve člena na zaplatenie členského podielu podľa čl. 19 a pri ďalšom pridelení podľa čl. 20 ods. 1, prípadne na zaplatenie predstavenstvom určenej sumy podľa čl. 20 ods. 3. Lehotu na zaplatenie stanoví najmenej na 15 dní od doručenia výzvy doporučenou zásielkou s doručenkou s poznámkou " Do vlastných rúk ".
2. Ak nesplatí člen v stanovenej lehote členský podiel prípadne predstavenstvom určenú sumu podľa ods. 1, alebo písomne odmietne pridelenie bytu, rozhodnutie o pridelení bytu nenadobudne právoplatnosť.

Zmena rozhodnutia o pridelení bytu

Čl. 35

Predstavenstvo družstva môže po dohode s členom do uzavretia nájomnej zmluvy zmeniť svoje právoplatné rozhodnutie o pridelení družstevného bytu. Nové pridelenie sa považuje za realizáciu pôvodného poradovníka.

Zrušenie rozhodnutia o pridelení bytu

Čl. 36

1. Predstavenstvo družstva zruší právoplatné rozhodnutie o pridelení bytu v prípade odstúpenia od zmluvy o inom plnení na členský podiel.
2. Predstavenstvo družstva môže zrušiť právoplatné rozhodnutie o pridelení bytu v prípadoch, keď:
 - a) člen na výzvu družstva neuhradil v určenej výške a lehote zvýšenie členského podielu podľa čl. 19, ods. 5,
 - b) člen odmietol uzavrieť bez vážnych dôvodov zmluvu o nájme družstevného bytu (nebytového priestoru).
3. 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.
4. V prípade zrušenia rozhodnutia podľa ods. 1 vzniká členovi nárok na majetkové vysporiadanie podľa čl. 30.
5. 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.

Prenechanie družstevného bytu občanovi alebo organizácii do nájmu na dobu určitú

Čl. 37

1. Predstavenstvo družstva môže zmluvou o nájme družstevného bytu na dobu určitú prenechať družstevný byt občanovi alebo organizácii, ktorí nie sú členmi družstva v prípade, ak ide o byt o ktorý nemá záujem žiadny z nebývajúcich členov alebo žiadateľov o výmenu bytu. Nájomnú zmluvu je možné po splnení uvedených podmienok predlžovať.
2. Tak isto môže predseda družstva, po schválení predstavenstvom družstva, prenechať byt do nájmu zamestnancovi družstva na dobu trvania pracovného pomeru s družstvom.
3. V týchto prípadoch nie je povinný ani občan ani zamestnanec ani organizácia splatiť členský podiel bytu.
4. Výška nájomného a úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu sa určí v zmluve.
5. Nájomcom nevzniká právo na prevod bytu do vlastníctva ani práva členov vyplývajúce zo stanov.
6. Predstavenstvo v záujme ekonomiky družstva môže členovi alebo nečlenovi družstva prenechať do nájmu družstevný byt na dobu určitú ako náhradný byt alebo náhradné ubytovanie.

Prenechanie družstevného nebytového priestoru alebo spoločného priestoru občanovi alebo organizácii do nájmu na dobu určitú

Čl. 38

1. Predstavenstvo družstva môže zmluvou o nájme na dobu určitú prenechať družstevný nebytový priestor občanovi alebo organizácii, ktorí nie sú členmi družstva v prípade, ak ide o nebytový priestor o ktorý nemá záujem žiadny z členov družstva v danom dome.
2. O podmienkach nájmu nebytového priestoru rozhoduje predstavenstvo družstva alebo schôdza vlastníkov príslušného domu, v závislosti na umiestnení nebytového priestoru, s povinnosťou dodržiavania domového poriadku.

3. Výška nájomného za užívanie nebytových priestorov uvedených v ods. 1 a 2 sa určí v zmluve.
4. V týchto prípadoch nie je povinný ani občan ani organizácia splatiť členský podiel nebytového priestoru.
5. V prípadoch nebytového priestoru v bytovom dome sa takto získané zdroje po odpočítaní nákladov zúčtujú v prospech FPÚaO daného domu.
6. V prípade nebytového priestoru mimo domu sa takto získané zdroje po uhradení zodpovedajúcich nákladov zúčtujú v prospech príslušných stredísk podľa rozhodnutia predstavenstva družstva.
7. V prípade prenechania spoločného priestoru sa postupuje analogicky, pričom o podmienkach nájmu rozhoduje schôdza vlastníkov.

PIATA ČASŤ

Nájom družstevného bytu (nebytového priestoru) Vznik nájmu družstevného bytu (nebytového priestoru)

Čl. 39

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, pokiaľ medzi zmluvnými stranami nie je dohodnuté inak.
2. Členovi vznikne právo na uzavretie nájomnej zmluvy:
 - a) na základe rozhodnutia o pridelení družstevného bytu (nebytového priestoru), vydaného príslušným orgánom družstva,
 - b) prevodom členských práv a povinností podľa čl. 21 alebo prevodom časti členských práv a povinností podľa čl. 22, alebo z bývajúceho člena prechodom práv v súlade s Občianskym zákonníkom,
 - c) na základe dohody o výmene bytu.
3. Nájomná zmluva musí obsahovať označenie predmetu a rozsah užívania, výšku nájomného a úhrad za plnenie poskytované s užívaním bytu a spôsob výpočtu, opis príslušenstva a opis stavu bytu.

Práva a povinnosti z nájmu bytu

Čl. 40

1. S nájomcom družstevného bytu a s manželmi - spoločnými nájomcami, môžu na základe ich práva v byte bývať ich príbuzní v priamom rade (súrodenci, zať, nevesta, rodičia) 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 požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
3. Nájomca je povinný byt, spoločné priestory a zariadenia domu užívať a riadne požívať plnenia, 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.

Čl. 41

1. Družstvo je povinné zabezpečiť 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 pokiaľ sa nedohodnú inak.
2. Všetky drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou hradí nájomca (spoloční nájomcovia), pokiaľ členská schôdza alebo schôdza vlastníkov nerozhodne inak, pričom toto rozhodnutie musí byť v súlade s platnou legislatívou.

Čl. 42

Ak družstvo nesplní svoju povinnosť odstrániť závady, ktoré bránia riadnemu užívaniu bytu alebo ktorými je výkon nájomcovho práva ohrozený, má nájomca právo po predchádzajúcom upozornení družstva závalu odstrániť v nevyhnutnej miere a požadovať od družstva náhradu účelne vynaložených nákladov. Právo na náhradu musí uplatniť na družstve bez zbytočného odkladu. Právo zanikne, ak sa neuplatnilo do šiestich mesiacov od odstránenia závad.

Čl. 43

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

Ak nájomca družstevného bytu sa nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a obvyklej údržby bytu, družstvo má právo urobiť tak po predchádzajúcom upozornení člena na jeho náklad samo.

Čl. 44

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

Čl. 45

Nájomca družstevného bytu nesmie vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v byte, v dome alebo na dome bez súhlasu družstva a to ani na svoje náklady.

Čl. 46

Družstvo je oprávnené aj bez súhlasu nájomcu vykonávať stavebné úpravy a iné podstatné zmeny v družstevnom byte v prípade, že ide o realizáciu platných právnych noriem, na príkaz príslušného orgánu štátnej správy alebo na realizáciu svojich práv a práv dotknutých osôb. Nájomca je povinný ich vykonanie umožniť, inak zodpovedá za škodu, alebo obmedzenie práv, ktoré by vzniklo nesplnením tejto povinnosti.

Úhrada za užívanie bytu a plnenia poskytované s užívaním bytu

Čl. 47

1. Nájomca družstevného bytu (nebytového priestoru) je povinný platiť nájomné a úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu (nebytového priestoru) vo výške skutočných nákladov, vynaložených na jeho prevádzku a správu bytu a domu.
2. Súčasťou úhrad za užívanie bytu je tiež čiastka určená na tvorbu fondu prevádzky údržby a opráv. Jeho výšku určí predstavenstvo družstva v domoch, ktoré sú

vlastníctvom družstva s prihliadnutím na plán údržby a opráv ako i na výšku akumulovaných zdrojov vo fonde príslušného domu. V prípade domov u ktorých družstvo vykonáva správu bytov výšku fondu prevádzky údržby a opráv určuje schôdza vlastníkov bytov. Keď nedôjde k jeho určeniu zo strany schôdze vlastníkov, tak ho určí správca v súlade s predpokladanou mierou postupného opotrebovania domu alebo objektu s nebytovými priestormi.

3. Rámcové pravidlá pre úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu, ustanovuje samostatný predpis družstva, schvaľovaný predstavenstvom družstva, ktoré na konkrétne podmienky domov schvaľuje schôdza vlastníkov. V pravidlách musí byť uvedený spôsob výpočtu a hodnoty použité vo výpočte jednotlivých položiek kalkulácie úhrad za plnenie poskytované s užívaním bytu s odvolaním sa na príslušnú legislatívu (vyhlášky, zákony, nariadenia atď.) ďalej smernice a pravidlá družstva. Rozdiel medzi uhradenými zálohami a skutočne vynaloženými nákladmi na prevádzku a správu bytov za kalendárny rok sa vyúčtuje s užívateľom (vlastníkom a nájomcom) najneskôr do 31.5. nasledujúceho roka.

Spoločný nájom družstevného bytu manželmi

Čl. 48

1. Ak za trvania manželstva manželia alebo jeden z nich sa 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. Ustanovenie odseku 1 neplatí, ak manželia spolu trvale nežijú.

Čl. 49

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

Čl. 50

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. 55.

Čl. 51

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 ich dohodou. 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 niektorý z manželov a manželka neboli spoločnými členmi družstva, prechádza členstvo v družstve a nájom družstevného bytu na dediča, ktorému pripadol členský podiel. Ak zomrie niektorý z manželov a manželka boli spoločnými členmi družstva, zostáva členom družstva a jediným nájomcom družstevného bytu pozostalý z manželov.

Prenájom bytu (časti bytu)

Čl. 52

1. Prenajatý byt, alebo jeho časť možno inému prenechať do podnájmu na dobu určenú v zmluve o podnájme alebo bez časového určenia len s písomným súhlasom družstva. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za porušenie povinnosti podľa § 711, ods. 1, písm. d) Občianskeho zákonníka. Zmluva o podnájme upravuje podmienky skončenia podnájmu, najmä možnosť dať výpoveď zo strany družstva. Ak sa nedohodlo inak, platí, že podnájom možno vypovedať bez uvedenia dôvodov v lehote podľa § 710, ods. 3 Občianskeho zákonníka.
2. Ak nájomca družstevného bytu nemôže zo závažných dôvodov po dlhšiu dobu byt užívať a ak družstvo nesúhlasí bez závažných dôvodov s tým, aby prenatý byt alebo jeho časť nájomca družstevného bytu prenechal inému do podnájmu, môže súd na návrh nájomcu družstevného bytu rozhodnutím nahradiť prejav vôle družstva.
3. Ak bol podnájom dojednaný na určenú dobu, skončí sa tiež uplynutím tejto doby.
4. Po skončení podnájmu podnájomník nemá právo na náhradný podnájom, alebo byt.
5. O uzavretí zmluvy o podnájme družstvo informuje výbor samosprávy alebo v spravovaných domoch zástupcu vlastníkov.

Výmena bytu

Čl. 53

1. Nájomca družstevného bytu môže so súhlasom družstva uzavrieť dohodu o výmene bytu. Súhlas aj 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, orgán družstva dá k dohode o výmene bytov súhlas. Ak družstvo odoprie bez závažných dôvodov súhlas s výmenou bytu, môže súd na návrh nájomcu rozhodnutím nahradiť prejav vôle družstva. 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 nájomca družstevného bytu a nebytového priestoru vymieňa oddelene iba byt alebo miestnosť neslúžiacu na bývanie s občanom, ktorý nie je členom družstva, orgán družstva neudelí súhlas s dohodou, pokiaľ sa tento občan nestane členom družstva, pričom musí spĺňať podmienky vzniku členstva.
3. Ak ide o výmenu bytov v tom istom družstve, nadobudne dohoda účinnosť dňom, kedy nadobudne právoplatnosť rozhodnutie orgánu 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. Prevod členských práv a povinností na základe dohody o výmene bytov nastane dňom uzavretia nájomnej zmluvy k vymenenému bytu.
5. 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.

Zánik nájmu družstevného bytu

Čl. 54

Nájom družstevného bytu zaniká :

- a) zánikom členstva nájomcu družstevného bytu podľa čl. 23,
- b) písomnou dohodou medzi družstvom a členom - nájomcom družstevného bytu dňom určeným v dohode,
- c) písomnou výpoveďou nájmu družstevného bytu. Vo výpovedi musí byť uvedená lehota, kedy sa má nájom skončiť a to najmenej tri mesiace tak, aby skončila ku koncu kalendárneho mesiaca. Ak lehota nie je uvedená, skončí sa nájom bytu posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom výpoveď došla k druhému účastníkovi,
- d) písomnou zmluvou o prevode bytu z vlastníctva družstva do vlastníctva člena,
- e) ak bol nájom dohodnutý na určitý čas, uplynutím tohto času.

Výpoveď nájmu družstevného bytu družstvom

Čl. 55

1. Družstvo môže vypovedať nájom - nájomcovi družstevného bytu z dôvodov uvedených v Občianskom zákonníku. 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.
2. Ak bola daná písomná výpoveď, skončí sa nájom bytu uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca, nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola členovi družstva - nájomcovi doručená výpoveď. Družstvo môže písomne určiť dlhšiu výpovednú lehodu.
3. Ak bola daná výpoveď z dôvodu podľa § 711 ods. 1 písm. d) Občianskeho zákonníka, že nájomca nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu a preukáže, že ku dňu doručenia výpovede bol v hmotnej núdzi z objektívnych dôvodov, výpovedná lehota sa predlžuje o ochrannú lehodu, ktorá trvá šesť mesiacov. Ak takýto nájomca zaplatí pred uplynutím ochrannej lehoty dlžné nájomné alebo sa písomne dohodne s družstvom o spôsobe jeho úhrady, rozumie sa tým, že dôvod výpovede nájmu bytu zanikol.
4. Neplatnosť výpovede môže nájomca uplatniť na súde do troch mesiacov odo dňa doručenia výpovede. Účinky výpovede nastanú až po nadobudnutí právoplatnosti rozhodnutia súdu.

Bytové náhrady

Čl. 56

Bytovými náhradami sú náhradný byt, náhradné ubytovanie a prístrešie.

1. Náhradným bytom je byt, ktorý svojou veľkosťou a vybavením zabezpečuje ľudsky dôstojné ubytovanie nájomcu družstevného bytu a členov jeho domácnosti. Náhradným ubytovaním je byt s jednou 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. 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.
2. Ak sa nájomný pomer skončil výpoveďou družstva z dôvodu podľa § 711, ods. 1, písm. e) Občianskeho zákonníka má nájomca družstevného bytu právo na náhradný byt, ktorý je podľa miestnych podmienok zásadne rovnocenný k bytu, ktorý má

- vypratať (primeraný náhradný byt). Nájomca družstevného bytu má v takomto prípade aj právo na úhradu nevyhnutných nákladov, spojených so sťahovaním.
3. Ak sa nájomný pomer skončil výpoveďou družstva z dôvodov podľa § 711, ods. 1, písm. c) Občianskeho zákonníka, nájomca nemá právo na bytovú náhradu, pokiaľ nejde o dôvod hodný osobitného zreteľa, kedy by mal právo na prístrešie.
 4. Ak sa nájomný pomer skončil z dôvodu podľa § 711 ods. 1 písm. d) Občianskeho zákonníka nájomcovi, ktorý preukázal, že je v hmotnej núdzi z objektívnych dôvodov, má takýto nájomca právo len na náhradné ubytovanie. Pokiaľ ide o takéhoto nájomcu, ktorý sa stará o maloleté dieťa alebo bezvládnú osobu, ktorí sú členmi jeho domácnosti a ak to pomery družstva umožňujú, poskytne sa mu namiesto náhradného ubytovania náhradný byt. Takýto náhradný byt môže mať horšiu kvalitu a menšiu obytnú plochu, ako má byt, ktorý má nájomca vypratať. Náhradný byt mu možno poskytnúť aj mimo obce, v ktorej sa nachádza ním vypratávaný byt. Vzdialenosť náhradného bytu musí však umožniť dennú dochádzku do práce. Pokiaľ sa takémuto nájomcovi skončil opätovne nájomný pomer z rovnakého dôvodu, poskytne sa mu namiesto náhradného bytu alebo náhradného ubytovania iba prístrešie. V iných prípadoch nemá právo na bytovú náhradu, pokiaľ nejde o dôvod hodný osobitného zreteľa, kedy by mal právo na prístrešie.
 5. Ak sa nájomný pomer skončil výpoveďou družstva podľa § 711, ods. 1 písm. g) Občianskeho zákonníka, nájomca nemá právo na bytovú náhradu.
 6. Ak zákon neustanoví inak, nájomca (spoločný nájomca) družstevného bytu nie je povinný sa z bytu vystáhnovať a byt vypratať, dokiaľ pre neho nie je zabezpečená zodpovedajúca bytová náhrada, spoloční nájomcovia družstevného bytu majú právo len na jednu bytovú náhradu.
 7. V prípade skončenia nájmu dohodnutého na dobu určitú, nemá nájomca družstevného bytu právo na bytovú náhradu.
 8. Bytovú náhradu, ak nájomný pomer skončil výpoveďou danou družstvom z dôvodov uvedených v § 711, ods.1, písm. c), d) a e) Občianskeho zákonníka zabezpečí družstvo.
 9. Zabezpečením bytovej náhrady je pre účely týchto stanov predloženie písomného vyhlásenia osoby (fyzickej alebo právnickej), ktorá poskytne náhradný byt alebo náhradné ubytovanie o tom, že uzavrie zmluvu o nájme alebo podnájme bytu s osobou, ktorá má vypratať byt.
 10. Nájomca, ktorý má byt vypratať, je povinný uzavrieť zmluvu o bytovej náhrade do 30 dní od doručenia vyhlásenia o zabezpečení bytovej náhrady. Ak nájomnú zmluvu bezdôvodne neuzavrie, jeho nárok na bytovú náhradu zanikne.

Nájom a podnájom nebytových priestorov

Čl. 57

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 (Zákon č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov).

Zabezpečenie riadneho využitia bytov

Čl. 58

1. Družstvo dbá, aby družstevné byty, s ktorými hospodári, boli riadne a účelne využívané na bytové účely.
2. Ak družstvo zistí, že nájomca družstevného bytu pridelený byt bez vážnych dôvodov vôbec neužíva alebo ho užíva len občas prípadne, že užíva dva družstevné byty, alebo viac bytov, vyzve nájomcu družstevného bytu, aby byt riadne užíval alebo vykonal takú dispozíciu s bytom, ktorá je podľa stanov prípustná alebo byt odovzdal družstvu. V prípade, že nájomca vyzve nevyhovel, družstvo bude konať podľa Občianskeho zákonníka.

Stavebné zlúčenie bytov

Čl. 59

1. Družstevný byt možno stavebne zlúčiť so susedným družstevným 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.

Stavebné rozdelenie bytu

Čl. 60

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

Čl.61

1. Súhlas predstavenstva družstva so zlúčením alebo rozdelením bytu nenahrádza povolenie stavebného úradu (§ 5, ods.1 zákona SNR č. 595/1990 Zb. o štátnej správe pre životné prostredie), ktoré je potrebné podľa osobitných predpisov (§ 85 ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku - stavebný zákon).
2. V súvislosti so zlúčením alebo rozdelením bytu predstavenstvo družstva súčasne prerozdeli náklady a zdroje financovania zlúčených alebo rozdelených bytov a určí výšku členských podielov a zostatok nesplateného investičného úveru pripadajúcich na príslušné byty.

Použitie bytu na iné účely ako bývanie

Čl. 62

O trvalom použití družstevného bytu alebo jeho časti na iné účely ako bývanie rozhoduje predstavenstvo. Trvalé použitie bytu na iné účely ako na bývanie upravuje osobitný predpis (§ 85, ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb.).

Spoločné ustanovenie o zmluvách a dohodách

Čl. 63

Pokiaľ zmluvy alebo dohody uzatvárané členom družstva v zmysle týchto stanov s inými fyzickými osobami (čl. 21, 22, 52, 53) neboli uzatvorené na správe družstva, musia byť opatrené overenými podpismi zúčastnených strán. To isté platí aj o podpísaní písomného oznámenia o prevode práv a povinností spojených s členstvom v družstve a písomného súhlasu nadobúdateľa členstva (čl. 21).

ŠIESTA ČASŤ

Orgány družstva

Čl. 64

Orgánmi družstva sú:

- a) zhromaždenie delegátov (ZD),
- b) predstavenstvo (PD),
- c) predseda
- d) kontrolná komisia (KK),
- e) členská schôdza samosprávy,
- f) výbor/predseda členskej samosprávy.

Čl. 65

Do orgánov družstva môžu byť volení len odborne a morálne vyspelí členovia družstva starší ako 18 rokov, ktorí sú bezúhonní (podľa zákona č. 455/1991 Z.z. o živnostenskom podnikaní) a dôveryhodní (podľa zákona č. 246/2015 Z.z. o správcoch bytových domov), ktorí požívajú dôveru členov družstva a ktorí neporušili závažným spôsobom alebo opätovne svoje členské povinnosti.

Do pomocných orgánov družstva môžu byť volení aj nečlenovia družstva.

Čl. 66

1. Orgány družstva môžu rokovať len o záležitostiach, ktoré podľa zákona a stanov družstva spadajú do ich pôsobnosti.
2. Kolektívne orgány družstva rozhodujú na základe riadneho zvolania všetkých členov príslušného orgánu.
3. Predstavenstvo družstva, kontrolná komisia, členská schôdza samosprávy, výbor samosprávy sú spôsobilé uznášať sa, len ak je prítomná nadpolovičná väčšina ich členov. Po uplynutí jednej hodiny od začiatku členskej schôdze samosprávy táto podmienka neplatí. Zhromaždenie delegátov je spôsobilé uznášať sa, ak sú prítomní delegáti s nadpolovičnou väčšinou hlasov.
4. Uznesenie je prijaté, ak zaň hlasovala nadpolovičná väčšina prítomných, pokiaľ stanovy neurčujú inak.

Čl. 67

1. Funkčné obdobie volených orgánov družstva je päť rokov. Výnimkou sú výbory samospráv, ktorých funkčné obdobie je najviac päť rokov a delegáti Zhromaždenia delegátov za členov nebývajúcich v domoch vo vlastníctve, alebo v správe OSBD Levice, alebo bývajúcich v domoch so zrušenou samosprávou, ktorých poverenia majú platnosť iba pre konkrétne Zhromaždenia delegátov.
2. Členovia orgánu môžu byť volení opätovne.
3. Zvolený orgán družstva a jeho členovia sú oprávnení a povinní vykonávať svoju funkciu až do zvolenia nových orgánov.

Čl. 68

1. Členovia orgánov družstva sú povinní vykonávať svoje funkcie svedomito, 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. Nároky družstva zo zodpovednosti členov orgánov družstva za škodu uplatňuje predstavenstvo. Voči členom predstavenstva uplatňuje nároky družstva kontrolná komisia prostredníctvom ňou určeného člena.
3. Družstvo sa môže vzdať nárokov na náhradu škody voči členom predstavenstva alebo kontrolnej komisie alebo uzatvoriť s nimi dohodu o urovnaní najskôr po troch rokoch od jej vzniku, a to len ak s tým vysloví súhlas zhromaždenie delegátov.
4. Každý člen družstva je oprávnený podať v mene družstva žalobu o náhradu škody proti členovi predstavenstva, ktorý zodpovedá družstvu za ním spôsobenú škodu.

Čl. 69

1. Ak neplní člen orgánu riadne svoju funkciu, môže ho pred uplynutím funkčného obdobia odvolať orgán, ktorý ho zvolil. Pokiaľ boli zvolení náhradníci, nastupujú do daného orgánu podľa počtu hlasov získaných vo voľbách. V opačnom prípade zvolí nového člena orgán, ktorý odvolal pôvodného člena.
2. Člen družstva, ktorý je do funkcie zvolený môže z funkcie odstúpiť, je však povinný oznámiť to orgánu, ktorého je členom. Jeho funkcia sa skončí dňom, keď odstúpenie prerokoval orgán, ktorého je členom. Príslušný orgán musí prerokovať odstúpenie na svojom najbližšom zasadaní po tom, čo sa o odstúpení dozvedel, najdlhšie však do troch mesiacov. Po márnom uplynutí tejto lehoty sa odstúpenie pokladá za prerokované.
3. Ak boli zvolení náhradníci členov orgánov družstva, nastupuje do daného orgánu namiesto chýbajúceho člena náhradník podľa počtu hlasov, získaných vo voľbách.
4. Ak náhradník nie je zvolený, môže orgán povolať zastupujúceho člena až do doby, keď sa môže vykonať riadna voľba nového člena.
5. Ustanovenia ods. 2 až 4 platia obdobne aj v prípade, že členstvo v orgáne zanikne tým, že členovi orgánu zaniklo členstvo v družstve.
6. Členom orgánov družstva môže byť za výkon funkcie priznaná odmena podľa zásad určených zhromaždením delegátov, prípadne poskytnutá náhrada ušlej mzdy a nákladov spojených s výkonom funkcie.
7. Člen orgánu, ktorého funkcia sa skončila, je zodpovedný za odovzdanie funkcie, povinný je najmä odovzdať doklady a písomnosti súvisiace s funkciou a vyúčtovať prípadné majetkové hodnoty družstva. O odovzdaní funkcie je potrebné spísať zápisnicu, ktorú podpíšu odovzdávajúci a preberajúci.
8. V prípade úmrtia člena požiadajú družstvo pozostalých členov rodiny o vydanie písomností, vzťahujúcich sa na ním vykonávanú funkciu.

Čl. 70

1. Funkcia člena predstavenstva, kontrolnej komisie, sú navzájom nezlučiteľné.
2. Členovia predstavenstva, kontrolnej komisie, nemôžu byť medzi sebou manželmi, príbuznými v priamom rade alebo súrodencami.
3. Členovia predstavenstva a kontrolnej komisie nesmú byť podnikateľmi ani členmi štatutárnych alebo dozorných orgánov právnických osôb s obdobným predmetom činnosti.
4. Členmi predstavenstva smú byť zamestnanci družstva najviac do 1/3 počtu členov predstavenstva vynímajúc predsedu predstavenstva.
5. Členmi kontrolnej komisie nemôžu byť zamestnanci družstva.
6. Pred zvolením a menovaním do uvedených orgánov o týchto skutočnostiach podpíše dotknutá osoba čestné vyhlásenie.

Čl. 71

1. Pri hlasovaní má každý člen orgánu jeden hlas s výnimkou delegátov zhromaždenia delegátov, kde má delegát počet hlasov prerátaný podľa počtu členov zastupovanej samosprávy, alebo podľa počtu písomných poverení členov bez samosprávy (viď čl. 78).
2. V orgánoch družstva sa hlasuje verejne, pokiaľ stanovy neurčujú inak. V jednotlivých prípadoch sa môže orgán družstva uznieť na tajnom hlasovaní.
3. V predstavenstve a kontrolnej komisii uznesenie možno prijať aj hlasovaním písomne, alebo pomocou prostriedkov oznamovacej techniky, ak s týmto spôsobom hlasovania prejavia súhlas všetci členovia orgánu. Pre tento prípad sa hlasujúci pokladajú za prítomných.

Čl. 72

1. Orgány družstva rokujú o záležitostiach, ktoré boli uvedené v pôvodnom programe, okrem záležitostí, ktoré orgán z programu vypustil, a o záležitostiach, ktoré orgán družstva do programu doplnil. Zhromaždenie delegátov môže pôvodný program doplniť iba v tom prípade, ak sú prítomní delegáti s nadpolovičnou väčšinou hlasov, aby navrhovaná zmena programu nezasiahla do budúcich členských práv a povinností člena družstva, a že každý delegát na ZD obdrží od navrhovateľa zmeny programu písomný materiál k predmetu rokovania. Uznesenie musí schváliť nadpolovičný počet všetkých hlasov orgánu družstva, pokiaľ nie je zákonom, alebo týmito Stanovami určený vyšší počet hlasov. Nakoľko ide o mimoriadny postup, treba uprednostniť navrhovanie programu podľa Čl. 75 ods. 3.
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. 73

1. O každej schôdzi orgánu sa vyhotovuje zápisnica, ktorá musí obsahovať:
 - a) dátum a miesto rokovania orgánu,
 - b) program rokovania,
 - c) počet prítomných členov /prípadne počet hlasov/ a konštatovanie, že orgán je spôsobilý uznášať sa,
 - d) doslovné znenie prijatých uznesení s výsledkami hlasovania,
 - e) zápisnica zo zhromaždenia delegátov musí obsahovať aj neprijaté námietky delegátov, ktorí požiadali o ich zaprotokolovanie a stručné znenie diskusných príspevkov,
2. Prílohu zápisnice tvorí zoznam účastníkov schôdze orgánu, pozvánka a podklady, ktoré boli priložené k prerokúvaným bodom.
3. Každý člen má právo vyžiadať si zo Zhromaždenia delegátov, zápisnicu a jej prílohy na nahliadnutie a robiť si z nich výpisky. So získanými informáciami je povinný nakladať v zmysle zákona č. 122/2013 Z.z. o ochrane osobných údajov.
4. Podrobnosti a postup orgánov pri voľbách a odvolaní, o rokovaní a rozhodovaní a overení zápisnice upravuje volebný a rokovací poriadok, ktoré schvaľuje zhromaždenie delegátov.
5. Z rokovania ZD a PD môže byť zhotovený úradný zvukový záznam, ktorý slúži pri vyhotovovaní zápisnice, a po vyhotovení zápisnice a jej podpísaní je archivovaný najmenej jeden rok z PD a dva roky zo ZD. Tento záznam je k dispozícii v prípade námietok proti zneniu zápisnice.

Zhromaždenie delegátov

Čl. 74

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 pôsobnosť 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 a predsedov týchto orgánov,
 - c) voliť náhradníkov členov predstavenstva a kontrolnej komisie,
 - d) prerokovať a schvaľovať správy predstavenstva a kontrolnej komisie o činnosti družstva,
 - e) rozhodovať o základných otázkach koncepcie rozvoja družstva, schvaľovať zásady hospodárenia, ročnú účtovnú uzávierku a rozhodovať o tom, ako sa naloží s hospodárskym výsledkom a uhradí prípadná strata,
 - f) schvaľovať štatúty fondov družstva,
 - g) rozhodovať o zvýšení alebo znížení zapisovaného základného imania,
 - h) rozhodovať o odvolaniach proti uzneseniam predstavenstva,
 - i) rozhodovať o splynutí, zlúčení, rozdelení a o inom zrušení družstva alebo zmene právnej formy,
 - j) schvaľovať audítora ročnej účtovnej závierky,
 - k) schvaľovať hospodársko-finančný plán družstva,
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, ktorým boli porušené všeobecne záväzné právne predpisy alebo stanovy družstva, ak od nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia do podania návrhu neuplynuli viac ako dva roky.
5. V prípade rozhodovania o splynutí, zlúčení, rozdelení a o inom zrušení družstva alebo zmene právnej formy je uznesenie prijaté, ak zaň bola odovzdaná dvojtretinová väčšina všetkých hlasov delegátov najvyššieho orgánu.
6. Pri rozhodovaní o zmene stanov je uznesenie prijaté, ak zaň bola odovzdaná nadpolovičná väčšina všetkých hlasov delegátov najvyššieho orgánu.
7. V ostatných prípadoch je uznesenie prijaté ak zaň hlasovali delegáti s väčšinou hlasov prítomných delegátov.

Čl. 75

1. Schôdzu zhromaždenia delegátov zvoláva predstavenstvo podľa potreby, najmenej raz ročne.
2. Zhromaždenie delegátov sa musí zvolať, ak o to požiada písomne :
 - a/ jedna tretina členov družstva,
 - b/ delegáti, ktorí zastupujú tretinu členov,
 - c/ kontrolná komisia.
3. Program rokovania musí byť oznámený na pozvánkach zaslaných spoločne s podkladovými materiálmi najneskôr 10 dní pred konaním zhromaždenia delegátov. Pozvánky ďalej musia obsahovať dátum, hodinu a miesto konania zhromaždenia delegátov. Podkladové materiály zásadného charakteru / napr. návrh zmeny stanov / sú doručované na samosprávy cestou predsedov samospráv, ktorí tieto materiály obdržia na porade predsedov samospráv, konanej pred rokovaním ZD v dostatočnom časovom predstihu, aby sa k nim mohli vyjadriť delegáti a členovia samospráv.

Na zasadnutí porady predsedov samospráv, predchádzajúcej ZD, by medzi materiálmi mal byť aj informatívny program ZD a informatívne znenie návrhu úprav základných materiálov družstva, aby mohli členovia navrhnúť ich doplnenie alebo inú zmenu ešte pred zvolaním zasadnutia ZD a priložiť písomné znenie navrhovaných zmien a ich odôvodnenie tak, aby mohli byť predložené komisii, ktorá ich vyhodnotí a predloží predstavenstvu. Predstavenstvo zašle pozvánku na ZD s kompletným programom podľa návrhov a so svojím stanoviskom k zmenám návrhu programu a úprav základných materiálov s ich znením, doplneným o návrhy členov, a s ďalšími materiálmi.

4. Na rokovanie zhromaždenia delegátov musia byť pozvaní všetci zvolení delegáti. Členovia predstavenstva a kontrolnej komisie sa zhromaždenia zúčastňujú s hlasom poradným, pokiaľ nie sú delegátmi.

Náhradné zhromaždenie delegátov

Čl. 76

Predsedajúci ZD predbežne pred otvorením ZD skontroluje či ZD je schopné uznášať sa. Ak v určenom čase podľa pozvánky ZD nie je schopné uznášať sa s otvorením ZD sa počká maximálne 30 minút. Ak ani v tejto lehote ZD nie je schopné uznášať sa, zvolá predstavenstvo náhradné ZD. Náhradné ZD sa koná 1 hodinu po pôvodne stanovenom začiatku ZD, ak to bolo v pozvánke uvedené. V opačnom prípade sa musí náhradné ZD konať najneskôr do troch týždňov odo dňa, keď sa malo konať ZD pôvodne zvolané. Náhradné ZD musí mať nezmenený program rokovania a je schopné uznášať sa bez ohľadu na prítomnosť delegátov s nadpolovičnou väčšinou všetkých hlasov.

V prípade, že v priebehu rokovania ZD prestane byť schopné uznášať sa, predsedajúci ukončí rokovanie a návrhová komisia oznámi zhromaždením prijaté uznesenia v prerokovaných bodoch programu. Predstavenstvo na svojom následnom zasadnutí rozhodne svojím uznesením o zvolaní náhradného ZD.

Čl. 77

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.

Kľúč pre určenie počtu hlasov jednotlivých delegátov a ich náhradníkov

Čl. 78

V najvyššom orgáne družstva - zhromaždení delegátov zastupuje člena volený delegát, resp. jeho náhradník.

1. S prihliadnutím na počet členov v samospráve majú delegáti:
 - a) s počtom členov do 10 : 1 hlas,
 - b) s počtom členov 10 a viac : 1 hlas na každých 10 členov zastupovanej samosprávy. Pokiaľ počet členov prevyšuje násobok čísla 10, tak sa matematicky zaokrúhli na celé desiatky. Rozhodujúci je počet členov samosprávy ku koncu štvrtého roka, predchádzajúceho zvolaniu zhromaždenia delegátov.
2. Členov družstva, ktorí nebývajú v domoch vo vlastníctve, alebo v správe OSBD Levice, alebo bývajú v domoch so zrušenou alebo zaniknutou samosprávou, zastupujú

delegáti písomne poverení zastupovaním najmenej 10 takýmito členmi. Delegát má 1 hlas za každých 10 poverení. Delegát predloží písomné poverenia s úradne overeným podpisom predstavenstvu družstva najmenej 15 dní pred konaním zhromaždenia delegátov. Poverenie je platné iba pre jedno konkrétne Zhromaždenie delegátov. Predstavenstvo je oprávnené preveriť platnosť poverení. Pokiaľ počet poverení prevyšuje násobok čísla 10, tak sa matematicky zaokrúhli na celé desiatky.

Predstavenstvo

Čl. 79

1. Predstavenstvo je štatutárnym orgánom družstva. Riadi činnosť družstva a rozhoduje o všetkých záležitostiach družstva, pokiaľ nie sú zákonom, stanovami a rozhodnutím zhromaždenia delegátov vyhradené inému orgánu družstva. Za svoju činnosť zodpovedá zhromaždeniu delegátov.
2. Predstavenstvo plní uznesenia zhromaždenia delegátov, pravidelne mu podáva správy o svojej činnosti a o činnosti družstva, zvoláva a pripravuje jeho rokovanie.
3. Predstavenstvo družstva má **9** členov.
4. Členovia predstavenstva sú povinní vykonávať svoju funkciu s odbornou starostlivosťou a v súlade so záujmami družstva a všetkých jeho členov. Najmä sú povinní zaobstarať si a pri rozhodovaní zohľadniť všetky dostupné informácie týkajúce sa predmetu rozhodnutia, zachovávať mlčanlivosť o dôverných informáciách a skutočnostiach, ktorých prezradenie tretím osobám by mohlo družstvu spôsobiť škodu, alebo ohroziť jeho záujmy, alebo záujmy jeho členov. Pri výkone svojej funkcie nesmú uprednostňovať svoje záujmy, záujmy len niektorých členov alebo záujmy tretích osôb pred záujmami družstva. Členovia predstavenstva, ktorí porušili svoje povinnosti pri výkone svojej funkcie, sú zodpovední spoločne a nerozdielne za škodu, ktorú tým družstvu spôsobili.
5. Predstavenstvo volí zo svojich členov podpredsedov predstavenstva.
6. Predstavenstvo sa schádza podľa potreby, spravidla raz za mesiac. Predstavenstvo sa musí zísť do 10 dní od doručenia podnetu kontrolnej komisie, ak na jej výzvu nenastala náprava nedostatkov.
7. Schôdze predstavenstva sa môžu zúčastniť s hlasom poradným členovia kontrolnej komisie, vedúci pracovníci družstva a ďalšie osoby, ktoré odsúhlasí predstavenstvo družstva.
8. Predstavenstvo schvaľuje organizačný poriadok družstva.
9. Predstavenstvo rozhoduje o udelení prokúry.
10. Predstavenstvo môže rozhodnúť o pozastavení platnosti časti stanov na dobu maximálne troch mesiacov, v priebehu ktorých zvolá zasadnutie zhromaždenia delegátov na prerokovanie pozastavenej časti stanov.
11. Predstavenstvo družstva podáva záväzný výklad stanov.
12. Predstavenstvo družstva určuje pravidlá pre stanovenie výšky nájomného a úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu /nebytového priestoru/ a spôsob ich vyúčtovania a platenia
13. Predstavenstvo pridel'uje družstevné byty.
14. Predstavenstvo družstva uzatvára nájomné zmluvy o nájme družstevných bytov.
15. Predstavenstvo družstva rozhoduje o rozsahu príslušenstva družstevného bytu (nebytového priestoru).
16. Predstavenstvo družstva uzatvára zmluvu o prenájme nebytového priestoru.
17. Predstavenstvo družstva rozhoduje o vzniku, zmene štruktúry, zániku a zrušení samosprávy podľa čl. 87.

18. Predstavenstvo družstva je oprávnené schvaľovať štrukturálne zmeny hospodársko-finančného plánu bez obmedzenia a zmeny objemu plánu do výšky 10 %.
19. Predstavenstvo družstva zodpovedá za splnenie podmienok na výkon činnosti správcu a zápisu do zoznamu správcov podľa zákona č. 246/2015 Z.z. o správcoch bytových domov.
20. Predstavenstvo menuje a odvoláva riaditeľa na základe výberového konania podľa ním stanovených kritérií schválených na ZD.
21. Predstavenstvo navrhuje zásady pre poskytovanie odmien funkcionárom družstva a predkladá na schválenie ZD.

Čl. 80

1. Za predstavenstvo koná navonok samostatne predseda, podpredseda alebo iný člen predstavenstva v poradí stanovenom predstavenstvom. Ak je pre právny úkon, ktorý robí predstavenstvo, predpísaná písomná forma, podpisuje za družstvo predseda (prípadne podpredseda) a ďalší člen predstavenstva.
2. Členovia alebo pracovníci družstva sú oprávnení robiť menom družstva právne úkony nutné na splnenie uložených pracovných úloh iba v prípade, ak je to stanovené organizačným poriadkom, alebo je to v obchodnom styku obvyklé.
3. Predstavenstvo môže na základe plnomocenstva poveriť zastupovaním družstva aj iných občanov a organizácie.

Predseda predstavenstva

Čl. 81

1. Predseda predstavenstva zvoláva a riadi schôdze predstavenstva družstva a navrhuje jeho program. Súčasne rozhoduje o prizvaní ďalších účastníkov na rokovanie predstavenstva.
2. Predseda predstavenstva plní ďalšie úlohy podľa poverenia predstavenstva družstva.
3. Predseda predstavenstva zvoláva porady predsedov členských samospráv podľa potreby.
4. Predseda predstavenstva v postavení vedúceho organizácie riadi zamestnancov družstva. V prípade, že predseda nie je v postavení vedúceho organizácie podľa bodu č. 4, predstavenstvo menuje riaditeľa v súlade s ustanovením § 243 ods. 7 Obchodného zákonníka.
5. Za výkon funkcie zodpovedá predseda predstavenstvu družstva.

Organizovanie práce predstavenstva

Čl. 82

1. 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 predstavenstva, pre ktoré je predpísaná písomná forma.
2. Počas neprítomnosti predsedu družstva (odstúpenia, odvolania alebo iné) predsedu zastupuje podpredseda družstva.

Riadenie bežnej činnosti družstva

Čl. 83

1. Ak je predseda zamestnancom družstva riadi jeho bežnú činnosť v postavení vedúceho organizácie, v zmysle pracovnoprávných a ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov.
2. Pracovný pomer predsedu vzniká voľbou v zmysle príslušných ustanovení Zákonníka práce dňom určeným na nástup do funkcie, pokiaľ pred zvolením do funkcie už nebol v pracovnom pomere s družstvom. V prípade odstúpenia a odvolania z funkcie, resp. uplynutím funkčného obdobia, pokiaľ nebude opätovne zvolený do funkcie, jeho pracovný pomer s družstvom nekončí. Pre skončenie tohto pracovného pomeru platia inak ustanovenia Zákonníka práce o skončení pracovného pomeru dojednaného pracovnou zmluvou.

Riaditeľ

Čl. 83A

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

Kontrolná komisia

Čl. 84

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 uzávierke a k návrhu na rozdelenie zisku alebo úhrady straty družstva.
3. Na zistené nedostatky upozorňuje kontrolná komisia príslušné orgány družstva, vyžaduje a kontroluje zabezpečenie nápravy.

4. V prípadoch ak predstavenstvo v určenej lehote neodstráni zistené nedostatky, je kontrolná komisia oprávnená požiadať predstavenstvo o zvolanie zhromaždenia delegátov.
5. Kontrolná komisia je oprávnená vyžadovať si od predstavenstva akékoľvek informácie o hospodárení družstva. Predstavenstvo je povinné bez zbytočného odkladu oznámiť kontrolnej komisii všetky skutočnosti, ktoré môžu mať závažné dôsledky na hospodárenie alebo postavenie družstva a jeho členov.
6. Na jednotlivé úkony môže kontrolná komisia poveriť jedného alebo viacerých členov, ktorí v tejto veci majú oprávnenie žiadať informácie v rozsahu oprávnení kontrolnej komisie.

Čl. 85

1. Kontrolná komisia má 5 členov.
2. Na povinnosti členov kontrolnej komisie a na ich zodpovednosť platia primerane ustanovenia článku 79 bod 4 týchto stanov.
3. Kontrolná komisia volí zo svojich členov podpredsedu, o spôsobe voľby rozhoduje komisia.

Čl. 86

1. Kontrolná komisia sa schádza podľa potreby, najmenej jeden raz za tri mesiace.
2. Schôdzu kontrolnej komisie zvoláva jej predseda, prípadne podpredseda, alebo poverený člen kontrolnej komisie.
3. 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.

Samospráva

Čl. 87

1. Samospráva vzniká, mení štruktúru alebo zaniká rozhodnutím predstavenstva družstva:
 - a) na návrh schôdze členov jestvujúcej alebo budúcej samosprávy, to je členov družstva – vlastníkov, alebo nájomcov bytov a nebytových priestorov v dome, ktorý je majetkom alebo v správe Okresného stavebného bytového družstva Levice,
 - b) na návrh predstavenstva družstva,
 - c) zaniká automaticky dňom prechodu vlastníctva, alebo správy domu z OSBD Levice na iný právny subjekt,
 - d) zaniká automaticky, keď v dome ostanú menej ako 4 členovia družstva.
2. Jednotlivé bytové domy, rodinné domy a objekty s nebytovými priestormi, postavené podľa samostatnej projektovej dokumentácie, ktorých výstavba bola samostatne financovaná, tvoria na sebe nezávislé ekonomické jednotky strediska bytového hospodárstva, ďalej domu. V samospráve môže byť združených niekoľko domov.
3. Samospráva pri rešpektovaní ustanovení zákona o vlastníctve bytov zabezpečuje výkon práv členov samosprávy na spoločných priestoroch domu, koordináciu činností v dome a bytoch a styk so správcom. Aktivizuje členov družstva a umožňuje im priamu účasť na jeho hospodárskej a spoločenskej činnosti.
4. Činnosť samosprávy zabezpečuje členská schôdza samosprávy a výbor samosprávy.

Členská schôdza samosprávy

Čl. 88

1. Členská schôdza samosprávy je schôdza členov družstva, ktorá rieši vnútorné záležitosti družstva a jednotlivých domov podľa stanov družstva. Členovia na jej rokovaní hlasujú v pomere jeden hlas na byt alebo nebytový priestor. Predmetom rozhodovania členskej schôdze samosprávy nie sú také skutočnosti týkajúce sa nájomných bytov OSBD Levice, ktoré sú vo výlučnej kompetencii družstva. Do výlučnej kompetencie bytového družstva ako vlastníka nájomných bytov spadá:
 - a) realizácia predmetu rozhodnutia právnych alebo technických noriem a záväzných rozhodnutí orgánov štátnej správy,
 - b) určenie alebo zmena správcu domu,
 - c) prevod alebo odpredaj spoločných a nebytových priestorov,
 - d) majetkové a nemajetkové práva družstva.
2. Členská schôdza samosprávy najmä :
 - a) rozhoduje o spôsobe zabezpečenia potrieb samosprávy,
 - b) prerokováva návrh hospodárskeho plánu v členení na jednotlivé domy,
 - c) prerokováva výsledky hospodárenia jednotlivých domov,
 - d) z členov samosprávy volí predsedu samosprávy a v prípade, že sa rozhodne voliť výbor samosprávy, tak volí aj členov výboru samosprávy v počte a na obdobie ktoré si sama určí, najviac na dobu päť rokov,
 - e) prerokováva a schvaľuje správy výboru samosprávy o jeho činnosti,
 - f) z členov samosprávy volí delegáta a náhradníka delegáta na zhromaždenie delegátov bytového družstva podľa zásad o počte určenom podľa čl. 78,
 - g) prerokováva správy delegátov o výkone ich funkcie na zhromaždení delegátov,
 - h) navrhuje kandidáta na funkciu zástupcu vlastníkov,
 - i) prerokováva a vyjadruje sa k zneniu Stanov družstva, Volebného poriadku družstva a Rokovacieho poriadku družstva a k ich zmenám,
 - j) navrhuje, prerokováva a vyjadruje sa k návrhu kandidátov na členov predstavenstva a kontrolnej komisie družstva.
3. Členská schôdza samosprávy môže byť organizačne prepojená so schôdzou vlastníkov. V takom prípade sa súčasne vyhlási začatie oboch schôdzí, ktoré potom nasledujú jedna po druhej. Na účinné rozhodovanie jednotlivých schôdzí musia byť v čase príslušnej schôdze splnené zodpovedajúce podmienky, vyplývajúce z týchto stanov alebo zo zákona o vlastníctve bytov.
4. Na členskej schôdzi samosprávy má každý člen družstva jeden hlas bez ohľadu na to, či je vlastníkom alebo nájomcom bytu.
5. Na schôdzi vlastníkov majú nájomcovia poradný hlas. Bytové družstvo ako vlastníka nájomných bytov zastupuje na týchto rokovaníach predsedom predstavenstva poverený člen predstavenstva alebo splnomocnený zástupca s úradne overeným splnomocnením na zastupovanie. Súčasťou splnomocnenia môže byť aj príkaz, ako má splnomocnenec hlasovať pri konkrétnych otázkach.

Čl. 89

1. Členskú schôdzu samosprávy zvoláva výbor samosprávy podľa potreby, najmenej jedenkrát do roka. Členská schôdza môže byť zvolaná individuálne podľa jednotlivých domov, alebo spoločne za celú samosprávu.
2. Výbor samosprávy musí zvolať členskú schôdzu samosprávy ak o to požiada:
 - a) jedna tretina všetkých členov samosprávy,
 - b) predstavenstvo družstva.

3. Ak nevyhoví výbor samosprávy žiadosti podľa ods. 2 do jedného mesiaca je predstavenstvo oprávnené zvolať členskú schôdzu samosprávy.
4. Členskú schôdzu samosprávy vedie predseda alebo výborom poverený člen výboru samosprávy. V prípade, že členskú schôdzu samosprávy zvolalo predstavenstvo, vedie ju poverený člen predstavenstva.
5. O zvaní členskej schôdze samosprávy a o programe rokovania musia byť členovia samosprávy upovedomení najmenej päť dní pred jej konaním. Písomnú pozvánku jednotlivým členom samosprávy môže nahradiť písomné oznámenie vyvesené na oznamovacích tabuliach vo všetkých domoch v okruhu pôsobnosti samosprávy. Pokiaľ členskú schôdzu samosprávy alebo hlasovanie písomným obežníkom neorganizuje bytové družstvo ako majiteľ alebo správca príslušného bytového domu, musí organizátor členskej schôdze alebo hlasovania písomným obežníkom najmenej 10 dní vopred písomne upovedomiť družstvo ako vlastníka nájomných bytov alebo ako správcu domu o všetkých podstatných náležitostiach zvolávanej členskej schôdze, resp. návrhu hlasovania písomným obežníkom. Nesplnenie tejto povinnosti je dôvodom neplatnosti rozhodnutia členskej schôdze alebo hlasovania písomným obežníkom, pokiaľ predstavenstvo družstva nerozhodne inak.

Čl. 90

1. Členská schôdza samosprávy je spôsobilá uznášať sa, ak je prítomná nadpolovičná väčšina členov samosprávy. Ak počet prítomných členov samosprávy neumožňuje hodinu po začatí členskej schôdze právoplatné hlasovanie, rozhoduje sa nadpolovičnou väčšinou prítomných. V prípade samosprávy s viacerými domami sa rozhoduje samostatne s kompetenciami v členení podľa domov.
2. Uznesenie možno prijať tiež hlasovaním, uskutočneným písomne - obežníkom. Pre tento prípad sa hlasujúci pokladajú za prítomných. Obežník musí byť podpísaný jednotlivými členmi samosprávy. Výbor samosprávy je povinný bez zbytočných prieťahov informovať členov samosprávy výveskou vo všetkých vchodoch o výsledku tohto rozhodovania a o možnosti zmeny rozhodnutia súdom. V prípade, že ide o bezpodielové alebo podielové spoluvlastníctvo bytu alebo nebytového priestoru, vyjadruje sa každý zo spoluvlastníkov.
3. Pri rovnosti hlasov alebo keď sa potrebná väčšina hlasov alebo dohoda nedosiahne, rozhodne na návrh ktoréhokoľvek člena samosprávy súd.
4. Ak ide o dôležité rozhodnutie, týkajúce sa spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, príslušenstva a príľahlého pozemku, môžu sa prehlasovaní členovia samosprávy obrátiť na súd, aby o veci rozhodol.

Čl. 91

1. Člen sa zúčastňuje členskej schôdze samosprávy, ktorej je členom.
2. Člen samosprávy, ktorý je aj nájomcom alebo vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru v okruhu pôsobnosti niekoľkých samospráv, je členom každej z nich, zúčastňuje sa ich členských schôdzí a môže byť volený do každého z ich výborov. Člen družstva môže byť zvolený len jednou členskou schôdzou samosprávy za delegáta alebo náhradníka na zhromaždenie delegátov.
3. Právo účasti na členských schôdzach samosprávy, ktorej sú členmi majú obidvaja manželia - spoloční členovia. Patrí im spoločne jeden hlas. Do výboru samosprávy môže byť zvolený ktorýkoľvek z nich. V prípadoch uvedených v ods.2 môže byť ktorýkoľvek z manželov zvolený do výboru každej samosprávy, ktorých sú členmi. Za delegáta alebo za náhradníka môže byť zvolený len jeden z manželov - spoločných členov na jednej z členských schôdzí samospráv.

4. Člen, ktorý má v tom istom družstve individuálne členstvo a súčasne je jeho členom na základe spoločného členstva manželov, má z oboch týchto členstiev, pokiaľ sú v jednej samospráve, spoločne s druhým manželom - spoločným členom, len jeden hlas. Pokiaľ jeho individuálne členstvo a spoločné členstvo manželov, ktorého je účastníkom, sú v okruhu pôsobnosti rôznych samospráv, riadi sa právo jeho účasti na členských schôdzach samospráv a pasívne volebné právo podľa ods. 1 a 2.
5. Zásada účasti člena (manželov - spoločných členov) na členských schôdzach samosprávy ako aj zásada jedného hlasu a pasívneho volebného práva uvedená v ods. 1 až 4 patrí pre všetky druhy okruhov pôsobnosti samospráv.

Výbor samosprávy

Čl. 92

1. Výbor samosprávy je výkonným orgánom samosprávy. Pokiaľ sa členská schôdza rozhodne voliť iba predsedu samosprávy, plní predseda funkciu výboru.
Za samosprávu a výbor samosprávy koná predseda výboru samosprávy, alebo v jednotlivých veciach výborom poverená osoba. Výbor samosprávy a predseda samosprávy majú okruhy činnosti a kompetencie určené v domoch, kde je jediným vlastníkom bytové družstvo rozdielne od domov, kde sú okrem družstva aj individuálni vlastníci bytov. V družstevných domoch sú okruhy činnosti a kompetencie dané v plnom rozsahu ustanoveniami ods. 2. písmena a/ až o/ tohto článku stanov, v domoch s individuálnymi vlastníkmi sú dané ustanoveniami ods. 2. písmena a/, d/, e/, k/, l/ m/ a o/. Pokiaľ schôdza vlastníkov zvolí predsedu samosprávy za zástupcu vlastníkov, predseda a výbor samosprávy sú oprávnení zastupovať záujmy domu v súlade so zákonom o vlastníctve bytov a zmluvou o výkone správy.
2. Výbor samosprávy najmä:
 - a) zabezpečuje činnosť samosprávy v okruhu svojich domov,
 - b) upozorňuje družstvo na potreby vykonania opráv a údržby, spolupracuje pri ich zabezpečovaní,
 - c) stará sa o zvyšovanie kultúry a hygieny bývania, úpravy okolia domov a ochranu životného prostredia v okruhu pôsobnosti samospráv,
 - d) dbá na dodržiavanie domového poriadku a zásad slušnosti medzi členmi samosprávy v okruhu pôsobnosti samospráv,
 - e) prerokuje návrh hospodárskeho plánu v členení na jednotlivé domy a po jeho prerokovaní s členskou schôdzou samosprávy predkladá stanovisko samosprávy správcovi domu, alebo schôdzi vlastníkov,
 - f) zabezpečuje plnenie hospodárskeho plánu jednotlivých domov, overuje správnosť prvotných účtovných a iných dokladov,
 - g) kontroluje správnosť vyúčtovania nákladov vynaložených na nájomné a úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu alebo nebytového priestoru,
 - h) priebežne kontroluje tvorbu a čerpanie fondu prevádzky, údržby a opráv bytového fondu domov,
 - i) oboznamuje členskú schôdzu samosprávy s výsledkami hospodárenia jednotlivých domov, s ročným vyúčtovaním nájomného a úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu (nebytového priestoru),
 - j) na výzvu družstva sa vyjadruje k zmluvám o prenechaní družstevného bytu (nebytového priestoru) do nájmu na dobu určitú občanovi alebo organizácii,
 - k) prerokováva návrhy predstavenstva na vylúčenie člena z družstva a oznamuje mu svoje stanovisko,
 - l) informuje predstavenstvo o činnosti a stave samosprávy,

- m) podáva členskej schôdzi samosprávy správy o svojej činnosti a stave samosprávy a oboznamuje ju s činnosťou a celkovým stavom družstva,
- n) dáva družstvu stanovisko k stavebným úpravám bytu /nebytového priestoru/ požadovaných členom - nájomcom, ako i vlastníkom bytu,
- o) predkladá členskej schôdzi samosprávy návrhy na zloženie výboru pre ďalšie funkčné obdobie.

Čl. 93

Výbor samosprávy má počet členov určený členskou schôdzou samosprávy. Výbor samosprávy sa volí z členov samosprávy tak, aby členovia výboru samosprávy neboli medzi sebou manželmi, príbuznými v priamom rade alebo súrodencami.

Čl. 94

1. Zasadnutie výboru samosprávy zvoláva jeho predseda podľa potreby.
2. Zasadnutie výboru samosprávy členov - účastníkov svojpomocnej výstavby zvoláva jeho predseda podľa potreby.
3. O zvolaní výboru samosprávy a programe rokovania musia byť členovia výboru upovedomení obvyklým spôsobom, najmenej tri dni pred jej konaním.
4. Ak nie je zvolený výbor samosprávy alebo ak si neplní povinnosti, zabezpečuje plnenie jeho úloh predstavenstvo prostredníctvom povereného zástupcu. Zvýšené náklady s tým spojené sa hradia na ťarchu členov družstva z domov príslušnej samosprávy.
5. Predseda samosprávy organizuje, riadi činnosť výboru samosprávy v rozsahu vymedzených kompetencií a zodpovedá výboru samosprávy za priebežné plnenie potrieb samosprávy. V období medzi zasadnutiami výboru členskej samosprávy koná v mene výboru samosprávy.

Pomocné orgány

Čl. 95

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

SIEDMA ČASŤ

Hospodárenie družstva

Financovanie činnosti družstva

Čl. 96

Družstvo so svojim vlastným a spravovaným majetkom ako i s finančnými prostriedkami svojich členov hospodári ako starostlivý hospodár. Finančné prostriedky na dlhodobé úložky ukladá za účelom získania potrebných zdrojov pre svoju ďalšiu činnosť v záujme všetkých členov družstva. Finančné prostriedky tvorené na jednotlivých domoch za účelom krytia nákladov na prevádzku, údržbu a opravu domov a úhrady za plnenia družstvo vedie na účtoch oddelene od ostatných finančných prostriedkov družstva v súlade so zákonom o vlastníctve bytov a nebytových priestorov.

Stredisko bytového hospodárstva

Čl. 97

1. Základnou ekonomickou jednotkou strediska bytového hospodárstva je samostatne financovaný objekt - jednotlivé bytové domy, rodinné domy a objekty s nebytovými

priestormi, postavené podľa samostatnej projektovej dokumentácie, ktorých výstavba bola samostatne financovaná, tvoria na sebe nezávislé ekonomické jednotky strediska bytového hospodárstva, ďalej domu.

2. Činnosť strediska bytového hospodárstva sa financuje z nájomného a úhrad za užívanie bytov a spoločných častí domu ako i z úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytov (nebytových priestorov).
3. Prebytok alebo schodok z hospodárenia domu sa každoročne s členmi vysporiada podľa čl. 47, ods.3.

Ostatné hospodárske strediská

Čl. 98

1. Príjmy na úhradu nákladov a výdavkov ostatných hospodárskych stredísk získava družstvo najmä zo služieb za realizáciu vlastných výkonov, z príspevkov na správu, zo zápisného a iných poplatkov, prípadne z ďalších zdrojov .
2. Náklady ostatných hospodárskych stredísk vznikajú na ďalších strediskách mimo strediska bytového hospodárstva.
3. Zo zisku ostatných hospodárskych stredísk hradí družstvo prednostne svoje povinnosti voči štátu. Zvyšný zisk použije družstvo podľa rozhodnutia najvyššieho orgánu na pridelenie do fondov, prípadne aj na podiely členov.
4. Stratu z ostatných hospodárskych stredísk hradí družstvo podľa rozhodnutia najvyššieho orgánu:
 - z nedeliteľného fondu,
 - rozvrhnutím na členov v rovnakom pomere ako je uvedené v ods. 3, pričom sa člen podieľa na tejto strate max. do výšky 16,60 €,
 - kombináciou vyššie uvedených spôsobov.

Fondy družstva

Čl. 99

1. Družstvo vytvára tieto fondy :
 - a) nedeliteľný fond,
 - b) fond základných členských vkladov,
 - c) fond ďalších členských vkladov,
 - d) fond členských podielov,
 - e) fond družstevnej bytovej výstavby,
 - f) fond prevádzky, údržby a opráv,
 - g) štatutárny fond,
 - h) ostatné zabezpečovacie fondy,
 1. sociálny fond
 2. fond odmien v členení :
 - fond odmien funkcionárov družstva
 - fond odmien zamestnancov družstva
 3. fond kultúrno-spoločenskej práce,
 4. rezervný fond správy,
 5. prípadne iné fondy potrebné na zabezpečenie chodu družstva.
2. Tvorba a použitie fondov sa riadi osobitnými pravidlami, týmito stanovami a uzneseniami oprávnených orgánov družstva.
3. Pokiaľ sa rozhodne schôdza vlastníkov meniť správcu alebo formu správy domu, družstvo prevádza s domom fondy podľa ods. 1 písm. f), g).

Čl. 100

1. Základné imanie družstva tvorí súhrn členských vkladov podľa čl. 18, ods.1.
2. Zapisované základné imanie družstva je 28.878,71 €.

Nedeliteľný fond

Čl. 101

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 zvláštnom účte.
3. Zdroje nedeliteľného fondu sa používajú na úhradu straty ostatných hospodárskych stredísk a na ďalšie účely podľa osobitných smerníc družstva.
4. Nedeliteľný fond sa nesmie za trvania družstva použiť na rozdelenie medzi členov.

Fond základných členských vkladov

Čl. 102

1. Základný členský vklad je podmienkou trvania členstva v družstve. Výška základného členského vkladu je uvedená v čl. 5, ods. 1.
2. Prostriedky uložené na fonde základných členských vkladov sú súčasťou vyrovnacieho podielu podľa čl. 30.

Fond ďalších členských vkladov

Čl. 103

1. Ďalší členský vklad je majetková účasť nebývajúceho člena družstva na výstavbe družstevného bytu (nebytového priestoru) prevyšujúca základný členský vklad.
2. Prostriedky fondu je možné použiť na úhradu nákladov spojených s družstevnou výstavbou, alebo na majetkové vysporiadanie pri zániku členstva.

Fond členských podielov

Čl. 104

1. Fond členských podielov sa tvorí z peňažného plnenia člena družstva zaplateného z titulu členského podielu.
2. Určenie výšky členského podielu a jeho použitie upravuje čl. 19.
3. Zdroje fondu členských podielov sa účtovne započítajú na čiastočnú úhradu pri prevode družstevného bytu (nebytového priestoru) do vlastníctva jeho nájomcu podľa platných predpisov.
4. Fond členských podielov sa eviduje podľa jednotlivých ekonomických jednotiek – domov v rámci nich podľa jednotlivých členov.
5. Členský podiel zaplatený členom je súčasťou jeho vyrovnacieho podielu za podmienok uvedených v čl. 22.

Fond družstevnej bytovej výstavby

Čl. 105

1. Fond družstevnej bytovej výstavby sa tvorí z poskytnutých štátnych príspevkov na družstevnú výstavbu. Ďalej sa tvorí aj z príspevkov iných právnických osôb, ktoré sa združujú na družstevnú výstavbu, resp. za účelom vybudovania nebytových vstavaných zariadení.
2. Prostriedky fondu sa používajú na úhradu nákladov spojených s družstevnou výstavbou.

3. Zdroje fondu sa účtovne započítajú na čiastočnú úhradu pri prevode družstevného bytu do vlastníctva nájomcu.
4. Fond družstevnej výstavby sa eviduje podľa jednotlivých ekonomických jednotiek – domov.

Fond prevádzky, údržby a opráv

Čl. 106

1. Fond prevádzky, údržby a opráv sa tvorí z príspevkov užívateľov družstevných bytov (nebytových priestorov) - vlastníkov a nájomcov platených v rámci úhrady za užívanie bytov.
Ďalej sa tvorí mimoriadnymi príspevkami členov, prídélom zo zisku družstva v súlade s rozhodnutím zhromaždenia delegátov, účelovými dotáciami, z úrokov úložiek fondu, príp. z iných zdrojov.
2. Zdroje fondu prevádzky, údržby a opráv bytového fondu sa používajú na financovanie opráv, údržby, modernizácie, rekonštrukcie, na financovanie investícií v bytových objektoch alebo v objektoch s nebytovými priestormi financovaných mimoriadnymi členskými príspevkami členov v súlade so Smernicou pre tvorbu a použitie fondu prevádzky, údržby a opráv bytového fondu a zákonom o vlastníctve bytov.
3. Fond sa vedie samostatne za každý spravovaný dom.

Štatutárny fond

Čl. 107

1. Družstvo tvorí štatutárny fond zo zisku v súlade s rozhodnutím zhromaždenia delegátov alebo členskej schôdze.
2. O čerpaní fondu rozhodujú výbory členských samospráv podľa príslušnosti.

Ostatné zabezpečovacie fondy

Čl. 108

1. Družstvo vytvára sociálny fond. Jeho tvorba a použitie sa riadi podľa ustanovení kolektívnej zmluvy, ktorú uzatvára predseda s odborovou organizáciou.
2. Družstvo vytvára fond odmien. Tento sa tvorí prídélom z hospodárskeho výsledku. O výške tvorby fondu rozhoduje zhromaždenie delegátov a o jeho použití predseda predstavenstva a vedúci organizácie.
3. Družstvo vytvára fond kultúrno-spoločenskej práce a to z hospodárskeho výsledku, v súlade s rozhodnutím ZD. O jeho použití rozhoduje predstavenstvo družstva.
4. Družstvo vytvára rezervný fond správy a to prídélom zo zisku v súlade s rozhodnutím ZD. Slúži na vykrytie prípadnej straty strediska správy na hospodárskom výsledku.

Spoločné ustanovenia o fondoch

Čl. 109

Podrobnejšie ustanovenia o tvorbe a použití fondov upravujú vnútro družstevné predpisy.

Spôsob použitia zisku a úhrada straty

Čl. 110

Zo zisku hradí družstvo prednostne svoje odvodové a daňové povinnosti.

1. Zostatok zisku použije družstvo v súlade s rozhodnutím zhromaždenia delegátov.
2. Stratu z hospodárenia družstvo hradí v súlade s rozhodnutím zhromaždenia delegátov.

ÔSMA ČASŤ

Zrušenie a likvidácia družstva

Čl. 111

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

Zrušenie družstva bez likvidácie

Čl. 112

1. Uznesenie zhromaždenia delegátov o zlúčení, splynutí alebo rozdelení družstva musí obsahovať určenie právneho nástupcu a vymedzenie imania, ktoré na neho prechádza. Pri rozdelení družstva zhromaždenie delegátov určí, ako sa imanie družstva a jeho členovia rozdelia. Pri tomto určení sa berie zreteľ na oprávnené záujmy jednotlivých členov.
2. Člen, ktorý nesúhlasí so zlúčením, splynutím alebo rozdelením družstva, môže z družstva vystúpiť ku dňu, keď má k tomu prevodu dôjsť, ak to oznámi predstavenstvu do jedného týždňa po zverejnení uznesenia zhromaždenia delegátov, zverejnenom na oznamovacích tabuliach vchodov bytových domov obývaných členmi družstva. Vyrovnať podiel je povinný uhradiť členovi právny nástupca družstva do jedného mesiaca odo dňa, keď na neho prešlo imanie družstva.

Čl. 113

1. Pri splynutí družstiev prechádza imanie a členstvo na novovzniknuté družstvo dňom, ku ktorému bolo novovzniknuté družstvo zapísané do podnikového 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 podnikového 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 družstva, s ktorým sa zlúčilo sa vykoná taktiež k tomu istému dňu.
5. Pokiaľ z rozhodnutia zhromaždenia delegátov nevyplýva niečo iné, zúčastňuje sa člen družstva na podnikaní nástupníckeho družstva členským vkladom vo výške, ktorá by zodpovedala jeho nároku na likvidačnom zostatku v prípade, že by sa družstvo likvidovalo.

Zrušenie družstva likvidáciou

Čl. 114

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) uplynulo šesť mesiacov odo dňa, keď skončilo funkčné obdobie orgánov družstva a neboli zvolené nové orgány, alebo ak sa v tejto lehote nesplnila povinnosť zvolať zhromaždenie delegátov, alebo ak družstvo dlhšie ako šesť mesiacov nevykonáva žiadnu činnosť,
- d) družstvo porušilo povinnosť vytvárať nedeliteľný fond,
- e) družstvo porušuje ustanovenie § 56 ods. 3 Obchodného zákonníka,
- f) založením, splnutím alebo zlúčením družstva bol porušený zákon,
- g) družstvo nesplnilo povinnosť uložiť do zbierky listín individuálnu účtovnú závierku za najmenej dve účtovné obdobia.

Čl. 115

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 do výšky jeho základného členského vkladu, prípadne ďalšieho členského vkladu a ďalšej majetkovej účasti na výstavbe družstevného bytu. Zvyšok likvidačného zostatku sa rozdelí medzi členov v pomere podľa výšky ich členských vkladov.
4. Každý člen družstva alebo iná oprávnená osoba môže do troch mesiacov odo dňa konania zhromaždenia delegátov navrhnúť, aby súd vyhlásil uznesenie zhromaždenia delegátov o rozdelení likvidačného zostatku za neplatné pre rozpor s právnymi predpismi alebo stanovami. Ak súd návrhu vyhovie, rozhodne súčasne o rozdelení likvidačného zostatku. Do uplynutia lehoty troch mesiacov alebo do právoplatného rozhodnutia súdu nesmie byť likvidačný zostatok rozdelený.
5. Pri likvidácii družstva sa použijú primerané ustanovenia § 70 - 75 Obchodného zákonníka.
6. Pri likvidačnom schodku rozhodne najvyšší orgán družstva o výške uhradenej povinnosti členov prevyšujúcej členský vklad, najviac však až na jeho trojnásobok.

DEVIATA ČASŤ

Spoločné a záverečné ustanovenia

Odvolanie člena proti rozhodnutiu predstavenstva

Čl. 116

1. V prípadoch uvedených v stanovách sa môže člen proti rozhodnutiu predstavenstva písomne odvolať v lehote pätnástich dní na zhromaždenie delegátov.
2. Odvolaniu podľa ods.1 môže vyhovieť predstavenstvo samo. Svoje rozhodnutia musí členovi oznámiť doporučenou zásielkou s doručenkou a poznámkou "Do vlastných rúk". Ak predstavenstvo odvolaniu samo vyhovie, musí ho predložiť na rozhodnutie najbližšiemu zhromaždeniu 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 doporučenou zásielkou s doručenkou s poznámkou "Do vlastných rúk".

Sťažnosti, oznámenia a podnety

Čl. 117

1. Sťažnosti, oznámenia a podnety vybavujú podľa ich obsahu orgány družstva alebo ich správna zložka v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzných právnych predpisov.
2. O podnetoch členov k rozhodnutiam o činnosti orgánov družstva rozhodujú orgány družstva, najneskôr do šesťdesiatich dní od ich podania. O ich vybavení informuje príslušný orgán družstva člena doporučeným listom.

Doručovanie

Čl. 118

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

Počítanie času

Čl. 119

1. Lehota určená podľa dní začína plynúť dňom, ktorý nasleduje po udalosti, ktorá je rozhodujúca pre jej začiatok. Polovicou mesiaca sa rozumie pätnásť dní.
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.
3. Ak bola lehota predĺžená, v pochybnostiach sa má za to, že nová lehota začína plynúť dňom, ktorý nasleduje po uplynutí lehoty pôvodnej.
4. Ak pripadne posledný deň lehoty na sobotu, nedeľu alebo sviatok je posledným dňom lehoty nasledujúci pracovný deň.
5. Lehota na podanie je zachovaná, keď písomnosť bola posledný deň lehoty doručená adresátovi, alebo keď bola podaná na pošte.
6. Predstavenstvo môže zo závažných dôvodov odpustiť zmeškanie lehoty, ak o to člen požiada do 15 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.

Čl. 120

O žiadostiach a odvolaniach členov, o ktorých družstvo pred rozhodnutím platnosti týchto stanov s konečnou platnosťou nerozhodlo, bude rozhodnuté podľa týchto stanov.

Čl. 121

Tieto stanovy boli prijaté zhromaždením delegátov dňa 1. októbra 1992 a nadobúdajú účinnosť dňom 1.októbra 1992. Návrh zmien Stanov OSBD Levice bol schválený ZD dňa 27. apríla 1995, 15. mája 1997, 27. mája 1999, 31. mája 2001, 30. mája 2002, 9. decembra 2004, 15. 12. 2005, 29. 5. 2008, 21. 5. 2009, 19. 5. 2011, 22. 9. 2011, 24. 5. 2012, 23. 5. 2013 a nadobúdajú účinnosť aktom schválenia na ZD dňa 25. 5. 2017.

Štefan Obert
podpredseda predstavenstva

Ing. Stanislav Sládok
predseda predstavenstva

OBSAH	Strana
PRVÁ ČASŤ	1
Právne postavenie družstva	1
DRUHÁ ČASŤ	1
Činnosť družstva	1
TRETIA ČASŤ	2
Členstvo v družstve	2
Vznik členstva	2
Prechod členstva	3
Spoločné členstvo manželov	3
Splynutie, premena a rozdelenie členstva	3
Premena členstva	4
Rozdelenie členstva	4
Členské práva a povinnosti	4
Práva a povinnosti vlastníka bytu (nebytového priestoru)	6
Členstvo v družstve pri súčasnom vlastníctve bytu (nebytového priestoru)	6
Majetková účasť člena v družstve	6
Členský podiel	6
Členský podiel uvoľneného bytu	7
Prevod práv a povinností spojených s členstvom v družstve	7
Prevod časti práv a povinností spojených s členstvom	8
Zánik členstva	8
Dohoda	8
Vystúpenie	8
Smrť člena	9
Vylúčenie	9
Likvidácia družstva	10
Zánik spoločného členstva manželov	10
Majetkové vysporiadanie	10
Členská evidencia	11
ŠTVRTÁ ČASŤ	11
Pridelovanie bytov	11
Zmena rozhodnutia o pridelení bytu	11
Zrušenie rozhodnutia o pridelení bytu	12
Prenechanie družstevného bytu občanovi alebo organizácii do nájmu na dobu určitú	12
Prenechanie družstevného nebytového priestoru občanovi alebo organizácii do nájmu na dobu určitú	12
PIATA ČASŤ	13
Nájom družstevného bytu (nebytového priestoru)	13
Vznik nájmu družstevného bytu (nebytového priestoru)	13
Práva a povinnosti z nájmu bytu	13
Úhrady za užívanie bytu a plnenia poskytované s užívaním bytu	14
Spoločný nájom družstevného bytu manželmi	15

	Strana
Prenájom bytu (časti bytu)	16
Výmena bytu	16
Zánik nájmu družstevného bytu	17
Výpoveď nájmu družstevného bytu družstvom	17
Bytové náhrady	17
Nájom a podnájom nebytových priestorov	18
Zabezpečenie riadneho využitia bytov	19
Stavebné zlúčenie bytov	19
Stavebné rozdelenie bytu	19
Použitie bytu na iné účely ako bývanie	19
Spoločné ustanovenie o zmluvách a dohodách	19
ŠIESTA ČASŤ	20
Orgány družstva	20
Zhromaždenie delegátov	23
Náhradné zhromaždenie delegátov	24
Kľúč pre určenie počtu hlasov jednotlivých delegátov a ich náhradníkov	24
Predstavenstvo	25
Predseda predstavenstva	26
Organizovanie práce predstavenstva	26
Riadenie bežnej činnosti družstva	27
Riaditeľ	27
Kontrolná komisia	27
Samospráva	28
Členská schôdza samosprávy	29
Výbor samosprávy	31
Pomocné orgány	32
SIEDMA ČASŤ	32
Hospodárenie družstva	32
Financovanie činnosti družstva	32
Stredisko bytového hospodárstva	32
Ostatné hospodárske strediská	33
Fondy družstva	33
Nedeliteľný fond	34
Fond základných členských vkladov	34
Fond ďalších členských vkladov	34
Fond členských podielov	34
Fond družstevnej bytovej výstavby	34
Fond prevádzky, údržby a opráv	35
Štatutárny fond	35
Ostatné zabezpečovacie fondy	35
Spoločné ustanovenia o fondoch	35
Spôsob použitia zisku a úhrada straty	35

	Strana
ÔSMA ČASŤ	36
Zrušenie a likvidácia družstva	36
Zrušenie družstva bez likvidácie	36
Zrušenie družstva likvidáciou	36
DEVIATA ČASŤ	37
Spoločné a záverečné ustanovenia	37
Odvolanie člena proti rozhodnutiu predstavenstva	37
Sťažnosti, oznámenia a podnety	38
Doručovanie	38
Počítanie času	38

Výklad stanov Predstavenstvom družstva v zmysle Stanov čl. 79 ods. 11:

Čl. 116, ods. 2 Stanov OSBD Levice

V Stanovách OSBD Levice sa nachádza chyba v texte Čl. 116, ods. 2, ktorá sa tam nachádzala dlhodobo:

Pôvodné znenie:

1. Odvolaniu podľa ods.1 môže vyhovieť predstavenstvo samo. Svoje rozhodnutia musí členovi oznámiť doporučenou zásielkou s doručenkou a poznámkou "Do vlastných rúk". Ak predstavenstvo odvolaniu samo vyhovie, musí ho predložiť na rozhodnutie najbližšiemu zhromaždeniu delegátov, ak bolo podané najneskôr šesťdesiat dní pred jeho konaním.

Správne znenie:

2. Odvolaniu podľa ods.1 môže vyhovieť predstavenstvo samo. Svoje rozhodnutia musí členovi oznámiť doporučenou zásielkou s doručenkou a poznámkou "Do vlastných rúk". Ak predstavenstvo odvolaniu samo **ne**vyhovie, musí ho predložiť na rozhodnutie najbližšiemu zhromaždeniu delegátov, ak bolo podané najneskôr šesťdesiat dní pred jeho konaním.

Uznesenie č. 207/04/2018

Predstavenstvo družstva s počtom hlasov 9 za

berie na vedomie

informáciu o chybe nachádzajúcej sa v čl. 116, ods. 2 Stanov OSBD Levice

ukladá

predsedovi družstva

zabezpečiť opravu chyby Čl. 116, ods. 2 Stanov OSBD Levice, informovať o tom delegátov ZD v správe o činnosti a stave družstva za rok 2017 na výročnom ZD dňa 24.5.2018 a pri najbližšej zmene Stanov OSBD Levice túto úpravu schváliť na ZD.

Výklad stanov Predstavenstvom družstva v zmysle Stanov čl. 79 ods. 11:

Z dôvodu nejednoznačnosti znenia čl. 70 ods. 4 Stanov OSBD Levice vznikla potreba jednoznačného vysvetlenia tohto bodu.

Čl. 70 ods. 4: „Členmi predstavenstva smú byť zamestnanci družstva najviac do 1/3 počtu členov predstavenstva vynímajúc predsedu predstavenstva.“

Uznesenie 248/10/2018

Predstavenstvo družstva s počtom hlasov 8 za

berie na vedomie

návrh znenia výkladu Stanov OSBD Levice v čl. 70, ods.4

schvaľuje

návrh znenia výkladu Stanov OSBD Levice v čl. 70, ods.4 nasledovne:

„V danom prípade treba chápať slovo „vynímajúc“ tak, že predseda predstavenstva sa nezaračúva do počtu zamestnancov družstva v predstavenstve.“