

# Stanovy Stavebného bytového družstva Topoľčany

## čl.1

**Obchodné meno a sídlo družstva** (§226 ods.1 písm. a Obchodného zákonníka):

Družstvo je spoločenstvom neuzavretého počtu fyzických osôb založeným za účelom podnikania alebo zabezpečovania hospodárskych, sociálnych alebo iných potrieb svojich členov.

Družstvo je právnickou osobou a je zapísané v obchodnom registri. Členstvo v družstve nie je podmienené pracovným vzťahom k družstvu.

Obchodné meno a sídlo družstva (§226 ods.1 písm. a Obchodného zákonníka):

Družstvo prijalo názov Stavebné bytové družstvo Topoľčany.

Družstvo má sídlo v Topoľčanoch na Mojmírovej ul. č. 2.

Družstvo je zapísané do Obchodného registra Okresného súdu v Nitre pod číslom Dr 276/N.

Družstvu bolo pridelené identifikačné číslo organizácie (IČO) 00 174 840.

## čl.2

**Predmet podnikania (činnosti)** (§226 ods.1 písm. b Obchodného zákonníka)

1. Správa a údržba bytového a nebytového fondu v rozsahu voľných živností
2. Vypracovanie dokumentácie a projektu jednoduchých stavieb, drobných stavieb a zmien týchto stavieb
3. Uskutočňovanie stavieb a ich zmien
4. Výroba jednoduchých výrobkov z kovu
5. Výkon činnosti stavbyvedúceho
6. Výkon činnosti stavebného dozoru
7. Výroba materiálov, zariadení a výrobkov potrebných na údržbu a modernizáciu bytového fondu v rozsahu voľnej živnosti
8. Plynoinštalatérstvo
9. Inžinierska činnosť, stavebné cenárstvo, projektovanie a konštruovanie elektrických zariadení
10. Stolárstvo
11. Projektovanie vyhradených elektrických zariadení
12. Vodoinštalatérstvo a kúrenárstvo
13. Montáž určených meradiel – vodomero a pomerových rozdeľovačov nákladov za teplo na UK
14. Zámočníctvo
15. Murárstvo
16. Klampiarstvo
17. Izolatérstvo
18. Sklenárstvo
19. Maliarske a natieračské práce
20. Nákladná cestná doprava s vozidlami do celkovej hmotnosti 3,5 t vrátane prípojného vozidla
21. Opravy, odborné prehliadky a odborné skúšky vyhradených technických zariadení elektrických
22. Maloobchod s priemyselným a spotrebným tovarom
23. Kúpa tovaru za účelom jeho predaja v rozsahu voľnej živnosti /veľkoobchod/
24. Sprostredkovateľská činnosť v rozsahu voľnej živnosti
25. Opravy vyhradených technických zariadení zdvíhacích

## čl.3

**Vznik a zánik členstva**

(čl.226 ods. 1 písm. c Obchodného zákonníka, §227, 231 a 232 Obchodného zákonníka)

1. Členmi družstva môžu byť len fyzické osoby.
2. Členstvo vzniká prijatím záujemcu za člena na základe uznesenia predstavenstva družstva, na základe písomnej členskej prihlášky a zaplatením zápisného vo výške určenej vnútro družstevnou smernicou a základného členského vkladu vo výške 3,50 EUR.
3. Členstvo v družstve neprechádza dňom účinnosti kúpnej zmluvy alebo darovacej zmluvy v súvislosti s predajom bytu alebo darovaním bytu vo vlastníctve člena družstva na nového vlastníka bytu.
4. Členstvo v družstve zaniká v zmysle ustanovení §§ 231,232 Obchodného zákonníka.

5. Členstvo zaniká aj bývajúcemu členovi družstva, ktorý je vlastníkom bytu v dome, v ktorom Zmluva o výkone správy bola s družstvom ukončená alebo si založili Spoločenstvo vlastníkov bytov v zmysle zák. 182/93 Z.z. na základe vzájomnej dohody.
6. Pri zániku členstva za trvania družstva má člen nárok na vyrovnávací podiel vo výške zaplateného základného členského vkladu.

#### čl. 4

##### **Evidencia členov, poradovníky a pridelovanie družstevných bytov (§228 Obchodného zákonníka)**

1. Družstvo vedie zoznam všetkých svojich členov.  
Zoznam obsahuje:
  - a) meno, priezvisko a bydlisko fyzickej osoby,
  - b) dátum prijatia za člena na základe rozhodnutia predstavenstva,
  - c) výška základného členského vkladu,
  - d) dátum a výška zaplateného členského vkladu.Do zoznamu sa bez zbytočného odkladu zaznamenávajú všetky zmeny evidovaných skutočností. Predstavenstvo družstva umožní každému, kto osvedčí právny záujem, aby do zoznamu nahliadol. Člen družstva má právo do zoznamu nahliadať a žiadať vydanie potvrdenia o svojom členstve a obsahu jeho zápisu v zozname.  
Družstvo zabezpečuje ochranu osobných údajov členov v zmysle platnej legislatívy.
2. Zostavovanie poradovníkov
  - a) družstvo zaraďuje do poradovníka svojich členov požadujúcich pridelenie družstevného bytu podľa dĺžky členstva. Dĺžka členstva pre účely zostavovania poradovníka sa členovi započítava od vzniku členstva podľa členskej evidencie,
  - b) poradovník schvaľuje predstavenstvo na základe zoznamu uchádzačov,
  - c) schválený poradovník musí byť počas jeho platnosti zverejnený vo vývesnej tabuli na prízemí družstva.
3. Pridelovanie bytov
  - a) družstevné byty prideluje predstavenstvo členom družstva podľa poradia v poradovníku,
  - b) pred pridelením bytu družstvo písomne vyzve člena z poradovníka na zaplatenie členského podielu. Lehota na zaplatenie je 15 dní od doručenia výzvy do vlastných rúk,
  - c) ak nesplatí člen v stanovenej lehote členský podiel podľa ods. 1 alebo písomne odmietne pridelovaný byt, predstavenstvo vyzve ďalšieho člena z poradovníka,
  - d) družstvo môže po dohode s členom z poradovníka do uzavretia nájomnej zmluvy zmeniť svoje právoplatné rozhodnutie o pridelení bytu. Pridelenie iného bytu členovi zaradenému do poradovníka sa považuje za realizáciu pôvodného poradovníka,
  - e) predstavenstvo družstva zruší právoplatné rozhodnutie o pridelení bytu z novej výstavby v prípade odstúpenia člena od zmluvy o inom plnení na členský vklad,
  - f) predstavenstvo môže zrušiť právoplatné rozhodnutie o pridelení bytu, ak člen na výzvu družstva v termíne stanovenom družstvom neuhradil v stanovenej výške zvýšenie členského vkladu, alebo ak člen odmietol bez vážnych dôvodov uzavrieť zmluvu o nájme družstevného bytu,
  - g) rozhodnutie o zrušení právoplatného rozhodnutia o pridelení družstevného bytu podľa ods. 3, písm. b), c) stanov, musí byť členovi doručené do vlastných rúk. Proti rozhodnutiu sa môže člen odvolať. Odvolanie nemá odkladný účinok,
  - h) v prípade zrušenia rozhodnutia podľa ods. 3, písm. b), c) stanov, vzniká členovi nárok na majetkové vysporiadanie po odpočítaní nákladov vynaložených družstvom v súlade so Zmluvou o výstavbe bytu do 10 dní od pridelenia predmetného bytu ďalšiemu členovi družstva.

#### čl.5

##### **Práva a povinnosti členov k družstvu (§ 229 Obchodného zákonníka)**

1. Člen družstva má právo voliť a byť volený do orgánov družstva pri splnení podmienok, ktoré do jednotlivých orgánov určujú a vyžadujú tieto stanovy a ak má spôsobilosť na právne úkony.
2. Člen družstva - nájomca má právo na vyúčtovanie preddavkových platieb za služby spojené s bývaním v termínoch a rozsahu určenom platnou legislatívou.
3. Člen družstva je povinný uhrádzať družstvu predpis úhrad spojených s užívaním bytu a za služby spojené s bývaním v termínoch stanovených družstvom. Táto povinnosť je základnou povinnosťou člena družstva, ktorých neplnenie môže byť dôvodom na vylúčenie z družstva alebo na výpoveď z nájmu.
4. Člen družstva je povinný dodržiavať ustanovenia Občianskeho zákonníka, Obchodného zákonníka, Stanov, Domového poriadku, uznesení volených orgánov družstva a ostatných predpisov súvisiacich s užívaním bytu.
5. Uplatňovanie členských práv nemôže byť v rozpore s ochranou majetku družstva, jeho zachovaním a zhodnocovaním.

## čl.6

### Práva a povinnosti družstva k členom družstva

1. Družstvo vedie samostatné účtovníctvo za každý dom, oddelene za vlastný majetok a za spravovaný majetok.
2. Družstvo je povinné vykonať vyúčtovanie úhrad za služby spojené s bývaním rozúčtované na jednotlivé byty v dome v termínoch a v rozsahu daných platnou legislatívou.
3. Družstvo vykonáva správu svojho majetku a spravovaného majetku samostatne, vo svojom mene a na účet členov družstva v dome na neziskovom základe.
4. Družstvo pri starostlivosti o svoj majetok hospodári s ním s odbornou starostlivosťou v súlade s platnou legislatívou.
5. Družstvo dbá na ochranu práv členov pri užívaní bytov v dome v zmysle platnej legislatívy.
6. Družstvo zastupuje členov družstva pri vymáhaní škody, ktorá im vznikla činnosťou tretích osôb v súvislosti s užívaním bytu.
7. Družstvo sleduje úhrady za služby spojené s bývaním a úhrady preddavkov podľa výmeru v nájomnej zmluve a jej dodatkoch a vymáha vzniknuté nedoplatky.
8. Družstvo musí umožniť členovi družstva na požiadanie nahliadnúť do dokladov týkajúcich sa správy domu, v ktorom užíva byt.
9. Pri obstarávaní služieb a tovaru je družstvo povinné dojednať čo najvýhodnejšie podmienky, aké sa dali dojednať v prospech členov družstva v dome.

## čl.7

### Orgány družstva (§ 237 Obch. zák.)

1. Orgány družstva sú:
  - a) zhromaždenie delegátov, ďalej len ZD (§ 239 odst.7 Obch. zák.),
  - b) predstavenstvo,
  - c) kontrolná komisia,
  - d) členská schôdza samosprávy.
2. Do predstavenstva a kontrolnej komisie môžu byť volení len členovia družstva, bývajúci v bytoch v majetku alebo v správe družstva viac ako päť rokov bezprostredne pred kandidatúrou do príslušných orgánov družstva. Musia byť občiansky bezúhonní, spĺňať morálne a kvalifikačné predpoklady, minimálne úplné stredoškolské vzdelanie, najmä si plniť povinnosti člena družstva podľa týchto stanov. Tieto podmienky sú záväzné, musia byť splnené aj pri opätovnom zvolení člena družstva do orgánov družstva (§ 238 ods. 1 Obch. zák.). Súčasní členovia volených orgánov min. 14 dní pred voľbami písomne potvrdia volebnej komisii svoj záujem o kandidatúru do volieb. Noví kandidáti za členov predstavenstva a kontrolnej komisie v rovnakom termíne (14 dní) pred volebným ZD odovzdajú svoju písomnú charakteristiku volebnej komisii prostredníctvom sekretariátu družstva. Neoddeliteľnou prílohou je písomná podpora kandidatúry podľa čl. 11 ods.10 stanov.
3. Do predstavenstva družstva môže byť zvolený len člen družstva, ktorý je dôveryhodný podľa zákona č. 246/2015 Z. z. o správcoch bytových domov.

## čl. 8

### Činnosť volených orgánov

1. Orgány družstva môžu rokovať len o záležitostiach, ktoré podľa zákonných predpisov a týchto stanov spadajú do ich pôsobnosti.
2. Orgány družstva rozhodujú na základe riadneho zvolania všetkých členov orgánov.
3. Orgány družstva sú spôsobilé uznávať sa, len ak je prítomná nadpolovičná väčšina ich členov. Uznesenie je prijaté, ak zaň hlasovala nadpolovičná väčšina prítomných (§ 238 ods. 3 Obch. zák.).
4. Členovia orgánov družstva sú povinní vykonávať svoje funkcie v rozsahu, v akom im tieto boli zverené všeobecne záväznými predpismi a týmito stanovami. Ak pri výkone funkcie spôsobia družstvu škodu, zodpovedajú za ňu v rozsahu stanovenom v Občianskom zákonníku prípadne v iných zákonoch.
5. Ak neplní člen orgánu riadne svoju funkciu, t.j. porušuje všeobecne záväzné právne predpisy a tieto stanov, prípadne úmyselne spôsobí škodu družstvu, môže ho pred uplynutím funkčného obdobia odvolať orgán, ktorý ho zvolil.
6. Člen družstva, ktorý je do svojej funkcie zvolený, môže z funkcie odstúpiť, je však povinný oznámiť to orgánu, ktorého je členom. Príslušný orgán musí prerokovať odstúpenie na svojom najbližšom zasadnutí po tom, ako sa o odstúpení dozvedel, najdlhšie však do troch mesiacov. Po uplynutí tejto lehoty sa odstúpenie považuje za prerokované (§ 248 ods. 1 Obch. zák.).
7. Členovia družstva môžu byť volení do orgánov družstva opätovne (§ 226 ods. 1 písm. e a § 246 ods. 1 a 3 Obch. zák.).
8. V čase mimoriadnej situácie, núdzového stavu alebo udalostí, ktoré by mohli mať za následok ohrozenie

existencie a funkčnosti družstva, môžu orgány družstva rozhodovať písomným hlasovaním.

9. Rozhodovanie písomným hlasovaním je súčasťou rokovacieho poriadku.

## čl. 9

### Zákaz konkurencie členov predstavenstva a kontrolnej komisie

1. Členovia predstavenstva nemôžu byť členmi kontrolnej komisie. Členovia kontrolnej komisie a predstavenstva nemôžu byť medzi sebou manželmi, súrodencami alebo príbuznými v priamom rade.
2. Člen predstavenstva družstva a člen kontrolnej komisie nemôže byť zamestnancom družstva.
3. Členovia predstavenstva, kontrolnej komisie a riaditeľ družstva nesmú podnikateľ, ani byť členmi štatutárnych a dozorných orgánov u právnických osôb zameraných na správu bytov a nebytových priestorov (§ 249 Obch. zák.).

## čl. 10

### Hlasovanie

1. Pri hlasovaní má každý člen orgánu jeden hlas (§ 240 ods. 1 Obch. zák.).
2. V orgánoch družstva sa hlasuje verejne. 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 a elektronickej techniky, ak s týmto spôsobom hlasovania prejavia súhlas všetci členovia orgánu. Pre tento prípad sa hlasujúci pokladajú za prítomných. Podmienkou je následné podpísanie sa takto hlasujúceho člena družstva pod zápis s prijatým uznesením.
4. V prípadoch uvedených v čl. 8 ods. 8 možno uznesenie v orgánoch družstva prijať písomným hlasovaním v zmysle rokovacieho poriadku.

## čl.11

### Zhromaždenie delegátov (§ 239 Obch. zák.)

1. ZD je najvyšším orgánom družstva, kde uplatňujú členovia svoje právo riadiť záležitosti družstva a kontrolujú činnosť družstva a jeho orgánov.
2. Každá ekonomická jednotka t. j. členovia družstva z bytového domu volia na schôdzi členov domu jedného delegáta, ktorý má právo hlasovať na zasadnutiach ZD v súlade s právoplatnými uzneseniami členskej schôdze.
3. Mandát delegáta na ZD je platný počas volebného obdobia, ktoré je 5 rokov, alebo do voľby nového delegáta na ZD za daný dom.
4. Do výlučnej pôsobnosti ZD patrí :
  - a) prijímať a meniť stanovy družstva,
  - b) voliť a odvolávať členov predstavenstva a kontrolnej komisie,
  - c) prerokovávať a brať na vedomie správy o činnosti predstavenstva a kontrolnej komisie družstva,
  - d) rozhodovať o základných otázkach koncepcie rozvoja družstva, schvaľovať výročnú správu o činnosti družstva, ktorá obsahuje ročnú účtovnú závierku, výrok a správu audítora, spôsob rozdelenia zisku, prípadne spôsobu úhrady straty (§ 253 Obch. zák.),
  - e) rozhodovať o zmene výšky zapisovaného základného imania,
  - f) rozhodovať o odvolaniach proti uzneseniam predstavenstva podaných členom družstva, ktorý odvolanie doručí písomnou formou prostredníctvom predstavenstva družstva v zákonnej lehote,
  - g) rozhodovať o rozdelení, premene, zlúčení, splynutí a o zrušení družstva likvidáciou.
5. ZD môže na návrh kontrolnej komisie zmeniť alebo zrušiť právoplatné rozhodnutie predstavenstva, ktorým boli porušené všeobecné záväzné právne predpisy alebo stanovy družstva, ak od nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia do podania návrhu neuplynulo viac ako jeden rok.
6. Nároky družstva voči členovi predstavenstva sa môžu uplatniť na súde len s predchádzajúcim súhlasom ZD. ZD môže schváliť aj zmier a pokonávku v tejto veci. (k ods. 2 § 251 Obch. zák.)
7. ZD zvoláva predstavenstvo podľa potreby, najmenej raz za rok (§ 239 ods. 2 Obch. zák.).
8. ZD sa musí zvolať, ak o to požiada písomne najmenej jedna tretina členov družstva alebo kontrolná komisia (§ 239 ods. 3 Obch. zák.).
9. Program rokovania musí byť oznámený na pozvánkach zaslaných delegátom najneskôr sedem pracovných dní pred termínom konania ZD. Pozvánka musí ďalej obsahovať dátum, hodinu, miesto a program rokovania. Spolu s pozvánkou sa spravidla doručujú aj písomné podkladové materiály. Pokiaľ je ZD zvolané v zmysle čl. 11 bodu 8, v programe musí byť zahrnutý bod, ktorý je dôvodom zvolania. ZD môže rokovať o sťažnostiach, podnetoch, odvolaniach členov, ktoré boli na družstvo doručené pred zaslaním pozvánok a materiálov

delegátom a body programu v zmysle organizačného zabezpečenia ZD spracované predstavenstvom družstva.

10. Na ZD musia byť pozvaní všetci zvolení delegáti. Členovia predstavenstva a kontrolnej komisie sa ZD zúčastňujú s platným hlasom. Na ZD, na ktorom sa uskutočňujú riadne voľby, sú pozývaní všetci kandidáti do predstavenstva a kontrolnej komisie. Súčasní členovia predstavenstva a kontrolnej komisie môžu kandidovať na ďalšie volebné obdobie, pokiaľ sa nevzdali kandidatúry a kandidatúru potvrdili. Kandidatúra nového uchádzača za člena predstavenstva a za člena kontrolnej komisie musí byť písomne potvrdená na tlačive vydanom družstvom na požiadanie a to min. 40% členov družstva v bytovom dome, v ktorom býva. V bytových domoch s počtom bytov do 48 bytov musí kandidát predložiť písomnú podporu min. 20 súhlasných podpisov spolu t.j. aj od členov družstva z príslušných bytových domov. Právoplatnosť mandátu kandidáta na funkciu člena predstavenstva alebo člena kontrolnej komisie osvedčuje volebná komisia.
11. Ak ZD nie je schopné uznášať sa, zvolá predstavenstvo náhradné ZD tak, aby sa konalo do troch týždňov odo dňa, kedy sa malo konať ZD pôvodne zvolané. Náhradné ZD musí mať nezmenený program rokovania a je schopné uznášať sa bez ohľadu na ustanovenie § 238, ods. 3 Obchodného zákonníka. Pre prijatie uznesenia je potrebný súhlas 2/3 prítomných delegátov. Takéto náhradné ZD nemôže rozhodnúť o zániku alebo rozdelení družstva. (§ 239 ods. 8 Obch. zák.)
12. Na návrh člena vysloví súd neplatnosť uznesenia ZD, pokiaľ uznesenie je v rozpore s právnymi predpismi alebo stanovami družstva. Návrh na súd môže podať člen, ak požiadal o zaprotokolovanie námietky na ZD, ktoré uznesenie prijalo alebo ak námietku oznámil predstavenstvu do jedného mesiaca od konania ZD. Návrh možno na súd podať len v lehote jedného mesiaca odo dňa, kedy člen požiadal o zaprotokolovanie námietky alebo od oznámenia námietky predstavenstvu. (§ 242 Obch. zák.)
13. V prípadoch uvedených v čl. 8 ods. 8 predstavenstvo môže zvolať ZD s rozhodovaním formou písomného hlasovania.

## čl.12

### **Predstavenstvo** (§ 243 Obch. zák.)

1. Predstavenstvo je štatutárnym orgánom družstva. Riadi činnosť družstva a rozhoduje o všetkých záležitostiach družstva, pokiaľ nie sú zákonom a stanovami vyhradené inému orgánu družstva. Za svoju činnosť zodpovedá ZD. Svoju činnosť vykonáva do zvolenia nového predstavenstva.
2. Funkčné obdobie predstavenstva je päť rokov.
3. Predstavenstvo môže povolať zastupujúceho člena až do doby, kedy sa môže vykonať riadna voľba nového člena. Zastupujúci má práva a povinnosti riadneho člena. (§ 248 ods. 3 Obch. zák.)
4. Predstavenstvo plní uznesenia ZD, podáva mu správy o svojej činnosti a zvoláva a pripravuje rokovanie ZD v súlade so schváleným organizačným zabezpečením ZD.
5. Predstavenstvo má 5 členov. Počet kandidátov na členstvo v predstavenstve musí byť najmenej 5.
6. Predstavenstvo volí predsedu a podpredsedu predstavenstva družstva (ďalej len predseda a podpredseda) bezprostredne po zvolení na ZD s tým, že zasadajúce ZD informuje novozvolený predseda predstavenstva o výsledku voľby.
7. Predstavenstvo určuje podmienky a kritériá pre obsadenie funkcie riaditeľa družstva.
8. Predstavenstvo menuje a odvoláva riaditeľa.
9. Predstavenstvo sa schádza podľa potreby, spravidla raz za mesiac. Predstavenstvo sa musí zísť do desiatich dní od doručenia podnetu kontrolnej komisie, ak na jej výzvu nenastala náprava nedostatkov. Na svoje zasadnutia prizýva vedúcich a odborných pracovníkov družstva podľa potreby.
10. Nároky družstva zo zodpovednosti členov orgánov družstva za škodu uplatňuje predstavenstvo (§ 251 ods. 1 Obch. zák.).
11. Predstavenstvo schvaľuje rokovací poriadok, volebný poriadok, normy a metodické postupy družstva, a to najmä: organizačný poriadok, zápis ústrednej inventarizačnej komisie, reklamačný poriadok, smernicu o nájomnom, smernicu o poplatkoch, archívny a skartačný poriadok, podľa potreby iné.
12. Žiadosti členov adresované predstavenstvu prerokuje predstavenstvo na svojom najbližšom zasadnutí po obdržaní žiadosti. Písomné stanovisko žiadateľovi bude zaslané do 30 dní od prijatia uznesenia predstavenstva.
13. Predstavenstvo v mene družstva uzatvára zmluvy o prevodoch bytov do osobného vlastníctva členov v zmysle zákona 182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov.
14. Predstavenstvo je povinné oznámiť ZD všetky skutočnosti, ktoré môžu mať závažné dôsledky v hospodárení družstva alebo postavení jeho členov.
15. Za družstvo koná navonok predseda alebo podpredseda predstavenstva a jeden člen predstavenstva. Pri písomnej forme sa vyžaduje podpis dvoch členov predstavenstva, z ktorých je aspoň jeden predseda alebo podpredseda.
16. Predstavenstvo môže v určenom rozsahu poveriť zastupovaním družstva aj člena kontrolnej komisie, pracovníkov družstva alebo iného člena družstva.
17. Do pôsobnosti predstavenstva ďalej patrí :

- a) svojimi uzneseniami rozhodovať o pridelení družstevných bytov členom v zmysle týchto stanov a rušiť svoje právoplatné rozhodnutie o pridelení tohto bytu,
  - b) prijímať uznesenie na uzatvorenie nájomných zmlúv o nájme družstevných bytov a ich dodatkov,
  - c) prijímať uznesenie o dohode o výmene družstevného bytu,
  - d) prijímať uznesenie o zmluve o podnájme družstevného bytu, nebytového priestoru alebo jeho časti,
  - e) prijímať uznesenie o dohode o ukončení nájmu,
  - f) uzatvárať s členom dohodu o zániku členstva,
  - g) prijímať uznesenia o zrušení členstva členovi v zmysle týchto stanov a o výpovedi z nájmu bytu písomnou výpoveďou,
  - h) svojimi uzneseniami rozhodovať o vydaní súhlasu na prestavbu družstevného bytu,
  - i) vyhodnocovať hlavné nákladové položiek za plnenia súvisiace s užívaním bytov a navrhovať opatrenia na zníženie nákladov, operatívne upravovať položky Rámcového plánu pri dodržaní minimálne vyrovnaného hospodárenia družstva,
  - j) vykonávať analýzy nákladov družstva,
  - k) vyhodnocovať nákladovosť správy družstva a uzneseniami ukladať nápravu zistených nedostatkov,
  - l) kontrolovať rozsah vymáhania nedoplatkov od nájomcov družstevných bytov a uznesením ukladať ďalší postup,
  - m) zvolávať a zúčastňovať sa členských schôdzí domov,
  - n) určiť člena predstavenstva alebo vedenia družstva, ktorý sa zúčastňuje rokovaní, porád a zhromaždenia delegátov SZBD
  - o) iné veci a záležitosti, ktoré nepatria do výlučnej pôsobnosti ZD.
18. Jednotlivé body rokovania podľa programu uvádza a odôvodňuje spravidla ten člen predstavenstva, ktorý ich predkladá, pričom súčasne predkladá aj návrh uznesenia.
  19. Na zabezpečenie svojej činnosti môže predstavenstvo družstva vytvárať a rušiť pomocné orgány, ktoré nemajú rozhodovaciu právomoc a nemôžu nahradzovať orgán, ktorý ich zriadil (napr. bytová komisia, ekonomická komisia, technická komisia, komisia zástupcov domov a iné).
  20. Členom predstavenstva je za výkon funkcie priznaná odmena podľa zásad určených vo vnútro družstevnej smernici pre odmeňovanie funkcionárov, prípadne poskytnutá náhrada ušlej mzdy a nákladov spojených s výkonom funkcie.

### čl. 13

#### Predseda predstavenstva

1. Predseda predstavenstva zvoláva a riadi rokovanie predstavenstva družstva a navrhuje jeho program. Súčasne rozhoduje o prizvaní ďalších účastníkov na rokovanie predstavenstva družstva. (§ 243 ods. 6 Obch. zák.)
2. Predsedu v čase jeho neprítomnosti zastupuje podpredseda alebo iný poverený člen predstavenstva (§ 243 ods. 5 Obch. zák.).
3. Predseda predstavenstva zodpovedá za uloženie zápisnice na družstve zo ZD po podpísaní overovateľmi zápisnice určenými v uznesení ZD.

### čl. 14

#### Kontrolná komisia (§ 244 Obch. zák.)

1. Kontrolná komisia má troch členov. Počet kandidátov na členstvo v kontrolnej komisii musí byť minimálne 3.
2. Kontrolná komisia volí zo svojich členov predsedu bezprostredne po zvolení na ZD a predseda kontrolnej komisie informuje zasadajúce ZD o výsledku voľby.
3. Kontrolná komisia sa schádza podľa potreby, najmenej raz za tri mesiace.
4. Schôdzu kontrolnej komisie zvoláva jej predseda alebo poverený člen kontrolnej komisie.
5. Kontrolná komisia je oprávnená kontrolovať činnosť družstva a prerokovávať sťažnosti jeho členov. Zodpovedá sa iba ZD a je nezávislá od ostatných orgánov družstva. Funkčné obdobie kontrolnej komisie je päť rokov.
6. Kontrolná komisia môže povolať zastupujúceho člena až do doby, kedy sa môže vykonať riadna voľba nového člena. Zastupujúci má práva a povinnosti riadneho člena. (§ 248 ods. 3 Obch. zák.)
7. Kontrolná komisia uplatňuje nároky družstva zo zodpovednosti členov orgánov družstva voči členovi predstavenstva (§ 251 ods. 1 Obch. zák.).
8. Kontrolná komisia sa vyjadruje k ročnej účtovnej závierke a k návrhu na rozdelenie zisku alebo úhrady straty družstva po oboznámení sa s výsledkom auditu družstva.
9. Pri zistení porušenia zákona informuje kontrolná komisia predstavenstvo a vyžaduje zabezpečenie nápravy. V prípadoch, ak predstavenstvo v určenej lehote neodstráni zistené nedostatky, je kontrolná komisia oprávnená požiadať predstavenstvo o zvolanie ZD.

10. Kontrolná komisia je oprávnená vyžadovať si od predstavenstva (prípadne povereného riaditeľa podľa § 243,ods.7 Obchodného zákonníka) akékoľvek informácie o hospodárení družstva a predstavenstvo musí tieto údaje poskytnúť. Skutočnosti, ktoré môžu mať závažné dôsledky na hospodárenie alebo postavenie družstva a jeho členov, musí predstavenstvo oznámiť kontrolnej komisii bez zbytočného odkladu.
11. Členom kontrolnej komisie je za výkon funkcie priznaná odmena podľa zásad určených vo vnútro družstevnej smernici pre odmeňovanie funkcionárov, prípadne poskytnutá náhrada ušlej mzdy a nákladov spojených s výkonom funkcie.

#### čl. 15

##### **Základná ekonomická jednotka družstva**

Jednotlivé domy, v ktorých vlastníci, nájomníci bytov majú členský vzťah k družstvu a boli postavené podľa samostatnej projektovej dokumentácie, výstavba ktorých bola samostatne financovaná, tvoria na sebe nezávislé ekonomické jednotky.

#### čl.16

##### **Členská schôdza domu**

1. Schôdza daného domu rieši členské záležitosti v rozsahu programu schôdze v zmysle stanov.
2. Na členskej schôdzi domu zvolanej pred volebným ZD prítomní členovia družstva na 5 rokov zvolia delegáta na ZD. Delegátom za bytový dom môže byť aj iný člen družstva, ktorý nie je z bytového domu, ktorý volí delegáta.
3. Za nájomné družstevné byty na schôdzi vlastníkov bytov vystupuje zástupca družstva poverený predstavenstvom.

#### čl.17

##### **Financovanie činnosti družstva**

1. Družstvo hradí náklady a výdavky svojej činnosti z príjmov získaných z prenájmu vlastného bytového fondu, z výnosov zo správy pôvodne družstevných bytov vo vlastníctve členov družstva v súlade so Zmluvou o výkone správy prípadne z ďalších zdrojov. Družstvo ako subjekt, zabezpečujúci potreby bývania svojich členov, hospodári na úrovni vyrovnaného rozpočtu.
2. Družstvo na zabezpečenie svojej činnosti vytvára príslušné fondy v rámci platnej legislatívy (čl.20 stanov).

#### čl.18

##### **Iná hospodárska činnosť**

1. V záujme využitia voľných kapacít družstvo môže v nepodstatnom rozsahu vyvíjať aj inú hospodársku činnosť vo všetkých oblastiach uvedených v predmete činnosti družstva podľa riadne uzatvorených zmlúv, dohôd, objednávok a individuálnych požiadaviek subjektov.
2. Výkon činnosti nad rámec hlavného predmetu činnosti družstva pre členov družstva je vykonávaný v rámci podnikania za účelom dosiahnutia zisku.
3. Správa bytov vykonávaná pre iné ako pôvodne družstevné domy je v súlade so Zmluvou o výkone správy vykonávaná v rámci ostatnej hospodárskej činnosti.
4. Inú hospodársku činnosť družstvo nemôže realizovať na úkor vlastného bytového fondu.
5. Za účelom dodržania zákonných ustanovení, ktoré sa vzťahujú na inú hospodársku činnosť, družstvo vedie samostatnú evidenciu.

#### čl.19

##### **Riaditeľ družstva**

1. Riaditeľ družstva musí spĺňať kritériá stanovené predstavenstvom družstva na výkon tejto funkcie.
2. Voči družstvu je riaditeľ v pracovno-právnom vzťahu.
3. Riaditeľ riadi a organizuje bežnú činnosť družstva. Jeho konanie v mene družstva je konaním v rozsahu poverenia určitou činnosťou v súlade s organizačným poriadkom družstva schváleným predstavenstvom družstva. Zastupuje družstvo v úkonoch, ktoré sú potrebné na zabezpečenie bežnej operatívnej činnosti družstva.
4. Riaditeľ družstva zodpovedá za plnenie úloh družstva v rozsahu predmetu činnosti družstva a organizačného poriadku družstva ako aj uznesení ZD a predstavenstva družstva.
5. Riaditeľ je povinný predkladať návrh ročnej účtovnej závierky a návrh zásad hospodárenia pre nasledujúci rok do termínu konania zasadnutia predstavenstva družstva pred konaním ZD v danom roku.
6. Riaditeľ predkladá návrh vnútro družstevných smerníc a postupov na prerokovanie a následné schválenie predstavenstvu. Predkladá predstavenstvu odborné stanoviská k prejednávanej okruhom v súlade s platnou legislatívou podľa požiadaviek volených orgánov družstva.

7. Zúčastňuje sa zasadnutí ZD a ostatných orgánov družstva.
8. Riaditeľ zabezpečuje plnenie uznesení orgánov prostredníctvom pracovníkov družstva a predkladá predstavenstvu informácie o ich plnení.
9. Riaditeľ plní voči zamestnancom družstva všetky funkcie vedúceho organizácie v zmysle pracovnoprávných predpisov.
10. Je poverený aj riadením inej hospodárskej činnosti a je zodpovedný za zabezpečenie ziskovosti z predmetnej činnosti. O priebehu a výsledkoch inej hospodárskej činnosti pravidelne informuje predstavenstvo.

#### čl. 20

##### Fondy družstva

1. Družstvo vytvára nedeliteľný fond, fond základných členských vkladov (ďalej ZČV), fond členských vkladov (ďalej ČV), sociálny fond, prípadne iné zabezpečovacie fondy v rámci platnej legislatívy.
2. Tvorba a použitie fondov sa riadia platnou legislatívou, týmito stanovami, štatútmi fondov, uzneseniami orgánov družstva.
3. Zostatky fondov uvedených v ods. 1 sa delia ku dňu rozdelenia družstva medzi nástupnícke právne subjekty.

#### čl. 21

##### Základné imanie

1. Základné imanie družstva tvorí súhrn základných členských vkladov podľa čl. 3 ods. 7. Zapisované základné imanie družstva je 1 659,70 EUR (slovom: jedentisícšesťstopäťdesiatdeväť eur a sedemdesiat centov).
2. Fond vstupných vkladov sa tvorí zložením vstupného vkladu pri vstupe člena do družstva vo výške schválenej predstavenstvom vo vnútro družstevnej smernici.

#### čl. 22

##### Nedeliteľný fond (§ 235 Obch. zák.)

1. Ku dňu účinnosti týchto stanov tvorí počiatočnú výšku nedeliteľného fondu čiastka rovnajúca sa 829,85 €, čo je 50 % zapisovaného základného imania.
2. Nedeliteľný fond sa nemôže počas trvania družstva použiť na rozdelenie medzi členov.

#### čl. 23

##### Fond základných členských vkladov a fond členských vkladov

Prostriedky fondu sa použijú účtovne pri prevode bytu do osobného vlastníctva člena pri odúčtovaní hodnoty bytu z majetku družstva vo výške evidovanej na konte člena.

#### čl. 24

##### Fond družstevnej bytovej výstavby

1. Zdroje fondu sa použijú účtovne pri prevode bytu do osobného vlastníctva člena pri odúčtovaní hodnoty bytu z majetku družstva.
2. Fond sa eviduje samostatne v účtovnej evidencii až do vyčerpania zdrojov.

#### čl. 25

##### Sociálny fond

Družstvo vytvára sociálny fond v zmysle platnej legislatívy. Jeho tvorba a použitie sa riadi ustanoveniami príslušných zákonov a uznesení predstavenstva družstva.

#### čl. 26

##### Rezerva na opravu družstevného majetku a ostatné rezervy

1. Za účelom zabezpečenia finančných zdrojov na opravy a údržbu spoločných častí a zariadení domov v podieloch pripadajúcich na vlastníctvo družstva v jednotlivých bytových domoch až do úplného prevodu družstevných bytov do vlastníctva členov družstvo vytvára na každý kalendárny rok rezervu na ťarchu nákladov družstva.
2. Rezerva sa určí výpočtom tak, aby pre jednotlivé domy boli zabezpečené finančné zdroje v rovnakom objeme na 1/10 000–nový podiel na spoločných častiach a zariadeniach domu pripadajúcu na družstevný majetok ako majú vo fonde opráv vlastníci bytov v danom dome.
3. Nevyužitie rezervy sa ku koncu účtovného obdobia rozpúšťajú cez výnosy družstva.
4. Družstvo vytvára rezervy pre daný kalendárny rok aj na obnovu meracej a regulačnej techniky v družstevných bytoch a iné náklady súvisiace s činnosťou družstva podľa potreby.

#### čl.27

##### **Spoločné ustanovenia o fondoch**

Podrobnejšie ustanovenia o tvorbe a ustanovení fondov môžu upravovať vnútro družstevné predpisy, ktoré schvaľuje Predstavenstvo družstva.

#### čl. 28

##### **Spôsob použitia zisku a úhrada straty**

1. Zisk použije družstvo prednostne na svoje odvodové a daňové povinnosti.
2. Zostatok zisku použije družstvo podľa rozhodnutia ZD pri dodržaní príslušných záväzných predpisov (§ 236 ods. 1 Obch. zák.), prípadne na prídel do fondov družstva.
3. Prípadnú stratu z hospodárenia družstvo hradí podľa rozhodnutia ZD.

#### čl.29

##### **Nájomné a úhrada za plnenia poskytované s užívaním družstevného bytu**

1. Nájomný vzťah upravuje Občiansky zákonník v §§ 685 a nasledujúce.
2. Položka nájomného musí družstvu pokryť náklady na starostlivosť o družstevné byty v rozsahu podľa platnej legislatívy a uznesení volených orgánov. Starostlivosť o družstevné byty v danom dome musí byť v rozsahu a členení podľa rozhodnutia schôdze vlastníkov bytov v danom dome.
3. Nájomné musí pokryť náklady na pokrytie nákladov na splátku úveru (anuity, mimoriadnej anuity), na všetky náklady týkajúce sa domu, v ktorom má družstvo družstevné byty vo výške podielu na spoločných častiach a zariadeniach daného domu (opravy a údržbu podielového vlastníctva spoločných častí a zariadení bytového domu, pokrytie prevádzkových nákladov t.j. revízie, čistiace a deratizačné práce a pod., výmenu alebo ciachovanie vodomerov, pokrytie nákladov na administratívne a technické činnosti družstva súvisiace s vlastníctvom a prenájmom bytov včítane nákladov na spracovanie rozúčtovania nákladov za dodávku tepla a TUV a SV do bytov, poistné pripadajúce na predmetný byt, domovú daň a pod. v súlade s platnou legislatívou).
4. Nájomné sa nezúčtováva s nájomníkmi, je uvedené na vyúčtovaní plnení poskytovaných s bývaním ako PEVNÁ ČASŤ (predpis = náklad) a platby za nájomníkov za vzniknuté nákladové položky vykonáva vo vlastnom mene družstvo ako vlastník bytov.
5. S nájomcom družstevného bytu družstvo uzatvorí Zmluvu o nájme družstevného bytu, v ktorej je uvedené:
  - účastníci zmluvy
  - adresa družstevného bytu
  - suma nájomného za jeden kalendárny mesiac
  - platiť nájomné pravidelnými mesačnými zálohovými platbami v súlade s mesačným predpisom pre daný kalendárny rok v súlade s výmerom vystaveným družstvom, t.j. mesačne vopred
  - postup družstva pri oneskorených a chýbajúcich úhradách
6. Výška nájomného je pre byty vo vlastníctve družstva kalkulovaná podľa m<sup>2</sup> UP bytov na opravy a údržbu a súvisiace činnosti, rovnakým dielom na náklady na administratívne a technické práce spojené s vlastníctvom družstevných bytov a na výmenu alebo ciachovanie vodomerov, podľa počtu osôb na revízie vyhradených technických zariadení (ďalej len VTZ), podľa výšky úveru na jednotlivé byty na splátku úveru.
7. Výšku nájomného na základe analýzy predpokladaných nákladov určuje predstavenstvo obvykle pre jeden kalendárny rok.

#### čl.30

##### **Služby a dodávky tovarov zabezpečované družstvom v mene a na ťarchu konečných spotrebiteľov**

1. Nájomca družstevného bytu uhradza preddavky za plnenia (služby a dodávky tovarov) poskytované s bývaním spolu s nájomným.
2. Zálohy - preddavky - za plnenia (služby) poskytované s bývaním: dodávka tepla, teplej vody, studenej vody, zrážková voda. Položky predpisu stanovené podľa počtu osôb: prevádzka výťahov, náklady elektrickej energie spoločných priestorov a ostatné položky nad rámec nákladov zahrnutých do mesačného predpisu.
3. Predpis týchto položiek sa zúčtuje s nákladmi pre dané obdobie v analytickom členení na jednotlivé byty v súlade s platnou legislatívou.

#### čl. 31

##### **Zrušenie a likvidácia družstva (§ 254 Obch. zák.)**

1. Družstvo sa zrušuje:
  - a) uznesením ZD
  - b) vyhlásením konkurzu, alebo zamietnutím návrhu na vyhlásenie konkurzu pre nedostatok vlastného majetku
  - c) rozhodnutím súdu
2. Rozhodnutie ZD o zrušení družstva sa osvedčuje notárskou zápisnicou.

3. Družstvo zaniká výmazom z obchodného registra.

### čl.32

#### Spoločné a záverečné ustanovenia

1. Splynutie, zlúčenie a rozdelenie družstva rieši komplexne ustanovenie § 255 Obch. zák.
2. Podmienky prípadnej likvidácie družstva rieši § 259 Obch. zák.
3. Prechodné ustanovenie: pre rok 2012, 2013 k čl. 11 ods. 3 – mandát delegáta zvoleného pred volebným ZD 2014 sa predlžuje o dobu medzi voľbou a konaním volebného ZD v roku 2014. Od roku 2014 je mandát delegáta zhodný s volebným obdobím členov predstavenstva a kontrolnej komisie družstva a je 5 ročný.
4. Odvolanie člena proti rozhodnutiu predstavenstva upravuje Rokovací poriadok, ktorý je v súlade s platnou legislatívou a Stanovami Stavebného bytového družstva Topoľčany.
5. Postup pri podávaní a riešení sťažností, oznámení, podnetov z radov členskej základne družstva upravuje Rokovací poriadok.
6. Doručovanie písomností upravuje Rokovací poriadok rovnako ako počítanie času.
7. O žiadostiach a odvolaniach členov, o ktorých družstvo s konečnou platnosťou nerozhodlo pred platnosťou novely Stanov Stavebného bytového družstva Topoľčany, bude rozhodnuté podľa Stanov Stavebného bytového družstva Topoľčany platných v čase podania.
8. V prípadoch, keď z rozličných dôvodov dôjde k nesúladu so stanovami ohľadne členstva v jednotlivých orgánoch a funkciách družstva z titulu spoločného príbuzenstva alebo nezlučiteľnosti funkcií, je povinnosť uvedených osôb písomne zosúladiť tento stav so stanovami do 30 dní odo dňa, kedy bola táto skutočnosť zistená. V prípade, že sa tak neuskutoční, je predstavenstvo oprávnené o tomto rozhodnúť. Do doby vydania rozhodnutia stráca príslušná osoba rozhodovacie a hlasovacie právo vo všetkých, týmto dôsledkom dotknutých činnostiach.
9. Zmeny a doplnenia v čl. 8 ods. 8 a 9, čl. 10 ods. 4 a čl. 11 ods. 13 Stanov boli schválené ZD dňa 2.12.2020. Platnosť nadobudli dňom 2.12.2020 a menia a dopĺňajú Stanovy schválené 21. júna 2017.