

STANOVY

Okresného stavebného bytového družstva Dolný Kubín

Prvá časť DRUŽSTVO

Čl. 1

Základné údaje o družstve

1. Družstvo prijalo obchodné meno: OKRESNÉ STAVEBNÉ BYTOVÉ DRUŽSTVO DOLNÝ KUBÍN. (V ďalšom texte stanov je skrátene uvádzané len družstvo).
2. Sídlo družstva: 026 01 Dolný Kubín, ul. Zochova 1117/97.
3. Právna forma: družstvo
4. Družstvo má identifikačné číslo organizácie (IČO): 00222071
5. Zapísané základné imanie: 16 600 eur.
6. Družstvo je zapísané v Obchodnom registri Okresného súdu v Žiline, odd. Dr, vl. č. 72/L.
7. Tieto Stanovy sú vypracované v zmysle § 226 a nasledujúcich Zákona č. 513/1991 Zb. v platnom znení (ďalej len „Obchodný zákonník“).

Čl. 2

Právna forma družstva

1. Družstvo je dobrovoľným spoločenstvom neuzavretého počtu osôb, ktorého poslaním je obstarávať si byty, hospodáriť s nimi a tak sa podieľať na uspokojovaní svojich bytových potrieb. Vykonávať správu, prevádzku a údržbu bytových domov, v ktorých sa nachádzajú byty, ktoré sú vo vlastníctve družstva, občanov, prípadne iného právneho subjektu. V súvislosti s plnením svojho účelu družstvo vykonáva podnikateľskú činnosť v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi.
2. Družstvo je právnickou osobou, zapísanou v Obchodnom registri, vystupuje v právnych vzťahoch vo svojom mene a nesie zodpovednosť vyplývajúcu z týchto vzťahov. Za porušenie svojich záväzkov zodpovedá celým svojím majetkom.
3. Družstvo je účastníkom združenia právnických osôb v Slovenskom zväze bytových družstiev Bratislava.
4. Družstvo môže byť spoločníkom obchodných spoločností, účastníkom združenia s inou fyzickou alebo právnickou osobou.

Čl. 3

Predmet činnosti družstva

1. Činnosť družstva je založená na družstevnom vlastníctve bytov, bytových domoch, objektov s nebytovými priestormi (garáže), na správe a prevádzke bytových domov, v ktorých sa nachádzajú družstevné byty, byty občanov, alebo iného subjektu.
2. Predmetom činnosti družstva je:
 1. správa a údržba bytového a nebytového fondu v rozsahu voľných živností
 2. prenájom bytov a nebytových priestorov a zabezpečenie služieb spojených s ich užívaním
 3. montáž, oprava, údržba, odborné prehliadky a odborné skúšky elektrických zariadení
 4. zámočnicke práce
 5. vodoinštalčné práce
 6. kúrenárske práce
 7. inštalácia elektrických rozvodov a zariadení na bezpečné napätie

8. opravy vyhradených technických zariadení zdvíhacích
9. montáž meračov pretečeného množstva vody
10. čistenie kanalizačných systémov
11. uskutočňovanie stavieb a ich zmien
12. dokončovacie stavebné práce pri realizácii exteriérov a interiérov
13. poskytovanie úverov alebo pôžičiek z peňažných zdrojov získaných výlučne bez verejnej výzvy a bez verejnej ponuky majetkových hodnôt
14. prenájom hnutelných vecí
15. vedenie účtovníctva
16. administratívne služby
17. činnosť podnikateľských, organizačných a ekonomických poradcov
18. reklamné a marketingové služby
19. výkon činnosti stavebného dozoru
20. podnikanie v oblasti nakladania s nebezpečným odpadom
21. sprostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu
22. odstraňovanie azbestu alebo materiálov obsahujúcich azbest zo stavieb pri búracích prácach, údržbárskych prácach, opravách a iných činnostiach
23. energetická certifikácia budov pre miesto spotreby energie: tepelná ochrana stavebných konštrukcií a budov
24. zber a spracovanie údajov o spotrebe tepla, teplej vody a studenej vody, určovanie nákladov s tým spojených, ich rozdeľovanie a fakturácia pre obyvateľstvo a právnické osoby
25. sprostredkovanie predaja, prenájmu a kúpy nehnuteľností (realitná činnosť)

Druhá časť

ČLENSTVO V DRUŽSTVE

Čl. 4

Možnosť členstva

1. Členom družstva môže byť plnoletá a právne spôsobilá fyzická osoba s trvalým pobytom na území Slovenskej republiky, ktorá je vlastníkom alebo nájomcom bytu v správe OSBD Dolný Kubín a právnická osoba, pokiaľ má majetok v správe družstva. Za právnickú osobu koná fyzická osoba oprávnená konať v jej mene.
2. Osoba, ktorá nemá trvalý pobyt na území SR a nepĺnoletá osoba sa môže stať členom iba na základe dedenia. Ak nemá člen družstva trvalý pobyt v Slovenskej republike, je povinný určiť si zástupcu na vybavovanie členských záležitostí, ktorý má trvalý pobyt na území Slovenskej republiky a jeho meno a adresu oznámi družstvu. Splnomocnený zástupca musí mať vystavenú písomnú plnú moc a podpis splnomocňujúceho musí byť úradne overený. Za maloletého člena koná a robí právne úkony jeho zákonný zástupca.
3. Všetci členovia družstva majú rovnaké práva a povinnosti, Vzťahy k družstvu, vzťahy medzi členmi, ich práva a povinnosti sa riadia týmito stanovami. Na ostatné vzťahy členov, ktoré nie sú upravené týmito stanovami, platia príslušné ustanovenia Obchodného zákonníka.

Čl. 5

Vznik členstva

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 30,00 € + DPH a základného členského vkladu vo výške 33,20 €. Prihlášku môže podať len plnoletá osoba s trvalým pobytom na území SR.
2. Predstavenstvo je povinné rozhodnúť o prihláške najneskôr na prvom zasadnutí mesiaci nasledujúcom po dni, kedy bola družstvu doručená. Toto rozhodnutie musí byť členovi doručené doporučeným listom.
3. Ak sa vlastník bytu, ktorý nadobudol vlastníctvo bytu prevodom z vlastníctva družstva rozhodne zachovať svoje členstvo v družstve, zaplatí základný členský vklad 33,20 € ku dňu povolenia vkladu predmetu zmluvy do katastra nehnuteľností.
4. Pri opakovanom vzniku členstva z dôvodu predchádzajúceho vylúčenia, zaplatí žiadateľ za obnovenie členstva zápisné vo výške 50,00 € + DPH a 33,20 € základný členský vklad.
5. Družstvo vráti zápisné a základný členský vklad občanovi, ktorého neprijalo za člena do 30 dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia o neprijatí za člena družstva.
6. Členstvo v družstve spojené s bývaním môže mať tieto formy:
 - člen, nájomca družstevného bytu
 - člen, vlastník bytu
 - nebývajúcí člen

Čl. 6

Prevod a prechod členstva

1. Smrťou člena prechádza jeho členstvo v družstve na dediča, ktorému pripadol základný členský vklad, alebo celý členský podiel bytu z rozhodnutia súdu, alebo rozhodnutia o dedičstve. Členom družstva z titulu dedenia sa môže stať aj fyzická osoba, ktorá nemá na území Slovenskej republiky trvalý pobyt.
2. Člen môže previesť svoje práva a povinnosti spojené s členstvom v družstve alebo ich časť na fyzickú alebo právnickú osobu, ktorá spĺňa podmienky vzniku členstva podľa čl. 4 spôsobom určeným zákonom, v zmysle § 230 Obchodného zákonníka. Na jednu právnickú osobu je možné previesť práva max. do 10% zákl. imania.
3. Prevod práv a povinností spojených s členstvom v družstve na základe dohody nepodlieha súhlasu predstavenstva. Členské práva a povinnosti prechádzajú na nadobúdateľa vo vzťahu k družstvu predložením zmluvy o prevode členstva družstva, alebo najneskoršie dňom uvedeným v tejto zmluve. Vzájomné nároky si účastníci prevodu vysporiadajú medzi sebou.
4. Ak člen družstva nadobudne nájomné právo k dvom bytom je povinný do 30 dní od výzvy družstva vykonať dispozíciu s jedným z bytov.
5. Členstvo v družstve prechádza dňom vzniku nájmu družstevného bytu na základe dohody o výmene družstevného bytu.
6. Členstvo v družstve prechádza na nového nájomcu dňom účinnosti kúpnej, darovacej, výmennej zmluvy v súvislosti s bytom vo vlastníctve člena družstva na nového vlastníka bytu, ak je prevod členských práv a povinností súčasťou zmluvy.

Čl. 7

Spoločné členstvo manželov

1. Ak vznikne len jednému z manželov za trvania manželstva právo na uzavretie zmluvy o nájme družstevného bytu (nebytového priestoru), alebo prejde na neho členstvo a nájom bytu (nebytového priestoru), prevodom členských práv a povinností, dedením alebo výmenou jeho doterajšieho bytu, vznikne so spoločným nájmom bytu aj spoločné členstvo manželov v družstve. Z tohto členstva sú obaja manželia oprávnení a povinní spoločne a nerozdielne. Manželia ako spoloční členovia majú jeden hlas.

2. Spoločné členstvo nevznikne, ak manželia spolu trvale nežijú, alebo majú vysporiadané bezpodielové spoluvlastníctvo počas trvania manželstva.
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 jedného z manželov.

Čl. 8

Zmena členstva manželov

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

Čl. 9

Splynutie členstva

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.
Ak člen nevykoná takúto dispozíciu do troch mesiacov od výzvy družstva, splynie takto získané členstvo s členstvom pôvodným v členstvo jediné. Základný členský vklad ďalšieho členstva sa členovi započítava ako ďalšia majetková účasť odo dňa splynutia členstiev.
2. Z dôvodov uvedených v ods. 1 splynú navzájom aj spoločné členstvá manželov. Vznikom spoločného členstva manželov nesplynie to individuálne členstvo ktoréhokoľvek z nich, ktoré sa nepremenilo na ich spoločné členstvo.
3. Pri splynutí členstiev podľa ods. 1, 2 platí dĺžka najstaršieho členstva. Členské práva a povinnosti z takto splynutého členstva zostávajú členovi zachované.

Čl. 10

Premena členstva

K premene členstva dochádza v týchto prípadoch:

1. Spoločné členstvo manželov sa mení na individuálne členstvo jedného z bývalých manželov, alebo na individuálne členstvo každého z nich v prípade uvedenom v čl. 25 ods. 2 a 3.
2. Individuálne členstvo užívateľa poručiťľa sa v prípade uvedenom v čl. 22 ods. 1 mení na individuálne členstvá (alebo spoločné členstvo manželov) každého z dedičov jednotlivých členských podielov poručiťľa.
3. Individuálne členstvo jedného z manželov, spoločných užívateľov družstevného bytu (nebytového priestoru) sa prevodom členských práv a povinností na jedného z manželov za trvania manželstva, mení na spoločné členstvo manželov.

Čl. 11

Rozdelenie členstva

K rozdeleniu členstva dochádza v prípadoch rozdelenia družstva, alebo prevodu časti jeho majetku, ak člen alebo manželia – spoloční členovia budú po jeho uskutočnení užívať naďalej byt v inom družstve.

Čl. 12

Členské práva

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 rozhodovaní Zhromaždenia delegátov družstva.

- b.) Voliť a 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 (nebytového priestoru) ak na výzvu družstva zaplatí členský podiel vo výške a v lehote určenej družstvom. Pri svojpomocnej výstavbe vzniká členovi toto právo zaplatením peňažnej čiastky zálohového členského podielu a uzavretím písomnej zmluvy o inom plnení. Člen má právo na vydanie rozhodnutia o pridelení bytu do 30 dní po vzniku práva na pridelenie bytu.
- f.) Na uzavretie zmluvy o nájme družstevného bytu (nebytového priestoru) na základe rozhodnutia o pridelení družstevného bytu (garáže), vydaného príslušným orgánom družstva, prevodu členských práv a povinností alebo ich častí na základe dohody o výmene bytu. Na uzatvorenie zmluvy sa stanovuje lehota do 30 dní.
- g.) Na ročné vyúčtovanie zaplatených záloh za služby poskytované s užívaním bytu.
- h.) Členovia družstva si môžu vyžiadať k nahliadnutiu riadnu individuálnu účtovnú závierku družstva a návrh na rozdelenie zisku a strát k nahliadnutiu.
- i.) Nájomca družstevného bytu pri skončení nájmu bytu má právo na vrátenie členského podielu a splatenej inej majetkovej účasti člena na výstavbe bytu (investičný úver).
- j.) Na uzavretie zmluvy o prevode pridelenej nehnuteľnosti (byt alebo nebytový priestor) do osobného vlastníctva, ak ku dňu prevodu má voči družstvu splatené všetky záväzky.
- k.) Na uzavretie zmluvy o prevode členských práv a povinností alebo ich častí.
- l.) Nahliadnuť do zoznamu členov a žiadať o vydanie potvrdenia o svojom členstve.
- m.) Nájomca bytu, vlastník bytu alebo nebytového priestoru má právo nahliadnuť do dokladov týkajúcich sa správy domu, alebo čerpania Fondu prevádzky, údržby a opráv domu.

Čl. 13

Členské povinnosti

1. Člen družstva je povinný najmä:

- a.) Dodržiavať Stanovy a plniť uznesenia orgánov družstva vydané v súlade so zákonom a Stanovami.
- b.) Zaplatiť členský podiel v určenej výške a lehote.
- c.) Platiť nájomné a úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu, alebo zálohy za ne.
- d.) Hradiť príspevky na činnosť družstva a za úkony vo výške určenej Predstavenstvom družstva.
- e.) Chrániť družstevný majetok, dodržiavať domový poriadok, prevádzkový poriadok nebytových priestorov, predpisy o požiarnej ochrane a riadne užívať a udržiavať byt (nebytový priestor), ako aj spoločné priestory a zariadenia domu a riadne používať plnenia poskytované s užívaním bytu (nebytového priestoru).
- f.) Hradiť všetky drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou bytu.
- g.) Uzavrieť s družstvom nájomnú zmluvu o nájme bytu (nebytového priestoru), ktorý je spôsobilý na užívanie v lehote určenej družstvom, alebo uhradiť družstvu ujmu, ktorá mu vznikne v súvislosti s oneskoreným uzavretím zmluvy.
- h.) Oznamovať družstvu včas zmeny týkajúce sa člena a príslušníkov jeho domácnosti, ktoré sú podstatné pre vedenie členskej a bytovej evidencie a rozúčtovanie plnení poskytovaných s užívaním bytu (nebytového priestoru), a to najneskôr do 30 dní odo dňa, kedy k zmene došlo.

- i.) Umožňovať povereným zástupcom družstva po predchádzajúcom oznámení zistenie technického stavu bytu a garáže, najmä stavu vyhradených technických zariadení a odpisovanie, servis a ciachovanie meračov.
 - j.) Podieľať sa na úhrade straty družstva podľa čl. 76 ods. 2 písm. b, c.
 - k.) Zdržať sa šírenia nepravdivých informácií súvisiacich s činnosťou družstva.
 - l.) Rešpektovať smernice, rozhodnutia, nariadenia a zásady prijaté orgánmi družstva, všeobecne záväzné predpisy a konať v súlade s nimi.
 - m.) Podriaďovať sa písomne vyjadrenému stanovisku 2/3 väčšiny všetkých užívateľov bytov domu vo veciach inovácie alebo zavádzania takých systémov, ktoré môžu byť realizované, len ak sú jeho prvky inštalované v každom byte (§ 238, ods. 3 OZ).
2. Nájomca družstevného bytu, vlastník bytu v dome, ktorý je v správe družstva môže vykonať v byte v súlade s príslušnými ustanoveniami Stavebného zákona opravy, údržbu a úpravy, ktorými nezasiahne do spoločných častí, alebo spoločných zariadení domu a neovplyvní tým statické prvky a vonkajší vzhľad domu. Nesmie pritom zmeniť dispozičné riešenie bytu.
 3. Opravy alebo úpravy v byte si robí na vlastné náklady.
 4. Všetky predpokladané zásahy do riešenia bytu a zariadení prvkov pôvodného vybavenia bytu sú podmienené predchádzajúcim súhlasom orgánov družstva.
 5. Pokiaľ sa v týchto stanovách uvádza nájomné, u člena družstva, ktorý je už vlastníkom bytu, to znamená povinnosť platiť náklady na správu, prevádzku a údržbu, opravy, modernizáciu, rekonštrukciu bytového domu v zmysle uzavretej zmluvy o výkone správy, zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení.
 6. V prípade, že člen družstva, ktorý je vlastník bytu tento prenajme inej osobe, je povinný v nájomnej zmluve s touto osobou zabezpečiť plnenie všetkých povinností voči družstvu, ktoré pre neho vyplývajú zo zmluvy o prevode vlastníctva k bytu, zmluvy o výkone správy a týchto Stanov. Nájomná zmluva musí obsahovať obmedzenie, podľa ktorého nájomca nemôže prenajatý byt prenajať ďalšej osobe bez súhlasu vlastníka bytu, člena družstva.
 7. Člen družstva, vlastník bytu je povinný bezodkladne oznámiť bytovému družstvu skutočnosť vyplývajúce z nájomnej zmluvy ním uzavretej s inou osobou.
 8. V prípade predaja alebo darovania bytu je člen družstva, vlastník bytu povinný predložiť kúpnu alebo darovaciu zmluvu bytovému družstvu, do 30 dní od registrácie zmluvy príslušným katastrálnym úradom.
 9. Nebývajúcí člen je povinný platiť ročný poplatok za vedenie agendy vo výške 6,72 € ročne + DPH.

Čl. 14

Práva a povinnosti vlastníka bytu – člena družstva

1. Členovia – vlastníci bytov majú rovnaké práva a povinnosti s výnimkou tých práv a povinností, ktoré súvisia a sú bezprostredne viazané s nájomom družstevného bytu (nebytového priestoru).
2. Pred uzavretím zmluvy o prevode družstevného bytu (nebytového priestoru) do vlastníctva člena, je člen povinný uhradiť náklady, ktoré družstvu vzniknú v súvislosti s prevodom bytu (garáže) do osobného vlastníctva.
3. Ďalšie vzájomné práva a povinnosti člena – vlastníka, sú uvedené v zmluve o prevode družstevného bytu do vlastníctva.

Čl. 15**Majetková účasť člena v družstve**

1. Majetkovú účasť člena v družstve tvorí základný členský vklad (§ 223 ods. 4 Obchodného zákonníka) a ďalší vklad (§ 223 ods. 5 Obchodného zákonníka).
Základný členský vklad je pre všetkých členov družstva rovnaký a je 33,20 €. Počas trvania členstva nemôže majetková účasť člena v družstve klesnúť pod hodnotu základného členského vkladu.
2. Ďalší členský vklad je majetková účasť člena na výstavbe družstevného bytu (nebytového priestoru) prevyšujúca základný členský vklad, to znamená členský podiel znížený o základný členský vklad a zvýšený o členom splatený investičný úver priznaný mu podľa predchádzajúcich Stanov.
3. Člen družstva nemá nárok na vyplatenie úrokov z členského vkladu.

Čl. 16**Členský podiel**

1. Členský podiel predstavuje majetkovú účasť člena na družstve. Členský podiel je jedným zo zdrojov majetku družstva. Členský podiel sa skladá zo základného členského vkladu a ďalšieho členského vkladu.
2. Zostatková hodnota členského podielu sa rozumie členský podiel úmerne znížený o odpisy k 31. 12. 1994. Od 1. 1. 1995 sa členský podiel neodpisuje.
3. Prevodom vlastníctva družstevného bytu (nebytového priestoru) z družstva na člena zaniká nárok člena na vrátenie členského podielu.

Čl. 17**Členský podiel uvoľneného bytu (nebytového priestoru)**

1. Pred uzavretím nájomnej zmluvy uvoľneného bytu (nebytového priestoru) určí družstvo výšku členského podielu nasledujúceho užívateľa čiastkou zodpovedajúcou hodnote členského podielu zvýšeného o splatený úmor úveru, po zohľadnení odpisov z titulu opotrebovania stavby.
2. Prípadný rozdiel medzi výškou zhodnoteného členského podielu vyplateného doterajšiemu nájomcovi bytu a výškou členského podielu vyplateného nasledujúcim nájomcom, sa zúčtuje do výnosov družstva.

Čl. 18**Prevod práv a povinností spojených s členstvom v družstve**

1. Prevod práv a povinností spojených s členstvom v družstve na základe dohody nepodlieha súhlasu predstavenstva.
2. Členské práva a povinnosti spojené s členstvom prechádzajú na nadobúdateľa vo vzťahu k družstvu predložením zmluvy o prevode členstva družstvu alebo neskorším dňom uvedeným v zmluve. Tie isté účinky, ako predloženie zmluvy o prevode členstva nastávajú, akonáhle družstvo dostane písomné oznámenie doterajšieho člena o prevode členstva a písomný súhlas nadobúdateľa členstva v zmysle § 230 Obchodného zákonníka. Podpisy účastníkov prevodu musia byť úradne overené. Pri prevode členstva nemá prevádzajúci člen nárok na vyrovnávací podiel.
3. Prevod práv a povinností musí byť napísaný na predpísanom tlačive družstva a podlieha registrácii na družstve.
4. Prevod členských práv a povinností sa môže uskutočniť len na fyzickú osobu s trvalým pobytom v Slovenskej republike, ktorá spĺňa podmienky vzniku členstva. Nový nadobúdateľ je povinný prevziať všetky záväzky predchádzajúceho nájomcu.

Čl. 19

Zánik členstva

Členstvo v družstve zaniká:

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

Čl. 20

Dohoda

1. Ak sa družstvo a člen dohodnú na zániku členstva, členstvo zaniká dohodnutým dňom.
2. Dohodu o zániku členstva uzatvárajú družstvo a člen písomne. Jedno vyhotovenie dohody o skončení členstva vydá družstvo členovi.
3. Dohodou, ak ku dňu prevzatia návrhu na vykonanie vkladu vlastníctva k bytu podľa osobitných predpisov doterajší člen, nájomca bytu neprejavil záujem aj naďalej zostať členom.

Čl. 21

Vystúpenie

1. Člen môže z družstva vystúpiť. Členstvo zaniká uplynutím doby dvoch mesiacov. Táto lehota začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúcom 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 mesiaca po uznesení Zhromaždenia delegátov družstva. Vyrovňovací podiel je povinný uhradiť členovi, ktorý z družstva vystúpil, právny nástupca družstva do jedného mesiaca odo dňa, kedy na neho prešiel majetok družstva.
3. Oznámenie o vystúpení môže člen odvolať len písomne a so súhlasom družstva.

Čl. 22

Smrť člena

1. Smrťou člena zaniká jeho členstvo v družstve.
2. Ak zomrie člen a nejde o spoločné členstvo manželov, prechádza dňom jeho smrti členstvo na dediča, ktorému pripadol základný členský vklad alebo celý 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.
3. Ak patrili poručiteľovi dva alebo viac členských podielov v tom istom družstve, môžu jednotlivé členské podiely pripadnúť rôznym dedičom. Tým sa poručiteľovo členstvo premení dňom jeho smrti na dve, alebo viac individuálnych členstiev (prípadne spoločných členstiev manželov) jednotlivých dedičov.
4. Členským podielom sa pre účely dedičstva rozumie zostatková hodnota členského podielu a hodnota splatnej časti úmoru úveru poručiteľa na nákladoch výstavby družstevného bytu (nebytového priestoru).

Čl. 23

Vylúčenie

1. Predstavenstvo môže rozhodnúť o vylúčení člena:
 - a.) Ak závažným spôsobom alebo opätovne aj napriek výstrahe porušuje svoje členské povinnosti určené zákonom alebo Stanovami.

- b.) Ak bol právoplatne odsúdený pre úmyselný trestný čin, ktorý spáchal proti družstvu, jeho majetku alebo členom družstva.
 - c.) ak užíva družstevný majetok tak, že družstvu vzniká značná škoda, alebo trpí, aby sa majetok družstva takto užíval.
 - d.) ak buď sám, alebo tí, ktorí s ním bývajú, hrubým spôsobom porušujú zásady spoluzitia v družstve, najmä opakovane hrubo porušujú domový poriadok.
 - e.) ak neplatí úhradu za užívanie bytu (nebytového priestoru), alebo za preukázané služby s tým spojené, dlhšie ako tri mesiace.
 - f.) Ak vlastník bytu na výzvu družstva nezaplatil základný členský vklad podľa čl. 5 ods. 1, zaniká jeho členstvo dňom prevzatia návrhu na vykonanie vkladu vlastníctva k bytu.
 - g.) ak nebývajúcí člen nezaplatí ročný poplatok za vedenie agendy podľa čl. 13 bod 9. týchto Stanov.
2. Predstavenstvo môže rozhodnúť o vylúčení člena v prípadoch uvedených v ods. 1 písm. a.), b.) iba do troch mesiacov odo dňa, keď zistilo dôvod na vylúčenie, najneskôr však do jedného roka, 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 lehota troch mesiacov podľa ods. 2 dňom, keď sa družstvo dozvedelo o výsledku tohto šetrenia.
 4. V rozhodnutí o vylúčení člena z družstva musí byť uvedený výrok, jeho odôvodnenie a poučenie o opravnom prostriedku podľa ods. 1, ktorý nemožno dodatočne meniť. Členstvo zaniká uplynutím 15 dňovej lehoty na odvolanie.
 5. Ak člen nesúhlasí s rozhodnutím predstavenstva o vylúčení, môže do 15 dní od doručenia písomného rozhodnutia podať odvolanie na Zhromaždenie delegátov družstva. Odvolanie má odkladný účinok.
 6. Súd na návrh člena, ktorého sa rozhodnutie týka, vyhlási rozhodnutie Zhromaždenia delegátov družstva 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.
 8. Člen má právo byť prítomný na schôdzi predstavenstva družstva na ktorej sa rokuje o jeho vylúčení z družstva. Tiež má právo byť prítomný na Zhromaždení delegátov, ktoré rokuje o jeho odvolaní proti rozhodnutiu predstavenstva. Rozhodnutie orgánu družstva je platné aj v prípade, že sa tohto prerokovania nezúčastní, napriek tomu, že mu bola na prerokovanie včas zaslaná pozvánka doporučenou poštou.
 9. O vylúčení z dôvodov podľa bodu 1, písmena a/ môže predstavenstvo rozhodnúť len ak dalo členovi výstrahu doporučeným listom do vlastných rúk a člen upozornenie v danej lehote nerešpektoval. Táto lehota musí byť najmenej 15 dní odo dňa doručenia výstrahy.

Čl. 24

Likvidácia družstva

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

Čl. 25

Zánik spoločného členstva manželov

1. Spoločné členstvo manželov v družstve zaniká:
 - smrťou jedného z manželov
 - dohodou rozvedených manželov
 - rozhodnutím súdu o zrušení práva spoločného nájmu bytu (nebytového priestoru) rozvedenými manželmi

- rozhodnutím súdu o vysporiadaní bezpodielového spoluvlastníctva počas trvania manželstva.
 - vystúpením, vylúčením, zánikom družstva.
2. Ak zanikne spoločné členstvo manželov smrťou jedného z manželov, zostáva členom družstva a nájomcom družstevného bytu (nebytového priestoru), pozostalý manžel (-ka).
 3. 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.
 4. Ak sa po rozvode manželstva rozvedení manželia – spoloční členovia družstva, ktorí užívajú spoločne družstevný byt (nebytového priestoru) dohodnú, že jeden z nich bude ako člen družstva užívať družstevný byt a druhý garáž, 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.
Každí z manželov je povinní doplatiť ZČV v jednej polovici do 30 dní odo dňa vzniku individuálneho členstva. Nedoplatenie ZČV v lehote je dôvodom na vylúčenie z družstva.
 5. Spoločné členstvo manželov v družstve zaniká aj prevodom členských práv a povinností, písomnou dohodou s družstvom, vystúpením, vylúčením a zánikom družstva po ukončení likvidácie, vyhlásením konkurzu na majetok člena, zamietnutím návrhu na vyhlásenie konkurzu pre nedostatok majetku člena.
 6. Spoločné členstvo manželov v družstve zaniká rozhodnutím súdu o zrušení bezpodielového spoluvlastníctva manželov za trvania manželstva a následným rozhodnutím súdu resp. dohodou manželov o vysporiadaní bezpodielového spoluvlastníctva, ktorá musí mať formu notárskej zápisnice, pričom spoločné členstvo manželov sa mení na individuálne členstvo jedného z manželov, ktorého určí rozhodnutie súdu alebo dohoda manželov. Spoločný nájom družstevného bytu zostáva zachovaný.

Čl. 26

Majetkové vysporiadanie

1. Za trvania družstva má doterajší člen družstva nárok na vyrovnací podiel v dôsledku zániku členstva na základe písomnej dohody, vystúpenia, vylúčenia, vyhlásenia konkurzu na majetok člena, zamietnutia návrhu na vyhlásenie konkurzu pre nedostatok majetku člena a u právnickej osoby tiež jej vstupom do likvidácie alebo jej zánikom.
2. Dedič, ktorý sa nestal členom družstva, má nárok na vyrovnací podiel člena, ktorého členstvo zaniklo.
3. Vyrovnací podiel sa rovná zaplatenému základnému členskému vkladu.
4. Vyplatenie vyrovnacieho podielu je splatné do šiestich mesiacov od zániku členstva v družstve.
5. Pri výplate vyrovnacieho podielu je družstvo oprávnené započítať svoje splatné pohľadávky voči bývalému členovi.
6. Okrem nároku na vyrovnací podiel nemá bývalý člen družstva, jeho dedič alebo jeho právny nástupca z dôvodu zániku členstva za trvania družstva nárok na akúkoľvek inú časť majetku družstva.
7. Pri zániku členstva vylúčením podľa článku 23 písm. g.) týchto Stanov nemá nebývajúcí člen nárok na výplatu vyrovnávacieho podielu a jeho hodnota sa po započítaní ročného poplatku za vedenie agendy stáva výnosom družstva.

Čl. 27**Vyrovnačí podiel pri prevode členstva**

Zánikom členstva v dôsledku prevodu práv a povinností spojených s členstvom, alebo výmeny bytu, nevzniká doterajšiemu členovi voči družstvu nárok na vyrovnávací podiel podľa čl. 26. Vzájomné nároky si účastníci prevodu alebo výmeny usporiadajú medzi sebou.

Čl. 28**Členská evidencia**

1. Družstvo vedie zoznam všetkých svojich členov. Do zoznamu sa zapisuje meno, priezvisko a bydlisko fyzickej osoby ako člena. 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 nahliadnuť a žiadať vydanie potvrdenia o svojom členstve a obsahu zápisu v zozname.
2. Do zoznamu sa zapisuje okrem mena, bydliska aj:
 - výška splateného členského vkladu
 - dátum vzniku členstva
 - meno osoby s ktorou má člen spoločné členstvo
 - poradové číslo člena
 - ďalšia majetková účasť člena
 - dátum vzniku záväzku ďalšej majetkovej účasti člena

Tretia časť**Čl. 29****Pridelovanie bytov**

1. Byty prideluje predstavenstvo OSBD nebývajúcim členom podľa dĺžky ich členstva, na základe rozhodnutia.
2. Predstavenstvo družstva je oprávnené rozhodnúť o tom, akým spôsobom budú pridelované byty, u ktorých bolo zrušené užívacie právo nájomcu, a ktoré sú zaťažené nedoplatkom. V tejto súvislosti môže rozhodnúť aj tak, že u takéhoto bytu bude zaplatená nesplatená časť úveru a následne bude vykonaná dobrovoľná dražba bytu.

Čl. 30**Poplatky pri pridelení bytu**

1. Pred pridelením bytu predseda písomne vyzve člena na zaplatenie členského podielu podľa čl. 15 a pri ďalšom pridelení podľa č. 16. Lehotu na zaplatenie stanoví najmenej na 15 dní od doručenia výzvy do vlastných rúk.
2. Ak nezaplatí člen v stanovenej lehote členský podiel podľa ods. 1, alebo písomne odmietne pridelenie bytu, orgán družstva mu byt nepridelí.
3. Ak v tejto súvislosti vznikne družstvu škoda, má družstvo právo na náhradu škody voči členovi.
4. Predstavenstvo určí pri pridelení bytu ďalšie peňažné plnenie.

Čl. 31**Zrušenie rozhodnutia o pridelení bytu (nebytového priestoru)**

1. Orgán družstva, ktorý rozhoduje o pridelení bytu, môže zrušiť právoplatné rozhodnutie v prípade, keď člen odmietol uzavrieť bez vážnych dôvodov zmluvu o nájme družstevného bytu (nebytového priestoru).
2. Rozhodnutie o zrušení právoplatného rozhodnutia o pridelení bytu musí byť členovi doručené do vlastných rúk. Proti rozhodnutiu podľa ods. 1 sa môže člen odvolať do 15 dní. Odvolanie má odkladný účinok.

3. V prípade zrušenia rozhodnutia podľa ods. 1 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.

Čl. 32

Prenechanie družstevného bytu (nebytového priestoru)

občanovi do nájmu na určitú dobu

Predstavenstvo OSBD môže zmluvou o nájme družstevného bytu na určitú dobu prenechať družstevný byt (nebytového priestoru) občanovi, aj keď nie je členom družstva v prípade, ak o byt (nebytového priestoru) nemá záujem žiadny z členov družstva. V týchto prípadoch nie je občan povinný splatiť členský podiel. Výška nájomného a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu (nebytového priestoru) sa určí v zmluve. Táto by nemala byť rovnaká, alebo nižšia ako úhrady členov.

Čl. 33

Prenechanie družstevného bytu organizácii do nájmu na dobu určitú

Predstavenstvo OSBD môže zmluvou o nájme na dobu určitú prenechať organizácii družstevný byt, o ktorý nemá záujem žiadny z členov družstva, alebo družstevný byt, ktorý bol vyňatý z bytového fondu. Výška nájomného za užívanie bytu sa určí v zmluve.

Štvrtá časť

NÁJOM DRUŽSTEVNÉHO BYTU (NEBYTOVÉHO PRIESTORU)

Čl. 34

Vznik nájmu družstevného bytu (nebytového priestoru)

1. Nájom družstevného bytu (nebytového priestoru) vzniká s nájomnou zmluvou, ktorou družstvo (prenajímateľ) prenecháva svojmu členovi (nájomcovi) do užívania družstevný byt (nebytového priestoru). Nájom družstevného bytu (nebytového priestoru) sa uzatvára na dobu neurčitú.
2. Členovi vznikne právo na uzavretie nájomnej zmluvy:
 - a.) na základe rozhodnutia o pridelení družstevného bytu (nebytového priestoru) vydaného príslušným orgánom družstva.
 - b.) na základe rozhodnutia o pridelení uvoľneného družstevného bytu vydaného predstavenstvom občanovi ktorý splní podmienky vzniku členstva podľa týchto stanov, uhradí členský podiel podľa čl. 17 stanov a poskytne bytovú náhradu bývalému nájomcovi.
 - c.) na základe dohody o výmene bytu,
 - d.) na základe dedenia.
3. Nájomná zmluva musí obsahovať označenie predmetu a rozsah užívania, výšku nájomného a spôsob výpočtu za plnenie spojené s užívaním bytu. Výšku nájomného tvoria nákladové položky: splátka úveru a úrok (anuita), Fond opráv, Príspevok na správu družstva, Odmena pre samosprávu, Príspevok pre SZBD. Mala by tiež obsahovať aj popis príslušenstva a opis stavu bytu. Ak sa nájomná zmluva neuzatvorila písomne, vyhotoví sa o jej obsahu zápisnica. (§ 686 ods. 1 Občianskeho zák.)

Čl. 35**Práva a povinnosti z nájmu bytu**

1. S členom – nájomcom družstevného bytu a s manželmi – spoločnými nájomcami, môžu na základe ich práva v byte bývať ich príbuzní v priamom rade, súrodenci, zať, nevesta, ako aj osoby, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti. Počet týchto osôb a jeho zmenu je nájomca povinný oznámiť družstvu bez zbytočného odkladu, najneskôr do 30 dní odo dňa, kedy k zmene došlo.
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 používať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu. Zároveň majú povinnosti, ktoré ukladá čl. 13 ods. 1 písm. e.) Stanov OSBD.
3. Nájomca je povinný užívať byt, spoločné priestory a zariadenia domu riadne a užívať služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
4. Nájomcovia sú povinní pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv a vo výkone týchto ich práv ich svojim chovaním neobmedzovať.
5. Nájomca nesmie zasahovať do meracej a regulačnej techniky a do vyhradených technických zariadení nad rámec bežného používania a je povinný bezodkladne nahlásiť družstvu akúkoľvek poruchu, poškodenie, stratu alebo zničenie meracej a regulačnej techniky a vyhradených technických zariadení.
6. V prípade, že nájomca bytu dlhodobo neužíva byt, prípadne dá byt do podnájmu, je povinný oznámiť družstvu kontaktnú adresu na seba, príp. ním poverenú osobu pre prípad vzniku havarijného stavu v byte, nevyhnutnej výmeny alebo opravy meracej techniky v byte, pre prípad potreby vykonania odpočtov údajov na meradlách spotreby vody a pomerových rozdeľovačov nákladov vykurovania (PRNV) v byte ako aj zasielania korešpondencie týkajúcej sa nájomcu.

Čl. 36**Opravy v nájomnom byte**

1. Družstvo je povinné zabezpečiť členovi – nájomcovi družstevného bytu plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užívaním bytu. Je povinné najmä odovzdať mu byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a na plnenia poskytované s užívaním bytu. Toto ustanovenie sa netýka prevodu členských práv a povinností a výmeny bytu.
2. Všetky opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s údržbou hradí nájomca (spoloční nájomcovia). Za opravy v byte sa nepovažujú práce na odstraňovaní porúch elektrických, vodoinštaláčnych, plynových a kanalizačných vedení v stúpačkách a rozvodov ÚK vrátane ich výmeny, ak neboli vynútené vinou nájomcu alebo vlastníka bytu. Náklady za tieto opravy sa financujú z prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv, ak sa vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome podľa ustanovení zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov nedohodli inak.
3. Nájomca je povinný umožňovať povereným zástupcom družstva a iným oprávneným osobám po predchádzajúcom oznámení zistenie technického stavu bytu (nebytového priestoru), vykonať inštaláciu meracej a regulačnej techniky, odpočty meracej techniky a iné úkony a v prípade, že hrozí škoda na byte alebo spoločných priestoroch a zariadeniach umožniť vstup i bez predchádzajúceho oznámenia. Nájomca berie na vedomie, že v prípade nesprístupnenia bytu je družstvo oprávnené vynútiť si vstup i za pomoci kľúčovej služby. Na vstup do bytu je poverený zástupca družstva oprávnený iba za účasti ďalšej nezávislej osoby, ktorou je spravidla iný člen družstva alebo vlastník susediaceho bytu.

4. 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 závady 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.
5. 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 vynaložených nákladov.
6. Nájomca družstevného bytu je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť družstvu opravy v byte, ktorými zasiahol do existujúcich sietí alebo technických zariadení.

Čl. 37

Stavebné úpravy v byte

1. Člen – nájomca alebo vlastník bytu nesmie vykonávať stavebné úpravy, ani inú podstatnú zmenu v byte bez súhlasu družstva a príslušného súhlasu úradu štátnej správy, a to ani na svoje náklady.
2. Družstvo je oprávnené vykonávať stavebné úpravy bytu a iné podstatné zmeny v byte len so súhlasom užívateľa, resp. vlastníka bytu. Ak vykonáva takéto úpravy družstvo na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, je užívateľ, resp. vlastník bytu povinný ich vykonanie umožniť, inak zodpovedá za škodu, ktorá vznikla neplnením tejto povinnosti.
3. Ak nájomca alebo vlastník koná v rozpore s článkom 35 odstavcom 2, alebo vykoná také zásahy a obmedzenia v dome na základe ktorých došlo k porušeniu požiarnych, bezpečnostných alebo iných platných predpisov, je povinný uviesť veci po upozornení zo strany družstva do predchádzajúceho stavu. Zároveň zodpovedá za škodu, ktorá týmto jeho konaním vznikla.

Čl. 38

Platnosť domového poriadku

1. Podrobnosti o spôsobe užívania družstevných bytov, bytov vo vlastníctve občanov v správe družstva, spoločných priestorov a zariadení domu a užívání domu, upravuje Domový poriadok OSBD Dolný Kubín.
2. Práva a povinnosti z nájmu bytu, ako aj pravidlá vykonávania opráv a úprav v byte a ustanovenia domového poriadku sa primerane vzťahujú aj na nebytové priestory.

Čl. 39

Nájomné a úhrady za plnenie poskytované s užívaním bytu

1. Nájomca družstevného bytu, vlastník bytu, nebytového priestoru v správe družstva je povinný platiť mesačné platby vo výške zálohového výmeru.
2. Súčasťou zálohového výmeru je tiež preddavok do FOaÚ.
Jeho výšku určujú:
Fond prevádzky, údržby a opráv bytu – predstavenstvo
Fond prevádzky, údržby a opráv nebytového priestoru – predstavenstvo
Fond prevádzky, údržby a opráv domu – vlastníci bytov a nebytových priestorov.
3. Platby zálohového výmeru sa platia mesačne vopred, do posledného dňa mesiaca, predchádzajúceho mesiacu za ktorý sa úhrada vykonáva. Platbou sa rozumie jej pripísanie na príslušný účet družstva, resp. účet bytového domu v jeho peňažnom ústave alebo zaplatenie v pokladni družstva. Rozdiel medzi zálohou (preddavkami) a skutočnými

nákladmi vynaloženým družstvom na prevádzku a správu bytu za kalendárny rok, vyúčtuje družstvo nájomcom a vlastníkom bytov a nebytových priestorov v termíne do 31. mája nasledujúceho roka. Rozdiel medzi preddavkami (zálohou) a čerpaním Fondu prevádzky, údržby a opráv sa do vyúčtovania nezahrňuje.

4. Vyúčtovaním zistený nedoplatok je vlastník alebo nájomca bytu a nebytového priestoru povinný uhradiť do 30. 06. príslušného kalendárneho roka. V tej istej lehote správca vráti vlastníkovi alebo nájomcovi bytu alebo nebytového priestoru preplatok zistený vyúčtovaním, započítaný s prípadným nedoplatkom na účte vlastníka alebo nájomcu. Správca nie je v omeškaní s vrátením preplatku, ak na účte domu nie je dostatok finančných prostriedkov. Vyúčtovanie správca doručuje vlastníkom alebo užívateľom oproti podpisu, prípadne doporučené na kontaktnú adresu vlastníka alebo nájomcu.
5. Na základe predpisu zálohového výmeru hradí nájomca bytu (nebytového priestoru) na jeho byt pripadajúcu čiastku úmoru a úroku z úveru poskytnutého družstvu peňažným ústavom na výstavbu.

Čl. 40

Zľava z nájomného

1. Člen – nájomca družstevného bytu má právo na primeranú zľavu poplatku za službu, ktorej kvalita je znížená pokiaľ družstvo napriek jeho upozorneniu neodstráni v byte alebo v dome závalu, ktorá podstatne alebo dlhší čas zhorší užívanie. Právo na primeranú zľavu poplatku za službu, ktorej kvalita je znížená má užívateľ, resp. vlastník bytu (garáže) aj vtedy, ak sa v jej dôsledku užívanie zhoršilo.
2. Právo na zľavu z úhrady za služby spojené s užívaním bytu, treba uplatniť na družstve bez zbytočného odkladu. Právo zanikne, ak sa neuplatní do šiestich mesiacov od odstránenia závad.
3. O poskytnutí zľavy a jej výške rozhoduje predstavenstvo po vyjadrení výboru členskej samosprávy.

Čl. 41

Spoločný nájom družstevného bytu manželmi

1. Ak sa za trvania manželstva manželia, alebo jeden z manželov 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.

Čl. 42

Zánik spoločného nájmu bytu manželmi

1. 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 podľa čl. 45.
2. V prípadoch osobitných okolností môže súd na návrh spoločného nájomcu právo spoločného nájmu zrušiť, ak tým vznikne nezavinený stav, ktorý bráni spoločnému užívaniu bytu spoločnými nájomcami, súčasne určí, ktorý zo spoločných nájomcov bude byt ďalej užívať.

Čl. 43**Nájom bytu po zániku manželstva**

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

Čl. 44**Podnájom bytu (časti bytu)**

1. Prenajatý byt alebo jeho časť možno inému prenechať v zmluve o podnájme do podnájmu na dobu určitú alebo bez časového určenia len s písomným súhlasom družstva. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za porušenie povinností podľa § 711 ods. 1 Obč. zákonníka.
2. 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 Obč. zákonníka.
3. Ak bol podnájom dojednaný na dobu určitú, skončí sa tiež uplynutím tejto doby.
4. Po skončení podnájmu podnájomník nemá právo na náhradný podnájom.

Čl. 45**Výmena bytu**

1. Člen – nájomca družstevného bytu môže so súhlasom družstva uzavrieť dohodu o výmene bytu. Dohoda musí mať písomnú formu a musí obsahovať dohodu účastníkov výmeny o prevode členských práv a povinností. Ak dohoda o výmene bytov spĺňa tieto náležitosti, orgán družstva dá k dohode o výmene bytov súhlas. Orgán družstva neudelí súhlas s dohodou o výmene bytov, ak ten, na koho majú byť prevedené práva a povinnosti nespĺňa podmienky vzniku členstva s výnimkou, že už je členom družstva. Proti zamietavému rozhodnutiu sa môže člen družstva odvolať. Odvolanie má odkladný účinok.
2. Ak člen – nájomca družstevného bytu (nebytového priestoru) vymieňa oddelene iba byt alebo nebytový priestor 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 družstevného bytu za nedružstevný byt, nadobúda dohoda účinnosť dňom, keď nadobudne právoplatnosť rozhodnutie posledného orgánu príslušného na udelenie súhlasu. Účinnosť dohody nastane až uzavretím nájomných zmlúv s družstvom.
4. Prevod členských práv a povinností na základe dohody o výmene bytov nastane dňom uzavretia nájomnej zmluvy k vymenenému bytu.
5. Právo na splnenie dohody o výmene bytov sa musí uplatniť na súde do 3 mesiacov odo dňa, keď bol s dohodou vyslovený súhlas, inak právo zanikne.
6. Ak dodatočne nastanú u niektorého z účastníkov také závažné okolnosti, že nemožno splnenie dohody od neho spravodlivo požadovať, môže od dohody odstúpiť, musí však tak urobiť bez zbytočného odkladu. Povinnosť na náhradu škody tým nie je dotknutá.

Čl. 46**Zánik nájmu družstevného bytu**

Nájom družstevného bytu zaniká:

- a) zánikom členstva nájomcu družstevného bytu podľa čl. 18,
- b) písomnou dohodou medzi družstvami a členom – nájomcom družstevného bytu dňom určeným v dohode,
- c) písomnou výpoveďou,
- d) prevodom bytu do vlastníctva nájomcu v znení Zákona č. 182/1993 Z. z.

Čl. 47**Výpoveď nájmu družstevného bytu družstvom**

1. Predstavenstvo družstva vypovie nájom členovi družstva – nájomcovi družstevného bytu len z dôvodov uvedených v § 711 Občianskeho zákonníka.
2. Pri pridelovaní bytových náhrad družstvo postupuje v zmysle § 712 Občianskeho zákonníka v platnom znení.
3. V prípade skončenia nájmu dohodnutého na dobu určitú nemá nájomca – užívateľ družstevného bytu právo na náhradný byt, ani na náhradné ubytovanie.

Čl. 48**Podpisovanie zmlúv a dohôd**

Zmluvy alebo dohody uzatvárané členom družstva v zmysle týchto Stanov s inými fyzickými osobami 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. Podpisovanie zmlúv o prevode vlastníctva upravuje osobitný zákon.

Šiesta časť**ORGÁNY DRUŽSTVA****Čl. 49****Volené orgány družstva**

Orgány družstva sú:

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

Čl. 50**Rozhodovanie orgánov družstva**

1. Do orgánov družstva môžu byť volení len členovia družstva s odbornými predpokladmi pre výkon funkcie, ktorí sú bezúhonní a dôveryhodní, dovŕšili 25 rokov svojho veku a sú členovia družstva najmenej 3 roky.
2. Zamestnanec družstva nemôže byť členom predstavenstva a kontrolnej komisie s výnimkou predsedu, pokiaľ je súčasne aj vedúcim organizácie.
3. Členovia predstavenstva a kontrolnej komisie družstva, predseda resp. riaditeľ nesmú byť podnikateľmi ani členmi štatutárnych a dozorných orgánov právnických osôb s obdobným predmetom činnosti ako sú hlavné činnosti, pokiaľ na túto činnosť nemajú poverenie predstavenstva družstva. Toto je potrebné doložiť čestným prehlásením.

4. Orgány družstva sú oprávnené rokovať a rozhodovať v medziach svojej pôsobnosti určenej Stanovami, všeobecne platnými právnymi predpismi SR o veciach uvedených na schválenom programe, prípadne aj o veciach, ktorých prerokovanie orgán dodatočne schválil. Predstavenstvo družstva v každom prípade rokuje a rozhoduje aj o veciach predložených predsedom alebo jeho zástupcom, o ktorých podľa právnych predpisov musí rozhodnúť štatutárny orgán.
5. Orgány družstva s výnimkou predsedu rokujú a rozhodujú kolektívne a na zasadnutie týchto orgánov sa musia pozývať všetci ich členovia.
6. Orgány družstva, s výnimkou predsedu, rozhodujú formou uznesenia. Sú spôsobilé uznášať sa, len ak je prítomná nadpolovičná väčšina členov príslušného orgánu, pokiaľ Stanovy neurčujú inak. Uznesenie je prijaté, ak zaň hlasovala nadpolovičná väčšina členov orgánu prítomných pri hlasovaní pri dodržaní podmienky, že súčet odovzdaných hlasov pri uskutočnenom hlasovaní v poradí (za, proti, zdržal sa) dosiahol počet rovnajúci sa počtu nadpolovičnej väčšiny všetkých členov príslušného orgánu. Hlasy členov orgánu, ktorí sa zdržali hlasovania sa pripočítajú k hlasom odovzdaným proti návrhu. Pri rovnosti hlasov návrh nie je prijatý.
7. Členská schôdza samosprávy ako orgán družstva nemôže rozhodovať vo veciach, o ktorých rozhodujú vlastníci na schôdzi vlastníkov v zmysle zákona č. 182/1993 Z. z. v platnom znení.
8. Pre prijatie uznesenia o rozdelení, premene, zlúčení, splynutí družstva a o zrušení družstva likvidáciou, je potrebný súhlas dvoch tretín všetkých prítomných delegátov zhromaždenia delegátov družstva. O tomto bode nemôže rozhodovať náhradné zhromaždenie delegátov.

Čl. 51

Funkčné obdobie orgánov družstva

1. Funkčné obdobie orgánov družstva je 5 rokov.
2. Orgány družstva vykonávajú svoju činnosť aj po uplynutí funkčného obdobia – až do zvolenia nových orgánov družstva.
3. Novozvolení členovia orgánov družstva začínajú svoju činnosť vykonávať prvým dňom nasledujúceho mesiaca, po skončení funkčného obdobia predchádzajúcich členov orgánov. Deň ustanovenia do funkcie nových členov štatutárneho orgánu je určený rozhodnutím Zhromaždenia delegátov, spravidla je to 1. deň nasledujúceho mesiaca po mesiaci, v ktorom boli vykonané voľby.
4. Členovia orgánov môžu byť opätovne volení.
5. Členovia orgánov družstva sú povinní vykonávať svoju funkciu s odbornou starostlivosťou a v súlade so záujmami družstva a všetkých jeho členov, v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi a týmito stanovami v rozsahu v akom im tieto boli zverené všeobecne záväznými predpismi a týmito stanovami.
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 a pri výkone svojej pôsobnosti nesmú uprednostňovať svoje záujmy, záujmy len niektorých členov, alebo záujmy tretích osôb pred záujmom družstva. Ak pri výkone funkcie spôsobia družstvu škodu zodpovedajú za ňu v rozsahu stanovenom v zákone.
6. Nároky družstva zo zodpovednosti za členov orgánov družstva za škodu uplatňuje predstavenstvo. Voči členom predstavenstva uplatňuje nároky družstva kontrolná komisia prostredníctvom ňou určeného člena.
7. Ak je na majetok družstva vyhlásený konkurz, nároky veriteľov družstva voči členom predstavenstva uplatňuje správca konkurznej podstaty.

Čl. 52**Odvolanie a odstúpenie člena orgánu družstva**

1. Ak neplní člen orgánu družstva riadne svoju funkciu, t. j. porušuje všeobecne záväzné právne predpisy a tieto Stanovy, úmyselne spôsobil škodu družstvu alebo je práceneschopný viac ako 6 mesiacov, môže ho pred uplynutím funkčného obdobia odvolať orgán, ktorý ho zvolil a povolať dňom účinnosti jeho odvolania náhradníka podľa stanoveného poradia. Odvolanie z funkcie je účinné prijatím rozhodnutia príslušného orgánu.
2. Člen družstva, ktorý je do svojej funkcie zvolený, môže z funkcie odstúpiť, je však povinný písomne oznámiť to orgánu, ktorého je členom. Jeho funkcia sa končí dňom, keď odstúpenie prerokoval orgán oprávnený na to podľa Stanov. Príslušný orgán musí prerokovať odstúpenie na svojom najbližšom zasadnutí po tom, čo sa o odstúpení dozvedel, najneskôr však do 3 mesiacov. Po márnom uplynutí tejto lehoty sa odstúpenie pokladá za prerokované a nastávajú účinky vzdania sa funkcie.
3. Volia sa náhradníci členov Predstavenstva a Kontrolnej komisie. V prípadoch odvolania alebo vzdania sa funkcie členov orgánov družstva:
 - a) u orgánov družstva uvedených v čl. 49 písm. b) a c) Stanov sa povoláva dňom účinnosti ukončenia funkcie náhradník podľa stanoveného poradia. Ak už niet náhradníkov, môže orgán povolať zastupujúceho člena až do doby, keď sa môže vykonať riadna voľba nového člena. Zastupujúci má práva a povinnosti riadneho člena. Ak je orgán družstva ako celok nefunkčný, zvolá predstavenstvo mimoriadne Zhromaždenie delegátov, na ktorom sa vykoná voľba nového orgánu družstva
 - b) u orgánov družstva uvedených v článku 49 písm. a), e) a f) Stanov sa na najbližšom zasadnutí orgánu zvolí nový člen orgánu.
4. Ustanovenia ods. 3 platia aj v prípade, keď členstvo v orgáne družstva zanikne smrťou.
5. Členom orgánov družstva môže byť za výkon funkcie priznaná odmena podľa zásad určených Zhromaždením delegátov družstva, alebo poskytnutá náhrada ušlej mzdy a nákladov spojených s výkonom funkcie.
6. Funkcie člena predstavenstva a kontrolnej komisie sú navzájom nezlučiteľné.
7. Člen orgánu, ktorý sa vzdal funkcie, bol odvolaný alebo skončil výkon funkcie je povinný upozorniť družstvo, ak družstvu hrozí vznik škody, aké sú najvhodnejšie opatrenia na odvrátenie škody.
8. Ak členovi orgánu družstva zanikne členstvo v družstve z akéhokoľvek dôvodu, zaniká aj jeho funkcia vykonávaná vo všetkých orgánoch družstva, dňom zániku členstva.
9. Voľby, rokovanie a rozhodovanie orgánov družstva upravuje Volebný a Rokovací poriadok schválený Zhromaždením delegátov.

Čl. 53**Zhromaždenie delegátov družstva**

1. Zhromaždenie delegátov družstva je najvyšším orgánom družstva, kde uplatňujú členovia prostredníctvom nimi zvolených delegátov svoje právo riadiť záležitosti družstva a kontrolovať činnosť družstva a jeho orgánov. Zhromaždenie delegátov družstva plní v plnom rozsahu pôsobnosť členskej schôdze.
2. Zhromaždenie delegátov tvoria zástupcovia samospráv zvolení do funkcie delegáta. Každú členskú samosprávu zastupuje spravidla 1 delegát. V prípade, že sa tento nemôže zúčastniť zhromaždenia delegátov, ani zvolený náhradník, splnomocní zastupovaním niektorého člena samosprávy. Podpis na plnej moci nemusí byť overený. Takto zvolený delegát Splnomocnenec je oprávnený zastupovať členov iba na najbližšom zasadnutí zhromaždenia delegátov. Počet členov zhromaždenia delegátov je upravený vo Volebnom poriadku družstva a tvorí jeho prílohu.

3. Do výlučnej pôsobnosti zhromaždenia delegátov družstva patrí:
 - a) prijímať a meniť Stanovy družstva, volebný a rokovací poriadok, ak to bolo v programe členskej schôdze delegátov,
 - b) voliť a odvolávať členov predstavenstva a kontrolnej komisie ,
 - c) voliť náhradníkov členov predstavenstva kontrolnej komisie a stanoviť poradie, podľa ktorého náhradníci nastupujú na miesto odstúpených, odvolaných, resp. zomrelých 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, riadnu individuálnu účtovnú závierku a rozhodovať o rozdelení zisku, prípadne spôsobe úhrady straty o obmedzení a scudzení majetku družstva,
 - f) rozhodovať o zvýšení alebo znížení zapisovaného základného imania,
 - g) rozhodovať o odvolaniach proti uzneseniam predstavenstva,
 - h) rozhodovať o premene, rozdelení, zlúčení, splynutí a o zrušení družstva likvidáciou,
 - i) určovať zásady pre stanovenie výšky zálohového výmeru za užívanie družstevného bytu, nebytového priestoru a spôsob jej vyúčtovania a platenia,
 - j) určovať volebné obvody delegátov, počet delegátov na najbližšie volebné obdobie (a podmienky voľby delegátov, pričom platí zásada, že jedna samospráva má aspoň jedného delegáta) podľa kľúča určeného zhromaždením delegátov,
 - k) schvaľovať štatúty fondov družstva.
 - l) rozhoduje o zmene právnej formy družstva.
 - m) rozhodovať o orgánoch družstva, ich zriadení a zložení
 - n) vymenovať likvidátora.
4. Do pôsobnosti zhromaždenia delegátov družstva patrí aj rozhodovanie týkajúce sa družstva a jeho činnosti, pokiaľ si rozhodovanie o niektorých veciach vyhradila.
5. Zhromaždenie delegátov družstva môže na návrh člena a kontrolnej komisie zmeniť alebo zrušiť právoplatné rozhodnutie predstavenstva alebo predsedu družstva, ktorým boli porušené všeobecne záväzné právne predpisy alebo Stanovy družstva, ak od nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia do podania návrhu neuplynul viac ako 1 rok.
6. Zasadnutie ZD je neverejné s výnimkou účasti osôb pozvaných Predstavenstvom OSBD Dolný Kubín.

Čl. 54

Zvolanie zhromaždenia delegátov

1. Schôdzu Zhromaždenie delegátov družstva zvoláva predstavenstvo podľa potreby, najmenej raz ročne.
2. Mimoriadne zhromaždenie delegátov sa musí zvolať, ak o to požiada písomne:
 - a) jedna tretina členov družstva,
 - b) jedna tretina delegátov,
 - c) kontrolná komisia.
3. Program rokovania Zhromaždenia delegátov musí byť oznámený na pozvánkach zaslaných delegátom najneskôr 8 dní pred konaním zhromaždenia delegátov. Pozvánky ďalej musia obsahovať dátum, hodinu a miesto rokovania, spolu s pozvánkou sa spravidla doručujú aj písomné podkladové materiály. Pokiaľ je Zhromaždenie delegátov zvolané v zmysle čl. 54 ods. 2 týchto Stanov, v programe musí byť zahrnutý bod, ktorý je dôvodom zvolania.
4. Na rokovanie Zhromaždenia delegátov musia byť pozvaní všetci zvolení delegáti. Členovia predstavenstva a kontrolnej komisie sa na členskej schôdzi delegátov zúčastňujú s hlasom poradným, pokiaľ nie sú zvolení ako delegáti. Na Zhromaždení delegátov, kde sa uskutočňujú riadne alebo doplnovacie voľby, sú pozývaní všetci samosprávami navrhnutí kandidáti do predstavenstva a kontrolnej komisie.

5. Pri hlasovaní má každý delegát jeden hlas.
6. Ak Zhromaždenie delegátov nie je schopné uznášať sa, zvolá predstavenstvo náhradnú schôdzu tak, aby sa konala najskôr o 30 minút po termíne, kedy sa malo konať riadne zhromaždenie. Náhradné zhromaždenie musí mať nezmenený program rokovania a je schopné uznášať sa bez ohľadu na počet prítomných. O vyhlásení náhradnej schôdze musia byť členovia upovedomení v pozvánke.

Čl. 55

Neplatnosť uznesenia zhromaždenia delegátov

1. 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 uznesenia prijalo, alebo ak námietku oznámil predstavenstvu do 1 mesiaca od konania zhromaždenia delegátov.
2. Návrh možno na súd podať len do 1 mesiaca odo dňa, keď člen požiadal o zaprotokolovanie námietky, alebo od oznámenia námietky predstavenstvu.

Čl. 56

Predstavenstvo

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. Predstavenstvo môže pre organizovanie a riadenie bežnej činnosti družstva vymenovať riaditeľa. Riaditeľa odvoláva predstavenstvo.
2. Predstavenstvo plní uznesenia zhromaždenia delegátov, pravidelne mu podáva správy o svojej činnosti a o činnosti družstva, zvoláva a pripravuje jeho rokovania.
3. Predstavenstvo má 6 členov. Za lokalitu Dolný Kubín 3 členov, za lokalitu Námestovo 1 člena, za lokalitu Trstená 1 člena, za lokalitu Tvrdošín, Nižná 1 člena. Do predstavenstva sú v počte najviac 6 za rovnakých pravidiel volení aj náhradníci.
4. Členovi predstavenstva družstva prislúcha za výkon jeho funkcie odmena v zmysle zásad schválených Zhromaždením delegátov. Členovi predstavenstva prislúcha okrem odmeny aj náhrada preukázateľne vzniknutých nutných hotových výdavkov v súvislosti s výkonom funkcie.
5. Členovia predstavenstva nemôžu byť medzi sebou alebo s členmi kontrolnej komisie manželmi, príbuznými v priamom rade, alebo súrodencami.
6. Predstavenstvo volí a odvoláva zo svojich členov predsedu a podpredsedu družstva. O spôsobe voľby rozhoduje predstavenstvo samé.
7. 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.
8. Schôdze predstavenstva sa môžu zúčastniť s hlasom poradným členovia kontrolnej komisie a zástupcovia odborovej organizácie pracovníkov družstva.
9. Spolu s predložením účtovnej závierky navrhne predstavenstvo Zhromaždeniu delegátov aj spôsob rozdelenia a použitia zisku, prípadne spôsob úhrady straty.
10. Za neplnenie povinností vplývajúcich z týchto Stanov, dáva predstavenstvo členovi družstva výstrahu, ktorá zakladá možnosť následného vylúčenia člena z družstva.
11. Predstavenstvo schvaľuje organizačné normy družstva, vrátane štatútov a smerníc.
12. Predstavenstvo organizuje výberové konanie riaditeľa družstva.
13. Závery prijaté na poradách predsedov samospráv majú pre predstavenstvo odporúčajúci charakter.

14. Predstavenstvo je povinné bez zbytočného odkladu oznámiť kontrolnej komisii všetky skutočnosti, ktoré môžu mať závažné dôsledky v hospodárení alebo postavení družstva a jeho členov.
15. Odstupujúce Predstavenstvo je povinné bez zbytočných prietahov a načas, najneskôr do 30 dní vykonať všetky úkony spojené s ukončením funkčného obdobia.

Čl. 57

Oprávnenie predstavenstva konať

1. Za družstvo navonok vystupuje predseda predstavenstva. Predsedu počas jeho neprítomnosti zastupuje podpredsa. Právne úkony predstavenstva, pre ktoré je predpísaná písomná forma, podpisujú za družstvo spolu predseda predstavenstva a podpredsa predstavenstva, alebo jeden z nich a ďalší člen predstavenstva.
2. Členovia alebo pracovníci družstva sú oprávnení robiť menom družstva právne úkony nutné na splnenie uložených úloh iba v prípade, ak je to stanovené organizačným poriadkom, alebo ak je to v obchodnom styku obvyklé.
3. Predstavenstvo môže na základe plnomocenstva poveriť zastupovaním družstva aj iné fyzické a právnické osoby.
4. Schôdzu predstavenstva zvoláva a riadi predseda (podpredsa), prípadne poverený člen predstavenstva.
5. Jednotlivé body programu uvádza a odôvodňuje spravidla ten, kto ich predkladá, pričom súčasne predkladá aj návrh uznesenia.
6. Predstavenstvo riadi svoju činnosť uzneseniami. Členovia predstavenstva môžu podpísať právny úkon za družstvo len po schválení príslušného uznesenia.
7. Členovia predstavenstva, ktorí porušili svoje povinnosti pri výkone svojej funkcie, sú zodpovední spoločne a nerozdielne za škodu, ktorú tým družstvu spôsobili. Člen predstavenstva nezodpovedá za škodu ak preukáže, že pri výkone svojej funkcie postupoval s odbornou starostlivosťou a v dobrej viere, že koná v záujme družstva a všetkých jeho členov. Členovia predstavenstva nezodpovedajú za škodu spôsobenú družstvu konaním, ktorým vykonávali uznesenie Zhromaždenia delegátov. To neplatí, ak je uznesenie Zhromaždenia delegátov v rozpore s právnymi predpismi, alebo Stanovami družstva. Člen predstavenstva nezbavuje zodpovednosti, ak ich konanie kontrolná komisia schválila.
8. Dohody medzi družstvom a členom predstavenstva obmedzujúce alebo vylučujúce zodpovednosť člena predstavenstva sú zakázané. Družstvo sa môže vzdať nárokov na náhradu škody voči členom predstavenstva, alebo uzatvoriť s nimi dohodu o urovaní najskôr po troch rokoch od ich vzniku, a to len, ak s tým vysloví súhlas Zhromaždenie delegátov.
9. Nároky družstva na náhradu škody voči členom predstavenstva môže uplatniť vo svojom mene a na vlastný účet veriteľ družstva ak nemôže uspokojiť svoju pohľadávku z majetku družstva. Ustanovenia ods. 4 a 6 sa použijú primerane. Nároky veriteľov družstva voči členom predstavenstva nezanikajú ak sa družstvo vzdá nárokov na náhradu škody, alebo uzatvorí s členom orgánu dohodu o urovaní.
10. Predstavenstvo uzatvára zmluvy o prevode družstevného bytu do vlastníctva členom - nájomcom.
11. Predstavenstvo uzatvára s predsedom družstva pracovnú zmluvu v zmysle § 7, ods. 3 Zákonníka práce, pokiaľ na riadenie bežnej činnosti družstva nie je vymenovaný riaditeľ.

Čl. 58 **Kontrolná komisia**

1. Kontrolná komisia je oprávnená kontrolovať všetku činnosť družstva a prerokovať 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 predkladá na záverečné hodnotenie výsledkov hospodárskej činnosti družstva za príslušné obdobie písomné stanovisko, vrátane vyjadrenia k účtovnej závierke a navrhnutému rozdeleniu zisku alebo úhrady straty družstva.
Zároveň kontrolná komisia predloží písomné stanovisko k navrhovaným ukazovateľom plánu na nasledujúci rok.
3. Na zistené nedostatky upozorňuje kontrolná komisia predstavenstvo a vyžaduje zabezpečenie nápravy. V prípadoch, ak predstavenstvo v určenej lehote neodstráni zistené nedostatky, je kontrolná komisia oprávnená požiadať predstavenstvo o zvolanie mimoriadneho zhromaždenia delegátov družstva.
4. Kontrolná komisia je oprávnená požiadať od predstavenstva akékoľvek informácie o hospodárení družstva. Predstavenstvo je povinné bez zbytočného odkladu oznámiť kontrolnej komisii všetky skutočnosti, ktoré môžu mať závažné dôsledky na hospodárení a postavení družstva a jeho členov.
5. Na jednotlivé úkony môže kontrolná komisia poveriť jedného alebo viacerých členov, ktorí v tejto veci majú oprávnenie žiadať informácie v rozsahu oprávnení kontrolnej komisie.
6. Členovia Kontrolnej komisie, ktorí porušili svoje povinnosti pri výkone svojej funkcie, sú zodpovední spoločne a nerozdielne za škodu, ktorú tým družstvu spôsobili. Člen Kontrolnej komisie nezodpovedá za škodu ak preukáže, že pri výkone svojej funkcie postupoval s odbornou starostlivosťou a v dobrej viere, že koná v záujme družstva a všetkých jeho členov. Členovia Kontrolnej komisie nezodpovedajú za škodu spôsobenú družstvu konaním, ktorým vykonávali uznesenie Zhromaždenia delegátov, ktoré je v rozpore s právnymi predpismi alebo Stanovami družstva.
7. Dohody medzi družstvom a členom Kontrolnej komisie obmedzujúce alebo vylučujúce zodpovednosť člena Kontrolnej komisie sú zakázané. Družstvo sa môže vzdať nárokov na náhradu škody voči členom Kontrolnej komisie alebo uzatvoriť s nimi dohodu o urovaní najskôr po troch rokoch od ich vzniku, a to len, ak s tým vysloví súhlas Zhromaždenia delegátov.

Čl. 59 **Rokovanie kontrolnej komisie**

1. Kontrolná komisia má 4 členov. Za lokalitu Dolný Kubín 2 členov, za lokalitu Námestovo 1 člena, za lokalitu Trstená a lokalitu Tvrdošín, Nižná spoločne 1 člena. Do kontrolnej komisie sú v počte 3 za rovnakých pravidiel volení aj náhradníci.
2. Schôdzu kontrolnej komisie zvoláva jej predseda, prípadne podpredseda alebo poverený člen kontrolnej komisie, podľa potreby - najmenej 1 x za tri mesiace.
3. Členovia kontrolnej komisie nemôžu byť medzi sebou alebo s členmi predstavenstva manželmi, príbuzní v priamom rade, alebo súrodencami. Členmi kontrolnej komisie nemôžu byť členovia predstavenstva a pracovníci družstva.
4. Kontrolná komisia volí a odvoláva zo svojich členov predsedu a podpredsedu. O spôsobe voľby rozhoduje sama.
5. Podklady pre rokovanie kontrolnej komisie, najmä správy z vykonaných kontrol revízií, ako aj návrhy opatrení na odstránenie zistených nedostatkov pripravujú a kontrolnej komisii predkladajú poverení členovia kontrolnej komisie v určených lehotách, ktorí tiež kontrolnú komisiu informujú o priebehu kontrol a revízií.

Čl. 60***Predseda predstavenstva***

1. Predseda je orgánom družstva a členom predstavenstva. Jemu prislúcha:
 - a) organizovať a riadiť činnosť predstavenstva,
 - b) konať v mene predstavenstva navonok vo všetkých veciach družstva,
 - c) zvolávať, organizovať prípravu a riadiť rokovanie predstavenstva, navrhovať program jeho rokovania a rozhodnúť o prizvaní ďalších účastníkov rokovania,
 - d) podpisovať s podpredsedom predstavenstva, alebo s ďalším členom predstavenstva právne úkony vo veciach družstva, pre ktoré je podpísaná písomná forma zákonom alebo stanovami
 - e) rozhodovať o bytových otázkach v rozsahu uvedenom v stanovách,
 - f) riadiť bežnú činnosť družstva ak na riadenie bežnej činnosti družstva nie je vymenovaný riaditeľ.
2. V čase neprítomnosti predsedu jeho činnosti uvedené v čl. 62 ods. 1. písm. a) až e) vykonáva podpredseda predstavenstva a činnosti uvedené v čl. 62 ods. f.) vymenovaný riaditeľ.
3. Za výkon funkcie zodpovedá predseda predstavenstvu a zhromaždeniu delegátov.

Čl. 61***Riadenie bežnej činnosti družstva***

1. Ak je predseda predstavenstva zamestnancom družstva, riadi jeho činnosť v postavení vedúceho organizácie v zmysle pracovno-právnych a ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov.
2. Pracovný pomer predsedu vzniká voľbou v zmysle príslušných ustanovení Zákonníka práce určeným na nástup do funkcie, pokiaľ pred zvolením do funkcie už nebol v pracovnom pomere s družstvom. Pre skončenie tohto pracovného pomeru platia inak ustanovenia Zákonníka práce o skončení pracovného pomeru dojednaného pracovnou zmluvou.
3. Po zvolení predsedu družstva, ktorý organizuje a riadi činnosť družstva, predstavenstvo uzavrie v mene družstva s predsedom družstva pracovnú zmluvu (§ 7, odst.3 a § 43 Zákonníka práce).
4. V prípade skončenia funkcie predsedu družstva, s ktorým bola uzavretá pracovná zmluva v zmysle § 7, ods. 3 a § 43 Zákonníka práce (odvolaním, skončením funkčného obdobia, vzdaním sa funkcie a pod.), prestáva predseda spĺňať predpoklady stanovené Obchodným zákonníkom na výkon práce a družstvo sa s ním buď dohodne na zmene dohodnutých pracovných podmienok alebo s ním skončí pracovný pomer pre nespĺňanie predpokladov ustanovených právnym predpisom na výkon funkcie podľa § 63, ods. 1., písm. d.) Zákonníka práce.

Čl. 62***Riaditeľ družstva***

1. Ak nie je predseda zamestnancom družstva, riadi bežnú činnosť družstva riaditeľ menovaný a odvolávaný predstavenstvom družstva. Riaditeľ okrem toho organizačne zabezpečuje rokovanie predstavenstva a zhromaždenia delegátov.
2. Riaditeľ riadi pracovný kolektív družstva v postavení vedúceho organizácie v zmysle pracovno-právnych predpisov.
3. Riaditeľa v čase jeho neprítomnosti alebo zaneprázdnenia zastupuje vedúci pracovník družstva určený organizačným poriadkom.
4. Riaditeľ riadi a organizuje bežnú činnosť družstva.
5. Riaditeľ riadi zamestnancov družstva v postavení štatutárneho orgánu zamestnávateľa v zmysle pracovno-právnych predpisov, po prerokovaní a schválení v predstavenstve vydáva organizačný poriadok.

6. Plní úlohy podľa poverenia a splnomocnenia predstavenstva, v prípade udelenia prokúry je splnomocnený na všetky úkony, ku ktorým dochádza pri činnosti družstva v rozsahu stanovenom právnymi predpismi.
7. Riaditeľ sa zúčastňuje na zasadnutiach predstavenstva s hlasom poradným.

Čl. 63

Samospráva

1. Samospráva je organizačnou jednotkou družstva. Zriaďuje sa v bytových domoch, v ktorých sa nachádzajú byty vo vlastníctve družstva alebo byty, ktoré prešli do vlastníctva členov družstva a ich vlastníci sú naďalej členmi družstva..
2. Úlohou samosprávy je umožňovať členom účasť na riadení a hospodárskej činnosti družstva.
3. Ak nebol zvolený predseda samosprávy má pôsobnosť predsedu samosprávy zástupca vlastníkov v bytovom dome, ak je členom družstva a túto pôsobnosť prijme. Ak schôdza predsedu nezvolí, určí predsedu predstavenstvo družstva.
4. Na Zhromaždení delegátov členskú samosprávu zastupuje spravidla jeden delegát, alebo náhradník v počte podľa prílohy Volebného poriadku, ktorí boli riadne zvolení na členskej schôdzi samosprávy.
5. Orgán družstva, ktorý zabezpečuje činnosť samosprávy, je členská schôdza samosprávy.

Čl.64

Členská schôdza samosprávy

1. Členská schôdza samosprávy je orgánom družstva, v ktorom členovia prerokúvajú záležitosti v okruhu pôsobnosti samosprávy a oboznamujú sa s činnosťou a celkovým stavom družstva.
2. Členská schôdza samosprávy najmä:
 - a) volí a odvoláva predsedu samosprávy, delegáta a náhradníka (delegátov, náhradníkov) na Zhromaždenie delegátov na celé funkčné obdobie, v počte určenom Volebným poriadkom družstva,
 - b) prerokováva správy delegátov o priebehu Zhromaždenia delegátov a o prijatom uznesení zo Zhromaždenia delegátov
 - c) prostredníctvom Zhromaždenia delegátov spolurozhoduje o všetkých záležitostiach družstva
3. Členská schôdza samosprávy ako orgán družstva nemôže nahrádzať schôdzu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome.
4. V prípade prevedenia všetkých bytov v dome do vlastníctva členov, pričom všetci vlastníci sú zároveň aj členmi družstva je možné schôdzu samosprávy zlúčiť so schôdzou vlastníkov, pričom musia byť dodržané podmienky pre zvolanie a rozhodovanie upravené zákonom č. 182/1993 Z. z., v platnom znení. V zápise zo schôdze musí byť oddelene uvedené, v ktorých otázkach a ako rozhodovali prítomní členovia družstva o záležitostiach družstva a oddelene, v ktorých otázkach a ako rozhodovali ako vlastníci v súlade s § 14 zákona č. 182/1993 Z. z., v platnom znení.
5. V pôsobnosti členskej samosprávy, kde počet bytov v dome presahuje 70 bytových jednotiek je možné na základe predchádzajúceho súhlasu členov vykonať čiastkové členské schôdze za nasledovných podmienok:
 - program rokovania čiastkových schôdzí musí byť rovnaký
 - totožný predkladaný návrh na prijatie uznesenia
 - uznesenie je prijaté, ak za prijatie uznesenia hlasovala nadpolovičná väčšina prítomných na čiastkových schôdzach (t. j. súčet hlasov za prijatie uznesenia z čiastkových schôdzí tvorí nadpolovičnú väčšinu členov v dome)

Čl. 65**Zvolávanie členskej schôdze samosprávy**

1. Členskú schôdzu samosprávy zvoláva predseda samosprávy podľa potreby, najmenej však jedenkrát za rok.
2. Predseda samosprávy musí zvolať členskú schôdzu samosprávy do 30 dní od písomnej požiadavky:
 - a) jednej tretiny všetkých členov samosprávy
 - b) predstavenstva družstva.
3. Ak nevyhoví predseda samosprávy žiadosti podľa ods. 2 do jedného mesiaca, je predstavenstvo oprávnené zvolať členskú schôdzu samosprávy samo.
4. Členskú schôdzu samosprávy vedie predseda.
5. V prípade, že členskú schôdzu samosprávy zvolalo predstavenstvo, vedie ju poverený člen predstavenstva.
6. O zvolaní členskej schôdze samosprávy a o programe rokovania musia byť členovia samosprávy upovedomení najmenej päť dní pred jej konaním. Písomnú pozvánku môže nahradiť písomné oznámenie vyvesené na oznamovacích tabuliach vo všetkých vchodoch v okruhu pôsobnosti samosprávy. V prípade nebývajúcich členov bude pozvánka zaslaná poštou na poslednú známu adresu.
7. Pozvánka na členskú schôdzu samosprávy musí obsahovať:
 - a) dátum a miesto konania schôdze,
 - b) program rokovania,
 - c) upozornenie, že ak v čase začatia schôdze nie je prítomná nadpolovičná väčšina členov, rozhoduje sa 15 minút po začatí 2/3 väčšinou prítomných.

Čl. 66**Rokovanie samosprávy**

1. Členská schôdza samosprávy je uznášaniaschopná, ak je prítomná nadpolovičná väčšina jej členov. Uznesenie je prijaté, ak o ňom hlasovala nadpolovičná väčšina prítomných členov.
2. Ak nie je v hodine uvedenej pre konanie členskej schôdze samosprávy prítomná nadpolovičná väčšina členov, môže sa konať o 15 minút neskôršie. V tom prípade je členská schôdza spôsobilá uznášať sa za počtu najmenej 3 členov samosprávy. Môže však rokovať aj rozhodovať len o tých záležitostiach, ktoré boli uvedené na programe rokovania. Uznesenie je prijaté, ak zaň hlasovali dve tretiny prítomných členov.
3. Člen sa zúčastňuje členskej schôdze samosprávy, ktorej je členom.
4. 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. Za delegáta alebo náhradníka môže byť zvolený len jeden z manželov – spoločných členov.
5. Člen, ktorý má v tom istom družstve individuálne členstvo a súčasne je členom na základe spoločného členstva manželov, má z obidvoch týchto členstiev, pokiaľ sú v jednej členskej samospráve, spoločnej 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. 3 a 4.
6. V prípade, že sa člen nemôže členskej schôdze zúčastniť osobne, môže:
 - a) určiť svojho zástupcu z radov ďalších bývajúcich v byte (rodinný príslušník, podnájomník a pod.). Takýto zástupca sa zúčastňuje členskej schôdze samosprávy s hlasom poradným,

- b) písomne, s úradne overeným podpisom, splnomocniť inú osobu, aby ho na členskej schôdzi zastupovala. Súčasťou splnomocnenia musí byť aj príkaz, ako má splnomocnenec hlasovať pri konkrétnych otázkach. Takýto splnomocnenec sa zúčastňuje členskej schôdze s hlasom rozhodujúcim.
7. Na schôdzi vlastníkov bytov za neprevedené byty vo vlastníctve družstva vlastníka – bytové družstvo zastupuje predseda družstva, poverený člen predstavenstva, prípadne predstavenstvom splnomocnený zamestnanec družstva, ktorý má za každý neprevedený byt jeden hlas.

Čl. 67

Pomocné orgány

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

Šiesta časť HOSPODÁRENIE DRUŽSTVA

Čl. 68

Majetok družstva

1. Majetkom družstva tvorí súhrn aktív a pasív družstva.
2. Základný majetok družstva tvorí súhrn základných členských vkladov k zaplateniu ktorých sa zaviazali jeho členovia.
3. Družstvo je povinné spracovať svoj majetok so starostlivosťou riadneho hospodára a je za toto hospodárenie plne zodpovedné členom.

Čl. 69

Hospodárska činnosť

1. Jednotlivé druhy hospodárskej činnosti družstvo vykonáva v samostatných hospodárskych strediskách.
2. Družstvo hospodári tak, aby bola zabezpečená minimalizácia nákladov družstva.
3. Výsledkom hospodárenia stredísk je zisk alebo strata.
4. Družstvo pri vykonávaní správy bytov hospodári aj s finančnými prostriedkami vlastníkov a nájomcov bytov a nebytových priestorov. Finančné prostriedky sú podľa účelu evidované na samostatných účtoch bytových domov v samostatnom účtovnom okruhu, oddelene od majetku družstva.
5. Družstvo na zabezpečenie svojho hospodárenia vytvára príslušné fondy, ktoré schvaľuje zhromaždenie delegátov.

Čl. 70

Finančné zdroje

Družstvo tvorí finančné zdroje pre svoje hospodárenie z:

- a. poplatkov za správu,
- b. prevádzkových výnosov stredísk,
- c. finančných výnosov,
- d. ostatných zdrojov.

Čl. 71

Použitie finančných zdrojov

1. družstvo použije finančné zdroje na:
 - a) úhradu odvodových povinností a daní,
 - b) úhradu všetkých nákladov a výdavkov spojených s prevádzkou družstva,
 - c) prídely účelovým fondom v zmysle stanov.

2. Stratu z ostatného hospodárenia hradí družstvo:
 - a) z nedeliteľného fondu,
 - b) rozvrhnutím na členov v rovnakom pomere, pričom sa člen podieľa na tejto strate maximálne do výšky základného členského vkladu t. j. 33,20 eur,
 - c) kombináciou uvedených spôsobov.

Čl. 72

Fondy družstva

1. Družstvo sústreďuje účelové zdroje na financovanie potrieb vo fondoch, ktorými sú:
 - a) **Základné imanie**
Fond základných členských vkladov
 - b) **Fondy zo zisku:**
Nedeliteľný fond
Fond reprodukcie hmotného majetku, udržateľnosti prosperity a rozvoja
Havarijný fond
Sociálny fond
 - c) **Ostatné kapitálové fondy:**
Fond členských podielov
Fond družstevnej bytovej výstavby
Fond krátkodobých výpomocí
Fond na krytie prevádzkových rizík
2. Tvorba a použitie fondov sa riadi platnými právnymi predpismi, týmito stanovami a uzneseniami orgánov družstva.

Čl. 73

Základné imanie

1. Základné imanie družstva tvorí súhrn členských vkladov, na ktorých splatenie sa zaviazali členovia družstva.
2. Zapisované základné imanie družstva je 16 600 €.

Čl. 74

Fond základných členských vkladov

1. Základný členský vklad je podmienkou trvania členstva v družstve. Výška základného členského vkladu je 33,20 eur a je pre všetkých členov družstva rovnaký.
2. Prostriedky uložené na fonde základných členských vkladov sú súčasťou vyrovnacieho podielu podľa čl. 26. Základný členský vklad nie je možné použiť na vyrovnanie nedoplatkov.
3. Úroky z vkladov fondu sú výnosom družstva.

Čl. 75

Nedeliteľný fond

1. Družstvo povinne vytvára nedeliteľný fond podľa rozhodnutia Zhromaždenia delegátov. Tento fond bude družstvo dopĺňať podľa potreby z ročného čistého zisku podľa rozhodnutia Zhromaždenia delegátov.
2. Zdroje nedeliteľného fondu sa použijú na krytie straty družstva.
3. Zdroje nedeliteľného fondu sa nesledujú na zvláštnom účte.
4. Nedeliteľný fond sa nemôže za trvania družstva použiť na rozdelenie medzi členov.

Čl. 76**Fond reprodukcie hmotného majetku, udržateľnosti prosperity a rozvoja**

1. Fond slúži na obnovu hmotného a nehmotného majetku družstva, na sústavnú podporu trvalo udržateľného rozvoja družstva, investícií do budovania obchodného mena družstva, investícií za účelom rozvoja činnosti smerujúcich k tvorbe zisku.
2. Fond je tvorený :
 - a) prídelmi z výsledku hospodárenia družstva, na základe rozhodnutia zhromaždenia delegátov,
 - b) z odplatného predaja hmotného majetku,
 - c) prídelmi z Nedeliteľného fondu družstva podľa rozhodnutia zhromaždenia delegátov v súlade so Zákonom č. 513/1991 Zb. (Obchodný zákonník)
 - d) z iných zdrojov.
3. Čerpanie fondu schvaľuje predstavenstvo a následne informuje Zhromaždenie delegátov.

Čl. 77**Havarijný fond**

1. Družstvo tvorí havarijný fond prídelom z čistého zisku a splátkami z poskytnutých finančných výpomoci bytových domov.
2. Čerpanie fondu sa riadi Smernicou OSBD Dolný Kubín č. 4/2001 o poskytovaní finančných prostriedkov z havarijného fondu v platnom znení.

Čl. 78**Sociálny fond**

1. Sociálny fond sa tvorí zo zisku podľa rozhodnutia Zhromaždenia delegátov.
2. Výška tvorby fondu a jeho využitie sa riadi zákonom o sociálnom fonde a platnou kolektívnou zmluvou.

Čl. 79**Fond členských podielov**

1. Fond členských podielov sa tvorí z peňažného plnenia na členský podiel zhodnocovaného o splatený investičný úver poskytnutý na družstevnú výstavbu.
2. Určenie výšky členského podielu a jeho použitie upravuje čl. 16.
3. Fond členských podielov sa eviduje podľa jednotlivých bytových domov a v rámci nich podľa jednotlivých členov.
4. Prostriedky uložené na fonde členských podielov sú súčasťou vyrovnávacieho podielu za podmienok uvedených v čl. 26.

Čl. 80**Fond družstevnej bytovej výstavby**

1. Družstvo na tomto fonde eviduje stav pohyb vlastných zdrojov družstva na družstevnú výstavbu.
2. Fond družstevnej bytovej výstavby sa tvorí z nasledovných zdrojov:
 - a) zo štátnych príspevkov na družstevnú výstavbu,
 - b) zo splátok dlhodobých investičných úverov,
 - c) z príspevkov iných právnických osôb, ktoré sa združujú na družstevnú výstavbu.
3. Prostriedky fondu sa použijú na úhradu nákladov spojených s družstevnou výstavbou.
4. Fond družstevnej výstavby sa eviduje podľa bytových domov.

Čl. 81**Fond krátkodobých výpomocí**

1. Fond sa tvorí transformáciou z Ostatných kapitálových fondov a z iných zdrojov presne nešpecifikovaných (napr. dary, vklady a pod.)

2. Prostriedky fondu je možné použiť na preklopenie dočasnej platobnej neschopnosti bytového domu v správe OSBD Dolný Kubín s max. dobou splatnosti 1 rok.
3. Fond je možné čerpať len na účel stanovený v bode 2. na základe písomnej žiadosti nadpolovičnej väčšiny všetkých vlastníkov bytov bytového domu.
4. Súhlas a podmienky čerpania schvaľuje Predstavenstvo OSBD Dolný Kubín uznesením.

Čl. 82

Fond na krytie prevádzkových rizík

1. Fond sa tvorí transformáciou ¼ prostriedkov z Ostatných kapitálových fondov a z iných zdrojov presne nešpecifikovaných (napr. dary, vklady a pod.).
2. Cieľom fondu je zhromažďovať finančné prostriedky na krytie prevádzkových rizík spojených s hlavnou činnosťou družstva, t. j. správou a údržbou bytových a nebytových priestorov.
3. Prostriedky fondu je možné použiť na finančné krytie rizík, mimoriadnych udalostí a nepredvídateľných škôd vzniknutých pri správe a údržbe bytových domov.
4. Podmienky tvorby a čerpania fondu schvaľuje Predstavenstvo družstva uznesením.

Siedma časť

ZRUŠENIE A LIKVIDÁCIA DRUŽSTVA

Čl. 83

Zrušenie družstva

1. Družstvo sa zrušuje :
 - a) uznesením zhromaždenia delegátov,
 - b) vyhlásením konkurzu, alebo zamietnutím návrhu na vyhlásenie konkurzu pre nedostatok majetku,
 - c) rozhodnutím súdu
2. Rozhodnutie zhromaždenia delegátov o zrušení sa osvedčuje notárskou zápisnicou.
3. Družstvo zaniká výmazom z obchodného registra.
4. Zániku družstva predchádza jeho zrušenie s likvidáciou alebo bez likvidácie, ak jeho imanie prechádza na právneho nástupcu.

Čl. 84

Likvidácia družstva

1. Zrušené družstvo postupuje do likvidácie. Likvidátora menuje Zhromaždenie delegátov.
2. Likvidátori sú povinní vypracovať pred rozdelením likvidačného zostatku návrh na jeho rozdelenie, ktorý prerokuje zhromaždenie delegátov. Návrh na rozdelenie musí byť na požiadanie predložený každému členovi družstva.
3. Likvidačný zostatok sa rozdelí postupne tak, že každému členovi družstva sa vyplatí čiastka do výšky jeho základného členského vkladu, prípadne ďalšieho členského vkladu. Zvyšok likvidačného zostatku sa rozdelí medzi členov v pomere, v akom sa podieľajú na základnom imaní družstva.
4. Pri likvidácii družstva sa použijú primerané ustanovenia Obchodného zákonníka.

Ôsma časť

SPOLOČNÉ USTANOVENIA

Čl. 85

Odvolaie člena proti rozhodnutiu predstavenstva alebo predsedu družstva

1. V prípadoch uvedených v stanovách sa môže člen proti rozhodnutiu predstavenstva a tiež predsedu predstavenstva písomne odvolať v lehote 15 dní od doručenia oznámenia, na zhromaždenie delegátov.
2. Odvolaniu podľa čl. 1 môže vyhovieť predstavenstvo samo, resp. predseda sám. Svoje rozhodnutie musí členovi oznámiť doručením do vlastných rúk. Ak predstavenstvo odvolaniu samo nevyhovie, musí ho predložiť na rozhodnutie najbližšiemu rokovaniu zhromaždenia delegátov.
3. Rozhodnutie najvyššieho orgánu o odvolaní je konečné a musí byť členovi doručené do vlastných rúk.
4. Ak predseda predstavenstva odvolaniu nevyhovie, musí ho predložiť na rozhodnutie predstavenstvu, ktoré rozhodne do 60 dní od jeho podania. Rozhodnutie predstavenstva je konečné a musí byť doručené členovi do vlastných rúk.
5. Zamietavé rozhodnutie musí obsahovať poučenie o práve člena podať odvolanie. Ak sa člen riadil nesprávnym poučením orgánu družstva o odvolaní, považuje sa za včas podané aj odvolanie, ktoré bolo podané po uplynutí určenej lehoty, najneskôr však do 3 mesiacov od doručenia rozhodnutia.

Čl. 86

Sťažnosti, oznámenia a podnety členov

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 a činnosti orgánov družstva rozhodujú orgány družstva do 60 dní od ich podania. O ich vybavení informuje príslušný orgán družstva člena doporučeným listom.

Čl. 87

Doručovanie

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 členovi písomnosť doporučeným listom je splnená, akonáhle pošta písomnosť doručí, alebo akonáhle ju družstvu vráti z poslednej známej adresy ako nedoručiteľnú. Táto povinnosť je splnená aj vtedy, akonáhle je písomnosť doručená funkcionárom, alebo zamestnancom družstva a člen jej prevzatie písomne potvrdí, alebo odmietne.
4. Povinnosť družstva doručiť písomnosť do vlastných rúk je splnená :
 - a) pri doručovaní písomností funkcionárom alebo pracovníkom družstva akonáhle člen jej prevzatie písomne potvrdí, alebo odmietne,
 - b) pri doručovaní poštou, akonáhle pošta písomnosť do vlastných rúk doručí. Účinky doručenia nastanú aj vtedy, ak pošta písomnosť družstvu vráti ako nedoručiteľnú, ak člen svojím konaním doručenie zmaril, alebo ak člen prijatie písomnosti odmietol.
5. Na doručovanie sa primerane vzťahujú príslušné ustanovenia Civilného sporového poriadku.

Čl. 88

Počítanie času

1. Lehota určená podľa dní začína plynúť dňom, ktorý nasleduje po udalosti, ktorá je rozhodujúca pre začiatok. Polovicou mesiaca sa rozumie 15 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 posledný deň v mesiaci.
3. Ak lehota bola 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, posledným dňom lehoty je 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. 89

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

Čl. 90

Záverečné ustanovenia

1. Pokiaľ niektoré ustanovenia stanov sa stanú neplatnými alebo spornými, použije sa právny predpis, ktorý je svojím obsahom a účelom najbližší k ustanoveniam týchto stanov. Postup podľa tohto odseku sa použije aj pre tie vzťahy, ktoré nie sú týmito stanovami upravené.
2. Doteraz platné znenie stanov schválené Zhromaždením delegátov dňa 21. 06. 2018 v znení zmien a doplnkov sa zrušujú dňom nadobudnutia účinnosti týchto stanov.
3. Zmeny a doplnky Stanov SBD prijaté Zhromaždením delegátov dňa 23. 06. 2021 nadobúdajú účinnosť schválením .

Ing. Yvona Kenderová, v. r.
predsedníčka predstavenstva

Ing. Igor Kaliský, v. r.
podpredseda predstavenstva