

Stavební bytové družstvo Hlubina Ostrava-Zábřeh, Rudná 70, Ostrava-Zábřeh

K zajištění jednotného postupu zástupců správce na shromáždění společenství vlastníků na jednotlivých domech ve správě družstva vydává představenstvo v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, stanovami družstva, prohlášením vlastníka a smlouvou o zajišťování správy domu tyto

METODICKÉ POKYNY pro jednání zástupce správce domu na shromáždění společenství vlastníků jednotek

Čl. 1

Úvodní ustanovení

Shromáždění společenství vlastníků jednotek v domě (dále jen SSVJ) představuje rozhodující prvek výkonu spoluvlastnických práv jednotlivých reálných vlastníků jednotek (bytů a nebytových prostor) ke společným částem a zařízením domu.

Správce domu SBD Hlubina pak zajišťuje realizaci příslušných rozhodnutí SSVJ v souladu se zmocněními, stanovenými v platné smlouvě o zajišťování správy domu. SBD Hlubina je jedním ze spoluvlastníků domu (svým spoluvlastnickým podílem), ale současně i správcem domu, který je ze zákona povinen nejméně jednou ročně svolat SSVJ.

Ve společenství vlastníků jednotek, jehož je družstvo členem, zastupuje družstvo představenstvo nebo představenstvem pověřený zmocněnec (čl. 89 stanov). K zajištění řádné přípravy a svolání SSVJ představenstvo zmocňuje ředitele správy družstva, přičemž tento je oprávněn zmocnit pro jednotlivé domy ve společenství své zástupce – příslušné předsedy výborů samospráv.

Čl. 2

Postup zástupce správce před konáním SSVJ

Zástupce správce před konáním SSVJ v domě obdrží v dostatečném časovém předstihu od správy družstva písemně nebo v elektronické podobě instrukce ke svolání, vedení jednání a zastupování družstva jako správce a spoluvlastníka společných částí domů na SSVJ.

- Pozvánku s podklady pro jednání SSVJ připraví správa družstva pro jednotlivé zástupce po upřesnění vhodného termínu (den, hodina), místa konání SSVJ, předpokládané výše nákladů na údržbu a opravy společných částí domu, předpokládané výše měsíčních plateb (záloh) spojených se správou domu, aktuálního počtu vlastníků společenství nejméně 20 dnů před konáním SSVJ.
- Zástupce příslušného SSVJ nejméně 15 dnů před shromážděním předá vhodným způsobem (osobně, vhozením do schránky apod.) jednotlivým vlastníkům uvedeným v seznamu pozvánku a potřebné podklady k jednání. Má-li vlastník u správce vedenu jinou adresu než v předmětném domě, zabezpečí předání družstvo.
- Zástupce pro jednání SSVJ od správce obdrží:
 - pozvánku o konání shromáždění
 - prezenční listinu vlastníků společenství
 - zmocnění k zastupování
 - podkladové materiály,kteří následně tvoří přílohu zápisu SSVJ.

- Nastanou-li skutečnosti, které brání svolání SSVJ, vyžadují změnu programu (obsahu podkladových materiálů) nebo brání účasti zástupce správce (např. z důvodu nemoci apod.), zajistí bez odkladu potřebnou informovanost vlastníků správa družstva, a to i v den konání SSVJ.
- V případě dotazů nebo připomínek individuálních vlastníků k programu nebo obsahu podkladových materiálů, na které nemůže dát uspokojivou nebo kvalifikovanou odpověď zmocněnec, odkáže tyto vlastníky na správu družstva.

Čl. 3

Postup zástupce správce při řízení SSVJ

- Zástupce správce před konáním SSVJ zahájí registraci přítomných vlastníků jednotek v domě dle prezenční listiny.
Registrace spočívá v ověření totožnosti vlastníka (občanský průkaz nebo jiný doklad totožnosti, pokud zástupci není vlastník dostatečně znám) a podpisem vlastníka do prezenční listiny. Manželé jsou spoluvlastníky jednotky jen pokud jsou oba vedeni společně na prezenční listině (dle listu vlastnictví).
Vlastník jednotky může zmocnit k jednání SSVJ jinou osobu (fyzickou nebo právnickou), aby jej na jednání SSVJ zastupovala. Tento zmocněnec musí své zmocnění prokázat písemnou plnou mocí, která musí být udělena pro konkrétní svolané jednání SSVJ. Plná moc nevyžaduje úřední ověření.
Na základě ověření přítomnosti vlastníků konstatuje, zda SSVJ je schopné jednání a usnášení (součet spoluvlastnických podílů přítomných vlastníků přesahuje 50 %). Zástupce správce se v prezenční listině podepisuje za SBD Hlubina – vlastníka a současně za ověřovatele přítomnosti vlastníků.
- V hodinu uvedenou v pozvánce zahájí zástupce správce jednání SSVJ. Prokáže se plnou mocí podepsanou ředitelem správy družstva, na základě které je pověřen řídit SSVJ, jednat a hlasovat za družstvo (vlastníka družstevních jednotek).
- Konstatuje, že na SSVJ vlastníci hlasují velikostí svých spoluvlastnických podílů, které jsou dané poměrem velikosti podlahové plochy jednotky k celkové ploše všech jednotek v domě. Výše podílů jednotlivých vlastníků jednotek je uvedena v % na prezenční listině.
- Zdůvodní svolání SSVJ a předloží návrh na schválení programu. Program schválen, hlasují-li pro jeho schválení vlastníci se spoluvlastnickým podílem větším než 50%.
- V dalším průběhu shromáždění zástupce postupuje podle schváleného programu, Jednotlivé body programu projednává, odůvodňuje a nechává o nich hlasovat. Pro schválení jednotlivých usnesení platí ustanovení § 11 odst. 4, 5, 6 a 7 zák. č. 72/1994 Sb., v původním znění (viz příloha hlasování SSVJ bez právní subjektivity). U každého hlasování se v zápise ze shromáždění uvádí hlasující pro, proti nebo zdržující se hlasování a konstatování, zda usnesení bylo či nebylo schváleno
- V rámci diskuse mimo uvedené body programu zástupce projedná s vlastníky případné dotazy, připomínky a podněty týkající se domu. Tyto zástupce následně vyřídí nebo uvedením v zápise předá k vyřízení správci domu.

Čl. 4

Postup zástupce správce při výkonu spoluvlastnických práv na SSVJ

Zástupce správce při výkonu spoluvlastnických práv družstva na SSVJ, tj. při hlasování o usnesení k jednotlivým bodům programu, postupuje v souladu s udělenou plnou mocí, jedná a hlasuje v zájmu družstva, přičemž je povinen se při hlasování řídit se příslušným usnesením orgánu družstva - členské schůze.

Zástupce správce je povinen před jednáním SSVJ svolat členskou schůzi (nájemce družstevních bytů) se stejným programem (pokud není svolána současně se SSVJ), kdy na základě usnesení členské schůze hlasuje za podíl družstva na jednání SSVJ. Překročení zmocnění by bylo pro družstvo závazné, jenom pokud toto překročení dodatečně schválí předseda představenstva. Zástupce správce hlasuje pouze sám a není oprávněn převést toto zmocnění na další osobu (např. člena výboru samosprávy).

Čl. 5

Vyhotovení zápisu z jednání SSVJ a jeho předání družstvu

Zápis z jednání SSVJ musí dávat přesný a jasný přehled o průběhu shromáždění a výsledcích jednání (usnesení a hlasování).

Zápis vyhotoví zástupce správce bezprostředně po ukončení jednání. V zápise uvede datum a místo konání, počet přítomných vlastníků a konstatování, zda SSVJ je schopné jednání a usnášení, program, projednání jednotlivých bodů programu, plná znění přijatých usnesení, výsledky hlasování, nepřijaté námítky vlastníků, kteří požádali o jejich zaprotokolování. Přílohu zápisu tvoří prezenční listina, pozvánka, podklady, které byly předloženy k projednávaným bodům programu, plná moc zástupce správce.

Případnou pomoc nebo konzultaci k vyhotovení zápisu poskytnete na požádání správa družstva.

Čl. 6

Závěrečná ustanovení

Zástupce správce vede trvale potřebnou evidenci všech dokumentů a jejich změn vztahujících se ke společenství vlastníků (prohlášení vlastníka budovy, smlouvu o zajišťování správy domu, výpis zákona č. 72/1994 Sb., zápisy jednání SSVJ včetně příloh a zmocnění).

Dále vede trvale potřebnou evidenci všech důležitých materiálů a jejich změn vztahujících se k výkonu funkce správce domu (směrnice a metodické pokyny vydané družstvem).

Dočasně vede potřebnou evidenci materiálů, které obdrží od správy družstva nebo je předá správě družstva v souvislosti s výkonem funkce.

Trvale vedenou evidenci v případě ukončení funkce předá svému nástupci.

K zabezpečení jednání SSVJ může pověřený zástupce správce využít pomoci ostatních členů výboru samosprávy a zaměstnanců správy. Sám však odpovídá za řádné splnění přípravy a průběh jednání SSVJ a pouze sám může vykonávat spoluvlastnická práva družstva na SSVJ.

Tyto metodické pokyny jsou závazné pro všechny zástupce správce k zastupování družstva na jednání shromáždění společenství vlastníků jednotek v domech ve spoluvlastnictví (více než 25%) a správě družstva.

Tyto metodické pokyny byly schváleny usnesením představenstva č. 9/2013 dne 23.9.2013 a nabývají platnosti dnem 24.9.2013.