

OBZOR

stavební bytové družstvo, Družstevní 787, SLAVIČÍN, PSČ: 763 21
Tel.: 577 341 875, 577 341 578, FAX: 577 341 833, E-mail: info@obzor-sbd.cz

METODICKÝ POKYN DRUŽSTVA č. 04/2012

Název: **Samosprávy bytových domů ve společenství vlastníků bytových jednotek /SVJ/**

Obsah metodického pokynu:

1. Úvodní ustanovení
2. Výklad pojmů organizační struktury samosprávy ve SVJ
3. Organizační schéma samosprávy ve SVJ bez právní subjektivity
4. Organizační schéma samosprávy ve SVJ s právní subjektivitou
5. Přehled o složení samospráv
6. Závěrečná ustanovení

Přílohy: č.1 – Přehled o aktuálním složení samospráv ve SVJ

č. 2 - Záznam o seznámení s MP.

1. Úvodní ustanovení

Tento metodický pokyn /dále jen MP/ popisuje organizaci samospráv bytových domů, kde postupně s ohledem na převody bytů SBD Obzor Slavičín /dále jen družstvo/ do osobního vlastnictví vznikají v souladu se zákonem č. 72/1994 Sb. v platném znění SVJ a kde se původní samosprávy složené pouze z družstevníků postupně rozšiřují o samosprávy složené z vlastníků bytových jednotek. Neřeší samosprávu nebydlících družstevníků, která je evidována odděleně od samospráv bytových domů. MP vychází ze Stanov družstva, Organizačního řádu družstva a navazuje a doplňuje MP č.1 - O jednání a rozhodování ve věcech spojených se správou, provozem a opravami domů ve správě a spoluvlastnictví SBD OBZOR Slavičín a jeho cílem je sjednotit a popsat strukturu samospráv a vymežit základní charakteristiky jejich členů.

Tento metodický pokyn je určen všem zástupcům samospráv družstevníků a vlastníků a zástupcům domů, kteří se podílejí na správě domu v okruhu své působnosti, dále zaměstnancům správy družstva a osobám, které jsou k zastupování družstva zmocněny písemným zmocněním na základě rozhodnutí orgánu družstva.

2. Výklad pojmů organizační struktury samosprávy ve SVJ

Samospráva bytového domu je tvořena samosprávou vlastníků a samosprávou bydlících družstevníků. V čele samosprávy vlastníků je pověřený vlastník, kterého si samospráva vlastníků spolu s členy výboru vlastníků zvolí minimálně na období 1 roku. V čele samosprávy družstevníků je předseda samosprávy, volený samosprávou družstevníků spolu s členy výboru družstevníků v souladu se Stanovami družstva na 5- leté volební období.

Samosprávu vlastníků tvoří všichni vlastníci bytových jednotek. V případě samostatného podílu více osob na vlastnictví bytu, jsou členy samosprávy vlastníků všichni podílníci s hlasem úměrným tomuto spoluvlastnickému podílu. V případě vlastnictví bytu ve společném jmění manželů je členem samosprávy jeden spoluvlastník s hlasem úměrným spoluvlastnickému podílu na celý byt.

Vlastníci bytů, kteří si ponechali členství v družstvu se zúčastňují práce obou samospráv, na shromáždění SVJ vystupují a hlasují pouze jako vlastníci.

Samosprávu družstevníků tvoří zástupci družstevních bytů v trvalém nájemním vztahu k družstvu. Nájemníci v krátkodobém podnájmu družstevních bytů nejsou členy samosprávy a schůzi samospráv se mohou zúčastnit pouze s hlasem poradním, pokud na konkrétní rozhodování nemají písemnou plnou moc podnajímatele-člena samosprávy.

Rozhodování samosprávy bytového domu o společných záležitostech domu se zásadně děje hlasováním na shromáždění SVJ podle pravidel stanovených MP č.1 a podle platných zákonných ustanovení, s výjimkou případů uvedených ve Smlouvě o zajišťování správy společných částí domu a o zajišťování služeb spojených s užíváním bytu (řešení havarijních stavů, zajištění bezpečnosti, protipožární opatření,...), kdy rozhodnutí přináležejí správci. Rozhodování o bytových záležitostech v případech chovu domácích zvířat, rekonstrukcí bytů a stavebních úprav zasahujících a ovlivňujících ostatní byty a společné prostory, stejně jako uživatele ostatních bytů, mohou členové samosprávy realizovat jen se souhlasem správce a družstva (družstevní byty) podle jeho interních organizačních aktů, zejména Domovního řádu a OS č.20/2011 - Provádění oprav, udržovacích prací, stavebních úprav a změn staveb nebo jejich částí ve vlastnictví a správě SBD Obzor Slavičín.

Zástupce domu je shromážděním SVJ volený člen samosprávy (družstevník nebo vlastník), který zastupuje samosprávu bytového domu ve věcech jeho správy. Spolupracuje se správou družstva, s předsedou samosprávy a pověřeným vlastníkem, pokud některou z těchto funkcí nevykonává sám. Svolává shromáždění SVJ bez právní subjektivity a plní úkoly vymezené mu MP č.1.

Pověřený vlastník zastupuje vlastníky v období mezi shromážděními SVJ a spolupracuje se zástupcem domu, pokud tuto funkci nevykonává sám. Plní funkci předsedy výboru samosprávy vlastníků a dle potřeby iniciuje zvolení dalších členů výboru samosprávy vlastníků, kteří mu pomáhají ve výkonu jeho funkce.

Předseda samosprávy zastupuje družstevníky mezi schůzemi samosprávy často organizované společně s vlastníky, spolupracuje se zástupcem domu, pokud tuto funkci s ohledem na počet družstevníků ve SVJ nevykonává sám, udržuje kontakt se správou družstva ve vnitrodružstevních záležitostech. Plní funkci předsedy výboru samosprávy družstevníků a dle potřeby iniciuje zvolení dalších členů výboru samosprávy družstevníků, kteří mu pomáhají ve výkonu jeho funkce. Zpravidla zastává i funkci zmocněnce družstva a může být zvolen i do funkce delegáta na shromáždění delegátů.

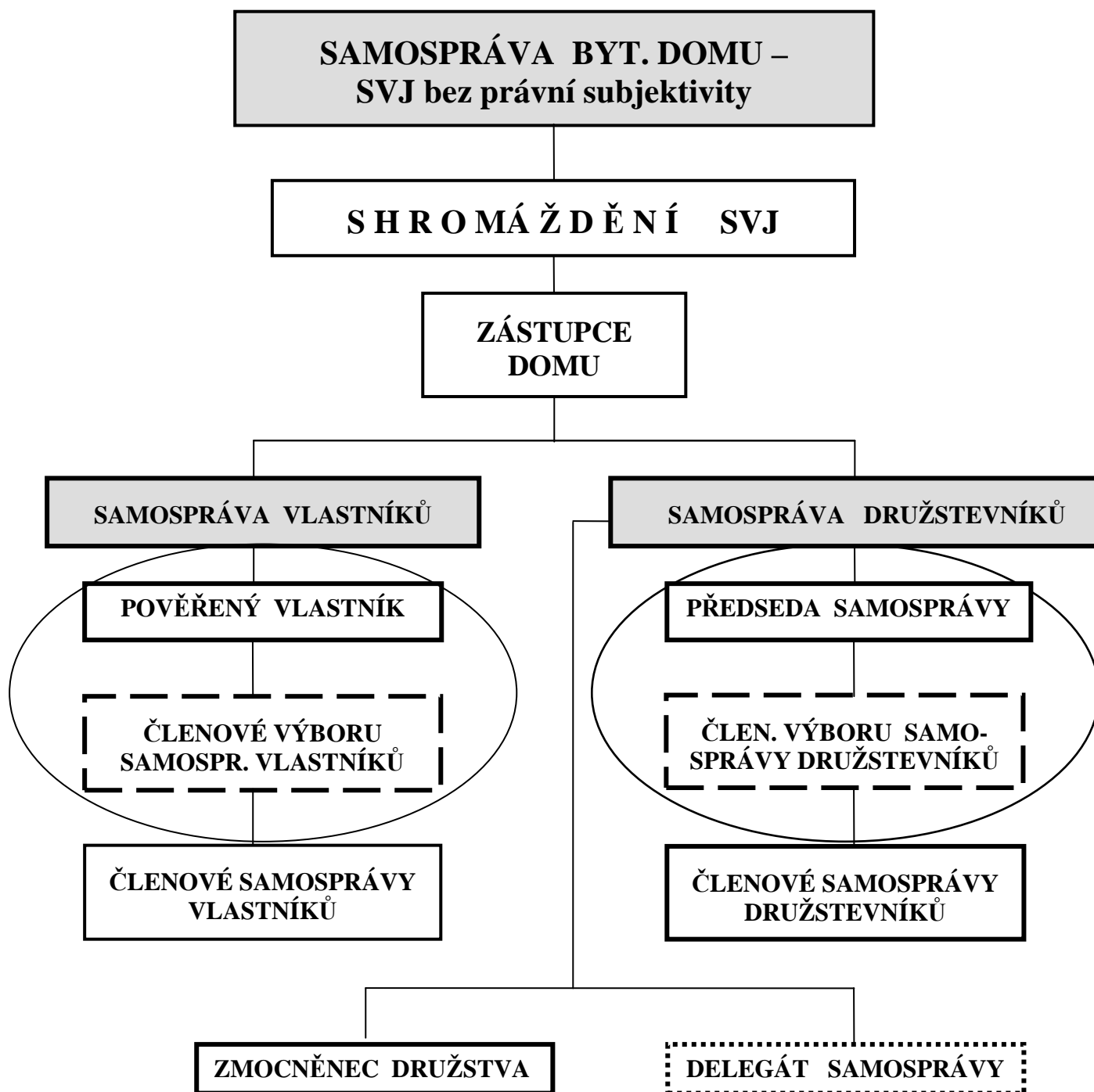
Zmocněnec družstva je člen družstevní samosprávy, který zastupuje vlastníka družstevních bytů, to je družstvo, na základě generálního zmocnění představenstva družstva při rozhodování na shromáždění SVJ za podmínek stanovených MP č.1. Je jím zpravidla předseda samosprávy, ale může jím být kterýkoliv člen družstevní samosprávy.

Delegát samosprávy je člen družstevní samosprávy, který zastupuje samosprávu nebo samosprávy i jiných bytových domů na shromáždění delegátů. Rozsah zastupování (volební obvod) určuje v souladu s rozhodnutím představenstva dle Stanov družstva čl.71 správa družstva.

Výbor samosprávy bytového domu je tvořen zástupcem domu, pověřeným vlastníkem, předsedou samosprávy (družstevní) a dalšími členy výboru samosprávy vlastníků a družstevníků, pokud jsou zvoleni.

Výbor SVJ nebo **pověřený vlastník** ve SVJ s právní subjektivitou je statutárním a výkonným orgánem společenství a rozhoduje o věcech spojených se správou domu, pokud si rozhodnutí v těchto věcech nevyhradí shromáždění, jako nejvyšší orgán SVJ. Funkční období výboru nebo pověřeného vlastníka určují stanovy SVJ, nesmí však přesáhnout 5 let. Za výbor jedná navenek jeho předseda, kterého výbor zvolí z řad členů výboru.

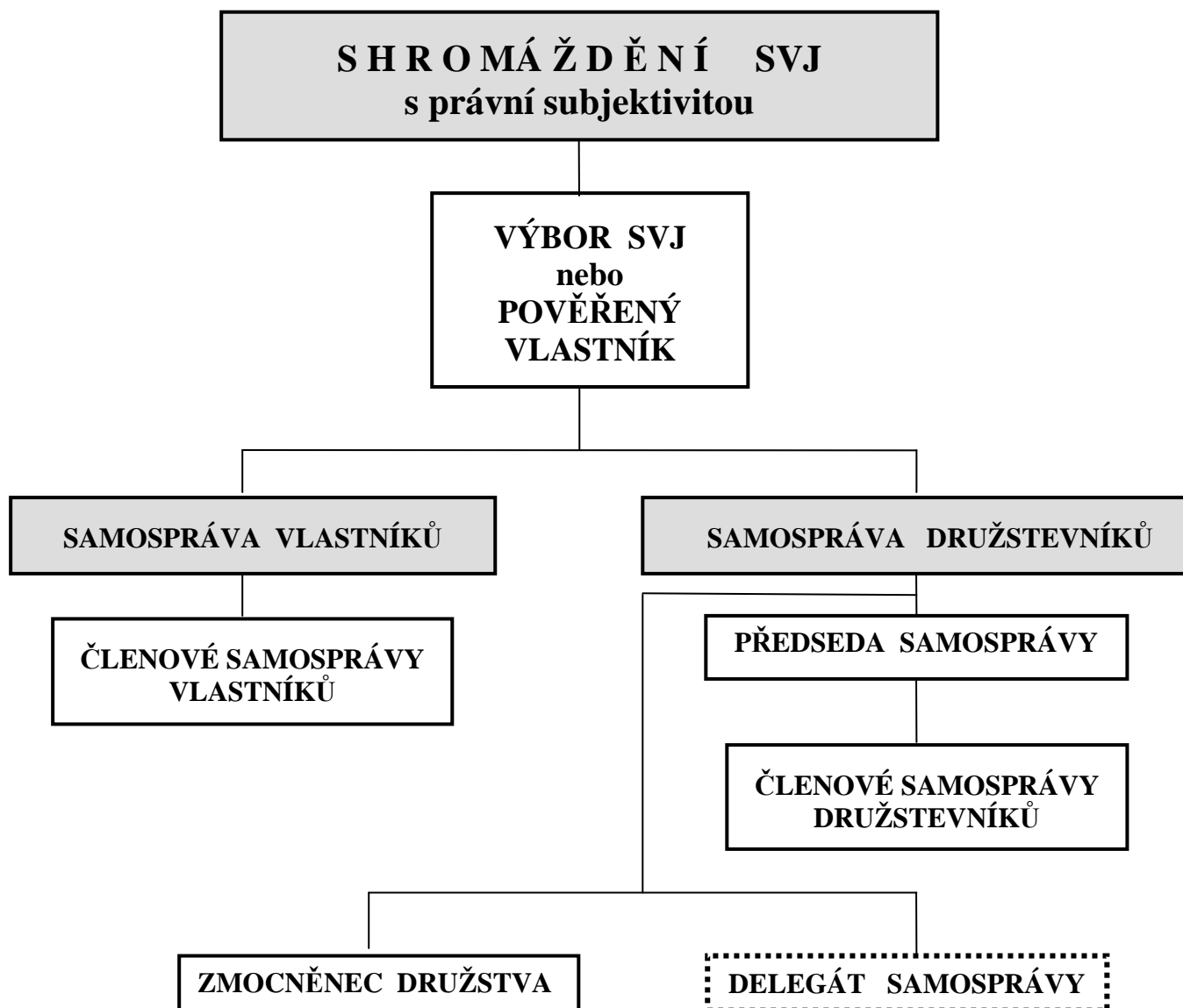
3. Organizační schéma samosprávy ve SVJ bez právní subjektivity



Poznámka: - Funkci v čárkovaných polích nemusí mít samospráva konkrétního domu obsazenu, funkci v tečkovaném poli nemusí mít obsazenu vlastními členy viz. předešlý text v bodě 2. tohoto MP.

- ○ výbory samosprávy vlastníků a družstevníků

4. Organizační schéma samosprávy ve SVJ s právní subjektivitou



5. Přehled o složení samospráv bytových domů

Charakteristickým znakem stávajících samospráv bytových domů jsou časté změny v jejich složení způsobené nejenom postupným přechodem bytů do osobního vlastnictví, ale i častějšími změnami bydliště nájemníků např. při hledání zaměstnání. Tyto změny samospráv se promítají i do složení a personálního obsazení výborů samospráv. Základní podmínkou dobré spolupráce správy družstva se samosprávami je proto znalost aktuálního složení (struktury) a personálního obsazení jednotlivých samospráv. Za tím účelem zaměstnanec družstva, jemuž jsou členské záležitosti pracovní náplní, udržuje přehled o složení a personálním obsazení jednotlivých samospráv ve SVJ bez právní subjektivity a odděleně ve SVJ s právní subjektivitou. Náležitosti takových přehledů jsou obsaženy v Příloze č.1 tohoto MP.

6. Závěrečná ustanovení

- Tento MP je závazný pro samosprávy, ředitele a zaměstnance družstva.

- Kontrolu nad dodržováním ustanovení tohoto MP provádí v rámci plánů činností představenstvo družstva.
- Související předpisy a OŘA:
Stanovy družstva, Domovní řád, MP č.1 - O jednání a rozhodování ve věcech spojených se správou, provozem a opravami domů ve správě a spoluvlastnictví SBD OBZOR Slavičín, OS č.20/2011 - Provádění oprav, udržovacích prací, stavebních úprav a změn staveb nebo jejich částí ve vlastnictví a správě SBD Obzor Slavičín, zákon č.513/1991 Sb., obchodní zákoník, zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů.
- Tento MP byl schválen dne 21.6.2012 usnesením představenstva družstva a je účinný od 1.7.2012.

Zpracoval : Ing. Vojtěch L o u c k ý dne 12.6.2012

Rozdělovník: ředitel družstva, sekretariát, www.obzor-sbd.cz

Slavičín dne 21.6.2012



Ing. Miloslav Ptáček
předseda představenstva