

O B Z O R

stavební bytové družstvo, Družstevní 787, SLAVIČÍN, PSČ: 763 21
tel.: 577 341 875 , fax: 577 343 833, e-mail: info@obzor-sbd.cz

M E T O D I C K Ý P O K Y N č. 1/2010

**o jednání a rozhodování ve věcech spojených se správou,
provozem a opravami domů ve správě a spoluvlastnictví**

SBD OBZOR Slavičín

OBSAH

- I. Úvod
- II. Vymezení pojmů
- III. Zástupce domu
- IV. Společná schůze samosprávy a shromáždění společenství vlastníků bez právní subjektivity
- V. Společná schůze samosprávy a shromáždění společenství vlastníků s právní subjektivitou
- VI. Zastupování družstva ve společenství vlastníků
- VII. Práva a povinnosti zmocněnce
- VIII. Správce a jednání v domech
- IX. Zápisy z jednání a jejich archivace
- X. Závěrečná ustanovení
 - Rozdělovník
 - Přílohy

I. ÚVOD

Postupný převod družstevních bytů do vlastnictví uživatelů vyvolává existenci tři případů vlastnictví a spoluvlastnictví bytů - jednotek ve správě SBD Obzor Slavičín (dále jen SBD):

1. všechny byty jsou ve vlastnictví a ve správě SBD, všichni uživatelé bytů jsou nájemci, (členové družstva) v čele samosprávy je její předseda, správa a řízení probíhá dle stanov SBD a jeho organizačních aktů, tzn. že samospráva rozhoduje a má výkonnou moc jen v určeném rozsahu, jinak rozhodují představenstvo a shromáždění delegátů.
2. jeden byt až 75% bytů je ve vlastnictví různých vlastníků - bytových jednotek převedených do vlastnictví a zbytek jsou nájemci bytových jednotek ve vlastnictví SBD, které vykonává správu všech bytů. V tomto případě vedle sebe existuje samospráva nájemců v čele s předsedou a společenství vlastníků jednotek (bez právní subjektivity) v čele se svým pověřeným vlastníkem.

3. více jak 75% až 100% bytů je ve vlastnictví různých vlastníků – bytových jednotek převedených do vlastnictví a zbytek jsou nájemci bytových jednotek ve vlastní SBD, které vykonává správu všech bytů. V tomto případě vedle sebe existuje společenství vlastníků jednotek (dále jen SVJ) s právní subjektivitou v čele s výborem SVJ, nebo ten vlastník jednotek, kterého v případě, že není zvolen výbor, pověří shromáždění vlastníků jednotek výkonem funkce výboru (pověřený vlastník) s samosprávou nájemců v čele s předsedou.

Tento metodický pokyn vymezuje vztahy mezi nájemníky a vlastníky jednotek a pravidla pro řízení, provoz a opravy bytů pro případy spoluvlastnictví domů ve správě SBD dle předchozího bodu 2. a 3.

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

II. VYMEZENÍ POJMŮ

Spolupráce a rozhodování ve věcech spojených se správou, provozem a údržbou domů ve správě a spoluvlastnictví SBD je vyhrazeno dvěma organizačním útvarům - samosprávě nájemců (pokud konkrétní rozhodování nepodléhá dle vnitřních předpisů SBD schválení představenstva nebo shromáždění delegátů) a SVJ v domě.

1. **Samospráva nájemců** - zahrnuje všechny členy SBD - nájemce bytů v okruhu své působnosti. Rozhodnutím představenstva SBD je okruh působnosti těchto samospráv vymezen počtem bytů nájemců, kteří si tvoří jeden fond oprav. Orgánem, ve kterém členové samosprávy projednávají záležitosti týkající se domu a seznamují se s činností družstva, je členská schůze samosprávy svolávaná předsedou samosprávy k řešení a rozhodování o družstevních záležitostech, případně společná schůze samosprávy se SVJ k řešení a rozhodování o záležitostech týkajících se všech uživatelů bytů, kterou svolává zástupce domu.

Rozsah pravomoci samospráv je upraven ve stanovách SBD. Ve věcech spolurozhodování se SVJ o společných věcech platí pravidla tohoto metodického pokynu.

Členem samosprávy nájemců nejsou uživatelé bytů, kteří jsou se souhlasem SBD v krátkodobém pronájmu, přestože se mohou, pokud nemají plnou moc pronajímatele, s hlasem poradním zúčastňovat schůzí samosprávy a společných schůzí se SVJ.

2. **Společenství vlastníků jednotek** - tvoří všichni vlastníci bytových i nebytových jednotek v domě - členové i nečlenové družstva - a to v rozsahu v jakém je dům vymezen v dokumentu "Prohlášení vlastníka" vloženém v katastru nemovitostí, kteří se podílí stejnou měrou úměrnou výši spoluvlastnických podílů na tvorbě fondu oprav.

SVJ vzniká v okamžiku, kdy dům je rozdělen na jednotky, které vlastní více než jedna osoba. Je-li v domě převeden do vlastnictví takový počet bytů, že zbývající podíl družstva na společných částech domu je menší než 25 %, vzniká SVJ s právní subjektivitou. Takové společenství si pak musí přijmout vlastní stanovy, zvolit své orgány (výbor) a zaregistrovat se jako samostatný právní subjekt. Tato povinnost je dána zákonem a upravena v § 9 zák. č. 72/1994 Sb. v platném znění.

Orgánem, ve kterém členové společenství vlastníků projednávají a rozhodují o záležitostech týkajících se domu a seznamují se s činností družstva, je shromáždění

společenství vlastníků svolávané pověřeným vlastníkem, případně společná schůze SVJ a samosprávy k řešení záležitostí týkajících se všech uživatelů bytů, kterou svolává zástupce domu.

Členem SVJ nejsou uživatelé bytů, kteří jsou se souhlasem vlastníka jednotky v krátkodobém pronájmu, přestože se mohou s hlasem poradním, pokud nemají plnou moc vlastníka jednotky, zúčastňovat shromáždění a společných schůzí se samosprávou.

Předseda samosprávy a pověřený vlastník je schvalován na pětileté období schůzí samosprávy a shromážděním vlastníků. Konečnou zodpovědnost za ustanovení těchto funkcí má ředitel SBD.

Předsedovi samosprávy přináleží finanční odměna podle interní směrnice SBD č.17/2009 jen pokud vykonává funkci zástupce domu.

Pověřený vlastník má právo zúčastňovat se shromáždění delegátů (SD) SBD s hlasem poradním. Z organizačních důvodů musí svoji účast na SD nahlásit na SBD nejpozději do tří dnů před konáním. SBD nemá povinnost SVJ o konání SD informovat ani na něho zvat.

III. ZÁSTUPCE DOMU

Zástupcem domu je osoba, která zastupuje dům ve věcech jeho správy.

1. V domech ve správě SBD s byty, které jsou ve společném vlastnictví družstva a jiných různých vlastníků bez právní subjektivity, představuje zástupce domu výkonný orgán, který se ve spolupráci se správcem spolupodílí jako kontaktní osoba na správě a provozu domu v okruhu své působnosti. V této oblasti zástupce domu zejména:

- sleduje technický stav objektu a formou žádánek upozorňuje družstvo na nutnost provedení oprav a údržby
- kontroluje provedení prací, u oprav většího rozsahu spolupodepisuje jejich převzetí
- spolupracuje s družstvem při sestavování plánu oprav po předchozím projednání ve svém domě
- kontroluje tvorbu a čerpání fondu oprav svého domu - střed. bytového hospodářství
- seznamuje dům s výsledky hospodaření domu - střediska bytového hospodářství, ročním vyúčtováním nájemného a úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu
- projednává v domě zajištění oprav většího rozsahu
- zajišťuje konání členské schůze samosprávy a shromáždění společenství vlastníků a pořizuje zápis z těchto jednání
- zajišťuje plnění usnesení z jednání v domě a přenos informací mezi správcem a domem
- na výzvu se vyjadřuje ke smlouvám o podnájmu družstevního bytu
- zveřejňuje jméno zvoleného předsedy samosprávy a pověřeného vlastníka a jméno zástupce domu na domovní nástěnce, ve spolupráci s SBD vede aktuální evidenci nájemců, pronájemců a vlastníků v domě

Funkci zástupce domu zpravidla vykonává u domů, kde podíl nájemních bytů ve vlastnictví SBD je 50% a více, předseda samosprávy, u domů, kde podíl vlastnických bytů jednotlivých uživatelů je větší než 50%, pověřený vlastník.

2. V domech, ve kterých vzniklo SVJ s právní subjektivitou je zástupcem domu výbor SVJ nebo vlastník, kterého shromáždění vlastníků jednotek výkonem funkce výboru pověří.

("pověřený vlastník").

Způsob volby a rozsah pravomocí výboru SVJ je vymezen v zákoně o vlastnictví bytů a ve stanovách SVJ příslušného domu.

IV. SPOLEČNÁ SCHŮZE SAMOSPRÁVY A SHROMÁŽDĚNÍ SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ BEZ PRÁVNÍ SUBJEKTIVITY

1. POSTUP ZÁSTUPCE DOMU PŘI SVOLÁVÁNÍ A ŘÍZENÍ SCHŮZÍ V DOMĚ

- zástupce domu zabezpečí svolání jednání v dostatečném předstihu a způsobem ve svém domě obvyklým
- na pozvánce uvede datum, místo konání schůze a program jednání. Předtisk pozvánky je uveden v příloze a bude k dispozici na členském úseku SBD a ke stažení na internetových stránkách SBD
- schůzi v domě svolává zástupce domu jako společná jednání shromáždění společenství vlastníků a samosprávy nájemců
- před začátkem jednání předloží účastníkům prezenční listinu, oddělenou pro vlastníky a nájemce
- pokud je za vlastníka bytu přítomna jiná osoba, ověří zástupce zda má tato osoba k jednání plnou moc. Pokud udělená plná moc je co do formy a obsahu platná, může zmocněná osoba v rozsahu zmocnění jednat a hlasovat. Pokud udělená plná moc nemá náležitosti nebo zastupující osoba není vybavena plnou mocí, může se jednání zúčastnit, nemůže však hlasovat.
- na základě zjištění a ověření přítomnosti konstatuje, zda jsou obě jednání usnášení schopná (přítomnost nadpoloviční většiny samosprávy a SVJ)
- předloží návrh na schválení programu uvedeného na pozvánce a nechá o něm hlasovat. Program je schválen, pokud jsou pro jeho přijetí vlastníci s celkovým součtem spoluvlastnických podílů vyšším než 50 % a nadpoloviční většina členů samosprávy.
- v dalším průběhu navrhne a nechá schválit ověřovatele zápisu, pak postupuje podle schváleného programu, předkládá, odůvodňuje a nechává hlasovat o jednotlivých bodech programu
- u každého hlasování provede součet jednotlivých hlasů pro - proti - zdržel se hlasování odděleně za vlastníky a samosprávu a konstatuje, zda usnesení bylo či nebylo schváleno
- v rámci diskuse mimo uvedené body programu vyzve přítomné, zda mají dotaz, připomínku nebo podnět k jakýmkoli záležitostem týkajících se domu a jeho správy. Pokud nebude schopen odpovědět, uvede jej v zápise i se jménem žadatele k dalšímu vyřízení.
- v případě, že se na schůzi nedostaví nadpoloviční většina členů samosprávy a společenství vlastníků, může se konat o čtvrt hodiny později za přítomnosti min. 3 členů samosprávy a 10% členů SVJ mimořádná schůze, která může jednat a rozhodovat pouze o záležitostech uvedených v programu schůze zveřejněném na pozvánce. Mimořádná schůze je nepřijatelná v případech projednávaného programu, jehož řádné schválení vyžaduje víc než nadpoloviční většinu přítomných.

2. ZPŮSOB VYHODNOCOVÁNÍ HLASOVÁNÍ

Společné jednání vlastníků a nájemců v domě se posuzuje vždy jako jednání shromáždění společenství vlastníků s účastí nájemců. Nájemci se k projednávaným bodům mohou

vyjadřovat, avšak při hlasování za ně hlasuje zmocněnec družstva. Ten je povinen před hlasováním ve společenství vlastníků zjistit názor nájemců na projednávanou věc a poté hlasovat v souladu s vůlí většiny nájemců. Ta však nesmí být v rozporu s předpisy a rozhodnutími orgánů družstva nebo jinými právními normami. Pro schválení usnesení SVJ platí ustanovení § 11 zák. č. 72/1994 Sb. v platném znění pozdějších předpisů, usnesení nájemců se řídí stanovami družstva.

K zajištění výše uvedeného postupu bude při vyhodnocení hlasování k jednotlivým bodům programu společné schůze postupováno následovně:

- výsledek hlasování samosprávy poslouží k získání jejího názoru. V případě souhlasu nadpoloviční většiny přítomných členů samosprávy s právem k hlasování se navrhané usnesení považuje za schválené a do vyhodnocení hlasování společenství vlastníků se zahrne jeden souhlasný hlas o velikosti spoluvlastnického podílu SBD, to je všech členů samosprávy. Při menším počtu souhlasných hlasů přítomných členů samosprávy se do společného hlasování nezapočte žádný hlas.
- pro vyhodnocení hlasování společenství vlastníků se k souhlasným hlasům vlastníků o velikosti spoluvlastnického podílu připočte hlas zmocněnce SBD dle předchozího bodu. Je-li takto vytvořený součet větší než 50 % všech přítomných vlastníků s hlasovacím právem, pak bylo usnesení společenství vlastníků a společné schůze schváleno. V případě menší hodnoty součtu hlasů byl bod programu zamítnut.

Pro platnost usnesení z mimořádné schůze musí souhlasit dvě třetiny všech přítomných s hlasovacím právem.

Výjimkou z tohoto způsobu hlasování jsou případy, které uvádí § 11 zák. č. 72/1994 Sb.:

- K přijetí usnesení o věcech, které jsou obsahem „Prohlášení vlastníka“, o uzavření smlouvy o zástavním právu k bytovým jednotkám a o rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky jednotek je zapotřebí tříčtvrtinové většiny přítomných hlasů vlastníků.
- K přijetí usnesení o změně užívání stavby domu a o změně stavby domu dle stavebního zákona je zapotřebí souhlasu všech vlastníků. Jde-li o modernizaci, rekonstrukci, stavební úpravy a opravy společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, postačuje souhlas tříčtvrtinové většiny všech vlastníků jednotek.

V. SPOLEČNÁ SCHŮZE SAMOSPRÁVY A SHROMÁŽDĚNÍ SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ S PRÁVNÍ SUBJEKTIVITOU

1. POSTUP ZÁSTUPCE DOMU PŘI SVOLÁVÁNÍ A ŘÍZENÍ SCHŮZÍ V DOMĚ

Postup zástupce domu je shodný s postupem pro případ SVJ bez právní subjektivity s následujícími rozdíly vzhledem k tomu, že schůze se za samosprávu zúčastňuje jen zmocněnec jmenovaný SBD:

- před začátkem jednání předloží účastníkům prezenční listinu, oddělenou pro vlastníky a zmocněnce
- na základě zjištění a ověření přítomnosti konstatuje, zda je společné jednání usnášení schopná (přítomnost nadpoloviční většiny spoluvlastnických podílů jednotlivých vlastníků a zmocněnce za samosprávu)
- program schůze je schválen, pokud jsou pro jeho přijetí vlastníci a zmocněnec SBD s celkovým součtem spoluvlastnických podílů vyšším než 50 %.
- u každého hlasování provede součet jednotlivých hlasů pro - proti - zdržel se hlasování odděleně za vlastníky a zmocněnce a konstatuje, zda usnesení bylo či nebylo schváleno.

2. ZPŮSOB VYHODNOCOVÁNÍ HLASOVÁNÍ

Při vyhodnocení hlasování k jednotlivým bodům programu společné schůze je postupováno stejně jako u SVJ bez právní subjektivity.

VI. ZASTUPOVÁNÍ DRUŽSTVA VE SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ

Za družstvo jedná na shromáždění společenství vlastníků přímo předseda SBD nebo osoba družstvem písemně zmocněná, zpravidla předseda samosprávy, případně přímo pověřený člen statutárního orgánu (představenstva). Zmocnění uděluje představenstvo družstva, musí mít písemnou formu a být uděleno adresně, konkrétní osobě. Z rozhodnutí představenstva budou vydávány dva druhy zmocnění :

1. generální obecné pověření k běžným záležitostem týkajících se správy a provozu domu
2. speciální pověření k rozhodování o věci, u které si družstvo vyhrazuje předchozí souhlas představenstva.

Vzory plných mocí jsou uvedeny v příloze č. 1 a 2.

VII. PRÁVA A POVINNOSTI ZMOCNĚNCE

Zmocněnec jedná na shromáždění společenství vlastníků jménem družstva v rozsahu svého zmocnění. Síla hlasu zmocněnce při rozhodování je dána celkovým spoluvlastnickým podílem SBD v domě nebo jeho části, která je v okruhu působnosti rozhodování. O velikosti spoluvlastnického podílu družstva bude zmocněnec každoročně písemně uvědomován.

VIII. SPRÁVCE A JEDNÁNÍ V DOMECH

Jak již bylo uvedeno představuje shromáždění společenství vlastníků jednotek na domě rozhodující prvek výkonu spoluvlastnických práv jednotlivých reálných vlastníků ke společným částem domu. Družstvo pak jako správce a také jako spoluvlastník, zajišťuje realizaci příslušných rozhodnutí shromáždění v domě, v souladu se zmocněními stanovenými v platné smlouvě o zajišťování správy spol. částí domu. Jednou z povinností správce určených zákonem je alespoň jednou ročně svolat shromáždění vlastníků v domě a to za účelem projednání a schválení zprávy o činnosti správce v uplynulém období a za účelem projednání a schválení úhrnu záloh ke krytí nákladů spojených se správou domu v následujícím roce. Správce přitom odpovídá za řádnou přípravu a průběh jednání shromáždění společenství vlastníků.

Z důvodu úspěšného zabezpečení konání povinného shromáždění vlastníků z podnětu správce v jednotném období a na velkém počtu domů, dále v souladu s organizačním uspořádáním družstva a zajišťováním správy prostřednictvím zástupce na domě, pověřuje představenstvo družstva k těmto činnostem, v souladu se stanovami družstva, příslušného zástupce v domě.

K zajištění jednotného a správného postupu se zástupci domů řídí tímto metodickým pokynem a dále pokyny správce obdrženy v materiálech zaslaných jim družstvem před konáním shromáždění společenství vlastníků.

IX. ZÁPISY Z JEDNÁNÍ A JEJICH ARCHIVACE

Zápisy z jednání v domě vyhotoví zástupce domu, předseda samosprávy nebo pověřený vlastník v nejkratší době po skončení jednání schůze, kterou řídil. Vzory zápisů jsou uvedeny v příloze. Zápis z jednání musí dávat přesný, jasný a stručný přehled o průběhu a výsledcích

jednání. Platný zápis podepsaný vlastnoručně řídícím schůze a určeným ověřovatelem musí obsahovat:

- datum a místo konání schůze
- charakter schůze (řádná nebo mimořádná)
- program jednání
- přijatá usnesení
- výsledky hlasování

Součástí dokumentace ze schůze je pozvánka k jednání, případně podklady k projednávaným bodům. Každý člen samosprávy a SVJ má právo vyžádat si zápis a jeho přílohy k nahlédnutí.

Zápisy včetně příloh a pozvánky k jednání odevzdá řídící schůze na podatelnu SBD k zajišťování schválených úkolů správce domu a k archivaci zápisu po dobu 5 let. Učiní tak podle závažnosti jednání, nejpozději však do 14-ti dnů od konání schůze. Obyvatele domu seznámí zástupce domu se zápisem jeho zveřejněním na vývěsce domu.

X. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

Metodický pokyn je zpracován s ohledem na právní legislativu a stanovy SBD platné ke dni jeho vydání. Za aktualizaci pokynu s ohledem na novou legislativu a získané praktické zkušenosti z jeho uplatňování je zodpovědný ředitel SBD.

Metodický pokyn č. 1/2010 byl schválen na schůzi představenstva SBD Obzor Slavičín Usnesením č. 141/2010 ze dne 28.4. 2010 a tímto dnem nabývá účinnosti.

Ve Slavičíně, dne 28.4. 2010



Ing. Miloslav Ptáček
předseda představenstva



Elemír Štévko
místopředseda představenstva

O B Z O R
stavební bytové družstvo
Družstevní 787, 763 21 Slavičín
tel. 577 341 875, 577 341 578
IČO: 00048933 DIČ: 306-00048933
①

Rozdělovník: předsedové výborů samospráv
pověření vlastníci
ředitel družstva
sekretariát družstva
ekonomický úsek
technický úsek

Přílohy: č. 1,2 vzory plné moci
č. 3 vzor oznámení o konání shromáždění (schůzi)
č. 4..... vzor zápisu ze schůze samosprávy (společenství vlastníků)

OBZOR, stavební bytové družstvo Slavičín, Družstevní 787, 763 21 Slavičín
Spoluvlastník a správce domu

Zastoupené : Předsedou představenstva ing. Miloslavem Ptáčkem
Místopředsedou představenstva Elemírem Števkem

Zapsané v OR, vedeném u KS v Brně, oddíl DrXXXV, vložka 131
IČ: 00048933

(jako zmocnitel)

uděluje v souladu s ustanovením § 31 z.č. 40/1964 Sb., ve znění pozdějších změn (občanský zákoník)

PLNOU MOC
(Generální zmocnění)

p., r.č., bytem

k zastupování SBD OBZOR (dále jen „Družstvo-správce“) dle příslušných ustanovení z.č. 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů, na jednání shromáždění společenství vlastníků jednotek domu

Zmocněnec na jednání shromáždění společenství vlastníků jednotek jedná a hlasuje jménem a v zájmu družstva (správce), řídí se příslušnými ustanoveními shromáždění delegátů, představenstva družstva a členské schůze samosprávy.

Dále se zmocněnec řídí pokyny družstva, zejména v rozsahu navrženého programu jednání v oznámení a příloženými podkladovými materiály (návrhy) na projednání, nebo vůlí většiny nájemců nepřevedených bytů v domě, pokud tato vůle není v rozporu s platnými právními předpisy a rozhodnutím orgánů družstva.

Zmocněnec je oprávněn za družstvo jednat a hlasovat ve věcech týkajících se správy, provozu a oprav společných částí domu s výjimkou věcí uvedených dále.

Zmocněnec není oprávněn za družstvo jednat, není-li to předmětem navrženého programu jednání v oznámení, jednat a hlasovat jménem družstva a bez udělení speciální plné moci ve věci týkající se změny spoluvlastnických podílů v domě, stavebních úprav společných částí domu vyžadující stavební povolení, úprav domu jimiž se mění vzhled domu a ve věci změny správce.

Velikost hlasu zmocněnce na jednáních shromáždění společenství vlastníků jednotek je dána velikostí spoluvlastnického podílu družstva na společných částech domu ke dni jednání shromáždění společenství.

Dále je zmocněnec oprávněn, aby jménem družstva (správce) a v souladu se z.č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, stanovami družstva nebo stanovami společenství vlastníků a smlouvou o zajišťování správy spol. částí domu svolával a řídil jednání shromáždění

společenství vlastníků, ověřil přítomnost vlastníků jednotek a vyhotovil zápis z jednání společenství vlastníků jednotek.

Tato plná moc je platná do odvolání zmocnitelem, nebo jejího vypovězení zmocněncem.

Slavičín dne:

.....
Ing. Miloslav Ptáček
předseda představenstva

.....
Elemír Števko
místopředseda představenstva

Plnou moc přebírá:

OBZOR, stavební bytové družstvo Slavičín, Družstevní 787, 763 21 Slavičín

Spoluvlastník a správce domu

Zastoupené : Předsedou představenstva ing. Miloslavem Ptáčkem

Místopředsedou představenstva Elemírem Števkem

Zapsané v OR, vedeném u KS v Brně, oddíl DrXXXV, vložka 131

IČ: 00048933

(jako zmocnitel)

uděluje v souladu s ustanovením § 31 z.č. 40/1964 Sb., ve znění pozdějších změn (občanský zákoník)

PLNOU MOC
(Speciální zmocnění)

p., r.č., bytem

k zastupování SBD OBZOR (dále jen „Družstvo-správce“) dle příslušných ustanovení z.č. 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů, na jednání shromáždění společenství vlastníků jednotek

v domě č.p. :
v obci :
konané dne :
ve věci :

Zmocněnec na jednání shromáždění společenství vlastníků jednotek jedná a hlasuje jménem a v zájmu družstva (správce), řídí se příslušnými ustanoveními shromáždění delegátů, představenstva družstva a členské schůze samosprávy, nebo vůlí většiny nájemců nepřevedených bytů v domě, pokud tato vůle není v rozporu s platnými právními předpisy a rozhodnutím orgánů družstva.

Velikost hlasu zmocněnce na jednání shromáždění společenství vlastníků jednotek je dána velikostí spoluvlastnického podílu družstva na společných částech domu ke dni jednání shromáždění společenství.

Speciální plná moc ve stejné věci má vyšší právní váhu než plná moc generální.

Slavičín dne:

.....
Ing. Miloslav Ptáček
předseda představenstva

.....
Elemír Števkem
místopředseda představenstva

Plnou moc přebírá:

O Z N Á M E N Í

OBZOR, stavební bytové družstvo Slavičín, Družstevní 787, 763 21 Slavičín,
spoluvlastník a správce domu č.p.,
podle § 11 odst. 3, původního znění zákona č. 72/1994 Sb. (o vlastnictví bytů)

s v o l á v á

- shromáždění společenství vlastníků jednotek
- schůzi samosprávy

v domě č.p. která se bude konat

v dne v hod.

Program: 1)
 2)
 3)
 4)

Registrace vlastníků (spoluvlastníků) jednotek (nájemců) bude zahájena 15 min. před konáním shromáždění (schůze) .

V případě zastupování se zástupce vlastníka prokáže plnou mocí.

Slavičín dne:

.....
podpis

Vzor zápisu ze schůze samosprávy (společenství vlastníků)

Z á p i s z členské schůze samosprávy a shromáždění společenství vlastníků panelového domu Družba xxxx, Brumov-Bylnice, konané dne 10.3.2010 v 17,30 hodin.

Účast : * samospráva – x členů dle přiložené presenční listiny, to je y %
* vlastníci – zmocněnec SBD + x'vlastníků dle přiložené presenční listiny, to je y' %
* hosté -

Řídící schůze: Františka Nováková, zástupce domu

Určený ověřovatel zápisu : Ing. Vojtěch Liška

Program :

- 1) Zahájení
- 2) Reklamacce střechy
- 3) Revitalizace panelového domu č.p.....
- 4) Různé - připomínky a náměty přítomných
- 5) Závěr

1) Zahájení

Schůzi zahájil řídící schůze. Po přivítání přítomných a prohlášení o usnášeníschopnosti této členské schůze, seznámil přítomné s programem schůze, který proti programu zveřejněnému na písemné pozvánce byl doplněn o bod č.4. K programu schůze nebyly vzneseny žádné připomínky ani doplňky a program byl většinou přítomných schválen.

2) Reklamacce střechy

- Po dvou jednáních o reklamaci předložil dodavatel dne návrh řešení reklamace ve dvou variantách:

- V diskuzi k oběma variantám byla podpořena varianta rekonstrukce

- Usnesení k bodu 2

Členská schůze a shromáždění vlastníků souhlasí s rekonstrukcí střechy a provedením zateplení stropu v letošním roce za technických a finančních podmínek navržených dodavatelem střechy a žádá SBD Obzor o zajištění prací u dodavatele.

- Hlasování -

samospráva ... pro: 21, proti: 0, zdrželo se: 0 to je 100% přítomných
vlastníci..... pro: 4- 87%, proti: 2-6,2%, zdrželo se: 0 to je 93% přítomných
Rekonstrukce střechy byla schválena.

3) Revitalizace panelového domu č.p.....

.
. .
. .

4) Různé - připomínky a náměty přítomných

.
. .
. .

5) Závěr

V závěru členské schůze byli přítomní požádáni, aby vzhledem k závažnosti projednávané problematiky informovali na schůzi nepřítomné nájemníky o závěrech z jednání této schůze. Řádná členská schůze a shromáždění vlastníků byla cca ve 20:00 hodin ukončena řídícím schůze.

V Brumově-Bylnici

Františka Nováková
řídící schůze

Ing. Vojtěch Liška
ověřovatel zápisu

Příloha: Pozvánka na společnou schůzi
Presenční listina