

METODICKÁ POMŮCKA

pro zápisy z členských schůzí a schůzí ze shromáždění vlastníků

Z důvodu stálých zmatků a nedostatků v zápisech byla vyhotovena tato „metodická pomůcka“, která by měla usnadnit Vaši práci při vyhotovování zápisů z členských schůzí a zápisů ze shromáždění vlastníků.

- ✓ **ZÁPISY ZVLÁŠŤ z členské schůze a ZVLÁŠŤ ze shromáždění vlastníků**
- ✓ **Minimálně 1x do roka konat členskou schůzi (čl. 46 odst. 2 Stanov) a schůzi shromáždění vlastníků (NOZ §248)**
- ✓ program členské schůze je SHODNÝ s programem shromáždění vlastníků (program neměnný při náhradní členské schůzi)
 - **každou pozvánku zvlášť** (pozvánka musí viset na ČS **8 dní** před (čl. 49 odst. 6 Stanov), na SV doručení 30 dní před (§ 249 NOZ)
 - na pozvánkách uvádět správná poučení (pokud k těmto poučením přidáváte „své“ – lze):

ČS

Poučení:

Členská schůze samosprávy je způsobilá se usnášet, je-li přítomna nadpoloviční většina členů samosprávy.

Není-li v hodinu uvedenou pro konání členské schůze samosprávy přítomna nadpoloviční většina jejich členů, musí být svolána náhradní schůze obdobným způsobem jako shromáždění delegátů (čl. 36 stanov družstva).

*Právo účasti na členských schůzích SA, kterých jsou členy, mají oba manželé - společní členové. Přísluší jim společně **jeden** hlas.*

Poučení:

Náhradní členská schůze samosprávy je schopná se usnášet, je-li přítomno alespoň 10 % všech členů samosprávy (dle čl. 36 stanov družstva). Pro platnost usnesení je třeba souhlasu nadpoloviční většiny přítomných členů samosprávy.

SV

Poučení:

Shromáždění vlastníků je schopné usnášení, jsou-li přítomni vlastníci jednotek, kteří mají většinu hlasů (podílů).

Pozn.: *Není-li členská schůze usnášeníschopná, nemůže ve shromáždění vlastníků hlasovat zástupce DRUŽBY, stavebního bytového družstva, tudíž tento vlastník není přítomen na tomto shromáždění vlastníků.*

- **doplnění programu pouze při 100% účasti - §253/3 OZ**
 - *pozor:* pokud vlastník nebydlí v domě a má u družstva uvedenu kontaktní adresu – musíme pozvánku zaslat poštou! (nebo po domluvě jiným vhodným způsobem), pokud máme v domě vlastníka (kverulanta), kterému nestačí pozvánka vyvěšena – nejlépe předat osobně proti podpisu
 - náhradní členská schůze se může konat týž den (minimálně 15 minut) po neusnášeníschopné řádné členské schůzi – zapsat pod poučení (výrazně!)
-
- ✓ **2 ověřovatelé u každého zápisu**
 - **ČS jen družstevníci na SV jen vlastníci** (i v ostatních funkcích!!!) – tzn., že na zápisu z ČS se neobjeví žádné jméno vlastníka a naopak!
 - Toto platí i u SV, kde je pouze 1 vlastník (druhý družstvo). Ověřovateli budou oba vlastníci – tzn. vlastník a Vy jako PSA/správce (**na usnášeníschopné schůzi shromáždění vlastníků musí být přítomen alespoň jeden vlastník, nestačí pouze podíl za družstvo, i když je většinovým spoluvlastníkem**).
 - ✓ na programu musí být uvedeny konkrétní body, ke kterým se budou přijímat usnesení
 - body s názvy **Jiné, Různé, Připomínky, Ostatní, Diskuze** a tak podobně jsou přípustná, ale nepřijímají se v nich žádná usnesení (doporučujeme stále uvádět bod **Plán oprav**)

- ✓ hlasování u **SV** dle spoluvlastnických podílů (např. 15789/21356)
 - termín „náhradní SV“ **NEEXISTUJE!!!**
 - před schůzí se informovat na aktuální stavy u zaměstnanců správy či katastru nemovitostí
 - u **SV** při hlasování proti, zdržel se či jinak než většina ostatních musí být v závoence uvedeno jmenovitě
 - hlasování tedy bude vypadat následovně:

▪ u ČS	pro 0	proti 0	zdržel se 0
▪ u SV	pro 0000/0000	proti 0000/0000	zdržel se 0000/0000
 - zástupce družstva (správce, předseda SA nebo delegát SD) zastupuje družstvo spoluvlastnickým podílem všech družstevníků – bez ohledu na to kolik družstevníků bylo na členské schůzi,
 - **POZOR – u SA které mají více HS – musí být hlasování dle HS (tzn. každé HS zvlášť)!!!**
 - Zástupce družstva (se musí podepsat na prezenční listině za družstvo) a hlasuje na schůzi SV, tak jak rozhodla ČS (nezastává svůj názor).
- ✓ pro přijetí usnesení je třeba u ČS i SV nadpoloviční většiny přítomných (ČS – dle počtu členů, SV – dle spoluvlastnických podílů)
- ✓ jednou ročně **MUSÍ** být na ČS i SV projednán hospodářský výsledek samosprávy, v rámci tohoto bodu informovat o stavu DPZ a to v rozsahu: (usnesení 468/38 z 15/11/2010) stanovy čl 47 odst. 2) písm. c)
 - tvorba
 - čerpání
 - zůstatek k 31. 12. příslušného roku
 - HV

Dle Organizační směrnice 9/2016 platné od 1. 1. 2016 a schválené představenstvem dne 11. 4. 2016 se hospodářský výsledek a krátkodobá záloha budou automaticky zúčtovány do DPZ. V případě, kdy bude částka na byt (garáž) vyšší než 600,- Kč, bude provedeno rozúčtování na jednotlivce pouze na základě písemného požadavku výboru SA (správce).

- ✓ **Při zvyšování (snížování) tvorby a použití DPZ přijmout usnesení v souladu s § 1180 odst. 1 NOZ**
 Členská schůze/shromáždění vlastníků schvaluje snížení/zvýšení DPZ (případně ponechání ve stejné výši) z Kč/ m² na..... Kč/m² .uvedená měsíční výše DPZ – základní platby platí do/ platí i pro roky následující, pokud nebude rozhodnuto jinak.
(Pokud budete měnit výši DPZ v jiný termín, než k 1. 7., uvést termín od kdy a domluvit se předem na plánovacím oddělení.)
NEZAPOMENOUT NA HLASOVÁNÍ
- ✓ **při navyšování nákladů na SA vždy uvádět do zápisů takto:**
ČS – Členská schůze schvaluje navýšení nákladů na výbor samosprávy na částku Kč (nebo ze stávajících Kč na Kč)
SV – shromáždění vlastníků schvaluje navýšení nákladů na samosprávu o Kč (nebo ze stávajících Kč na Kč, tedy o Kč)
NEZAPOMENOUT NA HLASOVÁNÍ
- ✓ u družstevních prostor - manželé mají 1 hlas, stejně tak když má někdo 2 prostory (v rámci jedné SA) má pouze 1 hlas
- ✓ v zápisech **NEPŘEPISOVAT** (hlavně data a podobné důležité údaje), v textu doplnění či chybu samozřejmě možno.
- ✓ na zápisech i na pozvánkách vždy razítko + podpis
- ✓ první body programu by měly být vždy stejné:
 - Zahájení
 - Jmenování zapisovatele, sčítatele hlasů a ověřovatelů zápisu
 - Seznámení s body programu
- ✓ zápisy SV musí být vyhotoveny do 30-ti dnů od jejího ukončení dle §254 NOZ a odevzdány co nejdříve.
- ✓ zápisy ČS musí být vyhotoveny do 15-ti dnů ode dne jejího konání dle §659 ZOK a odevzdány co nejdříve.