

## **METODIKA PRO VEDENÍ SCHŮZÍ V DOMECH BEZ SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ**

- **V domech v původním vlastnictví družstva, kde doposud nevzniklo společenství vlastníků – právnická osoba, existují vedle sebe dva právní režimy.**
- **Členové družstva-nájemci** prostor ve vlastnictví družstva rozhodují o otázkách týkajících se hospodaření a chodu domu prostřednictvím samosprávy na **členských schůzích samosprávy. Rozhodování samosprávy se řídí stanovami družstva a zákonem o obchodních korporacích.**
- **Vlastníci jednotek, tj. včetně družstva,** rozhodují o správě domu a pozemku v podílovém spoluvlastnictví na **shromáždění vlastníků jednotek. Rozhodování shromáždění vlastníků se řídí Občanským zákoníkem,** přičemž se obdobně použijí ustanovení o shromáždění **společenství vlastníků**
- **Vlastníci-členové nejsou členy samosprávy**
- **Družstvo je,** jako původní vlastník domu podle prohlášení vlastníka, **v postavení správce** až do doby vzniku společenství vlastníků v domě/budově. Družstvo je také, za své členy-nájemce, v postavení **vlastníka jednotek a spoluvlastníka na společných částech domu.**
- Družstvo je na shromáždění vlastníků zastoupeno předsedou samosprávy na základě interní směrnice družstva. Pokud není zvolen předseda samosprávy, tak je zastoupeno profesním správcem na základě plné moci udělené představenstvem družstva.
- Členské schůze samosprávy a shromáždění vlastníků se mohou konat dohromady i odděleně, ale **svolání, hlasování a zápisy musí být provedeny pro obě schůze vždy zvlášť** a musí splňovat všechny zákonné podmínky pro jejich konání. **Členská schůze přijímá usnesení, shromáždění vlastníků přijímá rozhodnutí.**
- **Jednou ročně musí být projednán hospodářský výsledek na obou schůzích. Doporučujeme také každoročně projednat bod plán oprav.**
- V samosprávách, které mají **více HS,** projednávají a hlasují o otázkách týkajících se hospodaření a tvorby a použití DPZ **vždy samostatně pro každé HS.**
- K bodům programu Různé, Připomínky, Ostatní, Diskuze a tak podobně se žádná rozhodnutí nepřijímají (nehlasuje se při nich).
- Doporučujeme používat **formuláře** družstva pro pozvánky a zápisy obou schůzí, které jsou k dispozici na web. stránkách družstva [www.druzba-sbd.cz](http://www.druzba-sbd.cz).
- Do pozvánek se uvádí označení schůze (členská schůze samosprávy/shromáždění vlastníků), označení domu/HS, místo a čas konání, poučení o podmínkách usnášeníschopnosti.

### **Pravidla pro konání členské schůze samosprávy**

- **Povinnost konání členské schůze minimálně 1x ročně podle čl. 69 odst. 2 Stanov družstva.**
- **Svolání:**

schůzi musí být členové uvědoměni nejméně **osm dní předem.**

Pozvánku lze zveřejnit vyvěšením na oznamovací tabuli u všech domů /vchodů v působnosti samosprávy.

- **Usnášeníschopnost:**

při hlasování musí být přítomna nadpoloviční většina členů.

- **Hlasování:**

k přijetí usnesení je třeba nadpoloviční většina přítomných hlasů. Každý člen má jeden hlas, manželé mají společně jeden hlas.

- **Zastupování:**

člen může být zplnomocněn nejvýše 1/3 členů samosprávy.

- **Náhradní členská schůze:**

svolává se vždy samostatnou pozvánkou se stejným programem jako původně svolaná schůze. Musí být svolána nejpozději do 15 dnů, s konáním nejdříve 15 min od původní schůze a nejpozději do 4 týdnů od svolané původní schůze.

Usnášeníschopnost je při účasti 10% všech členů samosprávy.

## **Pravidla pro konání shromáždění vlastníků**

- **Povinnost konání shromáždění minimálně 1x ročně podle § 1207 odst. 1 OZ.**

- **Svolání:**

o schůzi musí být vlastníci uvědoměni nejméně **30 dní předem** (viz §249 odst.1 OZ).

Pozvánku lze zveřejnit vyvěšením na oznamovací tabuli všech domů /vchodů v působnosti samosprávy.

**V případě, že vlastníci uvedli jinou kontaktní adresu nebo elektronickou komunikaci, musí být pozvánka zaslaná na uvedený kontakt.**

**Změna programu přímo na shromáždění vlastníků je možná pouze se 100% souhlasem všech vlastníků**

- **Usnášeníschopnost:**

při hlasování **musí být přítomna nadpoloviční většina hlasů, tj. spoluvlastnických podílů všech vlastníků.**

- **Hlasování:**

k přijetí rozhodnutí je třeba splnit dvě podmínky současně, tj., **je vyžadován souhlas nadpoloviční většiny všech hlasů, tj. spoluvlastnických podílů a současně souhlas většiny všech vlastníků jednotek.**

**Družstvo je za jednoho vlastníka a hlasuje hlasem o velikosti spoluvlastnického podílu za své členy-nájemce. Při hlasování zohledňuje vůli členů samosprávy (za vlastnický podíl družstva se zástupce účastní a hlasuje i v případě, že o věci nerozhodla členská schůze z důvodu neusnášeníschopnosti).**

- **Zastupování:**

Spoluvlastníci jednotky zmocní společného zástupce k výkonu vlastnického práva, tj. také k hlasování. To platí také pro manžele v SJM. Forma plné moci není stanovena.

Vlastník jednotky může být zplnomocněn ostatními spoluvlastníky bez omezení.

Vlastník může zmocnit jakoukoliv způsobilou osobu vč. právnické osoby k zastupování na shromáždění.

- **Prezenční listina:**

Je nutné ověřit aktuální stav vlastníků, nejlépe v den konání shromáždění, u pracovníků správy družstva nebo náhledem do katastru nemovitostí.

Na prezenční listině se se také **podepisuje osoba pověřená hlasováním za vlastníka družstvo.**

- **Náhradní shromáždění vlastníků ze zákona neexistuje.**

## **K zápisům z členských schůzí/ze shromáždění vlastníků**

- **V zápisu o shromáždění vlastníků musí být prohlášení o usnášeníschopnosti.**
- **Zápis obsahuje program**, který by měl obsahovat v prvních bodech
  1. Zahájení
  2. Jmenování zapisovatele, sčítatele a ověřovatele. U všech zápisů doporučujeme zvolit alespoň jednoho ověřovatele.
  3. Seznámení s body programu
- Pokud jsou přítomni hosté, tj. osoby nehlasující, je nutné je uvést i do zápisu.
- **Do zápisu se uvádějí návrhy na usnesení/rozhodnutí v plném znění.**
- **Při projednání hospodářského výsledku** musí být uvedeny i tyto údaje:

*hospodářský výsledek:*  
stav DPZ:  
*tvorba, čerpání, zůstatek k 31.12. přísl. roku.*
- **V usnesení/rozhodnutí o navýšení (snížení) tvorby DPZ je třeba uvést odlišně pro ČS a SV**  
*„Členská schůze schvaluje zvýšení (snížení) DPZ z ..... Kč/m2 na ..... Kč/m2 měsíčně s platností od 1. 7. daného roku.“*  
*„Shromáždění vlastníků schvaluje zvýšení (snížení) příspěvků na správu domu a pozemku z ..... Kč/m2 na ..... Kč/m2 měsíčně s platností od 1. 7. daného roku.“*  
(jiné datum změny je potřeba předem domluvit na odd. plánu)  
*„Uvedená výše DPZ platí do...“* (pokud je stanoven termín)  
*„uvedená výše DPZ platí i pro roky následující, dokud nebude rozhodnuto jinak“* (pokud je to na neurčito).
- **V usnesení/rozhodnutí o navýšení poplatku na samosprávu domu/správu domu je třeba uvést odlišně:**  
*„Členská schůze schvaluje zvýšení poplatku za činnost samosprávy/správy na ..... Kč/byt.“*  
*„Shromáždění vlastníků schvaluje zvýšení příspěvku na odměňování osoby zajišťující správu domu na ..... Kč/jednotku.“*
- **Ke každému usnesení/rozhodnutí se uvádí hlasování pro /proti /zdržel se.**
- **Do zápisu u shromáždění vlastníků se uvádí k hlasování spoluvlastnický podíl** v podobě zlomku nebo procentuálním vyjádřením **a také počet vlastníků**. K hlasování **proti návrhu usnesení** je vhodné uvést také jméno nebo č. jednotky vlastníka.
- U každého hlasování uvést, zda bylo usnesení /rozhodnutí **schváleno, popř. neschváleno**.
- **Zápis podepisuje zapisovatel a ověřovatel.** Zápisy se opatřují razítkem.

- Zápis ze shromáždění musí být vyhotoven do 30-ti dnů ode dne konání.
- Zápis z členské schůze musí být vyhotoven do 15-ti dnů ode dne konání.
- Oba zápisy je nutné odevzdat na správu družstva co nejdříve.

### **Ustavující shromáždění společenství vlastníků**

Správa družstva zajišťuje veškeré potřebné podklady a účast notáře na shromáždění.

Doporučujeme svolat předem **informační schůzi v domě**, kde se předběžně projednají a odsouhlasí:

- stanovy společenství (vzor stanov zajišťuje a správa družstva)
- forma statutárního orgánu předseda/výbor-počet členů výboru apod.
- kandidáti na členy výboru společenství/předsedu společenství

**Ustavující shromáždění společenství vlastníků musí být svoláno pozvánkou zaslanou vlastníkům nejméně 30 dní před jeho konáním.**

Program:

1. Zahájení
2. **Schválení stanov**
3. **Volba statutárního orgánu**
4. Schválení osoby zajišťující některé činnosti správy budovy
5. Schválení výše odměn za výkon funkce statutárního orgánu
6. Schválení domovního řádu
7. ....
8. ....
9. Různé

**Ustavující část programu pod body 2. a 3. vede notář a pořídí z ní notářský zápis.**

Notářský zápis se doručuje družstvu a na základě tohoto zápisu správa družstva podá **návrh na prvozápis Společenství vlastníků do rejstříku společenství** vedeného u Krajského soudu v Brně.

V dalších bodech programu převezme vedení shromáždění již nově zvolený předseda a pořídí z této části samostatný zápis.

O návrzích **od bodu 4. se již hlasuje podle pravidel pro hlasování na shromáždění společenství vlastníků podle zákona a schválených stanov společenství**, tj. nadpoloviční většinou přítomných hlasů - spoluvlastnických podílů, pokud stanovy nevyžadují vyšší počet hlasů.