



## Stavební bytové družstvo Vítkovice

Daliborova 54,709 71,Ostrava - Mariánské Hory

IČO 00 05 08 06, zapsáno u KS v Ostravě,

OR oddíl Dr XXII, vložka 8

DIČ CZ00050806

### Vnitrodružstevní směrnice č. 5/2014 Pravidla pro zřizování samospráv v SBD Vítkovice

#### Obsah

část	článek	název	str.
<b>I.</b>		<b>Základní ustanovení</b>	<b>1</b>
	1.	Působnost pravidel	1
<b>II.</b>		<b>Samospráva a její působnost v podmínkách bytového spoluvlastnictví</b>	<b>1</b>
	2.	Samospráva	1
	3.	Členská schůze samosprávy	1
	4.	Působnost členské schůze samosprávy	1
	5.	Jednání samosprávy	1
	6.	Člen samosprávy	2
	7.	Výbor samosprávy	2
	8.	Působnost výboru samosprávy	2
	9.	Střet zájmů	3
	10.	Jednání výboru samosprávy	3
<b>III.</b>		<b>Zrušení samosprávy</b>	<b>3</b>
	11.	Zrušení samosprávy	3
<b>IV.</b>		<b>Středisko bytového hospodářství v podmínkách bytového spoluvlastnictví</b>	<b>3</b>
	12.	Středisko bytového hospodářství	3
	13.	Podmínky pro vytvoření střediska bytového hospodářství	3
<b>V.</b>		<b>Závěrečné ustanovení</b>	<b>4</b>
	14.	Závěrečné ustanovení	4

## I.

### Základní ustanovení

#### Článek 1.

##### Působnost pravidel

1. Tyto zásady upravují způsob zřizování organizačních jednotek družstva – členských samospráv podle stanov družstva, jejich působnost a ekonomické postavení uvnitř organizační a hospodářské struktury SBD Vítkovice.
2. Úkolem samosprávy je aktivizovat členy a umožňovat jim přímou účast na společenské a hospodářské činnosti družstva.

## II.

### Samospráva a její působnost v podmínkách bytového spoluvlastnictví

#### Článek 2.

##### Samospráva

1. Samospráva je organizační jednotkou družstva. Je volebním obvodem pro volbu delegáta. Samospráva se zřizuje a ruší rozhodnutím představenstva, které stanoví počet samospráv a okruh jejich působnosti, jímž je středisko bytového hospodářství.
2. Členové družstva se zařazují do jednotlivých samospráv podle rozsahu práv vyplývajících z jejich postavení a výše členských vkladů v družstvu a okruhu působnosti samosprávy.
3. Podle rozsahu práv se zařazují samostatně:
  - a) členové - nájemci bytů a nebytových prostor (samosprávy bydlících);
  - b) členové, kterým nesvědčí právo nájmu k bytu nebo nebytovému prostoru (samospráva nebydlících).
4. Členové s více druhy práv mohou být členy více druhů samospráv.
5. V případě počtu nebydlících členů nad 200 může představenstvo zřídit více samospráv nebydlících.
6. Činnost samosprávy zajišťují: členská schůze samosprávy a výbor samosprávy. Do doby ustanovení a volby členů orgánů samosprávy plní funkci orgánů samosprávy představenstvo.
7. Pokud v okruhu působnosti samosprávy vznikne společenství vlastníků jednotek podle občanského zákoníku, ztrácí orgány samosprávy pravomoc rozhodovat o otázkách, které jsou občanským zákoníkem vyhrazeny rozhodnutí společenství vlastníků jednotek.
8. Výjimku v zařazení do samosprávy bydlících podle odst. 3, písmeno a) představenstvo na návrh členské schůze udělí nebydlícímu členu – vlastníkovu bytu,

který má v domě kde bydlí družstevní podíl ve výši základního členského vkladu 300,--Kč a rozhodnutím členské schůze byl zvolen členem výboru této samosprávy.

#### Článek 3.

##### Členská schůze samosprávy

1. Členská schůze samosprávy je orgánem družstva, ve kterém členové projednávají záležitosti okruhu působnosti samosprávy a seznamují se s činností a celkovým stavem družstva.
2. Členy samosprávy jsou všichni členové družstva – nájemci bytů nebo nebytových prostor nebo nebydlící členové družstva, zařazení do okruhu její působnosti.

#### Článek 4.

##### Působnost členské schůze samosprávy

1. Členské schůzi samosprávy náleží:
  - a) rozhodovat o způsobu zajištění úkolů uložených představenstvem družstva;
  - b) projednávat plán činnosti příslušného střediska bytového hospodářství včetně návrhu rozpočtu;
  - c) projednávat výsledky hospodaření příslušného střediska bytového hospodářství, rozhodovat o způsobu vypořádání rozdílů z vyúčtování záloh na nájemné a ukládat výboru samosprávy úkoly k odstranění zjištěných nedostatků hospodaření;
  - d) volit členy výboru samosprávy v počtu, který sama určí, minimálně v počtu 3 členů;
  - e) schvalovat zprávy výboru samosprávy o jeho činnosti;
  - f) volit delegáty a jejich náhradníky na shromáždění delegátů v počtu stanoveném představenstvem;
  - g) projednávat zprávy delegátů o jednání na shromáždění delegátů;
  - h) vyjadřovat se ke změně charakteru užívání společných prostor domu a k uzavření nájemní smlouvy, týkající se tohoto prostoru, stejně jako k nebytovým prostorům pronajímaným podle jiných předpisů.

#### Článek 5.

##### Jednání samosprávy

1. Členskou schůzi samosprávy svolává výbor samosprávy nebo představenstvo družstva podle potřeby, nejméně však jednou v kalendářním roce písemnou pozvánkou.
2. Písemnou pozvánku může nahradit písemné oznámení zveřejněné na informační desce družstva nebo na oznamovacích tabulích, ve všech domech v okruhu působnosti samosprávy.
3. O svolání členské schůze samosprávy a o pořadu jednání musí být členové samosprávy uvědomeni nejméně 8 dnů před jejím konáním.

4. Výbor samosprávy musí svolávat členskou schůzi samosprávy, požádá-li o to:
  - a) jedna třetina všech členů samosprávy;
  - b) delegát samosprávy.
5. Členská schůze samosprávy je způsobilá se usnášet, je-li přítomna nadpoloviční většina členů samosprávy.
6. Není-li svolaná členská schůze usnášeníschopná ani po 15 minutách od doby zahájení uvedené v pozvánce, předloží svolavatel schůze (výbor samosprávy) členům samosprávy návrh usnesení včetně podkladů tak, aby mohli svým podpisem vyjádřit s navrhovaným usnesením souhlas nebo nesouhlas přímo na místě svolané členské schůze, nebo své vyjádření doručit výboru samosprávy ve lhůtě do 15 dnů. Pokud do konce této lhůty člen samosprávy výboru samosprávy souhlas nedoručí, platí, že nesouhlasí. Pro schválení návrhu usnesení každého bodu dle pozvánky je nutný souhlas nadpoloviční většiny všech členů samosprávy.
7. Ustanovení článku 58 stanov o náhradní schůzi lze použít mimořádně i pro svolání náhradní členské schůze samosprávy :
  - Není-li řádná či mimořádná členská schůze samosprávy schopna se usnášet, svolá svolavatel, je-li to stále potřebné, bez zbytečného odkladu náhradní členskou schůzi samosprávy.
  - Náhradní schůze musí být svolána stejným způsobem jako původní , a to samostatnou pozvánkou a se stejným programem jednání.
  - Náhradní členská schůze samosprávy je schopna se usnášet, je-li přítomno alespoň 10 % všech členů samosprávy, avšak nejméně členů pět .
8. Podrobné podmínky jednání a rozhodování členské schůze samosprávy stanoví Jednací řád družstva schválený shromážděním delegátů.

#### **Článek 6. Člen samosprávy**

1. Člen se zúčastňuje členské schůze samosprávy, jejímž je členem.
2. Člen - nájemce bytu nebo nebytového prostoru, který se nachází v okruhu působnosti různých samospráv, je členem každé z nich.
3. Delegátem nebo náhradníkem delegáta na shromáždění delegátů může být člen zvolen pouze jednou členskou schůzí samosprávy.
4. Právo účasti na členských schůzích samosprávy, kterých jsou členy, mají oba manželé – společní členové. Přísluší jim společně jeden hlas.
5. Člen, který má v jednom a též družstvu samostatné členství a současně má další členské

právo na základě společného členství manželů, má z obou těchto práv, pokud jsou v jedné samosprávě společně s druhým manželem – společným členem, pouze jeden hlas. Pokud se jeho samostatné členství a společné členství manželů nacházejí v okruhu působnosti různých samospráv, řídí se právo jeho účasti na členských schůzích a pasivní volební právo ustanoveními odst. 1 a 2.

6. Zásada účasti člena či manželů (společných členů) na členských schůzích samosprávy, jakož i zásada jednoho hlasu a pasivního volebního práva platí pro všechny druhy okruhů působnosti samospráv.

#### **Článek 7. Výbor samosprávy**

1. Výbor samosprávy je výkonným orgánem samosprávy. Za svou činnost odpovídá členské schůzi samosprávy a je povinen plnit její usnesení.
2. Funkce člena výboru samosprávy vzniká volbou členské schůze samosprávy na volební období 5 let a zaniká volbou nového člena výboru, ledaže z rozhodnutí členské schůze plyne něco jiného.
3. Výbor samosprávy má minimálně 3 členy.

#### **Článek 8. Působnost výboru samosprávy**

1. Výboru samosprávy náleží:
  - a) plnit usnesení členské schůze samosprávy;
  - b) plnit usnesení zřizujícího orgánu (představenstva) na úseku předmětu činnosti družstva v okruhu působnosti samosprávy ve spolupráci s příslušným pracovníkem správy družstva;
  - c) sledovat technický stav objektů samosprávy;
  - d) oznamovat družstvu nutnost provedení oprav a údržby;
  - e) spolupracovat při zajišťování oprav a údržby, a v případě, že je to pro zajištění oprav a údržby domu či bloku nutné, podílet se na stanovení podmínek vyhlášení veřejné soutěže o nejhodnější nabídku a na výběru nejhodnější nabídky;
  - f) iniciovat zvyšování kultury bydlení, úpravy okolí objektů příslušné samosprávy;
  - g) sledovat dodržování domovního řádu a zásad slušnosti soužití členů užívajících majetek družstva v okruhu působnosti samosprávy a v rámci možností upozorňovat na nutnost dodržování domovního řádu;
  - h) kontrolovat správnost vyúčtování nákladů vynaložených družstvem na plnění spojená s užíváním bytu (nebytového prostoru), kontrolovat správnost a výši nákladů při zajišťování oprav, příp. revitalizací objektu dané samosprávy;
  - i) kontrolovat tvorbu a čerpání dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice;
  - j) seznamovat členskou schůzi samosprávy

- s výsledky hospodaření samosprávy (střediska bytového hospodářství);
- k) seznamovat členskou schůzi samosprávy s ročním vyúčtováním nájemného za užívání bytů a nebytových prostor a úhrad za plnění spojená s užíváním bytu;
- l) informovat představenstvo o činnosti a stavu samosprávy;
- m) podávat členské schůzi samosprávy zprávy o své činnosti a stavu samosprávy a seznamovat ji s informacemi o celkovém stavu družstva.

### **Článek 9. Střet zájmů**

1. Výbor samosprávy je volen z členů samosprávy tak, aby členové výboru samosprávy nebyli mezi sebou osobami blízkými ve smyslu občanského zákoníku.

### **Článek 10. Jednání výboru samosprávy**

1. Jednání výboru samosprávy svolává jeho předseda zvolený na ustavující schůzi, a to podle potřeby, nejméně však jednou za tři měsíce, podle programu činnosti.
2. Není-li zvolen výbor samosprávy nebo neplní-li své povinnosti, zajišťuje plnění jeho úkolů představenstvo prostřednictvím pracovního aparátu správy družstva podle místně příslušné obvodní bytové správy. Zvýšené náklady s tím spojené jdou k tíži střediska bytového hospodářství příslušné samosprávy.
3. Podrobné podmínky jednání a rozhodování výboru samosprávy stanoví Jednací řád družstva schválený shromážděním delegátů.

## **III. Zrušení samosprávy**

### **Článek 11. Zrušení samosprávy**

1. Představenstvo družstva svým usnesením samosprávu zruší dnem ukončení členství posledního člena příslušné samosprávy převodem poslední jednotky v domě do vlastnictví.
2. Představenstvo samosprávu zruší dnem prodeje nebo jiné schválené majetkové dispozice družstva s nemovitostí.
3. V případě rozhodnutí o zrušení družstva rozhodnutím shromáždění delegátů se ruší samospráva dnem rozhodnutí o zrušení družstva osvědčeného veřejnou listinou.
4. V případě rozhodnutí o zrušení družstva soudem se ruší samospráva dnem účinnosti rozhodnutí soudu.

## **IV.**

### **Středisko bytového hospodářství v podmínkách bytového spoluvlastnictví**

#### **Článek 12. Středisko bytového hospodaření**

1. Základní ekonomickou jednotkou bytového hospodaření je středisko bytového hospodářství, které představuje bytový dům či domy nebo nebytový objekt, jehož výstavba byla samostatně financována, nebo dům vymezený zvláštním zákonem, jestliže byl rozdělen na jednotky prohlášením vlastníka.
2. Jednotlivá střediska bytového hospodářství jsou na sobě ekonomicky nezávislá, jejich výnosy a náklady se v účetnictví vedou odděleně.
3. Činnost střediska bytového hospodářství se financuje z nájemného z bytů a nebytových prostor a z úhrad za plnění poskytovaná s jejich užíváním, z příspěvků vlastníků převedených jednotek a případně z jiných zdrojů.

#### **Článek 13. Podmínky pro vytvoření střediska bytového hospodářství**

1. Samostatně hospodařící středisko bytového hospodářství lze zřídit rozhodnutím představenstva družstva za podmínek :
  - zřízení bude provedeno k 1. lednu běžného roku v návaznosti na uplatňované účetní období družstva, kterým je kalendářní rok. Ve výjimečných případech lze zřízení provést i k jinému datu než 1.1.,
  - dům bude z hlediska stavebního a technického uspořádání definován tak, aby mohl podle zákona následně plnit základní funkce samostatné budovy s jednotkami,
  - představenstvo družstva o zřízení samosprávy a střediska bytového hospodářství rozhodne usnesením,
  - podle stanov družstva představenstvo svolá ustavující členskou schůzi, provede zápis z ustavující schůze samosprávy včetně zápisu o provedené volbě orgánů samosprávy,
  - u samosprávy bydlících členů bude doložen doklad o zajištění samostatného měření dodávaných služeb spojených s bydlením (teplá a studená voda, teplo) pro zřízení samostatných odběrných míst požadovaných dodavatelem těchto služeb.
2. Samostatně středisko bytového hospodářství lze rozhodnutím představenstva družstva zřídit vyčleněním ze stávajícího střediska bytového hospodářství za podmínek :

- vyčlenění je možno provést pouze k 1. lednu běžného roku v návaznosti na uplatňované účetní období družstva, kterým je kalendářní rok,
- na objektu, který je předmětem rozdělení obvykle nevázne nezaplacený zůstatek dlouhodobého investičního úvěru na financování výstavby. V případech, kdy ke dni požadovaného rozdělení není úvěr zaplacen, o způsobu jeho rozdělení rozhoduje představenstvo,
- ostatní vlastní i cizí zdroje financování rozdělí představenstvo družstva podle výše spoluvlastnického podílu bytů v nově vznikajícím středisku bytového hospodářství ke všem podílům členěného střediska bytového hospodářství.
- dům bude z hlediska stavebního a technického uspořádání definován tak, aby mohl podle zákona následně plnit základní funkce samostatné budovy. Domy – samostatné budovy ve smyslu stavebního zákona, ve kterých již proběhl vklad prohlášení vlastníka do katastru nemovitostí lze následně organizačně a ekonomicky dělit pouze na základě souhlasného stanoviska příslušného stavebního úřadu a zpracování nového prohlášení vlastníka. Veškeré náklady s tím spojené hradí družstvo.

## V.

### **Závěrečné ustanovení**

#### **Článek 14.**

#### **Závěrečné ustanovení**

1. Tyto zásady nabývají platnost dnem schválení představenstvem družstva, tj. dnem 3.11.2014.