

Zásady

ZAS 2024 - 06

Zásady pro zastupování městského obvodu jeho zástupci na shromáždění společenství vlastníků jednotek

Vydala:

Rada městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz
usnesením č. 2091/RMOb2226/44/24

dne 4. 11. 2024

s účinností od 1. ledna 2025

za vydavatele Ing. David Witosz, místostarosta _____

Zásady zrušují:

ZAS 2020 - 01 Zásady pro zastupování pověřených zástupců městského obvodu na shromáždění
společenství vlastníků jednotek

Věcná příslušnost:

Odbor správy domovního fondu

Zpracovatel:

JUDr. Anna Šmuková, právník _____

Bc. Martin Cyž, vedoucí odboru správy domovního fondu _____

Závazné pro:

zaměstnance zařazené do Úřadu městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz

Obsah

Oddíl 1 – účel.....	4
Oddíl 2 – základní ustanovení.....	4
Oddíl 3 – povinnosti zástupce.....	4
Oddíl 4 – hlasování	5
Seznam příloh	6
Příloha č. 1	7

Vymezení pojmů

Pro účely těchto zásad se rozumí pod pojmem:

úřad	úřad městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz
zaměstnanec	zaměstnanec statutárního města Ostrava zařazený do Úřadu městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz
zásady	zásady pro zastupování městského obvodu jeho zástupci na shromáždění společenství vlastníků jednotek

Použité zkratky

SMO	statutární město Ostrava
MOb MOaP	městský obvod Moravská Ostrava a Přívoz
SVJ	společenství vlastníků jednotek

Oddíl 1 – účel

Tyto zásady jsou přijímány za účelem stanovení jednotných pravidel pro zastupování statutárního města Ostrava, městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz (dále jen „městský obvod“) zástupci městského obvodu na shromáždění společenství vlastníků jednotek.

Oddíl 2 – základní ustanovení

Zástupce městského obvodu je zaměstnanec odboru, kterému bylo organizačním řádem SMO MOb MOaP svěřeno plnění práv a povinností vyplývajících z členství SMO ve společenství vlastníků k majetku svěřenému MOb MOaP nebo starosta, místostarosta městského obvodu. Zástupci jsou oprávněni zastupovat SMO MOb MOaP na shromážděních SVJ na základě písemného pověření starosty MOb MOaP dle přílohy č. 1 těchto zásad nebo z titulu funkce starosty.

Bude-li se shromáždění SVJ účastnit starosta nebo místostarosta městského obvodu a současně zaměstnanec příslušného odboru, vykonává hlasovací právo městského obvodu vždy starosta nebo místostarosta.

Zástupci městského obvodu jsou povinni řídit se na shromáždění SVJ těmito zásadami.

Oddíl 3 – povinnosti zástupce

Zástupce městského obvodu:

- se na shromáždění SVJ prokáže písemným pověřením k zastupování dle přílohy č. 1 těchto zásad,
- bude hlasovat kladně pouze v rozsahu oprávnění stanoveném v oddílu 4 těchto zásad,
- bude vyžadovat zápis ze shromáždění SVJ podepsaný oprávněnými osobami,
- v případě, že shromáždění SVJ bude rozhodovat o záležitosti neuvedené v oddíle 4 těchto zásad, je zástupce městského obvodu povinen zdržet se hlasování; je-li hlas SMO MOb MOaP nezbytný k přijetí rozhodnutí SVJ, předloží zástupce městského obvodu návrh usnesení orgánům městského obvodu a na shromáždění SVJ nebo při hlasování per rollam se řídí rozhodnutím orgánů městského obvodu,
- v případě, že shromáždění SVJ nebude řádně svoláno v souladu se stanovami SVJ případně z. č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem, nemusí se zástupce městského obvodu tohoto jednání zúčastnit; pokud se zástupce městského obvodu jednání nezúčastní, je povinen toto písemně sdělit příslušnému orgánu SVJ spolu s upozorněním, že shromáždění SVJ nebylo svoláno řádně,
- v případě, že bude projednávána záležitost, kterou pozvánka na jednání schůze neobsahovala, může se zástupce městského obvodu zdržet hlasování,
- ve věcech uvedených v oddílu 4 těchto zásad je zástupce městského obvodu oprávněn za podmínek daných stanovami SVJ a § 1210 a násl. z. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku rozhodovat mimo zasedání SVJ a tato rozhodnutí jménem SMO MOaP podepisovat (hlasování „per rollam“),
- je oprávněn zdržet se hlasování v případě, že nebude při schvalování oprav a rekonstrukcí seznámen s jasnou specifikací plánované opravy, cenovou nabídkou navržené realizační firmy, s podmínkami financování, s výší případného úvěru, vybraným bankovním ústavem a podmínkami úvěrové smlouvy nebo v případě, že se navržené řešení bude jevit jako nevhodné,
- je povinen v případě přijetí usnesení SVJ v neprospěch a v rozporu se zájmy městského obvodu

bezprostředně po konání shromáždění informovat svého nadřízeného, aby mohly být ve spolupráci s právníkem včas zahájeny kroky k případnému podání žaloby přehlasovaného vlastníka. Za tímto účelem zástupce městského obvodu urguje u SVJ urychlené doložení zápisu z příslušného shromáždění SVJ.

Oddíl 4 – hlasování

Zástupce městského obvodu je oprávněn hlasovat v souladu se zájmy městského obvodu o:

- 1. provedení oprav a rekonstrukcí**, a to pouze v případě:
 - dostatečného finančního krytí z prostředků ve fondu oprav SVJ pro provedení oprav, rekonstrukcí, modernizací (atd.) společných částí domu a uvolnění jejich financování z fondu oprav,
 - nedostatečného finančního krytí z prostředků nacházejících se ve fondu oprav SVJ pro provedení oprav, rekonstrukcí, modernizací (atd.) společných částí domu a jejich financování formou úvěru, který sjedná SVJ jako právnická osoba na základě úvěrové smlouvy a poskytnutí tohoto úvěru nebude jištěno zástavou majetku, kdy splácení jednotlivých splátek úvěru bude pokryto z příspěvků vlastníků do fondu oprav,
- 2. jednorázovém příspěvku do fondu oprav** k překlenutí nedostatečných finančních prostředků k úhradě havarijních oprav, rekonstrukcí apod. ve výši do **20 000 Kč na 1 jednotku**, max. však do **100 000 Kč za všechny jednotky** ve vlastnictví SMO, svěřených MOOb MOaP v daném SVJ,
- 3. převodu výnosů z pronájmu společných částí domu** (antény, reklamní panely, výměňkové stanice, místnosti pro technologická zařízení apod.), do fondu oprav,
- 4. změně stanov, volbě orgánů společenství**, pokud budou v souladu se zájmy SMO MOOb MOaP; v případě navržení zástupce městského obvodu do orgánů SVJ nebude zástupce městského obvodu s kandidaturou souhlasit,
- 5. odměnách členů výboru nebo předsedy**, do výše **200 Kč/měsíc/jednotka**; v odůvodnitelných případech (zejména zvýšené nároky na práci členů výboru po dobu **rekonstrukce domu**) do výše **500 Kč/měsíc/jednotka**,
- 6. příspěvku do fondu oprav** do výše **50 Kč/m²/měsíc**,
- 7. schválení roční uzávěrky SVJ** v případě, že tato jim byla poskytnuta k seznámení a nebyly v ní shledány formální nedostatky,
- 8. určení správce a výši jeho odměny**, do výše **500 Kč/měsíc/jednotka**,
- 9. zajištění úklidu společných částí domu**, případně údržby pozemků, přístupového chodníku a úklidu sněhu externí firmou, pokud cena za tyto služby celkem nepřesáhne **400 Kč/měsíc/jednotka**,
- 10. způsobu vyúčtování zálohových plateb** na služby poskytované společně s bydlením (úklid, osvětlení společných prostor, užívání výtahu, poměru rozúčtování tepla),
- 11. změně účelu užívání nebytových jednotek** ve vlastnictví města v souladu rozhodnutím rady městského obvodu o jejich pronájmu,
- 12. sjednání a změně smlouvy o pojištění domu**,
- 13. zřízení a změně účtu společenství**; převodu prostředků na účtu ke zhodnocení na termínovaný vklad, při jednorázovém převodu prostředků uložených na účtu na umoření úvěru,
- 14. udělení souhlasu s pronájmem/výpůjčkou společných částí domu a pozemku** v případě, že

se jedná o výlučné užívání jednoho nebo více vlastníků jednotky v domě, anebo o nájemce jednotky ve vlastnictví MOb MOaP,

- 15.** návrhu společenství účetně **odepsat nevymahatelnou pohledávku** za bývalým vlastníkem jednotky v případě, že podíl MOb MOaP na nevymahatelné pohledávce nepřesahuje **30 000 Kč**, že je dlužník nekontaktní, že již není vlastníkem jednotky a jakékoli další právní kroky by znamenaly pouze navýšení výdajů společenství s pohledávkou souvisejících,
- 16. udělení souhlasu s opravou a rekonstrukcí realizovanou jiným vlastníkem** na jeho účet, která zasahuje do společných částí domu, a to v případě, že je seznámen s jasnou specifikací plánované opravy či rekonstrukce a zásah do společných částí domu významně neovlivní původní vzhled domu, nenaruší technické instalace domu, bude proveden odbornou firmou a bude v souladu s většinovým rozhodnutím vlastníků v domě.

Seznam příloh

Příloha č. 1 - Vzor pověření k zastupování

Příloha č. 1

POVĚŘENÍ

Statutární město Ostrava, městský obvod Moravská Ostrava a Přívoz, zastoupený starostou/starostkou tímto

pověřuje

pana/paní: Jméno a příjmení

zaměstnance statutárního města Ostrava, zařazeného do Úřadu městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz
osobní číslo zaměstnance

podle § 166 odst. 1. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, k zastupování statutárního města Ostrava, městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz na schůzích společenství vlastníků jednotek a k hlasování per rollam dle stanov společenství vlastníků, a to v rozsahu daném Zásadami pro zastupování městského obvodu pověřenými zástupci na shromáždění společenství vlastníků jednotek ZAS 2024 - 06

V Ostravě dne:

Jméno a příjmení
starosta/ starostka