

Postavenie, práva, povinnosti a rokovací poriadok rady – SVB B 7

1. Rada SVB je poradný a kontrolný orgán, ktorý zodpovedá za svoju činnosť zhromaždeniu SVB a je nezávislý od konania predsedu spoločenstva. Je povinný kontrolovať činnosť spoločenstva, požadovať od jeho predsedu a zamestnancov príslušné vysvetlenia a to ústne alebo písomne. Jej závery majú pre zhromaždenie vlastníkov bytov charakter odporúčenia.
2. Rada pomáha predsedovi najmä pri rozvoji SVB, príprave plánov činnosti, kontrole ich plnenia, upozorňuje na nedostatky a dáva podnety na zlepšenie činnosti spoločenstva.
3. Rada sa zaoberá sťažnosťami vlastníkov bytov, posudzuje ich oprávnenosť a v prípade oprávnenosti sťažností vyžaduje od predsedu SVB nápravu stavu.
4. Členov rady volí zhromaždenie SVB hlasovaním, pričom kandidátka pre túto voľbu sa zostavuje na základe návrhov vlastníkov bytov.
5. Rada má 3 členov.
6. **Novozvolená rada si na prvom zasadnutí zvolí predsedu rady.**
7. Členovia rady volia i odvolávajú predsedu rady SVB nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých členov rady. Člen rady, kým nie je ešte predsedom, môže voliť aj sám seba. Pri odvolávaní z funkcie sa musí predseda hlasovania zdržať.
8. Rada sa dohodne na postupe akým sa budú riešiť krízové situácie (napr. počas neprítomnosti predsedu), dohodne sa, ako sa budú písať, overovať a doručovať zápisnice a zostaví si plán práce na bežný rok.
9. K výmene na poste predsedu rady dôjde automaticky v prípade, ak z akýchkoľvek dôvodov funkciu nevykonáva alebo nemôže vykonávať po dobu viac ako 3 mesiace (napr. choroba, služobné povinnosti a pod.).
10. Zasadnutie rady zvoláva jej predseda, ním poverený zástupca alebo spoločne minimálne dvaja členovia rady.
11. Zasadnutia sa konajú spravidla raz mesačne a podľa potreby. V prípade, že sa riešenie problematiky uskutočňuje modernými komunikačnými technológiami (napr. Skype, videokonferenciou a pod.), bude spísaná zápisnica.
12. Ak dvaja členovia rady vyzvú predsedu rady aby zvolal mimoriadne zasadnutie, je tak povinný urobiť v najkratšom reálnom termíne. O neodkladných záležitostiach a o návrhoch na prerokovanie, ku ktorým nie je možné zavolať zasadnutie, sa rozhoduje *per rollam* (t.j. vyjadrením sa k obežníku). O výsledku takéhoto rozhodnutia sa spíše zápisnica.
13. Hlasovanie o stanoviskách a odporúčaní sa riadi nasledovnými pravidlami:
 - a. rada je schopná uznášania, ak je v čase hlasovania prítomná nadpolovičná väčšina osôb oprávnených hlasovať a zároveň osoba oprávnená zasadnutie riadiť. V prípade úmyselnej neúčasti predsedu (napr. z dôvodu nesúhlasu s konaným zasadnutím) zasadnutie riadi člen rady, poverený najmenej 2 členmi rady.
 - b. ak bolo v tej istej veci podaných niekoľko návrhov, hlasuje sa o nich v opačnom poradí ako boli podané
 - c. hlasuje sa zdvihnutím ruky, ak sa žiadna z prítomných osôb oprávnených hlasovať nevyslovila za tajné hlasovanie
 - d. návrh je prijatý, ak za návrh hlasuje nadpolovičná väčšina prítomných osôb oprávnených hlasovať (v prípade rovnosti počtu hlasov rozhoduje hlas predsedajúceho).
14. Zápisnicu zo zasadnutia vyhotovuje poverený člen rady, jej text overuje podpisom predseda, ktorý ju následne oproti podpisu odovzdá predsedovi SVB.

SPOLOČENSTVO VLASTNÍKOV BYTOV A NEBYTOVÝCH PRIESTOROV,
BLOK B 7, JESENNÁ 187

15. Obsah zápisnice je prístupný všetkým členom rady najneskôr 7 dní po zasadnutí v tlačenej, alebo v prípade súhlasu, v elektronickej forme.
16. Každé rokovanie rady začína:
 - odsúhlasením obsahu zápisnice z predchádzajúceho rokovania (možnosť doplnenia alebo jasnejšie preformulovanie textu)
 - kontrolou plnenia úloh uložených uznesením z posledného zhromaždenia SVB ako i úloh vyplývajúcich z predchádzajúcich zasadnutí rady.
17. Rada si na svoje rokovania môže pozývať predsedu spoločenstva, aby ju informoval o svojej činnosti, stave hospodárenia, neplatičoch, o záujemcoch prihlásených do výberového konania, o plánoch na nasledujúce obdobie, o sťažnostiach vlastníkov bytov alebo zamestnancov, ako aj o ďalších významných súvislostiach, majúcich vplyv na stav Bytového domu.
18. Rada, min. dvaja členovia rady, si môžu na svoje rokovanie prizvať hostí z radov vlastníkov bytov.
19. Členovia rady dostávajú za výkon svojej funkcie odmenu v zmysle **odmeňovacieho poriadku**.
20. V prípade, ak sa na členov rady vlastníci bytov obrátia so sťažnosťami, otázkami alebo podnetmi, tieto sú povinní tlmočiť ostatným členom rady podľa stupňa závažnosti - buďto bezodkladne alebo na nasledujúcom zasadnutí rady. V prípade, že pôjde o upozornenie na čisto technické problémy (poruchy, havárie atď.) posunúť bezodkladne takéto informácie priamo do kancelárie SVB.
21. Rada má povinnosť zvolať zhromaždenie vlastníkov bytov minimálne raz za rok, a to najneskôr do 31. mája.
22. Rada má právo zvolať mimoriadne zhromaždenie vlastníkov aj bez súčinnosti s predsedom SVB, najmä v prípade ak dospeje k názoru že dôjde, dochádza, alebo už došlo k ohrozeniu alebo poškodeniu majetku SVB alebo jednotlivých bytov, ako aj oprávnených záujmov a nárokov vlastníkov bytov ako celku. Výdavky spojené so zvaním takéhoto mimoriadneho zhromaždenia (napr. prenájom miestnosti, právne a expertné služby, rozmnožovanie materiálov pre vlastníkov bytov a pod.) budú po zdôvodnení zvolania a následnom odsúhlasení vlastníckmi bytov zaplatené z prostriedkov SVB.
23. V správe prednesenej na zhromaždení SVB predseda rady zrekapituluje činnosť rady za obdobie od posledného zhromaždenia. Rada v správe, ktorú na svojom zasadnutí prerokuje a schváli, zaujme postoj:
 - k plneniu úloh uložených predsedovi SVB a rade SVB uznesením na predchádzajúcom zhromaždení vlastníkov
 - vyjadří sa k spolupráci a komunikácii s predsedom SVB, prípadne zamestnancami SVB
 - odporučí zhromaždeniu schváliť správu o činnosti spoločenstva prednesenú jeho predsedom
 - zhodnotí rozsah plnenia plánu opráv a údržby domu, čerpania rozpočtu, ako aj skutočnosť, či daňové priznanie a účtovná závierka spĺňajú všetky náležitosti v zmysle zákonov o daniach a účtovníctve, a boli odovzdané včas a kompletne na príslušných orgánoch
 - zaujme stanovisko k akciám v navrhovanom pláne údržby a opráv na nasledujúce obdobie a k opodstatnenosti navrhovaného rozpočtu (odporučí ho prijať v celom rozsahu alebo dá zhromaždeniu návrh, aby hlasovaním o niektorých sporných možnostiach rozhodlo).

SPOLOČENSTVO VLASTNÍKOV BYTOV A NEBYTOVÝCH PRIESTOROV,
BLOK B 7, JESENNÁ 187

24. Rada je povinná svoju správu, o ktorej prijatí bude zhromaždenie SVB hlasovať, doručiť do poštových schránok jednotlivých vlastníkov spolu s pozvánkou najneskôr 5 dní pred plánovaným zhromaždením.

Pracovná náplň predsedu rady - SVB

Predseda zvolený radou riadi jej činnosť:

- zvoláva zasadnutie rady
- pripravuje program rokovania
- spracováva návrhy a dáva dôležité písomné materiály v predstihu k dispozícii členom rady na oboznámenie sa s nimi
- riadi priebeh rokovania rady a o uzneseniach dáva hlasovať
- overuje zápisnicu zo zasadnutia rady a odovzdáva ju predsedovi SVB
- komunikuje s predsedom SVB, vyžaduje od neho riešenia nastolených problémov bez zbytočných odkladov a tlmočí od neho získané informácie členom rady
- podľa potreby prizýva predsedu SVB alebo ostatných zamestnancov na zasadnutie rady
- podpisuje dokumenty v súlade so schváleným organizačným poriadkom
- zodpovedá za úplnosť písomnej agendy spadajúcej do kompetencie Rady
- kontroluje priebeh plnenia úloh uložených predsedovi a rade zhromaždením vlastníkov
- eviduje písomne i ústne podané podnety od vlastníkov bytov a predkladá ich na rokovaní rady
- spolu s radou a v súčinnosti s predsedom SVB rieši sťažnosti vlastníkov bytov alebo zamestnancov adresovaných rade
- organizuje kontrolnú činnosť rady, k čomu požaduje od predsedu SVB predloženie príslušných dokladov
- vyhodnocuje aktivitu jednotlivých členov rady a v zmysle zásad odmeňovacieho poriadku im navrhuje odmeny
- predkladá rade na odsúhlasenie správu, ktorá bude predložená zhromaždeniu vlastníkov bytov
- zvoláva zhromaždenia vlastníkov bytov a predkladá im zároveň s pozvánkou i správu rady v písomnej podobe
- pripravuje podnety a získava informácie potrebné pre prípravu a doplnenie plánu údržby a opráv domu ako i návrhu rozpočtu predložených predsedom SVB
- v súlade s rozhodnutím rady, alebo/a v súčinnosti s predsedom SVB priebežne informuje prostredníctvom vývesných skriniek alebo aj iným spôsobom (obežníkmi, diskusiou a pod.) vlastníkov bytov o aktuálnom dianí v dome a prípadných návrhoch do budúcnosti
- pred ukončením mandátu pripravuje spolu s radou kandidátku pre tajné voľby predsedu a rady SVB.

Pracovná náplň členov rady SVB, Blok B 7.

Členovia rady sú volení a odvolávaní zhromaždením vlastníkov bytov. Ich funkčné obdobie sú 3 roky. Ich rozhodovanie je nezávislé od predsedu SVB a za svoju činnosť sa zodpovedajú zhromaždeniu vlastníkov. Medzi ich povinnosti spojené s touto funkciou patrí:

- zvoliť predsedu rady
- zúčastňovať sa zasadnutí rady a aktívne sa zapájať do jej činnosti

**SPOLOČENSTVO VLASTNÍKOV BYTOV A NEBYTOVÝCH PRIESTOROV,
BLOK B 7, JESENNÁ 187**

- v prípade objektívnych prekážok zabraňujúcich zúčastneniu sa zvolaného zasadnutia rady je potrebné o tejto skutočnosti čím skôr informovať predsedu Rady
- v období medzi zasadnutiami rady sa oboznámiť so zápisnicou a písomnými materiálmi, ktoré dal v predstihu k dispozícii jej predseda, a v prípade úloh pre konkrétneho člena rady, tieto v dohodnutom termíne splniť
- zaujať stanovisko k prerokovávaným problémom
- tlmočiť podnety, otázky a sťažnosti s ktorými sa na nich obrátili ostatní vlastníci bytov a podieľať sa na riešení sťažností vlastníkov bytov alebo zamestnancov SVB adresovaných Rade
- zapájať sa do kontroly činnosti a hospodárenia SVB ako i plnenia úloh, ktoré boli uložené predsedovi spoločenstva a rade uznesením schváleným na zhromaždení vlastníkov bytov
- podpisovať dokumenty v súlade so schváleným organizačným poriadkom
- zaujať stanovisko k správe o činnosti SVB vypracovanej predsedom spoločenstva
- pripravovať podnety a získavať informácie potrebné pre prípravu a doplnenie plánu údržby a opráv domu ako i návrhu rozpočtu predložených predsedom SVB
- aktívne sa podieľať na príprave podkladov pre správu rady, komentovať jej pracovnú verziu vypracovanú predsedom rady a hlasovaním vyjadriť súhlas alebo výhrady s konečným znením v akom bude predložená zhromaždeniu vlastníkov bytov
- zapájať sa do pracovných komisií počas zhromaždení vlastníkov bytov
- vyjadrovať sa k aktivite predsedu rady a odsúhlasovať mu odmenu v zmysle zásad odmeňovacieho poriadku
- pred ukončením mandátu sa podieľať na príprave kandidátky pre voľby predsedu SVB a Rady

S t a n o v y
spoločenstva, spoločenstvo vlastníkov bytov
(Súhrn záväzných spísaných pravidiel pre činnosť)

Spoločenstvo vlastníkov bytov bolo založené na základe rozhodnutia členskej schôdze Bytového družstva, zo dňa 15. mája 1997.

Prí uzatváraní zmluvy o prevode vlastníctva bytov v zmysle zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení zákona č. 151/1995 Z.z. jednotliví nájomcovia - budúci vlastníci zároveň podpísali „Zmluvu o spoločenstve“, ktorá upravuje základné práva a povinnosti jednotlivých členov spoločenstva, predmet činnosti spoločenstva, štruktúru a kompetencie jeho orgánov.

Na základe rozhodnutia Okresného úradubolo zapísané do Registra združení právnických osôb, ktorý je vedený na Okresnom úrade ako združenie:spoločenstvo vlastníkov bytov so sídlom v

Článok I
Orgány spoločenstva

SPOLOČENSTVO VLASTNÍKOV BYTOV A NEBYTOVÝCH PRIESTOROV,
BLOK B 7, JESENNÁ 187

Orgánmi spoločenstva sú:

- zhromaždenie vlastníkov
- predseda spoločenstva
- rada

Článok II
Zhromaždenie vlastníkov bytov

Najvyšším orgánom spoločenstva je zhromaždenie vlastníkov bytov. Členmi zhromaždenia vlastníkov bytov sú vlastníci bytov v obytnom dome

Spôsob zvolávania zhromaždenia vlastníkov bytov, vedenie schôdze zhromaždenia, ako aj pôsobnosť, je upravený v Článku 5 spomenutej Zmluvy o spoločenstve.

Článok III
Predseda spoločenstva

1. Predseda je štatutárny orgán, ktorý riadi činnosť spoločenstva a koná v jeho mene.
2. Predsedu volí zhromaždenie nadpolovičnou väčšinou všetkých hlasov vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome na tri roky. Ak počet zúčastnených vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome neumožňuje hodinu po začatí schôdze vlastníkov právoplatné hlasovanie, rozhoduje sa nadpolovičnou väčšinou zúčastnených (za predpokladu, že zhromaždenie bolo zvolané v zmysle platných zásad).
3. Za predsedu môže byť zvolená len fyzická osoba, ktorá je spôsobilá na právne úkony a je bezúhonná.
4. Predseda rozhoduje o všetkých záležitostiach spoločenstva, ak nie sú zákonom, zmluvou o spoločenstve alebo stanovami zverené inému orgánu spoločenstva.
5. Predseda navrhuje po prerokovaní v rade:
 - a. rozpočet spoločenstva na príslušný kalendárny rok
 - b. ročnú účtovnú závierku spoločenstva
 - c. výšku mesačných úhrad za plnenia
 - d. výšku mesačných platieb za správu
 - e. použitie prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv
 - f. výšku príspevkov do fondu opráv, údržby a opráv
 - g. vyúčtovanie úhrad za plnenia.
6. Predsedu odvoláva zhromaždenie nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Ak je predseda odvolaný a nie je súčasne zvolený nový predseda, ak sa predseda vzdá funkcie alebo nie je schopný ju vykonávať z iných dôvodov najmenej po dobu troch po sebe nasledujúcich kalendárnych mesiacov, do zvolenia nového predsedu vykonáva funkciu predsedu člen rady určený radou.
7. Predseda zodpovedá za škodu spôsobenú spoločenstvu, vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome alebo tretím osobám porušením svojich povinností alebo prekročením svojich právomocí.
8. Predseda preukazuje svoju bezúhonnosť výpisom z registra trestov nie starším ako tri mesiace.
9. Predseda nesmie:
 - a) vo vlastnom mene ani na vlastný účet uzavrieť obchody, ktoré súvisia s činnosťou spoločenstva
 - b) sprostredkovať pre iné osoby obchody, ktoré sú predmetom činnosti spoločenstva alebo s ním súvisia

SPOLOČENSTVO VLASTNÍKOV BYTOV A NEBYTOVÝCH PRIESTOROV,
BLOK B 7, JESENNÁ 187

10. Predseda spoločenstva nemôže byť členom rady.
11. Spoločenstvo zaväzuje predsedu tak, že svoj podpis pripojí k napísanému alebo vytlačenému názvu spoločenstva a svojmu menu a funkcii.
12. Predseda rozhoduje o všetkých veciach, rozhodovanie ktorých si nevyhradilo zhromaždenie vlastníkov bytov.
13. Predseda plní uznesenia Zhromaždenia vlastníkov bytov.
14. Predseda uzatvára po prerokovaní v rade nájomné zmluvy na nebytové priestory v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov bytov a na spoločné časti domu.
15. Rozsah oprávnení predsedu môže byť rozhodnutím Zhromaždenia vlastníkov bytov obmedzený.
16. O svojich rozhodnutiach podáva správy rade a Zhromaždeniu vlastníkov bytov, ktorému za svoju činnosť zodpovedá.
17. Predseda uzatvára pracovno-právne vzťahy so zamestnancami spoločenstva, riadi a kontroluje ich činnosť. V rámci toho:
 - a) určuje pracovné náplne zamestnancov spoločenstva
 - b) rozhoduje o prijímaní pracovníkov do **pracovného** pomeru a tiež o potrebe jeho ukončenia
18. Zodpovedá za správu Bytového domu, zabezpečuje najmä odstraňovanie havárií, opravy a údržbu domu, prevádzkyschopnosť a funkčnosť technických zariadení, a aj všetku evidenciu v dome.
19. Informuje vlastníkov bytov a nájomcov nebytových priestorov o zmenách, ktoré sa týkajú systémovej úpravy správy a údržby domu, bytov a nebytových priestorov, a aj služieb spojených s bývaním v bytoch a užívaním nebytových priestorov.
20. V zmysle príslušných štátnych noriem zabezpečuje pravidelné vykonávanie revízií elektrických a plynových zariadení i kontrol stavu požiarnej ochrany.
21. Na základe splnomocnenia vlastníkov uzatvára potrebné poisťné zmluvy na Bytový dom .
22. Vykonáva nahlasovanie poisťných udalostí v súvislosti s poistením objektu a vedie ich evidenciu.
23. Zabezpečuje v zmysle Všeobecne záväzného nariadenia č. 3/1997 kontrolu čistoty domu, peších komunikácií pričlenených k domu, kontajnerových stanovišť a výkon zimnej údržby.
24. Zabezpečuje v súčinnosti s nájomníkmi nebytových priestorov preberanie a odovzdanie nebytového priestoru pri začatí a ukončení nájmu.
25. Dáva podnety a rozhoduje o vypovedaní nájmu nebytových priestorov, ak nájomca užíva priestory v rozpore s nájomnou zmluvou, ak nájomca mešká s platením nájomného, ak nájomca bez súhlasu prenajímateľa ďalej prenájme nebytové priestory, ak zistí iné skutočnosti, ktoré by mohli byť dôvodom na vypovedanie zmluvy.
26. V prípade neoprávneného zásahu do spravovaného majetku správca vyzve osobu (fyzickú alebo právnickú), aby svoje konanie ukončila.
27. Zabezpečuje prevádzku domovej kotolne, dodávky plynu, tepelných médií, vody a elektriny.
28. Zabezpečuje, aby vlastníci bytov a nájomcovia nebytových priestorov včas dostali písomné informácie o plánovaných i nútených odstavkách dodávky tepla, vody, plynu a elektriny s uvedením príčiny a predpokladaného trvania odstávky.
29. Vyjadruje sa k žiadostiam o stavebné a technologické úpravy v dome.
30. Zabezpečuje právny styk s vlastníkmi bytov a nájomcami nebytových priestorov, preberá od nich podnety, požiadavky a návrhy súvisiace so správou a údržbou domu.
31. Sleduje a zodpovedá za čerpanie finančných prostriedkov podľa schváleného harmonogramu. Sleduje stav účtov v peňažnom ústave.

SPOLOČENSTVO VLASTNÍKOV BYTOV A NEBYTOVÝCH PRIESTOROV,
BLOK B 7, JESENNÁ 187

32. Zabezpečuje v rámci svojej činnosti dodržiavanie platných zákonov, vyhlášok a nariadení a kontroluje ich dodržiavanie zo strany zamestnancov.
33. Zabezpečuje riadne vedenie účtovníctva, spracovanie účtovnej závierky a výročnej správy.
34. Vede evidenciu bytov a nájomcov nebytových priestorov.
35. Predseda je povinný odovzdať svoju funkciu, vrátane písomných dokladov, archivovaných záznamov na elektronických nosičoch, pečiatky, kľúčov od kancelárie SVB a inventáru, ktorý obhospodaroval do 14 dní po zvolení nového predsedu spoločenstva.
36. Predseda vykonáva správu majetku spoločenstva v súlade s „článkom III - Predmet činnosti spoločenstva a spôsob správy majetku“ platného znenia zmluvy o spoločenstve. Je oprávnený:
 - a) Zabezpečiť realizáciu ročného plánu údržby, opráv a odborných prehliadok a skúšok v ňom schválených do výšky schváleného ročného limitu rozpočtu jednotlivých položiek.
 - b) Zabezpečiť plánovanú údržbu a opravy domu aj mimo schváleného limitu u jednotlivých položky v prípade nevyhnutnej zmeny dodávateľa, nárastu cien vstupov v priebehu roka v dôsledku zmeny kurzu EUR, vyvolaných dodatočných nákladov a pod. po zdôvodnení pred Radou SVB a jej písomnom súhlase, pričom sa nesmie prekročiť celkový objem finančných prostriedkov vyčlenených z fondu opráv na opravy a údržbu pre daný rok. V opačnom prípade je nutný súhlas nadpolovičnej väčšiny vlastníkov.
 - c) Predseda je povinný zabezpečiť opravy a vykonať opatrenia v nevyhnutnom rozsahu za účelom odvrátenia bezprostredne hroziaceho nebezpečenstva alebo vzniku škody, prípadne jej nárastu. O takejto situácii a opatreniach musí vlastníkov ihneď informovať.
37. V prípade, že pri voľbe predsedu nezíska nadpolovičný počet hlasov prítomných vlastníkov žiadny kandidát, je odstupujúci predseda povinný odovzdať svoju funkciu, vrátane písomných dokladov, archivovaných záznamov na elektronických nosičoch, pečiatky, kľúče od kancelárie SVB a inventáru, ktorý obhospodaroval do 14 dní poverenému členovi rady SVB, ktorý bude riadiť spoločenstvo do najbližšieho zhromaždenia, na ktorom úspešne prebehne opakovaná voľba predsedu.
38. Novozvolený predseda, alebo poverený člen rady SVB, je povinný dať registrovať novelizovanú zmluvu o spoločenstve, ako aj zmenu jej štatutára na Obvodnom úrade do 15 dní po skončení zhromaždenia vlastníkov, ktoré zmeny odsúhlasilo.
39. Predseda sa zaoberá podnetmi od rady i členov spoločenstva, odpovedá na ich otázky a rieši prípadné sťažnosti.
40. V súlade s rozhodnutím rady priebežne informuje prostredníctvom vývesných skriniek alebo aj iným spôsobom (napr. obežníkmi, diskusiou, prostredníctvom internetu a pod.) vlastníkov bytov o aktuálnom dianí v dome a prípadných návrhoch do budúcnosti.
41. Vede knihu došlej a odoslanej pošty (registratúrny poriadok).
42. Predseda spoločenstva poskytuje rade na základe vyžiadania všetky materiály potrebné ku kontrole činnosti spoločenstva.
43. Predseda je povinný predložiť rade:
 - a) najmenej 7 pracovných dní pred plánovaným termínom zhromaždenia vlastníkov správu o činnosti spoločenstva, účtovnú závierku, plán opráv a údržby, návrh rozpočtu na nasledujúci rok a návrh na zvýšenie zálohových platieb za služby.

SPOLOČENSTVO VLASTNÍKOV BYTOV A NEBYTOVÝCH PRIESTOROV,
BLOK B 7, JESENNÁ 187

b) štvrťročne informáciu o stave účtov spoločenstva, prenájme nebytových priestorov, o výške nedoplatkov za jednotlivé byty a nebytové priestory a prijatých opatreniach na nápravu stavu.

44. Podieľa sa spolu s radou na vypracovaní a aktualizácii základných dokumentov **Organizačného poriadku spoločenstva**.
45. Predseda chráni všetky relevantné údaje o majetku a hospodárení spoločenstva vlastníkov bytov uložené v osobných počítačoch spoločenstva pravidelným zálohovaním aktuálneho stavu na externých elektronických nosičoch.

Článok IV
Rada spoločenstva

1. Rada SVB je poradný a kontrolný orgán, ktorý zodpovedá za svoju činnosť zhromaždeniu SVB a je nezávislý od konania predsedu spoločenstva. Je povinný kontrolovať činnosť spoločenstva, požadovať od jeho predsedu a zamestnancov príslušné vysvetlenia a to ústne alebo písomne. Jej závery majú pre zhromaždenie vlastníkov bytov charakter odporúčenia.
2. Rada pomáha predsedovi najmä pri rozvoji SVB, príprave plánov činnosti, kontrole ich plnenia, upozorňuje na nedostatky a dáva podnety na zlepšenie činnosti spoločenstva.
3. Rada sa zaoberá sťažnosťami vlastníkov bytov, posudzuje ich oprávnenosť a v prípade oprávnenosti sťažností vyžaduje od predsedu SVB nápravu stavu.
4. Členov rady volí zhromaždenie SVB tajným hlasovaním, pričom kandidátka pre túto voľbu sa zostavuje na základe návrhov vlastníkov bytov.
5. Rada má **xxx** členov.
6. **Novozvolená rada si na prvom zasadnutí zvolí predsedu rady.**
7. Členovia rady volia i odvolávajú predsedu rady SVB nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých členov rady. Člen rady, kým nie je ešte predsedom, môže voliť aj sám seba. Pri odvolávaní z funkcie sa musí predseda hlasovania zdržať.
8. Rada sa dohodne na postupe akým sa budú riešiť krízové situácie (napr. počas neprítomnosti predsedu), dohodne sa, ako sa budú písať, overovať a doručovať zápisnice a zostaví si plán práce na bežný rok.
9. K výmene na poste predsedu rady dôjde automaticky v prípade, ak z akýchkoľvek dôvodov funkciu nevykonáva alebo nemôže vykonávať po dobu viac ako 3 mesiace (napr. choroba, služobné povinnosti a pod.).
10. Zasadnutie rady zvoláva jej predseda, ním poverený zástupca alebo spoločne minimálne traja členovia rady.
11. Zasadnutia sa konajú spravidla raz mesačne a podľa potreby. V prípade, že sa riešenie problematiky uskutočňuje modernými komunikačnými technológiami (napr. Skype, videokonferenciou a pod.), bude spísaná zápisnica.
12. Ak traja členovia rady vyzvú predsedu rady, aby zvolal mimoriadne zasadnutie, je tak povinný urobiť v najkratšom reálnom termíne. O neodkladných záležitostiach a o návrhoch na prerokovanie, ku ktorým nie je možné zvoliť zasadnutie, sa rozhoduje *per rollam* (t.j. vyjadrením sa k obežníku). O výsledku takéhoto rozhodnutia sa spíše zápisnica.
13. Hlasovanie o stanoviskách a odporúčaniach sa riadi nasledovnými pravidlami:
 - rada je schopná uznášania, ak je v čase hlasovania prítomná nadpolovičná väčšina osôb oprávnených hlasovať a zároveň osoba oprávnená zasadnutie riadiť. V prípade úmyselnej neúčasti predsedu (napr. z dôvodu nesúhlasu

SPOLOČENSTVO VLASTNÍKOV BYTOV A NEBYTOVÝCH PRIESTOROV,
BLOK B 7, JESENNÁ 187

- s konaným zasadnutím) zasadnutie riadi člen rady, poverený najmenej 4 členmi rady.
- ak bolo v tej istej veci podaných niekoľko návrhov, hlasuje sa o nich v opačnom poradí, ako boli podané
 - hlasuje sa zdvihnutím ruky, ak sa žiadna z prítomných osôb oprávnených hlasovať nevyslovila za tajné hlasovanie
 - návrh je prijatý, ak za návrh hlasuje nadpolovičná väčšina prítomných osôb oprávnených hlasovať (v prípade rovnosti počtu hlasov rozhoduje hlas predsedajúceho).
14. Zápisnicu zo zasadnutia vyhotovuje poverený člen rady, jej text overuje podpisom predseda, ktorý ju následne oproti podpisu odovzdá predsedovi SVB.
 15. Obsah zápisnice je prístupný všetkým členom rady najneskôr 7 dní po zasadnutí v tlačenej, alebo v prípade súhlasu, v elektronickej forme.
 16. Každé rokovanie rady začína:
 17. odsúhlasením obsahu zápisnice z predchádzajúceho rokovania (možnosť doplnenia alebo jasnejšie formulovania textu)
 18. kontrolou plnenia úloh uložených uznesením z posledného zhromaždenia SVB i úloh vyplývajúcich z predchádzajúcich zasadnutí rady.
 19. Rada si na svoje rokovania môže pozývať predsedu spoločenstva, aby ju informoval o svojej činnosti, stave hospodárenia, neplatičoch, o záujemcoch prihlásených do výberového konania, o plánoch na nasledujúce obdobie, o sťažnostiach vlastníkov bytov alebo zamestnancov, a aj o ďalších významných súvislostiach, majúcich vplyv na stav Bytového domu AVION.
 20. Rada, t.j. predseda rady, alebo min. traja členovia rady, si môžu na svoje rokovanie prizvať hostí z radov vlastníkov bytov.
 21. Členovia rady dostávajú za výkon svojej funkcie odmenu v zmysle odmeňovacieho poriadku.
 22. V prípade, ak sa na členov rady vlastníci bytov obrátia so sťažnosťami, otázkami alebo podnetmi, tieto sú povinní tlmočiť ostatným členom rady podľa stupňa závažnosti - buďto bezodkladne alebo na nasledujúcom zasadnutí rady. V prípade, že pôjde o upozornenie na čisto technické problémy (poruchy, havárie atď.) posunúť bezodkladne takéto informácie priamo do kancelárie SVB.
 23. Rada má povinnosť zvolať zhromaždenie vlastníkov bytov minimálne raz za rok, a to najneskôr do 31. mája.
 24. Rada má právo zvolať mimoriadne zhromaždenie vlastníkov aj bez súčinnosti s predsedom SVB, najmä v prípade, ak dospeje k názoru, že dôjde, dochádza, alebo už došlo k ohrozeniu alebo poškodeniu majetku SVB alebo jednotlivých bytov, ako aj oprávnených záujmov a nárokov vlastníkov bytov ako celku. Výdavky spojené so zvaním takéhoto mimoriadneho zhromaždenia (napr. prenájom miestnosti, právne a expertné služby, rozmnožovanie materiálov pre vlastníkov bytov a pod.) budú po zdôvodnení zvolania a následnom odsúhlasení vlastníckmi bytov zaplatené z prostriedkov SVB.
 25. V správe prednesenej na zhromaždení SVB predseda rady zrekapituluje činnosť rady za obdobie od posledného zhromaždenia. Rada v správe, ktorú na svojom zasadnutí prerokuje a schváli, zaujme postoj:
 - k plneniu úloh uložených predsedovi SVB a rade SVB uznesením na predchádzajúcom zhromaždení vlastníkov
 - vyjadrí sa k spolupráci a komunikácii s predsedom SVB, prípadne zamestnancami SVB

SPOLOČENSTVO VLASTNÍKOV BYTOV A NEBYTOVÝCH PRIESTOROV, BLOK B 7, JESENNÁ 187

- odporučí zhromaždeniu schváliť správu o činnosti spoločenstva prednesenú jeho predsedom
- zhodnotí rozsah plnenia plánu opráv a údržby domu, čerpania rozpočtu, ako aj skutočnosť, či daňové priznanie a účtovná závierka spĺňajú všetky náležitosti v zmysle zákonov o daniach a účtovníctve, a boli odovzdané včas a kompletne na príslušných orgánoch
- zaujme stanovisko k akciám v navrhovanom pláne údržby a opráv na nasledujúce obdobie a k opodstatnenosti navrhovaného rozpočtu (odporučí ho prijať v celom rozsahu alebo dá zhromaždeniu návrh, aby hlasovaním o niektorých sporných možnostiach rozhodlo).
- Rada je povinná svoju správu, o ktorej prijatí bude zhromaždenie SVB hlasovať, doručiť do poštových schránok jednotlivých vlastníkov spolu s pozvánkou najneskôr 5 dní pred plánovaným zhromaždením.

Článok V **Predseda rady spoločenstva**

Predseda zvolený radou riadi jej činnosť:

- zvoláva zasadnutie rady
- pripravuje program rokovania
- spracováva návrhy a dáva dôležité písomné materiály v predstihu k dispozícii členom rady na oboznámenie sa s nimi
- riadi priebeh rokovania rady a o uzneseniach dáva hlasovať
- overuje zápisnicu zo zasadnutia rady a odovzdáva ju predsedovi SVB
- komunikuje s predsedom SVB, vyžaduje od neho riešenia nastolených problémov bez zbytočných odkladov a tlmočí od neho získané informácie členom rady
- podľa potreby prizýva predsedu SVB alebo ostatných zamestnancov na zasadnutie rady
- podpisuje dokumenty v súlade so schváleným organizačným poriadkom
- zodpovedá za úplnosť písomnej agendy spadajúcej do kompetencie Rady
- kontroluje priebeh plnenia úloh uložených predsedovi a rade zhromaždením vlastníkov
- eviduje písomne i ústne podané podnety od vlastníkov bytov a predkladá ich na rokovani rady
- spolu s radou a v súčinnosti s predsedom SVB rieši sťažnosti vlastníkov bytov alebo zamestnancov adresovaných rade
- organizuje kontrolnú činnosť rady, k čomu požaduje od predsedu SVB predloženie príslušných dokladov
- vyhodnocuje aktivitu jednotlivých členov rady a v zmysle zásad odmeňovacieho poriadku im navrhuje odmeny
- predkladá rade na odsúhlasenie správu, ktorá bude predložená zhromaždeniu vlastníkov bytov
- zvoláva zhromaždenia vlastníkov bytov a predkladá im zároveň s pozvánkou i správu rady v písomnej podobe
- pripravuje podnety a získava informácie potrebné pre prípravu a doplnenie plánu údržby a opráv domu i návrhu rozpočtu predložených predsedom SVB
- v súlade s rozhodnutím rady, a v súčinnosti s predsedom SVB priebežne informuje prostredníctvom vývesných skriniek alebo aj iným spôsobom (obežníkmi, diskusiou a pod.) vlastníkov bytov o aktuálnom dianí v dome a prípadných návrhoch do budúcnosti
- pred ukončením mandátu pripravuje spolu s radou kandidátku pre tajné voľby predsedu a rady SVB.

Článok VI Členovia rady spoločenstva

Členovia rady sú volení a odvolávaní zhromaždením vlastníkov bytov. Ich funkčné obdobie sú 3 roky. Ich rozhodovanie je nezávislé od predsedu SVB a za svoju činnosť sa zodpovedajú zhromaždeniu vlastníkov. Medzi ich povinnosti spojené s touto funkciou patrí:

- zvoliť predsedu rady
- zúčastňovať sa zasadnutí rady a aktívne sa zapájať do jej činnosti
- v prípade objektívnych prekážok zabraňujúcich zúčastneniu sa zvolaného zasadnutia rady je potrebné o tejto skutočnosti čím skôr informovať predsedu rady
- v období medzi zasadnutiami rady sa oboznámiť so zápisnicou a písomnými materiálmi, ktoré dal v predstihu k dispozícii jej predseda, a v prípade úloh pre konkrétneho člena rady, tieto v dohodnutom termíne splniť
- zaujať stanovisko k prerokovávaným problémom
- tlmočiť podnety, otázky a sťažnosti s ktorými sa na nich obrátili ostatní vlastníci bytov a podieľať sa na riešení sťažností vlastníkov bytov alebo zamestnancov SVB adresovaných rade
- zapájať sa do kontroly činnosti a hospodárenia SVB i plnenia úloh, ktoré boli uložené predsedovi spoločenstva a rade uznesením schváleným na zhromaždení vlastníkov bytov
- podpisovať dokumenty v súlade so schváleným organizačným poriadkom
- zaujať stanovisko k správe o činnosti SVB vypracovanej predsedom spoločenstva
- pripravovať podnety a získavať informácie potrebné pre prípravu a doplnenie plánu údržby a opráv domu i návrhu rozpočtu predložených predsedom SVB
- aktívne sa podieľať na príprave podkladov pre správu rady, komentovať jej pracovnú verziu vypracovanú predsedom rady a hlasovaním vyjadriť súhlas alebo výhrady s konečným znením v akom bude predložená zhromaždeniu vlastníkov bytov
- zapájať sa do pracovných komisií počas zhromaždení vlastníkov bytov
- vyjadrovať sa k aktivite predsedu rady a odsúhlasovať mu odmenu v zmysle zásad odmeňovacieho poriadku
- pred ukončením mandátu sa podieľať na príprave kandidátky pre tajné voľby predsedu SVB a Rady

Článok VII Volebný poriadok funkcionárov spoločenstva

V zmysle zmluvy o spoločenstve všetci vlastníci bytov majú právo voliť a byť volení do orgánov SVB.

Vykonávanie funkcie predsedu SVB, resp. člena rady SVB vychádza z predpokladu prirodzeného záujmu každého vlastníka bytu o jeho zveľad'ovanie, s cieľom zvyšovania jeho úžitkovej hodnoty, t.j. komfortu bývania a finančnej hodnoty. Predseda SVB, ako aj člen rady dobrovoľne preberá na seba zodpovednosť za zveľad'ovanie bytov všetkých vlastníkov tak, ako bytu vlastného.

Príprava volieb:

1. Voľby do orgánov SVB sa konajú v trojročných intervaloch.
2. Kandidáti na funkciu predsedu a členov Rady sa zaradia na volebný lístok na základe návrhov od jednotlivých vlastníkov bytov.
3. Všetci vlastníci bytov majú možnosť podieľať sa na zostavovaní kandidátky pre voľbu predsedu spoločenstva a členov rady SVB takým spôsobom, že do návrhových hárkov

SPOLOČENSTVO VLASTNÍKOV BYTOV A NEBYTOVÝCH PRIESTOROV,
BLOK B 7, JESENNÁ 187

- vpíšu mená členov spoločenstva, ktorým dôverujú, že budú spoľahlivo zastupovať ich záujmy.
4. Každý vlastník bytu môže navrhnúť nielen iných členov spoločenstva, ale aj sám seba, ako prejav snahy podieľať sa na spravovaní spoločného majetku.
 5. Vlastník bytu môže navrhnúť ľubovoľný počet kandidátov, avšak za predpokladu, že navrhovaní kandidáti sú vopred, ako aj po prípadnom získaní potrebného počtu hlasov vo voľbách, ochotní funkciu prijať a zodpovedne ju vykonávať počas trojročného obdobia.
 6. Vlastníci bytov, ktorí sa zapoja do prípravy kandidátky, odovzdajú návrhové hárky do určeného termínu pred konaním zhromaždenia v kancelárii SVB alebo niektorému členovi rady.
 7. Jednotlivé návrhové hárky rada pred zhromaždením spracuje tak, že všetkých navrhovaných kandidátov zaradi v poradí podľa abecedy na volebný lístok.

Priebeh volieb:

1. Hlasovací lístok bude účastníkom zhromaždenia odovzdaný oproti podpisu pri prezentácii.
2. Na každý byt bude vydaný jeden hlasovací lístok bez ohľadu na počet spoluvlastníkov bytu.
3. Mandátová a volebná komisia po odsúhlasení jej zloženia hlasovaním zhromaždenia skontroluje či počet vydaných hlasovacích lístkov súhlasí s počtom prezentovaných vlastníkov na zhromaždení.
4. Pred začiatkom tajného hlasovania predsedajúci zhromaždeniu vyzve všetkých kandidátov, aby sa v poradí v akom sú uvedení na hlasovacom lístku predstavili.
5. Po predstavení kandidátov bude možné položiť im z pléna otázky a vyjadriť verejne názor na jednotlivých kandidátov.
6. Po ukončení diskusie každý vlastník bytu zakrúžkuje číslo pred menom kandidáta.
7. Aby bol hlasovací lístok považovaný za právoplatný pre voľbu predsedu, nesmie byť u kandidátov na túto funkciu zakrúžkované viac ako jedno meno.
8. Predseda je zvolený len v prípade získania nadpolovičnej väčšiny hlasov prítomných vlastníkov.
9. Aby bol hlasovací lístok považovaný za právoplatný pre voľbu rady, nesmie byť zakrúžkovaných viac ako 7 mien kandidátov.
10. V prípade rovnosti hlasov kandidátov na člena rady sa uskutoční druhé kolo volieb pre kandidátov deliacich sa o 7. - 8. miesto, resp. i ďalších s rovnakým počtom hlasov.
11. Pred začatím hlasovania sa mandátová komisia presvedčí či je hlasovacia urna prázdna.
12. Po zakrúžkovaní čísiel pred menami volených kandidátov sa vhodia preložené hlasovacie lístky do urny.
13. Vlastník, ktorý bude zastupovať na základe splnomocnenia viacerých členov spoločenstva, sa pri vhadzovaní hlasovacích lístkov preukáže členovi volebnej komisie zodpovedajúcim počtom prezentačných lístkov.
14. Po zozbieraní hlasovacích lístkov spočíta volebná komisia ich celkový počet.
15. Volebná komisia spočíta počet platných hlasov pre kandidátov na funkciu predsedu ako i pre kandidátov na členov rady.
16. Oznámi zhromaždeniu počet hlasov pre jednotlivých kandidátov a zdôrazní, ktorí z nich sú právoplatne zvolení.
17. Spíše protokol, ktorý podpíšu všetci členovia volebnej komisie a hlasovacie lístky zalepi spolu s rovnopisom protokolu do označenej obálky, ktorá sa uloží do archívu.

SPOLOČENSTVO VLASTNÍKOV BYTOV A NEBYTOVÝCH PRIESTOROV,
BLOK B 7, JESENNÁ 187

18. Ak by žiaden kandidát na predsedu nezískal potrebný počet hlasov, túto funkciu prevezme na obdobie do konania nasledujúceho zhromaždenia vlastníkov bytov jeden z členov novozvolenej rady (v zmysle §7c3, zákona 268/2007 Z.z.). Na nasledujúcom zhromaždení vlastníkov bytov by sa:

- zopakovali voľby predsedu s novým kandidátom / kandidátkami
- ak by sa do funkcie predsedu zvolil zastupujúci člen rady a do rady by sa zvolil ďalší člen, ktorým by sa rada doplnila na plný počet.

Článok VIII

Vyúčtovanie zálohových platieb

1. Ročné vyúčtovanie preddavkov na služby sa vypracuje v zmysle platných predpisov a predloží sa vlastníkom bytov najneskôr do 31.5. nasledujúceho roka.
2. Preplatky z ročného vyúčtovania služieb sa poukážu vlastníkom do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania.
3. Výška preddavkov na služby sa po spracovaní vyúčtovania za predchádzajúci rok sa upraví podľa skutočností predchádzajúceho roka pri zohľadnení predpokladaného vývoja cien.

Článok IX.

Záverečné ustanovenia

1. Prílohu k stanovám tvorí „Prevádzkový poriadok AVION, SVB“, v ktorom sú detailne rozpracované zásady pre transparentný výkon správy v obytnom dome AVION.
2. Všetky dodatky a zmeny týchto stanov sa môžu robiť len písomnou formou, ktorá podlieha schváleniu zhromaždenia vlastníkov.
3. Stanovy boli schválené zhromaždením vlastníkov dňa 22.3.2011.