

# **JEDNACÍ A VOLEBNÍ ŘÁD**

shromáždění Společenství vlastníků Poznaňská 431, 432, 433, se sídlem Poznaňská 432/39, 181 00 Praha 8 - Bohnice, konané dne **datum**

## **Čl. 1**

### **Úvodní ustanovení**

Stanovy Společenství vlastníků (dále jen „**stanovy**“) upravují v čl. VII. otázky přípravy, organizace a průběhu jednání shromáždění Společenství vlastníků.

Pro podrobnější úpravu některých záležitostí týkajících se shromáždění Společenství vlastníků se vydává jednací a volební řád (dále jen „**jednací řád**“).

Jednací řád nesmí být v rozporu se stanovami Společenství vlastníků Poznaňská 431, 432, 433 a zákonem č. 89/2012 Sb. (dále jen „**zákonem**“).

Jednací řád navrhuje a shromáždění Společenství vlastníků ke schválení předkládá výbor Společenství vlastníků Poznaňská 431, 432, 433, které toto shromáždění svolává.

## **Čl. 2**

### **Účastníci shromáždění Společenství vlastníků**

Osoba účastníci se shromáždění Společenství vlastníků musí být vlastníkem či spoluvlastníkem bytové jednotky či nebytové jednotky v domě Poznaňská 431, 432, 433, 181 00 Praha 8 - Bohnice. Toto vlastnictví musí být zřejmé z příslušného listu vlastnictví vedeného Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, pro k. ú. Bohnice, obytný dům č. p. 431, 432, 433, a musí se na prvním shromáždění prezentovat, tedy se podepsat do listiny přítomných členů Společenství vlastníků.

Osoba jednající jménem člena Společenství vlastníků na prvním shromáždění Společenství vlastníků, tedy v zastoupení, doloží při prezenci plnou moc, pokud to zákon připouští. Podpis zmocnitele na písemné plné moci nemusí být úředně ověřen.

Prokáže-li uvedená osoba své oprávnění k účasti na shromáždění Společenství vlastníků, vyznačí svou přítomnost vlastnoručním podpisem rovněž do listiny přítomných. Plná moc je přílohou listiny přítomných a zápisu ze shromáždění. Člen Společenství vlastníků nebo jeho zástupce (připouští-li to zákon) potvrzuje svou přítomnost na shromáždění Společenství vlastníků po celý průběh shromáždění. Pověřený člen Společenství vlastníků /skrutátor/ zajistí mechanismus pro kontrolu usnášéníschopnosti shromáždění Společenství vlastníků v celém jejím průběhu.

## **Čl. 3**

### **Dokumenty shromáždění Společenství vlastníků**

Výbor Společenství vlastníků v rámci přípravy shromáždění Společenství vlastníků zabezpečuje základní dokumentaci týkající se jednání svolaného shromáždění (dále jen „**dokumenty shromáždění**“). Jedná se zejména o:

- Jednací a volební řád shromáždění Společenství vlastníků,
- Návrh kandidátky na členy výboru Společenství vlastníků a kontrolní komise,
- Další dokumenty předkládané podle pořadu jednání shromáždění Společenství vlastníků

## **Čl. 4**

### **Informační středisko shromáždění Společenství vlastníků**

Integrální součástí shromáždění Společenství vlastníků je její informační středisko (dále jen „**informační středisko**“). Informační středisko se zřizuje především za účelem zvýšení informovanosti členům Společenství vlastníků, a to i v těch případech, pokud účastníci požadují podrobnější informace proti těm, které jsou předneseny na shromáždění Společenství vlastníků.

V informačním středisku mohou členové Společenství vlastníků uplatnit své návrhy na shromáždění Společenství vlastníků, předkládají zde své připomínky a dotazy.

Informační středisko zahajuje svou činnost s oznámeným začátkem prezence účastníků shromáždění Společenství vlastníků a uzavírá svou činnost po ukončení tohoto shromáždění.

## Čl. 5

### **Příprava shromáždění Společenství vlastníků**

Za přípravu shromáždění Společenství vlastníků odpovídá výbor Společenství vlastníků, který zejména:

- stanoví, resp. sestaví program a svolává shromáždění Společenství vlastníků,
- připravuje návrhy k programu shromáždění Společenství vlastníků,
- zajišťuje zasedání shromáždění Společenství vlastníků,
- odpovídá za prezenci účastníků shromáždění Společenství vlastníků,
- zajišťuje chod a řádnou funkci informačního střediska,
- odpovídá za zajištění dokumentů shromáždění Společenství vlastníků.

Výbor Společenství vlastníků současně:

- zajišťuje zahájení shromáždění Společenství vlastníků,
- zajišťuje přípravu a zpracování návrhu jednacího a volebního řádu shromáždění Společenství vlastníků,
- zajišťuje prezenci členů Společenství vlastníků, včetně potvrzení usnášeníschopnosti shromáždění

## Čl. 6

### **Zahájení shromáždění Společenství vlastníků**

Jednání shromáždění Společenství vlastníků zahajuje pověřený člen výboru Společenství vlastníků. Není-li shromáždění Společenství vlastníků usnášeníschopné, a pokud své usnášeníschopnosti po stanoveném začátku nenabude, zahajující v časovém limitu 15 minut svolané shromáždění Společenství vlastníků rozpustí a zajistí dokumentaci takového stavu.

Je-li shromáždění Společenství vlastníků usnášeníschopné, pokračuje zahajující po ohlášené usnášeníschopnosti v jednání, podle přijatého programu.

## Čl. 7

### **Jednání shromáždění Společenství vlastníků**

Jednání shromáždění Společenství vlastníků z místa za předsednickým stolem řídí pověřený člen výboru Společenství vlastníků. Místa za předsednickým stolem dále případnou členům výboru Společenství vlastníků a těm, kteří se svým vystoupením účastní shromáždění Společenství vlastníků podle stanoveného programu. Místo zde může zaujmou i kontrolní komise.

Pověřený člen řídí jednání podle programu uvedeného v pozvánce na shromáždění Společenství vlastníků, pokud tento nebyl změněn nebo doplněn z vůle všech členů Společenství vlastníků přítomných na shromáždění. Výbor Společenství vlastníků určí osoby, které budou přednášet jednotlivé body programu shromáždění Společenství vlastníků. Tyto osoby přednesou své příspěvky z určeného místa.

Pověřený člen výboru Společenství vlastníků řídící shromáždění uvádí jednotlivé body pořadu shromáždění, řídí hlasování, případně nechává hlasovat, zejména o procedurálních otázkách, které určí.

Pověřený člen výboru Společenství vlastníků řídící shromáždění Společenství vlastníků dbá na to, aby jednání shromáždění probíhalo vážně, důstojně a odpovídá za udržování pořádku.

Případné návrhy, dotazy a připomínky k projednávanému programu přednáší členové Společenství vlastníků zpravidla z řečniště v plénu nebo písemně.

Nejsou-li návrhy, dotazy a připomínky věcné, přispívající k řádnému průběhu shromáždění Společenství vlastníků a směřují k maření či svévolnému zdržování jednání shromáždění, pověřený člen výboru Společenství vlastníků řídící shromáždění Společenství vlastníků takovému členovi slovo odejme.

Člen Společenství vlastníků, jemuž bylo z výše uvedených důvodů odňato slovo, nemůže již k projednávané věci znovu vystoupit, ale může své návrhy, dotazy a připomínky podat v informačním středisku.

Pověřený člen výboru Společenství vlastníků řídící shromáždění Společenství vlastníků dbá o to, aby jednání shromáždění nebylo zbytečně prodlužováno, přerušováno a aby skončilo v den, kdy bylo zahájeno.

*Pověřený člen výboru Společenství vlastníků řídící shromáždění Společenství vlastníků je oprávněn přijmout různá procedurální opatření, pokud taková povedou k řádnému průběhu shromáždění. Tento člen výboru Společenství vlastníků je oprávněn jednání shromáždění Společenství vlastníků přerušit a vyhlásit přestávku v jednání.*

## **Čl. 8** **Hlasování**

*Hlasování na shromáždění Společenství vlastníků se děje veřejně (aklamací) zdvižením ruky hlasujícím. Pokud stanovy nebo shromáždění členů Společenství vlastníků nestanoví jinak, rozhodne o způsobu hlasování pověřený člen výboru Společenství vlastníků řídící shromáždění.*

*Hlasování řídí pověřený člen výboru Společenství vlastníků řídící shromáždění Společenství vlastníků. Před hlasováním provede pověřený člen výboru Společenství vlastníků kontrolu usnášénis schopnosti shromáždění Společenství vlastníků. Pověřený člen výboru Společenství vlastníků řídící shromáždění Společenství vlastníků nechá hlasovat nejprve o záležitostech (otázkách), které jsou na pořadu shromáždění Společenství vlastníků nebo s ním souvisí.*

*O dalších záležitostech nebo protinávrzích k návrhům výboru Společenství vlastníků nechá hlasovat pověřený člen výboru Společenství vlastníků po hlasování o návrzích výboru Společenství vlastníků, resp. po hlasování dle pořadu shromáždění Společenství vlastníků, nevyplývá-li ze stanov Společenství vlastníků něco jiného.*

*Hlasuje-li se o návrhu a protinávrhu (resp. protinávrzích) k téže otázce, je-li návrh požadovanou většinou hlasů členů Společenství vlastníků přijat, o dalších návrzích (protinávrzích) se dále nehlasuje.*

*Pro výsledek hlasování je rozhodný součet platných hlasů osvědčených členem výboru Společenství vlastníků, resp. počet hlasů projevených zdvižením ruky.*

*Po zjištění výsledku hlasování, a nejdříve jak je to možné, pověřený člen výboru Společenství vlastníků řídící shromáždění Společenství vlastníků vyhlásí výsledky hlasování, pokud tak neučinil bezprostředně po hlasování, jehož výsledek byl nepochybný.*

*Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech domu, jak vyplývá ze zákona. Velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu se řídí vzájemným poměrem velikosti podlahové plochy jednotek k celkové ploše všech jednotek v domě.*

*Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni vlastníci jednotek, kteří mají většinu hlasů; k přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny přítomných hlasů. Spoluvlastníci jednotky mají postavení vlastníka jednotky (jeden hlas). Při rovnosti hlasů, nebo nedosáhne-li se potřebné většiny nebo dohody, rozhodne na návrh kteréhokoli vlastníka jednotky soud. Jde-li o důležitou záležitost, může přehlasovaný vlastník jednotky požádat soud, aby o ní rozhodl. Právo je nutno uplatnit u soudu do 3 měsíců ode dne přijetí rozhodnutí, jinak právo zanikne.*

*K přijetí usnesení o věcech, které jsou obsahem prohlášení vlastníka, o schválení nebo o změně stanov, o uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotkám a o rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky jednotek, je zapotřebí nadpoloviční většina přítomných hlasů vlastníků jednotek.*

*K přijetí usnesení o změně účelu užívání stavby a o změně stavby je zapotřebí souhlasu všech vlastníků jednotek.*

*Jde-li o modernizaci, rekonstrukci, stavební úpravy a opravy společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, postačuje souhlas nadpoloviční většina přítomných hlasů vlastníků jednotek. Ustanovení zvláštních právních předpisů tím nejsou dotčena.*

## **Čl. 9** **Protest**

*Pokud v průběhu jednání shromáždění Společenství vlastníků došlo ke zjevnému porušení jednacího a volebního řádu či stanov Společenství vlastníků nebo zákona, a to především tím, že:*

- jednání shromáždění Společenství vlastníků probíhalo v rozporu s vyhlášeným pořadem,
- rozhodnutí shromáždění Společenství vlastníků je v rozporu s výsledkem hlasování,

- účastníci nemohli uplatnit na shromáždění Společenství vlastníků, resp. jejím informačním středisku, své návrhy, připomínky a vznášet dotazy, mohou podat protest.

Členové Společenství vlastníků mohou podat protest přímo pověřenému členovi výboru Společenství vlastníků nebo v informačním středisku. Takový protest, resp. připomínka nebo návrh člena Společenství vlastníků, co do jeho obsahu, se na jeho žádost uvedou v zápisu ze shromáždění.

## **Čl. 10**

### **Závěr shromáždění Společenství vlastníků**

Pověřený člen výboru Společenství vlastníků řídící shromáždění Společenství vlastníků po ukončení věcného programu shromáždění v rámci závěru shromáždění Společenství vlastníků vyhlásí usnesení.

V takovém usnesení, které je zachyceno v zápisu ze shromáždění Společenství vlastníků, zrekapituluje průběh shromáždění Společenství vlastníků včetně všech rozhodnutí o schválení návrhů, které shromáždění přijala. Současně potvrdí výsledky voleb nových členů orgánů Společenství vlastníků, pokud k volbě došlo.

Pověřený člen výboru Společenství vlastníků řídící shromáždění Společenství vlastníků po vyčerpání a splnění všech bodů programu členské shromáždění Společenství vlastníků tuto ukončí.

## **Čl. 11**

### **Zápis ze shromáždění Společenství vlastníků**

Z jednání shromáždění Společenství vlastníků se pořizuje dle Stanov zápis, který je základním dokumentem ze shromáždění, a to mimo notářský zápis, pokud se pořizuje. Obsahuje-li však notářský zápis veškeré údaje z celého průběhu shromáždění Společenství vlastníků, nemusí být duplicitně zpracováván zápis shromáždění výborem Společenství vlastníků.

K zápisu ze shromáždění Společenství vlastníků se obvykle připojí:

- Originál listiny přítomných,
- Jednací a volební řád shromáždění Společenství vlastníků,
- Schválená kandidátka členů výboru Společenství vlastníků a kontrolní komise,
- Další dokumenty předkládané podle pořadí jednání shromáždění Společenství vlastníků

Informační středisko odpovídá za vydání kopie zápisu ze shromáždění Společenství vlastníků členu Společenství vlastníků na jeho žádost a jeho náklady, ve lhůtě 30 dnů od konání shromáždění Společenství vlastníků.

Informační středisko odpovídá za úplnost dokladů pro účely možného zápisu Společenství vlastníků Poznaňská 431, 432, 433 v obchodním rejstříku.

Informační středisko zajišťuje uložení a archivaci dokumentace ze shromáždění Společenství vlastníků.

## **Čl. 12**

### **Platnost a účinnost**

Tento jednací a volební řád je platný a účinný jeho přijetím a schválením shromážděním Společenství vlastníků.

V Praze dne **datum**.

Za svolatele:

Mgr. Libor Kouba

Jiřina Dolejšová

Olga Georgievová