

Jednací a hlasovací řád

shromáždění Společenství vlastníků bytových jednotek

.....konané dne.....

I. Prezentace

1. Vlastník jednotky je povinen prezentovat se v čase uvedeném na pozvánce na shromáždění, nejpozději však do zahájení shromáždění. Po zahájení shromáždění bude prezenční listina uzavřena. Vlastníci jednotek, kteří se dostaví k prezentaci po uzavření prezenční listiny, již nebudou prezentováni z důvodů dodržení časového harmonogramu jednání shromáždění.
2. Vlastník jednotky je povinen při prezentaci prokázat svou totožnost občanským průkazem nebo jiným vhodným způsobem.
3. Vlastník jednotky se může zúčastnit shromáždění osobně, prostřednictvím svého statutárního orgánu nebo prostřednictvím zástupce na základě plné moci. Zástupce vlastníka jednotky na základě plné moci je povinen před zahájením shromáždění odevzdat při prezenci písemnou plnou moc, podepsanou zastoupeným vlastníkem jednotky, z níž vyplývá rozsah zástupcovy oprávnění.
4. Vlastník jednotky potvrdí svou přítomnost podpisem do listiny přítomných.
5. Po podepsání listiny přítomných obdrží vlastník jednotky hlasovací lístky a bude uveden na příslušné místo v jednací místnosti. Vlastník jednotky je povinen zaujmout místo v jednací místnosti podle pokynů pořadatele.
6. Pokud vlastník jednotky opustí jednání před ukončením shromáždění, aniž by to u prezenčního místa oznámil, bude se mít za to, že je jednání přítomen a jeho hlasy budou zařazeny v zápisu z jednání shromáždění ve skupině „neplatné hlasy“.

II. Jednání shromáždění

1. Předsedající shromáždění zahájí jednání shromáždění a oznámí přítomným vlastníkům jednotek, zda je shromáždění schopné se usnášet podle zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytových prostorům (zákon o vlastnictví bytů). Nebudou-li splněny podmínky pro usnášeníschopnost shromáždění, oznámí předsedající datum, místo a čas konání náhradního shromáždění.
2. Předsedající shromáždění přednese návrh na předsedu shromáždění (dále jen „předseda“) a skrutátory.
3. Volbu orgánů společenství vlastníků jednotek řídí předseda.
4. Zvolený předseda řídí dále jednání podle zákona a v souladu s programem uvedeným na pozvánce na shromáždění.
5. Po vyčerpání programu jednání ohlásí předseda konec jednání shromáždění.

III. Uplatňování požadavků a návrhů vlastníka jednotky

1. Vlastník jednotky uplatňuje svá práva, například právo požadovat a dostat vysvětlení záležitostí týkajících se společenství, které jsou předmětem jednání shromáždění a uplatňovat návrhy a protinávrhy, a to tím, že je písemně předloží během jednání shromáždění předsedovi. Požadavek bude napsán na formuláři společenství a bude na něm uvedeno jméno a podpis vlastníka jednotky.
2. Předseda posoudí požadavek vlastníka jednotky uplatněný podle odstavce 1. tohoto článku a v případě oprávněnosti jej zařadí k projednání a to tak, aby byl projednán před hlasováním o usnesení k bodu programu, kterého se požadavek bezprostředně týká. Při hlasování se hlasuje nejprve o protinávru vlastníka jednotky.
3. Požadavky, na kterých nebude uvedeno jméno a podpis vlastníka jednotky, nebude předseda předkládat k projednání.
4. Netýká-li se vlastníkem jednotky uplatňovaný požadavek bezprostředně žádného bodu oznámeného programu jednání, nechá předseda hlasovat o projednávání požadavku v nejbližší vhodnou dobu, to je po ukončení právě projednávaného bodu programu.
5. Neuzná-li předseda oprávněnost požadavku vlastníka jednotky podle odstavce 2. tohoto článku, oznámí své rozhodnutí a jeho zdůvodnění v nejbližší vhodnou dobu, to je po ukončení právě projednávaného bodu programu.
6. Před každým hlasováním o usnesení poskytne předseda dostatečnou dobu pro uplatnění práv

vlastníka jednotky podle odstavce 1. tohoto článku.

IV. Hlasování

1. Podle zákona č. 72/1994 Sb., rozhoduje shromáždění prostou většinou hlasů přítomných vlastníků jednotek, není-li k rozhodnutí zapotřebí kvalifikované většiny. Kvalifikovanou většinou se rozumí počet hlasů uvedených v článku IV. odst. 2. Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech domu; spoluvlastníci jednotky mají postavení vlastníka jednotky (tedy pouze jeden hlas). Při rovnosti hlasů, nebo nedosáhne-li se potřebné většiny nebo dohody, se po dalším objasnění řešeného problému hlasuje znovu. Je-li výsledkem tohoto opětovného hlasování rovnost hlasů nebo nedosáhne-li se potřebné většiny nebo dohody, rozhodne na návrh kteréhokoliv vlastníka jednotky soud. Jde-li o důležitou záležitost, může přehlasovaný vlastník jednotky požádat soud, aby o ní rozhodl.
2. Kvalifikovaná většina je zapotřebí pro rozhodnutí o:
 - volbě členů výboru nebo pověřeného vlastníka dle ust. § 9 odst. 12 zákona - k platnosti zvolení je třeba, aby na schůzi shromáždění byli přítomni vlastníci jednotek, kteří mají většinu hlasů. Člen výboru nebo pověřený vlastník je zvolen, hlasuje-li pro něj nadpoloviční většina hlasů všech vlastníků.
 - přijetí usnesení o věcech, které jsou obsahem prohlášení podle § 4 zákona, o schválení nebo o změně stanov, o uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotkám je zapotřebí tříčtvrtinové většiny přítomných hlasů
 - k přijetí usnesení o změně účelu užívání stavby, o změně stavby, jakož i o podstatných změnách týkajících se společných částí domu je zapotřebí souhlasu všech vlastníků jednotek
3. Vlastník jednotky hlasuje tak, že na hlasovacím lístku určeném pro projednávané usnesení označí křížkem odpověď do příslušného rámečku.
4. Hlasovací lístky, které nebudou vyplněny podle odstavců 3. a 4. tohoto článku, budou posuzovány jako neplatné hlasy.
5. K hlasování vyzývá vlastníky jednotek předseda podle stanoveného programu jednání shromáždění, pokud nestanoví jednací a hlasovací řád jinak. Po přiměřené době k vyplnění hlasovacího lístku předseda vyzve skrutátory k vybírání hlasovacích lístků. Poté ukončí hlasování výzvou skrutátorům ke sčítání hlasů.
6. Nepředá-li vlastník jednotky příslušnému skrutátorovi svůj hlas před ukončením hlasování, bude toto považováno za zdržení se hlasování a počítáno jako neplatný hlas.
7. Předseda oznámí přijetí či nepřijetí projednávaného usnesení okamžitě po zjištění hlavního skrutátora, jak hlasovala prostá většina dle odst. 1. tohoto článku či kvalifikovaná, resp. tříčtvrtinová většina dle odst. 2. tohoto článku, či všichni vlastníci ve smyslu ust. § 11 odst. 5 zákona. Poté bude předseda pokračovat v programu jednání.
8. Celkové výsledky hlasování budou uvedeny na konci zápisu ze shromáždění a vlastníkům jednotek písemně oznámeny.

V. Volba výboru společenství

1. Vlastníci jednotek volí podle ust. § 9 odst. 12 na shromáždění členy výboru společenství.
2. Členové výboru jsou voleni na dobu dvou let
3. Právo volit mají všichni vlastníci jednotek, kteří disponují vlastnickým právem k jednotce ke dni konání shromáždění.
4. Člen výboru společenství musí splňovat všeobecné podmínky provozování živnosti dle živnostenského zákona a respektovat zákonný zákaz konkurence dle obchodního zákoníku.
5. Kandidáty na členy výboru navrhuje vlastníci jednotek buď písemně před jednáním shromáždění nebo ústně na samotném jednání shromáždění. Kandidát musí projevit výslovný souhlas se svou kandidaturou.
6. Registrovaní kandidáti jsou uvedeni příjmením a jménem na volebním lístku, a to v abecedním pořádku.
7. Volba členů výboru se provádí na shromáždění přímou volbou s tajným hlasováním. K platnosti zvolení je třeba, aby na schůzi shromáždění byli přítomni vlastníci jednotek, kteří mají většinu hlasů. Člen výboru nebo pověřený vlastník je zvolen, hlasuje-li pro něj nadpoloviční většina hlasů všech vlastníků.
8. Volba členů výboru se provádí prostřednictvím hlasovacího lístku.

9. Při hlasování každý volič upraví svůj hlasovací lístek tak, že křížkem označí nejméně jednoho kandidáta, kterému dává svůj hlas, maximálně však pět kandidátů. Neplatným je hlas, jestliže na hlasovacím lístku je označeno více než pět kandidátů, nebo není označen žádný z kandidátů.
10. V prvním kole hlasování se provádí volba ze všech kandidátů na volebním lístku. Zvoleni jsou kandidáti (kandidát), kteří získali nejvyšší počet hlasů, jestliže současně získali nadpoloviční většinu hlasů všech vlastníků jednotek.
11. V případě, že podle článku V.odst. 10 jednacího a hlasovacího řádu nebyl zvolen žádný člen výboru nebo pro rovnost počtu hlasů na předních místech nelze rozhodnout o zvolení příslušných kandidátů, provede se druhé kolo hlasování.
12. Do druhého kola hlasování postupuje nejvýše pět kandidátů, kteří získali nejvyšší počet hlasů.
13. V případě, že pro rovnost hlasů nelze jednoznačně určit počet postupujících kandidátů podle článku V.odst. 12., postupuje nejbližší vyšší počet kandidátů, kteří získali nejvyšší - rovný počet hlasů.
14. Volí se tak dlouho, dokud nejsou platně zvoleni všichni členové výboru, maximálně však bude uskutečněno pět kol hlasování. Po marném uplynutí všech kol se bude mít zato, že výbor ani žádný jeho člen nebyli platně zvoleni. Shromáždění v takovém případě pověří některého vlastníka jednotky výkonem funkce výboru.
15. O výsledku voleb sepíše předseda protokol, který podepíší všichni skrutátoři. Protokol obdrží: jedno vyhotovení - výbor, jedno vyhotovení - ukládá se do dokumentace společenství.
16. Procedura odvolání členů výboru volených vlastníky jednotek je analogická s procesem volby. Odvolání člena výboru může být iniciováno zejména vlastníky jednotek či ostatními členy výboru.
17. Důvodem pro iniciování odvolání mohou být především tyto skutečnosti:
 - ztráta důvěry voličů - vlastníků jednotek
 - závažné nebo opakované porušení povinností člena výboru či oprávněných zájmů společenství
 - konkurenční jednání
 - neomluvená nečinnost po dobu nejméně šesti měsíců
18. Člen výboru může během funkčního období odstoupit. Odstoupení musí být oznámeno písemně výboru. Je účinné dnem, kdy jej vzal výbor na vědomí. Pokud výbor nevezme odstoupení na vědomí do třiceti dnů ode dne doručení oznámení, zaniká odstupujícímu členovi jeho funkce třicátým dnem po doručení oznámení o odstoupení z funkce. Pověřený vlastník oznamuje své odstoupení shromáždění.
19. Za člena výboru nebo pověřeného vlastníka, který odstoupí, byl odvolán nebo zemřel, provede shromáždění novou volbu, a to do šedesáti dnů po ukončení jejich činnosti ve funkci.

Datum a místo:

Podpis:

Vzor revidoval Rejmont