**Jednací a hlasovací řád**

**Společenství ­­­­­­­­­­­­­­­\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

*Jednací a hlasovací řád je vydáván s cílem upřesnit a ujednotit výklad ustanovení Stanov společenství při jeho shromážděních, především při prezenci, průběhu jednání, projednávání stanovených bodů programu a při volbě statutárních orgánů společenství.*

**I. Prezence na schůzi shromáždění**

1. Vlastník jednotky nebo jeho zástupce je povinen se prezentovat před zahájením shromáždění, svou přítomnost potvrdit podpisem v prezenční listině. Přitom je povinen prokázat svoji totožnost platným dokladem (občanský průkaz, pas). Po zahájení shromáždění bude prezenční listina uzavřena. Vlastníci jednotek, kteří se dostaví k prezenci po uzavření prezenční listiny, již nebudou zapsáni do prezenční listiny z důvodů dodržení časového harmonogramu jednání shromáždění.
2. Vlastník jednotky se může zúčastnit shromáždění osobně nebo prostřednictvím zástupce na základě plné moci. Zástupce, který zastupuje vlastníka jednotky na základě plné moci, je povinen plnou moc, podepsanou zastoupeným vlastníkem, odevzdat při prezenci.
3. Vlastník jednotky nebo jeho zástupce potvrdí svou přítomnost podpisem do listiny přítomných.
4. Pokud vlastník jednotky nebo zástupce opustí jednání před jeho ukončením, je povinen to oznámit zapisovateli. Pokud bude shromáždění i nadále usnášeníschopné, bude pokračovat projednávání dalších bodů programu s tím, že jeho hlasy nebudou započteny.
5. Pokud vlastník jednotky nebo zástupce opustí shromáždění před jeho ukončením jednání bez oznámení zapisovateli, bude se mít za to, že je jednání přítomen a jeho hlasy budou v zápisu hodnoceny jako neplatné.

**II. Jednání shromáždění**

1. Jednání shromáždění řídí pověřený člen výboru, určený výborem společenství z řad jeho členů. Ten dále řídí jednání v souladu s programem, uvedeným na pozvánce na shromáždění.
2. Pověřený člen výboru zahájí jednání shromáždění a oznámí přítomným vlastníkům jednotek, zda je shromáždění schopné se usnášet podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „zákon“) a podle stanov společenství, tedy zda jsou přítomni vlastníci jednotek, kteří mají alespoň 50% všech hlasů. Nebudou-li splněny podmínky pro usnášeníschopnost shromáždění, oznámí pověřený člen výboru datum, místo a čas konání náhradního shromáždění.
3. Shromáždění začíná schválením programu jednání. Každý vlastník má právo při prezenci předložit písemně návrh na doplnění programu jednání. O doplnění programu se provádí hlasování.
4. Každý bod programu se projednává samostatně. Projednání zahrnuje úvodní vystoupení předkladatele, diskusi a závěrečné hlasování.
5. V diskusi má každý vlastník právo uplatnit svůj názor na projednávaný problém. Vzhledem k počtu vlastníků je doba diskusního vystoupení omezena na 5 minut s tím, že k danému bodu programu může tentýž vlastník vystoupit maximálně dvakrát.
6. Po schválení programu jednání přednese pověřený člen výboru návrh na volbu předsedajícího shromáždění (dále jen „předseda“), ověřovatele zápisu a skrutátory (sčitatele hlasů) a nechá o něm hlasovat.
7. Takto zvolený předseda řídí dále jednání podle zákona a v souladu s programem uvedeným na pozvánce na shromáždění (resp. dle programu se schválenými návrhy na doplnění dle čl. II, odst. 3 jednacího řádu).
8. 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 před jednáním shromáždění předsedovi. Požadavek bude adresován Společenství a bude na něm uvedeno jméno, příjmení a podpis vlastníka jednotky. Ústní připomínky a návrhy předkládají vlastníci jednotek po přihlášení v diskusi k danému bodu.
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 protinávrhu vlastníka jednotky.
3. Požadavky, na kterých nebude uvedeno jméno, příjmení a podpis vlastníka jednotky, nebude předseda předkládat k projednání.
4. Neuzná-li předseda oprávněnost požadavku vlastníka jednotky podle odstavce 2. tohoto článku, oznámí své rozhodnutí a jeho zdůvodnění v nejbližší vhodnou dobu, tedy po ukončení právě projednávaného bodu programu.

**IV. Hlasování**

1. Hlasování je na shromáždění vlastníků jednotek veřejné.
2. K hlasování vyzývá přítomné vlastníky nebo zástupce předsedající shromáždění po ukončení diskuse k jednotlivým bodům programu.
3. Hlasuje se aklamací, tedy zvednutím ruky s lístkem, na němž je vyznačen počet hlasů, kterými vlastník disponuje.
4. Při hlasování o doplnění programu, změně nebo protinávrhu se vždy hlasuje nejdříve o protinávrhu (změně).
5. Podle zákona rozhoduje shromáždění prostou většinou hlasů přítomných vlastníků jednotek, není-li k rozhodnutí zapotřebí kvalifikované většiny.
6. Kvalifikovaná většina je zapotřebí v případech, upravených v zákoně a ve stanovách.
7. Předseda oznámí přijetí či nepřijetí projednávaného usnesení okamžitě po zjištění hlavního skrutátora, jak bylo hlasováno. Poté bude předseda pokračovat v programu jednání.
8. Celkové výsledky každého z hlasování budou uvedeny do zápisu o hlasování k uvedenému bodu jednání, který potvrdí skrutátoři. Po hlasování bude výsledek sdělen vlastníkům jednotek a zápis připojen k zápisu z jednání shromáždění.

**V. Volba výboru společenství**

1. Vlastníci jednotek volí podle ustanovení § 1208 občanského zákoníku na shromáždění členy výboru společenství.
2. Právo volit mají všichni vlastníci jednotek, kteří disponují vlastnickým právem k jednotce ke dni konání shromáždění.
3. Kandidáty na členy výboru navrhují vlastníci jednotek buď písemně před jednáním shromáždění, nebo ústně na samotném jednání shromáždění. Kandidát musí projevit výslovný souhlas se svou kandidaturou.
4. Registrovaní kandidáti jsou uvedeni příjmením a jménem na volebním lístku, a to v abecedním pořádku.
5. Volba členů výboru se provádí na shromáždění aklamací.
6. Hlasuje se vždy o každém kandidátovi jednotlivě.
7. Je-li při volbě statutárních orgánů navrženo více členů než je jejich počet, zvoleni jsou kandidáti, kteří získali nejvyšší počet hlasů.
8. Nelze-li pro rovnost hlasů rozhodnout o zvolení příslušných kandidátů, provede se mezi nimi druhé kolo hlasování.
9. Procedura odvolání členů statutárních orgánů společenství vlastníků je analogická s procesem volby.
10. O výsledku voleb sepíše předseda protokol, který podepíše skrutátor.