

# **JEDNACÍ ŘÁD**

Společenství VJ Běluňská 1840

## **ČÁST I.**

### **Úvodní ustanovení**

#### **Čl. 1**

Jednací řád Společenství VJ Běluňská 1840 (dále jen SVJ) upravuje postup orgánů SVJ při jejich jednání a rozhodování. Jeho ustanovení jsou závazná pro všechny orgány SVJ.

#### **Čl. 2**

1/ Základní ustanovení o orgánech SVJ, zejména počet jejich členů, délka jejich funkčního období, způsob stanovení, působnost a způsob jejich svolávání a jednání jsou obsažena ve stanovách SVJ.

2/ Orgány SVJ jednají a rozhodují v souladu s právními předpisy a stanovami SVJ.

## **ČÁST II.**

### **Ustavení orgánů SVJ**

#### **Čl.3**

Dle stanov se ustavují:

1/ Volbou orgány SVJ (výbor, KK);

2/ Do orgánů SVJ mohou být voleny jen osoby starší 18 let;

3/ Počet orgánů SVJ a jejich náhradníků;

4/ Změny ve složení orgánů SVJ během funkčního období.

#### **Čl. 4**

### **Předání funkce členů volených orgánů**

1/ Člen orgánu, jehož funkce skončila, je odpovědný za řádné předání funkce, zejména je povinen odevzdat listiny, písemnosti a svěřený majetek SVJ. O předání funkce se pořídí písemný záznam.

2/ V případě smrti člena orgánu požádá SVJ o vydání písemností pozůstalé členy rodiny nebo domácnosti.

## Čl. 5

### Základní pravidla jednání orgánů SVJ

1/ Jednání orgánů spočívá v přednesení podnětu k jednání, v rozpravě a zpravidla je zakončeno usnesením. Jednání je třeba vést tak, aby byl náležitě zjištěn skutečný stav věci a aby přijatá rozhodnutí byla konkrétní a přesvědčivá.

2/ Orgány SVJ jednají o záležitostech, které byly uvedeny ve schváleném pořadu jednání, popř. o záležitostech, o jejichž projednání se orgán dodatečně usnesl.

3/ V orgánech SVJ se hlasuje veřejně, pokud se orgán v jednotlivých případech neusnesl na tajném hlasování.

4/ Členové orgánu vykonávají své funkce osobně, práva a povinnosti spojené s výkonem funkce jsou nepřenositelné na jinou osobu.

5/ Orgány SVJ zasedají podle plánu práce, který si schválily a který obsahuje datum jednání a základní body programu.

6/ V naléhavých případech může být svoláno jednání orgánu mimo plánovaný termín a jsou projednávány pouze otázky, z jejichž důvodu bylo jednání svoláno.

## Čl. 6

Orgány SVJ posuzují a vyřizují písemné podněty vlastníků podle obsahu podnětů, bez ohledu na to, zda byly správně označeny.

## Čl. 7

1/ Způsobilost orgánů k usnášení, jakož i stanovení potřebné většiny členů orgánu k přijetí usnesení upravují stanovy SVJ. Pro posouzení způsobilosti orgánu k usnášení je rozhodující stav v okamžiku hlasování.

2/ Orgány SVJ rozhodují usnesením. Usnesení je přijato, hlasuje-li pro ně potřebná většina přítomných členů.

Při rovnosti hlasů:

- a) ve výboru nebo KK má rozhodující hlas předsedající;
- b) na shromáždění je nutné otevřít diskuzi a následně opakovat hlasování. Při opětovné rovnosti hlasů není bod jednání schválen.

## Čl. 8

1/ Člen orgánu SVJ se podílí na jednání tím, že překládá návrhy, vyjadřuje se k předneseným návrhům, předkládá pozměňující nebo doplňující návrhy a hlasuje o předložených návrzích.

2/ Osoba, která je oprávněna účastnit se jednání orgánu SVJ s hlasem poradním, se může vyjadřovat k předneseným návrhům a předkládat doplňující návrhy, nikoliv však o nich hlasovat.

3/ Vyjádření, případně pozměňující nebo doplňující návrhy, mohou být podávány nejpozději do skončení rozpravy. Po ukončení rozpravy formuluje předsedající, případně předseda návrhové komise, konečné znění návrhu usnesení. Hlasuje se nejprve o původním nebo pozměněném návrhu a dále pak o doplňujících návrzích v pořadí, v jakém byly předloženy.

#### Čl. 9

1/ Každý člen voleného orgánu má jeden hlas.

2/ Na shromáždění vlastníků jednotek se řídí hlasování stanovami SVJ.

#### Čl. 10

##### **Jednání orgánů SVJ o záležitostech vlastníků jednotek**

1/ Při jednání o záležitostech členů SVJ postupují orgány SVJ především v součinnosti se členy, jichž se jednání dotýká tak, aby byl skutečný stav věci náležitě zjištěn.

2/ Má-li se při jednání rozhodovat o záležitostech člena SVJ na základě jeho podnětu, orgán SVJ přezkoumá, zda podaný podnět obsahuje všechny potřebné náležitosti. Je-li podnět neúplný, vyzve orgán SVJ navrhovatele k doplnění podnětu do stanoveného termínu. Podnět člena orgán projedná po jeho doplnění. V případě, že k doplnění nedošlo, projedná podnět orgán po marném uplynutí termínu.

3/ Má-li při jednání orgánu SVJ být rozhodnuto o opatřeních sankčního charakteru za porušení povinností člena SVJ, musí mu být dána možnost, aby se k zamýšlenému opatření vyjádřil. Jestliže je to účelné, může být člen přizván k projednávání věci.

#### Čl. 11

##### **Rozhodnutí orgánů SVJ**

Rozhodnutí orgánů SVJ, která jsou obecného charakteru a dotýkají se všech členů SVJ, se zveřejňují způsobem stanoveným dle stanov SVJ.

#### Čl. 12

1/ Rozhodnutí orgánů SVJ, dotýkající se jednotlivých členů SVJ nebo jednotlivých orgánů SVJ, se oznamují dotčeným tak, aby nebylo pochybnosti o oznámení.

2/ Rozhodnutí, proti kterým je přípustné odvolání, musí být vyhotoveny písemně a doručeny do vlastních rukou. Rozhodnutí, kterým se členům SVJ uděluje výstraha, musí být vyhotoveny písemně a doručeny doporučeným dopisem.

3/ V písemném vyhotovení rozhodnutí orgánu SVJ musí být uvedeno, kdy a kým bylo vydáno a koho se týká. Rozhodnutí musí obsahovat výrok, odůvodnění a poučení o právu podat odvolání. Odůvodnění není třeba, vyhovuje-li se v rozhodnutí zcela žádosti vlastníka.

4/ Rozhodnutí, proti kterému se již nelze odvolat, nabývá právní moci dnem doručení.

5/ Rozhodnutí, které je v právní moci, je závazné a nemůže být změněno orgánem, který je vydal.

#### Čl. 13

##### **Změny pravomocných rozhodnutí orgánů SVJ**

1/ Soud na návrh člena SVJ vysloví neplatnost usnesení shromáždění, pokud je v rozporu s právními předpisy nebo stanovami SVJ. Návrh soudu může člen SVJ podat, požádal-li o zaprotokolování námitky na shromáždění, které usnesení přijalo, nebo jestliže námitku oznámil výboru SVJ do jednoho měsíce od konání tohoto shromáždění. Návrh soudu lze podat jen do tří měsíců ode dne, kdy člen SVJ požádal o zaprotokolování námitky, nebo od oznámení námitky výboru SVJ.

2/ Shromáždění SVJ může na návrh kontrolní komise změnit nebo zrušit pravomocné rozhodnutí výboru SVJ, kterým byly porušeny obecné závazné právní předpisy nebo stanovy SVJ, jestliže od nabytí právní moci rozhodnutí do podání návrhu neuplynuly více než dva roky.

#### Čl. 14

##### **Zápisy z jednání orgánů SVJ**

1/ Průběh schůzí všech orgánů SVJ musí být zachycen v zápise, který vždy obsahuje:

a/ datum a místo jednání,

b/ přijatá usnesení,

c/ výsledky hlasování,

d/ nepřijaté námitky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování.

2/ Přílohu zápisu tvoří v případě shromáždění SVJ presenční listina, aktuální seznam členů SVJ k datu konání shromáždění, plné moci k zastupování oprávněného člena v souladu s ustanovením stanov v této věci, pozvánka na shromáždění a podklady, které byly předloženy k projednávaným bodům.

3/ Zápisy vyhotovuje zapisovatel, jmenovaný svolavatelem jednání orgánu nebo členem orgánu, který schůzi nebo shromáždění řídil. Zapisovatelem je člen orgánu, může jím být však i pracovník SVJ. Zápisy podepisuje předseda nebo člen orgánu SVJ, který schůzi řídil a zapisovatel.

4/ Zápisy ze shromáždění SVJ podepisuje dále zvolený ověřovatel zápisu. Podpisem odpovídají podepsaní funkcionáři za pravost a správnost zápisu.

5/ Originály zápisů se ukládají odděleně od ostatních písemností v archivu kanceláře SVJ, a to v zabezpečeném režimu dle platných ustanovení archivního řádu. Jednotlivé listy musí být průběžně stránkovány. Předseda orgánu je povinen zajistit, aby jednotlivé listy zápisu nemohly být vyměněny.

6/ Na požádání musí být, dle zákona a platných stanov SVJ (čl. 4 odst. 5), umožněno nahlédnout do zápisu:

a/ členům orgánů a vlastníkům, kterých se dotčený zápis týkal v případě zápisu ze zasedání výboru nebo KK SVJ,

b/ všem členům SVJ v případě zápisu ze shromáždění SVJ.

### ČÁST III.

## SHROMÁŽDĚNÍ SPOLEČENSTVÍ

### Čl. 15

#### Svolávání a jednání

1/ Pořad jednání shromáždění navrhuje dle stanov svolavatel shromáždění. Navrhovaný pořad musí být uveden na pozvánkách, kterými se svolává v souladu s čl. 10 odst. 2 až 4 Stanov SVJ.

2/ Není-li shromáždění schopno se usnášet, svolá výbor náhradní shromáždění s nezměněným programem tak, aby se konalo nejpozději do 3 týdnů ode dne, kdy se mělo konat původní shromáždění. Výbor může společenství navrhnout, aby v souladu se stanovami, členové společenství rozhodli o těchto záležitostech písemnou formou **mimo zasedání**. Rozhodování formou mimo zasedání je možno provést do jednoho měsíce po termínu, na který bylo neusnášení schopné shromáždění původně svoláno.

3/ Shromáždění se schází ve lhůtách určených stanovami.

4/ Shromáždění musí být svoláno, požádá-li o to s uvedením návrhu pořadu jednání nejméně takový počet členů společenství, kteří mají alespoň jednu čtvrtinu všech hlasů, a to do 15 dnů od doručení této žádosti.

## Čl. 16

### Prezence

1/ Vlastník jednotky je povinen se prezentovat v čase uvedeném na pozvánce, nejpozději však před zahájením jednání a musí prokázat svou totožnost platným dokladem totožnosti (občanský průkaz nebo cestovní pas).

2/ Vlastník se může nechat v případě osobní nepřítomnosti zastoupit i fyzickou osobou, která není členem SVJ. Vlastník musí udělit zmocněnci pro zastupování plnou moc. Na této plné moci musí být uvedeno

a/ jméno a příjmení, číslo bytu zmocnitele,

b/ jméno a příjmení zmocněnce s jeho bližší identifikací (dat. narození, bydliště),

c/ rozsah rozhodování, které je plnou mocí zástupci umožněno (program shromáždění),

c/ podpis zmocnitele.

Takto vyhotovenou plnou moc je povinen při prezenci zmocněnec odevzdat členovi mandátové komise. Vlastník - právnická osoba jedná prostřednictvím svého pověřeného zástupce, který je povinen mít s sebou výpis z obchodního rejstříku ne starší šesti měsíců, na kterém jsou však údaje platné dle aktuálního stavu v OR a rovněž se prokáže průkazem totožnosti. Dále dle čl. 10 odst. 11 Stanov.

3/ Probíhá-li hlasování prostřednictvím hlasovacích lístků, obdrží vlastník jednotky nebo zmocněnec po potvrzení své přítomnosti podpisem do listiny přítomných hlasovacích lístků.

4/ Pokud vlastník jednotky opustí jednání před ukončením shromáždění, bude jeho hlas zařazen ve skupině „zdržel se hlasování“.

## Čl. 17

### Jednání shromáždění SVJ

1/ Jednání shromáždění zahajuje ten, kdo je řádně svolal (předseda, člen KK, pověřený člen výboru) dále jen svolavatel a oznámí přítomným, zda je shromáždění usnášeníschopné podle zákona č. 89/2012 Sb. ve znění pozdějších předpisů ( NOZ) a podle stanov SVJ. Nebudou-li splněny podmínky pro usnášeníschopnost shromáždění, oznámí svolavatel způsob dalšího postupu dle čl. 15 tohoto jednacího řádu.

2/ Svolavatel přednese návrh na předsedajícího shromáždění a zapisovatele.

3/ Zvolený předsedající řídí dále jednání podle zákona a stanov v souladu s programem, uvedeným na pozvánce. Předsedající nechá zvolit mandátovou a návrhovou komisi, popř. komisi volební. Rovněž navrhne na začátku jednání shromáždění způsob provedení volby.

Složení komisí, program shromáždění a způsob hlasování je odsouhlasen aklamací (volba zdvižením ruky), k jehož schválení je potřeba většina přítomných hlasů.

4/ Předsedající může shromáždění navrhnout, aby hlasování bylo provedeno za jednotlivé body programu nebo že může proběhnout pro body, které mají obsahově podobný charakter najednou. Způsob hlasování je odsouhlasen aklamací. Ke schválení je potřeba většina přítomných hlasů.

5/ Předsedající nebo jím vyzvaný řečník dále postupují podle jednotlivých bodů schváleného programu shromáždění.

6/ Na závěr shromáždění přednese zvolená návrhová komise návrh usnesení a předsedající nechá o návrhu usnesení následně hlasovat.

7/ Po vyčerpání programu jednání ohlásí předsedající konec jednání shromáždění.

8/ Z průběhu jednání shromáždění provádí zapisovatel zápis. Zápis musí splňovat podmínky č. 14 tohoto jednacího řádu.

## Čl. 18

### **Mandátová, návrhová a volební komise**

1/ **Mandátová komise** ověřuje oprávnění přítomných k účasti na shromáždění. Podává zprávu o počtu přítomných podle presenční listiny s porovnáním aktuálního seznamu vlastníků a o počtu oprávněných k hlasování s porovnáním váhy hlasů. V závěru své zprávy mandátová komise vyjadřuje, zda je shromáždění způsobilé se usnášet.

2/ Mandátová komise sleduje, zda je schůze způsobilá se usnášet i v době hlasování a dbá o správnost hlasování.

3/ Probíhá-li hlasování prostřednictvím hlasovacích lístků, obdrží vlastníky jednotky nebo zmocněnce po potvrzení od mandátové komise hlasovací lístky.

4/ **Návrhová komise** připravuje návrh usnesení podle výsledku jednání a rozhodnutí, přijatá v průběhu jednání se stávají součástí usnesení. Schválené usnesení je svolavatel povinen vyvěsit do 15 dnů po konání shromáždění na vývěsce v domě a na webových stránkách SVJ ve formě odpovídající platným předpisům o zveřejňování ochraňovaných údajů.

5/ V případě voleb do orgánů SVJ přeruší předsedající jednání shromáždění. Následně vyzve předsedu **volební komise**, aby provedl volby. Předseda volební komise se při volbách řídí platným volebním řádem. Po provedení volby je jednání shromáždění obnoveno.

## Čl. 19

### **Uplatňování požadavků a návrhů vlastníka jednotky.**

1/ Vlastník jednotky uplatňuje svá práva, například právo požadovat a dostat vysvětlení záležitostí, týkajících se SVJ, které jsou předmětem jednání shromáždění a uplatňovat návrhy a protinávrhy, a to tím, že je písemně před jednáním shromáždění předloží předsedajícímu. Požadavek musí být adresován společenství a musí v něm být uvedeno jméno, příjmení a podpis vlastníka jednotky, jinak se k nim nepřihlíží. Ústní připomínky a návrhy předkládají vlastníci jednotek po přihlášení v diskusi otevřené k danému bodu či diskusi obecné.

2/ Předsedající posoudí požadavek vlastníka jednotky, uplatněný podle odst. 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 návrhu vlastníka jednotky dle odst. 1 tohoto článku.

3/ Netýká-li se vlastníkem uplatňovaný požadavek bezprostředně žádného bodu programu jednání a není-li přítomno všech 100% vlastníků, nechá předsedající hlasovat o projednání požadavku k zařazení do programu příštího shromáždění nebo v případě neodkladného řešení požadavku rozhodnutím mimo shromáždění dle čl. 15 odst. 2 tohoto jednacího řádu.

4/ Neuzná-li předsedající oprávněnost požadavku vlastníka jednotky podle odst. 2 tohoto článku, oznámí své rozhodnutí a jeho způsob zdůvodnění v nejbližší vhodné dobu, to je bezprostředně po ukončení právě projednávaného bodu programu.

5/ Před každým hlasováním o usnesení poskytne předsedající dostatečnou dobu pro uplatnění práv vlastníka jednotky podle odst. 1 tohoto článku.

## Čl. 20

### **Hlasování**

1/ Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech domu.

2/ Shromáždění je způsobilé se usnášet za přítomnosti členů společenství, kteří mají nadpoloviční většinu všech spoluvlastnických podílů, není-li zákonem nebo stanovami SVJ podle článku 10 odst. 6, 7 a 8 jinak.

3/ Spoluvlastníci jednotky mají jeden hlas odpovídající výši podílu na společných částech domu připadající bytové jednotce. U spoluvlastníků je nutná účast obou nebo jednoho s plnou mocí druhého. Zákon nestanoví nutnost notářského ověření plné moci. V případě neshodného hlasování u spoluvlastníků je jejich hlas neplatný.



4/ Při rovnosti hlasů při hlasování na shromáždění nebo nedosáhne-li se potřebné většiny nebo dohody, se po dalším objasnění řešeného problému hlasuje znovu. Je-li výsledkem tohoto opětovného hlasování rovnost hlasů, není bod jednání schválen.

5/ Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky, který byl přehlasován na jednání shromáždění, navrhnout soudu, aby o této záležitosti rozhodl. Zároveň může přehlasovaný vlastník jednotky podle čl. 10 odst. 19 stanov SVJ navrhnout, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného rozhodnutí.

5/ Probíhá-li hlasování prostřednictvím hlasovacích lístků, vlastník jednotky hlasuje tak, že hlasovací lístek s vyznačením váhy hlasu pro projednávané usnesení a svým rozhodnutím „ano“ nebo „ne“ vloží do hlasovací schránky.

6/ K hlasování vyzývá vlastníky jednotek předsedající podle stanoveného programu jednání shromáždění, pokud nestanoví shromáždění nebo jednací řád jinak. Po přiměřené době k vyplnění hlasovacího lístku vyzve předsedající k ukončení hlasování a vyzve mandátovou komisi k sečtení hlasů.

7/ Nepředá-li vlastník jednotky do schránky svůj hlas před ukončením hlasování, bude to považováno za zdržení se hlasování.

8/ Předsedající oznámí přijetí či nepřijetí projednávaného usnesení okamžitě po zjištění mandátové komise, jak bylo hlasováno podle platných podmínek dle zákona a stanov. Poté bude předsedající pokračovat v programu jednání.

9/ Celkové výsledky každého z hlasování budou uvedeny do zápisu o hlasování k uvedenému bodu nebo bodům jednání, které potvrdí mandátová komise. Po hlasování bude výsledek sdělen vlastníkům jednotek a zápis připojen k zápisu z jednání shromáždění SVJ.

#### **ČÁST IV.**

##### **VÝBOR SPOLEČENSTVÍ a KONTROLNÍ KOMISE**

###### **Čl. 21**

###### **Volba výboru SVJ kontrolní komise**

**Je řešeno samostatným volebním řádem**

###### **Čl. 22**

###### **Pořad schůzí a jednání výboru SVJ**

1/ Návrh pořadu schůzí výboru SVJ stanoví předseda v souladu s plánem práce. Členové výboru mohou předložit návrh na doplnění pořadu schůze.

2/Pořad schůze výboru:

- a) Schválení návrhu pořadu schůze;
- b) Schválení a kontrola zápisu z minulé schůze;
- c) Projednání otázek zařazených na pořad schůze.

3/ Výbor SVJ se musí sejít nejpozději do 10 dnů od doručení podnětu kontrolní komise, jestliže na její výzvu nedošlo k nápravě nedostatků.

4/ Schůzi výboru SVJ řídí předseda nebo místopředseda.

5/ Jednotlivé záležitosti předložené k projednání uvádí a odůvodňuje zpravidla ten, kdo ho předkládá. Současně předkládá návrh usnesení.

6/ Rozpravu k návrhům řídí předsedající, který rozpravu ukončí, jestliže by její pokračování nebylo účelné. Je-li třeba na základě rozpravy změnit návrh usnesení, shrne předsedající výsledky rozpravy a formuluje nový návrh. Po skončení rozpravy dává předsedající o návrhu hlasovat.

7/ Výbor projednává záležitosti převážně podle písemných dokladů, jejichž rozsah je určován povahou předkládaných zpráv.

8/ Návrh usnesení obsahuje znění úkolů, jméno člena výboru odpovědného za splnění úkolu a lhůtu ke splnění

9/ Písemné podklady pro jednání výboru společenství se členům předkládají tak, aby se s nimi mohli včas seznámit.

10/ Nesouhlasí-li člen výboru s přijatým usnesením, má právo požadovat, aby jeho názor byl uveden v zápisu, popř., aby bylo zapsáno, že hlasoval proti přijatému usnesení. To však nezabavuje člena výboru, který tak učinil, povinnosti usnesení plnit.

11/ K průběhu jednání výboru společenství, popř. k přijatým usnesením se vyjadřuje přítomný zástupce kontrolní komise. Námitky zástupce kontrolní komise proti jednání výboru, přijatým usnesením, popřípadě jeho stanovisko k průběhu jednání výboru musí být v zápisu z jednání výboru uvedeny, a to ve formulaci, kterou zástupce kontrolní komise požaduje.

12/ Předseda výboru organizuje a řídí jednání výboru podle zásad stanovených tímto jednacím řádem a plní další úkoly, vyplývající ze stanov společenství.

## Čl. 23

### **Pořad schůzí a jednání kontrolní komise SVJ**

1/ Ustavení kontrolní komise a pořad schůzí se řídí stejnými pravidly jako v případě výboru SVJ.

2/ Jednání kontrolní komise - svolává a schůzi řídí předseda nebo místopředseda.

3/ Podklady pro jednání schůzí kontrolní komise, zejména stížnosti členů SVJ, zprávy o vykonaných kontrolách a revizích, jakož i návrhy na opatření připravují a kontrolní komisi předkládají ve stanovených lhůtách pověřeni členové komise, kteří také informují komisi o průběhu kontrol a případných prověrek.

4/ Předkládané zprávy o prověrkách, kontrolách a revizích obsahují zejména:

- a) program,
- b) souhrnná opatření o nedostacích a jejich příčinách s uvedením za ně odpovědných osob,
- c) návrh opatření k odstranění zjištěných nedostatků.

5/ O návrhu opatření k odstranění zjištěných nedostatků rozhoduje kontrolní komise usnesením.

6/ Nepřijme-li výbor SVJ návrh kontrolní komise na opatření k odstranění zjištěných nedostatků, nebo neplní-li výbor přijatá opatření, je kontrolní komise oprávněna požádat výbor SVJ o svolání shromáždění vlastníků.

7/ Předseda kontrolní komise jedná za kontrolní komisi a podepisuje její usnesení. V době jeho zaneprázdnění nebo nepřítomnosti jej zastupuje místopředseda v plném rozsahu jeho pravomoci.

Schváleno shromážděním Společenství VJ Běluňská 1840

V Praze dne .....

