

# Stanovy společenství vlastníků jednotek

## Třída Edvarda Beneše 574 a 575 Hradec Králové

### Článek 1

#### Název a sídlo

Společenství vlastníků jednotek Třída Edvarda Beneše 574 a 575 Hradec Králové, se sídlem Hradec Králové, Třída Edvarda Beneše 574, PSČ 500 12, identifikační číslo 259 48 491, které je zapsáno v rejstříku společenství vlastníků jednotek, vedeného Krajským soudem v Hradci Králové oddíl S, vložka 368, zapsáno dnem 12. února 2001.

Stanovy Společenství vlastníků jednotek (dále jen „Společenství vlastníků“) vychází z ustanovení zákona číslo 89/2012 Sb. Občanský zákoník, v jeho platném znění a předpisů souvisejících, zejména ustanovení zákona číslo 67/2013 Sb. o poskytování plnění spojených s užíváním bytu a nebytových prostorů a nařízení vlády číslo 366/2013 Sb. o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím.

### Článek 2

#### Obecná ustanovení

1. Společenství vlastníků je právnická osoba, která vzniká zápisem do veřejného rejstříku příslušného krajského soudu.
2. Členství ve Společenství vlastníků je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky v souladu se zápisem v místně příslušném Katastru nemovitostí.
3. Za dluhy Společenství vlastníků ručí jeho členové v poměru svého podílu na společných částech v souladu se zápisem v příslušném Katastru nemovitostí.
4. Při převodu vlastnického práva člena společenství k jednotce nevzniká Společenství vlastníků povinnost vypořádat příspěvky na správu domu. Společenství vlastníků je povinno na základě žádosti člena Společenství vlastníků vyhotovit potvrzení pro převod vlastnického práva k jednotce o tom, jaké dluhy související se správou domu a pozemku na nabyvatele jednotky, případně potvrzení, že dluhy nejsou.
5. Společní členové Společenství vlastníků, jimiž jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů, jsou povinni se dohodnout na jednom zástupci, který bude vykonávat jejich práva za celou jednotku vůči Společenství vlastníků a na jednání a hlasování na shromáždění vlastníků.

6. Spoluvlastníci jednotek jsou společnými členy Společenství vlastníků v postavení vlastníka jednotky a mají nedělitelný hlas ve výši součtu velikosti svých spoluvlastnických podílů na společných částech domu a pozemku.

## Článek 3

### Předmět činnosti

1. Společenství vlastníků je právnická osoba založená za účelem zajišťování správy domu a pozemku; při naplňování svého účelu je způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem. Společenství vlastníků nesmí podnikat ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.

## Článek 4

### Správa domu

1. Zodpovědnost za správu domu má Společenství vlastníků a statutární orgán společenství. Správa domu a pozemku zahrnuje vše, co náleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí tohoto celku. Správa domu zahrnuje i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí domu, nástavbu, přístavbu, stavební úpravu a rekonstrukci nebo změnu v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemku sloužících všem spoluvlastníkům domu.
2. Správou domu se rozumí z hlediska technického zejména:
  - a) provoz, údržba, opravy, stavební úpravy a jiné změny společných částí domu včetně změn vedoucích ke změně v účelu jejich užívání; týká se to také všech technických zařízení domu jako společných částí, dále společných částí vyhrazených k výlučnému užívání vlastníka jednotky, pokud podle těchto stanov Společenství vlastníků nejde o činnost příslušející vlastníku jednotky v rámci správy této společné části na vlastní náklady.
  - b) revize technických sítí, společných technických zařízení domu, protipožárního zařízení, hromosvodů, rozvodů energií včetně tepla a teplé vody, pitné vody a telekomunikačních zařízení, plynu, jakož i zařízení televizních rozvodů a antény, výtahů a sdělovacích a kontrolních zařízení v domě.
  - c) údržba pozemku a údržba přístupových cest na pozemku
  - d) uplatnění práva vstupu do bytu v případě, že vlastník jednotky stavebně upravuje svůj byt, včetně možnosti požadovat v odůvodněných případech předložení stavební dokumentace, s cílem zjistit, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části domu.
3. Správa domu se rozumí z hlediska správní činnosti zejména:

- a) zajišťování veškeré správní, administrativní a operativně technické činnosti včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu, uchování dokumentace stavby a rekonstrukce domu.
  - b) stanovení a vybírání předem určených finančních prostředků od vlastníků jednotek jako zálohu na příspěvky na správu domu a pozemku, stanovení záloh na úhrady cen služeb a jejich vyúčtování.
  - c) vedení účetnictví, zpracování a předložení daňových přiznání, řádné hospodaření s finančními prostředky, vedení seznamu členů Společenství vlastníků.
  - d) uplatňování a vymáhání plnění povinnosti vůči jednotlivým vlastníkům jednotek, které jim ukládají právní předpisy nebo které vyplývají ze stanov a usnesení shromáždění Společenství vlastníků.
  - e) činnosti spojené s provozováním společných částí domu a technických zařízení, které slouží i jiným osobám než vlastníkům jednotek, včetně sjednávání smluv.
  - f) výkon činnosti vztahující se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek
4. V rámci své činnosti může Společenství vlastníků sjednávat smlouvy :
- a) zajištění činnosti spojených se správou domu a pozemku
  - b) zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové Společenství vlastníků zajišťují u dodavatele samostatně
  - c) pojištění domu
  - d) nájmu společných částí domu a pozemku
  - e) nájmu jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví všech členů Společenství jednotek
  - f) zajištění provozu technických zařízení spojených s užíváním společných částí domu a s užíváním jednotek
  - g) zřízení bankovního účtu u banky s využitím možností zhodnocení finančních prostředků
  - h) uzavírání úvěrových smluv v souladu s usnesením shromáždění Společenství vlastníků
5. Společenství zajišťuje přímo nebo na základě smluv plnění spojená s užíváním jednotek a společných částí domu (dále jen „služby“) například dodávky tepla a teplé užitkové vody, elektřiny, dodávky vody a odvod odpadních vod, úklid společných prostor, užívání výtahu, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu, využívání sítě internetu. V rámci této činnosti Společenství vlastníků zajišťuje zejména:
- a) vybírání úhrad za služby zajišťované společenstvím
  - b) způsob rozúčtování služeb na jednotlivé členy, není-li stanoveno zvláštním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu
  - c) roční vyúčtování služby na každou bytovou jednotku a vypořádání nedoplatků a přeplatků

## Článek 5

### Zajištění správy domu správcem

1. Výbor společenství vlastníků může uzavřít smlouvu na správu domu a pozemku s oprávněnou osobou v rozsahu nařízení vlády č. 366/2013 Sb. Uzavření smlouvy musí být schváleno shromáždění Společenství vlastníků.

## Článek 6

### Společné části domu

1. Společné jsou alespoň ty části domu a pozemku, které podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně.
2. Společnými částmi jsou vždy pozemek, na němž byl dům zřízen, nebo věcné právo, jež vlastníkům jednotek zakládá právo mít na pozemku dům, stavební části podstatné pro zachování domu včetně jeho hlavních konstrukcí a jeho tvaru a vzhledu, jakož i pro zachování bytu jiného vlastníka jednotky a zařízení sloužící jinému vlastníku jednotky k užívání bytu.
3. Společné části domu jsou upraveny v nařízení vlády číslo 366/2013 Sb. o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím a přesný výčet je uveden v ustanovení §§ 5 a 6 tohoto nařízení. Jedná se zejména:
  - a) vodorovné a svislé nosné konstrukce včetně základu domu, obvodové stěny domu
  - b) střecha včetně výplní výstupních otvorů, izolací, hromosvodů, lávek, dešťových žlabů a odvětrávání
  - c) zápraží, schody, chodby a vstupní dveře do domu, výplně stavebních otvorů hlavní svislé konstrukce (okna včetně okenic)
  - d) balkony, lodžie, terasy, atria i v případě, že jsou přístupné pouze z bytu, dveře z balkonů, lodžii a teras
  - e) půdy, mandlovny, prádelny, sušárny, kočárkárny, kolárny, sklepní kóje a místnosti nacházející se ve společných částech domu, které nejsou vymezeny jako byt nebo jeho součást
  - f) obvodové stěny prostorově ohraničující byt i v případě, že jde o nenosné svislé konstrukce, dále všechny nosné konstrukce v bytě s výjimkou povrchových úprav
  - g) podlahy jsou společnými částmi domu s výjimkou uvedenou v nařízení vlády
  - h) přípojky od hlavního řádu pro dodávku energií, vody, pro odvádění odpadních vod až po výpust'
  - i) rozvody elektrické energie až k bytovému jističi za elektroměrem
  - j) rozvody plynu až k uzávěru pro byt
  - k) rozvody vody teplé i studené včetně stoupacích šachet až k poměrným měřidlům pro byt, včetně těchto měřidel a uzávěrů
  - l) celá soustava rozvodů tepla včetně rozvodů v bytě, radiátorů a jiných otopných těles včetně termostatických ventilů a zařízení sloužících k rozúčtování nákladů na topení
  - m) protipožární zařízení
  - n) veškeré zařízení vzduchotechniky až k zapojení do bytu
  - o) systémy rozvodu a příjmu televizního signálu a dalších sítí (internet) až k zapojení do bytu
  - p) rozvody telefonu, domácí zvonek a jiné příslušenství domu, které je nezbytně nutné k provozu domu a k užívání jednotek a z hlediska své povahy je k tomuto určeno

## Článek 7

### Orgány společenství

1. Orgány společnosti jsou:
  - 1.1. shromáždění vlastníků jednotek – nejvyšší orgán Společenství vlastníků
  - 1.2. výbor – volený statutární orgán Společenství vlastníků
  - 1.3. kontrolní komise (revizor)
2. Členem voleného orgánu může být fyzická osoba starší 18 let, která je bezúhonná ve smyslu jiného právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání. Členství v jednom voleném orgánu je neslučitelné s členstvím v jiném voleném orgánu téhož společenství. Členem voleného orgánu nebo voleným orgánem nemůže být současně ten, jehož příbuzný v řadě přímé, sourozenec nebo manžel (manželka) je členem voleného orgánu Společenství vlastníků.
3. Člen voleného statutárního orgánu může být volen opakovaně.
4. Každý člen voleného orgánu má jeden hlas. Orgány společenství hlasují veřejně. V jednotlivých případech se může jednající orgán usnést na hlasování tajném.
5. Člen voleného orgánu vykonává funkci osobně. To však nebrání tomu, aby zmocnil na jednotlivý případ člena téhož orgánu, aby za něj při jeho neúčasti hlasoval.
6. Funkční období členů volených orgánů je pět (5) let. Funkční období členů voleného orgánu začíná dnem zvolení do funkce. Členové výboru společenství zvolí předsedu a místopředsedu výboru Společenství vlastníků. První zasedání výboru svolává a řídí nejstarší člen výboru až do zvolení předsedy.
7. Členům volených orgánů může být poskytnuta odměna za výkon funkce. Její výši schvaluje shromáždění.
8. Volený orgán rozhoduje většinou hlasů všech svých členů. Zasedání voleného orgánu se zveřejní vhodným způsobem (webové stránky Společenství vlastníků a vývěska).

## Článek 8

### Shromáždění

1. Do působnosti Shromáždění patří:
  - a) změna stanov
  - b) změna prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám
  - c) volba a odvolání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn
  - d) schválení účetní uzávěrky, vypořádání výsledků hospodaření a zprávy o hospodaření Společenství vlastníků a správě domu, jakož i celkové výše příspěvku na správu domu pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků
  - e) schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky
  - f) schválení domovního řádu Společenství vlastníků

- g) rozhodování
    - 1) o členství Společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení
    - 2) o změně účelu užívání domu nebo bytu
    - 3) o úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek
    - 4) o změně podílu na společných částech
    - 5) o změně podlahové ploch bytu
    - 6) o změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky
    - 7) o opravě nebo stavební úpravě, rekonstrukci a revitalizaci společné části domu
    - 8) o způsobu rozdělení ztráty nebo zisku mezi členy Společenství vlastníků
  - h) udělování předchozího souhlasu
    - 1) k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí, nebo nakládání s nimi
    - 2) k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž hodnota převyšuje částku 50.000,- Kč (padesát tisíc korun českých)
    - 3) k uzavření smlouvy o úvěru Společenstvím vlastníků, včetně schválení výše a podmínek
    - 4) k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasí
    - 5) k jednání s třetími osobami ve věcech rekonstrukce, opravy a revitalizace společných částí domu, kdy cena zjevně převyšuje částku 250.000,- Kč (dvě stě padesát tisíc korun českých)
  - h) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku, i rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změny smlouvy v ujednání o ceně neb rozsahu činnosti
  - i) rozhodování v dalších záležitostech určených stanovami nebo v záležitostech, které si Shromáždění k rozhodnutí vyhradí
1. Statutární orgán (výbor) svolá Shromáždění k zasedání tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka. Statutární orgán svolá Shromáždění i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich, neučiní-li to, svolají tito vlastníci Shromáždění k zasedání na náklady Společenství vlastníku sami.
  2. Svolání Shromáždění musí být oznámeno vlastníků jednotek v písemné pozvánce umístěné ve vývěsce každého vchodu a na webových stránkách Společenství vlastníků ([www.svj-benese-hk.cz](http://www.svj-benese-hk.cz)). Vlastníci, kteří trvale nebydlí v domě Společenství vlastníků, musí být vyrozuměni o konání Shromáždění v místě jejich bydliště, případně na adrese, kterou předali statutárnímu orgánu nebo sídle jejich společnosti. Statutární orgán se zproští této povinnosti v případě, že vlastník nepředá adresu, kam chce doručovat písemnosti.
  3. O termínu konání Shromáždění musí být vlastníci vyrozuměni nejméně patnáct (15) dnů před konáním Shromáždění.
  4. V pozvánce musí být přesně označeno místo konání Shromáždění, čas a program jednání. Nejsou-li k pozvánce připojeny podklady programu jednání, umožní svolavatel každému vlastníku jednotky se s nimi seznámit na výboru, který proběhne před Shromážděním. Program Shromáždění uveřejněný na pozvánce může být změněn jen se souhlasem toho, kdo Shromáždění svolal.
  5. Jednání Shromáždění organizuje a řídí předseda statutárního orgánu (výboru) nebo jiný pověřený člen výboru.

## Článek 9

### Rozhodování na Shromáždění

1. Shromáždění tvoří všichni vlastníci jednotek. Každý z nich má počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech; je-li však vlastníkem jednotky Společenství vlastníků, k jeho hlasu se nepřihlíží
2. Shromáždění je způsobilé usnášet se za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu všech hlasů. K přijetí rozhodnutí (usnesení) se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek, ledaže zákon vyžaduje vyšší počet hlasů ke schválení.
3. Vlastník jednotky jako člen Společenství vlastníků se může na Shromáždění nechat zastupovat zmocněncem na základě plné moci, která musí přesně vymezit rozsah jeho zmocnění. Legalizace podpisu není vyžadována.
4. Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky nebo i Společenství vlastníků, pokud je vlastníkem jednotky, navrhnout soudu, aby o záležitosti rozhodl; v rámci toho může též navrhnout, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného rozhodnutí. Není-li návrh podán do tří (3) měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jeho právo zaniká.
5. Je-li pro to důležitý důvod, může každý vlastník jednotky navrhnout soudu, aby rozhodl o záležitosti, která byla Shromáždění řádně předložena k rozhodnutí, ale o které nebylo rozhodnuto pro nezpůsobilost shromáždění se usnášet.
6. Statutární orgán (výbor) zajistí vyhotovení zápisu ze Shromáždění ve lhůtě deseti (10) dnů od jeho ukončení. Ze zápisu musí být patrné, kdy a kde se Shromáždění konalo, obsah jednání, rozhodnutí (usnesení), prezenční listina, všechny projednávané zprávy v písemné podobě a kdo zápis provedl. Zápis ze Shromáždění zveřejní statutární orgán na webových stránkách Společenství vlastníků včetně přijatého usnesení. Do dalších podkladů může vlastník nahlédnout při jednání výboru.

## Článek 10

### Rozhodnutí mimo zasedání Shromáždění – per rollam

1. Není-li svolané Shromáždění způsobilé usnášet se, může osoba, která je oprávněna Shromáždění svolat, navrhnout v písemné formě do jednoho měsíce ode dne, na který bylo zasedání svoláno, aby vlastníci jednotek rozhodli o týchž záležitostech mimo zasedání.
2. Rozhodování mimo zasedání Shromáždění je přípustné ve všech věcech, které jinak náleží Shromáždění.
3. Návrh na rozhodování mimo zasedání musí obsahovat alespoň návrh na usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny, a údaj o lhůtě, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit. Lhůta pro vyjádření je stanovena na patnáct (15) dnů od data vyhlášení.

4. K platnosti hlasování se vyžaduje vyjádření vlastníka jednotky s uvedením dne, měsíc a roku, kdy bylo učiněno, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí.
5. Statutární orgán (výbor) oznámí vlastníkům jednotek, písemnou formou (vývěska a webová stránka Společenství vlastníků), výsledek hlasování, a pokud bylo usnesení přijato, oznámí i celý obsah přijatého usnesení. Neučiní-li to bez zbytečného odkladu, může oznámení učinit na náklady Společenství vlastníků ten, kdo usnesení navrhl.
6. Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech vlastníků jednotek. Mění-li se však vlastníkům jednotek velikost podílu na společných částech nebo mění-li se poměr výše příspěvků na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílů na společných částech, vyžaduje se souhlas všech vlastníků jednotek.

## Článek 11

### Výbor – volený statutární orgán

1. Výbor je voleným statutárním orgánem Společnosti vlastníků.
2. Výbor má čtyři (4) členy s rovnoměrným zastoupením z každého vchodu Společenství vlastníků.
3. Při hlasování má každý člen výboru jeden hlas. Při rovnosti hlasů je rozhodující hlas předsedy výboru.
4. Výbor volí a odvolává ze svých členů předsedu, popřípadě místopředsedu.
5. Za výbor jedná navenek předseda výboru nebo výborem pověřený člen výboru. Je-li pro právní úkon potřebná písemná forma je nezbytný podpis předsedy a dalšího člena výboru.
6. Výbor rozhoduje ve všech záležitostech Společenství vlastníků, které nejsou ve výlučné působnosti Shromáždění. Výbor plní usnesení Shromáždění a odpovídá mu za svou činnost.
7. Výbor se schází podle potřeby, nejméně však čtyřikrát (4) ročně. Svolává jej a řídí jeho předseda nebo výborem pověřený člen výboru.
8. Výbor zejména:
  - a) jedná ve věcech správy domu
  - b) svolává Shromáždění vlastníků a připravuje podklady pro jednání, řídí a organizuje jednání
  - c) navrhuje výši měsíčních záloh vlastníků jednotek za správní činnosti spojené s užíváním bytu
  - d) odpovídá za vedení účetnictví Společenství vlastníků a účetní uzávěrky, kterou předkládá Shromáždění ke schválení
  - e) odpovídá za podání daňového přiznání
  - f) vede evidenci členů, zápisů ze Shromáždění a výborových schůzí včetně usnesení a všech dokladů k tomu náležejících
  - g) sjednává pracovní smlouvy, dohody o pracovní činnosti a dohody o provedení prací, smlouvy o dodávkách služeb, kontroluje jejich kvalitu a provádí úhradu za tyto služby a dohody. Smlouvy o dílo, kde částka za dílo převyšuje osmdesát tisíc korun českých (80.000,- Kč), musí být nejprve schváleny na Shromáždění vlastníků s výjimkou případu,

- která nesnese odkladu. Oznámení výše částky se neprovádí, byla-li již částka součástí rozpočtu schváleného na jednání Shromáždění vlastníků
- h) kontroluje a vymáhá plnění od vlastníků jednotek souvisejících se správou domu a pozemku nebo v případech, kdy dostane zmocnění od Shromáždění vlastníků
  - i) sjednává smlouvy o pojištění domu a při pojistné události zastupuje vlastníky jednotek při jednání s pojišťovnou
  - j) zastupuje Společenství vlastníků ve vztahu k třetím osobám, podává návrhy a písemná podání ve všech věcech souvisejících s činnostmi Společenství vlastníků, zejména s příslušným stavebním úřadem, Správou nemovitostí Hradec Králové, Policii České republiky, hasiči a dalšími subjekty důležitými pro správu domu a pozemku, rovněž je zmocněn k přebírání všech písemností s výjimkou těch, které stanovuje zákon
9. Člen výboru může být během volebního období odvolán Shromážděním, jestliže neplní své povinnosti nebo se bez omluvy neúčastní opakovaně jednání výboru.
  10. Člen výboru může během funkčního období odstoupit z funkce. Vyžaduje se písemné podání s datem odstoupení z funkce. Odstoupení je účinné po projednání na výborové schůzi. Pokud výbor nevezme odstoupení na vědomí do třiceti (30) dnů ode dne doručení oznámení o odstoupení výboru, zaniká odstupujícímu členu výboru funkce k poslednímu dni nadcházejícího měsíce marného uplynutí lhůty.
  11. Při odstoupení nebo odvolání člena výboru je výbor povinen zajistit do šedesáti (60) dnů nové volby v souladu s těmito stanovami.
  12. Před ukončením volebního období jsou členové výboru povinni svolat Shromáždění vlastníků, na kterém bude zvolen výbor Společenství vlastníků.
  13. Člen výboru může být volen opakovaně.
  14. Výbor z jednání pořizuje zápis, který obsahuje datum konání, kdo se jednání účastnil, obsah jednání a přijatá usnesení.

## Článek 12

### Kontrolní komise

1. Kontrolní komise je voleným kontrolním orgánem společnosti. Kontroluje činnosti statutárního orgánu společnosti a projednává stížnosti a připomínky vlastníků jednotek. Členové jsou při výkonu své funkce oprávněni nahlížet do všech dokumentů Společenství vlastníků a vyžadovat vysvětlení od členů výboru. Jsou oprávněni se účastnit jednání výboru. Ze své činnosti pořizují zápis a jsou odpovědní Shromáždění.
2. Kontrolní komise je volena na Shromáždění vlastníků jednotek na dobu pěti (5) let. Při odvolání nebo odstoupení z funkce se analogicky použijí ustanovení na odstoupení nebo odvolání z funkce člena výboru.
3. Kontrolní komise má tři (3) členy.

## Článek 13

### Práva a povinnosti člena Společenství vlastníků

1. Vlastník jednotky má právo svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt jakož i užívat společné části domu a pozemku. Nesmí však ztížit jinému vlastníku jednotky výkon stejných práv.
2. Vlastník jednotky má právo volit a být volen do orgánů Společenství vlastníků.
3. Vlastník jednotky udržuje svůj byt v souladu se zásadami dobrého hospodáře v nezávadném stavu. Stejně tak i udržuje společné části domu a pozemku, které jsou ve společném užívání vlastníků jednotek.
4. Kdo nabyt jednotku do vlastnictví, oznámí to včetně své adresy a počtu osob, které jsou ve společné domácnosti ve lhůtě třiceti (30) dnů výboru Společenství vlastníků. Stejnou povinnost má i vlastník u něhož v průběhu roku dojde ke změně osob, které užívají byt. V případě pronájmu bytu se vlastník jednotky nezproští této povinnosti.
5. Vlastník jednotky má za povinnost na svůj náklad odstranit závady a poškození na zařízení domu, které on nebo osoba v jeho domácnosti způsobila. Stejně tak odpovídá do poškození osobami, které jsou v pronájmu bytu.
6. Vlastník jednotky je povinen umožnit přístup třetím osobám do bytu na základě uplatnění práva vstupu do bytu v případě, že vlastník jednotky upravuje stavebně svůj byt, včetně možnosti požadovat v odůvodněných případech předložení stavební dokumentace, pokud je podle jiných právních předpisů vyžadovaná, pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části domu.
7. Vlastník jednotky je povinen umožnit přístup ke všem technickým a provozním částem domu, zejména revizím technických sítí, společných technických zařízení domu, hromosvodů, protipožárního zařízení, rozvodů energií včetně tepla, teplé vody, pitné vody, plynu a telekomunikačních zařízení včetně rozvodů televizního signálu nebo internetu, a jiných společných zařízení podle technického vybavení domu.
8. Vlastník jednotky se zdrží všeho, co brání údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku, o nichž bylo řádně rozhodnuto; jsou-li prováděny uvnitř bytu nebo na společné části, která slouží výlučně k užívání vlastníka jednotky, umožní do nich přístup, pokud k tomu byl předem vyzván osobou zodpovědnou za správu domu nebo statutárním orgánem společnosti.
9. Vlastník jednotky je povinen se chovat tak, aby nadměrným hlukem, zápachem, prašností a znečištěním neomezoval další vlastníky jednotky.
10. Stavební práce, rekonstrukce a činnosti se zvýšeným hlukem mohou být prováděny v pracovních dnech od 8.00 hodin do 18.00 hodin. V době od 22.00 hodin do 6.00 hodin se každý zdrží hluku obtěžujícího sousedy.
11. Časové omezení se nevztahuje na havarijní situace, které je z důvodů zabránění škod nutno okamžitě odstranit.

## Článek 13

### Pravidla pro užívání společných částí domu

1. Společnými částmi domu jsou ty části, které podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně. Mezi ně náleží zejména vchody, schodiště, chodby, sušárny, kočárkárny, kolárny, lodžie, terasy přístupné ze společných prostor, výtahy, sklepy, půdy, prádelny a další prostory určené pro společné užívání.
2. Vlastník jednotky je povinen udržovat čistotu a hygienu ve všech prostorách domu. Odpovídá za všechny členy domácnosti včetně zvířat. V případě zjištění znečištění je povinen okamžitě zjednat nápravu. Je povinen zajistit aby nedocházelo k obtěžování dalších vlastníků zejména pachem a hlukem, je povinen při chovu domácích zvířat dodržovat veterinární předpisy, zamezit volnému pobíhání jim držovaných zvířat.
3. Vlastník jednotky je povinen zdržet se umístování předmětů nepatřících k vybavení domu v jeho společných částech, zejména snadno hořlavých nebo jinak nebezpečných, předmětů v rozporu s požárními předpisy, odloženého nábytku, koberců, jízdnicích kol a motocyklů, stojanů a nadměrných květin, které vytváří překážky bránící nebo omezující v pohybu osob. Ve všech společných prostorách domu je zakázáno kouření a manipulace s otevřeným ohněm.
4. Vývěsky, nápisy a další informační zařízení mohou být v prostorách domu a na domě umístěny pouze s předchozím písemným souhlasem statutárního orgánu. Tento souhlas nenahrazuje povolení příslušného orgánu státní správy, je-li ho třeba. Vlastník se zdrží umístování reklam a vývěsek na informační tabuli, stěnách domu ve společných prostorách.
5. Shromáždění může pravidla užívání domu upravit Domovním řádem.

## Článek 14

### Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství

1. Příjmem Společenství vlastníků jsou:
  - a) příspěvky vlastníků jednotek na správu domu a pozemku (fond oprav)
  - b) příspěvky vlastníků jednotek související s užíváním bytu (zálohy na služby)
  - c) příspěvky vlastníků jednotek na správní činnosti
2. Nebylo-li jinak určeno, přispívá vlastník jednotky na správu domu a pozemku (fond oprav) ve výši odpovídající jeho podílu na společných částech. Slouží-li některá ze společných částí jen některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání, stanoví se výše příspěvku i se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění této části a rozsahu povinností vlastníka jednotky spravovat tuto část na vlastní náklady. Fond oprav je možno využít pouze na opravy, rekonstrukce a modernizaci společných částí domu v souladu s článkem 1 a 4, odst. 2, písm.) a-c těchto stanov, občanského zákoníku a nařízení vlády 366/2013 Sb.
3. Příspěvky vlastníků jednotek související s užíváním bytu (zálohy na služby) hradí vlastníci jednotek formou záloh. Zálohy jsou vybírány především na teplo, teplou užitkovou vodu,

vodné a stočné a společnou elektřinu, výtah a další služby sjednané mezi společenstvím a vlastníkem jednotky. Statutární orgán je povinen zálohy vyúčtovat, nejpozději do čtyř měsíců od skončení zúčtovacího období.

4. Příspěvky určené na odměňování osoby, která dům spravuje, nebo členů jejich orgánů, na vedení účetnictví a na podobné náklady vlastní správní činnosti se rozvrhnou na každou jednotku stejně.

Podobnými náklady vlastní správní činnosti uvedenými v § 1180 odst. 2 Občanského zákoníku se rozumí zejména:

- a) náklady na zřízení, vedení a zrušení bankovních účtů Společenství vlastníků
  - b) náklady na rozúčtování a vyúčtování plnění spojených s užíváním jednotek, včetně provedení odečtů hodnot z poměrných měřidel spotřeby vody a ze zařízení sloužících k rozúčtování nákladů na teplo
  - c) náklady na pořízení majetku související při vlastní správní činnosti, například počítač včetně softwarového vybavení a jeho odpisy
  - d) náklady kanceláře osoby odpovědné za správu domu a pozemku, například vybavení, kancelářské potřeby, spotřeba elektřiny, je-li samostatně měřena, poštovné a
  - e) náklady spojené s poskytováním právních služeb týkajících se správy domu a pozemku
5. Zdanitelným příjmem Společenství vlastníků jsou
    - a) úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodů prodlení s platbami příspěvků na správu domu a pozemku
    - b) úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodů prodlení s platbami za služby
    - c) úroky z vkladů na bankovních účtech
    - d) penále a úroky z prodlení a smluvní pokuty zaplacené třetími osobami za porušení povinnosti ze smluv sjednaných Společenstvím vlastníků
    - e) pojistné plnění z pojistných smluv sjednaných Společenstvím vlastníků týkající se společných částí domu a pozemku
    - f) příjmy plynoucí z nakládání s majetkem Společenství vlastníků
  6. Příjmem Společenství vlastníků nejsou příjmy plynoucí z nakládání se společnými částmi, a to i v případě, že jsou hrazeny na bankovní účet Společenství vlastníků; jde zejména o tyto příjmy
    - a) nájemné z pronájmu společných částí domu
    - b) úroky z prodlení placené z důvodu prodlení nájemců těchto společných částí
    - c) příjmy od třetích osob plynoucí z provozování technických zařízení v domě
  7. Statutární orgán připravuje návrh rozpočtu na účetní období a jeho konečnou podobu schvalují vlastníci jednotek na Shromáždění.

## Článek 15

### Zrušení Společenství vlastníků

1. Společenství vlastníků se zrušuje dnem zániku vlastnického práva ke všem jednotkám v domě.

2. Rozhodnutím vlastníků jednotek lze společenství vlastníků zrušit, pokud bylo založeno dobrovolně nebo pokud počet jednotek v domě klesl na méně než pět (5). V takovém případě vlastníci přijmou pravidla pro správu domu a pozemku a pro příspěvky na ní.
3. Při zrušení Společenství vlastníků se neprovádí likvidace. Práva a povinnosti vlastníků přecházejí dnem jeho zániku na vlastníky jednotek v poměru stanoveném podle podílu každého vlastníka jednotky na společných částech.
4. Zrušení Společenství vlastníků se zapisuje do rejstříku společenství vlastníků vedeném příslušným soudem.

## Článek 16

### Zánik členství ve Společenství jednotek

1. Členství ve Společenství jednotek zaniká:
  - a) dnem převodu nebo přechodu k vlastnictví bytové jednotky v souladu se zápisem do příslušného katastru nemovitostí
  - b) úmrtím člena společenství
  - c) zánikem jednotky, jejímž vlastníkem je člen
  - d) společné členství zaniká se zánikem společného jmění manželů nebo podílového spoluvlastnictví vlastníků jednotek

## Článek 17

### Závěrečná ustanovení

1. Ustanovení, která nejsou obsažena v těchto stanovách, se řídí obecnými ustanoveními Občanského zákoníku a předpisů souvisejícími.
2. Stanovy Společenství vlastníků budou po schválení uloženy ve sbírce listin rejstříku společenství vlastníků jednotek vedeného Krajským soudem v Hradci Králové, oddílu S, vložka 368. Povinnost vložení stanov do rejstříku společenství vlastníků jednotek má statutární orgán.
3. Stanovy společenství budou uloženy v dokumentaci společenství a na webových stránkách Společenství vlastníků.
4. Každý z vlastníků jednotek bude mít zajištěn přístup ke stanovám společenství a v případě vyžádání mu statutární orgán zajistí jejich tištěnou formu.
5. Tyto stanovy byly schváleny formou veřejné listiny na Shromáždění vlastníků v Hradci Králové dne 17. března 2016 a téhož dne nabyly účinnosti.