

STANOVY
SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK DÁNSKÁ 1991 - 5, Kladno
IČ: 278 98 351
(dále jen „společenství vlastníků“)

ČÁST PRVNÍ
VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ

Čl. I.

Název a sídlo společenství vlastníků

1. Název společenství vlastníků zní:
Společenství vlastníků jednotek Dánská 1991 – 5, Kladno
2. Sídlo společenství je: Kladno, Dánská 1992, PSČ 272 01

Čl. II.

Základní ustanovení

1. Společenství vlastníků je právnickou osobou, která vznikla na základě zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů, pro dům č.p. 1991, 1992, 1993, 1994, 1995 (bytový dům), postavený na pozemku parc. č. st. 3538 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 813m², vše zapsáno Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kladno, pro obec Kladno a k.ú. Kročehlavy na LV č. 23223.
2. S účinností od 1. 1. 2014 se právní povaha společenství vlastníků řídí ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
3. Společenství vlastníků nesmí podnikat ani se nepřímou podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.
4. Společenství vlastníků může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu a pozemku.
5. K právnímu jednání, kterým společenství vlastníků zajistí dluh jiné osoby, se nepřihlíží.
6. Společenství vlastníků právně jedná v mezích svého účelu s vlastníky jednotek i s třetími osobami.
7. Vzniknou-li vlastníkům jednotek práva vadou jednotky, zastupuje společenství vlastníků vlastníky jednotek při uplatňování těchto práv.

ČÁST DRUHÁ
ÚČEL SPOLEČENSTVÍ

Čl. III.

Správa domu a pozemku

1. Společenství vlastníků je založeno za účelem zajišťování správy domu a pozemku; při

naplňování svého účelu je společenství vlastníků způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem. Společenství vlastníků je osobou odpovědnou za správu domu a pozemku.

2. Správa domu zahrnuje vše, co nenáleží 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. Správa domu zahrnuje i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí domu nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemku sloužících všem spoluvlastníkům domu. Správa vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníku.
3. Činnostmi týkajícími se správy domu a pozemku se z hlediska provozního a technického rozumí zejména:
 - a) zajištění provozu, údržby, oprav, modernizací, rekonstrukcí, stavebních úprav a jiných změn, včetně změn vedoucích ke změně v účelu užívání:
 - i. společných částí domu;
 - ii. technických zařízení domu jako společných částí;
 - iii. společných částí domu vyhrazených k výlučnému užívání vlastníku jednotky, pokud podle prohlášení nebo těchto stanov nejde o činnosti příslušející vlastníku jednotky v rámci správy této společné části na vlastní náklady;
 - b) zajišťování revizí technických sítí, společných technických zařízení domu, protipožárního zařízení, hromosvodů, rozvodů energií včetně tepla a vody, telekomunikačních zařízení a jiných společných zařízení podle technického vybavení domu;
 - c) uplatnění práva vstupu do jednotky v případě, že vlastník jednotky upravuje stavebně svou jednotku, včetně možnosti požadovat v odůvodněných případech předložení stavební dokumentace, pokud je podle jiných právních předpisů vyžadována, pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části domu.
4. Činnostmi týkajícími se správy domu a pozemku z hlediska správních činností se rozumí zejména:
 - a) zajišťování veškeré správní, administrativní a operativně technické činnosti, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu, uchovávání dokumentace stavby odpovídající jejímu skutečnému provedení podle jiných právních předpisů a zajišťování dalších činností, které vyplývají pro osobu odpovědnou za správu domu a pozemku z jiných právních předpisů;
 - b) sjednávání a uzavírání smluv, včetně kontroly jejich plnění a uplatňování nároků z porušení smluvních povinností druhé smluvní strany, a to zejména smluv o zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek (nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové společenství vlastníků zajišťují od dodavatele přímo), smluv o pojištění domu, o nájmu společných částí domu, o nájmu bytů nebo nebytových prostor, které jsou vlastnictvím společenství vlastníků nebo smluv o některých činnostech zajišťovaných při správě domu třetí osobou;
 - c) stanovení a vybírání předem určených finančních prostředků od členů společenství vlastníků jako záloh na příspěvky na správu domu a pozemku a na úhradu nákladů na

- plnění spojená s užíváním jednotek, jejich evidence, vyúčtování a vypořádání se členy společenství;
- d)** vedení účetnictví, zpracování a předložení daňových přiznání, řádné hospodaření s majetkem a příjmy společenství, s finančními prostředky placenými členy společenství vlastníků, vedení evidence nákladů vztahujících se k nemovité věci a k činnosti společenství vlastníků, a provádění dalších souvisejících ekonomických, provozních a administrativních činností;
 - e)** vedení seznamu členů společenství vlastníků;
 - f)** uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým členům společenství vlastníků, které jim ukládají jiné právní předpisy nebo vyplývají z těchto stanov a z usnesení shromáždění vlastníků jednotek;
 - g)** výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek;
 - h)** činnosti spojené s provozováním společných částí a technických zařízení, která slouží i jiným osobám než vlastníků jednotek v domě, včetně sjednávání a uzavírání s tím souvisejících smluv;
 - i)** činnosti spojené s nájmem společných částí, které jsou ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek v domě, včetně vybírání nájemného a úhrad za služby, vedení jejich evidence, vymáhání, vyúčtování a vypořádání těchto plateb se členy společenství vlastníků.
- 5.** Za společenství vlastníků jedná jeho statutární orgán, který zajišťuje činnosti správy, nejsou-li obecně závazným předpisem nebo těmito stanovami nebo rozhodnutím orgánu společenství vyhrazeny shromáždění.
- 6.** Statutární orgán je oprávněn rozhodnout o nabytí nemovitých a movitých věcí v souladu se schváleným rozpočtem společenství vlastníků.
- 7.** Statutární orgán je oprávněn rozhodnout o opravě, modernizaci nebo rekonstrukci společných částí v souladu s plánem oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí.
- 8.** Při zadání opravy, modernizace nebo rekonstrukce v očekávané souhrnné částce do 10.000,- Kč je statutární orgán oprávněn oslovit jednoho dodavatele přímo, bez výběrového řízení; v ostatních případech je povinen oslovit nejméně tři potencionální dodavatele.

Čl. IV.

Zajišťování některých činností správy domu a pozemku na základě smlouvy s třetí osobou

- 1.** Shromáždění je oprávněno svým usnesením rozhodnout o pověření k zajištění některých činností spojených se správou domu a pozemku třetí osobou.
- 2.** Jde zejména o tyto činnosti:
 - a)** jednání ve věcech správy domu, které nejsou ve výlučné pravomoci shromáždění, statutárních orgánů společenství vlastníků nebo pokud si je shromáždění nevyhradilo,
 - b)** navrhuje výši měsíčních záloh vlastníků jednotek na úhradu za služby a výši příspěvků spojených se správou domu a pozemku a zajistí jejich vyúčtování,
 - c)** po schválení statutárním orgánem provádí úhrady za dodávky a služby,
 - d)** odpovídá za vedení účetnictví společenství vlastníků a sestavení účetní závěrky a předkládá ji shromáždění ke schválení,

- e) odpovídá za podání přiznání k daním,
 - f) odpovídá za vedení písemností (vedení evidence členství, zápisů ze shromáždění, usnesení apod.), sleduje termíny revizních prohlídek,
 - g) v součinnosti se statutárním orgánem společenství vlastníků činí opatření k zajištění úhrady dluhů vlastníků jednotek na příspěvcích na správu domu a pozemku a na úhradách za služby, včetně nedoplatků z jejich vyúčtování,
 - h) předloží jim uzavírané smlouvy nebo jejich změny předem ke schválení statutárnímu orgánu společenství vlastníků příslušnému podle těchto stanov, pokud byl společenstvím vlastníků zmocněn k jejich uzavírání,
 - i) jednou ročně předloží shromáždění vlastníků zprávu o své činnosti, zejména o finančním hospodaření, o stavu finančních prostředků každého vlastníka jednotky a o stavu společných částí domu, jakož i o jiných významných skutečnostech,
 - j) před ukončením své činnosti podá shromáždění vlastníků zprávu o své činnosti a předá výboru společenství vlastníků všechny písemné materiály o správě domu a své činnosti,
 - k) případné další náležitosti stanovené shromážděním vlastníků.
3. Změnu třetí osoby vykonávající některé činnosti správy domu a pozemku na základě smlouvy nebo změny obsahu smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti, schvaluje shromáždění vlastníků.
4. Uzavřením smlouvy s třetí osobou vykonávající některé činnosti správy domu a pozemku podle odstavců 1 až 3 není dotčena výlučná rozhodovací působnost statutárních orgánů společenství plynoucí ze zákona a z těchto stanov.

ČÁST TŘETÍ ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ

Čl. V.

Všeobecná ustanovení

1. Orgány společenství vlastníků jsou:
 - a) shromáždění,
 - b) výbor.
2. Způsobilý být členem voleného orgánu společenství vlastníků je ten, kdo je plně svéprávný a bezúhonný ve smyslu zákona o živnostenském podnikání.
3. Funkční období členů voleného orgánu činí 5 let.
4. Člen společenství vlastníků jednotek může být zvolen pouze do jednoho orgánu.
5. Členům výboru může být poskytnuta odměna za výkon funkce. Její výši schvaluje shromáždění.
6. Členové volených orgánů mohou být voleni opětovně.
7. Člen voleného orgánu může být během funkčního období shromážděním odvolán, jestliže závažným způsobem nebo opakovaně poruší povinnosti vyplývající z činnosti voleného orgánu společenství vlastníků, případně je-li neomluveně nečinný po dobu nejméně šesti měsíců.

8. Člen voleného orgánu může během funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení oznamuje písemně výboru společenství vlastníků a odstoupení je účinné ode dne, kdy je výbor společenství vlastníků vzal na vědomí. Pokud výbor nevezme odstoupení na vědomí do třiceti dnů ode dne doručení oznámení člena o odstoupení, zaniká odstupujícímu členovi jeho funkce třicátým dnem po doručení oznámení odstoupení z funkce.
9. Volba nového člena voleného orgánu společenství vlastníků se uskuteční do 60 dnů po jeho odvolání či odstoupení z funkce.

Čl. VI. Shromáždění

1. Shromáždění je nejvyšším orgánem společenství vlastníků. Tvoří jej všichni vlastníci jednotek, přičemž každý z nich má počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech.
2. 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 odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn,
 - d) schválení účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu, jakož i celkové výše příspěvků 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) rozhodování
 - i. o členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
 - ii. o změně účelu užívání domu nebo bytu,
 - iii. o změně podlahové plochy bytu,
 - iv. o úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek,
 - v. o změně podílu na společných částech,
 - vi. o změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky,
 - vii. o změně třetí osoby, která zajišťuje některé činnosti správy domu a pozemku, nebo změně obsahu smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti
 - g) udělování předchozího souhlasu
 - i. k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,
 - ii. k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž hodnota převyšuje částku stanovenou prováděcím právním předpisem, nebo k jinému nakládání s nimi,
 - iii. k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru,
 - iv. k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil,
 - h) rozhodování v dalších záležitostech určených stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.

3. Výbor svolává shromáždění k zasedání tak, by se shromáždění konalo nejméně jedenkrát do roka. Výbor 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 náklad společenství vlastníků sami.
4. O svolání shromáždění musí být členové společenství vlastníků vyrozuměni písemnou pozvánkou zaslou členům společenství vlastníků nejméně 20 dnů před konáním shromáždění. Pozvánka musí obsahovat datum, hodinu, místo a program zasedání shromáždění. K pozvánce se připojují podklady k nejdůležitějším bodům zasedání. Pozvánka bude vyvěšena též na nástěnce ve vstupní prostře domu a internetových stránkách společenství (www.svj-danska.cz).
5. Záležitost, která nebyla zařazena na pořad zasedání shromáždění v pozvánce, lze rozhodnout jen se souhlasem všech členů společenství vlastníků.
6. Zasedání shromáždění organizuje a řídí předseda výboru nebo člen výboru, kterého řízením shromáždění pověřil výbor. Podklady pro jednání shromáždění připravuje výbor.
7. Shromáždění je způsobilé se usnášet za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu všech hlasů. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek.
8. Vlastník jednotky může k účasti na shromáždění zmocnit jinou fyzickou nebo právnickou osobu. V plné moci musí být uvedeno, zda zmocnění platí pro účast i pro hlasování a zda je vystavena jen pro konkrétní shromáždění nebo je zmocnění platné až do jeho odvolání. Plná moc nemusí být úředně ověřena.
9. Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník 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 měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jeho právo zaniká.
10. 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 usnášet se.
11. K přijetí usnesení o odvolání člena voleného orgánu, o věcech, které jsou obsahem prohlášení, o změně stanov, o změně účelu užívání stavby, o změně stavby, jakož i o podstatných změnách týkajících se společných částí domu, se vyžaduje souhlasu nadpoloviční většiny hlasů všech vlastníků.
12. Shromáždění může rozhodnout o druhu a výši sankcí za porušení pravidel pro užívání společných částí domu a pozemku a vymáháním sankcí pověřit výbor.
13. Ze zasedání shromáždění se pořizuje zápis, který musí obsahovat:
 - a) údaj o tom, kdo zasedání shromáždění svolal a jak;
 - b) datum a místo konání zasedání;
 - c) údaj o tom, kdo zasedání zahájil, kdo mu předsedal;
 - d) uvedení počtu přítomných členů a počtu souhlasných hlasů pro přijetí každého usnesení;

- e) průběh jednání;
- f) plné znění přijatých usnesení;
- g) výsledky hlasování, které budou uvedeny nejen v procentních součtech, ale budou uvedena čísla jednotek, z nichž bude zřejmé, kteří členové společenství hlasovali pro návrh, proti návrhu a kdo se zdržel hlasování;
- h) datum pořízení zápisu, podpis všech přítomných členů výboru;
- i) ověření zápisu dvěma ověřovateli, kteří se zasedání shromáždění zúčastnili.

Přílohou zápisu ze zasedání shromáždění tvoří pozvánka, podklady, které byly předloženy k projednáváním bodům a prezenční listiny.

Čl. VII.

Rozhodnutí mimo zasedání

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. Návrh musí obsahovat alespoň návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny, a údaj o lhůtě, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit, přičemž tato lhůta činí 15 dnů.
3. K platnosti hlasování se vyžaduje vyjádření vlastníka jednotky s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí.
4. Statutární orgán oznámí vlastníkům jednotek v písemné formě výsledek hlasování, a pokud bylo usnesení přijato, oznámí jim i celý obsah přijatého usnesení. Neučiní-li to bez zbytečného odkladu, může oznámení učinit na náklady společenství vlastníků ten, kdo usnesení navrhl.
5. Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech vlastníků jednotek. Mění-li se však všem vlastníkům jednotek velikost podílů 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.

Čl. VIII.

Výbor

1. Výbor je statutárním orgánem společenství vlastníků, řídí a organizuje běžnou činnost společenství vlastníků a rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a pozemku a s předmětem činnosti společenství vlastníků s výjimkou těch věcí, které jsou podle právních předpisů ve výlučné působnosti shromáždění anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.
2. Výbor má pět členů, přičemž při hlasování má každý člen výboru jeden hlas.
3. Výbor volí a odvolává ze svých členů předsedu, popř. místopředsedu.
4. Funkční období členů výboru je pětileté.

5. Za výbor jedná navenek jeho předseda nebo výborem písemně pověřený člen výboru. Je-li pro právní jednání zapotřebí písemná forma, je nezbytný podpis předsedy nebo místopředsedy a dalšího člena výboru. Podepisuje-li předseda spolu s místopředsedou, je podpis místopředsedy považován za podpis dalšího člena výboru.
6. Výbor se schází podle potřeby, nejméně však jednou za čtvrtletí. Ze setkání bude proveden zápis.
7. Výbor je způsobilý se usnášet za přítomnosti většiny členů a rozhoduje většinou hlasů zúčastněných. Je-li rozhodnutí přijato, zaznamená se na žádost člena výboru, který návrhu oponoval, jeho odchylný názor.
8. Kdo přijme funkci člena výboru, zavazuje se, že ji bude vykonávat s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí.
9. Výbor zejména:
 - a) jedná ve věcech správy domu, které nejsou ve výlučné pravomoci shromáždění nebo pokud si je shromáždění nevyhradilo,
 - b) svolává shromáždění, připravuje podklady pro jeho zasedání, které řídí a organizuje,
 - c) stanovuje výši měsíčních záloh vlastníků jednotek na úhradu za služby a výši příspěvků spojených se správou domu a pozemku a zjišťuje jejich vyúčtování,
 - d) odpovídá za vedení účetnictví společenství vlastníků, sestavení účetní uzávěrky a předkládá ji shromáždění ke schválení,
 - e) odpovídá za podání přiznání k daním,
 - f) sjednává dohody o pracovní činnosti a dohody o provedení prací, smlouvy o dílo, smlouvy o dodávce služeb, schvaluje úhradu za provedené dodávky, kontroluje jejich kvalitu a činí vůči dodavatelům potřebná právní nebo jiná opatření k odstranění zjištěných nedostatků nebo k náhradě vzniklé škody,
 - g) eviduje písemnosti, např. zápisy ze shromáždění, usnesení, smlouvy, apod.,
 - h) činí opatření k zajištění úhrady dluhů vlastníků jednotek na příspěvcích na správu domu a pozemku a na úhradách za služby, včetně nedoplatků z jejich vyúčtování.
10. Člen výboru odpovídá za škodu, kterou způsobil porušením své právní povinnosti při výkonu funkce.

ČÁST ČTVRTÁ ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ

Čl. IX. Vznik členství

1. Členství ve společenství vlastníků je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky.
2. Za dluhy společenství vlastníků ručí jeho člen v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech domu.
3. Členy společenství se stávají fyzické i právnické osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce v domě, pro který společenství vzniklo. Jejich členství vzniká
 - a) dnem vzniku společenství v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce nejpozději dnem vzniku společenství,

- b) dnem nabytí vlastnictví k jednotce v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce po dni vzniku společenství.
4. Společenství vlastníků vede seznam členů společenství vlastníků. V seznamu členů společenství vlastníků musí být u každého člena společenství vlastníků uvedeno:
- a) jméno a příjmení,
 - b) datum narození,
 - c) adresa místa trvalého pobytu, uvedená ve výpisu z katastru nemovitostí dokládající vlastnické právo k pozemku a domu,
 - d) doručovací adresa, na které vlastník jednotky přebírá poštu v případě, že není shodná s adresou místa trvalého pobytu,
 - e) společný zástupce, v případě spoluvlastnictví jednoty, nebo jednotky ve společném jmění manželů,
 - f) váha hlasu při hlasování na shromáždění ve vztahu k jednotce.
5. Členy společenství vlastníků, jejichž členství vznikne za trvání společenství vlastníků, zapíše společenství vlastníků do seznamu členů společenství vlastníků neprodleně poté, kdy člen společenství vlastníků oznámí prokazatelně nabytí vlastnictví jednotky, nebo kdy se společenství vlastníků dozví o této skutečnosti jiným způsobem.
6. Každý člen, a to i bývalý, obdrží na svou žádost od společenství vlastníků na jeho náklady potvrzení s výpisem ze seznamu členů obsahující údaje o své osobě, popřípadě potvrzení, že tyto údaje byly vymazány. Namísto zemřelého člena může o potvrzení požádat jeho manžel, dítě nebo rodič, a není-li žádný z nich, může o vydání potvrzení žádat jiná osoba blízká nebo dědic, prokážou-li zájem hodný právní ochrany.

Čl. X. Členská práva a povinnosti

1. Člen společenství má práva vlastníka jednotky a člena společenství vlastníků uvedená v příslušných ustanoveních právních předpisů a těchto stanov a má zejména právo:
- a) svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt jakož i užívat společné části, nesmí však ztížit jinému vlastníku jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části,
 - b) účastnit se veškeré činnosti společenství vlastníků,
 - c) účastnit se jednání shromáždění, požadovat a dostat na něm vysvětlení záležitostí, hlasováním se podílet na rozhodování shromáždění,
 - d) volit a být volen do orgánů společenství vlastníků,
 - e) předkládat orgánům společenství vlastníků návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství vlastníků a k odstranění nedostatků v jejich činnosti,
 - f) obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb a vrácení případných přeplatků,
 - g) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, do zápisu ze schůze shromáždění, do smluv sjednaných společenstvím a do podkladů, z nichž vychází určení výše jeho povinnosti podílet se na nákladech spojených se správou domu a pozemku a s dodávkou služeb spojených s užíváním jednotky,
 - h) seznámit se, jak osoba odpovědná za správu domu hospodaří a jak dům nebo pozemek spravuje.

2. Člen společenství vlastníků má povinnosti vlastníka jednotky a člena společenství vlastníků uvedené v příslušných ustanoveních právních předpisů a těchto stanovách, zejména má povinnost
 - a) dodržovat tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství vlastníků schválená v souladu se právními předpisy a těmito stanovami,
 - b) hradit stanovené příspěvky na správu domu a pozemku,
 - c) řídit se při užívání společných částí domu, pozemku a společných zařízení domu právními předpisy a pokyny výrobce nebo správce technických zařízení,
 - d) udržovat svůj byt, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu; to platí i o společných částech, které má vlastník jednotky vyhrazeny ve výlučném užívání,
 - e) upravuje-li stavebně svůj byt, je povinen umožnit do bytu přístup pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části, pokud byl k tomu předem vyzván osobou odpovědnou za správu domu,
 - f) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo na společných částech domu a pozemku způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají,
 - g) řídit se pravidly pro správu domu a pro užívání společných částí (domovní řád), pokud byl s těmito pravidly seznámen nebo pokud je měl a mohl znát, jakož i zajistit jejich dodržování osobami, jimž umožnil přístup do domu nebo bytu.
3. Kdo nabyl jednotku do vlastnictví, oznámí to včetně své adresy, e-mailového kontaktu a počtu osob, které budou mít v bytě domácnost, společenství vlastníků nejpozději do jednoho měsíce ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět, že je vlastníkem. To obdobně platí i v případě změny údajů uvedených v oznámení.
4. Vlastník jednotky oznámí bez zbytečného odkladu osobě odpovědné za správu domu změny v počtu osob, které mají v bytě domácnost a bydlí v něm po dobu, která činí v souhrnu nejméně tři měsíce v jednom kalendářním roce. To platí i tehdy, přenechal-li vlastník jednotky byt k užívání jiné osobě; v takovém případě oznámí i jméno a adresu této osoby.
5. Nebylo-li jinak určeno, přispívá vlastník jednotky na správu domu a pozemku 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 povinnosti vlastníka jednotky spravovat tuto část na vlastní náklad.
6. V případě prodlení s peněžitým plněním ve prospěch společenství vlastníků, které přesahuje 5 dnů ode dne jeho splatnosti, je vlastník jednotky povinen uhradit společenství úrok z prodlení ve výši 1 promile z dlužné částky denně, nejméně však 10,- Kč za každý i započatý měsíc prodlení.
7. Na návrh osoby odpovědné za správu domu nebo dotčeného vlastníka jednotky může soud nařídit prodej jednotky toho vlastníka, který porušuje povinnost uloženou mu vykonatelným rozhodnutím soudu způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím práva ostatních vlastníků jednotek.

Čl. XI.

Pravidla pro užívání společných částí domu a pozemku

1. Společnými částmi jsou ty části, které podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek

společně. Mezi ně náležejí společné prostory, zejména vchody, schodiště, chodby, sušárna, místnost pro uložení jízdnic kol, sklepy a další prostory určené pro společné užívání, uvedené ve zvláštním právním předpise. Shromáždění může schválit domovní řád, který upraví podrobnosti způsobu užívání jednotek a společných prostor. Domovní řád se vyvěšuje na nástěnce v domě. Domovní řád je závazný pro všechny členy společenství vlastníků a pro další osoby vstupující do domu.

2. Níže uvedená pravidla jsou závazná a platná pro všechny osoby bydlící v domě. Bez rozdílu, zda jde o vlastníky jednotek, uživatele bytů nebo nájemce.
3. Všichni jsou povinni dodržovat klid, pořádek a čistotu ve společných částech, vyvarovat se jednání porušujícího dobré mravy, veřejný pořádek nebo jednání, které by bránilo nerušenému výkonu práv ostatních spolubydlících.
4. V případě chovu domácích zvířat musí každý chovatel dbát na to, aby nedocházelo k obtěžování zejména pachem, hlukem nebo znečišťováním společných částí a společných prostor, dodržovat hygienické, veterinární a bezpečnostní předpisy. Chovatel je povinen zamezit volnému pobíhání jím držovaných domácích zvířat, nepřechovávat zvířata a nekrmit je ve společných částech domu a na pozemku, dbát, aby jím držovaná zvířata neznečišťovala okolí domu a v případě vzniku znečištění toto ihned svým nákladem odstranit. Všichni bydlící jsou povinni zdržet se chovu zvířat k domácímu chovu nevhodných, případně nebezpečných druhů.
5. Nikdo nesmí umísťovat předměty nepatřící k vybavení domu ve společných částech a společných prostorách domu, zejména ukládání látek snadno vznětlivých, hořlavých nebo jinak nebezpečných, odpadků, vytváření přepážek ve společných částech, větrání bytu do společných vnitřních prostorů domu.
6. Zakázáno je užívání otevřeného ohně, kouření ve společných prostorách domu.
7. V případě pohybu ve společných prostorách bez automatického zhasínání světla je každý povinen zajistit, aby bylo při jeho odchodu v těchto prostorách zhasnuto, je povinen dbát na uzavírání oken ve sklepech či komorách, pokud venkovní teplota dosáhne bodu mrazu.
8. Vlastník jednotky i uživatel bytu je povinen dbát na správné označení zvonku na tablu u hlavního vchodu do domu jménem svým nebo jménem osoby, jíž umožnil užívání jednotky.
9. Pokud osoba v domě bydlící uzavře domovní uzávěry vody, plynu a podobně, zajistí, aby jejich uzavření a otevření bylo oznámeno ostatním spolubydlícím na nástěnce ve vstupní prostoře domu.
10. Klíče od uzamykaných společných prostor v domě od místností, kde jsou domovní uzávěry vodovodu, plynovodu a dalších důležitých zařízení, jsou uloženy u statuárních orgánů společenství vlastníků.
11. Každý člen společenství vlastníků je povinen si při užívání jednotky počínat tak, aby nedocházelo k obtěžování ostatních spolubydlících; při provádění stavebních prací v jednotkách je povinen oznámit termín provádění stavebních prací statutárnímu orgánu společenství vlastníků, na nástěnce ve vstupní prostoře do domu pak ostatním bydlícím a dbát na to, aby práce byly prováděny pouze pracovní dny a v sobotu v době od 8:00 hod. do 18:00 hod.

12. V době od 22:00 hod. do 6:00 hod. se všichni bydlící zdrží hluku, používání hlučných přístrojů a nástrojů a hlučné komunikace.
13. Statutární orgán společenství vlastníků zajišťuje kontrolu využití společných částí v porovnání s jejich původním určením. V případě zájmu člena společenství o využití společných částí, včetně společných domovních prostor, uzavírá člen společenství dohodu s ostatními vlastníky jednotek prostřednictvím společenství vlastníků.

Čl. XII. Spoluvlastnictví jednotky

1. Vlastník jednotky může své právo k jednotce rozdělit na podíly.
2. Spoluvlastníci jednotky zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči osobě odpovědné za správu domu. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění.

Čl. XIII. Zvláštní ustanovení o převodu jednotky

1. Při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká osobě odpovědné za správu domu povinnost příspěvky na správu domu ke dni účinnosti převodu vypořádat.
2. Převádí-li vlastník vlastnické právo k jednotce, doloží nabyvateli potvrzením osoby odpovědné za správu domu, jaké dluhy související se správou domu a pozemku přejdou na nabyvatele jednotky, popřípadě že takové dluhy nejsou. Za dluhy, které na nabyvatele jednotky přešly, ručí převodce osobě odpovědné za správu domu.
3. Osoba odpovědná za správu domu je povinna na základě žádosti člena společenství vyhotovit tomuto členovi potvrzení pro převod vlastnického práva k jednotce o tom, jaké dluhy související se správou domu a pozemku přejdou na nabyvatele jednotky, popřípadě že takové dluhy nejsou.

ČÁST PÁTÁ HOSPODAŘENÍ SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ

Čl. XIV. Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství vlastníků

Rozpočet na kalendářní rok schvaluje shromáždění nejpozději do konce měsíce března kalendářního roku, na který se rozpočet schvaluje. Návrh rozpočtu předkládá statutární orgán společenství.

Čl. XV. Příspěvky na správu domu a pozemku a úhrady nákladů na služby

1. Pro účely financování nákladů na správu domu a pozemku platí členové společenství vlastníků příspěvky formou měsíčních záloh, a to:

- a) stejnou částkou za jednotku na náklady vlastní správní činnosti společenství (§ 1180 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník);
 - b) částkou odpovídající podílu člena společenství na společných částech domu, jde-li o náklady na správu domu a pozemku, nedohodnou-li se všichni vlastníci na jiném podílu na úhradě nákladů na správu domu a pozemku.
2. Za účelem financování oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí se z celkového příspěvku na správu domu a pozemku vytváří účetně oddělený dlouhodobý finanční zdroj – dlouhodobá záloha, tj. fond oprav. Pravidla pro jeho tvorbu a použití schvaluje shromáždění, které také rozhoduje o výši měsíčního příspěvku do fondu oprav. O mimořádném příspěvku mimo pravidelné měsíční platby může rozhodnout shromáždění, a to nejméně nadpoloviční většinou hlasů přítomných členů.
 3. Zálohový příspěvek na správu domu a pozemku, vyjma dlouhodobé zálohy podle předchozího odstavce, se s každým členem vyúčtuje nejpozději do 4 měsíců po skončení kalendářního roku a rozdíl z vyúčtování se vypořádá nejpozději do 4 měsíců od doručení vyúčtování. Nevyčerpaný zůstatek dlouhodobé zálohy podle předchozího odstavce se nevypořádává a převádí se do dalšího roku.
 4. Pokud není pro daný kalendářní rok společenstvím vlastníků rozhodnuto jinak, platí výše příspěvku na správu domu a pozemku platná v období předcházejícího kalendářního roku.
 5. Společenství vlastníků zajišťuje pro dům tyto služby: dodávku tepla a teplé vody, dodávku studené vody a odvádění odpadních vod, umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu, osvětlení společných prostor, úklid společných prostor a další služby, o jejichž poskytování rozhodne shromáždění.
 6. Náklady na služby jsou členové společenství vlastníků povinni platit měsíčně formou zálohy splatné společně s příspěvkem na správu domu a pozemku vždy k 15. dni příslušného kalendářního měsíce. Zálohy na další zúčtovací období se stanovují na základě skutečných nákladů předcházejícího zúčtovacího období, kterým je kalendářní rok, s přihlédnutím k předpokládané výši nákladů a DPH pro daný kalendářní rok.
 7. Náklady na služby se na vlastníky jednotek rozúčtují takto:
 - a) množství teplé a studené vody v poměru naměřených hodnot na podružných bytových vodoměrech k celkovému množství teplé a studené vody dodané do domu a zjištěné k 31. 12. příslušného kalendářního roku na hlavních měřidlech;
 - b) dodávka tepla a ohřevu teplé vody podle právního předpisu, kterým se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii pro vytápění a dodávku teplé vody mezi konečné spotřebitele zjištěné podle podružných měřidel na radiátorech ústředního topení, vodoměrech a celkovému množství dodávky tepla a teplé vody zjištěné na hlavních měřidlech k 31. 12. příslušného kalendářního roku;
 - c) osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, popřípadě další služby sjednané mezi poskytovatelem služeb a příjemcem služeb podle podílu na společných částech domu,

nedojde-li k ujednání všech vlastníků jednotek o jiném postupu nebo nerozhodne-li shromáždění jinak.

8. Vyúčtování záloh na služby je osoba odpovědná za správu domu a pozemku povinna provést nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období. Vyúčtování se doručí

členům společenství vlastníků na oznámenou doručovací adresu nebo jim je oproti podpisu předá statutární orgán společenství. Od doručení vyúčtování běží členům společenství lhůta 30 kalendářních dnů na uplatnění námitek ke způsobu a obsahu vyúčtování. Po uplynutí této lhůty již nelze námitky proti vyúčtování vznést. Vyřízení uplatněných námitek musí být uskutečněno do 30 dnů od jejich doručení. Přeplatky a nedoplatky z vyúčtování jsou splatné nejpozději ve lhůtě 4 měsíců ode dne doručení vyúčtování členovi společenství.

9. Osoba odpovědná za správu domu a pozemku je povinna po zjištění vzniku dluhu upozornit písemně člena společenství vlastníků na dluh a vyzvat jej k úhradě.

ČÁST ŠESTÁ ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

Čl. XVI.

Zrušení společenství vlastníků

1. Společenství vlastníků se zrušuje dnem zániku vlastnického práva ke všem jednotkám v domě.
2. Při zrušení společenství vlastníků se neprovádí likvidace. Práva a povinnosti společenství vlastníků přecházejí dnem jeho zániku na vlastníky jednotek v poměru stanoveném podle podílu každého vlastníka jednotky na společných částech.

Čl. XVII.

Účinnost stanov

Stanovy Společenství vlastníků jednotek Dánská 1991 – 5, Kladno byly přijaty shromážděním vlastníků dne 1. května 2017 a téhož dne nabyly účinnosti.

V Kladně dne 1. května 2017