Zápis ze schůze výboru
Společenství vlastníků jednotek „NOVÁ HARFA I“ Podkovářská č.p. 933

č. 7/2011

Datum schůze:	**1.8.2011**
Místo jednání:	**Praha**
Přítomni:	**P. Samohejl, R. Netopilová, B. Zemanová, M. Glogar, L. Hončlová, P. Pont**
Omluveni:	**J. Ouředník, H. Kollmanová**
Nepřítomni:	**0**
Schůzi řídil:	**B. Zemanová**

1. Administrativní záležitosti

- Termín další schůze – 5.9.2011 v 18:00, kancelář správce, etapa 3., nebytový prostor 6.

2. Důležitá sdělení

Žádáme vlastníky a nájemníky k dodržování Domovního řádu, a to především:

- **PRACOVNÍHO A NOČNÍHO KLIDU V DOBĚ OD 20:00 DO 8:00**
- **UDRŽOVÁNÍ POŘÁDKU V DOMECH A JEJICH OKOLÍ – ZÁKAZU KOUŘENÍ VE SPOLEČNÝCH PROSTORÁCH DOMU, VYHAZOVÁNÍ PŘEDMĚTŮ Z OKEN A LODŽIÍ, ZEJMÉNA PAK VYKLEPÁVÁNÍ KOBERCŮ, DÁLE KLEPÁNÍ POPELA A ODHAZOVÁNÍ CIGARETOVÝCH NEDOPALKŮ**
- **PŘI ZALÉVÁNÍ KVĚTIN V OKNECH A BALKONECH DBÁT NA TO, ABY NEBYL ZNEČIŠTĚN A POŠKOZEN MAJETEK OSTATNÍCH VLASTNÍKŮ, VODA NESMÍ STÉKAT A SMÁČET ZDI**
- **ZÁKAZU VENČENÍ PSŮ VE VNITROBLOKU**

Opravy rozvodů stoupaček teplé vody ve vchodech E1 a E2 dokončeny.
Zbývá jedna stoupačka F1 a jedna stoupačka v F2.
Jeden z vlastníků blokuje dokončení opravy – viz níže.

Vlastníkům, kteří ještě neuhradili nedoplatky z vyúčtování za služby roku 2010, byla zaslána upomínka. Žádáme vlastníky s nedoplatkem, aby jej co nejdříve uhradili. Vyhnou se tak případnému soudnímu vymáhání.

3. Kontrola stavu řešení otevřených bodů dle předchozích zápisů schůze výboru

- 04/10/09 Tlačítka osvětlení
  Průběžně probíhá předávka.

- 01/05/10 Povolení k výstavbě ohrádky
  Ohrádka pro kontejnery před F1 – v jednání s magistrátem Hlavního města Prahy. Čeká se na vyjádření Technické správy komunikací.

- 03/02/11 Izolace garáže
  Úkol v řešení, projednává se další postup s Finepem.

- 01/06/11 Oprava nátěru fasády
  Připravuje se oprava poškozeného místa.

- 02/06/11 Oprava rampy
  Splněno – oprava proběhla, děkujeme vlastníkům a nájemníkům za součinnost a ohleduplnost při vjezdu resp. výjezdu z garáží během oprav.

- 03/06/11 Ostraha Etapy IV
  Investor se rozhodl pro jiné řešení ostrahy v Etapě IV. Úkol tedy zrušen.

- 04/06/11 Výměna vodících lišt u garážových vrat
  Splněno – lišty vyměněny.

- 05/06/11 Smlouvy na výtahy, měření a regulace
  Úkol se řeší.

4. Projednání řešení aktuálních problémů SVJ

- Výše dlužných částek

  Aktuálně jsou dlužné částky k 1.8.2011 následující:

Rok	Částka	Rozdíl[1]
2007	2 114,19 Kč	0 Kč
2008	203 823,59 Kč	0 Kč
2009	294 350,97 Kč	-2 885,57 Kč
2010	881 393,18 Kč	-302 372,66 Kč

  Celková výše nedoplatků na zálohách za rok 2011 činí k 30.6.2011:

Rok	Částka	Rozdíl
2011	648 779,06 Kč	-142 285,98 Kč

  Probíhá postupné vrácení přeplatků. Přeplatky v hodnotě cca 410 000Kč již byly vráceny na účet vlastníků. Další vlna vrácení přeplatků bude provedena, jakmile to cashflow (úhrady nedoplatků) domu umožní. Výbor nechce nikomu zbytečně zadržovat jeho přeplatky, důležitý je však chod domu, platby faktur za vodu, teplo, služby apod. Výbor by si přál, aby vlastníci přistupovali ke svému majetku zodpovědně a hradili náklady na jeho provoz včas a předcházeli tak soudnímu řízení.

- Oprava rozvodu teplé vody – opravy rozvodů teplé vody ve vchodech E1 a E2 jsou dokončeny. Zbývá pouze jedna stoupačka ve vchodu F1 a jedna v F2.

[1] Záporná hodnota indikuje snížení dlužné částky, kladná zvýšení dlužné částky vůči stavu ke dni předchozího zápisu z jednání.

Jeden z vlastníků blokuje dokončení oprav, dovolujeme si upozornit, že se jedná o nevhodné chování vůči ostatním vlastníkům a také o nerespektování zákona o vlastnictví bytů č. 72/1994 Sb., konkrétně:

§ 13, odst. (4)
Pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz a opravy ostatních jednotek, popřípadě domu jako celku, je vlastník jednotky povinen umožnit na předchozí vyzvání přístup do jednotky.

SVJ proto vyzývá vlastníka, aby umožnil přístup do své bytové jednotky a umožnil dodavateli provedení opravy.

Upozorňujeme, že veškeré případné škody na společném majetku SVJ, které vzniknou díky neumožnění opravy, bude SVJ uplatňovat vůči tomuto vlastníkovi.

- Oprava branky dětského hřiště – proběhla oprava branky dětského hřiště.

- Odstranění nedostatků dle znaleckého posudku
  Úkol v řešení.

- Dodržování domovního řádu

  Žádáme vlastníky a především pak nájemníky k dodržování Domovního řádu. Svým chováním přispějete k příjemnému soužití všech v domech našeho společenství.

  Domovní řád je k dispozici ve všech vchodech. Dále je také ke stažení na stránkách SVJ: http://www.novaharfa.info/cs/SVJ-Podkovarska/Domovni-rad.html. Tvoří také přílohu tohoto zápisu.

  Apelujeme zejména na dodržování:
  - Nočního a pracovního klidu.
  - Pořádku v domech a okolí (nedopalky, znečišťování zahrádek pod balkóny apod.)
  - Venčení psů (úklid po psech a ve vnitrobloku je venčení zakázáno)

- Předběžný návrh termínu pro Shromáždění vlastníků
  Výbor předběžně navrhl termín konání Shromáždění vlastníků jednotek SVJ na středu 9.11.2011. Po ověření dostupnosti vhodných prostor pro konání shromáždění a potřebné techniky pro hlasování bude termín definitivně potvrzen.

Zapsal: Martin Glogar, Bohumila Zemanová
Doplnil: P.Samohejl

PRAVIDLA UŽÍVÁNÍ SPOLEČNÝCH PROSTOR (Domovní řád)

Čl. I
Vymezení pojmů

1. Budovami se rozumí budovy č.p. 933, nacházející se v Podkovářské ulici resp. v ulici Pod Harfou, v Praze 9.

2. Společenstvím se rozumí společenství vlastníků jednotek, které vzniklo v souladu s ust. § 9 zákona č. 72/1994 Sb. ve znění pozdějších předpisů v budově vymezené v odst. 1 tohoto článku (dále jen SVJ).

3. Výborem se rozumí výbor společenství vlastníků jednotek vymezeného v předchozím odstavci. Výbor tvoří výkonný orgán tohoto společenství.

4. Shromážděním se rozumí shromáždění vlastníků jednotek citovaného v odst. 2 tohoto článku. Shromáždění je nejvyšším orgánem společenství.

5. Vlastníkem (bytu či nebytového prostoru) se rozumí osoba nebo osoby, které jsou zapsány jako majitelé u Katastrálního úřadu pro hlavní město Praha.

6. Nájemníkem se rozumí osoba nebo osoby, včetně právnických osob, které mají od jednoho vlastníka pronajatý byt, nikoli však společný prostor domu.

7. Pokud se dále hovoří o právech a povinnostech členů společenství, platí tato práva a povinnosti přiměřeně i pro osoby uvedené v čl. II odst. 1 tohoto řádu s výjimkou práv, která jsou typická pouze pro vlastníky jednotek (např. právo hlasovat, volit či být volen atd.).

8. Pokud se dále hovoří o řádu, má se na mysli tento domovní řád.

Čl. II
Základní ustanovení

1. Domovní řád je závazný pro všechny vlastníky či spoluvlastníky jednotek v budově, dále pro všechny nájemce a návštěvníky budovy.

2. Domovní řád vydává výbor společenství a změny v něm je oprávněn provádět pouze výbor či shromáždění. K přijetí usnesení shromáždění, kterým se mění domovní řád, se vyžaduje souhlas nadpoloviční většiny všech členů společenství.

3. Tento domovní řád vydaný výborem společenství platí až do rozhodnutí schůze SVJ. Na následující schůzi SVJ předloží výbor dokument ke schválení společenství vlastníků.

4. Účelem domovního řádu je vytvoření vhodných podmínek pro bezproblémové a efektivní užívání společných částí budovy a jejího nejbližšího okolí. Dále pak má řád přispět k tomu, aby domy byly řádně užívány, udržovány na požadované úrovni, aby bylo zabráněno jejich poškozování a znehodnocování. Jeho dodržováním je možné předcházet škodám, zajistit bezpečnost při užívání domů a snižovat náklady při jejich údržbě a opravách.

5. Domovní řád musí být vyvěšen na místě, které je volně přístupné všem uživatelům budov.

Čl. III
Společné části budovy

1. Společnými prostory se rozumí prostory vymezené §2 zákona číslo 72 sbírky 1994 v platném znění. Jedná se zejména o:

   a) prostory vnitrobloku – vnitroblok umožňuje majitelům bytů relaxaci v prostředí bytového domu. V prostoru vnitrobloku se nachází parková plocha vybavená prvky zahradní architektury (chodníky, lavičky, pergoly, osvětlení a dětské hřiště).
   b) základové konstrukce včetně izolací, nosné svislé a vodorovné konstrukce, obvodové a mezi bytové dělící zdivo, příčky ve společných částech domu, průčelí včetně fasády,
   c) střecha, její konstrukční a izolační části včetně krytiny, její klempířské prvky, střešní vikýře pro větrání a přisvětlení schodiště, hromosvod, venkovní dešťové svody. Společná televizní anténa (STA),
   d) vnitřní schodiště včetně zábradlí a všech jeho prvků, chodby, vstupy do domu a vnitrobloky,
   e) okna a dveře přímo přístupné ze společných částí domu, vyjma vstupních dveří do jednotek a jejich příslušenství.
   f) sušárna, kočárkárna, úklidové místnosti, místnosti údržby,
   g) konstrukční a izolační části balkonů a teras, včetně zábradlí a všech jeho prvků,
   h) rozvody dešťové a splaškové kanalizace (její ležatá část a stoupačka) včetně jejích odvětrání, teplé a studené vody, elektřiny, slaboproudých rozvodů (STA, rozvod telekomunikací, domovního telefonu, měření a regulace-MAR, atd.), včetně jejich rozvoden rozvaděčů a prostor pro měření médií. (Rozvody elektřiny končí u bytového jističe, vody u bytového vodoměru, STA u odbočky k jednotce. Kanalizace u odbočky na stoupačce). Venkovní ležatou kanalizaci dešťové a splaškové vody, která končí v revizní šachtě umístěné ve veřejném chodníku. Dvě vodoměrné sestavy,
   i) vzduchotechnické rozvody větrání a odsávání včetně všech jejich prvků (vyjma ventilátorů v bytových jednotkách),
   j) rozvody tepla včetně radiátorů a ventilů (domovní rozvod tepla začíná od výstupu z výměníkových stanic),
   k) výtahy včetně strojoven a výtahových šachet,
   l) veškerá protipožární zabezpečení domu (požární vodovod, požární vzduchotechnika, protipožární vrata, atd.).

2. Všechny tyto společné části mají právo užívat a povinnost podílet se na jejich správě, opravách a údržbě všichni spoluvlastníci z titulu svého spoluvlastnického práva.

3. V budově jsou vyčleněny společné prostory – příjezdové komunikace ke garážovým stáním, které jsou ve spoluvlastnictví vlastníků těch jednotek, kterým bylo zřízeno právo parkování osobních vozů na místech k tomu určených. Tito vlastníci jednotek jsou zejména povinni:

   a) neznečišťovat tyto prostory pohonnými hmotami, oleji a obdobnými chemikáliemi nebo špínou odpadávající z parkovaných vozů a v případě, že se tak stane, neprodleně zajistit úklid, případně informovat správce nemovitosti,
   b) parkovat jen na stáních, která jim byla smluvně určena a to tak, aby nebránila vjezdu a výjezdu ostatních uživatelů,
   c) krom zařízení a označení k datu zahájení provozu budovy již existujících, místa vyhrazená k parkování neohraničovat ani neopatřovat žádnými zábranami proti vjezdu nebo vstupu
   d) nenechávat motory parkovaných vozů zapnuté déle než po dobu nezbytně nutnou k zajetí na určené místo nebo k vyjetí ven,
   e) neponechávat v zaparkovaných vozidlech žádné doklady, osobní věci nebo zvířata,
   f) v uzavřených parkovacích stáních neskladovat a neponechávat krom věci náležící k běžné výbavě a údržbě vozu žádné další předměty, zejména hořlavé věci nebo hořlaviny,

g) strpět vstup a průchod ostatních vlastníků jednotek a třetích osob vstupujících do těchto prostor za účelem údržby, kontroly a oprav zařízení náležících do vlastnictví všech vlastníků jednotek,
h) parkovat tak, aby nebyl omezen nebo vyloučen přístup k těmto zařízením,
i) na výzvu správce neparkovat ve správcem vyhlášenou dobu v garážích, aby mohlo dojít ke konání hromadného úklidu garáží, při ponechání vozidla nelze pro příslušné parkovací místo provést úklid,
j) v okolí budov parkovat pouze na místech k tomu určených. Je přísně zakázáno parkovat mimo tyto místa, například na chodníku, příjezdové cestě, či místech vyhrazených pro nástup požárních jednotek.

Čl. IV
Práva a povinnosti vlastníků

1. Základní práva a povinnosti vlastníka jsou stanoveny zákonem č. 72/1994 Sb., **stanovami SVJ** a **Příručkou uživatele bytové jednotky**.

2. Vlastník je povinen řádně užívat byt a společné části domu tak, aby neomezoval práva ostatních vlastníků, spojená s užíváním domu.

3. Vlastník je povinen řádně přispívat na provoz domu a služby částkami stanovenými správcem a odsouhlasenými výborem SVJ zasílanými pravidelnými měsíčními platbami na účet společenství v tuzemské měně. Případné poplatky za příjem nestandardní platby (např. platba ze zahraničí) jdou k tíži vlastníka jednotky.

4. Vlastník je povinen předem oznámit výboru SVJ, že žádá o povolení stavební úpravy, a to jak v případě, kdy jde o stavbu kolaudovanou, tak i v případě, kdy stavba podléhá ohlášení stavebnímu odboru Úřadu Městské části, vždy, pokud se mění vzhled domu a vnitřní uspořádání. Pro stavbu a instalaci venkovních rozhlasových, televizních a dalších antén a jejich svodů při využití společných prostor, například střechy, fasády apod. je třeba předchozího písemného souhlasu výboru SVJ.

5. Vlastník je povinen nahradit škody, které na jiných bytech nebo společných částech nebo zařízení domů způsobil on, jeho nájemníci nebo jeho hosté. Náhradou škody se rozumí buď uvedení do původního stavu nebo náhrada v penězích.

6. Souhlasu výboru společenství je třeba vždy při zásahu do rozvodu tepla, teplé užitné vody, studené užitné vody, kanalizace, plynu a elektřiny při využití společných prostor.

7. Vlastník či nájemník je povinen v případě nepřítomnosti nad 90 dní oznámit písemně výboru SVJ místo svého pobytu, případně adresu, či telefon osoby zplnomocněné k zpřístupnění bytu a to především pro případ havárie a jiné mimořádné události.

8. Vlastník je povinen seznámit nájemníka s domovním řádem. Pokud by osoby, užívající byt nerespektovaly zásady stanovené tímto domovním řádem, anebo obecně platné zásady slušného občanského soužití, má výbor právo vlastníka vyzvat jak k úhradě případně vzniklých škod, tak i k ukončení podobného nájemního vztahu.

9. Vlastník je povinen výboru SVJ neprodleně oznámit, pokud se změnila jeho spoluvlastnická práva k domu nebo pokud svůj spoluvlastnický podíl prodal.

10. Vlastník je povinen neprodleně nahlásit správci ztrátu čipu pro vstup do objektu.

Čl. V
Užívání společných částí domů

1. Společné části domů se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních vlastníků.

2. Prostory vnitrobloku využívejte s důrazem na dobré sousedské vztahy. Údržbu těchto prostor provádí správcovská firma, uživatelé by ve vlastním zájmu měli chránit vybavení vnitrobloků před poškozením a dbát na dodržování pořádku.

3. Umísťování jakýchkoliv předmětů nepatřících k vybavení domů (kočárky, kola, botníky, nábytek, odpad apod.) ve společných prostorách je zakázáno.

4. Způsob užívání prádelen, sušáren a kočárkáren stanoví výbor SVJ.

5. Při zjištění závady či nedostatku ve společných prostorách domu je vlastník povinen neprodleně nahlásit tuto skutečnost správci.

Čl. VI
Nebezpečné činnosti

1. Každý obyvatel domu musí dělat vše pro to, aby zabránil vzniku požáru kdekoliv v objektu. To znamená, že kamkoliv do objektu nesmějí být vnášeny a kdekoliv v objektu nesmějí být skladovány předměty v tuhé, kapalné ani plynné podobě, které by mohly samy způsobit požár nebo riziko jeho vzniku či šíření neúměrně zvyšovaly.

2. Mezi nebezpečné činnosti patří také grilování a podobná činnost s ohněm na předzahrádkách, terasách a balkónech. Při provozování této činnosti na sebe provozovatel bere veškeré riziko vzniku případného požáru a škody způsobenou touto činností. Nutné je také myslet na okolní byty, které by mohly být obtěžovány kouřem či zápachem. Okolní byty mají právo vyzvat provozovatele této činnosti, aby jí neprováděl.

3. Žádné věci, zvláště hořící předměty jako jsou cigarety, či jejich nedopalky, zápalky nebo předměty zábavné pyrotechniky nesmějí být vyhazovány z oken, dveří, balkónů nebo ostatních částí objektu včetně společných prostor.

4. Z důvodu požární a obecné bezpečnosti je zakázáno umísťovat na chodby, schodiště a do společných prostor a prostoru garáží jakékoliv předměty kromě rohožek a menších okrasných květin. Květiny je povoleno umisťovat pouze se souhlasem bezprostředních sousedů v daném vchodě a patře.

5. Jestliže budou výše uvedené předměty skladovány na výše jmenovaných místech, bude původce vyzván k jejich odstranění do 24 hodin. Po uplynutí této lhůty budou tyto předměty odstraněny na náklady původce. Pokud původce nebude zjištěn, budou tyto předměty odstraněny na náklady všech vlastníků.

Čl. VII
Zajištění pořádku a čistoty v domě. Manipulace a umisťování předmětů

1. Vlastníci, nájemníci a osoby s nimi společně bydlící jsou povinni udržovat v domě pořádek a čistotu.

2. Na chodbách a schodištích není dovoleno větrání bytů do vnitřních prostor domů. Vlastník je povinen zabezpečit, aby věci uložené ve sklepě nebyly zdrojem šíření hmyzu, hlodavců, zápachu a ohně.

3. Ve společných částech domů je zákaz kouření a manipulace s otevřeným ohněm.

4. Rostliny v oknech, nebo na lodžiích musí být zabezpečeny proti pádu a nesmějí znečišťovat majetek ostatních vlastníků. Při zalévání je nutno dbát, aby voda nestékala a nesmáčela zdi.

5. Čištění věcí, např. klepáním a vytřepáváním je možné jen na místech k tomu určených a mimo dobu nočního klidu. Znečištěný prostor musí být uveden do původního stavu.

6. Přísně zakázáno je vyhazování předmětů z oken nebo lodžií, zejména cigaretových nedopalků a klepání popela.

7. Čištění věcí na chodbách nebo jiných společných prostorech domu není dovoleno.

8. Je přísně zakázáno blokovat únikové cesty z budovy předměty či jiným způsobem.

Čl. VIII
Domovní klid

1. Vlastníci, nájemníci a osoby s nimi společně bydlící, jsou povinni se trvale chovat tak, aby **neobtěžovali hlukem a jiným konáním své sousedy.**

2. Právo na nerušený odpočinek vyžaduje, aby v době nočního klidu bylo zabráněno jakémukoliv hluku. **Noční klid** je stanoven**:** od 22.00 do 6.00 hodin, přičemž v pátek a sobotu začíná až ve 23.00 hodin a v sobotu a neděli končí v 8.00 hodin. V této době není dovoleno vykonávat jakoukoliv činnost, která působí hluk či jinak ruší dobré sousedské soužití, např. hlučně se bavit, zpívat, tančit, hrát na hudební nástroje, používat hlučně audiovizuální techniku, bouchat dveřmi, stěhovat nábytek, používat vysavač, pračku či hlučné kuchyňské spotřebiče apod.

3. Je stanovena i doba tzv. **pracovního klidu,** kdy by se neměly provádět hlučné stavební práce (bourání, vrtání, broušení apod.),a to v době od 20.00 do 8.00 hodin.

4. Ustanovení bodu 1. - 3. se nevztahují na dny státních svátků a významných dnů zejména oslavy nového roku, kdy je nutné chováním dodržet dobré mravy.

Čl. IX
Chování a držení zvířat

1. Vlastníci, nájemníci a osoby s nimi společně bydlící nesou plnou odpovědnost za domácí zvířata, která drží ve svém bytě.

2. Vlastníci, nájemníci a osoby s nimi společně bydlící jsou povinni zajistit, aby zvířata nenarušovala výkon užívacích práv ostatních uživatelů bytů a domu, zejména psi svým hlasitým štěkotem, příp. znečišťováním společných prostor. Znečištění nebo škody na společných částech a jiných prostorech a zařízení v domě chovanými zvířaty, jsou jejich vlastníci povinni odstranit.

3. Vydala-li obec vyhlášku, či jiný předpis pro chov domácích zvířat, jsou uživatelé bytu - chovatelé povinni zajistit její dodržování. Výbor si vyhrazuje právo tuto povinnost kontrolovat.

4. **Ve vnitrobloku a společných prostorách je zakázáno venčení domácích zvířat.**

5. Při venčení domácích zvířat (především pak psů) v bezprostředním okolí domu, (mimo prostory vnitrobloku a společných prostor, kde je toto zakázáno), musí být majitel vybaven pomůckami na sběr exkrementů a tyto na své náklady odstraňovat. Každý majitel zvířete může být členy výboru, správcem či ostrahou při venčení vyzván k předložení těchto pomůcek.

Čl. X
Postup při porušení domovního řádu

1. Dohledem nad dodržováním domovního řádu jsou pověřeni všichni vlastníci a nájemníci, dále potom správce a ostraha, a to v zájmu zamezení znehodnocování majetku. Pokud dojde k porušení povinností stanovených domovním řádem, správce osobně nebo písemně upozorní na toto porušení osobu, která se závadného jednání dopustila a jedná-li se o nájemce jednotky, pak i vlastníka pronajaté jednotky a vyzve tuto osobu (či osoby), případně i dotčeného vlastníka jednotky k odstranění závadného stavu.

2. Pokud nebude závadný stav odstraněn v přiměřené lhůtě, převezme celou záležitost spolu se stručnou zprávou a případnými důkazy výbor SVJ, který rozhodne o dalším postupu. O obdržení zmíněné zprávy vyrozumí výbor SVJ dotčeného vlastníka jednotky a uloží mu povinnost, aby se v přiměřené lhůtě vyjádřil ke skutečnostem, které mu jsou kladeny za vinu. Povinnost vyrozumět dotčeného vlastníka a vyžádat si jeho vyjádření odpadá, pokud se tento postup jeví jako neúčelný (např. pro pasivitu při předchozím porušení řádu).

3. Výbor následně v přiměřené lhůtě rozhodne, zda bude splnění povinnosti odstranit závadný stav vymáháno soudní, či jinou cestou. O tomto rozhodnutí vyrozumí správce a požádá-li o to dotčený vlastník, vyrozumí správce i jeho. Došlo-li k zvlášť závažnému porušení řádu, či byl-li porušením způsoben zvlášť závažný následek, svolá výbor za účelem rozhodnutí o dalším postupu shromáždění. Zvlášť závažným následkem se rozumí zejména vzniklá škoda značné výše, či stav nezanedbatelného ohrožení bezpečnosti, či zdraví uživatelů budovy (například skladování nebezpečných hořlavin, výbušnin, či obdobných látek).

4. Veškeré náklady vzniklé v důsledku porušení povinností stanovených tímto řádem je povinna nahradit osoba, která se dopustila závadného jednání. Jde-li o nájemce, členy jejich společné domácnosti či návštěvy, ručí za splnění povinnosti uhradit náklady vzniklé v souvislosti s porušením domovního řádu vlastník jednotky, v jehož jednotce uvedené osoby přebývají, popřípadě během návštěvy přebývaly. Totéž platí i pro povinnost náhrady škody vzniklé na společných částech budovy, či na ostatních jednotkách v budově a o úhradě nákladů vynaložených na svolání shromáždění dle předchozího odstavce.

XI.
Závěrečná ustanovení

1. Tento domovní řád byl schválen výborem dne 10. dubna 2008.

2. Tento domovní řád je platný a účinný ode dne 10. dubna 2008.

3. Příručku uživatele bytu obdržel každý vlastník při podpisu kupní smlouvy. Je také k dispozici na stránkách společenství vlastníků (www.novaharfa.info).

Výbor SVJ NOVÁ HARFA I – Podkovářská čp. 933

RULES FOR USE OF COMMON AREA
(House Rules)

Art. I
Definitions

1. Buildings means building No. 933, located in the street Podkovářská respectively Pod Harfou in the street in Prague 9

2. Community means the owners associations, which was in line with Section 9 of Law No. 72/1994 Coll. as amended in the building, as defined in paragraph 1 of this Article (hereinafter referred to as OA).

3. Committee means the Committee owners associations as defined in the preceding paragraph. The committee consists of the executive body of this community.

4. Assembly means the Assembly owners quoted in paragraph 2. the Assembly is the highest authority community.

5. The owner (flat or non-residential premises) means the person or persons who are registered as owners in Land Register Office for the capital city of Prague.

6. Tenant means the person or persons, including legal persons, who have from one owner of a rental apartment, but not a common area of the house.

7. If further talks about the rights and obligations of members of community, the rights and obligations of this reasonably well for the persons referred to in Article II, paragraph 1 thereof, with the exception of rights, which are typical for owners of units (such as the right to vote, to elect or be elected, etc.).

8. If further talks about the Rules of Procedure, it is home to mind these rules.

Art. II
Key provisions

1. Housing Regulations are binding on all owners or ownership of units in the building, for all tenants and visitors to the building.

2. House Rules Committee, community issues and changes in it is authorized to carry out only the Committee or the Assembly. The Assembly adopted a resolution amending the House rules of procedure, requires the consent of the absolute majority of all community members.

3. The household schedule issued by the Committee on Community applies to the decision of the meeting OA. The next meeting of the committee OA submit the document for approval by owners.

4. The purpose of the Rules of Procedure of household is the creation of appropriate conditions for the smooth and efficient use of common parts of the building and its surroundings. Furthermore, the rules of procedure to contribute to the houses are properly used and maintained at the required level to avoid harming them and depreciation. His respect is possible to prevent damage, to ensure safety in the use of houses and reduce the cost of their maintenance and repair.

5. Housing Regulations must be placed in a location that is freely accessible to all users of buildings.

Art. III
Common parts of the building

1. The common areas means areas as defined by Section 2 of Act No. 72 collections of 1994 as amended. These include:

   a) premises courtyard - courtyard relaxation allows owners of flats in residential house. In the area of courtyard park is equipped with surface elements of garden architecture (pavements, benches, pergolas, lighting and playground).
   b) the ground structure, including insulation, supporting vertical and horizontal structures, circuit and the housing dividing masonry, walls in the common parts of a house, including the front facade,
   c) the roof, its component parts, including insulation and coverings, its metal elements, dormer windows for ventilation and lighting staircase, lighting conductors, outdoor rain Downspouts. The television antenna (TA),
   d) including internal staircase railing and all its elements, corridors, entrances to the house and courtyard,
   e) windows and doors directly accessible from the common parts of the house, except the entrance to the units and their accessories.
   f) drying place, baby coach storage place, cleaning rooms, rooms maintenance,
   g) construction and insulation of the balconies and terraces, including the railing and all its elements.
   h) The distribution of rain and sewage drains (the flat part of pipes), including its ventilation, hot and cold water, electricity, light current distribution (TA, the distribution of telecommunications, household phone, measurement and control-MAR, etc.), including their switching cabinets and for measuring the media. (Electricity distribution ends in the housing breakers, water housing water meter, TA branch in the drive. Sewerage branch in the descending pipes). Outside flat drainage of rain water and sewage, which ens in a revision shaft located in the public pavement. Two groups hydrometer,
   i) ventilation channels, including ventilation and exhaust all the elements (except fans of housing units)
   j) including the distribution of heat radiators and valves (domestic distribution of heat starting from the exit from the exchange stations)
   k) lifts, including the engine and lift shafts,
   l) any security house fire (fire waterpipes, fire air conditioning, fire doors, etc.).

2. All of these common parts are used in the right and obligation to participate in their management, repair and maintenance of all the joint title of his co-law.

3. The building is intended common areas - the access road to basement garage, which are co-owners of those units, which was established right to parking cars at the designated locations. The owners of the units are requiredin particular:

   a) not to contaminate these spaces by fuels, oils and similar chemicals or dirt falling off parked cars and, if so, to ensure that cleaning, or to inform the administrator of property,
   b) park on the stands, which they have been contracted for in a way that did not prevent the entrance and exit to other users,
   c) Furthermore, equipment and marking the date of commencement of operations of existing buildings, parking places reserved leave without any inhibition to entry
   d) do not keep the engines of parked cars turned on for longer than the time required to captivity at the designated location or to return out,
   e) leave in parked vehicles, no documents, personal belongings or animals

f) no storage in closed parking stalls and not apart from things belonging to the normal equipment and vehicle maintenance of any other objects, particularly flammable or combustible material things,
g) to submit the entry and passage of other owners and third parties entering into these premises for the purpose of maintenance, inspection and repair of equipment belonging to all property owners,
h) park, so that has not been limited or prohibited access to these facilities,
i) not to park in garages in governor proclaimed period that could be holding mass cleaning the garage, leaving the vehicle is not for the parking space to carry out cleaning,
j) around the building to park only at the designated locations. It is strictly forbidden to park outside these places, such as pavement, access road, or the places reserved for the advent of the fire brigades.

Art. IV
Rights and obligations of owners

1. Basic rights and obligations of the owner of the Act No. 72/1994 Coll. **OA statutes and Manual users housing units**.

2. The owner is obliged to properly use the apartment and the common parts of the house, so that limiting the rights of other owners, associated with the use of the house.

3. The owner is required to properly contribute to the operation of the house and services amounts governor and the committee agreed OA sent by regular monthly payments to an account community currency. Any fees for non-payment of income (for example, a payment from abroad) shall be charged to the owner of the unit.

4. The owner is obliged to give prior notice to the Committee OA that calls for a construction permit modifications, both in the case concerning the construction approved, even when construction is subject to unannounced building department of the Office of the City, always, when amending the appearance of house and home arrangement. For the construction and installation of outdoor radio, television and other antennas and their cables the use of common areas, such as roofs, facades, etc. should be the prior written consent of the committee OA.

5. The owner is obliged to make good the damage to other apartments or common areas or facilities caused houses on his tenants or their guests. As compensation for damage means either the entry to its original condition or refund the money.

6. Committee approval need to be always in the action to heating, hot water utility, the utility of cold water, sewage, gas and electricity in the use of common areas.

7. The owner or tenant is bound in the absence of more than 90 days notice in writing to the committee OA their place of residence, where appropriate, address, phone or empowered to disclosure of the flat and especially in case of accidents and other emergencies.

8. The owner is obliged to get acquainted with the tenant's household rules. If the person using the apartment not respect the principles set out in this domestic order, or general principles of good civic coexistence, the committee has the right to call the owner to pay damages incurred as appropriate, so to ask for the end of the rental agreement.

9. The owner is obliged to immediately notify the Committee of OA, if changed his ownership rights to the house, or if his co-ownership share sold.

10. The owner is obliged to immediately report the loss of administrators chip for entry into the building.

Art. V
The use of common parts of buildings

1. Common parts of the houses are used only for purposes corresponding to their nature and destination so as to avoid restricting the rights of other owners.

2. Space in the courtyard enjoy with an emphasis on good-neighbourly relations. The maintenance of the premises carried out by a management company, users should in their own interest to protect equipment from damage of courtyard and ensure compliance with the order.

3. Placing any items of equipment outside the home (carriages, bicycles, shoe storage, furniture, waste, etc.) in common areas is prohibited.

4. The method of use of laundry, driers is set by OA Committee.

5. The findings of deficiencies or lack of common premises of the house owner is obliged to report this fact to administrators.

Art. VI
Dangerous activities

1. Each house of the population must do everything possible to prevent a fire anywhere in the building. This means that anywhere in the building and may be introduced anywhere in the building may not be stored objects in solid, liquid or gaseous form that could itself cause fire or the risk of its occurrence or spread disproportionately increased.

2. The dangerous activities include barbecue and similar activities with the fire on back garden, terraces and balconies. In pursuit of this activity on the side takes any possible risk of fire and damage caused by this activity. Needed is also thinking of the surrounding apartments, which could be harassed or smell smoke. Surrounding flats have the right to call the operator of this activity, to stop it.

3. No matter, especially burning objects such as cigarettes, or cigaretteends, matches and fireworks items must be discarded from the windows, doors, balconies or other parts of the building, including joint space.

4. Due to fire and general safety is prohibited to place the corridors, staircases and in common areas and an area of the garage any items except doormat and smaller ornamentals. Flowers are allowed to place only with the consent of immediate neighbours in the floor.

5. If the above items stored in the above places, the originator will be asked to remove them within 24 hours. After this deadline, these items removed at the expense of the originator. If the agent is not found, these čems removed at the expense of all owners.

Art. VII
Ensuring law and order and cleanliness in the house. Handling and placement of articles

1. The owners, tenants and persons living together with them are required to maintain the house in order and cleanliness.

2. In the corridors and stairway are not allowed to light the interior of the apartments in houses. The owner is obliged to ensure that things stored in the cellar are not a source of proliferation of insects, rodents, smell and fire.

3. In the common parts of buildings is no smoking and handling of an open fire allowed.

4. Plants in windows or on balconies must be protected against collapse and not pollute the property of other owners. When watering is necessary to ensure that water will not stream down and soak wall.

5. Cleaning items through beating is possible only at the designated locations outside the time of night and rest. Dirty space must be given to its original condition.

6. Strictly forbidden is the throwing of objects from windows or a balcony, particularly cigarette ends and knocking ash.

7. Cleaning things in hallways and other common areas of the house is not allowed.

8. It is strictly forbidden to block escape routes from buildings or other objects.

Art. VIII
Housing peace

1. The owners, tenants and persons living together with them, are obliged to behave consistently, so that they **do not discomfort with noise and the other holding its neighbours**.

2. The right to unimpeded rest requires that at the time of night rest to avoid any noise. **Sleeping time** is set: from 22.00 to 6.00 hours, while on Friday and Saturday to begin at 23.00 pm Saturday and Sunday and ends at 8.00 pm. At this time are not allowed to engage in any activity which operates noise or otherwise cancelled good neighbourly coexistence, for example, very loud conversation, singing, dancing, playing musical instruments, use loud audiovisual equipment, beat the door, move furniture, use a vacuum cleaner, washing machine or noisy kitchen appliances, etc.

3. It also established the so-called **time of work calmness**, which should not carry out noisy construction work (cutting, drilling, grinding, etc.), at a time from 20.00 to 8.00 hours.

4. The provisions of subparagraph 1 -- 3 do not apply to the days of public holidays and important days in particular New Year celebrations, when it is necessary to observe the behaviour of every post.

Art. IX
Behaviour and possession of animals

1. The owners, tenants and persons living together with them are fully responsible for domestic animals, which holds in his apartment.

2. The owners, tenants and persons living with them together are responsible for ensuring that animals should not hamper the exercise of use rights to other users of flats and the house, especially its vocal barking dogs, or pollution common areas. Pollution or damage to common areas and other areas and installations in the house reared animals, their owners are obliged to remove.

3. If the municipality issued a decree, or other prescription for the breeding of domestic animals, users are flat - farmers required to ensure compliance. The committee reserves the right to monitor this obligation.

4. **In courtyard and common areas is prohibited to walk domestic animals.**

5. In walking domestic animals (especially dogs) in the vicinity of the house (except courtyard spaces and common areas where this is prohibited), the owner must be equipped with devices to collect the excrement and at its own expense to remove. Each owner of the animal may be members of the committee, trustee or surveillance in walking domestic animals invited to submit such devices.

Art. X
The procedure for violation of house rules of procedure

1. Supervising the observance of household Rules are instructed all owners and tenants, then the controller and surveillance, and in order to prevent degradation of property. If there is a breach of the obligations laid down in the domestic order, the administrator in person or in writing to draw attention to this breach of a person who committed harmful acts, and in the case of tenant units, then the owner of the leased units and invite this person (or people), possibly the owner of the unit to remove harmful.

2. If not objectionable state removed within a reasonable time, take the matter together with a concise report and any evidence OA Committee, which decides what action to take. The receipt of the report will inform the Committee OA the unit owner and deposited it with an obligation to be within a reasonable time expressed to the facts, which it is charged. The obligation to notify the owner and ask for his expressions of no where they would appear to be no useful purpose (for example, for passivity in the previous breaches of the Rules of Procedure).

3. The committee then within a reasonable time decide whether the obligation to remove objectionable enforced state court, or other means. This decision will inform the manager and ask if the the owner, administrator and inform him. If there is a particularly serious violation of regulations, or if the violation caused particularly serious effect, the committee convened for the purpose of the decision on further action the Assembly. Particularly servus consequence means, in particular, a significant amount of damage, or state of threat to the safety or health of the users (such as storage of hazardous chemicals, explosives or similar substances).

4. All costs incurred as a result of breach of the obligations laid down in this order is required to replace a person who has committed harmful acts. If the tenant, members of their household or visits, they are responsible for compliance with the obligation to pay the costs incurred in connection with a violation of the Rules of Procedure of the owner of the house in which the unit referred to dwell person, possibly during a visit. The same applies to the payment of compensation for damages at common parts of buildings, or to other units in the building and cover the cost of convening the Assembly in accordance with the preceding paragraph.

Art. XI
Final provisions

1. The household schedule was approved by the Committee on the 10th of April 2008.
2. The household schedule is valid and effective from the 10th of April 2008.
3. Guide users received each apartment owner at the time of signing the purchase contract. It is also available in Czech language on the website owners (www.novaharfa.info).

Committee OA