

POZVÁNKA

V souladu s ust. § 11 odst. 1 zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů

SVOLÁVÁME

Shromáždění

Společenství vlastníků jednotek NOVÁ HARFA I- Podkovářská č.p. 933

v prostorách hotelu Step, Malletova 1141, Praha 9 190 00
ve čtvrtek **22. října 2009** od **18,00** hodin,
vzhledem k počtu členů společenství **prezence již od 17,00 hodin**

s tímto programem:

1. úvod
2. schválení jednacího řádu a zapisovatele
3. změna stanov, domovní řád
4. zpráva o činnosti výboru a o správě domu
5. Hospodaření společenství:
 - a. zpráva o hospodaření v roce 2008, schválení roční účetní závěrky za 2008
 - b. schválení rozpočtu pro rok 2009
 - c. schválení rozpočtu pro rok 2010
6. zasklívání lodžii, úpravy spojené se změnou vzhledu domu
7. různé
8. závěr

Účetní doklady vztahující se k účetnictví domu za rok 2008 jakož i smlouvy s dodavateli jsou k nahlédnutí v kanceláři správce, společnosti PPM, a.s. vždy v pondělí od 10:00-12:00, 14:00-17:30. Všechny podklady k jednání jsou rovněž k dispozici v elektronické podobě na: www.novaharfa.info nebo v kanceláři správce.

v Praze dne 29. září 2009

Bohumila Zemanová
předsedkyně výboru

Petr Samohejl
člen výboru

*PS: Vážení spoluvlastníci, protože je agenda naší schůze velmi důležitá a pro schválení některých bodů programu je třeba zákonem stanovené kvórum hlasů, zajistěte prosím v případě, že se nebudete moci zúčastnit, účast Vašeho zmocněnce na základě plné moci s **OVĚŘENÝM PODPÍSEM**. V případě, že Vás ani Vaši blízcí nemohou zastoupit, je možné pověřit i některého člena výboru SVJ. Pokud se rozhodnete pro tuto variantu, kontaktujte prosím: Lucii Hončlovou.*

Informace k průběhu shromáždění:

1. Prezence

Od 17,00 hodin je k dispozici registrace účastníků. Vzhledem k množství našich jednotek a tedy i předpokládaných účastníků doporučuje výbor, aby se členové či jejich zástupci přišli zaregistrovat **včas**. Registrovat lze jen skutečného vlastníka jednotky. Vlastnictví k jednotce lze doložit buď zápisem na listu vlastnictví, který bude mít registrace k dispozici **ke dni 22. října 2009**, nebo vlastním výpisem z katastru nemovitostí.

Každý vlastník či zástupce musí dále prokázat svou totožnost **občanským průkazem**. Zástupce vlastníka – právnické osoby prosíme, aby doložil existenci právnické osoby a skutečnost, že je oprávněn za tuto osobu jako statutární orgán samostatně jednat, **novým originálním výpisem z obchodního rejstříku** (nebo jiného registru) ne starším tří měsíců.

Vlastník se může nechat při výkonu svých práv na tomto shromáždění **zastupovat**. Plná moc pro zástupce právnické osoby (není-li statutárním orgánem) musí být podepsána těmi, kteří jsou podle výpisu z obchodního rejstříku oprávněni za ni jednat. Vzor plné moci je k této pozvánce přiložen.

Pokud je jednotka ve spoluvlastnictví, zastupuje celou jednotku pouze jeden ze spoluvlastníků podle jejich dohody. Pokud je jednotka ve společném jmění manželů a shromáždění se účastní jen jeden z manželů, je oprávněn jednat za oba manžele.

2. Změna Stanov, schválení domovního řádu

Na prvním shromáždění byly schváleny Stanovy SVJ ve znění vzorových stanov daných nařízením vlády č. 371/2004 Sb. Výbor SVJ předkládá změnu Stanov. Kromě formálních úprav jsou navrhovány také změny, jejichž schválení považuje výbor za důležité.

Vzhledem k problematickému ustanovení čl. VII. odst. 3 písm. i) Stanov, kdy je vymáhání plnění povinností, uložených členům společenství, svěřeno do kompetence shromáždění, je třeba provést změnu Stanov tak, aby tak samozřejmá věc, jako je vymáhání pohledávek vůči vlastníkům jednotek, bylo v kompetenci výboru SVJ.

Výbor se pověřuje rozhodovat o výši záloh na úhradu za služby a o termínu jejich placení.

Nově se explicitně stanoví povinnost členům společenství v případě prodlení příspěvků na správu domu hradit veškeré náklady spojené s vymáháním plateb.

Rovněž se ruší povinnost správce předkládat shromáždění zprávu o činnosti, neboť správce se zodpovídá ze své činnosti pouze statutárnímu orgánu (tj. výboru SVJ), vůči společenství je v zásadě třetí osobou. Navíc výbor SVJ předkládá souhrnnou zprávu o své činnosti a o správě domu. Správce rovněž neuzavírá jménem společenství ani smlouvy, ani nehospodaří s příspěvkem na správu domu.

S ohledem na předchozí zkušenosti, kdy přesné údaje týkající se spotřeby a od nich odvislé provedení vyúčtování záloh je fakticky možné provést v průběhu měsíce června, navrhuje se posunout termín pro vyúčtování záloh na úhradu za služby a společně s tím i termín pro splatnost nedoplatku nebo přeplatku.

Domovní řád byl schválen výborem SVJ dne 10.4.2008. V souladu se Stanovami je předkládán shromáždění ke schválení.

V případě, že budete mít jakékoliv návrhy, změny či doplnění ke změně Stanov či k domovnímu řádu, zasílejte prosím Vaše podněty na adresu společenství: podkovarska@seznam.cz

3. Zpráva o činnosti výboru a o správě domu

Přílohou je zpráva o činnosti výboru za uplynulé období, kde je uveden souhrn hlavních akcí výboru společenství. Podrobně je činnost výboru zaznamenávána v zápisech ze schůzí, které jsou pravidelně zveřejňovány ve vchodech a na webu společenství www.novaharfa.info.

4. Hospodaření společenství

Seznámení s realizací rozpočtu za rok 2008, rozpočet na rok 2009 (plán shodný s rokem 2008) a schválení plánu rozpočtu na rok 2010, ve kterém dochází k některým změnám oproti minulým obdobím. V přílohách naleznete podrobný rozpis jednotlivých položek výsledků hospodaření za rok 2008 v porovnání s plánem, plán na rok 2009 a rozpis položek nového rozpočtu na rok 2010 se zdůvodněním jejich změn. Předmětem jednání bude schválení hospodaření za rok 2008, schválení rozpočtu na rok 2009, který je totožný s rozpočtem roku 2008 a rovněž nový rozpočet na rok 2010. Všechny výše zmíněné podklady tvoří přílohu pozvánky.

5. Zasklívání lodžii, úpravy spojené se změnou vzhledu domu

Podle ustanovení § 13 odst 3 zákona o vlastnictví bytů nesmí vlastníci bez souhlasu všech vlastníků jednotek provádět úpravy své jednotky, pokud se těmito úpravami mění vzhled domu. Nesmí provádět takové úpravy (balkonu, lodžie či terasy) jimiž by se ohrožoval výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek na společných částech budovy. Úpravy balkonu, jimiž se mění vzhled domu, může vlastník provádět jen se souhlasem všech (nebo alespoň $\frac{3}{4}$) vlastníků jednotek.

Z důvodu množících se dotazů týkajících se zasklívání lodžii a montáže stínící techniky (předokenních rolet) navrhuje výbor přijmout následující rozhodnutí:

Zasklením lodžii nedojde ke změně spoluvlastnických podílů na společných částech domu ani se nemění vnitřní uspořádání a vzhled domu v případě, že:

Vlastníci bytů, u nichž to prakticky přichází v úvahu, mohou provést zasklení své lodžie (balkonu) za těchto podmínek:

- 1) bezrámovým systémem od zavedeného výrobce
- 2) s doplňky (stropní kolejnice, spodní drážky, atd.) v bílé barvě
- 3) čirým sklem
- 4) pevným či odnímatelným zasklením zábradlí
- 5) zasklení lodžie je nutno vždy předem projednat s výborem a vyžádat si jeho písemný souhlas.

Vlastníci bytů, u nichž to prakticky přichází v úvahu, mohou provést montáž stínící techniky za těchto podmínek:

- 1) montáž předokenních rolet je nutno **vždy předem** projednat s výborem a vyžádat si jeho písemný souhlas

Zdůvodnění návrhu je uvedeno v příložených podkladech.

Mapa místa konání shromáždění



Jednací řád

Shromáždění Společenství vlastníků jednotek pro dům č.p. Společenství vlastníků jednotek NOVÁ HARFA- Podkovářská č.p. 933, se sídlem Podkovářská 933/1, Praha 9 190 00, IČ 28382986, konané ve čtvrtek dne 22.10.2009 v prostorách hotelu Step, Malletova 1141, Praha 9 190 00

Každý člen společenství či jeho zástupce musí při prezenci prokázat svou totožnost **občanským průkazem** nebo **cestovním pasem**. Statutární zástupce vlastníka – právnické osoby dokládá existenci právnické osoby a skutečnost, že je oprávněn za tuto osobu jako statutární orgán samostatně jednat, **novým originálním (ověřenou kopií) výpisem z obchodního rejstříku** (nebo jiného registru) ne starším tří měsíců.

1. Člen se může nechat při výkonu svých práv **zastupovat**. Plná moc pro zástupce právnické osoby (není-li statutárním orgánem) musí být podepsána těmi, kteří jsou podle výpisu z obchodního rejstříku oprávněni za ni jednat. Zplnomocněná osoba musí doložit vlastnictví vlastníka k jednotce (jak je výše uvedeno). To platí i pro zastupování manžela, pokud jednotka **není** ve společném jmění manželů.
2. Pokud jednotka je ve společném jmění manželů a shromáždění se účastní jen jeden z manželů, **není** mít zmocnění druhého manžela.
3. Každý člen obdrží pro účely hlasování blok hlasovacích lístků s označeným počtem svých hlasů a čárovým kódem označujícím hlasovací rozhodnutí příslušného člena. Počet hlasů každého člena odpovídá velikosti jeho spoluvlastnického podílu na společných částech domu počítaných na 1/201958. Pokud jedna osoba vlastní více jednotek, hlasuje **shodně a najednou za všechny jednotky**.
4. Pokud je jednotka ve spoluvlastnictví, hlasuje za celou jednotku pouze jeden ze spoluvlastníků podle jejich dohody. V případě nutnosti je nutno existenci dohody prokázat.
5. Členové, kteří odejdou ze shromáždění a nechtějí dále hlasovat, provedou své odregistrování.
6. Shromáždění věcně řídí místopředsedkyně výboru, Lucie Svobodová, pověřená řízením výborem SVJ.
7. Členové společenství obdrželi současně s pozvánkou písemné materiály, které budou projednávány a schvalovány.
8. Vzhledem k bohatosti programu shromáždění je třeba, aby při diskusi k jednotlivým bodům byli účastníci struční a konkrétní. Cílem shromáždění jako orgánu společenství je rozhodnout, ne diskutovat - předpokládá se, že diskusní příspěvek nepřesáhne minutu. Pokud některý z účastníků bude prosazovat své připomínky a názory na úkor rychlejšího průběhu shromáždění, nebo jeho diskusní příspěvky budou delší, má předsedající právo ukončit jeho příspěvek a nechat hlasovat přítomné aklamací o tom, zda konkrétní účastník má ve svém příspěvku pokračovat. Rozhodnutí shromáždění o tom, že tento účastník ve svém příspěvku pokračovat nemá, je závazné.
9. Shromáždění přijímá svá rozhodnutí **hlasováním**. Při hlasování je rozhodující **velikost spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech domu**.
10. Na shromáždění se použijí dva způsoby hlasování:
 - A. **hlasování aklamací** - použije se na procedurální otázky a na rozhodování o jednotlivých bodech programu shromáždění, s výjimkou volby členů výboru; shromáždění však může i v těchto případech připustit hlasování aklamací. Hlasuje se zvednutím ruky, rozhodující je zřejmá většina - pokud je řídicímu shromáždění z většiny zvednutých rukou jasné, jakou vůli shromáždění projevilo, je takto projevené rozhodnutí shromáždění platným rozhodnutím většiny. Pokud z hlasování aklamací není zřejmé, jaká je většinová vůle přítomných, přejde se ke způsobu hlasování pomocí hlasovacích lístků.
 - B. **hlasování hlasovacími lístky** - použije se na volbu členů výboru společenství a dále na rozhodování v těch případech, kdy z aklamací není zřejmé rozhodnutí shromáždění. Každý přítomný člen oddělí z bloku hlasovacích lístků ten lístek s čárovým kódem, který odpovídá jeho volbě, a vloží jej do hlasovací urny. Neodevzdání hlasovacího lístku, nemožnost přečtení čárového kódu nebo odevzdání více hlasovacích lístků do urny znamená, že se hlasující hlasování zdržel.
Hlasování hlasovacími lístky bude elektronicky vyhodnoceno. Výsledek bude předložen řídicímu shromáždění.
 - C. Pokud někdo z přítomných nesouhlasí se způsobem vyhodnocení hlasování, je třeba, aby svůj nesouhlas sdělil bezodkladně po oznámení výsledků hlasování. Nebude-li žádný nesouhlas se způsobem vyhodnocení hlasování bezodkladně oznámen, má se za to, že **výsledek hlasování odpovídá** vůli shromáždění projevené hlasováním.
11. Běžná rozhodnutí jsou přijata, hlasuje-li pro ně alespoň tolik vlastníků, kteří tvoří **více než polovinu** spoluvlastnických podílů ze všech **přítomných**. O těchto rozhodnutích shromáždění bude hlasováno samostatně, vždy nejprve aklamací, pokud bude podán protinávrh, bude hlasováno nejprve o podaném protinávru.
12. Rozhodnutí o **změně stanov** bude přijato, hlasuje-li pro něj alespoň tolik vlastníků, kteří ve svém úhrnu vlastní **tři čtvrtiny** spoluvlastnických podílů ze všech **přítomných**. O těchto rozhodnutích shromáždění bude hlasováno samostatně, vždy nejprve aklamací. Pokud bude podán protinávrh, bude hlasováno nejprve o podaném protinávru.
13. Rozhodnutí o **změnách vzhledu domu** bude přijato, hlasuje-li pro něj alespoň tolik vlastníků, kteří ve svém úhrnu vlastní **tři čtvrtiny** spoluvlastnických podílů ze **všech vlastníků** jednotek. O těchto rozhodnutích shromáždění bude hlasováno samostatně, vždy nejprve aklamací, pokud bude podán protinávrh, bude hlasováno nejprve o podaném protinávru.
15. Objeví-li se při dalších podnětech či diskusi návrh na hlasování o věcech, návrh na hlasování o změně stanov, či jiný návrh, který není předmětem jednání tohoto shromáždění podle pozvánky, hlasuje shromáždění nejprve aklamací o tom, zda vůbec připustí o tomto výborem nepřipraveném návrhu přijmout usnesení. Pokud je z hlasování aklamací zřetelná vůle většiny o takové věci rozhodovat, přistoupí předsedající k hlasování v souladu se zákonem.

Plná moc

Zplnomocňuji tímto pana/paní.....

r.č., bytem

k mému zastupování na shromáždění Společenství vlastníků jednotek
NOVÁ HARFA- Podkovářská č.p. 933, konaném dne 22.10.2009, a k hlasování
na tomto shromáždění mým jménem.

V dne

Jméno a příjmení/
obchodní jméno zastupovaného

Rodné číslo zastupovaného

Za jednotku

Podpis zastupovaného

úředně ověřený podpis

STANOVY

Společenství vlastníků jednotek NOVÁ HARFA I- Podkovářská č.p. 933

ČÁST PRVNÍ VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ

Čl. I Základní ustanovení

(1) Společenství vlastníků jednotek (dále jen "společenství") je právnickou osobou, která vznikla na základě zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění zákona č. 273/1994 Sb., nálezů Ústavního soudu vyhlášeného pod č. 280/1996 Sb., zákona č. 97/1999 Sb., zákona č. 103/2000 Sb., zákona č. 229/2001 Sb., zákona č. 451/2001 Sb., zákona č. 320/2002 Sb., zákona č. 437/2003 Sb., [zákon č. 171/2005 Sb.](#), [zákon č. 179/2005 Sb.](#), [č. 296/2007 Sb.](#) a [zákon č. 227/2009 Sb.](#)

(2) Členy společenství jsou vlastníci bytů a nebytových prostorů v domě (dále jen "jednotka"), společnými členy společenství jsou společní vlastníci jednotek, za podmínek uvedených v zákoně o vlastnictví bytů (dále jen "člen společenství").

(3) Společenství je jako právnická osoba způsobilé vykonávat práva a zavazovat se pouze ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu (dále jen "správa domu") a pozemku a v dalších věcech v rozsahu a způsobem uvedeným v zákoně o vlastnictví bytů a v těchto stanovách.

Čl. II Název a sídlo společenství

(1) Název společenství jsou slova : **Společenství vlastníků jednotek NOVÁ HARFA I- Podkovářská č.p. 933.**

(2) Sídlo společenství je: Praha 9 19000, Podkovářská 933/1

ČÁST DRUHÁ PŘEDMĚT ČINNOSTI SPOLEČENSTVÍ

Čl. III Správa domu a další činnosti

(1) Správou domu se rozumí zajišťování

- provozu domu a pozemků ~~s domem souvisejících~~;
- údržby a oprav, ~~rekonstrukce a modernizace~~ společných částí domu a ~~pozemků s domem-souvisejících~~;
- protipožárního zabezpečení domu, včetně hromosvodu,
- revizí a oprav společných částí technických sítí, rozvodů elektrické energie, plynu, vody a odvodu odpadních vod, tepla a teplé užitkové vody včetně radiátorů, vzduchotechniky, výtahů, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu a elektrických sdělovacích zařízení v domě a dalších technických zařízení podle vybavení domu,
- revizí a oprav domovní kotelny či výměňkové (předávací) stanice v rozsahu a způsobem odpovídajícím skutečnému vybavení domu,
- prohlídek a čištění komínů,
- administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu,

- správy jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví všech členů společenství,
- dalších činností, které vyplývají pro společenství z právních předpisů a technických postupů spojených se správou domu.

(2) V rámci předmětu své činnosti může společenství sjednávat smlouvy, především o

- zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové společenství zajišťují u dodavatele přímo,
- pojištění domu,
- nájmu společných částí domu,
- nájmu jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví všech členů společenství.

(3) Společenství zajišťuje rovněž kontrolu plnění jim uzavřených smluv podle odstavce 1 a 2 a uplatňování nároků z porušování smluvních povinností ze strany dodavatelů.

(4) Při plnění úkolů podle zákona o vlastnictví bytů a těchto stanov zajišťuje společenství dále zejména tyto činnosti spojené se správou domu a pozemku:

- vybírání předem určených finančních prostředků od členů společenství na náklady spojené se správou domu a pozemku (dále jen "příspěvky na správu domu a pozemku"), popřípadě dalších příspěvků na činnosti uvedené v čl. IV,
- vedení evidence plateb členů společenství, které jsou podle písmene a) vybírány,
- vedení evidence nákladů vztahujících se k domu a pozemku a k činnosti společenství,
- zřízení účtu u banky a hospodaření s finančními prostředky,
- vedení účetnictví v souladu se zvláštními právními předpisy,
- vedení seznamu členů společenství.

(5) Společenství zajišťuje buď přímo nebo na základě smluv uzavřených společenstvím s dodavateli plnění spojené s užíváním jednotek a společných částí domu (dále jen "služby"), například dodávky tepla a teplé užitkové vody, elektřiny, dodávky vody a odvod odpadní vody, úklid společných prostor, užívání výtahu, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu. V rámci této činnosti společenství zajišťuje zejména

- vybírání úhrad za služby zajišťované společenstvím,
- způsob rozúčtování cen služeb na jednotlivé členy společenství, není-li rozúčtování cen služeb stanoveno zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu, a vyúčtování přijatých záloh na jednotlivé členy společenství,
- vedení potřebných evidencí spojených se zajišťováním služeb a jejich úhradami včetně vyúčtování.

(6) Společenství zajišťuje činnosti související s provozováním společných částí domu, zejména technických zařízení, která slouží i jiným fyzickým nebo právnickým osobám než členům společenství včetně uzavírání s tím souvisejících smluv.

(7) V rámci činností vykonávaných v rozsahu zákona o vlastnictví bytů společenství dále zajišťuje zejména

- včasné vymáhání plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství,
- řádné hospodaření se svým majetkem a s finančními prostředky poskytovanými vlastníky jednotek,
- plnění dalších povinností spojených s předmětem činnosti společenství podle zvláštních právních předpisů.

Čl. IV Podstatné Změny společných částí domu

~~Pokud zákon nestanoví jinak, s~~Společenství dále zajišťuje ~~se souhlasem všech členů společenství~~ změny stavby (~~zejména~~ nástavby, přístavby, ~~stavební úpravy~~, rekonstrukce a modernizace ~~společných částí domu~~) a změny v užívání stavby.

Čl. V Zajišťování správy domu a dalších činností na základě smlouvy se správcem

(+) V souladu s prohlášením vlastníka budovy o osobě pověřené správou domu (dále jen "správce"), anebo v souladu s usnesením shromáždění vlastníků jednotek (dále jen "shromáždění") o ustanovení správce, může společenství zajišťovat provozní, technické, správní a obdobné činnosti spojené se správou domu a pozemku a s dalšími činnostmi, popřípadě

113 některé z těchto činností, na základě smlouvy se správcem, kterým může být fyzická nebo právnická osoba.

- 114
115 (2) Smlouva se správcem obsahuje
116 a) vymezení činností, které bude správce vykonávat;
117 b) určení způsobu hospodaření s příspěvkem na správu domu a pozemku a s finančními prostředky poskytovanými na úhradu
118 služeb včetně jejich evidence;
119 c) povinnost správce předkládat jim uzavírané smlouvy nebo jejich změny předem ke schválení orgánu společenství
120 příslušnému podle těchto stanov, pokud byl správce společenstvím zmocněn k jejich uzavírání;
121 d) povinnost správce předložit jednou ročně shromáždění zprávu o činnosti správce, zejména o finančním hospodaření, o
122 stavu finančních prostředků každého vlastníka jednotky a o stavu společných částí domu, jakož i o jiných významných
123 skutečnostech;
124 e) povinnost správce před ukončením jeho činnosti podat shromáždění zprávu o své činnosti a předat výboru nebo
125 pověřenému vlastníkovi všechny písemné materiály o správě domu a své činnosti;
126 f) další náležitosti stanovené shromážděním.
127
128 (3) Změny osoby správce nebo změny obsahu smlouvy se správcem schvaluje shromáždění.
129
130 (4) Uzavřením smlouvy se správcem podle odstavců 1 až 3 nemůže být dotčena vylučná rozhodovací působnost orgánů
131 společenství plynoucí ze zákona o vlastnictví bytů a z těchto stanov.
132

ČÁST TŘETÍ ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ

Čl. VI Společná ustanovení

- 133
134
135
136
137
138
139
140
141 (1) Orgány společenství jsou:
142
143 a) shromáždění,
144 b) výbor společenství (dále jen "výbor") nebo člen společenství pověřený funkcí výboru (dále jen "pověřený vlastník"),
145 pokud není volen výbor,
146 c) kontrolní komise nebo revizor, rozhodne-li o tom shromáždění.
147
148 (2) Orgány uvedené v odstavci 1 písm. b) a c) jsou volené orgány společenství. Členem voleného orgánu společenství nebo
149 jeho voleným orgánem může být pouze fyzická osoba, která je členem nebo společným členem tohoto společenství nebo je
150 zmocněným zástupcem právnické osoby - člena společenství. Fyzická osoba může být členem orgánu společenství pouze,
151 je-li ke dni volby starší 18 let a má plnou způsobilost k právním úkonům.
152
153 (3) Členem voleného orgánu společenství nemůže být současně ten, jehož příbuzný v řadě přímé, sourozenec nebo manžel
154 (manželka) je členem jiného voleného orgánu společenství. Členství v jednom voleném orgánu společenství je neslučitelné
155 s členstvím v jiném voleném orgánu tohoto společenství.
156
157 (4) Závazek k výkonu volené funkce v orgánu společenství je závazkem osobní povahy a člen voleného orgánu společenství
158 se nemůže nechat zastoupit při výkonu své funkce, to se však netýká jednání za právníčkou osobou.
159
160 (5) Funkční období členů volených orgánů společenství je 5 let; počíná dnem zvolení do funkce a končí uplynutím
161 funkčního období. Členství ve voleném orgánu dále končí odstoupením z funkce, odvoláním z funkce nebo zánikem
162 členství ve společenství.
163
164 (6) Člen voleného orgánu společenství může být volen opětovně.
165
166 (7) Člen voleného orgánu společenství může být před uplynutím funkčního období z funkce odvolán shromážděním.
167
168 (8) Člen voleného orgánu společenství může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí
169 písemně oznámit orgánu společenství, jehož je členem. Jeho funkce končí dnem, kdy tento orgán odstoupení na své schůzi
170 projednal, nejpozději však uplynutím 30 dnů ode dne doručení oznámení o odstoupení. Pověřený vlastník musí své

- 171 odstoupení z funkce písemně oznámit shromáždění. Účinky jeho odstoupení nastávají dnem následujícím po nejbližší schůzi
172 shromáždění, nejpozději však uplynutím 60 dnů ode dne doručení oznámení o odstoupení.
173
174 (9) Shromáždění může volit náhradníky členů volených orgánů společenství v počtu rovnajícím se nejvýše počtu zvolených
175 členů orgánu, spolu s určením jejich pořadí. Náhradník nastupuje na místo člena orgánu, jehož funkce skončila před
176 uplynutím funkčního období, dnem skončení funkce. Pro náhradníky platí ustanovení odstavců 3 a 4 obdobně. Ustanovení o
177 náhradnících členů volených orgánů se nepoužije také u pověřeného vlastníka.
178
179 (10) Orgány společenství hlasují veřejně. Shromáždění se může nadpoloviční většinou hlasů přítomných členů usnést, že
180 bude o určité věci hlasovat tajně pomocí hlasovacích lístků. V takovém případě současně stanoví postup pro tajné hlasování.
181
182 (11) Pokud se nesejde shromáždění k volbě orgánů společenství nebo nejsou-li tyto orgány zvoleny, plní jejich funkci člen
183 společenství, jehož spoluvlastnický podíl na společných částech domu činí nejméně jednu polovinu, jinak členové
184 společenství, kteří se jimi stali dnem jeho vzniku. Totéž platí, nebude-li statutární orgán schopen plnit své funkce z důvodu,
185 že počet členů výboru poklesl pod 3 členy, nebo není-li ve funkci pověřený vlastník.
186
187

Čl. VII Shromáždění

- 188
189
190
191
192 (1) Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří členové společenství.
193
194 (2) Shromáždění volí a odvolává členy výboru nebo pověřeného vlastníka; volí a odvolává členy kontrolní komise nebo
195 revizora, rozhodne-li o jejich zřízení.
196
197 (3) Do vylučné působnosti shromáždění náleží rozhodování o
198 a) změnách ve věcech, které jsou obsahem prohlášení vlastníka budovy podle § 4 zákona o vlastnictví bytů,
199 b) schválení nebo změně stanov,
200 c) uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotce se souhlasem člena společenství, který je jejím vlastníkem, k zajištění
201 pohledávek vyplývajících z úvěru poskytnutého na náklady spojené se správou domu,
202 d) změně účelu užívání stavby a; změně stavby, pokud zákon nestanoví jinak, jakož i o podstatných změnách týkajících se
203 společných částí domu;
204 e) schválení roční účetní závěrky, předložené výborem či pověřeným vlastníkem, spolu se zprávou o hospodaření
205 společenství a správě domu; pokud je správa domu a činnosti s ní související vykonávány správcem podle čl. V, předkládá
206 zprávu rovněž správce v rozsahu a způsobem uvedeným ve smlouvě;
207 f) výši příspěvků členů společenství na správu domu a pozemku, popřípadě o výši a způsobu placení dalších příspěvků na
208 činnosti uvedené v čl. IV,
209 g) výši záloh na úhradu za služby, pokud není rozhodováno v této věci usnesením shromáždění svěřeno výboru nebo
210 pověřenému vlastníkovi;
211 h) způsobu rozúčtování cen služeb na jednotlivé členy společenství, není-li stanoveno zvláštním právním předpisem
212 nebo rozhodnutím cenového orgánu,
213 i) vymáhání plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství podle zákona o
214 vlastnictví bytů a podle těchto stanov, pokud tuto činnost nesvěří do působnosti výboru nebo pověřeného vlastníka;
215 j) změně osoby správce nebo o změně obsahu smlouvy se správcem;
216 k) nabytí nemovitých věcí, bytů nebo nebytových prostor k účelům, které jsou předmětem činnosti společenství podle
217 zákona o vlastnictví bytů, o majetkových dispozicích s těmito věcmi (převody, darování, zatěžování právy jiných osob,
218 ručení těmito věcmi apod.); totéž platí pro jiná práva a jiné majetkové hodnoty, dále pro movité věci, je-li jejich pořizovací
219 cena vyšší než částka určená usnesením shromáždění, jinak částka vyšší než 80 tisíc Kč v jednotlivém případě,
220 l) stanovení výše odměny členů výboru nebo pověřeného vlastníka,
221 m) rozhodnutí případného zisku z hospodaření společenství,
222 n) pravidel pro užívání společných částí domu, přijímání vnitřních předpisů společenství, zejména domovního řádu,
223 o pravidlech způsobu užívání společných částí domu v mezích případných předpisů shromáždění rozhoduje výbor,
224 le) schvalování rozpočtu společenství,
225 mp) dalších záležitostech společenství, pokud tak stanoví zákon o vlastnictví bytů, anebo si je shromáždění k rozhodnutí
226 vyhradí.
227
228 (4) Shromáždění se schází nejméně jednou za rok. Svolává je výbor nebo pověřený vlastník. Není-li zvolen výbor nebo

229 pověřený vlastník, svolává shromáždění ten, kdo plní funkci orgánů společenství. Svolavatel připravuje též podklady pro
230 jednání shromáždění.
231
232 (5) Shromáždění musí být svoláno též, požádá-li o to s uvedením návrhu pořadu jednání nejméně takový počet členů
233 společenství, kteří mají alespoň jednu čtvrtinu všech hlasů, a to do 30 dnů od doručení této žádosti.
234
235 (6) Nesplní-li svolavatel uvedený v odstavci 4 povinnost svolat shromáždění podle odstavce 4 nebo 5, jsou oprávnění
236 shromáždění svolat členové společenství, jejichž počet hlasů činí alespoň jednu čtvrtinu všech hlasů.
237
238 (7) Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se ~~zasle doručí~~ všem členům společenství, a současně vyvěsí v
239 domě na domovní vývěsece společenství či na internetových stránkách společenství.
240
241 (8) Písemná pozvánka musí být ~~zaslána či předána doručena~~ a současně vyvěšena nejméně 15 dní přede dnem konání
242 shromáždění. V pozvánce se uvede zejména datum, hodina, místo konání a program jednání shromáždění. Dále se v
243 pozvánce uvede, kde se mohou členové společenství seznámit s podklady k nejdůležitějším bodům jednání, pokud nejsou
244 tyto podklady k pozvánce připojeny.
245
246 (9) Jednání shromáždění řídí předseda (místopředseda) výboru nebo pověřený člen výboru, anebo pověřený vlastník;
247 v případě svolání shromáždění svolavatelem podle odstavce 4 věta druhá, nebo podle odstavce 6, řídí jednání shromáždění
248 člen společenství zmocněný tímto svolavatelem.
249
250 (10) Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni členové společenství, kteří mají většinu hlasů. K přijetí usnesení je
251 zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů společenství, pokud zákon nebo tyto stanovy neurčují jinak.
252
253 (11) Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů členů společenství na společných částech domu; členové
254 společenství, kteří jsou spoluvlastníky jednotky, mají společně jeden hlas.
255
256 (12) Při rovnosti hlasů nebo nedosáhne-li se potřebné většiny nebo dohody, rozhodne na návrh kteréhokoliv člena
257 společenství soud. Jde-li o důležitou záležitost, může přehlasovaný člen společenství požádat soud, aby o ní rozhodl. Právo
258 je nutno uplatnit u soudu do 6 měsíců ode dne přijetí rozhodnutí, jinak právo zanikne.
259
260 (13) Třičtvrtinové většiny hlasů přítomných členů společenství je zapotřebí k přijetí usnesení o
261
262 a) schválení nebo změně stanov,
263 b) změně prohlášení vlastníka budovy podle § 4 zákona o vlastnictví bytů,
264 c) uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotkám podle odstavce 3 písm. c),
265 d) způsobu rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky,
266 e) rozdělení zisku z hospodaření společenství.
267
268 (14) K přijetí usnesení o změně účelu užívání stavby ~~a~~; o změně stavby, ~~jakož i o podstatných změnách týkajících se~~
269 ~~společných částí domu~~ je zapotřebí souhlasu všech členů společenství, ~~pokud zákon neurčuje jinak. Jde – li o stavební~~
270 ~~úpravy, spočívající v modernizaci, rekonstrukci a opravách společných částí domu podle § 11 odst. 5 věta druhá zákona č.~~
271 ~~72/1994 Sb. o vlastnictví bytů v platném znění, je třeba tří čtvrtin všech hlasů vlastníků jednotek.~~
272
273 (15) Ke zvolení členů výboru nebo pověřeného vlastníka je zapotřebí souhlasu nadpoloviční většiny všech členů
274 společenství.
275
276 (16) Tvoří-li společenství pouze 3 členové, je zapotřebí k přijetí usnesení shromáždění vždy souhlasu všech členů
277 společenství.
278
279 (17) Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořizování odpovídá svolavatel. Zápis musí obsahovat nezbytné údaje
280 prokazující schopnost shromáždění k jednání a usnášení, dále údaje o průběhu jednání, plné znění přijatých usnesení a
281 výsledky voleb, pokud byly volby prováděny. Přílohu zápisu tvoří zejména listina přítomných s jejich podpisy a písemné
282 podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům.
283
284 (18) Zápis podepisuje předsedající a zapisovatel. Zápisy včetně písemných podkladů k jednání shromáždění musí být
285 uschovány u předsedy výboru nebo u pověřeného vlastníka.
286
287 (19) Ustanovení odstavců 17 a 18 se přiměřeně použijí pro zápisy z jednání výboru a kontrolní komise.

288
289
290
291
292
293
294
295
296
297
298
299
300
301
302
303
304
305
306
307
308
309
310
311
312
313
314
315
316
317
318
319
320
321
322
323
324
325
326
327
328
329
330
331
332
333
334
335
336
337
338
339
340
341
342
343
344
345

Čl. VIII Výbor

(1) Výbor je výkonným orgánem společenství. Řídí a organizuje běžnou činnost společenství a rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a s předmětem činnosti společenství s výjimkou těch věcí, které jsou podle zákona o vlastnictví bytů a těchto stanov ve výlučné působnosti shromáždění, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.

(2) Výbor je statutárním orgánem společenství. Za svou činnost odpovídá výbor shromáždění. Za výbor jedná navenek jeho předseda. V době nepřítomnosti předsedy jej zastupuje místopředseda. Jde-li o písemný právní úkon, který činí výbor, musí být podepsán předsedou nebo v jeho zastoupení místopředsedou a dalším členem výboru. Podepisuje-li předseda spolu s místopředsedou, je podpis místopředsedy považován za podpis dalšího člena výboru.

(3) Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Předsedu a místopředsedu volí výbor z řad svých členů a z funkce je odvolává.

(4) Předseda výboru organizuje, svolává a řídí činnost výboru, organizuje běžnou činnost společenství.

(5) Výbor koná své schůze podle potřeby, nejméně však jednou za čtvrtletí.

(6) Výbor je alespoň tříčlenný. Každý člen výboru má jeden hlas.

(7) Výbor je schopen usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů výboru. Požádá-li o to člen výboru, musí být do zápisu výslovně uveden jeho nesouhlas s přijatým usnesením, popřípadě též důvody tohoto nesouhlasu.

(8) Odpovědnost člena výboru za škodu, kterou způsobil porušením právní povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanoveními občanského zákoníku.

(9) Výbor jako výkonný orgán společenství zejména

a) rozhoduje a zajišťuje všechny záležitosti společenství ve věcech správy domu (včetně oprav společných částí domu) a pozemku a dalších činnostech společenství podle zákona o -vlastnictví bytů a těchto stanov, pokud nejde o záležitosti, které rozhoduje jsou v působnosti shromáždění; zajišťuje plnění usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost,
b) rozhoduje o uzavírání smluv ve věcech předmětu činnosti –společenství, zejména k zajištění oprav, pojištění domu a zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek,
c) odpovídá za vedení účetnictví a za sestavení účetní závěrky a za předložení přiznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů,
d) připravuje podklady pro jednání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění zprávu o hospodaření společenství, ve které je také obsažena zpráva o správě domu a pozemku a o dalších činnostech společenství, které obsahují zejména základní údaje o provedených a plánovaných opravách, údržbě a povinných revizích včetně údajů o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku,
e) předkládá k projednání a schválení účetní závěrky a písemné materiály, které má shromáždění projednat,
f) zajišťuje řádné vedení písemnosti společenství,
g) sděluje jednotlivým členům společenství podle usnesení shromáždění výši příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku a termín a způsob jejich placení,
h) rozhoduje (s přihlédnutím k předpokládané spotřebě) o výši záloh na úhradu za služby a o termínu a způsobu jejich placení,
i) zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,
j) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství,
k) o pravidlech užívání společných částí domu a o povinnostech z toho plynoucích pro vlastníky jednotek v mezích případných usnesení shromáždění (včetně Domovního řádu);

(10) Výbor jako statutární orgán společenství zejména

a) v souladu se zákonem o vlastnictví bytů, s těmito stanovami a s usneseními shromáždění činí právní úkony jménem společenství navenek ve věcech předmětu činnosti, zejména též uzavírá smlouvy,

- 346 b) zajišťuje kontrolu kvality dodávek, služeb a jiných plnění podle uzavřených smluv a činí vůči dodavatelům potřebná
347 právní nebo jiná opatření k odstranění zjištěných nedostatků nebo k náhradě vzniklé škody,
348 c) jménem společnosti důsledně a systematicky eviduje a vymáhá plnění všech povinností uložených členům společnosti,
349 přičemž zodpovědně využívá všech právních možností a nástrojů, zajišťuje bezpečnost a pořádek ve společných částech
350 domu, bezpečný provoz jednotek, klade zvláštní důraz na bezpečnost osob a majetku, požární bezpečnost, dodržování
351 pravidel hygieny, včetně odpovídající hladiny hluku, předcházení škodám a uplatňování náhrad případně vzniklých škod,
352 při přípravě rozpočtu je výbor povinen přihlížet i k možným nákladům s tím souvisejícím a vytvářet potřebné rezervy.
353 d) plní povinnosti podle zákona o vlastnictví bytů ve vztahu k rejstříku společnosti vedenému příslušným soudem určeným
354 zvláštním předpisem k vedení obchodního rejstříku, případně ke katastrálnímu či stavebnímu úřadu.
355
356

Čl. IX Pověřený vlastník

- 360 (1) Pověřený vlastník plní funkci výkonného a statutárního orgánu společnosti.
361
362 (2) Pověřený vlastník činí právní úkony a podepisuje je jménem společnosti.
363
364 (3) Pověřeného vlastníka volí shromáždění stejným způsobem, jakým se volí výbor.
365
366 (4) Pověřený vlastník vykonává působnost a plní úkoly v rozsahu, v jakém jinak přísluší podle zákona o vlastnictví bytů a
367 těchto stanov výboru. Pověřeného vlastníka se netýkají ustanovení o kolektivním rozhodování výboru a o vztazích jeho
368 členů.
369
370 (5) Pověřený vlastník odpovídá za porušení svých povinností shodně jako člen výboru.
371
372 (6) Pověřený vlastník, který je právnickou osobou, se při výkonu své funkce může při některých úkonech (zpravidla při
373 výkonu běžné činnosti pověřeného vlastníka) zastoupit na základě plné moci jinou osobou, zpravidla společníkem či členem
374 této právnické osoby). Pověřený vlastník, který je právnickou osobou, může také jednat prostřednictvím svým
375 pověřeným/pověřených zaměstnanců.
376
377

Čl. X Kontrolní komise, revizor

- 381 (1) Kontrolní komise je kontrolním orgánem společnosti, který je oprávněn kontrolovat činnost společnosti a projednávat
382 stížnosti jeho členů na činnost společnosti nebo jeho orgánů. Kontrolní komise nebo její pověřený člen je oprávněn
383 nahlížet do účetních a jiných dokladů společnosti a vyžadovat od výboru nebo pověřeného vlastníka potřebné informace
384 pro svou kontrolní činnost. Kontrolní komise odpovídá pouze shromáždění a je nezávislá na ostatních orgánech
385 společnosti.
386
387 (2) Kontrolní komise je nejméně tříčlenná a volí ji shromáždění stejným způsobem, jakým se volí výbor. Ze svých členů
388 volí kontrolní komise svého předsedu, který svolává a řídí jednání této komise.
389
390 (3) Kontrolní komise v rámci své působnosti zejména
391
392 a) kontroluje, zda společnost a jeho orgány vyvíjejí činnost v souladu se zákonem o vlastnictví bytů a s těmito stanovami,
393 b) vyjadřuje se k řádné účetní závěrce společnosti a ke zprávě výboru určené k projednání na schůzi shromáždění,
394 c) podává shromáždění zprávu o výsledcích své kontrolní činnosti,
395 d) může podat výboru nebo pověřenému vlastníkovi zprávu o nedostatecích zjištěných při své kontrolní činnosti s návrhy na
396 opatření včetně termínů na jejich odstranění,
397 e) účastní se prostřednictvím svého zástupce jednání výboru.
398
399
400 (4) Ustanovení odstavce 1 až 3 se použijí, rozhodne-li shromáždění o zřízení kontrolní komise [čl. VI odst. 1 písm. c)]. Ve
401 společnosti s počtem členů nižším než 10 může Shromáždění může rozhodnout, že se namísto kontrolní komise volí
402 revizor, který -Revizor má působnost kontrolní komise.
403

Čl. XI Jednání dalších osob za společnosti

- 404
405
406
407
408
409 (1) Společnosti shromáždění může rozhodnout, že určité činnosti bude pro společnost vykonávat zaměstnanec
410 (zaměstnanec) společnosti na základě pracovní smlouvy, dohody o pracovní činnosti nebo dohody o provedení práce.
411
412 (2) Pracovní zařazení a vymezení právních úkonů, které je zaměstnanec oprávněn činit za společnost v rámci
413 praeo-něprávního vztahu podle odstavce 1, musí být schváleno shromážděním.
414
415 (3) Smlouva sjednaná podle odstavce 1 musí obsahovat přesné vymezení oprávnění zaměstnance k jednání za společnost.
416
417 (34) Působnost podle odstavce 1 a 2 nebo její část je v kompetenci výboru. může Shromáždění může svým usnesením
418 svěřit rozhodnout o tom, že tuto věc odnímá -výboru nebo pověřenému vlastníkovi a vždy ji bude rozhodovat samo, nebo
419 může svým usnesením omezit volnost výboru nebo pověřeného vlastníka v rozhodování.
420
421
422

Čl. XII Zvláštní způsob rozhodování ve společnosti

- 423
424
425 (1) V případech, kdy je podle zákona o vlastnictví bytů potřebný souhlas všech členů společnosti stanovené většiny hlasů
426 všech vlastníků jednotek (§ 11 odst. 5 a § 13 odst. 3), může být tento souhlas vyjádřen jednotlivými členy společnosti také
427 mimo schůzi shromáždění písemně na jedné listině či na více listinách, které obsahují označení záležitosti, k níž je souhlas
428 vydáván, datum a podpisy členů společnosti.
429
430

ČÁST ČTVRTÁ ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ

Čl. XIII Vznik členství

- 431
432
433
434
435
436
437 (1) Členy společnosti se stávají fyzické i právnické osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce v domě, pro který
438 společnost vzniklo. Jejich členství vzniká
439
440 a) dnem vzniku společnosti v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce nejpozději dnem vzniku
441 společnosti,
442 b) dnem nabytí vlastnictví k jednotce v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce po dni vzniku společnosti.
443
444 (2) Společnými členy společnosti jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění
445 manželů. Ze společného členství jsou společní členové oprávnění a povinni společně a nerozdílně.
446
447 (3) Spoluvlastníci jednotky jako společní členové mají postavení vlastníka jednotky a mají právo na schůzi shromáždění
448 hlasovat jako jeden vlastník - člen společnosti s váhou hlasu odpovídající spoluvlastnickému podílu na společných částech
449 domu, přičemž váha hlasu je nedělitelná.
450
451 (4) Seznam členů společnosti, jejichž členství vzniklo ke dni vzniku společnosti, tvoří přílohu těchto stanov. Členy
452 společnosti, jejichž členství vznikne za trvání společnosti, zapíše společnost do seznamu členů společnosti neprodleně
453 poté, kdy člen společnosti oznámí prokazatelně nabytí vlastnictví jednotky. V seznamu členů společnosti musí být u
454 každého člena společnosti uvedena vedle jména, příjmení, data narození a místa trvalého pobytu též váha hlasu při
455 hlasování na shromáždění.
456
457
458
459

Čl. XIV Práva a povinnosti člena společnosti

460
461 (1) Člen společnosti má práva vlastníka jednotky a člena společnosti uvedená v příslušných ustanoveních zákona o
462 vlastnictví bytů a těchto stanov a má zejména právo
463 a) účastnit se veškeré činnosti společnosti způsobem a za podmínek stanovených zákonem o vlastnictví bytů a těmito
464 stanovami,
465 b) účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování,
466 c) volit a být volen do orgánů společnosti,
467 d) předkládat orgánům společnosti návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společnosti a k odstranění nedostatků v jejich
468 činnosti,
469 e) obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb a vrácení případných přeplatků,
470 f) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, do zápisu ze schůze shromáždění, do smluv sjednaných
471 společností a do podkladů, z nichž vychází určení výše jeho povinnosti podílet se na nákladech spojených se správou
472 domu a pozemku a s dobou služeb spojených s užíváním jednotky, podrobnosti o pravidlech nahlížení stanoví výbor,
473 pokud o nich nerozhodne shromáždění-
474
475 (2) Člen společnosti má povinnosti vlastníka jednotky a člena společnosti uvedené v příslušných ustanoveních zákona o
476 vlastnictví bytů a těchto stanov, zejména má povinnost
477
478 a) dodržovat tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společnosti schválená v souladu se zákonem o vlastnictví bytů a těmito
479 stanovami,
480 b) hradit stanovené příspěvky na správu domu a pozemku, v případě prodlení s jejich úhradou hradit také všechny náklady
481 na vymáhání těchto plateb,
482 c) hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a hradit nedoplatky –vyplyvající z vyúčtování, v případě prodlení s jejich
483 úhradou hradit také všechny náklady na vymáhání těchto plateb,
484 d) řídit se při užívání společných částí domu, pozemku a společných zařízení domu právními předpisy a pokyny výrobce
485 nebo správce technických zařízení a také rozhodnutími orgánů společnosti k tomu příslušných podle stanov (shromáždění i
486 výboru), včetně domovního řádu, bude – li přijat,
487 e) vlastník je povinen dodržovat při užívání jednotky i společných částí domu všechny právní předpisy, včetně předpisů
488 požární ochrany a hygienických předpisů (včetně protihlukových limitů), v opačném případě bere na vědomí, že proti němu
489 bude zahájeno příslušné správní řízení a vymáhány případné škody,
490 fe) zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práva ostatních členů společnosti; úpravy jednotky ve svém vlastnictví provádět
491 tak, aby neohrožoval výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek a v případech, kde to stanoví zákon o
492 vlastnictví bytů, provádět úpravy jen se souhlasem všech vlastníků jednotek nebo na základě smlouvy o výstavbě uzavřené
493 se všemi vlastníky jednotek v domě, pokud tyto stanovy neurčují jinak,
494 gf) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo na společných částech domu způsobil sám
495 nebo ti, kteří s ním jednotku užívají, případně uhradit bez odkladu škodu, která z tohoto důvodu vznikne a bude mu
496 vyúčtována výborem,
497 hg) umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření tepla a vody v jednotce a odečet naměřených hodnot,
498 h) umožnit po předchozím vyzvání přístup do jednotky, pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz, opravy apod. ostatních
499 jednotek nebo domu jako celku; nejde-li o havarijní či obdobný stav, činí výzvu písemně výbor nebo pověřený vlastník
500 alespoň 3 dny předem, pokud však přesto nebude vstup řádně umožněn, odpovídá vlastník jednotky plně za škodu, která tím
501 společnosti vznikne a bere na vědomí, že mu škoda bude vyúčtována a v případě neuhrazení po vymáhání včetně všech
502 souvisejících nákladů,
503 ji) oznámit bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 – ti dnů ode dne doručení listiny dokládající zápis jeho
504 vlastnictví do katastru nemovitostí, –výboru nebo pověřenému vlastníkovému představiteli nabytí vlastnictví jednotky spolu s údaji
505 potřebnými pro zapsání do seznamu členů společnosti podle čl. XIII odst. 4 a pro potřeby správy domu, a to písemně
506 doporučeným dopisem, zasláným na adresu společnosti uvedenou v rejstříku společnosti,
507 k) oznamovat společnosti všechny skutečnosti rozhodné pro rozúčtování služeb spojených s bydlením, zejména počet a
508 změny v počtu příslušníků své domácnosti, domácnosti nájemce nebo podnájemce, pokud je způsob rozúčtování cen služeb
509 nebo stanovení výše příspěvků na správu domu a pozemku závislé též na počtu členů domácnosti, kteří jeho jednotku
510 užívají, a to nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy ke změně došlo, konkrétní údaje, způsob a dobu jejich oznámení stanoví
511 svým rozhodnutím výbor,
512
513 lk) předat výboru nebo pověřenému vlastníkovému představiteli ověřenou projektovou dokumentaci v případě, že provádí změnu stavby, a
514 to včetně změn stavby prováděné pouze na ohlášení, vždy ještě před jejím provedením.
515
516
517

Čl. XV

518
519
520
521
522
523
524
525
526
527
528
529
530
531
532
533
534
535
536
537
538
539
540
541
542
543
544
545
546
547
548
549
550
551
552
553
554
555
556
557
558
559
560
561
562
563
564
565
566
567
568
569
570
571
572
573
574

Zánik členství ve společnosti

- (1) Členství ve společnosti zaniká
a) převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky,
b) úmrtím člena společnosti - fyzické osoby,
c) zánikem člena společnosti - právnické osoby bez právního nástupnictví,
d) zánikem jednotky, jejímž vlastníkem je člen společnosti,
e) dalším způsobem, pokud to stanoví zákon o vlastnictví bytů.
- (2) Společné členství ve společnosti zaniká a mění se na členství dnem, kdy se zapíše změna předchozího spoluvlastnictví jednotky na výlučné vlastnictví jediného člena společnosti do katastru nemovitostí; tuto změnu je povinen člen společnosti neprodleně oznámit výboru společnosti.

ČÁST PÁTÁ HOSPODAŘENÍ SPOLEČENSTVÍ

Čl. XVI

Hospodaření společnosti a způsob nakládání s jeho majetkem

- (1) Společnosti hospodaří s finančními prostředky poskytovanými členy společnosti na úhradu příspěvků na správu domu a pozemku, dále s finančními prostředky poskytovanými členy společnosti na úhradu za služby spojené s užíváním jednotek a s dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti společnosti.
- (2) Uzavře-li společnost podle těchto stanov smlouvu se správcem, je povinnou smluvně dojednat také povinnosti správce předkládat orgánům společnosti ke schválení návrhy výše příspěvků na správu domu a pozemku a výše záloh na úhradu za služby placené členy společnosti, návrhy na rozúčtování cen služeb a další návrhy, které podle zákona o vlastnictví bytů a podle těchto stanov schvalují příslušné orgány společnosti. ~~Ve smlouvě může společnost pověřit správce též zajišťováním činností uvedených v odstavci 1.~~
- (3) Nabude-li společnost věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty nebo nebytové prostory k účelům uvedeným v zákoně o vlastnictví bytů a v těchto stanovách, je povinnou s nimi hospodařit pouze v souladu s vymezeným účelem. Výbor nebo pověřený vlastník může v těchto záležitostech činit právní úkony pouze na základě usnesení shromáždění, pokud v usnesení shromáždění není stanoveno jinak. To se netýká hospodaření s finančními prostředky a movitými věcmi, pokud usnesení shromáždění nestanoví jinak.
- (4) Společnosti je povinnou uplatňovat a vymáhat plnění povinností uložených členům společnosti k tomu příslušným orgánem společnosti a plnění závazků třetích osob vůči společnosti. Výbor či pověřený vlastník odpovídají začasné plnění těchto úkolů.
- ~~(5) Členové společnosti jsou z právních úkonů týkajících se společné věci oprávněni a povinni v poměru odpovídajícím velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech domu.~~
- ~~(6) Členové společnosti ručí za závazky společnosti v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu.~~

Čl. XVII

Úhrada nákladů spojených se správou domu a pozemku a úhrada za služby

- (1) Příspěvky na správu domu a pozemku, dále zálohy na úhradu za služby, popřípadě další platby podle zvláštního právního předpisu (např. zákon č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů) platí členové společnosti v částkách a v termínech stanovených k tomu příslušným orgánem společnosti na účet společnosti [čl. VII odst. 3 písm. f) a g)]-~~nerozhodne-li shromáždění o placení na účet správce.~~

575
576 (2) Vyúčtování záloh na úhradu za služby provádí výbor jedenkrát za zúčtovací období, kterým je kalendářní rok,
577 nejpozději do ~~4-6~~ kalendářních měsíců po jeho skončení; v souladu se stanoveným způsobem rozúčtování [čl. VII odst. 3
578 písm. h)]. Nedoplatek ~~nebo přeplatek~~ vyplývající z vyúčtování je splatný do 7 kalendářních měsíců po uplynutí zúčtovacího
579 období. Přeplatek vyplývající z vyúčtování je splatný do 9 kalendářních měsíců po uplynutí zúčtovacího období.
580
581 (3) Zprávu o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku předkládá výbor ke schválení shromáždění v rámci společn
582 se zprávy o hospodaření společenství a s návrhem na schválení roční účetní závěrky. Nevyčerpaný zůstatek těchto
583 finančních prostředků se převádí do následujícího roku.
584

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 poškození 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, výjma 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 jejich 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 jednočte. 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 výměnkových 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 vjezd a výjezd 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 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 zasilanými 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 zařízeních 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 domu

1. Společné části domu se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních vlastníků.
2. Prostory vnitrobloku využijte 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 kočárkoven 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 umísťovat 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 umísťování 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 lodžích 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 lodžii, 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 hořavin, 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 společně domácnosti či návštěvy, ručí za splnění povinnosti uhradit náklady vzniklé v souvislosti s porušením domovního řádu vlastníci 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 ornaments. 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 items 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

Zpráva o činnosti výboru
Společenství vlastníků jednotek „NOVÁ HARFA I“ Podkovářská č.p. 933

2008 - 2009

Vážení majitelé,

dovolte nám informovat Vás o činnosti výboru Společenství vlastníků jednotek Nová Harfa I – Podkovářská č.p. 933.

1. Vznik společenství a výboru

- Zahájení činnosti výboru – dne 6.2.2008 se konala první schůze výboru, kde výbor zvolený společenstvím na ustavující schůzi zahájil svou činnost volbou předsedy a místopředsedy výboru.
- Členové výboru

Ing. Bohumila Zemanová (předseda)	Hana Kollmanová
Ing. Mgr. Lucie Svobodová (místopředseda)	Ing. Renáta Netopilová
Ing. Martin Glogar	Jan Ouředník
Lucie Hončlová	Petr Samohejl
- Zápis společenství - výbor připravil veškeré právní kroky pro zápis společenství do rejstříku společenství vlastníků jednotek vedeného u Městského soudu v Praze v oddílu S, vložce 8860. Přiděleno IČO: 283 82 986.
- Informace o činnosti výboru – výbor se pravidelně schází a projednává aktuální činnosti vykonávané se správou domu. Ze schůzí jsou vedeny podrobné zápisy, které jsou uveřejněny členům společenství ve vchodech budov a na webových stránkách.
- Komunikace – pro zveřejňování důležitých informací, zápisů apod. se výbor rozhodl zřídit webové stránky. Jsou dostupné na adrese www.novaharfa.info, zároveň výbor vytvořil email podkovarska@seznam.cz, kde mohou členové společenství zaslat své dotazy výboru.

2. Přehled činnosti

- Domovní řád – výbor vypracoval „Pravidla užívání společných prostor“ (také nazýván zjednodušeně „Domovní řád“) a je k dispozici ve všech vchodech budov. Dokument je k dispozici také na webových stránkách společenství (případně také v anglické verzi).

Žádáme obyvatele, aby se domovním řádem důsledně řídili, napomáhá to příjemnému soužití v bytovém domě tak velkého rozsahu, jakým naše domy bezesporu jsou.

- Revize smluv – výbor zanalyzoval a zrevidoval veškeré smlouvy, které byly uzavřeny společností Finep, případně PPM před vznikem SVJ. Dle zjištěných skutečností výbor u některých smluv zahájil převod smlouvy na SVJ, u některých zahájil výběrové řízení na cenově výhodnějšího dodavatele.

- Pojištění domu – pojištění domu bylo sjednáno v původní smlouvě na dobu určitou do 8.7.2008. Výbor vyhodnotil nejvhodnější nabídku pojišťoven a sjednal novou pojistnou smlouvu u společnosti Kooperativa pojišťovna, a.s. pro období 9.7.2009 až 8.7.2013. Celkové roční pojištění činí 169.785,-Kč.
- Bezpečnostní agentura – pro značnou nespokojenost a stížnosti na činnost původní bezpečnostní agentury se výbor ve spolupráci se společenstvím vlastníků jednotek G, H rozhodl vypovědět smlouvu původní agentuře a proběhlo výběrové řízení na nového dodavatele této služby. Byla vybrána společnost Big FM Service s.r.o. Činnost zahájila 1.10.2008. Upravily se parametry služby a pro období od 1.10.2008 do 31.12.2008 byl zkušebně navýšen počet pracovníků noční směny pro zvýšení bezpečnosti a pořádku na Nové Harfě.
- Bankovní účet společenství – výbor poptal nabídky bankovních ústavů pro vedení účtu společenství. V rámci těchto nabídek předložila také Komerční banka, u které byl veden původní účet před vyhodnocením nabídek, lepší podmínky. KB byla vyhodnocena jako nejvhodnější a účet je zde veden nadále za lepších podmínek. Zároveň byl účet převeden z PPM na majitele SVJ a pro vyšší bezpečnost byly stanoveny podmínky autorizace všech odchozích plateb minimálně dvěma členy výboru.
- Úprava zeleně (vnitroblok) – ve vnitrobloku je úprava zeleně zajišťována nákladem SVJ. Ve spolupráci s PPM proběhlo výběrové řízení na dodavatele těchto služeb. Byla vybrána a podepsána rámcová smlouva s dodavatelem paní Syrovátková, Praha 4, došlo k značným úsporám vůči původní smlouvě.
- Úprava zeleně (okolí) – mimo vnitroblok je úprava zajišťována majitelem pozemků, kterým není SVJ. Po urgencích byly také tyto plochy ošetřeny.
- Svoz odpadu – výbor postupně upravil počet nádob a dny svozu odpadu tak, aby co nejlépe vyhovoval množství odpadu. Aktuální řešení je kompromisem nejvhodnější ceny a průběžného naplnění kontejneru. Přesto mohou občas vzniknout špičky, kdy dojde k přeplnění. Jsou to však výjimky a další navýšení počtu kontejnerů by aktuálně zvýšilo náklad na svoz odpadu.

Prosíme obyvatele, aby odpad umísťovali důsledně do kontejnerů a při případné špičce rozumně. Aktuální harmonogram svozu je úterý, pátek a neděle.

- Zákaz kouření – ve společných prostorách budov SVJ je zakázáno kouření a rozdělávání ohně (viz domovní řád). Byly osazeny informační samolepky.
- Digitální TV – výbor projednal se společností Finep možnosti šíření digitálního vysílání ve společných anténních rozvodech, který potřebné úpravy instalací kanálových zesilovačů zajistil na své náklady. Děkujeme.
- Doplnění dopravního značení – po jednáních se společností Finep bylo doplněno dopravní značení u ploch, které primárně slouží pro nástup požárních jednotek (zvláště vnitroblok kolem dětského hřiště), financoval Finep, děkujeme.

Žádáme obyvatele a jejich návštěvníky, aby parkovali pouze na místech k tomu určených. Při parkování na chodnicích a trávnicích dochází k jejich poškozování a tím znehodnocování majetku SVJ.

- Nepřízpůsobiví nájemníci – výbor řešil řadu stížností na různé bytové jednotky, kde obyvatelé významně rušili svým chováním okolní obyvatele. Jednalo se zejména o nadměrný hluk, znečišťování okolí, dokonce rozdělání ohně v bytové jednotce, které vedlo k požáru apod. Výbor se vždy tyto záležitosti snažil řešit v rámci svých kompetencí a ve spolupráci s realitními kanceláři a pronajímateli problematických bytových jednotek. Ve většině případů se podařilo dohodnout s pronajímateli či realitními kanceláři a našlo se řešení.

Výbor děkuje jak okolním obyvatelům za trpělivost při řešení, které je vždy časově náročné, tak pronajímatelům a realitním kancelářím za jejich spolupráci při řešení těchto excesů. Postupně tak dochází ke zvyšování kvality bydlení na Nové Harfě.

- Zajištění zimního úklidu – výbor vyhodnotil nabídky pro úklid a ošetření chodníků v zimním období. Nejlepší nabídku předložila společnost PPM, se kterou byla podepsána smlouva o zajištění zimního úklidu.
- Výtahy – byly vyřešeny časté komplikace s výtahem zejména ve vchodu F2, který vykazoval časté poruchy. Všechny výtahy ve správě byly v rámci reklamačního řízení zpevněny a upraveny (úprava uchycení klece pro snížení pohupu). Nyní se problémy téměř nevyskytují.
- Servis kamerového a přístupového systému – byla sjednána rámcová smlouva na servis kamerového a přístupového systému, smlouva garantuje zejména rychlejší reakci dodavatele při případných problémech se systémem.
- Problémy se světly zejména ve vchodech F1 a F2 – na základě reklamačního řízení byly opraveny vypínače v uvedených vchodech a patrech domu.
- Poškozený nebytový prostor v ulici Pod Harfou – do tohoto prostoru nabouralo vozidlo a poškodilo jak nebytový prostor, tak další 3 stojící vozidla před nebytovým prostorem. Případ je řešen policií jako autonehoda. Bylo nutné na náklady SVJ nechat opravit společné části prostoru (okna, dveře, fasáda apod.), které jsou následně předloženy pojišťovně k proplacení.
- Boj s dlužníky – výbor svádí průběžně neustálý boj s dlužníky, bylo zasláno několik výzev dlužníkům k uhrazení svých nedoplatků a likvidita SVJ je neustále sledována. Výbor připravuje také právní kroky k vymáhání dlužných částek tam, kde dlužníci nereagují na výzvy. Dle stanov však aktuálně vymáhat právně může pouze společenství. Výbor nemá dle standardních stanov potřebné pověření.

Na schůzi předkládáme návrh změny stanov, aby byla tato kompetence výboru rozšířena a výbor mohl zahájit právní kroky, čímž se celé jednání s dlužníky značně urychlí.

- Přeplatky – výbor eviduje oprávněné reakce vlastníků na nutnost pozastavit výplatu přeplatek z důvodu nedisciplinovanosti některých vlastníků a tím vzniklých nedoplatků; v souvislosti s obdrženými reakcemi výbor upozorňuje, že vlastníky navrhované soudní řešení vyvolá další náklady (úhrady soudních poplatků, náklady na právní zastoupení, náklady na exekuční řízení), které bude SVJ povinno zálohově uhradit a proto stále preferuje mimosoudní řešení jako rychlejší a levnější pro všechny vlastníky. Výbor pravidelně sleduje vývoj úhrad nedoplatků

a změny likvidity SVJ. Výbor nadále preferuje zajištění bezproblémového chodu domu a tudíž úhradu nákladů s tím spojených, zejména energií, nákladů na správu apod.

V souvislosti s výše uvedeným výbor schválil způsob výplaty přeplatků v abecedním pořadí dle možností likvidity SVJ. Přeplatky jsou postupně zasílány na účty, které majitelé předali PPM.

3. Investice

- Dálkové ovládání garážových vrat – výbor schválil investici realizace dálkového ovládání garážových vrat. Investice byla zahrnuta do rozpočtu provozu garážové haly, jedná se o kombinované řešení, kde při zachování možnosti otevírání čipem, lze použít také dálkový ovladač. Cena za realizaci 64.613,-Kč bez DPH, provedení firmou AZ MAKRO s.r.o., což představuje náklad cca 285,-Kč na jedno garážové stání.

Případní zájemci o dálkové ovládání si jej mohou zakoupit u správce.

- Stříška nad dětským hřištěm – výbor vyhověl požadavkům vlastníků a schválil investici ve spolupráci s ostatními výbory NH výstavby stříšky nad dětským hřištěm. Cena realizace od společnosti VLADEKO, spol. s r.o. byla 37.633,-Kč včetně DPH. Investice byla zahrnuta do položky rozpočtu „Provoz dětského hřiště“ a podílí se na ní všechna další společenství NH.
- Zvýšení bezpečnosti – pro zvýšení bezpečnosti vstupu do prostoru vnitrobloku, schodiště a garáží byla u vchodů v ulici Pod Harfou schválena investice instalace mřížky z tahokovu. Cena realizace firmou AZ MAKRO s.r.o. 70.960,-Kč bez DPH.
- Zvýšení kvality uzavírání vstupních dveří – pro snížení hluku vstupních dveří, kvalitnějšímu a spolehlivějšímu uzavírání byla schválena investice výměny bran. Cena investice 19.389,- s DPH.

Prosíme obyvatele, aby při příchodu/odchodu do/z budovy důsledně nepouštěli cizí osoby a minimalizovalo se tak riziko možných krádeží. Zároveň vyzýváme majitelé garážových stání, aby po vjezdu/výjezdu vozidla vždy vyčkali do uzavření vrat.

4. Ostatní

- Poštovní schránka – v komplexu Nová Harfa byla zřízena poštovní schránka na rohu ulic Poděbradská a Podkovářská.
- Pochůzkář městské policie – pro naše bytové domy byl městem přidělen pochůzkář Městské policie, který pravidelně dohlíží nad pořádkem v okolí.
- Posila tramvajového spojení – ve spolupráci s ostatními výbory na Nové Harfě a zástupci Městské části pro Prahu 9 se podařilo zajistit změnu tramvajové linky č. 8, která je od 1.7.2009 vedena přes zastávku Podkovářská do zastávky Starý Hloubětín. Z důvodu větší bezpečnosti by měla být na jaře 2010 provedena instalace zábradlí na tramvajovém ostrůvku v zastávce Podkovářská.

- Posílení kamerového systému – výbor GH zajistil rozšíření kamerového systému v průchodu GH. Hlavním důvodem bylo zajištění větší bezpečnosti obyvatel domu, eliminování vloupání do zaparkovaných vozidel, zabránění znečišťování podloubí apod. Tato aktivita přispěje k vyšší bezpečnosti celého komplexu budov Nová Harfa. Výboru GH děkujeme.
- Instalace světel do průchodů – výbor GH zajistil na svém bytovém domě instalaci světel s pohybovými čidly do průchodů ve vnitrobloku. Věříme, že světla omezí shromažďování podezřelých osob v průjezdech a výboru GH děkujeme.

Výbor SVJ
Dne 29.9.2009

**Finanční čerpání SVJ domu Harfa E,F - příloha k pozvánce
(Pod Harfou 933 , Podkovářská 933, Praha 9)**

ČÍSLO POLOŽKY	DRUH POLOŽKY	ROZPOČET 2008	ROZPOČET 1-12 2008	CERPANI A TVORBA FO 1-12/2008	% čerpání	Poznámka
1	fond oprav	484 699	484 699	484 699,00	100,00%	jedná se pouze o tvorbu FO, v roce 2008 nebylo z fondu čerpáno
			0			
2	pojištění domu	242 000	242 000	207 757,00	85,85%	
			0			
3	úklid vnitřních spol.prostor	420 985	420 985	420 984,00	100,00%	
			0			
4	úklid vnějších prostor	230 000	230 000	111 980,00	48,69%	
			0			
5	údržba zeleně	140 000	140 000	63 234,50	45,17%	
			0			
6	odvoz tuhého odpadu bytů	437 000	437 000	177 520,00	40,62%	
			0			
7	odvoz tuhého odpadu komerce	22 100	22 100	11 033,00	49,92%	
			0			
8	provoz dětského hřiště	32 000	32 000	13 290,00	41,53%	
			0			
9	el.en.spol.č.domu-chodby,výtahy	766 000	766 000	958 394,13	125,12%	dohadná položka 291348,92Kč
			0			
10	vytápění - spotř.tepla	3 400 000	3 400 000	2 245 242,93	66,04%	.-0,28Kč rozdíl ze zaokrouhlení
			0			
11	vytápění-spotř.TUV	1 340 000	1 340 000	1 244 458,61	92,87%	částka ve vyúčtování vyšší o 21302,56 z důvodu reklamace po dodatečně dodaných předávacích protokolech
			0			
12	nákl.na vyúčt.tepla a TUV	95 000	95 000	57 180,30	60,19%	
			0			
13	úhrada vodného a stoč.	1 570 000	1 570 000	1 444 635,74	92,02%	částka ve vyúčtování vyšší o 20006,14 z důvodu reklamace po dodatečně dodaných předávacích protokolech
			0			
14	poplatek za správu	838 522	838 522	838 524,00	100,00%	
			0			
15	ostraha objektu	1 268 809	1 268 809	1 328 383,00	104,70%	
			0			
16	revize(MaR,výtahy,EPS,pož.z.)	343 000	343 000	296 202,70	86,36%	
			0			
17	odměna výboru	192 000	192 000	191 840,00	99,92%	
			0			
18	účetnictví společenství	231 764	231 764	194 760,00	84,03%	
			0			
19	běž.údržba,opravy sp.prostor	120 000	120 000	153 257,53	127,71%	
			0			
20	náklady společenství	122 500	122 500	87 446,08	71,38%	
			0			
21	prov.fond gar.haly	1 060 000	1 060 000	730 849,31	68,95%	dohadná položka 263671,11Kč
			0			
22	úklid gar.haly	135 405	135 405	61 203,50	45,20%	
			0			
	Celkem bez tvorby FO	13 007 085	13 007 085	10 838 176,33	83,33%	
	Celkem včetně tvorby FO	13 491 784	13 491 784	11 322 875,33	83,92%	

Návrh rozpočtu pro rok 2010

ř.	Druh nákladu	Rozúčtování záloh	Vyúčtování záloh	Celkový rozpočet na rok 2008	Celkový rozpočet na rok 2009-odpovídá roku 2008 beze změny	Čerpání roku 2008	Návrh rozpočtu na rok 2010
1.	příspěvek do fondu oprav	celk.podíl	celk.podíl	484 699 Kč	484 699 Kč	484 699,00 Kč	1 009 790 Kč
2.	příspěvek na pojištění domu	celk.podíl	celk.podíl	242 000 Kč	242 000 Kč	207 757,00 Kč	170 000 Kč
3.	úklid vnitřních spol. prostor vnější úklid a zimní úklid chodníků	jen byt. podíl, nebyt. jed. 820	jen byt. podíl, nebyt. jed. 820	420 985 Kč	420 985 Kč	420 984,00 Kč	420 985 Kč
4.	údržbu zeleně	celk.podíl	celk.podíl	230 000 Kč	230 000 Kč	111 980,00 Kč	196 000 Kč
5.	odvoz tuhého odpadu byty	celk.podíl	celk.podíl	140 000 Kč	140 000 Kč	63 234,50 Kč	140 000 Kč
6.	odvoz tuhého odpadu komerce	jen byt. podíl, nebyt. jed. 820	jen byt. podíl, nebyt. jed. 820	437 000 Kč	437 000 Kč	177 520,00 Kč	399 000 Kč
7.	odvoz tuhého odpadu komerce	jen vlast. neb. jed. počet byt. jed. A,B,C,D,E,F,G,H	jen vlast. neb. jed. počet byt. jed. A,B,C,D,E,F,G,H	22 100 Kč	22 100 Kč	11 033,00 Kč	25 000 Kč
8.	provoz dětského hřiště	jen vlast. neb. jed. počet byt. jed. A,B,C,D,E,F,G,H	jen vlast. neb. jed. počet byt. jed. A,B,C,D,E,F,G,H	32 000 Kč	32 000 Kč	13 290,00 Kč	32 600 Kč
9.	el. energii spol. částí domu - chodby,výtahy	jen byt. podíl, nebyt. jed. 820	jen byt. podíl, nebyt. jed. 820	766 000 Kč	766 000 Kč	958 394,13 Kč	900 000 Kč
10.	záloha na vytápění -spotřeba tepla	podíl byt, neb. jed.	dle spotřeby pro neb. jed. a dle vyhlášky č. 372/2001 Sb.	3 400 000 Kč	3 400 000 Kč	2 245 242,93 Kč	2 750 000 Kč
11.	záloha na vytápění -spotřeba TUV	podíl byt, neb. jed.	dle spotřeby a dle vyhlášky č. 372/2001 Sb.	1 340 000 Kč	1 340 000 Kč	1 244 458,61 Kč	1 560 000 Kč
12.	náklady na vyúčtování tepla a TUV	počet jednotek (byt., nebyt.)	počet jednotek (byt., nebyt.)	95 000 Kč	95 000 Kč	57 180,30 Kč	55 600 Kč
13.	záloha na úhradu vodného a stočného (SV)	podíl byt, neb. jednotek	dle spotřeby	1 570 000 Kč	1 570 000 Kč	1 444 635,74 Kč	1 760 000 Kč
14.	poplatek za správu	počet jednotek (byt, nebyt., gar.st.)	počet jednotek (byt, nebyt., gar.st.)	838 522 Kč	838 522 Kč	838 524,00 Kč	838 522 Kč
15.	ostraha objektu	součet jednotek, gar. stání	součet jednotek, gar. stání	1 268 809 Kč	1 268 809 Kč	1 328 383,00 Kč	1 600 000 Kč
16.	revize (výtahy, MaR, požár. zabezp.)	podíl byt. jednotek	podíl byt. jednotek	343 000 Kč	343 000 Kč	296 202,70 Kč	398 000 Kč
17.	odměna výboru	celk.podíl	celk.podíl	192 000 Kč	192 000 Kč	191 840,00 Kč	288 000 Kč
18.	účetnictví společenství	počet jednotek (byt, nebyt., gar.st.)	počet jednotek (byt, nebyt., gar.st.)	231 764 Kč	231 764 Kč	194 760,00 Kč	194 760 Kč
19.	běžná údržba, opravy spol. prostor	podíl byt, neb. jednotek	podíl byt, neb. jednotek	120 000 Kč	120 000 Kč	153 257,53 Kč	260 537 Kč
20.	náklady na společenství provozní fond gar. haly(el. ener.,VZT,atd.)	celk.podíl	celk.podíl	122 500 Kč	122 500 Kč	87 446,08 Kč	315 000 Kč
21.	ener.,VZT,atd.)	počet gar. st.	počet gar. st.	1 060 000 Kč	1 060 000 Kč	730 849,31 Kč	990 000 Kč
22.	záloha na úklid gar. haly	počet gar. st.	počet gar. st.	135 405 Kč	135 405 Kč	61 203,50 Kč	93 000 Kč
				13 491 784 Kč	13 491 784 Kč	11 322 875 Kč	14 396 794 Kč

rozdíl roku 2008/
roku 2010

rozdíl roku 2008/2010 905 010 Kč
navýšení v% 6,71%

Máme tyto prostory v domě Podkovářská 933,Pod Harfou 933	podíl jednotek	podíl jed./m2	počet jednotek
Bytové jednotky	197 053,0	19 705,3	410
Nebytová jednotka (8NP)	618,0	61,8	1
Nebytové jednotky (komerce)	4 287,0	428,7	4
Garážových stání (1PP, 2PP, 3PP)			252
celkem	201 958,0	20 195,8	667

1.příspěvek do fondu oprav	m2	Kč	
doporučená částka svazem bytových družstev je			
5Kč/podíl z tohoto důvodu navrhujeme navýšení FO	201958	5,0	1 009 790,00
celkem			1 009 790,00

2. příspěvek na pojištění domu			
dle pojistné smlouvy je roční pojistné	roční		169 785,00
celkem			170 000,00

3. úklid spol. prostor			
	měsíčně		35 082,08
	ročně		420 985,00
celkem s DPH			420 985,00

4. vnější úklid a zimní úklid chodníků			
úklid vně okolo domu/kontejnerů, nedopalky, běžné znečištění chodníků	6000,-Kč/měsíc		72 000,00
zimní úklid			
pohotovost pracovníků (listopad-březen)	10000	5,0	50 000,00
úklid sněhu-1x zásah	1700	25,0	42 500,00
celkem s DPH			195 755,00
			196 000,00

5. záloha na údržbu zeleně			
sečení travnatých ploch, údržba záhonů-mulčování, pleť, chemický postřik, závlivka, atd.			144 949,00
celkem s DPH			144 949,00
			140 000,00

6. odvoz tuhého odpadu byty			
nyní máme četnost odvozu odpadu 3x týdně, v rozpočtu je počítáno s četností 4x týdně			
	sazba/rok/4x týdně	počet	celkem/rok
odvoz směsného komunálního odpadu-pravidelný odvoz	3892	8,0	373 632,00
mimořádný odvoz odpadu volně loženého,přistavení velkoobjemového kontejneru			25 000,00
celkem s DPH			398 632,00
			399 000,00

7. odvoz tuhého odpadu komerce			
nyní používáme 1 kontejner, počítáno celkem s 2 kontejnery			
	sazba/bez DPH	počet	náklad na rok
celkem 1x kontejner s četností odvozu 1x týdně-nyní	10662	2,0	25 375,56
celkem s DPH			25 000,00

8. Provoz dětského hřiště			
provoz hřiště na míčové hry			25 000,00
provozní kontrola	6000	4,0	28 560,00
roční hlavní kontrola	13000	1,0	15 470,00
ostatní opravy, doplnění písku a jeho výměna	odhad		30 000,00
horolezecká stěna, petangové hřiště, stoly na stolní tenis (odhad)			15000
celkem			114 030,00

jednotky objektu E,F	411	32 546,06	32 600,00
jednotky objektu G,H	262	20 747,13	20 700,00
jednotky objektu C,D	374	29 616,13	29 600,00
jednotky objektu A,B	393	31 120,69	31 100,00

celkem s DPH 32 600,00

9. el. energii spol. částí domu-chodby, výtahy

	průměrná denní spotřeba 350 KWh	roční náklad včetně 10% navýšení
spol. prost (chodby), výtahy, před. st.		815 000,00
ostatní náklady (žárovky, svítidla, vypínače atd.)		60 000,00

celkem s DPH 875 000,00 900 000,00

10. záloha na vytápění-spotřeba tepla

celkem příkon		
objekty E,F	141 583,75	
celkem ročně		1 132 670,00

	GJ-celkem	sazba Kč/GJ
leden	850	
únor	850	
březen	700	
duben	450	
květen	180	
září	180	
říjen	500	
listopad	600	
prosinec	900	
	5 210,00	267,2
		1 392 112,00

celkem s DPH 2 752 012,38 2 750 000,00

11. záloha na vytápění-spotřeba TUV

celkem příkon		
objekty E,F	33 465,25	
celkem ročně		401 583,00

	GJ-celkem	sazba Kč/GJ
leden	330,00	
únor	320,00	
březen	320,00	
duben	320,00	
květen	300,00	
červen	250,00	
červenec	250,00	
srpen	250,00	
září	250,00	
říjen	290,00	
listopad	310,00	
prosinec	330,00	
	3 520,00	267,2

940 544,00
navýšení spotřební složky o 10% z důvodu neobsazenosti jednotek 1 034 598,40

celkem s DPH 1 565 437,73 1 560 000,00

12. záloha na vyúčtování tepla a TUV

vodoměry-odečet	890	16	14240
rozúčtování spotřeby TUV, SV	890	23	20470

rozúčtování na vytápění	415	23	9545
změna vlastnictví byt. jednotek	100	23	2300
celkem s DPH		55 400,45	55 600,00

13. záloha na úhradu vodného a stočného

	m3/rok		
spotřeba roku 2008	27 308,0		0,00
průměrná spotřeba pro rok 2009 (dle skut. spotřeby)	30 705,0		0,00
sazba/m3 (rok 2009)	55,12		1 692 459,60
navýšení od dodavatele o 4% pro rok 2010			1 760 157,98
celkem s DPH		1 760 000,00	1 760 000,00

14. poplatek za správu

	počet	sazba	
nebytové jed.	5	140,0	700,00
byt. jed.	410	120,0	49 200,00
gar. stání	252	35,0	8 820,00
celkem měsíčně bez DPH			58 720,00
celkem s DPH		838 521,60	838 522,00

15. ostraha objektu

ostraha je tvořena 3 osobami-2x pochůzkář, 1x vedoucí ostrahy (celkový náklad je rozdělen rovným dílem mezi SVJ Podkovářská 933 a Poděbradská 777)			
průměrný náklad na 1 den		4 380,00	
předpokládaný roční náklad		1 598 700	
celkem s DPH			1 600 000,00

16. revize (výťahy, MaR, požár. zabezp.)

kontrola VZT, požární klapky	15 000,00	
MaR, kontrola CO čidel	36 200,00	
Požární servis (revize has. zařízení)	5 500,00	
Požární servis (preventivní prohlídky)	6 000,00	
požární uzávěry-ucpávky	24 000,00	
hromosvod	25 400,00	
kontrola zařízení pro odvod kouře-ZOTK	12 000,00	
UPS	26 200,00	
kontrola nouzového osvětlení	27500	
kontrola požárních uzávěrů (dvířka technologické šachty-rozvaděče)	16 000,00	
kontrola požárních vrat	17 000,00	
kontrola, revize výťahů	177 408,00	
ostatní	10 000,00	
celkem s DPH	398 208,00	398 000,00

17. odměna výboru

celkem		288 000,00
---------------	--	------------

18. účetnictví společenství

bytové jednotky	410	30,0	12 300,00
nebytová jednotka (8NP)	1	30,0	30,00
nebytové jednotky (komerce)	4	30,0	120,00
garážová stání	252	15,0	3 780,00
celkem		16 230,00	194 760,00

19. běžná údržba, opravy spol. prostor

v roce 2008 je čerpání	153257
Z důvodu ukončení 24 měsíční záruční doby navrhujeme navýšení vynaloženého nákladu roku 2008 o 70%	260536,9

celkem	260 537,00
---------------	-------------------

20. náklady společenství

náklady na shromáždění vlastníků (notář, právník, kopírování, poštovné, nájem)	60 000,00
poštovné	5 000,00
poplatky za vedení účtu-odhad	30 000,00
ostatní náklad-např. kopírování v průběhu roku	20 000,00
právnícké služby, soudní poplatky, náklady na právní zastoupení, náklady nalezacího a	200 000,00

celkem	315 000,00	315 000,00
---------------	------------	-------------------

21. provozní fond gar. haly (el. ener., VZT, atd.)

el. energie gar. haly	průměrná denní spotřeba 390 KWh	825 630,00
kontrola gar. vrat		8 000,00
VZT-kontrola		15 000,00
ostatní provozní náklady (opravy)		140 000,00

celkem s DPH	988 630,00	990 000,00
---------------------	------------	-------------------

22. úklid garážové haly

	plocha m2	sazba	
úklid 1PP,2PP	5416,2	3,6	19 335,83
úklid 3PP	2708,1	4,3	11 644,83
četnost	3		30 980,66
			92 941,99

celkem s DPH		93 000,00
---------------------	--	------------------

Změny v rozpočtu pro rok 2010

- 1. Příspěvek do fondu oprav** - z důvodu ukončení 24 měsíční záruční doby doporučujeme navýšení FO.
- 2. Příspěvek na pojištění domu** - společenstvím uzavřena nová pojistná smlouva kde je nižší roční pojistné (po odečtení uplatněných slev).
- 3. Úklid vnitřních spol. prostor** - beze změn.
- 4. Vnější úklid a zimní úklid chodníků** - snížení zálohy, počítáno s nižší frekvencí sněhových srážek.
- 5. Záloha na údržbu zeleně** - beze změn.
- 6. Odvoz tuhého odpadu byty** - navrhujeme snížení, v předchozím rozpočtu počítáno s četností odvozu 5x týdně nyní počítáme s četností 4x týdně.
- 7. Odvoz tuhého odpadu komerce** - beze změny.
- 8. Provoz dětského hřiště** - k navýšení dochází z důvodu podílení se na údržbě zařízení u II. a III etapy.
- 9. El. energii spol. částí domu-chodby, výtah** - k navýšení dochází na základě skutečné spotřeby energie ve společných prostorech.
- 10. Záloha na vytápění-spotřeba tepla** – vzhledem k nižší spotřebě v roce 2008 -snížení zálohy.
- 11. Záloha na vytápění-ohřev TUV** - navýšení zálohy z důvodu neobsazenosti jednotek.
- 12. Náklady na vyúčtování tepla (TUV) a SV** - snížení z důvodu obsazenosti jednotek.
- 13. Záloha na úhradu vodného a stočného (SV)** - navýšení z důvodu skutečné spotřeby (v první polovině roku 2009) a předpokládaného navýšení ceny od dodavatele.
- 14. Poplatek za správu** - beze změn.
- 15. Ostraha objektu** - navýšení zálohy - vyšší počet osob zajišťujících ostrahu objektu.
- 16. Revize (výtahy, MaR, požární zabezp.)** - navýšení z důvodu zajištění revizí, které se v předchozím období neprováděly.
- 17. Odměna výboru** – navýšení z důvodu pracnosti a nákladů s tím spojených.
- 18. Účetnictví společenství** - sníženo o DPH, rozpočítání na počet jednotek.
- 19. Běžná údržba, opravy spol. prostor** - navýšení z důvodu ukončení 24 měsíční záruky (předpoklad vynaložení vyšších nákladů na opravy).
- 20. Náklady na společenství** - navýšení z důvodu právnických služeb, soudních poplatků (vymáhání pohledávek).
- 21. Provozní fond gar. halv (el. en., VZT, atd.)** - snížení zálohy dle skutečných spotřeb (v první polovině roku 2009).
- 22. Záloha na úklid garážové halv** - snížení zálohy – četnost úklidu.

zpracoval: Prague Property Management a.s. - správa objektu
Pavel Pont

Finanční plán pro rok 2010

Vážení vlastníci,

Správa objektu, výbor SVJ Vám tímto předkládá ke schválení návrh rozpočtu pro rok 2010, pro dům na adrese Pod Harfou 933, Podkovářská 933-Praha 9.

Popis jednotlivých položek rozpočtu - příloha k finančnímu plánu

1. Příspěvek do fondu oprav

Výdaje, které mohou být čerpány k tíži fondu oprav, jsou výdaje vynaložené na opravy, rekonstrukce a modernizace společných částí domu a na úpravy pozemku. Opravami se rozumí náhrada opotřebení společného majetku spravovaného Společenstvím, tedy náhrada jeho běžného zastarání, či jeho uvedení do původního stavu.

Jedná se o výdaje na skutečné opravy, ať již plánované nebo neplánované, tedy na uvedení společného majetku do předchozího stavu, seřízení a zajištění funkčnosti společného majetku, modernizaci a rekonstrukci společného majetku, nebude-li financování konkrétní akce zajištěno jinak, zhotovení či vybudování toho, co je podle posouzení výboru nutné pro zajištění bezporuchového provozu domu.

Z fondu oprav nelze čerpat výdaje, které byly vynaloženy přímo s náhradou věcí odcizených, tedy jako náhrada za věci odcizené (kliky, kování, hasicí přístroje vybavení výtahů atd.), které byly vynaloženy v souvislosti s opravou věci poškozené (zámky u dveří, nabouraná vrata), které byly vynaloženy na různé samostatné opravy (šrouby, hmoždinky). Výbor může v konkrétním odůvodněném případě rozhodnout o tom, že výdaj neodpovídající výše uvedenému bude hrazen na vrub fondu oprav.

2. Příspěvek na pojištění domu

Pojištění domu je uzavřeno se společností Kooperativa pojišťovna, a.s., Viena Insurance Group a zahrnuje živelní pojištění proti požáru, povodní, větru, sesuvu půdy, havárii vodovodu, pojištění pro případ odcizení stavebních částí budovy, pojištění pro případ vandalizmu a pojištění odpovědnosti za škodu.

3. Úklid vnitřních spol. prostor

Úklid společných prostor je zajišťován správou objektu, (do ceny za úklid společných prostor jsou zahrnuty zejména mzdy, náklady na úklidové prostředky apod.). Frekvence úklidu společných částí domu je prováděna 1x týdně (dále dle potřeby).

4. Vnější úklid a zimní úklid chodníků

Zálohou na vnější úklid jsou pokryty hlavně náklady na zajištění údržby (schůdnosti) chodníků v zimních a letních měsících, což není považováno za službu spojenou s užíváním bytových a nebytových jednotek, ale za zákonnou povinnost vlastníka nemovitosti. Dále se jedná např. o zajištění úklidu a údržby přilehlých ploch k nemovitosti.

5. Záloha na údržbu zeleně

Jedná se o náklady vynaložené na údržbu zeleně jako například údržba travnatých ploch (sečení, hnojení, dosadba, údržba ostatních porostů, keře, stromy a porosty umístěné v záhonech).

6. Odvoz tuhého odpadu byty

Plátcem poplatku za odvoz směšného odpadu je dle vyhlášky od 1.1.2003 Společenství vlastníků jednotek a výše poplatku odpovídá počtu umístěných nádob (na žádost správy objektu / Společenství) k dané nemovitosti. Náklady vynaložené na odvoz tuhého odpadu jsou dále rozúčtovány dle spoluvlastnických podílů na společných částech domu (v zákoně o vlastnictví bytů je uvedeno, že vlastník se podílí na správě domu v rozsahu, který odpovídá jeho spoluvlastnickým podílům na společných částech domu, není-li dohodnuto jinak).

7. Odvoz tuhého odpadu komerce

Viz. položka č.6. Celkový počet nádob je určen zatím odhadem.

8. Provoz dětského hřiště

Jedná se o náklad, který je vynaložen na provoz a údržbu prostoru (dětského hřiště, hřiště na míčové hry, horolezecká stěna, petanque hřiště) včetně jeho zařízení dle návodu od výrobce.

9. El. energii spol. částí domu-chodby, výtah

Do nákladů, které jsou vynaloženy na osvětlení společných prostor, se zpravidla zahrnuje spotřeba elektrické energie (včetně nájemného za elektroměr), výměna žárovek, zářivek, vypínačů, spínačů, schodišťových automatů, jističů, výměna osvětlovacích těles, dále opravy uvedeného zařízení, opravy nouzového osvětlení, el. energie pro společné televizní antény apod. Navýšení této položky oproti rozpočtu pro rok 2008 je na základě skutečné spotřeby a případného navýšení cen od dodavatele.

10. Záloha na vytápění-spotřeba tepla

Náklady, které jsou vynaloženy ve výměníkové stanici, kterou spravuje Pražská teplařenská a.s. na dodávku tepelné energie do bytových a nebytových jednotek pro jejich vytápění, ohřev TUV. Tyto jsou rozúčtovány dle spoluvlastnických podílů a budou

vyúčtovány mezi jednotlivé vlastníky jednotek bytových dle užitkových podlahových ploch a u nebytových jednotek dle skutečných spotřeb zaznamenaných na podružných měřidlech (jinak dle vyhlášky ministerstva pro místní rozvoj č.372/2001 Sb).

Projektem je navržena výměníková stanice, jejíž realizace byla investována Pražskou teplárenskou, a.s. Smlouva o dodávce tepelné energie do objektu a dále do bytových a nebytových jednotek pro vytápění a ohřev TUV je uzavřena s dodavatelem na dobu určitou. Náklady na výrobu tepelné energie jsou rozděleny do dvou skupin: stálé náklady a proměnné náklady.

Náklady stálé (vyjádřené ve fakturaci jako platba za sjednaný příkon v MW). Tyto stálé náklady souvisí s existencí potřebné výrobní kapacity a rozvodných sítí (tato částka je fakturována měsíčně):

odpisy zařízení,
náklady na údržbu a opravu zařízení,
mzdové náklady,
odbytové náklady,
ostatní režie.

K výše uvedenému jsou dále přičteny **náklady proměnné** – vlastní výroba tepelné energie (fakturováno dle skutečně odebraného množství GJ):

náklady na palivo,
přikoupená tepelná energie,
voda pro doplňování,
elektrická energie pro distribuci,
náklady na elektrickou energii potřebnou k výrobě,
poplatky za emise.

Ze smlouvy o dodávce tepelné energie je možné zjistit předpokládané dodané množství tepelné energie v GJ a plat za sjednaný příkon vyjádřený v MW.

11. Záloha na vytápění-ohřev TUV

Viz položka č.10.

12. Náklady na vyúčtování tepla (TUV) a SV

Tato položka zahrnuje náklady na zajištění a provedení odečtů podružných měřidel, která jsou v byt. a neb. jednotkách a dále rozúčtování nákladů (TUV), SV dle skutečné spotřeby a rozúčtování nákladů tepelné energie (viz. položka č.10 a 11). Tato položka je hrazena společností, která provádí odečty měřidel a vyúčtování nákladů.

13. Záloha na úhradu vodného a stočného (SV)

Náklady za dodávku studené vody jsou vyúčtovány mezi jednotlivé spotřebitele dle skutečné spotřeby (rozúčtování záloh je dle spoluvlastnických podílů), která je uvedena na podružných vodoměrech v jednotkách (tyto nejsou fakturační – ten je ve správě dodavatele PVK, a.s.). Až to, co se zjistí odečtem na fakturačním vodoměru, je rozhodující pro určení podílu odběratelů na celkových nákladech a celou částku, kterou fakturuje dodavatel je oprávněno společenství rozúčtovat. Podružné vodoměry lze využít pouze jako poměrová měřidla, neboť součet naměřených hodnot na podružných vodoměrech je zpravidla nižší (vlivem různé citlivosti měřidel a různých ztrát), než suma naměřená na fakturačních vodoměrech.

14. Poplatek za správu

Poplatek za správu objektu je rozúčtován dle počtu jednotek a počtu gar. stání (pokud není dohodnuto jinak).

15. Ostraha objektu

Ostraha je zajišťována pracovníky bezpečnostní služby dodavatele (b.i.g. FMservice s.r.o.) každý den od 00:00 do 24:00 hodin nepřetržitě.

16. Revize (výtahy, MaR, požární zabezp.)

Při zakoupení jednotky si každý vlastník zakoupil příslušný podíl na společných částech domu. Proto je třeba, aby se všichni spoluvlastníci podíleli na údržbě, opravách a povinných revizích svého majetku.

17. Odměna výboru

Zastupovat společenství je jako zastupování / řízení právnické osoby. Členové výboru si jsou vědomi svou odpovědností, neboť odpovídají za vedení účetnictví, uzavírají smlouvy týkající se správy objektu, svolávají shromáždění vl. atd. Za tuto práci náleží členům výboru příslušná odměna.

18. Účetnictví společenství

Účetnictví je vedeno firmou Miroslava Hasnedlová, podnikající na základě živnostenského listu vydaného živnostenským odborem Městského úřadu Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, č.j. 76537/2007-110, IČ: 759 80 223, která se specializuje na účetnictví Společenství.

19. Běžná údržba, opravy spol. prostor

Jedná se o zálohy pro zajištění provozuschopného stavu společných prostor (drobné opravy, které nepodléhají garanci).

20. Náklady na společenství

Výdaje spojené se správou společenství jsou takové výdaje, které přímo souvisí se zajištěním chodu společenství, nesouvisejí tedy s chodem domu (a pozemku) spravovaného společenstvím a nelze je podřadit pod jiné položky služeb pro vlastníky. Jsou to zejména:

výdaje na administrativu společenství (obálky, kopírování),
výdaje na odborné poradenství související se společenstvím,
pokuty a penále uložené společenství,
náhrady výdajů členů orgánů společenství, související s jejich činností (viz. položka č.17).

21. Provozní fond gar. haly (el. en., VZT, atd.)

V této položce je počítáno s vynaloženými náklady na údržbu zařízení zajišťujícího provozuschopný stav garážové haly a dodávka elektrická energie.

22. Záloha na úklid garážové haly

Náklad vynaložený na úklid gar. haly je rozúčtován mezi majitele garážových stání.

zpracoval: Prague Property Management a.s. - správa objektu
Pavel Pont

Zasklení lodžii a montáž stínící techniky

A/ LODŽIE

Vzhledem k požadavkům a podnětům od vlastníků na montáž stínící techniky a zasklívání balkonů/lodžii/teras a s ohledem na zastávané stanovisko stavebního úřadu si výbor dovoluje navrhnout tento požadavek ke schválení: Zasklením lodžii nedojde ke změně spoluvlastnických podílů na společných částech domu ani se nemění vnitřní uspořádání a vzhled domu. Shromáždění tedy má v souladu s ustanovením § 13 odst. 3 a § 11 odst. 5 zákona o vlastnictví bytů právo kvótou 75% všech hlasů ve společenství rozhodnout, že ti vlastníci, kteří k tomu mají podmínky a chtějí si lodžie zasklít, mohou zasklení provést, bude-li zasklení zrealizováno v souladu s rozhodnutím shromáždění.

Existují dva základní systémy zasklívání – rámový systém a bezrámový systém.

Rámový systém je výlučně posuvný – zarámovaná skla se posouvají v drážkách a způsob otevírání lze přirovnat k otevírání starších prosklených knihoven. Jeho určitou výhodou je možnost zarámovaná skla demontovat. Bez vyjmutí rámu se skly jej lze otevřít pouze z cca třech čtvrtin.

Bezrámový systém je sice též posuvný, ale jednotlivá skla se skládají („štosují“) kolmo na jedné straně lodžie nebo balkonu, což umožňuje prakticky úplné otevření bez nutnosti demontáže skel.

Cena u obou systémů je téměř stejná. Oba systémy mají samozřejmě pojistky proti otevření zvenčí. Oba systémy jsou schopny atypickými prvky překonat i předložené lodžie a balkony bez „stropu“, nebo zasklení teras – je to otázka schopnosti zvoleného dodavatele. Vizuelně postřehnuté rozdíly – viz foto.

Výbor doporučuje rozhodnout o povolení zasklívání lodžii pouze bezrámovým systémem:

- Zasklení provést z bezpečnostního tvrzeného čirého skla
- Boční hrany skel nerámovat, ale dokonale zabrousit (elegantní vzhled, menší diference mezi designem konkrétních výrobců).
- Skleněné díly se posouvají v kolejničkovém vedení k boční stěně lodžie, ke které se otočí a zajistí. Otevření lodžie může být podle potřeby buď částečné nebo úplné. Skla mohou být odsouvána na levou, pravou nebo obě boční stěny lodžie. Použitý způsob otáčení skel umožňuje jejich snadné a bezpečné mytí z vnější i vnitřní strany.
- Zasklení provést jen čirým sklem jak v parapetní části, tak i v části nad zábradlím. Skla kouřová, mléčná nebo jinak zbarvená se k typu objektu nehodí (objekt je hodně členitý a má různé barvy fasády). Ani drátosklo se nehodí k designu zábradlí. U jižně a západně orientovaných lodžii lze použít skla nízkoreflexní, jejichž výhodou je vysoká prostupnost světla při nízké prostupnosti tepelné složky slunečního záření (zajištění dostatku světla v zimě a zároveň nedochází k přehřívání interiéru v létě).

Proto výbor navrhuje, aby shromáždění přijalo toto rozhodnutí:

Vlastníci bytů, u nichž to prakticky přichází v úvahu, mohou provést zasklení své lodžie (balkonu) za těchto podmínek:

- 1) bezrámovým systémem od zavedeného výrobce
- 2) s doplňky (stropní kolejnice, spodní drážky, atd...) v bílé barvě
- 3) čirým sklem
- 4) pevným či odnímatelným zasklením zábradlí
- 5) zasklení lodžie je nutno vždy předem projednat s výborem a vyžádat si jeho písemný souhlas.

Takovéto rozhodnutí orgánu společenství nenahrazuje eventuelní rozhodnutí stavebního úřadu či stanovisko architekta nebo jiná stanoviska požadovaná státními orgány. Zde jde pouze o rozhodnutí spoluvlastníků společných částí domu (tedy i pláště domu) o tom, jak má dům zvenčí vypadat.

Rozdíl mezi rámovým a bezrámovým systémem:



B/ STÍNÍCÍ TECHNIKA

Na základě podnětů vlastníků jednotek se výbor zabýval a zabývá taktéž montáží stínící techniky – předokenní rolety. Na základě stanoviska investora výbor navrhuje, aby z důvodu zachování záruky na zateplovací systémy a fasádu domu spolupracovat při montáži stínící techniky výhradně s obchodní společností INNEX CZ s.r.o. Zástupci této společnosti doporučují volit barevné provedení stínící techniky jednotně v jednotlivých částech domu dle čísla orientačního v závislosti na barevném provedení fasády.

Výbor navrhuje, aby shromáždění přijalo toto rozhodnutí:

Vlastníci bytů, u nichž to prakticky přichází v úvahu, mohou provést montáž stínící techniky za těchto podmínek:

- 1) montáž předokenních rolet je nutno **vždy předem** projednat s výborem a vyžádat si jeho písemný souhlas.

Zpracoval a vyfotografoval: Petr Samohejl