

INVITATION

In accordance with the provisions of § 11 paragraph 1 of the Law Nr 72/1994
collections, ownership of dwellings, as amended

Convene

Assembly

of community of owners NOVÁ HARFA I - Podkovářská No. 933

In business premises of hotel Step, Malletova 1141, Prague 9
on Wednesday **3RD November 2010 from 18.00 h.** Due to the number of members
of the community, **attendance starts from 17.00 h.**

with this program:

- 1st Introduction
- 2nd Approval of the Rules of Procedure and record steward
- 3rd Alterations to the community charter and house rules
- 4th Report on the committee activities and the property management
- 5th Management of property:
 - a. report on management in 2008, approving the annual accounts for 2008
 - b. report on management in 2009, approving the annual accounts for 2009
 - b. approval of the budget for 2010
 - c. approval of the budget for 2011
- 6th Miscellaneous (related changes in appearance of the house, balcony glazing)
- 7th Closure

Accounting documents relating to the accounting of the house in 2008, 2009 and
contracts with suppliers are available in the office administrator of PPM, every
Monday from 10:00-12:00, 14:00 - 17:30. All the elements of the negotiations are
also available in electronic form at: **www.novaharfa.info** or office administrator.

Prague 11th November 2010

Bohumila Zemanová
Committee Chairman

Petr Samohejl
Committee member

***PS: Dear co-owners because of our agenda this is a very important meeting and for approval
of certain agenda items is necessary to reach statutory quorum vote. Please make sure if you
will not be able to participate, the participation of your representative a power of attorney with
an authenticated signature.***

Authorisation form

(Proxy)

I authorize Mr. / Mrs. **Lucii Hončlovou**
Personal identification number.: 7555163198
Residing at Pod Harfou 933/66 Praha 9, PSC 190 00

to my representation in the assembly of community of owners Nová Harfa -Podkovářská
No. 933, held on 3.11.2010 to vote at this meeting on my behalf.

In on

Name /
trade name of the represented

Personal identification number of the represented

Per unit

Signature of the represented

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 středu **3. listopadu 2010** 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. zpráva o hospodaření v roce 2009, schválení roční účetní závěrky za 2009
 - c. schválení rozpočtu pro rok 2010
 - d. schválení rozpočtu pro rok 2011
6. různé
7. závěr

Účetní doklady vztahující se k účetnictví domu za rok 2008, 2009 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 11. října 2010

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. 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, tel. 777302010.

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 3. listopadu 2010**, 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 období 2008 - 2009, schválení rozpočtu na rok 2010 (plán shodný s předchozími roky 2008 a 2009) a dále schválení rozpočtu na rok 2011, ve kterém dochází k některým změnám oproti minulým obdobím. V přílohách naleznete podrobný rozpis jednotlivých položek výsledků hospodaření za rok 2008, 2009 v porovnání s plánem, plán na rok 2010 a rozpis položek nového rozpočtu na rok 2011 se zdůvodněním jejich změn. Předmětem jednání bude schválení hospodaření za rok 2008 a 2009, schválení rozpočtu na rok 2010, který je totožný s rozpočtem roku 2008 a 2009 a rovněž schválení nové rozpočtu na rok 2011. Všechny výše zmíněné podklady tvoří přílohu pozvánky.

5. Různé

Body požadované jednotlivými vlastníky.

- Příspěvky pana Šandora
 - přítomnost ochranky
 - počet členů výboru SVJ
 - odměna členům výboru
 - vyúčtování
 - vymáhání pohledávek

Mapa místa konání shromáždění



J e d n a c í ř á d

shromáždění Společenství vlastníků jednotek NOVÁ HARFA I – Podkovářská čp. 933 konaného dne 3. listopadu 2010 od 18 hodin.

1. Každý člen společenství či jeho zástupce musí při prezenci prokázat svou totožnost **občanským průkazem** nebo **cestovním pasem (členem společenství je v případě, že ke dni pořádání shromáždění je již zapsán v katastru nemovitostí jako vlastník)**. Statutární orgán vlastníka (člen statutárního orgánu vlastníka) – právnické osoby dokládá existenci právnické osoby a skutečnost, že je oprávněn jménem této osoby jako statutární orgán či člen statutárního orgánu samostatně jednat, **novým, originálním (ověřenou kopií) výpisem z obchodního rejstříku** (nebo jiného registru) ne starším dvou týdnů.
2. Člen se může nechat při výkonu svých práv **zastupovat**. To platí i pro zastupování manžela, pokud jednotka **není** ve společném jmění manželů. Plná moc pro zástupce právnické osoby (není-li statutárním orgánem) musí být podepsána těmi, kteří jsou podle výpisu z obchodního rejstříku oprávněni jejím jménem jednat. Zplnomocněná osoba musí doložit vlastnictví vlastníka k jednotce (jak je výše uvedeno).
3. Pokud jednotka je ve společném jmění manželů a shromáždění se účastní jen jeden z manželů, **nemusí** mít zmocnění druhého manžela.
4. Každý člen obdrží pro účely hlasování speciální hlasovací čip obsahující počet jeho hlasů. Počet hlasů každého člena odpovídá velikosti jeho spoluvlastnického podílu na společných částech domu. Pokud jedna osoba vlastní více jednotek, hlasuje **shodně a najednou za všechny jednotky**, s výjimkou spoluvlastnictví jednotek označených jako „ostatní nebytový prostor určený jako garáž“.
5. Pokud je jednotka ve spoluvlastnictví, hlasuje za celou jednotku pouze jeden ze spoluvlastníků podle jejich dohody. V případě pochybností je nutno existenci dohody prokázat.
6. Členové, kteří odejdou ze shromáždění a nechtějí dále hlasovat, provedou své odregistrování.
7. Shromáždění řídí předseda výboru SVJ či jím pověřený člen výboru SVJ.
8. Členové obdrželi spolu s pozvánkou písemné materiály, které budou na Shromáždění projednány.
9. Vzhledem k programu shromáždění je třeba, aby při diskusi k jednotlivým bodům byli členové struční a konkrétní. Předpokládá se, že diskusní příspěvek člena 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.
10. Shromáždění přijímá svá rozhodnutí **hlasováním**. Při hlasování je rozhodující **velikost spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech domu**.
11. 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 hlasů - pokud je řídicímu shromáždění z většiny zvednutých rukou jasné, jakou vůli počítanou na jednotlivé hlasy členů společenství shromáždění projevilo, je takto projevené rozhodnutí

shromáždění platným rozhodnutím většiny. Při hlasování aklamací je možné vyhodnotit vůli shromáždění i negativně – spočtením hlasů, které se vyjádřily proti návrhu nebo se zdržely hlasování. Pokud z hlasování aklamací není zřejmé, jaká je většinová vůle přítomných, přejde se ke způsobu hlasování pomocí hlasovacích lístků.

- B. **hlasování hlasovacími čipy** - použije se na rozhodování o jednotlivých bodech programu a dále na rozhodování v těch případech, kdy z aklamace není zřejmé rozhodnutí shromáždění. Přítomní členové přistoupí po projednání toho kterého bodu k hlasovacímu zařízení a přiložením čipu vysloví svůj souhlas či nesouhlas s projednávaným bodem. Pokud člen nepřistoupí k hlasovacímu zařízení, má se za to, že se hlasování zdržel.

Hlasování hlasovacími čipy bude elektronicky vyhodnoceno urychleně po skončení hlasování o každém jednotlivém bodu. Výsledek bude předložen řídicímu shromáždění.

Po zjištění vůle shromáždění určené hlasováním oznámí řídicí výsledek hlasování.

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.

12. Rozhodnutí o **změně stanov** a o **způsobu rozúčtování nákladů** bude přijato, hlasuje-li pro něj alespoň tolik vlastníků, kteří ve svém úhrnu vlastní **tři čtvrtiny** spoluvlastnických podílů ze všech **přítomných**. O tomto rozhodnutí shromáždění bude hlasováno samostatně, vždy nejprve aklamací. Pokud bude podán protinávrh, bude hlasováno nejprve o podaném protinávru.
13. **Člen výboru** bude platně **zvolen**, hlasuje-li pro něj alespoň **polovina** spoluvlastnických podílů ze **všech vlastníků** jednotek, tedy obdrží-li alespoň 100 979 hlasů.
14. Jiné rozhodnutí podle programu uvedeného na pozvánce shromáždění přijme, hlasuje-li pro něj 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.
15. Objeví-li se při dalších podnětech či diskusi návrh na hlasování o věcech, které nejsou předmětem jednání tohoto shromáždění podle pozvánky, hlasuje shromáždění nejprve aklamací o tom, zda vůbec připustí o tomto nepřipraveném návrhu přijmout rozhodnutí. 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 3. 11. 2010, a k hlasování

na tomto shromáždění mým jménem.

V dne

Jméno a příjmení/
obchodní jméno zastupovaného

Rodné číslo zastupovaného

Za jednotku

Podpis zastupovaného

podpis

1

STANOVY

2

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

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

32

33

34

35

36

37

38

39

40

41

42

43

44

45

46

47

48

49

50

51

52

53

54

55

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., nálezem 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., zákona č. 171/2005 Sb., zákona č. 179/2005 Sb., č. 296/2007 Sb. a zákona 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 "zákon o vlastnictví bytů") a v těchto stanovách.

(3) Společenství je jako právnická osoba způsobilá 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) Správu domu se rozumí zajišťování

a) provozu domu a pozemků s domem souvisejících
b) údržby a oprav, rekonstrukce a modernizace společných částí domu a pozemků s domem souvisejících,

c) protipožárního zabezpečení domu, včetně hromosvodů,

d) revizi 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,

e) revizi a oprav domovní kotelny či výměňkové (předávací) stanice v rozsahu a způsobem odpovídajícím skutečnému vybavení domu,

f) prohlídek a čištění komínů,

g) administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu,

56

57

58

59

60

61

62

63

64

65

66

67

68

69

70

71

72

73

74

75

76

77

78

79

80

81

82

83

84

85

86

87

88

89

90

91

92

93

94

95

96

97

98

99

100

101

102

103

104

105

106

107

108

109

110

111

112

h) správy jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví všech členů společenství,

i) 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

a) zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek,

nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové společenství

zajišťují u dodavatele přímo,

b) pojištění domu,

c) nájmu společných částí domu,

d) nájmu jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví všech členů společenství.

(3) Společenství zajišťuje rovněž kontrolu plnění jím uzavřených smluv podle odstavce 1 a 2 a uplatňování nároků z porušení 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:

a) 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,

b) vedení evidence plateb členů společenství, které jsou podle písmene a) vybrány,

c) vedení evidence nákladů vztahujících se k domu a pozemku a k činnostem společenství,

d) zřízení účtu u banky a hospodaření s finančními prostředky,

e) vedení účetnictví v souladu se zvláštními právními předpisy,

f) vedení seznamu členů společenství.

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

a) vybírání úhrad za služby zajišťované společenstvím,

b) způsob rozúčtování cen služeb na jednotlivé členy společenství, není-li rozúčtování cen služeb stanoveno zvláštními právními předpisy nebo rozhodnutím cenového orgánu, a vyúčtování přijatých záloh na jednotlivé členy společenství,

c) 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 činnosti vykonávaných v rozsahu zákona o vlastnictví bytů zajišťuje dále zejména

a) včasné vymáhání plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství,

b) řádné hospodaření se svým majetkem a s finančními prostředky poskytovanými vlastníky jednotek,

c) plnění dalších povinností spojených s předmětem činnosti společenství podle zvláštních právních předpisů.

Čl. IV

~~Počet~~ **Změny společných částí domu**

Pokud zákon nestanoví jinak, 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

(4) 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

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

172 **(2) Smlouva se správcem obsahuje**

173 **a)** výměrnost činnosti, které bude správce vykonávat,

174 **b)** určení způsobu hospodaření s příspěvkem na správu domu a pozemku a s finančními prostředky poskytnutými na úhradu

175 služeb včetně jejich evidence,

176 **c)** povinnost správce předkládat jím uzavírané smlouvy nebo jejich změny předem ke schválení orgánů společenství

177 příslušnému podle těchto stanov, pokud byl správce společenství zmocněn k jejich uzavírání,

178 **d)** povinnost správce předložit jednou ročně shromáždění zprávu o činnosti správce, zejména o finančním hospodaření a

179 stavu finančních prostředků každého vlastníka jednotky a o stavu společných částí domu, jakož i o jiných významných

180 skutečnostech,

181 **e)** povinnost správce před ukončením jeho činnosti podat shromáždění zprávu o své činnosti a předat výboru nebo

182 pověřenému vlastníku všechny předmětné materiály o správě domu a své činnosti,

183 **f)** další náležitosti stanovené shromážděním.

184 **(3) Změny osoby správce nebo změny obsahu smlouvy se správcem schvaluje shromáždění.**

185 **(4) Uzavření smlouvy se správcem podle odstavců 1 až 3 nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů**

186 **společenství plyne ze zákona a vlastnictví bytů a z těchto stanov.**

187

188

189

190

191

192

193

194

195

196

197

198

199

200

201

202

203

204

205

206

207

208

209

210

211

212

213

214

215

216

217

218

219

220

221

222

223

224

225

226

227

228

odstoupení z funkce písemně oznámí shromáždění. Účinky jeho odstoupení nastávají dnem následujícím po nejbližší schůzi shromáždění, nejpozději však uplynutím 60 dnů ode dne doručení oznámení o odstoupení.

(9) Shromáždění může volit náhradníky členů volených orgánů společenství v počtu rovnajícím se nejvýše počtu zvolených členů orgánu, spolu s určením jejich pořadí. Náhradník nastupuje na místo člena orgánu, jehož funkce skončila před uplynutím funkčního období, dnem skončení funkce. Pro náhradníky platí ustanovení odstavců 3 a 4 obdobně. Ustanovení o náhradních členech volených orgánů se nepoužije **liké** u pověřeného vlastníka.

(10) Orgány společenství hlasují veřejně. Shromáždění se může nadpoloviční většinou hlasů příformých členů usnést, že bude o určité věci hlasovat tajně pomocí hlasovacích lístků. V takovém případě současně stanoví postup pro tajné hlasování.

(11) Pokud se nesejde shromáždění k volbě orgánů společenství nebo nejsou-li tyto orgány zvoleny, plní jejich funkci člen společenství, jehož spoluvlastnický podíl na společných částech domu činí nejméně jednu polovinu, jinak členové společenství, kteří se jimi stali dnem jeho vzniku. Totéž platí, nebude-li statutární orgán schopen plnit své funkce z důvodu, že počet členů výboru poklesl pod 3 členy, nebo není-li ve funkci pověřený vlastník.

Čl. VII Shromáždění

- (1) Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří členové společenství.
- (2) Shromáždění volí a odvolává členy výboru nebo pověřeného vlastníka; volí a odvolává členy kontrolní komise nebo revizora, rozhodne-li o jejich zřízení.
- (3) Do výlučné působnosti shromáždění náleží rozhodování o
- a) změnách ve věcech, které jsou obsahem prohlášení vlastníka budovy podle § 4 zákona o vlastnictví bytů,
- b) schválení nebo změně stanov,
- c) uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotce se souhlasem člena společenství, který je jejím vlastním, k zajištění pohledávek vyplývajících z úvěru poskytnutého na náklady spojené se správou domu,
- d) změně účelu užívání stavby **ar**; změně stavby **ak**; změně stavby **al**; **akozé i o podstatných změnách výkonné části domu; společenství vlastníků;**
- e) schválení roční účetní závěrky, předložené výborem či pověřeným vlastníkem, spolu se zprávou o hospodaření společenství a správě domu; **akozé i o správě domu a činnosti s ní související vykonávané správce podle čl. V; předkládá zprávu o své činnosti a o stavu domu a pozemku, pokud je správce pověřený správou domu a pozemku;**
- f) výši příspěvků členů společenství na správu domu a pozemku, popřípadě o výši a způsobu placení dalších příspěvků na činnosti uvedené v čl. IV,
- g) výši záloh na úhradu za služby, pokud není rozhodováno v této věci usnesením shromáždění svěřeno výboru nebo pověřenému vlastníku;**
- h) způsob rozúčtování cen služeb na jednotlivé členy společenství, není-li stanoveno zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu,**
- i) vymáhání plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství podle zákona o vlastnictví bytů a podle těchto stanov; pokud tato činnost nesvědčí do působnosti výboru nebo pověřeného vlastníka;**
- j) změně osoby správce nebo o změně obsahu smlouvy se správcem;**
- lk** nabytí nemovitých věcí, bytů nebo nebytových prostor k účelům, které jsou předmětem činnosti společenství podle zákona o vlastnictví bytů, o majetkových dispozicích s těmito věcmi (převody, darování, zatěžování právy jiných osob, ručení těmito věcmi apod.); **tež platí pro jiné práva a jiné majetkové hodnoty dále pro movité věci; je-li jejich pořizovací cena vyšší než částka určená usnesením shromáždění, jinak částka vyšší než 80 tisíc Kč v jednotlivém případě,**
- lm** stanovení výše odměny členů výboru nebo pověřeného vlastníka,
- ln** rozdělení případného zisku z hospodaření společenství,
- lo** pravidel způsobu užívání společných částí domu v mezích případných předpisů shromáždění rozhoduje výbor,
- lp** schválení rozpočtu společenství,
- mp** dalších záležitostí společenství, pokud tak stanoví zákon o vlastnictví bytů, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradí.
- (4) Shromáždění se schází nejméně jednou za rok. Svolává je výbor nebo pověřený vlastník. Není-li zvolen výbor nebo

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

114 **(2) Smlouva se správcem obsahuje**

115 **a)** výměrnost činnosti, které bude správce vykonávat,

116 **b)** určení způsobu hospodaření s příspěvkem na správu domu a pozemku a s finančními prostředky poskytnutými na úhradu

117 služeb včetně jejich evidence,

118 **c)** povinnost správce předkládat jím uzavírané smlouvy nebo jejich změny předem ke schválení orgánů společenství

119 příslušnému podle těchto stanov, pokud byl správce společenství zmocněn k jejich uzavírání,

120 **d)** povinnost správce předložit jednou ročně shromáždění zprávu o činnosti správce, zejména o finančním hospodaření a

121 stavu finančních prostředků každého vlastníka jednotky a o stavu společných částí domu, jakož i o jiných významných

122 skutečnostech,

123 **e)** povinnost správce před ukončením jeho činnosti podat shromáždění zprávu o své činnosti a předat výboru nebo

124 pověřenému vlastníku všechny předmětné materiály o správě domu a své činnosti,

125 **f)** další náležitosti stanovené shromážděním.

126 **(3) Změny osoby správce nebo změny obsahu smlouvy se správcem schvaluje shromáždění.**

127 **(4) Uzavření smlouvy se správcem podle odstavců 1 až 3 nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů**

128 **společenství plyne ze zákona a vlastnictví bytů a z těchto stanov.**

129

130

131

132

133

134

135

136

137

138

139

140

141

142

143

144

145

146

147

148

149

150

151

152

153

154

155

156

157

158

159

160

161

162

163

164

165

166

167

168

169

170

odstoupení z funkce písemně oznámí shromáždění, jehož je členem. Jeho funkce končí dnem, kdy tento orgán odstoupí na své schůzi projednal, nejpozději však uplynutím 30 dnů ode dne doručení oznámení o odstoupení. Pověřený vlastník musí své

ČÁST TŘETÍ ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ

Čl. VI Společná ustanovení

- (1) Orgány společenství jsou:
- a) shromáždění,
- b) výbor společenství (dále jen "výbor") nebo člen společenství pověřený funkcí výboru (dále jen "pověřený vlastník"), pokud není volen výbor,
- c) kontrolní komise nebo revizor, rozhodne-li o tom shromáždění.
- (2) Orgány uvedené v odstavci 1 písm. b) a c) jsou voleny orgánem společenství. Členem voleného orgánu společenství nebo jeho volným orgánem může být pouze fyzická osoba, která je členem nebo společným členem tohoto společenství nebo je **znamenitým zástupcem** právnické osoby - člena společenství. **Fyzická osoba může být členem orgánu společenství pouze, je-li ke dni volby starší 18 let a má plnou způsobilost k právním úkonům.**
- (3) Členem volného orgánu společenství nemůže být současně ten, jehož příbuzný v řadě přímé, sourozenec nebo manžel (manželka) je členem jiného volného orgánu společenství. Členství v jednom volném orgánu společenství je neslučitelné s členstvím v jiném volném orgánu tohoto společenství.
- (4) Závazek k výkonu volené funkce v orgánu společenství je závazkem osobní povahy a člen voleného orgánu společenství se nemůže nechat zastoupit při výkonu své funkce, **to se však netýká jednání za právníkou osobou.**
- (5) Funkční období členů volených orgánů společenství je 5 let; počíná dnem zvolení do funkce a končí uplynutím funkčního období. Členství ve volném orgánu dále končí odstoupením z funkce, odvoláním z funkce nebo zánikem členství ve společenství.
- (6) Člen volného orgánu společenství může být volen opětovně.
- (7) Člen volného orgánu společenství může být před uplynutím funkčního období z funkce odvolán shromážděním.
- (8) Člen volného orgánu společenství může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí písemně oznámí orgánu společenství, jehož je členem. Jeho funkce končí dnem, kdy tento orgán odstoupí na své schůzi projednal, nejpozději však uplynutím 30 dnů ode dne doručení oznámení o odstoupení. Pověřený vlastník musí své

229 pověřený vlastník, svolává shromáždění ten, kdo plní funkci orgánů společnosti. 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 společnosti, kteří mají alespoň jednu čtvrtinu všech hlasů, a to do 30 dnů od doručení této žádosti.
234

235 (6) Nesplní-li svolavatel uvedené v odstavci 4 povinnosti svolat shromáždění podle odstavce 4 nebo 5, jsou oprávněni
236 shromáždění svolat členové společnosti, jejichž počet hlasů činí alespoň jednu čtvrtinu všech hlasů.
237

238 (7) Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se ~~zahrne~~ všem členům společnosti, a současně vyvěsí v
239 domě na domovní vývěsce společnosti ~~či na internetových stránkách společnosti~~.
240

241 (8) Písemná pozvánka musí být ~~zaslána~~ ~~či předána~~ ~~depresem~~ současně vyvěšena nejméně 15 dní předem 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 společnosti 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 společnosti zmocněný tímto svolavatelem.
249

250 (10) Shromáždění je schopné usnášet, jsou-li přítomni členové společnosti, kteří mají většinu hlasů. K přijetí usnesení je
251 zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů společnosti, pokud zákon nebo tyto stanovby neurčují jinak.
252

253 (11) Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů členů společnosti na společných částech domu; členové
254 společnosti, 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 společnosti soud. Ide-li o důležitou záležitost, může přehlasovaný člen společnosti požádat soud, aby o ni rozhodl. Právo
258 je nutno uplatnit u soudu do 6 měsíců ode dne přijetí rozhodnutí, jinak právo zanikne.
259

260 (13) Třetivrtinové většiny hlasů přítomných členů společnosti je zapotřebí k přijetí usnesení o
261
262

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 společnosti.
267

268 (14) K přijetí usnesení o změně účelu užívání stavby ~~se~~ o změně stavby, ~~jakéž i o podstatných změnách výkresů se~~
269 ~~společně s členy společnosti~~ je zapotřebí souhlasu všech členů společnosti, pokud zákon neurčuje jinak. Ide - li o stavební
270 úpravu, spočívající v modernizaci, rekonstrukci a opravách společných částí domu podle § 11 odst. 5 věta druhá zákona č.
271 172/1994 Sb. o vlastnictví bytů v plném 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 společnosti.
275

276 (16) Tvoří-li společnost pouze 3 členové, je zapotřebí k přijetí usnesení shromáždění vždy souhlasu všech členů
277 společnosti.
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, plně 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. Zápis včetně písemných podkladů k jednání shromáždění musí být
285 uschován u předsedy výboru nebo u pověřeného vlastníka.
286

287 (19) Ustanovení odstavců 17 a 18 se přiměřeně použijí pro zápis z jednání výboru a kontrolní komise.

Čl. VIII

Výbor

289 (1) Výbor je výkonným orgánem společnosti. Řídí a organizuje běžnou činnost společnosti a rozhoduje ve věcech
290 spojených se správou domu a s předmětem činnosti společnosti s výjimkou těch věcí, které jsou podle zákona o vlastnictví
291 bytů a těchto stanov ve výlučné působnosti shromáždění, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.
292

293 (2) Výbor je statutárním orgánem společnosti. Za svou činnost odpovídá výbor shromáždění. Za výbor jedná navětek jeho
294 předseda. V době nepřítomnosti předsedy jej zastupuje místopředseda. Ide-li o písemný právní úkon, který činí výbor, musí
295 být podepsán předsedou nebo v jeho zastoupení místopředsedou a dalším členem výboru. Podepisuje-li předseda spolu s
296 místopředsedou, je podpis místopředsedy považován za podpis dalšího člena výboru.
297

298 (3) Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Předsedu a místopředsedu volí výbor z řad svých členů a
299 z funkce je odvolává.
300

301 (4) Předseda výboru organizuje, svolává a řídí činnost výboru, organizuje běžnou činnost společnosti.
302

303 (5) Výbor koná své schůzky podle potřeby, nejméně však jednou za čtvrtletí.
304

305 (6) Výbor je alespoň tříčlenný. Každý člen výboru má jeden hlas.
306

307 (7) Výbor je schopen usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční
308 většiny hlasů přítomných členů výboru. Požádá-li o to člen výboru, musí být do zápisu výslovně uveden jeho nesouhlas
309 s přijatým usnesením, popřípadě též důvody tohoto nesouhlasu.
310

311 (8) Odpovědnost člena výboru za škodu, kterou způsobil porušením právní povinnosti při výkonu své funkce, se řídí
312 ustanoveními občanského zákoníku.
313

314 (9) Výbor jako výkonný orgán společnosti zejména
315

316 a) rozhoduje a zajišťuje všechny záležitosti společnosti ve věcech správy domu (včetně oprav společných částí domu) a
317 pozemku a dalších činností společnosti podle zákona o
318 vlastnictví bytů a těchto stanov, pokud nejde o záležitosti, které rozhoduje, jsou v působnosti shromáždění; zajišťuje plnění
319 usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost,

320 b) rozhoduje o uzavírání smluv ve věcech předmětu činnosti - společnosti, zejména k zajištění oprav, pojištění domu a
321 zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek,
322

323 c) odpovídá za vedení účetnictví a za sestavení účetní závěrky a za předložení příznání k daním, pokud tato povinnost
324 vyplývá z právních předpisů,
325

326 d) připravuje podklady pro jednání shromáždění, svolává shromáždění, svolává shromáždění zprávu o hospodaření
327 společnosti, se které je také obsazena zpráva o správě domu a pozemku a o dalších činnostech společnosti, které
328 obsahují zejména základní údaje o provedených a plánovaných opravách, údržbě a povinných revizích včetně údajů o
329 použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku,
330

331 e) předkládá k projednání a schválení účetní závěrku a písemné materiály, které má shromáždění projednat,
332 f) zajišťuje řádné vedení písemnosti společnosti,
333

334 g) sděluje jednotlivým členům společnosti podle usnesení shromáždění výši příspěvků na náklady spojené se správou
335 domu a pozemku a termín a způsob jejich placení,
336

337 h) rozhoduje (s přihlídnutím k předpokládané spotřebě) o výši záloh na úhradu za služby a o termínu a způsobu jejich
338 placení,
339

340 i) zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,
341 j) zajišťuje včasné plnění závazků společnosti vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a
342 včasné uplatňování pohledávek společnosti,
343

344 k) o pravidlech užívání společných částí domu a o povinnostech z toho plynoucích pro vlastníky jednotek v mezích
345 případných usnesení shromáždění včetně Domovního řádu;
346

347 (10) Výbor jako statutární orgán společnosti zejména
348 a) v souladu se zákonem o vlastnictví bytů, s tímto stanovami a s usneseními shromáždění činí právní úkony jménem
349 společnosti navětek ve věcech předmětu činnosti, zejména též uzavírá smlouvy,
350

404	
405	
406	
407	
408	
409	
410	
411	
412	
413	
414	
415	
416	
417	
418	
419	
420	
421	
422	
423	
424	
425	
426	
427	
428	
429	
430	
431	
432	
433	
434	
435	
436	
437	
438	
439	
440	
441	
442	
443	
444	
445	
446	
447	
448	
449	
450	
451	
452	
453	
454	
455	
456	
457	
458	
459	

346	
347	
348	
349	
350	
351	
352	
353	
354	
355	
356	
357	
358	
359	
360	
361	
362	
363	
364	
365	
366	
367	
368	
369	
370	
371	
372	
373	
374	
375	
376	
377	
378	
379	
380	
381	
382	
383	
384	
385	
386	
387	
388	
389	
390	
391	
392	
393	
394	
395	
396	
397	
398	
399	
400	
401	
402	
403	

b) zajišťuje kontrolu kvality dodávek, služeb a jiných plnění podle uzavřených smluv a čini vůči dodavatelům potřebná právní nebo jiná opatření k odstranění zjištěných nedostatků nebo k náhradě vzniklé škody.

c) jménem společnosti důsledně a systematicky eviduje a vymáhá plnění všech povinností uložených členům společnosti, přičemž zodpovědně využívá všech právních možností a nástrojů, zajišťuje bezpečnost a pořádek ve společných částech domu, bezpečný provoz jednotek, klade zvláštní důraz na bezpečnost osob a majetku, požární bezpečnost, dodržování pravidel hygieny, včetně odpovídající hladině hluku, předcházení škodám a uplatňování náhrad případně vzniklých škod, při přípravě rozpočtu je výbor povinen přihlížet i k možným nákladům s tím souvisejícím a vyvíjet potřebné rezervy,

d) plní povinnosti podle zákona o vlastnictví bytů ve vztahu k rejstříku společnosti vedenému příslušným soudem určeným zvláštním předpisem k vedení obchodního rejstříku, případně ke katastrálnímu či stavebnímu úřadu.

**Čl. IX
Pověřeny vlastník**

- (1) Pověřeny vlastník plní funkci výkonného a statutárního orgánu společnosti.
- (2) Pověřeny vlastník čini právní úkony a podepisuje je jménem společnosti.
- (3) Pověřenému vlastníka volí shromáždění stejným způsobem, jakým se volí výbor.
- (4) Pověřeny vlastník vykonává působnost a plní úkoly v rozsahu, v jakém jinak přísluší podle zákona o vlastnictví bytů a těchto stanov výboru. Pověřenému vlastníka se netýkají ustanovení o kolektivním rozhodování výboru a o vztazích jeho členů.
- (5) Pověřeny vlastník odpovídá za porušení svých povinností shodně jako člen výboru.
- (6) Pověřeny vlastník, který je právníkem osobou se při výkonu své funkce může při některých úkonech zpravidla při výkonu těchto činností pověřenému vlastníku zřetelně na základě písemné dohody mezi osobou zpravidla společně s členem této právnické osobou. Pověřeny vlastník, který je právníkem osobou, může také jednat prostřednictvím svých pověřených pověřených zaměstnanců.

**Čl. X
Kontrolní komise, revizor**

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

**Čl. XI
Jednání dalších osob za společenství**

- (1) Společenství shromáždění může rozhodnout, že určité činnosti bude pro společenství vykonávat zaměstnanec (zaměstnanec) společenství na základě pracovní smlouvy, dohody o pracovní činnosti nebo dohody o provedení práce.
- (2) Pracovní zařazení a vymezení právních úkonů, které je zaměstnanec oprávněn činit za společenství v rámci pracovněprávního vztahu podle odstavce 1, musí být seřazeno shromážděním.
- (3) Smlouva sjednaná podle odstavce 1 musí obsahovat přesné vymezení oprávnění zaměstnance k jednání za společenství.
- (4) Působnost podle odstavce 1 a 2 nebo její část je v kompetenci výboru. může shromáždění může svým usnesením svěřit rozhodnout o tom, že tuto věc odmítná –výboru nebo pověřenému vlastníku a vždy ji bude rozhodovat samo, nebo může svým usnesením omezit volnost výboru nebo pověřenému vlastníka v rozhodování.

**Čl. XII
Zvláštní způsob rozhodování ve společenství**

- (1) V případech, kdy je podle zákona o vlastnictví bytů potřebný souhlas všech členů společenství stanoven včejšiny hlasů všech vlastníků jednotek (§ 11 odst. 5 a § 13 odst. 3), může být tento souhlas vyjádřen jednotlivými členy společenství také mimo schůzi shromáždění písemně na jedné listině či na více listinách, které obsahují označení záležitosti, k níž je souhlas vydáván, datum a podpisy členů společenství.

**ČÁST ČTVRTÁ
ČLENSTIVÉ SPOLEČENSTVÍ**

**Čl. XIII
Vznik členství**

- (1) Členy společenství se stávají fyzické i právnické osoby, které nabýly vlastnictví k jednotce v domě, pro který společenství vzniklo. Jejich členství vzniká
 - a) dnem vzniku společenství v případech, kdy tyto osoby nabýly vlastnictví k jednotce nejpozději dnem vzniku společenství,
 - b) dnem nabytí vlastnictví k jednotce, kdy tyto osoby nabýly vlastnictví k jednotce po dni vzniku společenství.
- (2) Společnými členy společenství jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění manželu. Ze společného členství jsou společní členové oprávnění a povinni společně a nerozdílně.
- (3) Spoluvlastníci jednotky jako společní členové mají postavení vlastníka jednotky a mají právo na schůzi shromáždění hlasovat jako jeden vlastník - člen společenství s váhou hlasu odpovídající spoluvlastnickému podílu na společných částech domu, přičemž váha hlasu je nedělitelná.
- (4) Seznam členů společenství, jejichž členství vzniklo ke dni vzniku společenství, tvoří přílohu těchto stanov. Členy společenství, jejichž členství vznikne za trvání společenství, zapisuje společenství do seznamu členů společenství neprodlané poté, kdy člen společenství oznámí prokazatelně nabytí vlastnictví jednotky. V seznamu členů společenství musí být u každého člena společenství uvedena vedle jména, příjmení, data narození a místa narození a místa trvalého pobytu též váha hlasu při hlasování na shromáždění.

**Čl. XIV
Práva a povinnosti člena společenství**

575

576 (2) Vyúčtování záloh na úhradu za služby provádí výbor j edenkrát za účtovací 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 ~~sebe-přeplatek~~-vyplyvající z vyúčtování je splatný do 7 kalendářních měsíců po uplynutí účtovacího
579 období. Přeplatek vyplývající z vyúčtování je splatný do 9 kalendářních měsíců po uplynutí účtovacího období.

580

581 (3) Zprávu o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku předkládá výbor ke schválení shromáždění v rámci ~~spolu~~
582 ~~se~~ zprávy ~~o~~ o hospodaření společenství a s návrhem na schválení roční účetní závěrky. Nevyčerpaný zůstatek těchto
583 finančních prostředků se převádí do následujícího roku.

584

PRÁVIDLA 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 cílovaného 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 pronajmát 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 vydáný 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 znepořčení. 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 být v 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 svíslé a vodorovné konstrukce, obvodové a mezi bytové dělicí zdivo, příčky ve společných částech domu, průčelí včetně fasády,
 - c) střecha, její konstrukční a izolační části včetně krytiny, její klempířské prvky, siféšní 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 balkonu 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, elektrifiny, slaboproudých rozvodů (STA, rozvod telekomunikací, domovního telefonu, měření a regulace-MAR, atd.), včetně jejich rozvodem rozváděčů a prostor pro měření médií. (Rozvody elektrifiny končí u bytového jističe, vody u bytového vodoměru, STA u odbočky k jednotce. Kanalizace u odbočky na stoupačce). Venkovní ležatou kanalizací dešťové a splaškové vody, která končí v revizní šachtě umístěné ve veřejném chodníku. Dvě vodoměrné sestavy,
 - i) vzduchotechnické rozvody větrání a odsávání včetně všech jejích prvků (výjma ventilátorů v bytových jednotkách),
 - j) rozvody tepla včetně radiátorů a ventilů (domovní rozvod tepla začíná od výstupu z výměňkových stanic),
 - k) výtahy včetně strojoven a výťahových 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 garažovým 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 odpadáající z parkovaných vozů a v případě, že se tak stane, neprodleně zajistit úklid, případně informovat správce nemovitosti,
 - b) parkovat jen na stáních, která jim byla smluvně určena a to tak, aby nebránila vjezdu a výjezdu ostatních uživatelů,
 - c) kromě zařízení a označení k datu zahájení provozu budovy již existujících, místa vyhrazená k parkování neohraničovat ani neopatřovat žádnými zábrannými prvky vjezdu nebo vstupu nenechávat motory parkovaných vozů zapnuté déle než po dobu nezbytně nutnou k zajištění 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 kromě 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

- Základní práva a povinnosti vlastníka jsou stanoveny zákonem č. 72/1994 Sb., **stanovami SVJ a Příručkou uživatele bytové jednotky**.
- Vlastník je povinen řádně užívat byt a společné části domu tak, aby neomezoval práva ostatních vlastníků, spojená s užíváním domu.
- Vlastník je povinen řádně přispívat na provoz domu a služby částkami stanovenými správcem a odsouhlasenými výborem SVJ zasílanými pravidelnými měsíčními platbami na účet společenství v lužemské měně. Případné poplatky za příjem nestandardní platby (např. platba za zahradní) jdou k tíži vlastníka jednotky.
- 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 úřadu 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.
- Vlastník je povinen nahradit škody, které na jiných bytech nebo společných částech nebo zařízení domu způsobil on, jeho nájemníci nebo jeho hosté. Náhradou škody se rozumí buď uvedení do původního stavu nebo náhrada v penězích.
- 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.
- 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 zprístupnění bytu a to především pro případ havárie a jiné mimořádné události.
- 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 případné vzniklých škod, tak i k ukončení podobného nájemního vztahu.
- Vlastník je povinen výboru SVJ neprodleně oznámit, pokud se změnila jeho spoluvlastnická práva k domu nebo pokud svůj spoluvlastnický podíl prodal.
- Vlastník je povinen neprodleně nahlásit správci ztrátu čipu pro vstup do objektu.

Čl. V

Užívání společných částí domu

- Společné části domu se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních vlastníků.
- Prostory vnitrobloku využívají se s důrazem na dobré sousedské vztahy. Údržbu těchto prostor provádí správcovská firma, uživatelé by ve vlastním zájmu měli chránit vybavení vnitrobloku před poškozením a dbát na dodržování pořádku.
- Umístování jakýchkoliv předmětů nepatřících k vybavení domu (kočárky, kola, botníky, nábytek, odpad apod.) ve společných prostorách je zakázáno.
- Způsob užívání prádelny, sušárny a kočárkárny stanoví výbor SVJ.
- Při zjištění závady či nedostatku ve společných prostorách domu je vlastník povinen neprodleně nahlásit tuto skutečnost správci.

Čl. VI

Nebezpečné činnosti

- 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 plyné podobě, které by mohly samy způsobit požár nebo riziko jeho vzniku či šíření neúměrně zvyšovaly.
- 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 obtížovány kouřem či zápachem. Okolní byty mají právo vyzvat provozovatele této činnosti, aby ji neprováděl.
- Žádné věci, zvláště hořící předměty jako jsou cigarety, či jejich nedopalky, zápalky nebo předměty zábalné pyrotechniky nesmějí být vyhazovány z oken, dveří, balkónů nebo ostatních částí objektu včetně společných prostor.
- 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.
- 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 umístování předmětů

- 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 sklepech 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 vyfěpáváním 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.

Či. 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. hloučné se bavit, zpívat, tančit, hrát na hudební nástroje, používat hloučné audiovizuální techniku, bouchat dveřmi, stěhovat nábytek, používat vysavač, pračku či hloučné kuchyňské spotřebiče apod.
3. Je stanovena i doba tzv. **pracovního klidu**, kdy by se neměly provádět hloučné 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.

Či. 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 užívání 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 bytů - 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 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 člen výboru, správcem či ostrahou při venčení vyzván k předložení těchto pomůcek.

Či. 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 pronajímající 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 vyzoomí výbor SVJ dotčeného vlastníka jednotky a uloží mu povinnost, aby se v přiměřené lhůtě vyjádřil ke skutečnostem, které mu jsou kladeny za vinu. Povinnost vyzoomět dotčeného vlastníka a vyzádat 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 povinností odstranit závadný stav vymáháno soudní, či jinou cestou. O tomto rozhodnutí vyzoomí správce a požádá-li o to dotčený vlastník, vyzoomí správce i jeho. Došlo-li k zvlášť závažnému porušení řádu, či byli porušeni způsobem zvlášť závažný následek, svolá výbor za účelem rozhodnutí o dalším postupu shromáždění. Zvlášť závažným následkem se rozumí zejména vzniklá škoda značné výše, či stav nezanedbatelného ohrožení bezpečnosti, či zdraví uživatelů budovy (například skladování nebezpečných hořlavin, vybušnin, či obdobných látek).
4. Veškeré náklady vzniklé v důsledku porušení povinností stanovených tímto řádem je povinna nahradit osoba, která se dopustila závadného jednání. Jde-li o nájemce, členy jejich společné domácnosti či návštěvy, ručí za splnění povinností uhradit náklady vzniklé v souvislosti s porušením domovního řádu vlastník jednotky, v jehož jedince uvedené osoby přebývaly, 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 č.p. 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 required in 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 small 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 serious 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**

2009 - 2010

Vážení majitelé,

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

1. Změny ve výboru

- Ukončení činnosti člena výboru – k 31.8.2010 ukončila činnost ve výboru Ing. Mgr. Lucie Svobodová (místopředseda) z důvodu prodeje své bytové jednotky.
- Volba nového místopředsedy výboru – na schůzi výboru 6.9.2010 byla novou místopředsedkyní zvolena Hana Kollmanová.
- Členové výboru

Ing. Bohumila Zemanová (předseda)	Ing. Renáta Netopilová
Hana Kollmanová (místopředseda)	Jan Ouředník
Ing. Martin Glogar	Petr Samohejl
Lucie Hončlová	
- 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 společenství.
- Komunikace – pro zveřejňování důležitých informací, zápisů apod. jsou zřízeny webové stránky dostupné na adrese www.novaharfa.info, zároveň výbor používá email podkovarska@seznam.cz, kde mohou členové společenství zaslat své dotazy výboru.

2. Přehled činnosti

- Domovní řád – „Pravidla užívání společných prostor“ (také nazýván zjednodušeně „Domovní řád“) 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.

- Branky ve vnitrobloku – jedna z branek byla rozšířena pro možnost průjezdu techniky pro zimní odklizení sněhu. Podařilo se dohodnout s Finepem financování rozšíření branky. Finep práce uhradil v plné výši, děkujeme.
- Mandátní smlouva – výbor sjednal mandátní smlouvu s PELIKÁN KROFTA KOHOUTEK advokátní kancelář s.r.o., která pro společenství poskytuje právní služby spojené s vymáháním pohledávek dlužníků.

- Podání žalob na neplatiče - advokátní kancelář na základě mandátní smlouvy podala řadu žalob na neplatiče. Běží soudní vymáhání pohledávek. Průběžně jsou také rozesílány výzvy k úhradě nedoplatků.
- Koše na psí exkrementy – po dohodě s Finepem zakoupil Finep na své náklady koše na psí exkrementy. Děkujeme. Koše byly rozmístěny po areálu SVJ. Sáčky jsou aktuálně kupovány na náklad společenství.
- Čištění fasády – proběhlo čištění fasády domu z ulice Podkovářská nákladem 17 000 Kč s DPH.

Prosíme majitele psů, aby nenechávali své psy znečišťovat fasádu, zvláště rohy, budovy!!! Děkujeme.

- Výskyt brouka – nahlášení výskytu brouků jsme zaznamenali u 4 bytových jednotek. Byla provedena dezinfekce na náklady majitelů bytových jednotek. Výbor u doporučeného dodavatele sjednal 10% slevu a předal kontakt všem postiženým majitelům. Žádné další hlášení o výskytu hmyzu jsme nezaznamenali.
- Orientační tabule – pro snadnější orientaci v areálu byly tabule s čísly popisnými umístěny nad vchody z ulice Pod Harfou.
- Klimatizace ve vchodu F1 – zde došlo k poruše klimatizace, v rámci reklamačního řízení se podařilo sjednat bezplatně opravu.
- Vysoušení garáží – výbor schválil mimořádný náklad na jednorázové vysoušení garáží, které byly zaneseny vodou z tajícího sněhu z vozidel. V zimním období proběhlo jedno vysoušení, dle cenové kalkulace stojí 4 800 Kč.
- Znalecké posouzení aktuálního stavu domů – výbor zajistil posudek aktuálního stavu domů. Většina závad se kryje s reálným stavem reklamovaných závad. Posudek byl předán Finepu. Výbor se rozhodl posudek nezveřejňovat na webových stránkách, pro vlastníky je k nahlédnutí u správce.
- Znečištění okolí psími exkrementy – byl proveden mimořádný úklid znečištění po psech během zimního období, Sebralo se cca 250kg psích exkrementů. V souvislosti s tímto bodem výbor navrhl doplnit stanovy SVJ o návrh poplatků za psy, které budou použity na úklid.
- Provoz míčového hřiště – zástupci jednotlivých výborů SVJ se sešli k projednání organizace provozu sportovního hřiště (oplocené míčové hřiště). Za náš výbor se zúčastnila Lucie Hončlová a Petr Samohejl. Dohodou byla změněna provozní doba hřiště takto: PO – NE 9:00 – 20:00. Dále bylo rozhodnuto, že u hřiště bude osazena tabule odkazující na provozní dobu a upozornění, že hřiště slouží pro obyvatele komplexu Nová Harfa. Předběžně bylo též jednáno se zástupcem ostražky o ztřeštěném dozoru ostražky ve smyslu dodržování provozní doby, zabránění užívání nebydlícím občanům a dohled na zavírání dveří od hřiště. Tyto zvýšené náklady budou rozpočítány mezi jednotlivá společenství podle stejného klíče, který se používá nyní k rozdělení nákladů na údržbu hřiště.

Následně výbor Nová harfa 2 oznámil – „Na základě několika stížností vlastníků jednotek na NH II, kteří se ohradili proti zkrácené zavírací hodině a požadovali její prodloužení do 21hod, jsme na schůzi Výboru sáhli ke kompromisu a dali správci

pokyn k prodloužení otvíračky do 20.30hod. Argumenty vlastníků, že zejména v letním období mohou (a chtějí) jejich děti využívat hřiště déle a není důvod hřiště zavírat už před osmou hodinou jsme uznali jako oprávněné. Předpokládáme, že tento krok opět vyvolá vlnu emocí, negativních nálad a návrhů na různé úpravy, nicméně nechme trochu času na posouzení, jestli se úprava osvědčí.
Robert Javůrek za Výbor NH II“.

- Drobné krádeže – správce během roku oznámil následující krádeže (uvedeny nákladově nejvyšší):
 - Vchod E2 čtečka čipů, hasičský přístroj a kryty tlačítek osvětlení.
 - Vchod F1 žebřík pro vstup na střechu.
 - Vchod E2 opakovaně se ztratila čtečka čipů (-2PP).
 - Vchod F2 došlo opět k pokusu o ukradení zrcadla ve výtahu, někdo ho demontoval a následně byl asi vyrušen, protože zrcadlo zůstalo ve výtahu. Správce zajistil namontování zrcadla zpět na stěnu výtahu.

Odcizené předměty byly dokoupeny a v případě, že bylo možno, bylo uplatněno plnění pojistné události z pojištění domu. Nicméně většina škody jde k tíži celého společenství do provozních nákladů!

Apelujeme proto na obyvatele – nepouštějte do domu neznámé osoby, všimněte si svých sousedů a osob pohybujících se po domě – těmto krádežím nejlépe budeme čelit vlastní všímavostí, nikoliv netečností.

- Mechanické znehybňovače vozidel – výbor zvažuje nákup tzv. botiček na auta, které by ostraha osazovala na nesprávně parkující vozidla v prostorech garážových hal a vnitrobloku. Hlavně vozidel, jejichž řidiči parkují na místech, kterých nejsou vlastníky.

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. Parkujte jen na místech k tomu vyhrazených a VLASTNÍCH!

- Povolení k výstavbě ohrádky – probíhá jednání se zástupci Prahy 9. Jde o povolení výstavby na území města.

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

- Dopis pro Prahu 9 (školky) – Společenství Poděbradská připravila výzvu pro radnici Prahy 9 ohledně kritického nedostatku míst ve školkách na Praze 9. Výbor se připojil k výzvě za naše SVJ.
- Snížení ceny silové elektrické energie – PPM se pro naše SVJ podařilo vyjednat snížení ceny silové energie o cca 5% pro odběry ve společných prostorech (chodby, výtahy, garáže apod.). Děkujeme.
- Zákaz kouření a rozdělávání ohně – ve společných prostorách budov SVJ je zakázáno kouření a rozdělávání ohně (viz domovní řád a vyhláška radnice Prahy 9, která řeší zákaz rozdělávání ohně na území Prahy 9). Povoleny jsou pouze elektrické grily.

- Nepřízpůsobiví nájemníci – výbor opět řešil řadu stížností na různé bytové jednotky, kde obyvatelé významně rušili svým chováním okolní obyvatele. Jednalo se zejména o nadměrný hluk, znečišťování okolí. 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.

- 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 vymáhá dlužné částky tam, kde dlužníci nereagují na výzvy. Viz také mandátní smlouva pro žalování neplatičů.
- Pojistná smlouva – po jednání s pojišťovnou byly za stejnou cenu pojištění rozšířeny pojistná rizika, nově smlouva zahrnuje:
 - Přepětí – původně pouze přímý úder blesku
 - Atmosférické srážky a zatečení
 - Stavební součásti rozšířeny o žebříky a podobné komponenty
 - Vandalismus rozšířen o sprejství – původně ve výluce z pojištění
- Přeplatky – výbor neinformoval o nutnosti pozastavit výplatu přeplatek za vyúčtování 2009 z důvodu nedisciplinovanosti některých vlastníků. Soudní řešení vyvolává další náklady (úhrady soudních poplatků, náklady na právní zastoupení, náklady na exekuční řízení), které SVJ zálohově hradí 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 přeplatek v abecedním pořadí dle možností likvidity SVJ. Přeplatky jsou postupně zasílány na účty, které majitelé předali PPM dle jmen od Z do A.

ř.	Druh nákladu	Rozúčtování záloh	Vyučtování záloh	Celkový rozpočet na rok 2008-2010- odpovídá roku 2008 beze změny	Čerpání roku 2008	Čerpání roku 2009	Návrh rozpočtu na rok 2011	Změna oproti rozpočtu 2008 (2010) + / - v %
1.	příspěvek do fondu oprav	celk.podíl	celk.podíl	484 699 Kč	484 699 Kč	484 699,00 Kč	1 009 790 Kč	108,3%
2.	příspěvek na pojištění domu	celk.podíl	celk.podíl	242 000 Kč	207 757 Kč	175 339,50 Kč	170 000 Kč	-29,8%
3.	úklid vnitřních spol. prostor	jen byt. podíl, nebyt. jed. 820	jen byt. podíl, nebyt. jed. 820	420 985 Kč	420 984 Kč	400 348,00 Kč	425 742 Kč	1,1%
4.	vnější úklid a zimní úklid chodníků	celk.podíl	celk.podíl	230 000 Kč	111 980 Kč	152 412,00 Kč	153 924 Kč	-33,1%
5.	údržbu zeleně	celk.podíl	celk.podíl	140 000 Kč	63 235 Kč	94 558,50 Kč	125 000 Kč	-10,7%
6.	odvoz tuhého odpadu byty	jen byt. podíl, nebyt. jed. 820	jen byt. podíl, nebyt. jed. 820	437 000 Kč	177 520 Kč	337 137,00 Kč	353 392 Kč	-19,1%
7.	odvoz tuhého odpadu komerce	jen vlast. neb. jed.	jen vlast. neb. jed.	22 100 Kč	11 033 Kč	12 688,00 Kč	22 100 Kč	0,0%
8.	provoz dětského hřiště el. energií spol. částí domu - chodby, výtahy	počet byt. jed. A,B,C,D,E,F,G,H	počet byt. jed. A,B,C,D,E,F,G,H	32 000 Kč	13 290 Kč	11 736,50 Kč	24 000 Kč	-25,0%
9.		jen byt. podíl, nebyt. jed. 820	jen byt. podíl, nebyt. jed. 820	766 000 Kč	958 394 Kč	742 105,50 Kč	878 000 Kč	14,6%
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	2 245 243 Kč	2 502 619,40 Kč	3 096 768 Kč	-8,9%
11.	záloha na vytápění - spotřeba TUV	podíl byt, neb. jed.	dle spotřeby a dle vyhlášky č. 372/2001 Sb.	1 340 000 Kč	1 244 459 Kč	1 452 572,18 Kč	1 808 283 Kč	34,9%
12.	náklady na vyúčtování tepla a TUV	počet jednotek (byt., nebyt.)	počet jednotek (byt., nebyt.)	95 000 Kč	57 180 Kč	54 389,00 Kč	52 937 Kč	-44,3%
13.	záloha na úhradu vodného a stočného (SV)	podíl byt, neb. jednotek	dle spotřeby	1 570 000 Kč	1 444 636 Kč	1 644 388,86 Kč	1 825 800 Kč	16,3%
14.	poplatek za správu	počet jednotek (byt, nebyt., gar.st.)	počet jednotek (byt, nebyt., gar.st.)	838 522 Kč	838 524 Kč	838 524,00 Kč	845 568 Kč	0,8%
15.	ostraha objektu	součet jednotek, gar. stání	součet jednotek, gar. stání	1 268 809 Kč	1 328 383 Kč	1 595 279,00 Kč	1 600 000 Kč	26,1%
16.	ovívěže (výtahy, MaR, požár. zabezp.)	podíl byt. jednotek	podíl byt. jednotek	343 000 Kč	296 203 Kč	340 693,20 Kč	442 900 Kč	29,1%
17.	odměna výboru	celk.podíl	celk.podíl	192 000 Kč	191 840 Kč	192 000,00 Kč	288 000 Kč	50,0%
18.	účetnictví společenství	počet jednotek (byt, nebyt., gar.st.)	počet jednotek (byt, nebyt., gar.st.)	231 764 Kč	194 760 Kč	194 760,00 Kč	194 760 Kč	-16,0%
19.	běžná údržba, opravy spol. prostor	podíl byt, neb. jednotek	podíl byt, neb. jednotek	120 000 Kč	153 258 Kč	131 430,45 Kč	300 000 Kč	150,0%
20.	náklady na společenství	celk.podíl	celk.podíl	122 500 Kč	87 446 Kč	127 445,91 Kč	345 000 Kč	181,6%
21.	provozní fond gar. haly(el. ener., VZT, atd.)	počet gar. st.	počet gar. st.	1 060 000 Kč	730 849 Kč	807 936,99 Kč	1 197 500 Kč	13,0%
22.	záloha na úklid gar. haly	počet gar. st.	počet gar. st.	135 405 Kč	61 204 Kč	59 037,00 Kč	77 200 Kč	-43,0%
23.	povinná kalibrace	počet jednotek (byt., nebyt.)	počet jednotek (byt., nebyt.)	13 491 784 Kč	11 322 875 Kč	12 352 100 Kč	15 481 664 Kč	14,7%

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		32 134,00
	ročně		385 608,00
mytí oken ve spol. prostorách, ostatní			8 000,00
celkem s DPH			425 742,00
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)	6000	4,0	24 000,00
úklid sněhu-1x zásah	922	35,0	32 270,00
celkem s DPH			153 924,00
5. záloha na údržbu zeleně			
sečení travnatých ploch, údržba záhonů-mulčování, pletí, chemický postřik, zálivka, atd.			125 000,00
celkem s DPH			125 000,00
6. odvoz tuhého odpadu byty			
nyní máme četnost odvozu odpadu 3x týdně, v rozpočtu je počítáno s četností 4x týdně			
	sazba/rok/3x týdně odvoz	počet	celkem/rok
odvoz smíšeného komunálního odpadu-pravidelný odvoz	2952	8,0	283 392,00
mimořádný odvoz odpadu volně loženého,přistavení velkoobjemového kontejneru			70 000,00
celkem s DPH			353 392,00
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	1,0	12 794,40
mimořádný odvoz			9 300,00
celkem s DPH			22 100,00
8. Provoz dětského hřiště			
provoz hřiště na míčové hry			25 000,00
provozní kontrola	6000	4,0	9 520,00
roční hlavní kontrola	13000	1,0	9 520,00
ostatní opravy, doplnění písku a jeho výměna	odhad		25 000,00
horolezecká stěna, petangové hřiště, stoly na stolní tenis (odhad)			15000
celkem			84 040,00
jednotky objektu E,F	411	23 986,42	
jednotky objektu G,H	262	15 290,61	
jednotky objektu C,D	374	21 827,06	
jednotky objektu A,B	393	22 935,92	
celkem s DPH			24 000,00
9. el. energii spol. částí domu-chodby, výtahy			
		roční náklad včetně 13% navýšení	
spol. prost (chodby), výtahy, před. st.	průměrná denní spotřeba v KWh	370,0	877 825,00
celkem s DPH			878 000,00

10. záloha na vytápění-spotřeba tepla

celkem příkon		
objekty E,F	153 876,00	
celkem ročně		1 231 008,00

	GJ-celkem	sazba Kč/GJ
leden	1100	
únor	850	
březen	700	
duben	400	
květen	180	
září	180	
říjen	500	
listopad	600	
prosinec	950	
	5 460,00	265,6
		1 450 176,00

celkem s DPH, navýšeno o 5%-nárůst ceny 2 949 302,40 **3 096 767,52**

11. záloha na vytápění-spotřeba TUV

celkem příkon		
objekty E,F	36 374,11	
celkem ročně		436 489,32

	GJ-celkem	sazba Kč/GJ
leden	380,00	
únor	340,00	
březen	350,00	
duben	330,00	
květen	300,00	
červen	290,00	
červenec	260,00	
srpen	250,00	
září	270,00	
říjen	320,00	
listopad	330,00	
prosinec	340,00	
	3 760,00	265,6
		998 656,00

celkem s DPH, navýšeno o 5%-nárůst ceny 1 722 174,38 **1 808 283,10**

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	10	23	230

celkem s DPH 52 937,15 **52 937,00**

13. záloha na úhradu vodného a stočného

		m3/rok	
spotřeba roku 2009		30 233,0	0,00
průměrná spotřeba pro rok 2010 (dle skut. spotřeby)		30 772,0	0,00
sazba/m3 (rok 2009)	56,51		1 738 925,72
navýšení od dodavatele o 5% pro rok 2011			1 825 872,01

celkem s DPH 1 825 800,00

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 845 568,00

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

