

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 Monday **24TH October 2011 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
 - c. report on management in 2010, approving the annual accounts for 2010
 - d. approval of the budget for 2011
 - e. approval of the budget for 2012
- 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, 2010
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 3rd October 2011

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 24.10.2011 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
v pondělí **24. října 2011** 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. zpráva o hospodaření v roce 2010, schválení roční účetní závěrky za 2010
 - d. schválení rozpočtu pro rok 2011
 - e. schválení rozpočtu pro rok 2012
6. různé
7. závěr

Účetní doklady vztahující se k účetnictví domu za rok 2008, 2009, 2010 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 3. října 2011

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 24. října 2011**, 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 samozřejmě 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 prodloužení 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 - 2010, schválení rozpočtu na rok 2011 (plán shodný s předchozími roky 2008, 2009 a 2010) a dále schválení rozpočtu na rok 2012, ve kterém dochází k některým změnám oproti minulým obdobím. V přílohách naleznete podrobný rozpis jednotlivých položek výsledků hospodaření za rok 2008, 2009 a 2010 v porovnání s plánem, plán na rok 2011 a rozpis položek nového rozpočtu na rok 2012 se zdůvodněním jejich změn. Předmětem jednání bude schválení hospodaření za rok 2008, 2009 a 2010, schválení rozpočtu na rok 2011, který je totožný s rozpočty roků 2008, 2009, 2010 a rovněž schválení nové rozpočtu na rok 2012. Všechny výše zmíněné podklady tvoří přílohu pozvánky.

5. Různé

Body požadované jednotlivými vlastníky.

- Návrhy do této sekce nejsou

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 24. října 2011 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 24.10.2011, 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

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

2

ČÁST PRVNÍ VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ

3

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., nálezu 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.

28

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

34

ČÁST DRUHÁ

PŘEDMĚT ČINNOSTI SPOLEČENSTVÍ

37

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) revizí a oprav společných částí technických sítí, rozvodů elektrické energie, plynu, vody a odvodu odpadních vod, tepla a teplé užitkové vody včetně radiátorů, vzduchotechniky, výtahů, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu a elektrických sdělovacích zařízení v domě a dalších technických zařízení podle vybavení domu,

e) revizí 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

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.

58

(2) V rámci předmětu své činnosti může společenství sjednávat

smlovy, především o

a) zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek,

nejedná-li o služby, jejichž dodávky si členové společenství

zajišťují u dodavatele přímo,

b) pojištění domu,

c) nájmů společných částí domu,

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

67

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

69

(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) vybírány,

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.

80

(5) Společenství zajišťuje buď přímo nebo na základě smluv uzavřených společenstvím s dodavateli plnění spojená 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 výtahu, 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 zvláštním právním předpisem 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.

87

(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.

91

(7) V rámci činnosti vykonávaných v rozsahu zákona o vlastnictví bytů zajišťuje zejména

a) věcné 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.

97

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.

100

Čl. V

Zajišťování správy domu a dalších činností na základě smlouvy se správcem

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

110

111

112

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

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

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 vlastnicka 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 an změně stavby, pokud zákon nestanoví jinak, jakož i o podstatných změnách týkajících se společných částí domu;
e) schválení roční účetní závěrky, předložené výborem či pověřeným vlastníkem, spolu se zprávou o hospodáření společenství a správě domu, pokud je správa domu a činnosti s ní související vykonávány správce podle čl. V, předkládá správce rovněž správce v rozsahu a způsobem uvedeným ve smlouvě;
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;
k) nabytí nových 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,
l) stanoviny výše odměny členů výboru nebo pověřeného vlastníka,
m) rozdělení případného zisku z hospodářství společenství,
n) pravidel pro užívání společných částí domu, přijímání vnějších předpisů společenství, zejména domovního řádu,
o) schválení rozpočtu společenství,
p) 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

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 volené orgány společenství. Členem voleného orgánu společenství nebo jeho volným orgánem může být pouze fyzická osoba, která je členem nebo společným členem tohoto společenství nebo je zmocněným 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 voleného orgánu společenství nemůže být současně ten, jehož příbuzný v řadě přímé, sourozenec nebo manžel (manželka) je členem jiného voleného orgánu společenství. Členství v jednom voleném orgánu společenství je neslučitelné s členstvím v jiném voleném 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 voleném orgánu dále končí odstoupením z funkce, odvoláním z funkce nebo zánikem členství ve společenství.
(6) Člen voleného orgánu společenství může být volen opětovně.
(7) Člen voleného orgánu společenství může být před uplynutím funkčního období z funkce odvolán shromážděním.
(8) Člen voleného 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 ~~zabývá~~ 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~~ ~~deprešně~~ současně vyvěšena nejméně 15 dní předem komání
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 usnášení, 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 stanovy 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 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 ~~de~~ o změně stavby, ~~jakoz + o~~ ~~podstatných změnách výkresůch-se~~
269 ~~společných částech domu~~, 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 tři čtvrtiny 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 zápisy z jednání výboru a kontrolní komise.

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

Čl. VIII
Výbor

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

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

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

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

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

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

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

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

(9) Výbor jako výkonný orgán společnosti zejména

a) rozhoduje a zajišťuje všechny záležitosti společnosti ve věcech správy domu (včetně oprav společných částí domu) a pozemku a dalších činností společnosti podle zákona o

-vlastnictví bytů a těchto stanov, pokud nejde o záležitost, které ~~rozhoduje jsou v působnosti~~ shromáždění; zajišťuje plnění usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost,

b) rozhoduje o uzavření smluv ve věcech předmětu činnosti –společnosti, zejména k zajištění oprav, pojištění domu a zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek,

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

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

e) předkládá k projednání a schválení účetní závěrku a písemné materiály, které má shromáždění projednat,

f) zajišťuje řádné vedení písemnosti společnosti,

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

h) rozhoduje (s přihlednutím k předpokládané spotřebě) o výši záloh na úhradu za služby a o termínu a způsobu jejich placení.

ih) zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků.

if) zajišťuje včasné plnění závazků společnosti vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společnosti.

ki o pravidlech užívání společných částí domu a o povinnostech z toho plynoucích pro vlastníky jednotek v mezích případného usnesení shromáždění (včetně Domovního řádu).

(10) Výbor jako statutární orgán společnosti zejména

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

346	b) zajišťuje kontrolu kvality dodávek, služeb a jiných plnění podle uzavřených smluv a čini vůči dodavateli potřebná
347	právní nebo jiná opatření k odstranění zjištěných nedostatků nebo k náhradě vzniklé škody,
348	c) jménem společnosti <u>důsledně a systematicky eviduje a vymáhá plnění všech</u> povinností uložených členům společnosti,
349	<u>přičemž zodpovědně využívá všech</u> právních možností a nástrojů, zajišťuje bezpečnost a pořádek ve společných částech
350	<u>domu, bezpečný provoz jednotek, klade zvláštní důraz na bezpečnost osob a majetku, požární bezpečnost, dodržování</u>
351	<u>pravidel hygieny, včetně odpovídající hladině hluku, předcházení škodám a uplatňování náhrad případně vzniklých škod,</u>
352	<u>při přípravě rozpočtu je výbor povinen přihlížet i k možným nákladům s tím souvisejícím a vyvíjet potřebné rezervy,</u>
353	d) plní povinnosti podle zákona o vlastnictví bytů ve vztahu k rejstříku společnosti vedenému příslušným soudem určeným
354	zvláštním předpisem k vedení obchodního rejstříku, <u>případně ke katastrálnímu či stavebnímu úřadu.</u>
355	
356	
357	
358	
359	
360	(1) Pověřený vlastník plní funkci výkonného a statutárního orgánu společnosti.
361	(2) Pověřený vlastník čini právní úkony a podepisuje je jménem společnosti.
362	(3) Pověřeného vlastníka volí shromáždění stejným způsobem, jakým se volí výbor.
363	
364	
365	
366	(4) Pověřený vlastník vykonává působnost a plní úkoly v rozsahu, v jakém jinak přísluší podle zákona o vlastnictví bytů a
367	téhož stanov výboru. <u>Pověřeného vlastníka se netýkají ustanovení o kolektivním rozhodování výboru a o vztazích jeho</u>
368	<u>členů.</u>
369	(5) Pověřený vlastník odpovídá za porušení svých povinností shodně jako člen výboru.
370	
371	
372	<u>(6) Pověřený vlastník, který je právníčkou osobou, se při výkonu své funkce může při některých úkonech upravit dle při</u>
373	<u>výkonu těchto činností pověřeného vlastníka zúčastnit na základě písemné dohody osobou zpravidla společně s členem</u>
374	<u>tého právnícké osoby) Pověřený vlastník, který je právníčkou osobou, může také jednat prostřednictvím svých</u>
375	<u>pověřených pověřených zaměstnanců.</u>
376	
377	
378	
379	
380	
381	(1) Kontrolní komise je kontrolním orgánem společnosti, který je oprávněn kontrolovat činnost společnosti a projednávat
382	stížnosti jeho členů na činnost společnosti nebo jeho orgánů. Kontrolní komise nebo její pověřený člen je oprávněn
383	nahlížet do účetních a jiných dokladů společnosti a vyžadovat od výboru nebo pověřeného vlastníka potřebné informace
384	pro svou kontrolní činnost. Kontrolní komise odpovídá pouze shromáždění a je nezávislá na ostatních orgánech
385	společnosti.
386	
387	(2) Kontrolní komise je nejméně tříčlenná a volí ji shromáždění stejným způsobem, jakým se volí výbor. Ze svých členů
388	volí kontrolní komise svého předsedu, který svolává a řídí jednání této komise.
389	
390	(3) Kontrolní komise v rámci své působnosti zejména
391	a) kontroluje, zda společnost a jeho orgány vyvíjejí činnost v souladu se zákonem o vlastnictví bytů a s těmito stanovami,
392	b) vyjadřuje se k řádné účetní závěrečné zprávě společnosti a ke zprávě výboru určené k projednání na schůzi shromáždění,
393	c) podává shromáždění zprávu o výsledcích své kontrolní činnosti,
394	d) může podat výboru nebo pověřenému vlastníku zprávu o nedostacích zjištěných při své kontrolní činnosti s návrhy na
395	opatření včetně termínů na jejich odstranění,
396	e) účastní se prostřednictvím svého zástupce jednání výboru.
397	
398	
399	
400	(4) Ustanovení odstavce 1 až 3 se použijí, rozhodne-li shromáždění o zřízení kontrolní komise [čl. VI odst. 1 písm. e)]. Ve
401	společnosti s počtem členů nižším než 10 může Shromáždění může rozhodnout, že se namísto kontrolní komise volí
402	revizor, kteřý Revizor má působnost kontrolní komise.
403	
404	
405	
406	Čl. XI
407	Jednání dalších osob za společenství
408	
409	(1) Společenství promáždění může rozhodnout, že určité činnosti bude pro společenství vykonávat zaměstnanec
410	(zaměstnanec) společenství na základě pracovní smlouvy, dohody o pracovní činnosti nebo dohody o provedení práce.
411	(2) Pracovní zařazení a vymezení právních úkonů, které je zaměstnanec oprávněn činit za společenství v rámci
412	pracovníprávního vztahu podle odstavce 1, musí být schváleno shromážděním.
413	
414	
415	
416	(23) Smlouva sjednaná podle odstavce 1 musí obsahovat přesné vymezení oprávnění zaměstnance k jednání za společenství.
417	
418	(34) Působnost podle odstavce 1 a 2 nebo její část je v kompetenci výboru, než Shromáždění může svým usnesením
419	svěěř rozhodnout o tom, že tuto věc odnímá –výboru nebo pověřenému vlastníku i a vždy ji bude rozhodovat samo, nebo
420	může svým usnesením omezit volnost výboru nebo pověřeného vlastníka v rozhodování.
421	
422	
423	
424	
425	Čl. XII
426	Zvláštní způsob rozhodování ve společenství
427	
428	(1) V případech, kdy je podle zákona o vlastnictví bytů potřebný souhlas všech členů společenství stanoven většími hlasy
429	všech vlastníků jednotek (§ 11 odst. 5 a § 13 odst. 3), může být tento souhlas vyjádřen jednotlivými členy společenství také
430	mimo schůzi shromáždění písemně na jedné listině či na více listinách, které obsahují označení záležitosti, k níž je souhlas
431	vydáván, datum a podpisy členů společenství.
432	
433	
434	
435	
436	
437	(1) Členy společenství se stávají fyzické i právnické osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce v domě, pro který
438	společenství vzniklo. Jejich členství vzniká
439	a) dnem vzniku společenství v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce nejpозději dnem vzniku
440	společenství,
441	b) dnem nabytí vlastnictví k jednotce v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce po dni vzniku společenství.
442	
443	
444	(2) Společnými členy společenství jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění
445	manželů. Ze společného členství jsou společně členové oprávnění a povinni společně a nerozdílně.
446	
447	(3) Spoluvlastníci jednotky jako společní členové mají postavení vlastníka jednotky a mají právo na schůzi shromáždění
448	hlasovat jako jeden vlastník - člen společenství s vahou hlasu odpovídající spoluvlastnickému podílu na společných částech
449	domu, přičemž váha hlasu je nedělitelná.
450	
451	(4) Seznam členů společenství, jejichž členství vzniklo ke dni vzniku společenství, tvoří přílohu těchto stanov. Členy
452	společenství, jejichž členství vznikne za trvání společenství, zapisuje společenství do seznamu členů společenství neprodlené
453	počt, kdy člen společenství oznámí prokazatelně nabytí vlastnictví jednotky. V seznamu členů společenství musí být u
454	každého člena společenství uvedena vedle jména, příjmení, data narození a místa trvalého pobytu též váha hlasu při
455	hlasování na shromáždění.
456	
457	
458	
459	

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	
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	
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	

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

Čl. XV

Zánik členství ve společnosti

- 518 (1) Členství ve společnosti zaniká
519 a) převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky,
520 b) úmrtím člena společnosti - fyzické osoby,
521 c) zánikem člena společnosti - právnické osoby bez právního nástupnictví,
522 d) zánikem jednotky, jejímž vlastníkem je člen společnosti,
523 e) dalším způsobem, pokud to stanoví zákon o vlastnictví bytů.
524 (2) Společně členství ve společnosti zaniká a mění se na členství dnem, kdy se zapíše změna předchozího spoluvlastnictví
525 jednotky na vylučně vlastnictví jediné člena společnosti do katastru nemovitostí; tuto změnu je povinen člen
526 společnosti neprodleně oznámit výboru společnosti.
527

ČÁST PÁTÁ HOSPODÁŘENÍ SPOLEČENSTVÍ

Čl. XVI

Hospodaření společnosti a způsob nakládání s jeho majetkem

- 530 (1) Společnosti hospodář s finančními prostředky poskytovanými členy společnosti na úhradu příspěvků na správu
531 domu a pozemku, dále s finančními prostředky poskytovanými členy společnosti na úhradu za služby spojené s užíváním
532 jednotek a s dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti společnosti.
533 (2) Uzavře-li společnost podle těchto stanov smlouvu se správcem, je povinnu smluvně dojednat také povinnosti správce
534 předkládat orgánům společnosti ke schválení návrhy výše příspěvků na správu domu a pozemku a výše záloh na úhradu za
535 služby placené členy společnosti, návrhy na rozúčtování cen služeb a další návrhy, které podle zákona o vlastnictví bytů a
536 podle těchto stanov schvalují příslušné orgány společnosti. Ve smlouvě může společnost pověřit správce též
537 zajišťováním činností uvedených v
538 odstavci
539 (3) Nabude-li společnost věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty nebo nebytové prostory k účelům uvedeným v zákoně
540 o vlastnictví bytů a v těchto stanovách, je povinnu s nimi hospodářit pouze v souladu s vymezeným účelem. Výbor nebo
541 pověřený vlastník může v těchto záležitostech činit právní úkony pouze na základě usnesení shromáždění, pokud u usnesení
542 shromáždění není stanoveno jinak. To se netýká hospodaření s finančními prostředky a movitými věcmi, pokud usnesení
543 shromáždění nestanoví jinak.
544 (4) Společnosti je povinnu uplatňovat a vymáhat plnění povinností uložených členům společnosti k tomu příslušným
545 orgánem společnosti a plnění závazků třetích osob vůči společnosti. Výbor či pověřený vlastník odpovídají za věcné
546 plnění těchto úkolů.

547 (5) Členové společnosti jsou z právních důvodů vyloučeni ze společnosti a povinni v poměru odpovídajícím
548 velikosti jejich společných částech podílu na společných částech domu;

549 (6) Členové společnosti ručí za závazky společnosti v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na
550 společných částech domu.

Čl. XVII

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

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

575

576 (2) Vyúčtování záloh na úhradu za služby provádí výbor jedenkrát za 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 nebo přeplatek~~ vyplývající 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 spole~~
582 ~~se zprávy~~ ~~o~~ hospodaření společenství a s návrhem na schválení roční účetní závěrky. Nevyčerpaný zůstatek těchto
583 finančních prostředků se převádí do následujícího roku.

584

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 pronajatý byt, nikoli však společný prostor domu.
7. Pokud se dále hovoří o právech a povinnostech členů společenství, platí tato práva a povinnosti přiměřeně i pro osoby uvedené v čl. II odst. 1 tohoto řádu s výjimkou práv, která jsou typická pouze pro vlastníky jednotek (např. právo hlasovat, volit či být volen atd.).
8. Pokud se dále hovoří o řádu, má se na mysli tento domovní řád.

Čl. II

Základní ustanovení

1. Domovní řád je závazný pro všechny vlastníky či spoluvlastníky jednotek v budově, dále pro všechny nájemce a návštěvníky budovy.
2. Domovní řád vydává výbor společenství a změny v něm je oprávněn provádět pouze výbor či shromáždění. K přijetí usnesení shromáždění, kterým se mění domovní řád, se vyžaduje souhlas nadpoloviční většiny všech členů společenství.
3. Tento domovní řád vydaný výborem společenství platí až do rozhodnutí schůze SVJ. Na následující schůzi SVJ předloží výbor dokument ke schválení společenství vlastníků.
4. Účelem domovního řádu je vytvoření vhodných podmínek pro bezproblémové a efektivní užívání společných částí budovy a jejího nejbližšího okolí. Dále pak má řád přispět k tomu, aby domy byly řádně užívány, udržovány na požadované úrovni, aby bylo zabráněno jejich poškození a znehodnocení. 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 přísvětlení schodiště, hromosvod, venkovní dešťové svody, Společná televizní anténa (STA).
 - d) vnitřní schodiště včetně zábradlí a všech jeho prvků, chodby, vstupy do domu a vnitrobloky,
 - e) okna a dveře přímo přístupné ze společných částí domu, výjma vstupních dveří do jednotek a jejich příslušenství.
 - f) sušárna, kočárkárna, úklidové místnosti, místnosti údržby,
 - g) konstrukční a izolační části balkonů a teras, včetně zábradlí a všech jeho prvků,
 - h) rozvody dešťové a splaškové kanalizace (její ležatá část a stoupačka) včetně jejich odvětrání, teplé a studené vody, elektrický, slaboproudých rozvodů (STA, rozvod telekomunikací, domovního telefonu, měření a regulace-MAR, atd.), včetně jejich rozvodem rozváděčů a prostor pro měření mědi. (Rozvody elektrifiny končí u bytového jističe, vody u bytového vodoměru, STA u odbočky k jednotce. Kanalizace u odbočky na stoupačce). Venkovní ležatou kanalizaci dešťové a splaškové vody, která končí v revizní šachtě umístěné ve veřejném chodníku. Dvě vodoměrné sestavy,
 - i) vzduchotechnické rozvody větrání a odsávání včetně všech jejích prvků (výjma ventilátorů v bytových jednotkách),
 - j) rozvody tepla včetně radiátorů a ventilů (domovní rozvod tepla začíná od výstupu z výměňkových stanic),
 - k) výhledy včetně strojoven a výhledových šachet,
 - l) veškerá protipožární zabezpečení domu (požární vodovod, požární vzduchotechnika, protipožární vrata, atd.).
2. Všechny tyto společné části mají právo užívat a povinnost podílet se na jejich správě, opravách a údržbě všichni spoluvlastníci z titulu svého spoluvlastnického práva.
3. V budově jsou vyčleněny společné prostory – příjezdové komunikace ke garážovým stáním, které jsou ve spoluvlastnictví vlastníků těch jednotek, kterým bylo zřízeno právo parkování osobních vozů na místech k tomu určených. Tito vlastníci jednotek jsou zejména povinni:
 - a) neznečišťovat tyto prostory pohonnými hmotami, oleji a obdobnými chemikáliemi nebo špínou 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) krom zařízení a označení k datu zahájení provozu budovy již existujících, místa vyhrazená k parkování neohraničovat ani neopatřovat žádnými zábrannými prvky proti vjezdu nebo vstupu nenechávat motory parkovaných vozů zapnuté dle 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 krom věcí náležících 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 ze zahraničí) 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 odboru Úřadu Městské části. Vždy, pokud se mění vzhled domu a vnitřní uspořádání. Pro stavbu a instalaci venkovních rozhlasových, televizních a dalších antén a jejich svodů při využití společných prostor, například střechy, fasády apod. je třeba předchozího písemného souhlasu výboru SVJ.
- 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 zpřístupnění 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 omezení 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 jakýchkoli předmětů nepatřících k vybavení domu (kočárky, kola, botníky, nábytek, odpad apod.) ve společných prostorách je zakázáno.
- Způsob užívání prádelny, sušáren 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 neprovozoval.
- 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 vyfepáváním je možné jen na místech k tomu určených a mimo dobu nočního klidu. Znečištěný prostor musí být uveden do původního stavu.
6. Přísně zakázáno je vyhazování předmětů z oken nebo lodžii, zejména cigaretových nedopalků a klepání popela.
7. Čištění věcí na chodbách nebo jiných společných prostorech domu není dovoleno.
8. Je přísně zakázáno blokovat únikové cesty z budovy předměty či jiným způsobem.

Čl. VIII

Domovní klid

1. Vlastníci, nájemníci a osoby s nimi společně bydlící, jsou povinni se trvale chovat tak, aby **neobtěžovali hlukem a jiným konáním své sousedy**.
2. Právo na nerušený odpočinek vyžaduje, aby v době nočního klidu bylo zabráněno jakémukoliv hluku. **Noční klid** je stanoven: od 22.00 do 6.00 hodin, přičemž v pátek a sobotu začíná až ve 23.00 hodin a v sobotu a neděli končí v 8.00 hodin. V této době není dovoleno vykonávat jakoukoliv činnost, která působí hluk či jinak ruší dobré sousedské soužití, např. hluché se bavit, zpívat, tančit, hrát na hudební nástroje, používat hlučné audiovizuální techniku, bouchat dveřmi, stěhovat nábytek, používat vysavač, pračku či hlučné kuchyňské spotřebiče apod.
3. Je stanovena i doba tzv. **pracovního klidu**, kdy by se neměly provádět hlučné stavební práce (bourání, vrtání, broušení apod.), a to v době od 20.00 do 8.00 hodin.
4. Ustanovení bodu 1. - 3. se nevztahují na dny státních svátků a významných dnů zejména oslavy nového roku, kdy je nutné chováním dodržet dobré mravy.

Čl. IX

Chování a držení zvířat

1. Vlastníci, nájemníci a osoby s nimi společně bydlící nesou plnou odpovědnost za domácí zvířata, která drží ve svém bytě.
2. Vlastníci, nájemníci a osoby s nimi společně bydlící jsou povinni zajistit, aby zvířata nenarušovala výkon užívacích práv ostatních uživatelů bytů a domu, zejména psi svým hlasitým štěkotem, příp. znečišťováním společných prostor. Znečištění nebo škody na společných částech a jiných prostorech a zařízení v domě chovanými zvířaty, jsou jejich vlastníci povinni odstranit.
3. Vydala-li obec vyhlášku, či jiný předpis pro chov domácích zvířat, jsou uživatelé 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.

Čl. X

Postup při porušení domovního řádu

1. Dohledem nad dodržováním domovního řádu jsou pověřeni všichni vlastníci a nájemníci, dále potom správce a ostraha, a to v zájmu zamezení znehodnocování majetku. Pokud dojde k porušení povinností stanovených domovním řádem, správce osobně nebo písemně upozorní na toto porušení osobu, která se závazně jednáni 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 způsoben zvlášť závažný následek, svolá výbor za účelem rozhodnutí o dalším postupu shromáždění. Zvlášť závažným následkem se rozumí zejména vzniklá škoda značné výše, či stav nezanedbatelného ohrožení bezpečnosti, či zdraví uživatelů budovy (například skládování nebezpečných hořavin, vybušnin, či obdobných látek).
4. Veškeré náklady vzniklé v důsledku porušení povinností stanovených tímto řádem je povinna nahradit osoba, která se dopustila závadného jednání. Jed-li o nájemce, členy jejich společně 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

- Buildings means building No. 933, located in the street Podkovářská respectively Pod Harfou in the street in Prague 9
- Community means the owners associations, which was in line with Section 9 of Law No. 72/1994 Col. as amended in the building, as defined in paragraph 1 of this Article (hereinafter referred to as OA).
- Committee means the Committee owners associations as defined in the preceding paragraph. The committee consists of the executive body of this community.
- Assembly means the Assembly owners quoted in paragraph 2. the Assembly is the highest authority community.
- 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.
- 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.
- 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.).
- If further talks about the Rules of Procedure, it is home to mind these rules.

Art. II Key provisions

- Housing Regulations are binding on all owners or ownership of units in the building, for all tenants and visitors to the building.
- 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.
- 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.
- 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.
- Housing Regulations must be placed in a location that is freely accessible to all users of buildings.

Art. III Common parts of the building

- The common areas means areas as defined by Section 2 of Act No. 72 collections of 1994 as amended. These include:
 - 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).
 - 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,
 - 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), including internal staircase railing and all its elements, corridors, entrances to the house and courtyard,
 - windows and doors directly accessible from the common parts of the house, except the entrance to the units and their accessories.
 - drying place, baby coach storage place, cleaning rooms, rooms maintenance,
 - construction and insulation of the balconies and terraces, including the railing and all its elements.
 - 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,
 - ventilation channels, including ventilation and exhaust all the elements (except fans of housing units)
 - including the distribution of heat radiators and valves (domestic distribution of heat starting from the exit from the exchange stations)
 - lifts, including the engine and lift shafts,
 - any security house fire (fire waterpipes, fire air conditioning, fire doors, etc.).
- 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.
- 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:
 - 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,
 - park on the stands, which they have been contracted for in a way that did not prevent the entrance and exit to other users,
 - Furthermore, equipment and marking the date of commencement of operations of existing buildings, parking places reserved leave without any inhibition to entry
 - 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,
 - 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

2010 - 2011

Vážení majitelé,

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

1. Informace o výboru

- 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

- Podání žalob na neplatiče – výbor svádí průběžně neustálý boj s dlužníky, bylo zasláno několik výzev dlužníkům k uhrazení svých nedoplatků a likvidita SVJ je neustále sledována. Advokátní kancelář, která zastupuje SVJ ve sporech s neplatiči (PELIKÁN KROFTA KOHOUTEK advokátní kancelář s.r.o.) na základě sjednané mandátní smlouvy, podala řadu dalších žalob na neplatiče. Běží soudní vymáhání pohledávek, několik soudních řízení bylo již úspěšně dokončeno a pohledávky byly vymoženy.
- Čištění revizních šachet – v listopadu proběhlo vyčištění revizních šachet. Uvolněná odpadní trubka zaplnila šachtu a splašky ucpaly kanály v revizní šachtě. Rozvod byl opraven.
- Výskyt brouka – koncem února byl výboru nahlášen opět výskyt brouka v domě. Výbor pověřil Hanu Kollmanovou, aby v inkriminovaných bytech zorganizovala odborné osazení požerových pastí. Pasti v bytových jednotkách hradili vlastníci, pasti ve společných prostorech (např. stoupačky) SVJ. Výskyt brouka byl eliminován, aktuálně není hlášen výskyt.
- Svoz komunálního odpadu – výbor rozhodl o přeobjednání svozu odpadu. Nyní jsou k dispozici 2 kontejnery pro F1 a F2, a 2 kontejnery pro E1 a E2. Svoz probíhá denně. Touto úpravou se významně zlepšil stav pořádku u popelnic.

Prosíme obyvatele, aby odpad umísťovali dôsledne do kontajnerů a při případné špičce rozumně. Dále důrazně žádáme, aby se u popelnic nevyskytoval odpad, který do nich nepatří, například odložený gauč či stará postel.

- Povolení k výstavbě ohrádky pro kontajnery – výbor již dříve navrhl vybudování ohrádky pro kontajnery u vchodu F1 pro popelnice komunálního odpadu. Z finančních důvodů byla výstavba nejprve odložena. Nyní je jednání se zástupci města obnoveno a SVJ žádá povolení k výstavbě. Příslušný úřad požádal o revizi umístění kontajnerů dle projektové dokumentace. Osloven FINEP o vyjádření.
- Vymalování společných prostor – domy společenství byly ve společných prostorách vymalovány. Akce byla částečně hrazena z rozpočtu domu a z velké části zdarma v rámci dohodnuté reklamace a oprav prasklin na stěnách společných prostor.
- Vysoušení garáží – v minulém zimním období proběhlo několik vysoušení vody z tajícího sněhu dovezeného na vozidlech do garáží našich domů.

Blíží se opět zimní období. Žádáme proto majitele aut parkujících v garážích, aby svá auta před vjezdem do garáží ometli. Sníží tím nejen množství vody v garážích, ale především náklady na vysoušení garáží, které tak navyšují výdaje spojené s provozem garážových stání jejich jednotlivým majitelům.

- 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.
- Samozavírač dveří – ve vchodu F2 v 8. patře byl na požárních dveřích vyměněn samozavírač. Výměnou došlo k výraznému snížení hluku.
- Aktualizace sekce služeb na webu – proběhla aktualizace sekce „Služby“ na webových stránkách společenství <http://www.novaharfa.info/cs/Sluzby.html>. Pokud majitelé nebytových prostor v areálu Nová Harfa, zašlou podklady na adresu SVJ podkovarska@seznam.cz, budou jejich údaje na web také bezplatně doplněny.
- 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.

- 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 náročně, tak pronajímatelům a realitním kancelářím za jejich spolupráci při řešení těchto excesů. Postupně tak dochází ke zvyšování kvality bydlení na Nové Harfě.

- Oprava rozvodu vody – proběhla oprava potrubí pro distribuci teplé vody:
 - Drobné opravy – oprava v E1, kde se jednalo o špatně utěsněný spoj potrubí. Dále proběhla oprava rozvodu teplé vody v E2, kde bylo potřeba vyměnit špatný kohout – provozní náklady.
 - Kompletní výměna – po dohodě s FINEPEM proběhla na jeho náklady kompletní výměna vodorovného uložení rozvodu teplé vody v 1.PP a napojení na jednotlivé stoupačky do bytových prostor do úrovně 1 podlaží.
- Světlo ve vnitrobloku – v rámci reklamace proběhla oprava světel ve vnitrobloku.
- Topná soustava – během roku bylo hlášeno několik netěsností v bytech mezi přívodem topného média z podlahy a napojením na radiátor. Řešeno dle hlášených výskytů s pomocí havarijní služby – zahrnuto do provozních nákladů.
- Zatékání do 1.PP – s Finepem je průběžně řešeno zatékání do 1.PP. Proběhla kontrola poškození venkovní izolace. Po odkryvu zeminy se neprokázalo poškození. Jsou prováděny injektáže z vnitřních prostor garáží. Stav je nyní výrazně lepší, přesto však k zatečení občas dojde.
- Oprava dlažby schodiště F1 – proběhla oprava dlažby u venkovního schodiště vchodu F1.
- Zastínění teras, balkónu a lodžii – výbor obdržel několik dotazů k problematice zasklívání balkónů. Tato problematika již byla několikrát diskutována v minulosti a také na Shromáždění vlastníků SVJ.

Je třeba zdůraznit, že výbor nemůže provádět výkon vlastnických práv (například vydávat souhlas s výše uvedenými montážemi). Důvod je zřejmý – výbor není vlastník! Požadavky na takováto rozhodnutí nemůže výbor než odmítat.

Dále je třeba zdůraznit, že tyto montáže jsou v rozporu se zákonem o vlastnictví bytů, stavebním zákonem a stanovami SVJ.

1. Výbor konstatuje, že venkovní části domu včetně stěn, podlah a stropů balkonů a lodžii jednotlivých vlastníků nejsou součástmi jednotek, ale naopak společnými částmi domu. Jako takové nejsou ve vlastnictví jednotlivých vlastníků, neboť spoluvlastnické právo k nim svědčí všem vlastníkům jednotek v poměru velikosti jejich jednotky k velikosti všech jednotek a společných prostor v domě (podíl). Nejen z tohoto důvodu podléhají speciálnímu režimu v případě, kdy má dojít ke změně těchto součástí domu, ke stavebním úpravám na nich a k montáži dodatečných zařízení.

2. Dle zákonné úpravy (zákon o vlastnictví bytů) lze provádět stavební úpravy a změny na společných částech domu včetně venkovního pláště budovy (fasáda) toliko se souhlasem všech vlastníků jednotek. K tomuto souhlasu může dojít výlučně na Shromáždění vlastníků jednotek. Tento souhlas vlastníků nemůže nahradit souhlas Výboru SVJ, jakékoliv žádosti a výzvy Výboru k udělení souhlasu s instalací markýzy či pergoly jsou proto bezpředmětné.

3. Na montáž a instalaci stínící techniky současně dopadají správní předpisy, jmenovitě stavební zákon. Podle konkrétní podoby, velikosti a technického a konstrukčního provedení markýzy, pergoly a jiných zařízení tyto mohou podléhat povolovacímu režimu – nutnost stavebního povolení či pouze ohlášení (a s tím související předložení potřebné dokumentace) místně příslušnému stavebnímu úřadu. V případě stavebních úprav a montáží bez splnění této podmínky je povinností Výboru SVJ podat podnět k zahájení správního řízení na stavební odbor ÚMČ Praha 9, přičemž Výbor SVJ tímto způsobem bude bez výjimky postupovat.

4. V neposlední řadě Výbor SVJ si dovoluje upozornit, že jakékoliv zásahy do vnějšího pláště budovy mohou způsobit porušení tohoto pláště se všemi negativními následky (zatékání, zamrzání zateklé vody a následné možné opravdu rozsáhlé škody na budově).

5. Vlastníkům, kteří uvažují o pořízení jakékoliv ze zmíněných forem stínící techniky, ale samozřejmě i pro jiné stavební úpravy obdobného charakteru, Výbor SVJ doporučuje následující postup:

- Kontaktovat místně příslušný stavební úřad se žádostí o vyjádření, zda zamýšlená úprava podléhá režimu stavebního povolení či ohlášení (např. k problematice montáže zatahovacích markýz Výbor SVJ uvádí, že dle jeho právního názoru se jedná o výrobek, který plní funkci stavby, konkrétně střechy, dle § 104 odst. 2 písm. k) stavebního zákona, a jako takový podléhá režimu ohlášení, avšak je mu známo, že jednotlivé stavební odbory městských částí hlavního města Prahy posuzují tuto otázku rozdílně).

- Nejpozději dva měsíce před konáním Shromáždění SVJ předložit Výboru SVJ veškeré podklady k zamýšlené úpravě - vyjádření stavebního úřadu, stavební povolení či ohlášení v případě, kdy je jich třeba, nezbytnou technickou dokumentaci včetně grafické ztvárnění zamýšlené úpravy.

- Pominout nelze ani požadavek na jednotný vzhled domu a odborné zhotovení úpravy po předchozí dohodě se zhotovitelem stavby (FINEP).

6. Za splnění těchto podmínek opatří Výbor SVJ předloží konkrétní žádost vlastníka o povolení úpravy k rozhodnutí Shromáždění SVJ.

7. Výbor SVJ má za to, že v případech montáže stínící techniky v rozporu se shora uvedenými pravidly a zákonnými požadavky nemůže jinak, než postupovat striktně v mezích zákona. To znamená, že po vlastníku, který provedl obdobnou montáž v rozporu se zákonem, bude požadovat neprodlené odstranění této úpravy, v případě nutnosti i prostřednictvím soudní žaloby o odstranění stavby, uvedení budovy (vnějšího pláště) do původního stavu na náklady vlastníka, a případě negativních důsledků na odpovědnost zhotovitele za vady díla rovněž náhradu způsobené škody.

- Kontrola dětského hřiště – v červnu proběhla každoroční standardní kontrola dětského hřiště. Kontrola upevnění atrakcí, obnova nátěru atrakcí, výměna písku a oprava vstupní branky.
- Umístění kamene – na roh zeleně při vjezdu do vnitrobloku byl umístěn kámen, aby vozidla neničila svým průjezdem zeleň.

Prosíme, jezděte svými vozidly pouze na komunikacích k tomu určených.

- Drobné krádeže – výboru jsou občas nahlášeny drobné krádeže nebo pokus o krádeže.

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

- Poškození fasády sprejery – v ulici Pod Harfou byla poškozena fasáda sprejery. Incident byl hlášen policii a řešen s pojišťovnou. Oprava proběhne.
- Oprava nájezdové rampy v garážích – proběhla oprava nájezdové rampy (sjezd z -2PP do -3PP) – bezplatná oprava v rámci reklamace.
- Výměna vodících lišt u garážových vrat – vodící lišty garážových vrat pro vjezd do -2PP (sdílené vrata s -3PP) byly značně opotřebené provozem. Proběhla jejich výměna – zahrnuto do provozních nákladů garážové haly.
- Tlačítka osvětlení – po reklamacích a urgencích se stav tlačítek osvětlení ve společných prostorách významně zlepšil. V současné době však ještě stále probíhají opravy a předání tlačítek na některých místech.
- Smlouvy na výtahy, měření a regulace – proběhlo sjednání nové smlouvy na výtahy. Platnost minulé smlouvy vypršela, proto byla nahrazena novou se stejným předmětem plnění a cenovými podmínkami.
- Přeplatky vyúčtování – všem vlastníkům, kteří si v řádném termínu dle vyúčtování požádali o vrácení přeplatku z vyúčtování 2010, byly přeplatky zaslány. Ostatní přeplatky byly převedeny do záloh roku 2011. Přeplatky byly vráceny ve dvou vlnách (dle možnosti likvidity SVJ) v abecedním pořadí.
- Bankovní účet SVJ – s Komerční bankou byly projednány možnosti úprav balíčku služeb účtu SVJ. Byla dohodnuta cenově úspornější varianta (dojde ke slevě cca 150Kč měsíčně). Během října bude podepsána nová smlouva k účtu SVJ s KB.

Číslo účtu zůstává původní.

Výbor SVJ
Dne 3.10.2011

Návrh rozpočtu pro rok 2012
Podkovářská 933, Pod Harfou 933, Praha 9

ř.	Druh nákladu	Rozúčtování záloh	Vyučtování záloh	Celkový rozpočet na rok 2008-2011 - odpovídá roku 2008 beze změny	Čerpání roku 2010	info k rozpočtu 2012	Návrh rozpočtu na rok 2012	Změna oproti rozpočtu 2008-2011 + / - v %
1.	příspěvek do fondu oprav	celk.podíl	celk.podíl	484 699 Kč	484 699,00 Kč	navýšení z důvodu ukončení záruky	2 019 580 Kč	316,7%
2.	příspěvek na pojištění domu	celk.podíl	celk.podíl	242 000 Kč	169 785,00 Kč	dle uzavřené smlouvy	169 785 Kč	-29,8%
3.	úklid vnitřních spol. prostor	jen byt. podíl, nebyt. jed. 820	jen byt. podíl, nebyt. jed. 820	420 985 Kč	389 148,00 Kč	dle smlouvy, navýšení -změna DPH	411 300 Kč	-2,3%
4.	vnější úklid a zimní úklid chodníků	celk.podíl	celk.podíl	230 000 Kč	116 752,39 Kč	dle smlouvy, navýšení z důvodu zimní údržby	154 560 Kč	-32,8%
5.	údržbu zeleně	celk.podíl	celk.podíl	140 000 Kč	103 360,00 Kč	dle smlouvy a čerpání roku 2010	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	298 423,00 Kč	změna četnosti odvozu a počtu nádob	346 312 Kč	-20,8%
7.	odvoz tuhého odpadu komerce	jen vlast. neb. jed.	jen vlast. neb. jed.	22 100 Kč	12 793,00 Kč	dle skutečného čerpání, mim. Odvoz	21 204 Kč	-4,1%
8.	provoz dětského hřiště	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	3 055,53 Kč	-	23 986 Kč	-25,0%
9.	el. energií spol. částí domu - chodby,výťahy	jen byt. podíl, nebyt. jed. 820	jen byt. podíl, nebyt. jed. 820	766 000 Kč	737 025,09 Kč	dle roku 2010, navýšení o 5%- změna ceny od dodavatele	850 815 Kč	11,1%
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	2 874 508,45 Kč	předpoklad plné obsazenosti, změna DPH	3 094 827 Kč	-9,0%
11.	záloha na vytápění -spotřeba TUV	podíl byt. neb. jed.	dle spotřeby a dle vyhlášky č. 372/2001 Sb.	1 340 000 Kč	1 468 386,50 Kč	předpoklad plné obsazenosti, změna DPH	1 578 143 Kč	17,8%
12.	náklady na vyučtování tepla a TUV	počet jednotek (byt., nebyt.)	počet jednotek (byt., nebyt.)	95 000 Kč	50 414,40 Kč	snížení, změna dodavatele	50 413 Kč	-46,9%
13.	záloha na úhradu vodného a stočného (SV)	podíl byt. neb. jednotek	dle spotřeby	1 570 000 Kč	1 739 975,90 Kč	předpoklad plné obsazenosti, změna DPH	1 952 030 Kč	24,3%
14.	poplatek za správu	počet jednotek (byt. nebyt., gar.st.)	počet jednotek (byt. nebyt., gar.st.)	838 522 Kč	845 580,00 Kč	dle smlouvy	845 568 Kč	0,8%
15.	ostraha objektu	součet jednotek, gar. stání	součet jednotek, gar. stání	1 268 809 Kč	1 568 470,00 Kč	dle smlouvy	1 585 000 Kč	24,9%
16.	revize (výťahy, MaR, požár. zabezp.)	podíl byt. jednotek	podíl byt. jednotek	343 000 Kč	373 264,50 Kč	-	453 730 Kč	32,3%
17.	odměna výboru	celk.podíl	celk.podíl	192 000 Kč	191 980,00 Kč	-	288 000 Kč	50,0%
18.	účetnictví společenství	počet jednotek (byt. nebyt., gar.st.)	počet jednotek (byt. nebyt., gar.st.)	231 764 Kč	194 760,00 Kč	-	194 760 Kč	-16,0%
19.	běžná údržba, opravy spol. prostor	podíl byt. neb. jednotek	podíl byt. neb. jednotek	120 000 Kč	265 532,69 Kč	změna DPH, ukončení záruční doby	305 300 Kč	154,4%
20.	náklady na společenství	celk.podíl	celk.podíl	122 500 Kč	645 469,61 Kč	-	512 831 Kč	318,6%
21.	provozní fond gar. haly (el. ener.,VZI,atd.)	počet gar. st.	počet gar. st.	1 060 000 Kč	725 209,52 Kč	ukončení záruční doby, navýšení ceny od dodavatele	865 238 Kč	-18,4%
22.	záloha na úklid gar. haly	počet gar. st.	počet gar. st.	135 405 Kč	62 584,00 Kč	změna DPH, četnost 3x ročně	97 287 Kč	-28,2%
				13 491 784 Kč	13 321 177 Kč		15 945 668,68 Kč	18,2%

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 (BNP)	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	celkem
doporučená částka svazem bytových družstev je 10Kč/podíl z tohoto důvodu navrhujeme navýšení FO	201958	10,00	2 019 580,00
celkem			2 019 580,00
2. příspěvek na pojištění domu			
dle pojistné smlouvy je roční pojistné	roční		169 785,00
celkem			169 785,00
3. úklid spol. prostor			
standardní úklid	měsíčně bez DPH		29 481,00
	ročně s DPH		403 300,08
mytí oken ve spol. prostorech, ostatní			8 000,00
celkem s DPH			411 300,08
4. vnější úklid a zimní úklid chodníků			
úklid vně okolo domu/kontejnerů, nedopalky, běžné znečištění chodníků zimní úklid	5000,-Kč/měsíc		60 000,00
- pohotovost pracovníků (listopad-březen)	6000,00	4	24 000,00
- úklid sněhu - 1x zásah (odhad počtu zásahů)	1280,00	35	44 800,00
celkem s DPH			154 560,00
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			
četnost odvozu je 7x týdně	sazba/rok/7x týdně	počet/měsíc	celkem/rok
odvoz směsného komunálního odpadu-pravidelný odvoz	6 694,00	4	321 312,00
mimořádný odvoz odpadu volně loženého, přistavení velkoobjemového kontejneru			25 000,00
celkem s DPH			346 312,00
7. odvoz tuhého odpadu komerce			
nyní používáme 1 kontejner, počítáno celkem s 2 kontejnery			
	sazba/bez DPH	počet	náklad na rok s DPH
celkem 1x kontejner s četností odvozu 1x týdně-nyní	11 003,00	1	13 203,60
mimořádný odvoz			8 000,00
celkem s DPH			21 203,60
8. Provoz dětského hřiště			
provoz hřiště na míčové hry			25 000,00
provozní kontrola			9 520,00
roční hlavní kontrola			9 520,00
ostatní opravy, doplnění písku a jeho výměna	odhad		25 000,00
horolezecká stěna, petangové hřiště, stoly na stolní tenis (odhad)			15 000,00
celkem			84 040,00
Podíl jednotlivých společenství			
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			23 986,42
9. el. energii spol. částí domu-chodby, výtahy			
spol. prost (chodby), výtahy, před. st.	průměrná denní spotřeba v KWh	370,0	810 300,00
navýšení o 5% - změna ceny od dodavatele			40 515,00
celkem s DPH			850 815,00

10. záloha na vytápění-spotřeba tepla

Celkem příkon	měsíčně	měsíců	ročně
objekty E,F (topná sezóna 8 měsíců)	157 795,00	8	1 262 360,00
Spotřeba dle minulého období	GJ-celkem	sazba Kč/GJ	ročně
leden	950		
únor	890		
březen	680		
duben	365		
květen	180		
září	170		
říjen	440		
listopad	525		
prosinec	1180		
Celkem spotřeba z minulého období	5 380	262,10	1 410 098,00
Plánovaná rezerva (nárůst ceny)		3%	42 302,94
Celkem plánovaná spotřeba			2 714 760,94

celkem s DPH, navýšeno o 3% - nárůst ceny

3 094 827,47

11. záloha na vytápění-spotřeba TUV

celkem příkon	měsíčně	měsíců	ročně
objekty E,F (odběr 12 měsíců)	37297,00	12	447 564,00
Spotřeba dle minulého období	GJ-celkem	sazba Kč/GJ	ročně
leden	285,00		
únor	285,00		
březen	350,00		
duben	330,00		
květen	320,00		
červen	290,00		
červenec	200,00		
srpen	260,00		
září	290,00		
říjen	270,00		
listopad	280,00		
prosinec	310,00		
Celkem spotřeba z minulého období	3 470,00	262,1	909 487,00
Plánovaná rezerva (nárůst ceny)		3%	27284,61
Celkem plánovaná spotřeba			1 384 335,61

celkem s DPH, navýšeno o 3% - nárůst ceny

1 578 142,60

12. záloha na vyúčtování tepla a TUV

	jednotek	sazba Kč	celkem
vodoměry-odečet , rozúčtování SV TV	892	35,00	31 220,00
rozúčtování na vytápění	411	21,00	8 631,00
změna vlastnictví jednotek	36	55,00	1 980,00
odečet měřičů tepla, rozúčtování	4	45,00	180,00
celkem bez DPH			42 011,00

celkem s DPH

50 413,20

13. záloha na úhradu vodného a stočného

	m3/den
skutečné odebrané množství v roce 2010	30578
sazba/m3 (s DPH) pro rok 2011	60,39
roční náklad	1 846 605,42
navýšeno o 2% (předpoklad růstu ceny), změna DPH z 10% na 14%	1 952 029,80

celkem s DPH

1 952 029,80

14. poplatek za správu

	počet	sazba	celkem
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	4 297,00
předpokládaný roční náklad	1 568 405,00

celkem s DPH 1 585 000,00

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

kontrola VZT, požární klapky	23 500,00
MaR, kontrola CO čidel	36 500,00
Požární servis (revize has. zařízení)	6 600,00
Požární servis (preventivní prohlídky)	3 500,00
požární uzávěry-ucpávky	19 500,00
hromosvod	25 400,00
kontrola zařízení pro odvod kouře-ZOTK	12 500,00
UPS	26 800,00
kontrola nouzového osvětlení	28 000,00
kontrola požárních uzávěrů (dvířka technologické šachty-rozvaděče)	16 000,00
kontrola požárních vrat	viz pol č. 21
kontrola, revize výťahů	195 430,00
revize elektro	60 000,00

celkem s DPH 453 730,00

17. odměna výboru

celkem 288 000,00

18. účetnictví společenství

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

celkem 194 760,00

19. běžná údržba, opravy spol. prostor

odhad-ukončení záruk	305 300,00
----------------------	------------

celkem 305 300,00

20. náklady společenství

náklady na shromáždění vlastníků (notář, právník, kopírování, poštovné, nájem)	60 000,00
poštovné	10 000,00
poplatky za vedení účtu-odhad	35 000,00
ostatní náklad-např. kopírování v průběhu roku, odvody SVJ-zdravotní pojištění	40 000,00
právnícké služby, soudní poplatky, náklady na právní zastoupení, náklady nalezacího a exekučního řízení	200 000,00
povinná kalibrace měřidel (vodoměry-studená voda-po 6 letech)	167 830,80

celkem 512 830,80

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

el. energie gar. haly	průměrná denní spotřeba v KWh	370,0	737 237,95
kontrola gar. vrat			8 500,00
kontrola PO vrat			9 500,00
ostatní provozní náklady (opravy)			80 000,00
ostatní provozní náklady -odsátí vody			30 000,00

celkem s DPH 865 237,95

22. úklid garážové haly

	plocha m2	sazba	celkem
jeden úklid			
úklid 1PP,2PP	5416,2	3,28	17 750,57
úklid 3PP	2708,1	3,95	10 695,85
celkem za jeden úklid			28 446,42
četnost ročně bez DPH	3	28 446,42	85 339,26

celkem s DPH 97 286,76