

SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK NOVÁ HARFA I- PODKOVÁŘSKÁ Č.P. 933,  
PRAHA 9, PODKOVÁŘSKÁ 933/1, IČ: 28382986  
V REJSTŘÍKU SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK  
VEDENÉM U MĚSTSKÉHO SOUDU V PRAZE, ZAPSANÉ ODDÍL S, VLOŽKA 8860

---

## 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 **22<sup>nd</sup> October 2012 from 18.00 h.**

Due to the number of members of the community, **attendance starts from 17.00 h.**

with this program:

1<sup>st</sup> Introduction

2<sup>nd</sup> Approval of the Rules of Procedure and record steward

3<sup>rd</sup> Elections - the choice of committee members

4<sup>th</sup> Condominium Alterations to the community charter and house rules

5<sup>th</sup> Report on the committee activities and the property management

6<sup>th</sup> 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. report on management in 2011, approving the annual accounts for 2011
- e. approval of the budget for 2012
- f. approval of the budget for 2013

7<sup>th</sup> Miscellaneous (related changes in appearance of the house, balcony glazing)

8<sup>th</sup> Closure

Accounting documents relating to the accounting of the house in 2008, 2009, 2010, 2011 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](http://www.novaharfa.info) or office administrator.

Prague 3<sup>rd</sup> October 2012

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.

Personal identification number.: 7555163198

Residing at

**Lucii Hončlovou**

7555163198

Pod Harfou 933/66 Praha 9, PSČ 190 00

to my representation in the assembly of community of owners Nová Harfa - Podkovářská No. 933, held on 22.10.2012 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 .....

SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK NOVÁ HARFA I- PODKOVÁŘSKÁ Č.P. 933,

PRAHA 9, PODKOVÁŘSKÁ 933/1, IČ: 28382986

ZAPSANÉ V REJSTŘÍKU SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK  
VEDENÉM U MĚSTSKÉHO SOUDU V PRAZE, ODDÍL S, VLOŽKA 8860

## 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 **22. října 2012** 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. volba členů výboru SVJ
4. změna stanov, domovní řád
5. zpráva o činnosti výboru a o správě domu
6. 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. zpráva o hospodaření v roce 2011, schválení roční účetní závěrky za 2011
  - e. schválení rozpočtu pro rok 2012
  - f. schválení rozpočtu pro rok 2013
7. různé
8. závěr

Účetní doklady vztahující se k účetnictví domu za rok 2008, 2009, 2010, 2011 jsou uloženy u paní účetní, po předchozí dohodě s paní účetní do nich lze případně nahlédnout. 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](http://www.novaharfa.info) nebo v kanceláři správce.

v Praze dne 3. října 2012

Bohumila Zemanová  
předsedkyně výboru

Petr Samohejl  
člen výboru

*PS: Vážení spoluživci, protože je agenda naší schůze velmi důležitá a pro schválení některých bodů programu je třeba zákonem stanovené kvorum hlasů, zajistěte prosím v případě, že se nebudeste 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 registraci k dispozici **ke dni 22. října 2012**, 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 pozvance přiložen.

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

### **2. Volba členů výboru SVJ**

Mandát aktuálně zvoleným členům výboru vyprší 6. února 2013. Je proto nutné zvolit členy výboru, který se stará o chod domu. Kandidovat může libovolný člen Společenství. Pokud se rozhodnete kandidovat, bude k vašemu oznamení kandidatury na schůzi vyhrazen časový prostor a následně bude postupně hlasováno o všech kandidátech.

Kandidovat se rozhodlo všech sedm stávajících členů výboru. Výbor aktuálně tvoří:

- Předsedkyně: Ing. Bohumila Zemanová
- Místopředsedkyně: Hana Kollmanová
- Členové abecedně: Ing. Martin Glogar, Lucie Hončlová, Ing. Renáta Netopilová, Jan Ouředník, Petr Samohejl

### **3. Změna Stanov, schválení domovního řádu**

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

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

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

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

Rovněž se ruší povinnost správce předkládat shromáždění zprávu o činnosti, neboť správce se zodpovídá ze své činnosti pouze statutárnímu orgánu (tj. výboru SVJ), vůči společenství je v zásadě třetí osobou. Navíc výbor SVJ předkládá souhrnnou zprávu o své činnosti a o správě domu. Správce rovněž neužívá jménem společenství ani smlouvy, ani nehospodaří s příspěvků 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 jakékoli návrhy, změny či doplnění ke změně Stanov či k domovnímu řádu, zasílejte prosim Vaše podněty na adresu společenství: [podkovarska@seznam.cz](mailto:podkovarska@seznam.cz)**

### **4. 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](http://www.novaharfa.info).

### **5. Hospodaření společenství**

Seznámení s realizací rozpočtu za období 2008 - 2011, schválení rozpočtu na rok 2012 (plán shodný s předchozími roky 2008, 2009, 2010 a 2011) a dále schválení rozpočtu na rok 2013, ve kterém dochází k některým změnám oproti minulým obdobím. V přílohách najeznete podrobný rozpis jednotlivých položek výsledků hospodaření za rok 2008,

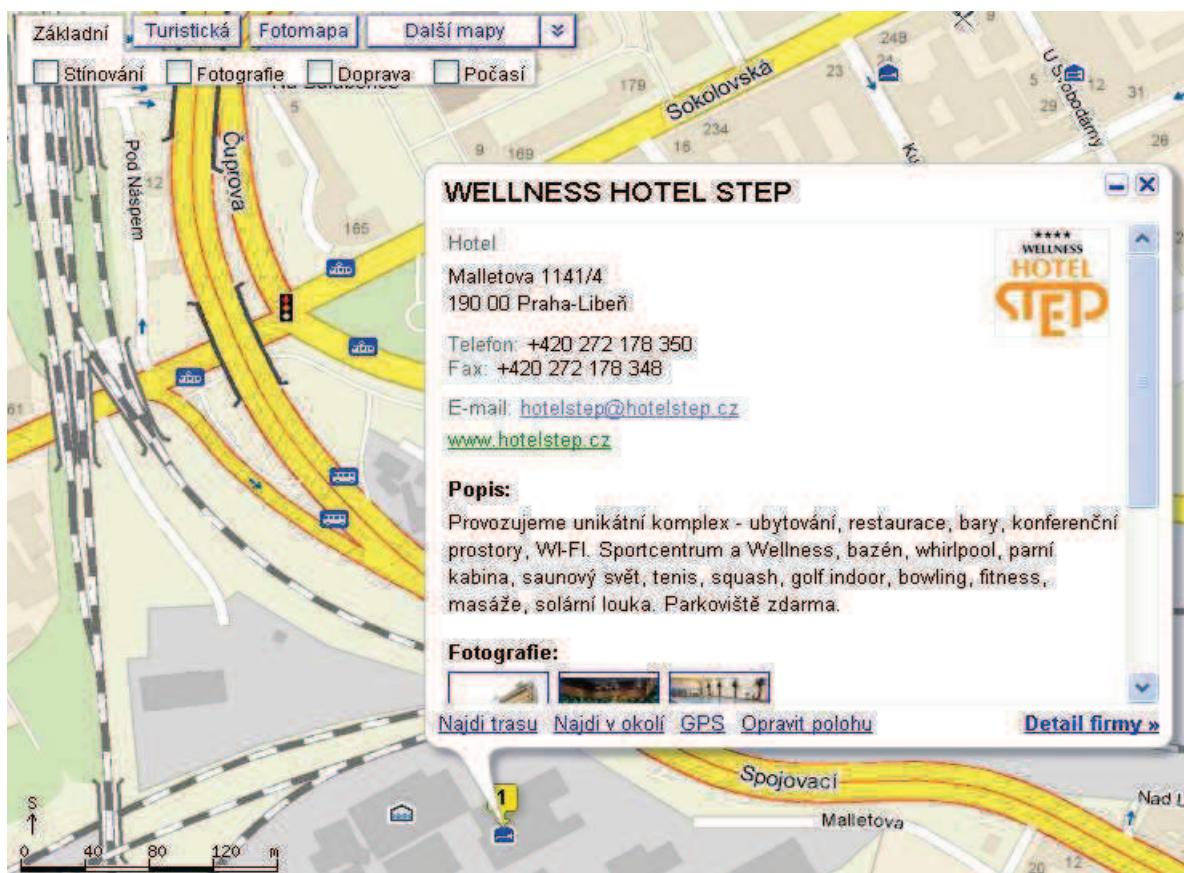
2009, 2010 a 2011 v porovnání s plánem, plán na rok 2012 a rozpis položek nového rozpočtu na rok 2013 se zdůvodněním jejich změn. Předmětem jednání bude schválení hospodaření za rok 2008, 2009, 2010 a 2011, schválení rozpočtu na rok 2012, který je totožný s rozpočty roků 2008, 2009, 2010, 2011 a rovněž schválení nového rozpočtu na rok 2013. Všechny výše zmíněné podklady tvoří přílohu pozvánky.

## 6. 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 22. října 2012 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 kopí) 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 spoluživnického podílu na společných částech domu. Pokud jedna osoba vlastní více jednotek, hlasuje **shodně a najednou za všechny jednotky**, s výjimkou spoluživnické jednotek označených jako „ostatní nebytový prostor určený jako garáž“.
5. Pokud je jednotka ve spoluživnictví, hlasuje za celou jednotku pouze jeden ze spoluživníků 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 spoluživnických 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 řídícímu 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 urychlěně po skončení hlasování o každém jednotlivém bodu. Výsledek bude předložen řídícímu shromáždění.

Po zjištění vůle shromáždění určené hlasováním oznámí řídící 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** spoluúčastnických podílů ze všech **přítomných**. O tomto rozhodnutí shromáždění bude hlasováno samostatně, vždy nejprve aklamací. Pokud bude podán protinávrh, bude hlasováno nejprve o podaném protinávrhu.
13. **Člen výboru** bude platně **zvolen**, hlasuje-li pro něj alespoň **polovina** spoluúčastnických podílů ze **všech vlastníků** jednotek, tedy obdrží-li alespoň 100 979 hlasů.
14. Jiné rozhodnutí podle programu uvedeného na pozvance shromáždění přijme, hlasuje-li pro něj alespoň tolik vlastníků, kteří tvoří **více než polovinu** spoluúčastnických podílů ze všech **přítomných**. O těchto rozhodnutích shromáždění bude hlasováno samostatně, vždy nejprve aklamací, pokud bude podán protinávrh, bude hlasováno nejprve o podaném protinávrhu.
15. Objeví-li se při dalších podnětech či diskuzi 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.

SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK NOVÁ HARFA I- PODKOVÁŘSKÁ Č.P. 933,

PRAHA 9, PODKOVÁŘSKÁ 933/1, IČ: 28382986

ZAPSANÉ V REJSTŘÍKU SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK

VEDENÉM U MĚSTSKÉHO SOUDU V PRAZE, ODDÍL S, VLOŽKA 8860

---

## Plná moc

Já, .....,

narozen(a) .....,

bytem .....,

tímto zplnomocňuji

pana(ní) .....,

narozené(ho) .....,

bytem .....,

k jednání mým jménem ve všech záležitostech spojených se

shromážděním Společenství vlastníků jednotek NOVÁ HARFA I -

Podkovářská č.p. 933, konaném dne 22.10.2012, a k veškerému hlasování

na tomto shromáždění.

V ..... dne .....

Podpis zastupovaného .....  
podpis

Plnou moc v plném rozsahu přijímám.

V ..... dne .....

Podpis zástupce .....  
podpis



## **ČÁST PRVNÍ**

# **VŠEFORECNAJ USTANOVENÍ**

Čl. I

1.) Společenství vlastníků jednotek (dále jen "společenství") je právnickou osobou, která vznikla na základě zákona č. 2/1994 Sb., kterým se upravují některé spolužárlivické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a bytovým prostorům a doplňku některého zákona (zákon o vlastnictví bytu), ve znění zákona č. 273/1994 Sb., nařízení státního 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.,<sup>2, 4</sup> zákona č. 437/2003 Sb.,<sup>2, 4</sup> zákona č. 171/2005 Sb., zákona č. 179/2005 Sb.,<sup>2, 4</sup> zákona č. 296/2007 Sb. a zákona č. 227/2009 Sb.

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

3.) Společenství je jako právnická osoba způsobilé vykonávat práva a zavazovat se pouze ve věcech spojených se správou, rozvojem a opravami společných částí domu (dále jen "správa domu") a pořizování a v dálším věci v rozsahu a způsobem uvedeným v zákoně o vlastnictví bytu a v téhoto stanovách.

Čl. II  
Název a sídlo společenství  
1) Názvem společenství jsou slova : Společenství vlastníků jednotek NOVÁ HARFA I- Podkovářská č.p. 933.  
2) Sídlo společenství: Praha 9 19000, Podkovářská 933/1

## **ČÁST DRUHÁ PŘEDMĚT ČINNOSTI SPOJ EČENSTVÍ**

Čl. III

卷之三

b) udržování a opravy společných částí domu a pozemků s domem - souvisejících.  
c) rekonstrukce a modernizace společných částí domu a pozemků s domem - souvisejících.  
d) protipožárního zabezpečení domu, včetně hromosvodu.  
d) opravy společných částí technických sítí, rozvoj elektřické energie, plynu, vody a odvodu odpadních vod, tepla a teplo užívatele vody včetně radiátorů, vzdluchootechniky, výtahů, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu a elektrických sdělovačových zařízení v domě a v dalších technických zařízeních podle vybavení domu.  
e) revize a oprava domovní klenoty či výměníkové (předávací) stanice v rozsahu a způsobem odpovídajícím skutečnému vybavení domu.  
f) prohlídka a čistění komínů,  
g) administrativní a operačně v technické činnosti spojené se správou domu, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu.



## Čl.VIII Výbor

- 229 považený vlastník, svolává shromáždění ten, kdo plní funkci orgánu společenství. Svolavatel přípravuje též podklady pro  
230 jednání shromáždění.
- 231 (5) Shromáždění musí být svoláno též, požádá-li o to s uvedením návrhu pořadu jednání nejméně takový počet členů  
232 společenství, kteří mají alespoň jednu čtvrtinu všech hlasů, a to do 30 dnů od donucení této žádosti.
- 233 (6) Nesplnili-s volavatel uvedený v odstavci 4 povinnost svolat shromáždění podle odstavce 4 nebo 5, jsou oprávněni  
234 shromáždění svotří členové společenství, jejichž počet hlasů činí alespoň jednu čtvrtinu všech hlasů.
- 235 (7) Shromáždění se svolává písemnou poznámkou, která se ~~zašle dle aktuálního~~ všem členům společenství, a současně vyvěší v  
236 domě na domovní vývesce společenství, či na internetových stránkách společenství.
- 237 (8) Písemná pozvánka musí být zaslána či předána dle aktuálního současnému vývěšení nejméně 15 dní před dnem konání  
238 shromáždění. V pozvance se uvede zájemná datum, hodina, místo konání a program jednání shromáždění. Dále se v  
239 pozvánce uvede, kde se mohou členové společenství seznámit s podklady k nejdůležitějším bodům jednání, pokud nejsou  
240 tyto podklady k pozvánce připojeny.
- 241 (9) Jedenáct shromáždění řídí předseda (místopředseda) výboru nebo pověřený člen výboru, anebo pověřený vlastník,  
242 v případě svolání shromáždění svolavatelem podle odstavce 4 věta druhá, nebo podle odstavce 6, řídí jednání shromáždění  
243 člen společenství zmožený tímto svolavatelem.
- 244 (10) Shromáždění je sechopně usášeně, jsou-li přítomní členové společenství, kteří mají většinu hlasů. K přijetí usnesení je  
245 zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů společenství, pokud zákon nebo tyto stanovy neurčují jinak.
- 246 (11) Při hlasování je rozhodující velikost spoluúčastnických podílů členů společenství na společných částech domu; členové  
247 společenství, kteří jsou spoluúčastníky jednotky, mají společně jeden hlas.
- 248 (12) Při rovnosti hlasů nebo nedosahne-li se potřebné většiny nebo dohody, rozhodne na návrh kteréhokoliv člena  
249 společenství soud. Ide-li o důležitou záležitost, může přehlasovány člen společenství požádat soud, aby o ni rozhod. Právo  
250 je nutno uplatnit u soudu do 6 měsíců ode dne přijetí rozhodnutí, jinak právo zanikne.
- 251 (13) Tříčtvrtinové většiny hlasů přítomných členů společenství je zapotřebí k přijetí usnesení o
- 252 a) schválení nebo změně stanov,
- 253 b) změně prohlášení vlastníků budovy podle § 4 zákona o vlastnictví bytu,
- 254 c) uzavření smlouvy o zástavném právu k jednotkám podle odstavce 3 písm. c),
- 255 d) způsobu rozlučování cen služeb na jednotlivé vlastníky,
- 256 e) rozdělení riziku z hospodaření společenství.
- 257 (14) K přijetí usnesení o změně účelu užívání stavby, ~~jelikož i o podstatných změnách tykajících se~~  
258 ~~spoluúčastnických~~, je zapotřebí souhlasu všech členů společenství, pokud zákon neuzná jinak. Jde – II. o stavební  
259 upravy, spočívající v modernizaci, rekonstrukci a opravách společenstvích a současně v modernizaci, rekonstrukci a  
260 opravách vlastníků bytu v platném znění, le itebe i čtvrtin všech hlasů vlastníků jednotek.
- 261 (15) Ke zvolení členů výboru nebo pověřeného vlastníka je zapotřebí souhlasu nadpoloviční většiny všech členů  
262 společenství.
- 263 (16) Tvorí-li společenství pouze 3 členové, je zapotřebí k přijetí usnesení shromáždění vždy souhlasu všech členů  
264 společenství.
- 265 (17) Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořízení odpovídá svolavatel. Zápis musí obsahovat nezbytné údaje  
266 prokazující schopnost shromáždění k jednání a usnášení, dalej udaje o přítomnosti jednání, plné znění přijatých usnesení a  
267 výsledky volby, pokud byly volby prováděny. Přílohu zápisu tvorí zejména listina přítomných s jejich podpisy a písemné  
268 podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům.
- 269 (18) Zápis podepisuje předseda(jí) a zapisovatel. Zápis většinou písemných podkladů k jednání shromáždění musí být  
270 uschováván u předsedy výboru nebo u pověřeného vlastníka.
- 271 (19) Ustanovení odstavců 17 a 18 se přiměřenou použíjí pro zápis z jednání vyboru a kontrolní komise.



(1) Člen společenství má práva vlastníka jednotky a člena společenství uvedena v příslušných ustanoveních zákona o vlastnictví bytu těchto stanov a má zejména právo

a) účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek stanovených zákonem o vlastnictví bytu a těmito stanovami,

b) účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podilet na jeho rozhodování,

c) volit a být volen do orgánu společenství,

d) překládat orgánum společenství navrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství a k odstranění nedostatků v jejich činnosti,

e) obdržet vyučitavý záloh na úhradu jednotlivých služeb a vrácení případných přeplatků,

f) nahlásit do písemných podkladů jednání shromáždění, do zápisu ze schize shromáždění, do smluv s jednatými společenstvím a do podkladu, z nichž vychází určení výše jeho povinností podle se na nákladech spojených se správou domu a pozemku a s dodávkou služeb spojených s užíváním jednotky,pokud o nich nerozchodné shromáždění.

(2) Člen společensví má povinnost vlastníka jednotky a člena společenství uvedené v příslušných ustanoveních zákona o vlastnictví bytu a těchto stanov, zejména má povinnost

a) dodržovat tyto stanovy a plnit usnesení orgánu společenství schválená v souladu se zákonem o vlastnictví bytu a těmito stanovami,

b) hradit stanovené příspěvky na správu domu a pozemku, v případě prodlení s jejich dříradou hradit také všechny náklady

se všem vlastníkům jednotek v domě, pokud bivo stanou neúčinní linky,  
550  
551 ~~je~~ odstranit na své hradec závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo na společných částech domu způsobil sám  
552  
553 nebo ti, kteří s ním jednotku užívají. Dopadné škody, která z tohoto důvodu vznikne a bude mu  
554  
555 významná výhrom.

jeponci učoucni jako cenu, nejeto učoucni o ravanu jich vlastnosti vyrob nebo povely vlastnemu alepsom 3 díly předem, pokud však pěstov nebude vystup fátně umozněno, odpovídavu vlastním jednotky plné za škodu, která tím spolecenství vznikne a bene na vědomi, že mu skoda bude vyučována a v případě neutralizaci po vymáhaná večetně všech souvisejících nákladů.

3) oznamit bez zbytěčného odkladu, nejdpozadí však do 30 — ti dnů odé dne domluvení listiny dokládající zápis jeho vlastnictví pro záseční do sezonnosti zákon společenství podle čl. XIII odst. 4 a pro nejde, správy, domu a to nesmí

4) neřešebívi pro záseční do sezonnosti zákon společenství podle čl. XIII odst. 4 a pro nejde, správy, domu a to nesmí

06	poučovacím pro zájmeno o seznámení s výzvou společnosti uvedenou v rámci akce a pro poskytování r	563
07	domovním důmsem, zastavením na adresu společnosti uvedenou v rámci akce a pro poskytování r	564
08	kontaktem s jednotlivými členy rodiny a příbuznými, kteří mají vliv na rozhodnutí o výkonu funkce	565
09	kontaktem s jednotlivými členy rodiny a příbuznými, kteří mají vliv na rozhodnutí o výkonu funkce	566
10	kontaktem s jednotlivými členy rodiny a příbuznými, kteří mají vliv na rozhodnutí o výkonu funkce	567

## **ČÁST PÁTA HOSPODÁŘNÍ SPOLEČENSTVÍ**

## **Čl. XVI**

### **Hospodaření s možností a zdrojům na kladání s jeho majetkem**

(1) Společenství hospodáří s finančními prostředky poskytovanými členy společenství na úhradu příspěvků na správu domu a pozemku, dále s finančními prostředky poskytovanými členy společenství na úhradu za služby spojené s užíváním jednotek a s dalšími finančními prostředky ziskávanými v rámci činnosti společenství.

(2) Uzavírá-li společenství podle této stanov smlouvu se správcem, je povinno smluvně dojednat také povinnosti správce předkládat orgánům společenství ke schválení navrhy vyšší příspěvků na správu domu a pozemku a výše záloh na úhradu za služby placeny členy společenství, navrhy na rozvojování cen služeb a další navrhy, které podle zakona o vlastnictví byť podle této stanov schvalují příslušné orgány společenství. ~~Vše smírává - může společenství počítat s jeho nájemcemi~~

(3) Nabude-li společenství všem, práva, jiné majetkové hodnoty, byly nebo nebyly prostory k učelům uvedeným v zákoně o vlastnictví bytu a v těchto stanovách, je povinno s nimi hospodařit pouze v souladu s vymezeným účelem. Výborek nebo pověřený vlastník může v těchto záležitostech činit právní úkony pouze na základě usnesení shromáždění, pokud v usnesení shromáždění není stanovenou jinak. To se nestyčí hospodaření s finančními prostředky, a možnými věcmi, pokud usnesení

(4) Společensví je povinno uplatňovat a vymáhat plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství a plnění závazků třetích osob vůči společenství. Výbor či pověřený vlastník odpovídají za věsné plnění této úlohy.

(56) Členové společenství ručí za závazky společenství v poměru, který odpovídá velikosti spoluúčastnických podílů na společných částech domu.

**Úhrada načlánků spojených se správou domu a pozemku a úhrada za služby**

(1) Prispevky na správu domu a pozemku, díle zálohy na úhradu za služby, popřípadě další platby podle zvláštního přásmo předpisu (např. zákon č. 185/2001 Sh., o odpadech a o změně některých dalších zákonů), ve znění pozdějších předpisů platí členové výbavy v částkách a v termínech stanovených k tomu příslušným orgánem společenství na účet srovnávacích fondů (VII odst. 3 písm. a až c) – [zákon č. 107/2001 Sb., o srovnávacích fondech](#).

Úhrada nákladů spojených se správou domu a pozemku a úhrada za služby  
Cíl. XVII

(1) Příspěvky na správu domu a pozemku, dle zájihu na úhradu za služby, popřípadě další platby podle zvláštního právního přepisu (např. zákon č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých daňových zákonů, ve znění pozdějších

předpisů) platí členové společenství v částkách a v termínech stanovených k tomu u příslušným orgánem společenství na účet společenství [čl. VII odst. 3 písm. f a g), ~~– nezřejmě –~~ – shromáždění o – řízení na účet správce.

575 (2) Vyučování záloh na díhradu za služby provádí výběr jedenkрат za zúčtovací období, kterým je kalendářní rok,  
576 nejpozději do **-60** kalendářních měsíců po jeho skonci; v souladu se stanoveným způsobem rozlučování [čl. VII odst. 3  
577 písm. h)]. Nedopatří **nebo přepátek** vyplývající z učitování je splatný do 7 kalendářních měsíců po uplynutí zúčtovacího  
578 období. **Přepátek** vyplývající z učitování je splatný do 9 kalendářních měsíců po uplynutí zúčtovacího období.  
579

580 (3) Zprávu o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku předkládá výbor ke schválení shromáždění **v rámci** ~~souh~~  
581 ~~se~~ zprávy ~~z~~ o hospodaření společenství a s návštěvou na schválení roční účetní závěrky. Nevyčerpány zůstatek těchto  
582 finančních prostředků se převedou do následujícího roku.

583

## PRÁVIDLA UŽIVÁNÍ SPOLEČNÝCH PROSTOR (Domovní řád)

### Čl. I

#### Vymezení pojmu

- Budovami se rozumí budovy č.p. 933, nacházející se v Podkovářské ulici resp. v ulici Pod Harfou, v Praze 9.
- 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).
- Výborem se rozumí výbor společenství vlastníků jednotek vymezeného v předchozím odstavci. Výbor tvoří vykonné orgány jednotek společenství.
- Shromážděním se rozumí shromáždění vlastníků jednotek citovaného v odst. 2 tohoto článku. Shromáždění je nejvyšším orgánem společenství.
- Vlastníkem (bytu či nebytového prostoru) se rozumí osoba nebo osoby, které jsou zapsány jako majitelé u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu.
- Nájemníkem se rozumí osoba nebo osoby, včetně právnických osob, které mají od jednoho vlastníka pronajatý byt, nikoli však společný prostor domu.
- Pokud se dále hovoří o právech a povinnostech členů společenství, platí taťo práva a povinnosti přiměřené 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.).
- Pokud se dále hovoří o řádu, má se na mysl tento domovní řád.

### Čl. III

#### Společné části budovy

- Společnými prostory se rozumí prostory vymezené §2 zákona číslo 72 sbírky 1994 v platném znění. Jedná se zejména o:
  - prostory vnitrobloku – vnitrobloku umožňují majitelům bytu relaxaci v prostředí bytového domu. V prostoru vnitrobloku se nachází parková plocha, vybavená prvky zahradní architektury (chodníky, lavice, pergoly, osvětlení a dětské hřiště),
  - základové konstrukce včetně izolací, nosné svítilny a vodorovné konstrukce, obvodové a mezi bytové dělicí zdivo, příčky ve společných částech domu, příčeli včetně fasády,
  - střecha, její konstrukce a izolační části včetně krytiny, její klempířské prvky, střešní vikýře pro větrání a přivádění schodiště, hromosvod, venkovní dešťový svodky. Společná televizní anténa (STA),
  - vnitřní i schodiště včetně zábradlí a všechny jejich pravky, chodby, vstupy do domu a vnitrobloky, okna a dvířka přímo přístupné ze společných částí domu, výma vstupních dveří do jednotek a jejich příslušenství,
  - sušárna, kočárkána, úklidové místnosti, místnosti údržby,
  - konstrukce i izolační části balkonu a teras, všechny zábradlí a všechny jejich pravky,
  - rozvody dešťové a spašákové kanalizace (její ležatá část stoupačka) včetně jejich odvětrání, teplé a studené vody, elektriny, slaboproudých rozvodů (STA, rozvod telekomunikací, domovního telefonu, měření a regulace-MAR, atd.), včetně jejich rozveden rozvaděčů a prostor pro měření médií. (Rozvody elektřiny končí u bytového jádra, vody u bytového domovního, STA u odborky k jednotce. Kanalizace u odborky na stoupačce). Venkovní ležatou kanalizaci deštové a spašákové vody, která končí v rezervoáru šachty umístěné ve verejném chodníku. Dvě vodoměrné sestavy,
  - vzduchotechnické rozvody, větrání a odsvávaní včetně všech jejich pravků (výma ventilátorů v bytových jednotkách),
  - rozvody tepla včetně radiátorů a ventilů (domovní rozvod tepla začíná od výstupu z výměníkových stanic),
  - vytahy včetně strojoven a výtahových šachet,
  - veškerá protipožární zabezpečení domu (požární vodovod, požární vzduchotechnika, protipožární vratu, atd.).
- Všechny tyto společné části mají právo užívat a povinnost podletit se na jejich správě, opravách a údržbě všichni spoluústavnici z titulu svého spoluústavního práva.
- V budoucích jsou vyčleněny společné prostory – přiležitost komunitace ke garážovým stáním, které jsou ve spoluústavnictví vlastníků těch jednotek, kterým je zřízeno právo parkování osobních vozů na místech k tomu určených. Tito vlastníci jednotek jsou zejména povinni:
  - neznesešťovat tyto prostory pohonnými hmotami, oleji a obdobnými chemikáliemi nebo špinou odpadávající z parkovacích vozů v případě, že se tak stane, neprodleně zajistit úklid, parkovat jen na stáních, která jím byla smluvně určena a to tak, aby nebránila vjezd a vjezd ostatních uživatelů,
  - k parkování neohranicovat ani neopatřovat žádnými zábranami proti vjezdu nebo vstupu na určené místo nebo k výleti ven,
  - nenechávat motory parkovacích vozů zapnuté déle než po dobu nezbytně nutnou k zajetí v uzavřených parkovacích stáních neskladovat a neponechávat krom věci nebo zvídka,
  - neponechávat v zaparkovaných vozidlech žádné doklady, osobní věci nebo zvídka,
  - v uzavřených parkovacích stáních neskladovat a neponechávat krom věci náležící k běžné výbavě a údržbě vozu žádné další předměty, zejména a hořlavé věci nebo hořlaviny,

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

#### Čl. IV

##### Práva a povinnosti vlastníků

1. Základní práva a povinnosti vlastníka jsou stanoveny zákonem č. 72/1994 Sb., stanovami SVJ a Příručkou uživatele bytové jednotky.
2. Vlastník je povinen řádně užívat byt a společné části domu tak, aby neomezoval práva ostatních vlastníků, spojená s užíváním domu.
3. Vlastník je povinen řádně přispívat na provoz domu a služby částkami stanovenými správcem a odsouhlasenými výborem SVJ zasílanými pravidelnými měsíčními platbami na účet společenství v tuzemské měře. Případné poplatky za příjem nestandardní platby (např. plátba ze zahraničí) jsou k tříži vlastníka jednotky.
4. Vlastník je povinen předem oznámit výboru SVJ, že žádá o povolení stavební úpravy, a to jak v případě, kdy jde o stavbu kolaudovanou, tak i v případě, kdy stavba podléhá ohlášení stavebnímu úřadu Úřadu Městské části, vždy, pokud se mění vzhled domu a vnitřní uspořádání. Pro stavbu a instalaci venkovních rozhlasových, televizních a dalších antén a jejich svodu pří vyúžití společných prostor, například střechy, fasády apod. je třeba předchozho písemného souhlasu výbora SVJ.
5. 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.
6. Souhlasu výboru společenství je třeba vždy při zásahu do rozvodu tepla, teplé užitné vody, studené užitné vody, kanalizace, plynu a elektriny při využití společných prostor.
7. Vlastník či nájemník je povinen v případě nepřítomnosti nad 90 dní oznámit písemně výboru SVJ místo svého pobytu, případně adresu, či telefon osoby zplnomocněné k zpřístupnění bytu a to především pro případ havárie a jiné mimořádné události.
8. Vlastník je povinen seznámit nájemníka s domovním řádem. Pokud by osoby, užívající byt nesrespektovaly zásady stanovené tímto domovním řádem, aneb obecně platné zásady slušného občanského souzitu, má výbor právo vlastníku vyzvat jak k unradě případně vzniklých škod, tak i k ukončení podobného nájemního vztahu.
9. Vlastník je povinen výboru SVJ neprodleně oznámit, pokud se změnila jeho spolužánická práva k domu nebo pokud svůj spolužánický podíl prodál.
10. Vlastník je povinen neprodleně nahlásit správci ztrátu čípu pro vstup do objektu.

#### Čl. V

##### Užívání společných částí domu

1. Společné části domu se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních vlastníků.
2. Prostory vnitrobloku využívejte s důrazem na dobré sousedské vztahy. Údržbu tétoho prostoru provádí správcovská firma, uživatelé by vlastním zájmu měli chránit vybavení vnitrobloku před poškozením a dát na dodržování pořádku.
3. Umisťování jakýchkoli předmětů nepatřících k vybavení domu (kočárky, kola, botníky, nábytek, odpad apod.) ve společných prostorách je zakázáno.
4. Způsob užívání prádelem, sušáren a kočárkám stanoví výbor SVJ.
5. Při zjištění zavady či nedostatku ve společných prostorách domu je vlastník povinen neprodleně nahlásit tuto skutečnost správci.

#### Čl. VI

##### Nebezpečné činnosti

1. Každý obyvatel domu musí dělat vše pro to, aby zabránil vzniku požáru kdekoliv v objektu. To znamená, že kamkoliv do objektu nesmí být vnašeny a kdekoliv v objektu nesmí být skladovány předměty v tuhé, kapalné ani plynné podobě, které by mohly samy způsobit požár nebo riziko jeho vzniku či šíření neúměrně zvyšovat.
2. Mezi nebezpečné činnosti patří grilování s ohněm a podobná činnost s ohněm na předzahrádkách, terasách a balkonech. Při provozování této činnosti na sebe provozovatel bere veškeré riziko vzniku připadného požáru a škody způsobeného touto činností. Nutně je také myslit na okolní byty, které by mohly být obřážovány koufem či zápachem. Okolní byty mají právo vyzvat provozovatele této činnosti, aby ji neprováděl.
3. Žádné věci, zvláště horčicí předměty jako jsou cigarety, či jejich nedopalky, zápalky nebo předměty zábavné pyrotechniky nesmí být vyhazovány z oken, dveří, balkonů nebo ostatních částí objektu včetně společných prostor.
4. Z důvodu požáru a obecné bezpečnosti je zakázáno umísťovat na chodby, schodiště a do společných prostor a prostoru garáží jakékoli předměty kromě rohožek a menších okrasných květin. Květiny je povoleno umísťovat pouze se souhlasem bezprostředních sousedů v daném vchodu a patře.
5. Jestliže budou vyše uvedené předměty skladovány na výše imenovaných místech, bude původce vyzýván k jejich odstranění do 24 hodin. Po uplynutí této lhůty budou tyto předměty odstraněny na náklady původce. Pokud původce nebude zjištěn, budou tyto předměty odstraněny na náklady všech vlastníků.

#### Čl. VII

##### Zajištění pořádku a čistoty v domě. Manipulace a umisťování předmětů

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

2. Na chodbách a schodištích není dovoleno větrání bytu do vnitřních prostor domu. Vlastník je povinen zabezpečit, aby věci uložené ve sklepě nebyly zdrojem šíření hmyzu, hlodavců, zápacu a ohně.
3. Ve společných částech domu je zakáz kouření a manipulace s otevřeným ohněm.
4. Rostliny v oknech, nebo na lodžiích musí být zabezpečeny proti pádu a nesmí ji znečistovat majetek ostatních vlastníků. Při zařízení je nutno dbát, aby voda nestékala a nesmáčela zdi.
5. Čištění věcí, např. klepáním a vytrepáváním 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 využování předmětů z oken nebo lodžií, zejména cigaretových nedopalků a klepnání popelej.
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 klíč

1. Vlastníci, nájemníci a osoby s nimi společně bydlicí, 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 výkonávat jakémukoliv činnosti, která působí hluk či jinak ruší dobré sousedské soužití, např. hlučně se bavit, zpívat, tančit, hrát na hudební nástroje, používat hlučné audiovizuální techniku, bouchat dveřmi, stěhovat nabytky, používat vysavač, pračku či hlučnou kuchyňskou spotřebiče apod.
3. Je stanovena i doba tzv. **pracovního klidu**, kdy by se neměly provádět hlučné stavební práce (bourání, vrácení, brošení apod.), a to v době od 20:00 do 8:00 hodin.
4. Ustanovení bodu 1. - 3. se nevztahuje na dny slátnich svátků a významných dnů zejména oslav nového roku, kdy je nutné chováním dodržet dobré mravy.

### Čl. IX Chování a držení zvířat

1. Vlastníci, nájemníci a osoby s nimi společně bydlicí nesou plnou odpovědnost za domácí zvířata, která drží ve svém bytě.
2. Vlastníci, nájemníci a osoby s nimi společně bydlicí jsou povinni zajistit, aby zvířata nemarušovala výkon užívacích práv ostatních uživatelů bytů a domu, změna psi svým hlasitým štěkotem, příp. znečištěváním společných prostor. Znečištění nebo škody na společných částech a jiných prostorech a zařízení v domě chovanými zvířaty, jsou lejich vlastníci povinni odstranit.
3. Vydála-li obec výnášku, či jiný předpis pro chov domácích zvířat, jsou uživatelé bytu - chovatelé povinni zajistit její dodržování. Výbor si vyhrazuje právo tuto povinnost kontrolovat.
4. **Ve vnitrobloku a společných prostorách je zakázáno venčení domácích zvířat.**

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

### Čl. X

#### Postup při porušení domovního řádu

1. Dohledem nad dodržováním domovního řádu jsou pověřeni všechni vlastníci a nájemníci, dále potom správce a strážka, a to v zájmu zamezení znehošnocování majetku. Pokud dojde k porušení povinnosti stanovených domovním řádem, správce osobně nebo písemně upozorní na toto porušení osobu, která se závadně jednotně dopustila i jednotlivě jednotky, pak i vlastníka pronaříte jednotky (či osoby), případně i dotčeného vlastníka jednotky k odstranění závadného stavu.
2. Pokud nebude závadný stav odstraněn v přiměřeném lhůtě, převezme celou záležitosť spolu se stručnou zprávou a případným důkazy výbor SVJ, který rozhodne o dalším postupu. O obdržení zmíněné zprávy vyzoumí výbor SVJ dotčeného vlastníka jednotky a uloží mu povinnost, aby se v přiměřeném lhůtě vyjádřil ke skutečnosti, které mu jsou kládeny za vinu. Povinnost vyzoumět dotčeného vlastníka a vyžádat si jeho výjádření odpadá, pokud se tento postup jeví jako neúčelný (např. pro pasivitu při předchozém poslání výzvy).
3. Výbor následně v přiměřeném lhůtě rozhodne, zda bude splnění povinnosti odstranit závadný stav vymáhatáno soudní, či jinou cestou. O tomto rozhodnutí vyzoumí správce a požádáli o dočtený vlastník, vyzoumí správce i jeho. Došlo-li k zvláštní závažnému porušení řádu, či byl-li porušením způsoben zvlášť závažný následek, svoučí výbor za účelem rozhodnutí o dalším postupu shromáždění. Zvlášť závažným následkem se rozumí zvlnění vzniklá škoda značné výše, či stav nezanedbatelného ohrožení bezpečnosti, či zdraví uživatelské budovy. (například skladování nebezpečných hmotin, výpušťin, či obdobných látek).
4. Všecké náklady vzniklé v důsledku porušení povinnosti stanovených tímto rádem je povina nahradit osoba, která se dopustila závadného jednání. Její o nájemce, členy jejich společné domácnosti či návštěvy, ručí za splnění povinnosti uhradit náklady vzniklé v souvislosti s porušením domovního řádu vlastník jednotky, v jehož jednotce uvedené osoby přebývají, popřípadě během návštěvy přebývají. Totož platí i pro povinnost náhrady škody vzniklé na společných částech budovy, či na ostatních jednotkách v budově a o úhradě nákladů vymaložených na svolání shromáždění dle předchozího odstavce.

### Čl. XI

#### Závěrečná ustanovení

1. Tento domovní řád byl schválen výborem dne 10. dubna 2008.
2. Tento domovní řád je platný a účinný od dne 10. dubna 2008.
3. Příručku uživateli bytu obdržel každý vlastník při podpisu kupní smlouvy. Je také k dispozici na stránkách společenství vlastníků ([www.novaharfa.info](http://www.novaharfa.info)).

### Výbor SVJ NOVÁ HARFA I – Podkovářská čp. 933

## RULES FOR USE OF COMMON AREA (House Rules)

### Art. I Definitions

1. Buildings means building No. 933, located in the street Podkovářská respectively Pod Harfou in the street in Prague 9
2. Community means the owners associations, which was in line with Section 9 of Law No. 72/1994 Coll. as amended in the building, as defined in paragraph 1 of this Article (hereinafter referred to as OA).
3. Committee means the Committee owners associations as defined in the preceding paragraph.
4. Assembly means the Assembly owners quoted in paragraph 2. the Assembly is the highest authority community.
5. The owner (flat or non-residential premises) means the person or persons who are registered as owners in Land Register Office for the capital city of Prague.
6. Tenant means the person or persons, including legal persons, who have from one owner of a rental apartment, but not a common area of the house.
7. If further talks about the rights and obligations of members of community, the rights and obligations of this reasonably well for the persons referred to in Article II, paragraph 1 thereof, with the exception of rights, which are typical for owners of units (such as the right to vote, to elect or be elected, etc.).
8. If further talks about the Rules of Procedure, it is home to mind these rules.

### Art. II Key provisions

1. Housing Regulations are binding on all owners or ownership of units in the building, for all tenants and visitors to the building.
2. House Rules Committee, community issues and changes in it is authorized to carry out only the Committee or the Assembly. The Assembly adopted a resolution amending the House rules of procedure, requires the consent of the absolute majority of all community members.
3. The household schedule issued by the Committee on Community applies to the decision of the meeting OA. The next meeting of the committee OA submit the document for approval by owners.
4. The purpose of the Rules of Procedure of household is the creation of appropriate conditions for the smooth and efficient use of common parts of the building and its surroundings. Furthermore, the rules of procedure to contribute to the houses are properly used and maintained at the required level to avoid harming them and depreciation. His respect is possible to prevent damage, to ensure safety in the use of houses and reduce the cost of their maintenance and repair.
5. Housing Regulations must be placed in a location that is freely accessible to all users of buildings.

### Art. III Common parts of the building

1. The common areas means areas as defined by Section 2 of Act No. 72 collections of 1994 as amended. These include:
  - a) premises courtyard - courtyard relaxation allows owners of flats in residential house. In the area of courtyard park is equipped with surface elements of garden architecture (pavements, benches, pergolas, lighting and playground),
  - b) the ground structure, including insulation, supporting vertical and horizontal structures, circuit and the housing dividing masonry, walls in the common parts of a house, including the front facade,
  - c) the roof, its component parts, including insulation and coverings, its metal elements, dormer windows for ventilation and lighting staircase, lighting conductors, outdoor rain Downspouts. The television antenna (TA),
  - d) including internal staircase railing and all its elements, corridors, entrances to the house and courtyard,
  - e) windows and doors directly accessible from the common parts of the house, except the entrance to the units and their accessories.
  - f) drying place, baby coach storage place, cleaning rooms, rooms maintenance,
  - g) construction and insulation of the balconies and terraces, including the railing and all its elements.
  - h) the distribution of rain and sewage drains (the flat part of pipes), including its ventilation, hot and cold water, electricity, light current distribution (TA), the distribution of telecommunications, household phone, measurement and control-MAR, etc.), including their switching cabinets and for measuring the media. (Electricity distribution ends in the housing breakers, water housing water meter, TA branch in the drive. Sewerage branch in the descending pipes). Outside flat drainage of rain water and sewage, which ens in a revision shaft located in the public pavement. Two groups hydrometer,
  - i) ventilation channels, including ventilation and exhaust all the elements (except fans of housing units)
  - j) including the distribution of heat radiators and valves (domestic distribution of heat starting from the exit from the exchange stations)
  - k) lifts, including the engine and lift shafts,
  - l) any security house fire (fire waterpipes, fire air conditioning, fire doors, etc.).
2. All of these common parts are used in the right and obligation to participate in their management, repair and maintenance of all the joint title of his co-law.
3. The building is intended common areas - the access road to basement garage, which are co-owners of those units, which was established right to parking cars at the designated locations. The owners of the units are required in particular:
  - a) not to contaminate these spaces by fuels, oils and similar chemicals or dirt falling off parked cars and, if so, to ensure that cleaning, or to inform the administrator of property,
  - b) park on the stands, which they have been contracted for in a way that did not prevent the entrance and exit to other users,
  - c) Furthermore, equipment and marking the date of commencement of operations of existing buildings, parking places reserved leave without any inhibition to entry,
  - d) do not keep the engines of parked cars turned on for longer than the time required to captivity at the designated location or to return out,
  - e) leave in parked vehicles, no documents, personal belongings or animals

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

#### Art. IV Rights and obligations of owners

1. Basic rights and obligations of the owner of the Act No. 72/1994 Coll. **OA statutes and Manual users housing units.**
2. The owner is obliged to properly use the apartment and the common parts of the house, so that limiting the rights of other owners, associated with the use of the house.
3. The owner is required to properly contribute to the operation of the house and services amounts 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, dryers is set by OA Committee.
5. The findings of deficiencies or lack of common premises of the house owner is obliged to report this fact to administrators.

#### Art. VI Dangerous activities

1. Each house of the population must do everything possible to prevent a fire anywhere in the building. This means that anywhere in the building and may be introduced anywhere in the building may not be stored objects in solid, liquid or gaseous form that could itself cause fire or the risk of its occurrence or spread disproportionately increased.
2. The dangerous activities include barbecue and similar activities with the fire on back garden, terraces and balconies. In pursuit of this activity on the side takes any possible risk of fire and damage caused by this activity. Needed is also thinking of the surrounding apartments, which could be harassed or smell smoke. Surrounding flats have the right to call the operator of this activity, to stop it.
3. No matter, especially burning objects such as cigarettes, or cigarette ends, 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. VII 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 uninterrupted 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 from 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 owner, administrator and inform him. If there is a particularly serious violation of regulations, or if the violation caused particularly serious effect, the committee convened for the purpose of the decision on further action the Assembly. Particularly servus consequence means, in particular, a significant amount of damage, or state of threat to the safety or health of the users (such as storage of hazardous chemicals, explosives or similar substances).
4. All costs incurred as a result of breach of the obligations laid down in this order is required to replace a person who has committed harmful acts. If the tenant, members of their household or visitors, 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 10<sup>th</sup> of April 2008.
2. The household schedule is valid and effective from the 10<sup>th</sup> 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](http://www.novaharfa.info)).

#### Committee OA

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

**2011 - 2012**

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)  
Hana Kollmanová (místopředseda)  
Ing. Martin Glogar  
Lucie Hončlová  
Ing. Renáta Netopilová  
Jan Ouředník  
Petr Samohejl
- **Informace o činnosti výboru** – výbor se pravidelně schází a projednává aktuální činnosti vykonávané se správou domu. Ze schůzí jsou vedeny podrobné zápis, 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](http://www.novaharfa.info), zároveň výbor používá email [podkovarska@seznam.cz](mailto:podkovarska@seznam.cz), kde mohou členové společenství zaslat své dotazy výboru.

## **2. Přehled činnosti za uplynulé období**

- **Oprava nátěru fasády** – proběhla oprava izolace a následně nátěru fasády na místech poškozených zatečením a vandalismem.
- **Pohybová čidla** – do vstupních hal byla namontována pohybová čidla pro ovládání osvětlení.
- **Obložení stěn u výtahů ve vestibulu** – z důvodu neustálého poškozování nátěru stěn u vstupu do výtahů v jednotlivých vchodech bylo instalováno obložení stěn kachličkami. Dají se snadno omýt a významně přispěly ke vzhledu dříve vandaly neustále poškozovaných stěn.
- **Ochranné lišty u vstupu do výtahů** – do všech patér u vstupu do výtahů (kromě vestibulu, kde je řešeno obložením kachličkami) byly instalovány ochranné lišty na rohy stěn.
- **Osvětlení ve vnitrobloku** – proběhla oprava osvětlení ve vnitrobloku.
- **SIPo** – výbor obdržel dotaz k možnosti úhrady záloh a plateb přes SIPO. Výbor rozhodl, že i nadále nebude SIPO používáno. SVJ nechce hradit poplatky se službou SIPO spojené. Účet v bance pro příjem plateb je pro SVJ dostačující. Mezičlánek SIPO by přinesl jen zbytečné náklady navíc.

- Úprava smlouvy pro dodávku elektřiny – proběhla úprava dodatku ke smlouvě pro dodávku elektřiny do společných prostor. Došlo ke snížení sazeb silové elektřiny. Po úpravě je úspora ve výši cca 130 000 Kč ročně.
- Výstavbě ohrádky pro kontejnery – výbor se pokusil zajistit potřebná povolení k výstavbě ohrádky na kontejnery před vchodem F1. Po dlouhé komunikaci s úřady, jejichž reakce je bohužel v řádech měsíců, jsme obdrželi stanovisko úřadu, že výstavba není možná. Naopak úřady začaly vyhrožovat pokutou, protože dle jejich stanoviska tam kontejnery být umístěny nesmějí. Odkázali nás na dokumentaci stavby, kde při výstavbě měly být jasné stanovené prostory pro kontejnery.

Po dohledání v dokumentaci bylo zjištěno, že FINEP naplánoval pouze již používané ohrádky ve vnitrobloku, které měly dle stavebních norem pokrýt veškeré kontejnery. Kapacitně by skutečně stačily, avšak pro vchody F1 a F2 by bylo značně nepřijemné nosit odpad až do vnitrobloku. Výbor se proto následně dohodnul se sousedním společenstvím domů G, H a kontejnery byly přemístěny na společné stanoviště na jejich pozemku. Výhodou je umístění tříděného i směsného odpadu vedle sebe a tím usnadnění obyvatelům F1 a F2 odnos odpadu. Na náklady našeho SVJ byly přesunuty betonové bloky u kontejnerů, aby bylo vytvořeno místo pro naše kontejnery.

**Ještě jednou touto cestou děkujeme Společenství G, H, že nám takto vyšla vstříc a pořádek kolem bytových domů se významně zlepšil. Kontejnery bez ohrádky byly totiž občas pováleny větrem a odpad se neřízeně rozšiřoval po okolí.**

- Smlouvy na výtahy, měření a regulace – byly uzavřeny smlouvy na další období pro údržbu výtahů, měření a regulace.
- Bankovní účet SVJ – s Komerční bankou byly projednány možnosti úprav balíčku služeb účtu SVJ. Došlo k uzavření dodatku, který snížil cenu služeb o cca 1000Kč měsíčně. Zároveň byl ve stejně bance založen spořicí účet SVJ. Dostupné prostředky SVJ jsou přesouvány mezi běžným účtem a spořicím účtem dle potřeb finančního toku SVJ. Spořicí účet je úročen 1%. Vedení spořicího účtu a přesuny mezi spořicím a běžným účtem jsou zdarma.

Byl zvažován také přechod k jiné bance, avšak zejména z důvodu zachování čísla účtu, na který jsou všichni vlastníci zvyklí, nákladů spojených s případným informováním všech členů SVJ o změně účtu, snadné možnosti přístupu k účtu pro vedení účetnictví, zadávání odchozích plateb paní účetní či pracovníky PPM, které musí být následně autorizovány dvěma členy výboru, byl zvolen konzervativní přístup a SVJ zatím zůstává u KB.

- Odstranění nedostatků střešní krytiny – proběhla oprava nedostatků střešní krytiny na místech dle specifikace znalce ve znaleckém posudku.
- Vyčištění fasády u vchodů F1 a F2 – fasáda kolem uvedených vchodů byla vyčištěna.
- Tlačítka osvětlení – byly dokončeny veškeré opravy tlačítek osvětlení na chodbách domů SVJ.

- Úklid psích exkrementů – po zimě byl objednán a proveden úklid psích exkrementů.
- Lavičky u pískoviště – byl navýšen počet laviček na dětském hřišti (pískoviště). Původně zde byly 2 lavičky. Byly dokoupeny 4 další lavičky, na nákladech se podílela všechna společenství. Aktuálně je tedy u hřiště k dispozici 6 laviček.
- Kontrola dětského hřiště – v červnu proběhla každoroční standardní kontrola dětského hřiště. Kontrola upevnění atrakcí, obnova nátěru atrakcí, výměna píska a oprava oplocení.
- Pojistná smlouva na dům – byly vyjednány úpravy v podmínkách smluvního vztahu, nově smlouva řeší vyšší limity plnění a nižší spoluúčast, cena pojistného se snížila o cca 20.000,-Kč/rok.
- Rekonstrukce hřiště – byla provedena rekonstrukce oplocení fotbalového hřiště. Po jednání se společností FINEP byla rekonstrukce provedena na jeho náklady.
- Průsaky – objevily se průsaky vody na dvou místech stavby, kde zřejmě dilatací zatéká z teras. Věc je v řešení, stanovit místo vstupu vody průsakem je náročné. U jednoho místa průsaku se po opravě zdá vše v pořádku. U druhého průsaku se příčina hledá. Proběhlo také posouzení odborníkem. Budou provedeny opravy dle návrhu odborníka. Provede se navržená varianta. Pokud se průsak zastaví, bude opraveno. Může se však také stát, že se bude hledat dále, případně bude třeba odkrýt terasu, provést zátopovou zkoušku a na základě výsledku opravit izolaci, čímž se celková oprava může značně prodražit.
- Nabouraná garážová vrata – byly poškozeny vjezdová vrata do garáží v 2PP. Vrata sice provizorně fungují, avšak dojde k jejich opravě. Cena opravy jde k tíži viníka.
- Retardéry – výbor zaznamenal od vlastníků návrh na umístění retardérů u přechodu ulice Pod Harfou z důvodu zvýšení bezpečnosti. Přechod u zatáčky mezi I a IV etapou. Vlastníkem komunikace je FINEP Harfa k.s. V budoucnu bude převedena na město. Předpokládáme však, že k tomu dojde až FINEP dokončí výstavbu všech plánovaných etap. Výbor oslovil FINEP, zda by úpravu na svém pozemku zrealizoval a přispěl tak k vyšší bezpečnosti silničního provozu. Zatím však není k dispozici stanovisko společnosti FINEP.
- Parkování v garážích – výbor zaznamenal výhrady k parkování v garážích. Prosíme majitelé garážových stání, aby parkovali řádně na svých parkovacích místech, ideálně uprostřed vyhrazeného místa a neomezovali své sousedy například stáním příliš blízko nebo v přesahu bílých čar.
- Neplatiči a pohledávky SVJ – výbor svádí průběžně neustálý boj s dlužníky a likvidita SVJ je neustále sledována. SVJ spolupracuje s advokátní kanceláří (PELIKÁN KROFTA KOHOUTEK advokátní kancelář s.r.o.), která zastupuje SVJ ve sporech s neplatiči na základě sjednané mandátní smlouvy. Běží soudní vymáhání řady pohledávek, několik soudních řízení bylo již úspěšně dokončeno a pohledávky byly vymoženy.

Aktuálně jsou dlužné částky k 31.8.2012 následující:

Rok	Částka	Rozdíl <sup>1</sup>	Dlužníků	Žalob
2007	2 114,19 Kč	0 Kč	1	1
2008	86 385,04 Kč	0 Kč	4	4
2009	139 022,67 Kč	0 Kč	7	7
2010	219 315,70 Kč	-110 417,86 Kč	13	13
2011	282 539,25 Kč	-282 783,55 Kč	24	6
<b>Celkem</b>	<b>729 376,85 Kč</b>	<b>-393 201,41 Kč</b>	<b>49</b>	<b>31</b>

Na všechny nedoplatky 2007 až 2010 běží žaloby a s nimi související právní úkony.

Za rok 2011 je k 31.8.2012 žalováno 6 největších dlužníků. U dalšího jednoho dlužníka je pohledávka SVJ přihlášena v insolvenčním řízení.

U některých dlužníků, kteří komunikují s výborem a požádali o splátkové kalendáře k vyúčtování 2011, byla provedena dohoda o způsobu úhrady dluhu. Při dodržení dohodnutého splátkového kalendáře zůstala žaloba nepodána.

**Několik dalších žalob je však v přípravě, protože dlužníci nekomunikují na opakování výzvy k úhradě pohledávky.**

Pozitivní informací je, že se zatím podařilo veškeré dlužné částky, které byly žalovány, nakonec od dlužníků vymoci. Je to však vždy dlouhodobý proces, než soudy rozhodnou, než je například vydán evropský platební rozkaz, aby se úřady dostaly až k dlužníkům v Anglii, případně pokud následuje exekuční řízení. Na počátku musí SVJ vynaložit náklady soudních poplatků a uhradit poměrnou část právního zastoupení. Tyto náklady jdou následně k tíži žalovaných, při počtu žalob však tvoří na počátku vždy značný náklad. Tyto náklady jsou zahrnuty v položce číslo 20 rozpočtu.

- Splátkové kalendáře – obecně je pro případné další (budoucí) pohledávky zavedeno pravidlo, že pokud některý z vlastníků požádá o splátkový kalendář na své dluhy vůči SVJ, budou splátky umožněny pouze formou písemného uznání dluhu vlastníkem. Jedná se však o podmínu nutnou, nikoliv jedinou. Vždy bude před schválením splátkového kalendáře přihlédnuto k předchozí platební morálce vlastníka. Formulář uznání dluhu je přílohou zápisu číslo 2012\_05.
- Odkup pohledávky – výbor obdržel nabídku na odkup pohledávky vedené u jedné z bytových jednotek za nedoplatky záloh 2011. Výbor rozhodl na nabídku nepřistoupit z důvodu finanční nevýhodnosti. Vůči bytové jednotce jsou také vedeny soudní spory vůči pohledávkám SVJ z vyúčtování 2009, 2010 a nyní již také 2011.
- Zápočty dlužných částeck – u vlastníků, kde SVJ eviduje menší dlužné částky za vyúčtování 2011 a vlastník řádně hradil zálohy 2012, výbor rozhodl o provedení zápočtu. Dlužná částka z roku 2011 je následně započtena ze záloh 2012.

<sup>1</sup> Záporná hodnota indikuje snížení dlužné částky, kladná zvýšení dlužné částky vůči stavu ke dni předchozího zápisu z jednání.

Upozorňujeme však důrazně vlastníky, že na zápočty nelze spoléhat a jsou prováděny opravdu jen u velmi malých částek.

- Přeplatky vyúčtování – všem vlastníkům, kteří si v řádném termínu dle vyúčtování požádali o vrácení přeplatku z vyúčtování 2011, byly přeplatky zaslány. Ostatní přeplatky byly převedeny do záloh roku 2012.
- 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.

Výbor SVJ  
Dne 3.10.2012



**Návrh rozpočtu pro rok 2013  
Podkovářská 933, Pod Harfou 933, Praha 9**

Příloha č. 7

ř.	Druh nákladu	Rozúčtování záloh	Vyučtování záloh	Celkový rozpočet na rok 2008-2012-odpovídá roku 2008 bez změny	Čerpání roku 2011	Info k rozpočtu 2013	Návrh rozpočtu na rok 2013	Změna oproti rozpočtu 2008-2013 + / - v %
1.	přispěvek do fondu oprav	celk. podíl	celk. podíl	484 699,00 Kč	484 699,00 Kč	návýšení z důvodu ukončení záruk z 2,4Kč/podíl na 10Kč/podíl	2 019 580 Kč	316,7%
2..	přispěvek na pojistění domu	celk. podíl	celk. podíl	242 000 Kč	169 785,00 Kč	dle uzavřené smlouvy	170 000 Kč	-29,8%
3.	úklid vnitřních spol. prostor	jen byt. podíl, nebyt. jed. 820	jen byt. podíl, nebyt. jed. 820	420 985 Kč	391 716,38 Kč	dle smlouvy, návýšení -změna DPH	414 847 Kč	-1,5%
4.	vnější úklid a zimní úklid chodníků	celk. podíl	celk. podíl	230 000 Kč	79 244,42 Kč	dle smlouvy, změna DPH	148 104 Kč	-35,6%
5.	Údržba zeleně	celk. podíl	celk. podíl	140 000 Kč	111 556,30 Kč	dle smlouvy, snížení dle círpání roku 2011	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	316 819,00 Kč	změna činnosti odvozu a počtu nádob	339 880 Kč	-22,2%
7.	odvoz tuhého odpadu komerce	jen vlast. neb. jed.	jen vlast. neb. jed.	22 100 Kč	13 203,60 Kč	dle skutečného círpání, mimořádný odvoz	18 200 Kč	-17,6%
8.	provoz dětského hřiště	A,B,C,D,E,F,G,H,K,L,M	A,B,C,D,E,F,G,H,K,L,M	32 000 Kč	4 432,00 Kč	snižení, rozpočítání nákladu mezi IV. etapu	22 428 Kč	-29,9%
9.	el. energii spol. částí domu - chodby,výtahy	jen byt. podíl, nebyt.jed. 820	jen byt. podíl, nebyt. jed. 820	766 000 Kč	570 496,46 Kč	dle roku 2011 a 2012, navýšení o 10%-změna cen od dodavatele, změna DPH	686 740 Kč	-10,3%
10.	záloha na výtápění -spotřeba tepla	podíl byt. neb. jed.	podíl byt. neb. jed.	3 400 000 Kč	2 712 255,76 Kč	dle roku 2011, navýšení o 3%-změna cen od dodavatele, změna DPH	3 222 280 Kč	-5,2%
11.	záloha na výtápění -spotřeba TUV	podíl byt. neb. jed.	podíl byt. neb. jed.	1 340 000 Kč	1 496 652,85 Kč	dle roku 2011, navýšení o 3%-změna cen od dodavatele, změna DPH	1 885 000 Kč	40,7%
12..	náklady na vyučtování tepla a TUV	počet jednotek (byt., nebyt.)	počet jednotek (byt., nebyt.)	95 000 Kč	50 426,40 Kč	dle roku 2011, změna DPH	51 100 Kč	-46,2%
13.	záloha na úhradu vodného a stočného (SV)	podíl byt. neb. jednotek	dle spotřeby	1 570 000 Kč	1 910 374,00 Kč	dle spotřeby, změna DPH	2 159 673 Kč	37,6%
14.	poplátek za správu	počet jednotek (byt, nebyt., gar.st.)	počet jednotek (byt, nebyt., gar.st.)	838 522 Kč	845 574,00 Kč	dle smlouvy, změna DPH	852 614 Kč	1,7%
15.	osrať objektu	součet jednotek, gar. stání	součet jednotek, gar. stání	1 268 809 Kč	1 585 756,00 Kč	dle roku 2011, změna DPH	1 599 141 Kč	26,0%
16.	revize (výtahy, MaR, požár, zabezp.)	podíl byt. jednotek	podíl byt. jednotek	343 000 Kč	364 987,10 Kč	dle smlouvy	393 730 Kč	14,8%
17.	odměna výboru	celk. podíl	celk. podíl	192 000 Kč	191 940,00 Kč	-	288 000 Kč	50,0%
18.	účernictví společenství	počet jednotek (byt, nebyt., gar.st.)	počet jednotek (byt, nebyt., gar.st.)	231 764 Kč	194 760,00 Kč	dle smlouvy	194 760 Kč	-16,0%
19.	běžná údržba, opravy spol. prostor	podíl byt. neb. jednotek	podíl byt. neb. jednotek	120 000 Kč	340 054,26 Kč	změna DPH, ukončení záruční doby	345 800 Kč	188,2%
20.	náklady na společenství	celk. podíl	celk. podíl	122 500 Kč	511 765,82 Kč	-	525 940 Kč	329,3%
21.	provozní fond gar. hal. el.	počet gar. st.	počet gar. st.	1 060 000 Kč	715 059,79 Kč	ukončení záruční doby, navýšení cen od dodavatele	788 184 Kč	-25,6%
22..	záloha na úklid gar. haly	počet gar. st.	počet gar. st.	135 405 Kč	62 584,00 Kč	změna DPH, četnost 3x ročně	98 140 Kč	-27,5%
				13 491 784 Kč	13 124 142 Kč		16 349 141 Kč	21,2%

Máme tyto prostor v domě Podkovářská 933, Pod Harfou 933	počet jednotek	počet jed.m2	počet jednotek
Bývalé jednotky	197 053,0	19 705,3	410
Nedýlová jednotka (8NP)	618,0	61,8	1
Nedýlové jednotky (komerce)	4 287,0	428,7	4
Garážových stání (1PP, 2PP, 3PP)			252
<b>celkem</b>	<b>201 958,0</b>	<b>20 195,8</b>	<b>667</b>



<b>1.příspěvek do fondu oprav</b>	m2	Kč	
z důvodu ukončení záruk navrhujeme navýšení příspěvku do FO	201958	10,0	2 019 580,00
<b>celkem</b>			<b>2 019 580,00</b>
<b>2. příspěvek na pojištění domu</b>			
dle pojistné smlouvy je roční pojistné	roční		169 785,00
<b>celkem</b>			<b>170 000,00</b>
<b>3. úklid spol. prostor</b>			
	měsíčně	29 481,67	
	ročně s DPH	406 847,05	
mytí oken ve spol. prostorách, ostatní		8 000,00	
<b>celkem s DPH</b>			<b>414 847,05</b>
<b>4. vnější úklid a zimní úklid chodníků</b>			
úklid vně okolo domu/kontejnerů, nedopalky, běžné znečištění chodníků	5000,-Kč/měsíc	60 000,00	
zimní úklid			
pohotovost pracovníků (listopad-březen)	6000	4,0	24 000,00
úklid sněhu-1x zásah	1280	30,0	38 400,00
<b>celkem s DPH</b>			<b>148 104,00</b>
<b>5. záloha na údržbu zeleně</b>			
sečení travnatých ploch, údržba záhonů-mulčování, pletí, chemický postřik, zálivka, atd.		125 000,00	
<b>celkem s DPH</b>			<b>125 000,00</b>
<b>6. odvoz tuhého odpadu byty</b>			
četnost odvozu je 7x týdně	sazba/měsíc/7x týdně odvoz	počet	celkem/rok
odvoz směsného komunálního odpadu-pravidelný odvoz	6560	4,0	314 880,00
mimořádný odvoz odpadu volně loženého, přistavení velkoobjemového kontejneru		25 000,00	
<b>celkem s DPH</b>			<b>339 880,00</b>
<b>7. odvoz tuhého odpadu komerce</b>			
	sazba/bez DPH	počet	náklad na rok
celkem 1x kontejner s četností odvozu 1x týdně-nyní	11003	1,0	13 203,60
mimořádný odvoz			5 000,00
<b>celkem s DPH</b>		18 203,60	<b>18 200,00</b>
<b>8. Provoz dětského hřiště</b>			
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)		15000	
<b>celkem</b>		84 040,00	
Podíl jednotlivých společenství			
jednotky objektu E,F	411,00	22 428,86	
jednotky objektu G,H	262,00	14 297,71	
jednotky objektu C,D	374,00	20 409,71	
jednotky objektu A,B	393,00	21 446,57	
jednotky objektu K,L,M	100,00	5 457,14	
<b>celkem jednotek</b>	1 540,00		

<b>celkem s DPH</b>	<b>22 428,00</b>
---------------------	------------------

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

spol. prost (chodby), výtahy, před. st.-bez DPH s DPH 21%	průměrná denní spotřeba v KWh	439,0	515 956,70
navýšení o 10%-změna ceny od dodavatele		624 307,61	
		62 430,76	

<b>celkem s DPH</b>	<b>686 738,37</b>	<b>686 740,00</b>
---------------------	-------------------	-------------------

**10. záloha na vytápění-spotřeba tepla**

celkem příkon	172 052,38
objekty E,F	1 582 881,90

	GJ-celkem	sazba Kč/GJ
leden	920	
únor	870	
březen	650	
duben	300	
květen	130	
říjen	430	
listopad	730	
prosinec	850	
	4 880,00	275,4
		1 545 544,80

<b>celkem s DPH, navýšeno o 3%-nárůst ceny</b>	<b>3 222 279,50</b>	<b>3 222 280,00</b>
------------------------------------------------	---------------------	---------------------

**11. záloha na vytápění-spotřeba TUV**

celkem příkon	46 666,93
objekty E,F	644 003,63

Hodnoty spotřeby minulého období	GJ-celkem	sazba Kč/GJ
leden	350,00	
únor	320,00	
březen	350,00	
duben	300,00	
květen	330,00	
červen	300,00	
červenec	210,00	
srpen	280,00	
září	280,00	
říjen	300,00	
listopad	310,00	
prosinec	305,00	
Součet	3 635,00	275,4
		1 151 240,85

<b>celkem s DPH, navýšeno o 5%-nárůst ceny</b>	<b>1 885 006,71</b>	<b>1 885 000,00</b>
------------------------------------------------	---------------------	---------------------

**12. záloha na vyúčtování tepla a TUV**

	počet	sazba Kč	celkem
vodoměry-odečet , rozúčtování SV TV	899	35	31 465,00
rozúčtování na vytápění	411	21	8 631,00
změna vlastnictví jednotek	35	55	1 925,00
odečet měřičů tepla, rozúčtování	4	45	180,00
celkem bez DPH			42 201,00
<b>celkem s DPH</b>			<b>51 100,00</b>

**13. záloha na úhradu vodného a stočného**

	m3/den
skutečné odebrané množství v roce 2010	30578
skutečné odebrané množství v roce 2011	31634
sazba/m3 (s DPH) pro rok 2012	66,93
roční náklad	2 117 327,44
navýšeno o 2% (předpoklad růstu ceny), změna DPH z 14% na 15%	2 159 673,99

**celkem s DPH** **2 159 673,00**

**14. poplatek za správu**

	počet	sazba	
nebytové jed.	5	140,0	700,00
byt. jed.	410	120,0	49 200,00
gar. stání	252	35,0	8 820,00
<b>celkem měsíčně bez DPH</b>			<b>58 720,00</b>

**celkem s DPH** **852 614,40**

**15. oстраha 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	4 345,00
<b>předpokládaný roční náklad</b>	<b>1 599 141</b>

**celkem s DPH** **1 599 141,00**

**16. revize (výtahy, 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, revize výtahů	195 430,00

**celkem s DPH** **393 730,00**

**17. odměna výboru**

**celkem** **288 000,00**

<b>18. účetnictví společenství</b>	počet	sazba	celkem
bytové jednotky	410	30,0	12 300,00
nebytová jednotka (8NP)	1	30,0	30,00
nebytové jednotky (komerce)	4	30,0	120,00
garážová stání	252	15,0	3 780,00
<b>celkem</b>			<b>16 230,00</b>
			<b>194 760,00</b>

**19. běžná údržba, opravy spol. prostor**

odhad-ukončení záruk, dle čerpání pro rok 2011

**celkem** **345 800,00**

**20. náklady společenství**

náklady na shromáždění vlastníků (notář, právník, kopírování, poštovné, nájem)	60 000,00
poštovné	15 000,00
poplatky za vedení účtu-odhad	12 200,00
odvody ZP	25 000,00
ostatní náklad-např. kopírování v průběhu roku	20 000,00
pojištění odpovědnosti	86 940,00
právnické služby, soudní poplatky, náklady na právní zastoupení, náklady nalezacího a exekučního řízení	150 000,00
kalibrace vodoměrů na SV	156 800,00
<b>celkem</b>	<b>525 940,00</b>
	<b>525 940,00</b>

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

	průměrná denní spotřeba v KWh	372,0	650 184,50
el. energie gar. haly			
kontrola gar. vrat		8 500,00	
Kontrola PO vrat		9 500,00	
ostatní provozní náklady (opravy)		90 000,00	
ostatní provozní náklady -odsáti vody		30 000,00	
<b>celkem s DPH</b>		788 184,50	<b>788 184,00</b>

**22. úklid garážové haly**

	plocha m2	sazba	
úklid 1PP,2PP	5416,2	3,3	17 750,57
úklid 3PP	2708,1	3,9	10 695,85
			28 446,42
četnost	3		85 339,26
s DPH 15%			98 140,15
<b>celkem s DPH</b>			<b>98 140,00</b>

Všechny položky celkem s DPH

**16 349 141,45**