



2013-shromáždění vlastníků Nová Harfa E-F

Není Vám lhostejná hodnota Vašeho bytu?

Pokud ne, pak si prosím, přečtěte několik následujících řádek:

Již několik let se nesešla potřebná většina vlastníků (tedy i nás/Vás) našeho společenství. Již několik let tak nejsou schváleny základní dokumenty, jako je účetní uzávěrka hospodaření, rozpočet, nebo není navýšen fond oprav, který by do budoucna dostatečně zajistil potřebnou údržbu domu.

Mnohem závažnější je, že se také nepodařilo zvolit nový výbor. Stávajícímu končí na počátku února mandát - pak nebude oficiálně nikdo, kdo by podepisoval faktury, odsouhlasil platby za dodané teplo nebo třeba spotřebovanou vodu, nebo mohl učinit jiná rozhodnutí nutná pro hladký chod domu...

To může vést k tomu, že se výrazným způsobem sníží hodnota našich majetků, tedy našich bytů!

Nechcete, aby to nastalo? Stačí k tomu málo - 2 hodiny Vašeho času

Zúčastněte se

Shromáždění vlastníků středa 23.1. 2013 od 19:00

(prezence od 18:00)

Hospodářská komora ČR

Freyova 27, Praha 9

(kongresový sál 235 LABE)

Výbor předem děkuje všem odpovědným vlastníkům, kteří se účastní osobně (nebo prostřednictvím zástupce s plnou mocí - plnou moc můžete udělit svému sousedovi, správci, členovi výboru...).

Svojí účastí ovlivníte chod našeho společenství na příštích 5 let

Bohumila Zemanová (předsedkyně výboru SVJ)

Petr Samohejl (člen výboru SVJ)

2013-shromáždění vlastníků Nová Harfa E-F

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

Praha 9, Podkovářská 933/1, IČ.: 28382986,

zapsané v rejstříku společenství vlastníků jednotek vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl S, vložka 8860

v prostorách Hospodářské komory ČR, Freyova 27, Praha 9, sál LABE,
ve středu **23. ledna 2013** od **19:00** hodin,
vzhledem k počtu členů společenství **prezence již od 18:00 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 až 2011
 - b. schválení roční účetní závěrky za roky 2008 až 2011
 - c. schválení rozpočtu pro rok 2012
 - d. schválení rozpočtu pro rok 2013
7. diskuse, 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 nebo v kanceláři správce.

v Praze dne 12. listopadu 2012

Bohumila Zemanová
předsedkyně výboru

Petr Samohejl
člen výboru

mapa místa konání:



Přílohy:

- příloha č.1 – Informace k průběhu shromáždění
- příloha č.2 – Plná moc
- příloha č.3 – Jednací řád
- příloha č.4 – Zpráva o činnosti výboru
- příloha č.5 – Návrh rozpočtu pro rok 2013
- příloha č.6 – Návrh rozpočtu pro rok 2012
- příloha č.7 – Rozvaha (bilance) pro roky 2008-2011
- příloha č.8 – Návrh změny stanov
- příloha č.9 – Domovní řád



2013-shromáždění vlastníků Nová Harfa E-F

Informace k průběhu shromáždění:

1. Prezence

Od 18:00 hodin začíná 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 23. ledna 2013**, 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. 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 oznámení 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 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.



2013-shromáždění vlastníků Nová Harfa E-F

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 příspěvky 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

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.

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 naleznete 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

Pokud se nemůžete účastnit shromáždění osobně - **POUŽIJTE PŘÍLOŽENOU PLNOU MOC!**

Pro udělení plné moci není nutné notářské ověření podpisu. Zplnomocněte svého kamaráda, souseda, člena výboru, správce...

Pokud se rozhodnete zplnomocnit člena výboru, zanechte vyplněnou plnou moc u správce domu (kancelář v ulici Pod Harfou – vedle květinářství), případně kontaktujte členku výboru Lucii Hončlovou (tel.: 777-302010).



2013-shromáždění vlastníků Nová Harfa E-F

Plná moc

Já, _____ narozen (a): ____ / ____ 19__

bytem _____

tímto zplnomocňuji

pana/paní _____ narozené(ho) ____ / ____ 19__

bytem _____

k jednání mým jménem ve všech záležitostech spojených se shromážděním Společenství vlastníků jednotek NOVÁ HARFA I - Podkovářská č.p. 933, konaném dne 23.1.2013, a k veškerému hlasování na tomto shromáždění.

V _____ dne _____

Podpis zastupovaného: _____
podpis

Plnou moc v plném rozsahu přijímám.

V _____ dne _____

Podpis zástupce: _____
podpis



2013-shromáždění vlastníků Nová Harfa E-F

J e d n a c í ř á d

**shromáždění Společenství vlastníků jednotek NOVÁ HARFA I – Podkovářská čp. 933
konaného dne 23. ledna 2013 od 19 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



2013-shromáždění vlastníků Nová Harfa E-F

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 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.



2013-shromáždění vlastníků Nová Harfa E-F

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 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 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 pater 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



2013-shromáždění vlastníků Nová Harfa E-F

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 jasně 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 nepříjemné 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 povaleny 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 stejné bance založen spořicí účet SVJ. Dostupné prostředky SVJ jsou přesouvány mezi běžným účtem a spořicí účetem dle potřeb finančního toku SVJ. Spořicí účet je úročen 1%. Vedení spořicího účtu a přesuny mezi spořicí 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.



2013-shromáždění vlastníků Nová Harfa E-F

- 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 písku 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 majitele 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.



2013-shromáždění vlastníků Nová Harfa E-F

- 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 31.10.2012 následující:

Rok	Částka	Rozdíl ¹	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	0 Kč	13	13
2011	229 502,04 Kč	-53 037,21 Kč	16	5
Celkem	676 339,64 Kč	-53 037,21 Kč	41	30

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

Za rok 2011 je k 31.10.2012 žalováno 5 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 opakované 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 podmínku nutnou, nikoliv jedinou. Vždy bude před schválením splátkového kalendáře přihlédnuto k předchozí platební morálce vlastníka. Formulář uznání dluhu je přílohou zápisu číslo 2012_05.

¹ Záporná hodnota indikuje snížení dlužné částky, kladná zvýšení dlužné částky vůči stavu k 31.8.2012.



2013-shromáždění vlastníků Nová Harfa E-F

- 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 částek – 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. 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 6.11. 2012

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

ř.	Druh nákladu	Rozúčtování záloh	Vyúčtování záloh	Celkový rozpočet na rok 2008-2012- odpovídá roku 2008 beze změny	Čerpání roku 2011	info k rozpočtu 2013	Návrh rozpočtu na rok 2013	Změna oproti rozpočtu 2008-2013 + / - v %
1.	příspěvek do fondu oprav	celk.podíl	celk.podíl	484 699 Kč	484 699,00 Kč	navýšení z důvodu ukončení záruky, z 2,4Kč/podíl na 70Kč/podíl	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	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, navýšení - 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 čerpání 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 četnosti odvozu a počtu nádob	339 880 Kč	-22,2%
7.	odvoz tuhého odpadu komerce	jen vlast. neb. jed. počet byt. jed. A,B,C,D,E,F,G,H,K,L,M	jen vlast. neb. jed. počet byt. jed. A,B,C,D,E,F,G,H,K,L,M	22 100 Kč	13 203,60 Kč	dle skutečného čerpání, 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	snížení, rozpočítání nákladu mezi IV. etapou	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 ceny od dodavatele, změna DPH	686 740 Kč	-10,3%
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	2 712 255,76 Kč	dle roku 2011, navýšení o 3%-změna ceny od dodavatele, změna DPH	3 222 280 Kč	-5,2%
11.	záloha na vytápění - spotřeba TUV	podíl byt. neb. jed.	dle spotřeby a dle vyhlášky č. 372/2001 Sb.	1 340 000 Kč	1 496 652,85 Kč	dle roku 2011, navýšení o 3%-změna ceny od dodavatele, změna DPH	1 885 000 Kč	40,7%
12.	náklady na vyúčtování 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 roku 2011, navýšení o 2%-změna ceny od dodavatele, změna DPH	2 159 673 Kč	37,6%
14.	poplatek 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.	ostraha 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.	účetnickví 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. haly (el. ener., VZT, atd.)	počet gar. st.	počet gar. st.	1 060 000 Kč	715 059,79 Kč	ukončení záruční doby, navýšení ceny 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 prostory v domě Podkovářská 933, Pod Harfou 933	podíl jednotek	podíl jed./m2	počet jednotek
Bytové jednotky	197 053,0	19 705,3	410
Nebytové jednotka (8NP)	618,0	61,8	1
Nebytové jednotky (komerce)	4 287,0	428,7	4
Garážových stání (1PP, 2PP, 3PP)			252
celkem	201 958,0	20 195,8	667

1.příspěvek do fondu oprav	m2	Kč	
z důvodu ukončení záruk navrhujeme navýšení příspěvku do FO	201958	10,0	2 019 580,00

celkem **2 019 580,00**

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

celkem **170 000,00**

3. úklid spol. prostor	měsíčně		29 481,67
	ročně s DPH		406 847,05
mytí oken ve spol. prostorech, ostatní			8 000,00

celkem s DPH **414 847,05**

4. vnější úklid a zimní úklid chodníků			
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

celkem s DPH **148 104,00**

5. záloha na údržbu zeleně			
sečení travnatých ploch, údržba záhonů-mulčování, pleť, chemický postřik, zálivka, atd.			125 000,00

celkem s DPH **125 000,00**

6. odvoz tuhého odpadu byty			
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
--	--	--	-----------

celkem s DPH **339 880,00**

7. odvoz tuhého odpadu komerce			
	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

celkem s DPH **18 203,60** **18 200,00**

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)			15000
celkem			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
celkem jednotek		1 540,00	

celkem s DPH 22 428,00

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

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

celkem s DPH 686 738,37 686 740,00

10. záloha na vytápění-spotřeba tepla

celkem příkon		
objekty E,F	172 052,38	
celkem ročně		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

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

11. záloha na vytápění-spotřeba TUV

celkem příkon		
objekty E,F	46 666,93	
celkem ročně s DPH		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

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

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
celkem s DPH			51 063,21 51 100,00

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
celkem měsíčně bez DPH			58 720,00

celkem s DPH 852 614,40

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	4 345,00
předpokládaný roční náklad	1 599 141

celkem s DPH 1 599 141,00

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, revize výťahů	195 430,00

celkem s DPH 393 730,00

17. odměna výboru

celkem 288 000,00

18. účetnictví společenství

	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

celkem 16 230,00 194 760,00

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
právní služby, soudní poplatky, náklady na právní zastoupení, náklady nalezacího a exekučního řízení	150 000,00
kalibrace vodoměrů na SV	156 800,00

celkem 525 940,00 525 940,00

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

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

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
celkem s DPH			98 140,00

Všechny položky celkem s DPH 16 349 141,45

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 smíšeného 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 nalezačích 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.)

	průměrná denní spotřeba v kWh		
el. energie gar. haly	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

ROZVAHA (BALANCE)**k 31.12.2008****(v celých tis. Kč)**

Zpracováno v souladu s
vyhláškou č. 504/2002 Sb.
ve znění pozdějších předpisů

ICO
283 82 986

Název účetní jednotky
Společenství vlastníků jednotek
NOVÁ HARFA I - Podkovářská čp. 933
Praha 9, Podkovářská 933
PSČ 190 00

A K T I V A		Číslo řádku	Stav k prvnímu dni účetního období	Stav k poslednímu dni účetního období
a		b	1	2
B.	Krátkodobý majetek celkem	1	9 075	17 799
B.II.	Pohledávky celkem	2	9 067	14 744
1	Odběratelé (311)	3	3 514	3 150
4	Poskytnuté provozní zálohy (314)	4	0	736
5	Ostatní pohledávky(315)	5	3 335	10 838
17	Jiné pohledávky (378)	6	2 218	20
B.III	Krátkodobý finanční majetek celkem	7	1	2 967
1	Pokladna (211)	8	1	30
3	Účty v bankách (221)	9	0	2 937
B.IV.	Jiná aktiva celkem	10	7	88
1	Náklady příštích období (381)	11	0	88
2	Příjmy příštích období (385)	12	7	
	AKTIVA CELKEM	13	9 075	17 799
	kontrolní číslo (ř. 1-13)	14	36 300	71 196

P A S I V A		Číslo řádku	Stav k prvnímu dni účetního období	Stav k poslednímu dni účetního období
B.	Cizí zdroje celkem	15	9 075	17 799
B.II.	Dlouhodobé závazky celkem	16	121	606
4	Přijaté dlouhodobé zálohy (955)	17	121	606
B.III	Krátkodobé závazky celkem	18	8 174	16 221
1	Dodavatelé (321)	19	2 183	2 619
3	Přijaté zálohy (324)	20	5 873	13 007
5	Zaměstnanci (331)	21	0	13
7	Závazky k inst. soc. zab.a veř.zdr.poj.(336)	25	0	2
8	Daň z příjmu (342)	26	0	2
17	Jiné závazky (379)	23	7	23
22	Dohadné účty pasivní (389)	24	111	555
B.IV.	Jiná pasiva celkem	25	780	972
1	Výdaje příštích období (383)	26	780	972
	PASIVA CELKEM	27	9 075	17 799
	kontrolní číslo (ř. 15-27)	28	36 300	71 196

ROZVAHA (BALANCE)**k 31.12.2009****(v celých tis. Kč)**

Zpracováno v souladu s
vyhláškou č. 504/2002 Sb.
ve znění pozdějších předpisů

ÍČO
283 82 986

Název účetní jednotky
Společenství vlastníků jednotek
NOVÁ HARFA I - Podkovářská čp. 933
Praha 9, Podkovářská 933
PSČ 190 00

A K T I V A		Číslo řádku	Stav k prvnímu dni účetního období	Stav k poslednímu dni účetního období
a		b	1	2
B.	Krátkodobý majetek celkem	1	17 799	16 115
B.II.	Pohledávky celkem	2	14 744	15 037
1	Odběratelé (311)	3	3 150	2 099
4	Poskytnuté provozní zálohy (314)	4	736	1 055
5	Ostatní pohledávky(315)	5	10 838	11 868
17	Jiné pohledávky (378)	6	20	15
B.III	Krátkodobý finanční majetek celkem	7	2 967	895
1	Pokladna (211)	8	30	0
3	Účty v bankách (221)	9	2 937	895
B.IV.	Jiná aktiva celkem	10	88	183
1	Náklady příštích období (381)	11	88	104
2	Příjmy příštích období (385)	12	0	79
	AKTIVA CELKEM	13	17 799	16 115
	kontrolní číslo (ř. 1-13)	14	71 196	64 460

P A S I V A		řádku	účetního období	účetního období
B.	Cizí zdroje celkem	15	17 799	16 115
B.II.	Dlouhodobé závazky celkem	16	606	1 091
4	Přijaté dlouhodobé zálohy (955)	17	606	1 091
B.III	Krátkodobé závazky celkem	18	16 221	13 299
1	Dodavatelé (321)	19	2 619	254
3	Přijaté zálohy (324)	20	13 007	13 007
5	Zaměstnanci (331)	21	13	13
7	Závazky k inst. soc. zab.a veř.zdr.poj.(336)	25	2	2
8	Daň z příjmu (342)	26	2	3
17	Jiné závazky (379)	23	23	20
22	Dohadné účty pasivní (389)	24	555	0
B.IV.	Jiná pasiva celkem	25	972	1 725
1	Výdaje příštích období (383)	26	972	1 725
	PASIVA CELKEM	27	17 799	16 115
	kontrolní číslo (ř. 15-27)	28	71 196	64 460

Komentář k údajům v účetní závěrce k 31.12.2009

oddíl a řádek	věcná náplň zůstatku účtu	účet	částka v tis. Kč
Aktiva B.II / 3	Pohledávky a závazky SVJ za vlastníky ve výši neuhrazených předepsaných záloh na rok 2009 (saldo nedoplatků a přeplatků)	311	2 099
Aktiva B.II / 4	Zálohy budou vyúčtovány v roce 2010(PRE,voda)	314	1 055
Aktiva B.II / 5	Pohledávka SVJ za vlastníky ve výši skutečných nákladů r.2009 (bez tvorby fondu oprav-viz účet 955,včetně FO činí pohl.12959 tis.)	315	11 868
Aktiva B.II/6	Pohledávky za neprodané čipy, přefakturace	378	15
Aktiva B.III/9	Zůstatek na BÚ k 31.12.2009	221	895
Aktiva B.IV/11	Náklady se věcně týkají roku 2010 (pojištění,doména)	381	104
Aktiva B.IV/12	Náklady se věcně týkají roku 2011(pojištění-uhrazeno v 2010)	385	79
Pasiva B.II/16	Zůstatek fondu oprav	955	1 091
Pasiva B.III/19	Jedná se o dodavatelské faktury (zaplacené v 2010) zápočet FINEP	321	254
Pasiva B.III/20	Předpisy záloh na rok 2009 bez tvorby fondu oprav	324	13 007
Pasiva B.III/21	Odměny za 12/09 vyplacené v roce 2010	331	13
Pasiva B.III/22	Zdrav pojištění za 12/09 zaplacené v roce 2010	336	2
Pasiva B.III/23	Daň z příjmu za 12/09 zaplacená v 2010	342	3
Pasiva B.III/18	Jedná se o chybně uhrazené zálohy vlastníky z jiných SVJ	379	20
Pasiva B.IV/20	Náklady se věcně týkají roku 2009, faktury jsou vystaveny až v r.2010 např.vyúčtování tepla, energie.....)	383	1 725

ROZVAHA (BALANCE)**k 31.12.2010****(v celých tis. Kč)**Zpracováno v souladu s
vyhláškou č. 504/2002 Sb.
ve znění pozdějších předpisů

IČO
283 82 986

Název účetní jednotky
Společenství vlastníků jednotek
NOVÁ HARFA I - Podkovářská čp. 933
Praha 9, Podkovářská 933
PSČ 190 00

A K T I V A		Číslo řádku	Stav k prvnímu dni účetního období	Stav k poslednímu dni účetního období
a		b	1	2
B.	Krátkodobý majetek celkem	1	16 115	16 995
B.II.	Pohledávky celkem	2	15 037	16 742
1	Odběratelé (311)	3	2 099	1 473
4	Poskytnuté provozní zálohy (314)	4	1 055	2 428
5	Ostatní pohledávky(315)	5	11 868	12 836
17	Jiné pohledávky (378)	6	15	5
B.III	Krátkodobý finanční majetek celkem	7	895	149
1	Pokladna (211)	8	0	10
3	Účty v bankách (221)	9	895	139
B.IV.	Jiná aktiva celkem	10	183	104
1	Náklady příštích období (381)	11	104	104
2	Příjmy příštích období (385)	12	79	0
	AKTIVA CELKEM	13	16 115	16 995
	kontrolní číslo (ř. 1-13)	14	64 460	67 980

P A S I V A		Číslo řádku	Stav k prvnímu dni účetního období	Stav k poslednímu dni účetního období
B.	Cizí zdroje celkem	15	16 115	16 995
B.II.	Dlouhodobé závazky celkem	16	1 091	1 575
4	Přijaté dlouhodobé zálohy (955)	17	1 091	1 575
B.III	Krátkodobé závazky celkem	18	13 299	13 665
1	Dodavatelé (321)	19	254	618
3	Přijaté zálohy (324)	20	13 007	13 007
5	Zaměstnanci (331)	21	13	13
7	Závazky k inst. soc. zab.a veř.zdr.poj.(336)	22	2	2
8	Daň z příjmu (342)	23	3	3
17	Jiné závazky (379)	24	20	22
22	Dohadné účty pasivní (389)	25	0	0
B.IV.	Jiná pasiva celkem	26	1 725	1 755
1	Výdaje příštích období (383)	27	1 725	1 755
	PASIVA CELKEM	28	16 115	16 995
	kontrolní číslo (ř. 15-28)	29	64 460	67 980

Komentář k údajům v účetní závěrce k 31.12.2010

oddíl a řádek	věcná náplň zůstatku účtu	účet	částka v tis. Kč
Aktiva B.II / 3	Pohledávky a závazky SVJ za vlastníky ve výši neuhrazených předepsaných záloh na rok 2010 (saldo nedoplatků a přeplatků)	311	1 473
Aktiva B.II / 4	Zálohy budou vyúčtovány v roce 2011(PRE,voda)	314	2 428
Aktiva B.II / 5	Pohledávka SVJ za vlastníky ve výši skutečných nákladů r.2010 (bez tvorby fondu oprav-viz účet 955,včetně FO činí pohl.14411 tis.)	315	12 836
Aktiva B.II/6	Pohledávky za neprodané čipy, přefakturace	378	5
Aktiva B.III/8	Zůstatek v pokladně k 31.12.2010	211	10
Aktiva B.III/9	Zůstatek na BÚ k 31.12.2010	221	139
Aktiva B.IV/11	Náklady se věcně týkají roku 2011 (pojištění,doména)	381	104
Pasiva B.II/17	Zůstatek fondu oprav	955	1 575
Pasiva B.III/19	Jedná se o dodavatelské faktury (zaplacené v 2011)	321	618
Pasiva B.III/20	Předpisy záloh na rok 2010 bez tvorby fondu oprav	324	13 007
Pasiva B.III/21	Odměny za 12/10 vyplacené v roce 2011	331	13
Pasiva B.III/22	Zdrav pojištění za 12/10 zaplacené v roce 2011	336	2
Pasiva B.III/23	Daň z příjmu za 12/10 zaplacená v 2011	342	3
Pasiva B.III/24	Jedná se o jiné pohledávky na základě smlouvy-pojištění	379	22
Pasiva B.IV/27	Náklady se věcně týkají roku 2010, faktury jsou vystaveny až v r.2011 např.vodné, rozúčt.nákladů tepla.....)	383	1 755

ROZVAHA (BALANCE)

k 31.12.2011
(v celých tis. Kč)

Zpracováno v souladu s
vyhláškou č. 504/2002 Sb.
ve znění pozdějších předpisů

ICO
283 82 986

Název účetní jednotky
Společenství vlastníků jednotek
NOVÁ HARFA I - Podkovářská čp. 933
Praha 9, Podkovářská 933
PSC 190 00

A K T I V A		Číslo řádku	Stav k prvnímu dni účetního období	Stav k poslednímu dni účetního období
a		b	1	2
B.	Krátkodobý majetek celkem	1	16 995	18 124
B.II.	Pohledávky celkem	2	16 742	16 525
1	Odběratelé (311)	3	1 473	1 191
4	Poskytnuté provozní zálohy (314)	4	2 428	2 681
5	Ostatní pohledávky(315)	5	12 836	12 640
17	Jiné pohledávky (378)	6	5	13
B.III	Krátkodobý finanční majetek celkem	7	149	1 483
1	Pokladna (211)	8	10	9
3	Účty v bankách (221)	9	139	1 474
B.IV.	Jiná aktiva celkem	10	104	116
1	Náklady příštích období (381)	11	104	104
2	Příjmy příštích období (385)	12	0	12
	AKTIVA CELKEM	13	16 995	18 124
	kontrolní číslo (ř. 1-13)	14	67 980	72 496

P A S I V A		Číslo řádku	Stav k prvnímu dni účetního období	Stav k poslednímu dni účetního období
B.	Cizí zdroje celkem	15	16 995	18 124
B.II.	Dlouhodobé závazky celkem	16	1 575	2 060
4	Přijaté dlouhodobé zálohy (955)	17	1 575	2 060
B.III	Krátkodobé závazky celkem	18	13 665	13 433
1	Dodavatelé (321)	19	618	386
3	Přijaté zálohy (324)	20	13 007	13 007
5	Zaměstnanci (331)	21	13	13
7	Závazky k inst. soc. zab.a veř.zdr.poj.(336)	22	2	2
8	Daň z příjmu (342)	23	3	3
17	Jiné závazky (379)	24	22	22
22	Dohadné účty pasivní (389)	25	0	0
B.IV.	Jiná pasiva celkem	26	1 755	2 631
1	Výdaje příštích období (383)	27	1 755	2 631
	PASIVA CELKEM	28	16 995	18 124
	kontrolní číslo (ř. 15-28)	29	67 980	72 496

Komentář k údajům v účetní závěrce k 31.12.2011

oddíl a řádek	věcná náplň zůstatku účtu	účet	částka v tis. Kč
Aktiva B.II / 3	Pohledávky a závazky SVJ za vlastníky ve výši neuhrazených předepsaných záloh na rok 2011 (saldo nedoplatků a přeplateků)	311	1 191
Aktiva B.II / 4	Zálohy budou vyúčtovány v roce 2012(PRE,voda)	314	2 681
Aktiva B.II / 5	Pohledávka SVJ za vlastníky ve výši skutečných nákladů r.2011 (bez tvorby fondu oprav-viz účet 955,včetně FO činí pohl.14700 tis.)	315	12 640
Aktiva B.II/6	Pohledávky za neprodané čipy, přefakturace	378	13
Aktiva B.III/8	Zůstatek v pokladně k 31.12.2011	211	9
Aktiva B.III/9	Zůstatek na BÚ k 31.12.2011	221	1 474
Aktiva B.IV/11	Náklady se věcně týkají roku 2012 (pojištění,doména)	381	104
Aktiva B.IV/12	Vydané faktury vystavené v roce 2012, ale snižují náklady roku 2011	385	12
Pasiva B.II/17	Zůstatek fondu oprav	955	2 060
Pasiva B.III/19	Jedná se o dodavatelské faktury (zaplacené v 2012)	321	386
Pasiva B.III/20	Předpisy záloh na rok 2011 bez tvorby fondu oprav	324	13 007
Pasiva B.III/21	Odměny za 12/11 vyplacené v roce 2012	331	13
Pasiva B.III/22	Zdrav pojištění za 12/11 zaplacené v roce 2012	336	2
Pasiva B.III/23	Daň z příjmu za 12/11 zaplacená v 2012	342	3
Pasiva B.III/24	Jedná se o jiné pohledávky na základě smlouvy-pojištění	379	22
Pasiva B.IV/27	Náklady se věcně týkají roku 2011, faktury jsou vystaveny až v r.2012 např.vodné, rozúčt.nákladů tepla.....)	383	2 631

STANOVY

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

ČÁST PRVNÍ VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ

Čl. I Základní ustanovení

- (1) Společenství vlastníků jednotek (dále jen "společenství") je právnickou osobou, která vznikla na základě zákona č.72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění zákona č. 273/1994 Sb., 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. a zákona č. 179/2005 Sb.
- (2) Členy společenství jsou vlastníci bytů a nebytových prostorů v domě (dále jen "jednotka"), společnými členy společenství jsou společní vlastníci jednotek, za podmínek uvedených v zákoně o vlastnictví bytů (dále jen "člen společenství").
- (3) Společenství je jako právnická osoba způsobilé vykonávat práva a zavazovat se pouze ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu (dále jen "správa domu") a pozemku a v dalších věcech v rozsahu a způsobem uvedeným v zákoně o vlastnictví bytů a v těchto stanovách.

Čl. II Název a sídlo společenství

- (1) Názvem společenství jsou slova : Společenství vlastníků jednotek NOVÁ HARFA I- Podkovářská č.p. 933.
- (2) Sídlo společenství je: Praha 9 19000, Podkovářská 933/1

ČÁST DRUHÁ PŘEDMĚT ČINNOSTI SPOLEČENSTVÍ

Čl. III Správa domu a další činnosti

- (1) Správou domu se rozumí zajišťování
 - a) provozu domu a pozemků 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,
 - h) správy jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví všech členů společenství,

Komentář [J.O.1]: Upřesnění textu

Komentář [J.O.2]: Upřesnění a doplnění textu

- 56 i) dalších činností, které vyplývají pro společenství z právních předpisů a technických postupů spojených se
57 správou domu.
58
- 59 (2) V rámci předmětu své činnosti může společenství sjednávat smlouvy, především o
60 a) zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové
61 společenství zajišťují u dodavatele přímo,
62 b) pojištění domu,
63 c) nájmu společných částí domu,
64 d) nájmu jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví všech členů společenství.
65
- 66 (3) Společenství zajišťuje rovněž kontrolu plnění jím uzavřených smluv podle odstavce 1 a 2 a uplatňování nároků z
67 porušování smluvních povinností ze strany dodavatelů.
68
- 69 (4) Při plnění úkolů podle zákona o vlastnictví bytů a těchto stanov zajišťuje společenství dále zejména tyto činnosti
70 spojené se správou domu a pozemku:
71 a) vybírání předem určených finančních prostředků od členů společenství na náklady spojené se správou
72 domu a pozemku (dále jen "příspěvky na správu domu a pozemku"), popřípadě dalších příspěvků na
73 činnosti uvedené v čl. IV,
74 b) vedení evidence plateb členů společenství, které jsou podle písmene a) vybírány,
75 c) vedení evidence nákladů vztahujících se k domu a pozemku a k činnosti společenství,
76 d) zřízení účtu u banky a hospodaření s finančními prostředky,
77 e) vedení účetnictví v souladu se zvláštními právními předpisy,
78 f) vedení seznamu členů společenství.
79
- 80 (5) Společenství zajišťuje buď přímo nebo na základě smluv uzavřených společenstvím s dodavateli plnění spojená s
81 užíváním jednotek a společných částí domu (dále jen "služby"), například dodávky tepla a teplé užitkové vody,
82 elektřiny, dodávky vody a odvod odpadní vody, úklid společných prostor, užívání výtahu, zařízení pro příjem
83 televizního a rozhlasového signálu. V rámci této činnosti společenství zajišťuje zejména
84 a) vybírání úhrad za služby zajišťované společenstvím,
85 b) způsob rozúčtování cen služeb na jednotlivé členy společenství, není-li rozúčtování cen služeb stanoveno
86 zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu, a vyúčtování přijatých záloh na
87 jednotlivé členy společenství,
88 c) vedení potřebných evidencí spojených se zajišťováním služeb a jejich úhradami včetně vyúčtování.
89
- 90 (6) Společenství zajišťuje činnosti související s provozováním společných částí domu, zejména technických zařízení,
91 která slouží i jiným fyzickým nebo právnickým osobám než členům společenství včetně uzavírání s tím
92 souvisejících smluv.
93
- 94 (7) V rámci činností vykonávaných v rozsahu zákona o vlastnictví bytů společenství dále zajišťuje zejména
95 a) včasné vymáhání plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem
96 společenství,
97 b) řádné hospodaření se svým majetkem a s finančními prostředky poskytovanými vlastníky jednotek,
98 c) plnění dalších povinností spojených s předmětem činnosti společenství podle zvláštních právních
99 předpisů.
100

Čl. IV

Změny společných částí domu

104 Společenství dále zajišťuje se souhlasem všech členů společenství změny účelu užívání stavby a změny stavby, pokud není
105 dále uvedeno jinak. Stavební úpravy spočívající v modernizaci, rekonstrukci a opravách společných částí domu, jimiž se
106 nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, zajišťuje
107 společenství se souhlasem nejméně tříčtvrtinové většiny všech členů společenství.
108

Čl. V

Zajišťování správy domu a dalších činností na základě smlouvy se správcem

112

V souladu s prohlášením vlastníka budovy o osobě pověřené správou domu (dále jen "správce"), nebo 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 některé z těchto činností, na základě smlouvy se správcem, kterým může být fyzická nebo právnická osoba.

~~Smlouva se správcem obsahuje vymezení činností, které bude správce vykonávat, určení způsobu hospodaření s příspěvky na správu domu a pozemku a s finančními prostředky poskytovanými na úhradu služeb včetně jejich evidence, povinnost správce předkládat jim uzavírané smlouvy nebo jejich změny předem ke schválení orgánů společenství příslušnému podle těchto stanov, pokud byl správce společenstvím zmocněn k jejich uzavírání, povinnost správce předložit jednou ročně shromáždění zprávu o činnosti správce, zejména o finančním hospodaření, o stavu finančních prostředků každého vlastníka jednotky a o stavu společných částí domu, jakož i o jiných významných skutečnostech, povinnost správce před ukončením jeho činnosti podat shromáždění zprávu o své činnosti a předat výboru nebo pověřenému vlastníkovi všechny písemné materiály o správě domu a své činnosti, další náležitosti stanovené shromážděním.~~

~~Změny osoby správce nebo změny obsahu smlouvy se správcem schvaluje shromáždění.~~

~~Uzavřením smlouvy se správcem podle odstavců 1 až 3 nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů společenství plynoucí ze zákona o vlastnictví bytů a z těchto stanov.~~

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 voleným orgánem může být pouze fyzická osoba, která je členem nebo společným členem tohoto společenství nebo je zmocněným zástupcem právnické osoby - člena společenství, je ke dni volby starší 18 let a má způsobilost k právním úkonům.
- (3) Členem voleného orgánu společenství nemůže být současně ten, jehož příbuzný v řadě přímé, sourozenec nebo manžel (manželka) je členem 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 právnickou osobu.
- (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. Pokud nejsou po uplynutí funkčního období zvoleni noví členové, prodlužuje se funkční období původně zvolených členů do doby řádného zvolení nových členů, pokud projeví původní členové souhlas s vykonáváním funkce v tomto dočasném období.

Komentář [J.O.3]: V praxi o všech nákladech, jejich uhrazení a uzavírání smluv rozhoduje vždy výbor. Proto navrhuje tyto ustanovení ze stanov vypustit jako nepotřebná.

Povinnosti správcovské firmy jsou definovány ve smlouvě mezi SVJ a PPM.

Komentář [J.O.4]: Upřesnění textu

Komentář [J.O.5]: Praxe ukazuje, že účast na shromáždění vlastníků je velmi nízká a nezajistí usnášenschnost a tedy i schopnost zvolit výbor. Navrhujeme proto tuto úpravu, protože je vhodnější prodloužit takto mandát stávajícímu výboru než ponechat společenství bez výboru a tedy i možnosti rozhodovat o potřebných provozních věcech a úhradách nákladů.

- 167
168 (6) Člen voleného orgánu společnosti může být volen opětovně.
169
170 (7) Člen voleného orgánu společnosti může být před uplynutím funkčního období z funkce odvolán shromážděním.
171
172 (8) Člen voleného orgánu společnosti může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí
173 písemně oznámit orgánu společnosti, jehož je členem. Jeho funkce končí dnem, kdy tento orgán odstoupení na své
174 schůzi projednal, nejpozději však uplynutím 30 dnů ode dne doručení oznámení o odstoupení. Pověřený vlastník
175 musí své odstoupení z funkce písemně oznámit shromáždění. Účinky jeho odstoupení nastávají dnem následujícím
176 po nejbližší schůzi shromáždění, nejpozději však uplynutím 60 dnů ode dne doručení oznámení o odstoupení.
177
178 (9) Shromáždění může volit náhradníky členů volených orgánů společnosti v počtu rovnajícím se nejvýše počtu
179 zvolených členů orgánu, spolu s určením jejich pořadí. Náhradník nastupuje na místo člena orgánu, jehož funkce
180 skončila před uplynutím funkčního období, dnem skončení funkce. Pro náhradníky platí ustanovení odstavců 3 a 4
181 obdobně. Ustanovení o náhradních členů volených orgánů se nepoužije také u pověřeného vlastníka.
182
183 (10) Orgány společnosti hlasují veřejně. Shromáždění se může nadpoloviční většinou hlasů přítomných členů usnest,
184 že bude o určité věci hlasovat tajně pomocí hlasovacích lístků. V takovém případě současně stanoví postup pro
185 tajné hlasování.
186
187 (11) Pokud se nesejde shromáždění k volbě orgánů společnosti nebo nejsou-li tyto orgány zvoleny, plní jejich funkci
188 člen společnosti, jehož spoluvlastnický podíl na společných částech domu činí nejméně jednu polovinu, jinak
189 členové společnosti, kteří se jimi stali dnem jeho vzniku. Totéž platí, nebude-li statutární orgán schopen plnit své
190 funkce z důvodu, že počet členů výboru poklesl pod 3 členy, nebo není-li ve funkci pověřený vlastník.
191

Čl. VII Shromáždění

- 192
193 (1) Nejvyšším orgánem společnosti je shromáždění, které tvoří členové společnosti.
194
195 (2) Shromáždění volí a odvolává členy výboru nebo pověřeného vlastníka; volí a odvolává členy kontrolní komise
196 nebo revizora, rozhodne-li o jejich zřízení.
197
198 (3) Do výlučné působnosti shromáždění náleží rozhodování o
199
200 a) změnách ve věcech, které jsou obsahem prohlášení vlastníka budovy podle § 4 zákona o vlastnictví bytů,
201 b) schválení nebo změně stanov,
202 c) uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotce se souhlasem člena společnosti, který je jejím
203 vlastníkem, k zajištění pohledávek vyplývajících z úvěru poskytnutého na náklady spojené se správou
204 domu,
205 d) změně účelu užívání stavby ~~le~~ změně stavby, jakož i o modernizaci, rekonstrukci, stavebních úpravách a
206 opravách společných částí domupokud zákon nestanoví jinak,
207 e) schválení účetní závěrky, předložené výborem či pověřeným vlastníkem, spolu se zprávou o hospodaření
208 společnosti a správě domu; ~~pokud je správa domu a činnosti s ní související vykonávány správcem podle~~
209 ~~čl. V, předkládá zprávu rovněž správce v rozsahu a způsobem uvedeným ve smlouvě,~~
210 f) výši příspěvků členů společnosti na správu domu a pozemku, popřípadě o výši a způsobu placení dalších
211 příspěvků na činnosti uvedené v čl. IV,
212 ~~g) výši záloh na úhradu za služby, pokud není rozhodováno v této věci usnesením shromáždění svěřeno~~
213 ~~výboru nebo pověřenému vlastníkovi,~~
214 h) ~~g) způsobu rozúčtování cen služeb na jednotlivé členy společnosti, není-li stanoveno zvláštním právním~~
215 ~~předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu,~~
216 i) ~~h) nabývání nemovitých věcí, bytů nebo nebytových prostor k účelům, které jsou předmětem činnosti~~
217 ~~společnosti podle zákona o vlastnictví bytů, o majetkových dispozicích s těmito věcmi (převody,~~
218 ~~darování, zatěžování právy jiných osob, ručení těmito věcmi apod.); totéž platí pro jiná práva a jiné~~
219 ~~majetkové hodnoty, dále pro movité věci, je-li jejich pořizovací cena vyšší než částka určená usnesením~~
220 ~~shromáždění, jinak částka vyšší než 50-80 tisíc Kč v jednotlivém případě,~~
221 j) ~~i) stanovení výše odměny členů výboru nebo pověřeného vlastníka,~~
222 k) ~~j) rozdělení případného zisku z hospodaření společnosti,~~
223

Komentář [J.O.6]: Navrhujeme tuto úpravu jako vhodnější.

Komentář [J.O.7]: Upřesnění textu a rozšíření pravomoci výboru potřebných pro provozní zajištění domu.

Komentář [J.O.8]: Úprava v návaznosti na předchozí úpravy ustanovení o povinnostech správce domu

Komentář [J.O.9]: Rozšíření pravomoci výboru o stanovení výše záloh na úhradu za služby

Komentář [J.O.10]: Rozšíření pravomoci výboru pro potřeby správy domu

Komentář [J.O.11]: Navrhované zvýšení limitu

- 224
225
226
227
228
229
230
231
232
233
234
235
236
237
238
239
240
241
242
243
244
245
246
247
248
249
250
251
252
253
254
255
256
257
258
259
260
261
262
263
264
265
266
267
268
269
270
271
272
273
274
275
276
277
278
279
280
- l)k) **přijímání vnitřních předpisů společenství, zejména domovního řádu, o pravidlech způsobu užívání společných částí domu v mezích případných předpisů shromáždění rozhoduje výborpravidlech pro užívání společných částí domu.**
- m)l) schvalování rozpočtu společenství,
m)m) dalších záležitostech 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 pověřený vlastník, svolává shromáždění ten, kdo plní funkci orgánů společenství. Svolavatel připravuje též podklady pro jednání shromáždění.
- (5) Shromáždění musí být svoláno též, požádá-li o to s uvedením návrhu pořadu jednání nejméně takový počet členů společenství, kteří mají alespoň jednu čtvrtinu všech hlasů, a to do 30 dnů od doručení této žádosti.
- (6) Nesplní-li svolavatel uvedený v odstavci 4 povinnost svolat shromáždění podle odstavce 4 nebo 5, jsou oprávněni shromáždění svolat členové společenství, jejichž počet hlasů činí alespoň jednu čtvrtinu všech hlasů.
- (7) Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se **doručí zašle** všem členům společenství, a současně vyvěsí v domě na domovní vývěsce společenství **nebo na internetových stránkách společenství.**
- (8) Písemná pozvánka musí být **doručena-zaslána či předána** a současně vyvěšena nejméně 15 dní přede dnem konání shromáždění. V pozvánce se uvede zejména datum, hodina, místo konání a program jednání shromáždění. Dále se v pozvánce uvede, kde se mohou členové společenství seznámit s podklady k nejdůležitějším bodům jednání, pokud nejsou tyto podklady k pozvánce připojeny.
- (9) Jednání shromáždění řídí předseda (místopředseda) výboru nebo pověřený člen výboru, anebo pověřený vlastník; v případě svolání shromáždění svolavatelem podle odstavce 4 věta druhá, nebo podle odstavce 6, řídí jednání shromáždění člen společenství zmocněný tímto svolavatelem.
- (10) Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni členové společenství, kteří mají většinu hlasů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů společenství, pokud zákon nebo tyto stanovy neurčují jinak.
- (11) Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů členů společenství na společných částech domu; členové společenství, kteří jsou spoluvlastníky jednotky, mají společně jeden hlas.
- (12) Při rovnosti hlasů nebo nedosáhne-li se potřebné většiny nebo dohody, rozhodne na návrh kteréhokoliv člena společenství soud. Jde-li o důležitou záležitost, může přehlasovaný člen společenství požádat soud, aby o ní rozhodl. Právo je nutno uplatnit u soudu do 6 měsíců ode dne přijetí rozhodnutí, jinak právo zanikne.
- (13) Tříčtvrtinové většiny hlasů přítomných členů společenství je zapotřebí k přijetí usnesení o
- schválení nebo změně stanov,
 - změně prohlášení vlastníka budovy podle § 4 zákona o vlastnictví bytů,
 - uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotkám podle odstavce 3 písm. c),
 - způsobu rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky,
 - rozdělení zisku z hospodaření společenství.
- (14) K přijetí usnesení o změně účelu užívání stavby a o změně stavby je zapotřebí souhlasu všech členů společenství, pokud není dále uvedeno jinak. Jde-li o stavební úpravy spočívající v modernizaci, rekonstrukci a opravách společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, postačuje souhlas nejméně tříčtvrtinové většiny všech členů společenství.
- (15) Ke zvolení členů výboru nebo pověřeného vlastníka je zapotřebí souhlasu nadpoloviční většiny všech členů společenství.
- (16) Tvoří-li společenství pouze 3 členové, je zapotřebí k přijetí usnesení shromáždění vždy souhlasu všech členů společenství.

Komentář [J.O.12]: Úprava pravomoci shromáždění a výboru jehož potřeby plyne z dosavadní praxe

Komentář [J.O.13]: Upřesňující úprava textu

Komentář [J.O.14]: Upřesňující úprava textu

281
282
283
284
285
286
287
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

(17) Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořízení odpovídá svolavatel. Zápis musí obsahovat nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k jednání a usnášení, dále údaje o průběhu jednání, plné znění přijatých usnesení a výsledky voleb, pokud byly volby prováděny. Přílohu zápisu tvoří zejména listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům.

(18) Zápis podepisuje předsedající a zapisovatel. Zápisy včetně písemných podkladů k jednání shromáždění musí být uschovány u předsedy výboru nebo u pověřeného vlastníka.

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

Čl. VIII Výbor

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

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

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

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

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

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

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

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

(9) Výbor jako výkonný orgán společenství zejména

- a) rozhoduje a zajišťuje všechny záležitosti společenství ve věcech správy domu (včetně oprav společných částí domu) a pozemku a dalších činností společenství podle zákona o vlastnictví bytů a těchto stanov, pokud nejde o záležitosti, které jsou v působnosti shromáždění; zajišťuje plnění usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost,
- b) rozhoduje o uzavírání smluv ve věcech předmětu činnosti společenství, zejména k zajištění oprav, pojištění domu a zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek,
- c) odpovídá za vedení účetnictví a za sestavení účetní závěrky a za předložení přiznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů,
- d) připravuje podklady pro jednání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění zprávu o hospodaření společenství, zprávu o správě domu a pozemku a o dalších činnostech společenství, které obsahují zejména základní údaje o provedených a plánovaných opravách, údržbě a povinných revizích včetně údajů o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku,
- e) předkládá k projednání a schválení účetní závěrky a písemné materiály, které má shromáždění projednat,

Komentář [J.O.15]: Upřesnění textu

- 337 f) zajišťuje řádné vedení písemností společenství,
338 g) sděluje jednotlivým členům společenství podle usnesení shromáždění výši příspěvků na náklady spojené
339 se správou domu a pozemku termín a způsob jejich placení a výši záloh na úhradu za služby,
340 h) rozhoduje (s přihlédnutím k předpokládané spotřebě) o výši zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za
341 služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků o termínu a způsobu jejich placení,
342 h) i) zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,
343 i) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči
344 třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství,
345 i) k) o pravidlech užívání společných částí domu a o povinnostech z toho plynoucích pro vlastníky jednotek
346 v mezích případných usnesení shromáždění (včetně Domovního řádu).
- (10) Výbor jako statutární orgán společenství zejména
- a) v souladu se zákonem o vlastnictví bytů, s těmito stanovami a s usneseními shromáždění činí právní úkony jménem společenství navenek ve věcech předmětu činnosti, zejména též uzavírá smlouvy,
 - b) zajišťuje kontrolu kvality dodávek, služeb a jiných plnění podle uzavřených smluv a činí vůči dodavatelům potřebná právní nebo jiná opatření k odstranění zjištěných nedostatků nebo k náhradě vzniklé škody,
 - c) jménem společenství vymáhá plnění povinností uložených členům společenství,
 - d) plní povinnosti podle zákona o vlastnictví bytů ve vztahu k rejstříku společenství vedenému příslušným soudem určeným zvláštním předpisem k vedení obchodního rejstříku.

Komentář [J.O.16]: Upřesnění textu

Čl. IX Pověřený vlastník

- (1) Pověřený vlastník plní funkci výkonného a statutárního orgánu společenství.
- (2) Pověřený vlastník činí právní úkony a podepisuje je jménem společenství.
- (3) Pověřeného vlastníka volí shromáždění stejným způsobem, jakým se volí výbor.
- (4) Pověřený vlastník vykonává působnost a plní úkoly v rozsahu, v jakém jinak přísluší podle zákona o vlastnictví bytů a těchto stanov výboru.
- (5) Pověřený vlastník odpovídá za porušení svých povinností shodně jako člen výboru.

Čl. X Kontrolní komise, revizor

- (1) Kontrolní komise je kontrolním orgánem společenství, který je oprávněn kontrolovat činnost společenství a projednávat stížnosti jeho členů na činnost společenství nebo jeho orgánů. Kontrolní komise nebo její pověřený člen je oprávněn nahlížet do účetních a jiných dokladů společenství a vyžadovat od výboru nebo pověřeného vlastníka potřebné informace pro svou kontrolní činnost. Kontrolní komise odpovídá pouze shromáždění a je nezávislá na ostatních orgánech společenství.
- (2) Kontrolní komise je nejméně tříčlenná a volí ji shromáždění stejným způsobem, jakým se volí výbor. Ze svých členů volí kontrolní komise svého předsedu, který svolává a řídí jednání této komise.
- (3) Kontrolní komise v rámci své působnosti zejména
 - a) kontroluje, zda společenství a jeho orgány vyvíjejí činnost v souladu se zákonem o vlastnictví bytů a s těmito stanovami,
 - b) vyjadřuje se k řádné účetní závěrce společenství a ke zprávě výboru určené k projednání na schůzi shromáždění,
 - c) podává shromáždění zprávu o výsledcích své kontrolní činnosti,
 - d) může podat výboru nebo pověřenému vlastníkovi zprávu o nedostacích zjištěných při své kontrolní činnosti s návrhy na opatření včetně termínů na jejich odstranění,
 - e) účastní se prostřednictvím svého zástupce jednání výboru.

- 394 (4) Ustanovení odstavce 1 až 3 se použijí, rozhodne-li shromáždění o zřízení kontrolní komise [čl. VI odst. 1 písm. c)].
395 ~~Ve společenství s počtem členů nižším než 10 může s~~shromáždění ~~může~~ rozhodnout, že se namísto kontrolní
396 komise volí revizor. Revizor má působnost kontrolní komise.

Komentář [J.O.17]: Upřesnění textu

397

398 Čl. XI

399 Jednání dalších osob za společenství

- 400 (1) ~~Shromáždění Společenství~~ může rozhodnout, že určité činnosti bude pro společenství vykonávat zaměstnanec
401 (zaměstnanec) společenství na základě pracovní smlouvy, dohody o pracovní činnosti nebo dohody o provedení
402 práce.

Komentář [J.O.18]: Upřesnění textu

403 ~~(2) Pracovní zařazení a vymezení právních úkonů, které je zaměstnanec oprávněn činit za společenství v~~
404 ~~rámeči pracovněprávního vztahu podle odstavce 1, musí být schváleno shromážděním.~~

- 405 ~~(3)~~
406 ~~(4)(2) Smlouva sjednaná podle odstavce 1 musí obsahovat přesné vymezení oprávnění zaměstnance k jednání za~~
407 ~~společenství.~~

Komentář [J.O.19]: Odstranění nadbytečného textu

408 ~~(5)(3) Působnost podle odstavce 1 a 2 nebo její část je v kompetenci výboru. může s~~shromáždění ~~může~~ svým
409 ~~usnesením omezit volnost výboru nebo pověřeného vlastníka v rozhodování svěřit výboru nebo pověřenému~~
410 ~~vlastníkovi.~~

Komentář [J.O.20]: Potřebné rozšíření pravomocí výboru

411

412 Čl. XII

413 Zvláštní způsob rozhodování ve společenství

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

Komentář [J.O.21]: Úprava textu stanov zajišťují možnost distančního hlasování vlastníků mimo shromáždění.

418

419 ČÁST ČTVRTÁ

420 ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ

421

422 Čl. XIII

423 Vznik členství

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

450
451
452
453
454
455
456
457
458
459
460
461
462
463
464
465
466
467
468
469
470
471
472
473
474
475
476
477
478
479
480
481
482
483
484
485
486
487
488
489
490
491
492
493
494
495
496
497
498
499
500
501
502
503
504
505
506
507

Čl. XIV Práva a povinnosti člena společenství

- (1) Člen společenství má práva vlastníka jednotky a člena společenství uvedené v příslušných ustanoveních zákona o vlastnictví bytů a těchto stanov a má zejména právo
- a) účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek stanovených zákonem o vlastnictví bytů a těmito stanovami,
 - b) účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování,
 - c) volit a být volen do orgánů společenství,
 - d) předkládat orgánům společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství a k odstranění nedostatků v jejich činnosti,
 - e) obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb a vrácení případných přeplatků,
 - f) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, do zápisu ze schůze shromáždění, do smluv sjednaných společenstvím a do podkladů, z nichž vychází určení výše jeho povinnosti podílet se na nákladech spojených se správou domu a pozemku a s dodávkou služeb spojených s užíváním jednotky. podrobnosti o pravidlech nahlížení stanoví výbor, pokud o nich nerozhodne shromáždění.
- (2) Člen společenství má povinnosti vlastníka jednotky a člena společenství uvedené v příslušných ustanoveních zákona o vlastnictví bytů a těchto stanov, zejména má povinnost
- a) dodržovat tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu se zákonem o vlastnictví bytů a těmito stanovami,
 - b) hradit stanovené příspěvky na správu domu a pozemku, v případě prodlení s jejich úhradou hradit také všechny náklady na vymáhání těchto plateb.
 - c) hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování, v případě prodlení s jejich úhradou hradit také všechny náklady na vymáhání těchto plateb.
 - d) řídit se při užívání společných částí domu, pozemku a společných zařízení domu právními předpisy a pokyny výrobce nebo správce technických zařízení a také rozhodnutími orgánů společenství k tomu příslušných podle stanov (shromáždění i výboru), včetně domovního řádu, bude – li přijat.
 - đ) vlastník je povinen dodržovat při užívání jednotky i společných částí domu všechny právní předpisy, včetně předpisů požární ochrany a hygienických předpisů (včetně protihlukových limitů), v opačném případě bere na vědomí, že proti němu bude zahájeno příslušné správní řízení a vymáhány případné škody.
 - e) f) zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práva ostatních členů společenství; úpravy jednotky ve svém vlastnictví provádět tak, aby neohrožoval výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek a v případech, kde to stanoví zákon o vlastnictví bytů, provádět úpravy jen se souhlasem všech vlastníků jednotek nebo na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi vlastníky jednotek v domě, pokud tyto stanovy neurčují jinak.
 - ř) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo na společných částech domu způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají, případně uhradit bez odkladu škodu, která z tohoto důvodu vznikne a bude mu vyúčtována výborem.
 - š) h) umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření tepla a vody v jednotce a odečet naměřených hodnot,
 - h) i) umožnit po předchozím vyzvání přístup do jednotky, pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz, opravy apod. ostatních jednotek nebo domu jako celku; nejde-li o havarijní či obdobný stav, činí výzvu písemně výbor nebo pověřený vlastník alespoň 3 dny předem, pokud však přesto nebude vstup řádně umožněn, odpovídá vlastník jednotky plně za škodu, která tím společenství vznikne a bere na vědomí, že mu škoda bude vyúčtována a v případě neuhrazení vymáhána včetně všech souvisejících nákladů.
 - š) j) oznámit bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 – ti dnů ode dne doručení listiny dokládající zápis jeho vlastnictví do katastru nemovitostí, výboru nebo pověřenému vlastníkovu nabytí vlastnictví jednotky spolu s údaji potřebnými pro zapsání do seznamu členů společenství podle čl. XIII odst. 4 a pro potřeby správy domu,
 - š) k) oznamovat společenství všechny skutečnosti rozhodné pro rozúčtování služeb spojených s bydlením, zejména změny v počtu příslušníků své domácnosti, domácnosti nájemce nebo podnájemce, pokud je způsob rozúčtování cen služeb nebo stanovení výše příspěvků na správu domu a pozemku závislé též na počtu členů domácnosti, a to nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy ke změně došlo,
 - š) l) předat výboru nebo pověřenému vlastníkovu ověřenou projektovou dokumentaci v případě, že provádí změnu stavby, a to včetně změn stavby prováděné pouze na ohlášení, vždy ještě před jejím provedením.

Komentář [J.O.22]: Potřebné upřesnění textu plynoucí z provozních možností

Komentář [J.O.23]: Rozšíření povinnosti vlastníků v případě, že neplní včas své závazky

Komentář [J.O.24]: Rozšíření povinnosti vlastníků v případě, že neplní včas své závazky

Komentář [J.O.25]: Rozšíření povinnosti vlastníků

Komentář [J.O.26]: Konstatování zákonného stavu, který není vždy vlastníky dodržován.

Komentář [J.O.27]: Doplnění textu

Komentář [J.O.28]: Upřesnění textu

Komentář [J.O.29]: Doplnění a upřesnění povinnosti vlastníků potřebné k zajištění správy domu

Komentář [J.O.30]: Upřesnění povinnosti vlastníka

Komentář [J.O.31]: Upřesnění povinnosti vlastníka

508
509
510
511
512
513
514
515
516
517
518
519
520
521
522
523
524
525
526
527
528
529
530
531
532
533
534
535
536
537
538
539
540
541
542
543
544
545
546
547
548
549
550
551
552
553
554
555
556
557
558
559
560
561
562
563

Čl. XV Zánik členství ve společenství

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

ČÁST PÁTÁ HOSPODAŘENÍ SPOLEČENSTVÍ

Čl. XVI Hospodaření společenství a způsob nakládání s jeho majetkem

- (1) Společenství hospodaří 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 získanými v rámci činnosti společenství.
- (2) Uzavře-li společenství podle těchto stanov smlouvu se správcem, je povinno smluvně dojednat také povinnosti správce předkládat orgánům společenství ke schválení návrhy výše příspěvků na správu domu a pozemku a výše záloh na úhradu za služby placené členy společenství, návrhy na rozúčtování cen služeb a další návrhy, které podle zákona o vlastnictví bytů a podle těchto stanov schvalují příslušné orgány společenství. Ve smlouvě může společenství pověřit správce též zajišťováním činností uvedených v odstavci 1.
- (3) Nabude-li společenství věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty nebo nebytové prostory k účelům uvedeným v zákoně o vlastnictví bytů a v těchto stanovách, je povinno s nimi hospodařit pouze v souladu s vymezeným účelem. Výbor nebo pověřený vlastník může v těchto záležitostech činit právní úkony pouze na základě usnesení shromáždění, pokud v usnesení shromáždění není stanoveno jinak. To se netýká hospodaření s finančními prostředky a movitými věcmi, pokud usnesení shromáždění nestanoví jinak.
- (4) Společenství 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 včasné plnění těchto úkolů.
- ~~(5) Členové společenství jsou z právních úkonů týkajících se společné věci oprávněni a povinni v poměru odpovídajícím velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech domu.~~
- ~~(6) —~~
- ~~(7)(5) Členové společenství ručí za závazky společenství v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu.~~

Komentář [J.O.32]: Upřesnění textu stanov potřebné k zajištění provozní správy domu

Komentář [J.O.33]: Odstranění nadbytečného textu

Čl. XVII

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

- (1) Příspěvky na správu domu a pozemku, dále zálohy na úhradu za služby, popřípadě další platby podle zvláštního právního předpisu (např. zákon č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů) platí členové společenství v částkách a v termínech stanovených k tomu příslušným orgánem

564
565
566
567
568
569
570
571
572
573
574
575

společenství na účet společenství [čl. VII odst. 3 písm. f) a g)], ~~nerozhodne-li shromáždění o placení na účet správce.~~

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

Komentář [J.O.34]: Společenství nepoužívá účet správce a výbor to do budoucna nedoporučuje. Proto navrhujeme odstranění tohoto textu.

Komentář [J.O.35]: Úprava termínu vyúčtování plynoucí z provozních zkušeností

Komentář [J.O.36]: Upřesnění textu

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 cívovaného v odst. 2 tohoto článku. Shromáždění je nejvyšším orgánem společenství.
5. Vlastníkem (bytu či nebytového prostoru) se rozumí osoba nebo osoby, které jsou zapsány jako majitelé u Katastrálního úřadu pro hlavní město Praha.
6. Nájemníkem se rozumí osoba nebo osoby, včetně právnických osob, které mají od jednoho vlastníka pronajatý byt, nikoli však společný prostor domu.
7. Pokud se dále hovoří o právech a povinnostech členů společenství, platí tato práva a povinnosti přiměřeně i pro osoby uvedené v čl. II odst. 1 tohoto řádu s výjimkou práv, která jsou typická pouze pro vlastníky jednotek (např. právo hlasovat, volit či být volen atd.).
8. Pokud se dále hovoří o řádu, má se na mysli tento domovní řád.

Čl. II

Základní ustanovení

1. Domovní řád je závazný pro všechny vlastníky či spoluvlastníky jednotek v budově, dále pro všechny nájemce a návštěvníky budovy.
2. Domovní řád vydává výbor společenství a změny v něm je oprávněn provádět pouze výbor či shromáždění. K přijetí usnesení shromáždění, kterým se mění domovní řád, se vyžaduje souhlas nadpoloviční většiny všech členů společenství.
3. Tento domovní řád vydaný výborem společenství platí až do rozhodnutí schůze SVJ. Na následující schůzi SVJ předloží výbor dokument ke schválení společenství vlastníků.
4. Účelem domovního řádu je vytvoření vhodných podmínek pro bezproblémové a efektivní užívání společných částí budovy a jejího nejbližšího okolí. Dále pak má řád přispět k tomu, aby domy byly řádně užívány, udržovány na požadované úrovni, aby bylo zabráněno jejich poškození a znehodnocování. Jeho dodržováním je možné předcházet škodám, zajistit bezpečnost při užívání domu 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 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 částí balkonu a teras, včetně zábradlí a všech jeho prvků,
 - h) rozvody dešťové a splaškové kanalizace (její ležatá část a stoupačka) včetně jejich odvětrání, teplé a studené vody, elektrický, slaboproudých rozvodů (STA, rozvod telekomunikací, domovního telefonu, měření a regulace-MAR, atd.), včetně jejich rozvodem rozvaděčů a prostor pro měření médií. (Rozvody elektrifiny končí u bytového jističe, vody u bytového vodoměru, STA u odbočky k jednotce. Kanalizace u odbočky na stoupačce). Venkovní ležatou kanalizační 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 výřahových šachet,
 - l) veškerá protipožární zabezpečení domu (požární vodovod, požární vzduchotechnika, protipožární vrata, atd.).
2. Všechny tyto společné části mají právo užívat a povinnost podílet se na jejich správě, opravách a údržbě všichni spoluvlastníci z titulu svého spoluvlastnického práva.
3. V budově jsou vyčleněny společné prostory – příjezdové komunikace ke garážovým stáním, které jsou ve spoluvlastnictví vlastníků těch jednotek, kterým bylo zřízeno právo parkování osobních vozů na místech k tomu určených. Tito vlastníci jednotek jsou zejména povinni:
 - a) neznečišťovat tyto prostory pohonnými hmotami, oleji a obdobnými chemikáliemi nebo špínou odpadávající z parkovaných vozů a v případě, že se tak stane, neprodleně zajistit úklid, případně informovat správce nemovitosti,
 - b) parkovat jen na stáních, která jim byla smluvně určena a to tak, aby nebránila vjezdu a výjezdu ostatních uživatelů,
 - c) krom zařízení a označení k datu zahájení provozu budovy již existujících, místa vyhrazená k parkování neohraničovat ani neopatřovat žádnými zábrannými proti vjezdu nebo vstupu nenechávat motory parkovaných vozů zapnuté déle než po dobu nezbytně nutnou k zajištění na určené místo nebo k vyjetí ven,
 - e) neponechávat v zaparkovaných vozidlech žádné doklady, osobní věci nebo zvířata
 - f) v uzavřených parkovacích stáních neskladovat a neponechávat krom věcí náležících k běžné výbavě a údržbě vozů 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 tužemské 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 rozhlásových, 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, sušárny a kočárkárny stanoví výbor SVJ.
- Při zjištění závady či nedostatku ve společných prostorách domu je vlastník povinen neprodleně nahlásit tuto skutečnost správci.

Čl. VI

Nebezpečné činnosti

- Každý obyvatel domu musí dělat vše pro to, aby zabránil vzniku požáru kdekoliv v objektu. To znamená, že kamkoliv do objektu nesmějí být vnášeny a kdekoliv v objektu nesmějí být skladovány předměty v tuhé, kapalné ani plynné 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 obloženy kobercem či záclonami. 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 zážavné 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 nesměřela zdi.
5. Čištění věcí, např. klepáním a vyfěpáváním je možné jen na místech k tomu určených a mimo dobu nočního klidu. Znečištěný prostor musí být uveden do původního stavu.
6. Přísně zakázáno je vyhazování předmětů z oken nebo lodžii, zejména cigaretových nedopalků a klepání popela.
7. Čištění věcí na chodbách nebo jiných společných prostorech domu není dovoleno.
8. Je přísně zakázáno blokovat únikové cesty z budovy předměty či jiným způsobem.

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 užívání práv ostatních uživatelů bytů a domu, zejména psi svým hlasitým štěkotem, příp. znečišťováním společných prostor. Znečištění nebo škody na společných částech a jiných prostorech a zařízení v domě chovanými zvířaty, jsou jejich vlastníci povinni odstranit.
3. Vydala-li obec vyhlášku, či jiný předpis pro chov domácích zvířat, jsou uživatelé bytů - chovatelé povinni zajistit její dodržování. Výbor si vyhrazuje právo tuto povinnost kontrolovat.
4. **Ve vnitrobloku a společných prostorách je zakázáno venčení domácích zvířat.**

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

Čl. X

Postup při porušení domovního řádu

1. Dohledem nad dodržováním domovního řádu jsou pověřeni všichni vlastníci a nájemníci, dále potom správce a ostraha, a to v zájmu zamezení znehodnocování majetku. Pokud dojde k porušení povinností stanovených domovním řádem, správce osobně nebo písemně upozorní na toto porušení osobu, která se závadného jednání dopustila a jedná-li se o nájemce jednotky, pak i vlastníka 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 sručnou 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 vyžádat si jeho vyjádření odpadá, pokud se tento postup jeví jako neúčelný (např. pro pasivitu při předchozím porušení řádu).
3. Výbor následně v přiměřené lhůtě rozhodne, zda bude splnění 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 byl-li porušením způsoben zvlášť závažný následek, svolá výbor za účelem rozhodnutí o dalším postupu shromáždění. Zvlášť závažným následkem se rozumí zejména vzniklá škoda značné výše, či stav nezanedbatelného ohrožení bezpečnosti, či zdraví uživatelů budovy (například 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. Jde-li o nájemce, členy jejich společné domácnosti či návštěvy, ručí za splnění povinností uhradit náklady vzniklé v souvislosti s porušením domovního řádu vlastník jednotky, v jehož jedince uvedené osoby přebývají, popřípadě během návštěvy přebývaly. Totéž platí i pro povinnost náhrady škody vzniklé na společných částech budovy, či na ostatních jednotkách v budově a o úhradě nákladů vynaložených na svolání shromáždění dle předchozího odstavce.

XI.

Závěrečná ustanovení

1. Tento domovní řád byl schválen výborem dne 10. dubna 2008.
2. Tento domovní řád je platný a účinný ode dne 10. dubna 2008.
3. Příručka uživatele bytu obdržel každý vlastník při podpisu kupní smlouvy. Je také k dispozici na stránkách společenství vlastníků (www.novaharfa.info).

Výbor SVJ NOVÁ HARFA I – Podkovářská č.p. 933

RULES FOR USE OF COMMON AREA (House Rules)

Art. I Definitions

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

Art. II Key provisions

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

Art. III Common parts of the building

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

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

Art. IV

Rights and obligations of owners

1. **Basic rights and obligations of the owner of the Act No. 72/1994 Coll. OA statutes and Manual users housing units.**
2. The owner is obliged to properly use the apartment and the common parts of the house, so that limiting the rights of other owners, associated with the use of the house.
3. The owner is required to properly contribute to the operation of the house and services amounts governor and the committee agreed OA sent by regular monthly payments to an account community currency. Any fees for non-payment of income (for example, a payment from abroad) shall be charged to the owner of the unit.
4. The owner is obliged to give prior notice to the Committee OA that calls for a construction permit modifications, both in the case concerning the construction approved, even when construction is subject to unannounced building department of the Office of the City, always, when amending the appearance of house and home arrangement. For the construction and installation of outdoor radio, television and other antennas and their cables the use of common areas, such as roofs, facades, etc. should be the prior written consent of the committee OA.
5. The owner is obliged to make good the damage to other apartments or common areas or facilities caused houses on his tenants or their guests. As compensation for damage means either the entry to its original condition or refund the money.
6. Committee approval need to be always in the action to heating, hot water utility, the utility of cold water, sewage, gas and electricity in the use of common areas.
7. The owner or tenant is bound in the absence of more than 90 days notice in writing to the committee OA their place of residence, where appropriate, address, phone or empowered to disclosure of the flat and especially in case of accidents and other emergencies.
8. The owner is obliged to get acquainted with the tenant's household rules. If the person using the apartment not respect the principles set out in this domestic order, or general principles of good civic coexistence, the committee has the right to call the owner to pay damages incurred as appropriate, so to ask for the end of the rental agreement.
9. The owner is obliged to immediately notify the Committee of OA, if changed his ownership rights to the house, or if his co-ownership share sold.

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

Art. V

The use of common parts of buildings

1. Common parts of the houses are used only for purposes corresponding to their nature and destination so as to avoid restricting the rights of other owners.
2. Space in the courtyard enjoy with an emphasis on good-neighbourly relations. The maintenance of the premises carried out by a management company, users should in their own interest to protect equipment from damage of courtyard and ensure compliance with the order.
3. Placing any items of equipment outside the home (carriages, bicycles, shoe storage, furniture, waste, etc.) in common areas is prohibited.
4. The method of use of laundry, driers is set by OA Committee.
5. The findings of deficiencies or lack of common premises of the house owner is obliged to report this fact to administrators.

Art. VI

Dangerous activities

1. Each house of the population must do everything possible to prevent a fire anywhere in the building. This means that anywhere in the building and may be introduced anywhere in the building may not be stored objects in solid, liquid or gaseous form that could itself cause fire or the risk of its occurrence or spread disproportionately increased.
 2. The dangerous activities include barbecue and similar activities with the fire on back garden, terraces and balconies. In pursuit of this activity on the side takes any possible risk of fire and damage caused by this activity. Needed is also thinking of the surrounding apartments, which could be harassed or small smoke. Surrounding flats have the right to call the operator of this activity, to stop it.
 3. No matter, especially burning objects such as cigarettes, or cigarettends, 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 walls.
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