



2015-shromáždění vlastníků Nová Harfa E-F

POZVÁNKA

v souladu s ustanovením čl. VII bod 4. Stanov

SVOLÁVÁME

Shromáždění

Společenství vlastníků jednotek NOVÁ HARFA I - Podkovářská čp. 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,
v úterý **13. října 2015** od **18:00** hodin,
vzhledem k počtu členů společenství **prezence již od 17:00 hodin**

s tímto programem:

1. Presentace (úvod)
2. Schválení jednacího řádu a zapisovatele
3. Schválení Stanov SVJ
4. Zpráva o činnosti výboru a o správě domu
5. Hospodaření společenství:
 - a. zpráva o hospodaření v letech 2012, 2013, 2014
 - b. schválení roční účetní závěrky za rok 2012, 2013, 2014
 - c. schválení rozpočtu pro rok 2015
 - d. schválení rozpočtu pro další léta – 2016, 2017
6. Plán dlouhodobých oprav domu
7. Různé (diskuse) – návrhy vlastníků
 - a. omezení služeb ochranky pouze na noční hodiny, tj. od 22:00 do 06:00.
 - b. zábrany pro parkovací stání v garážích
8. Závěr

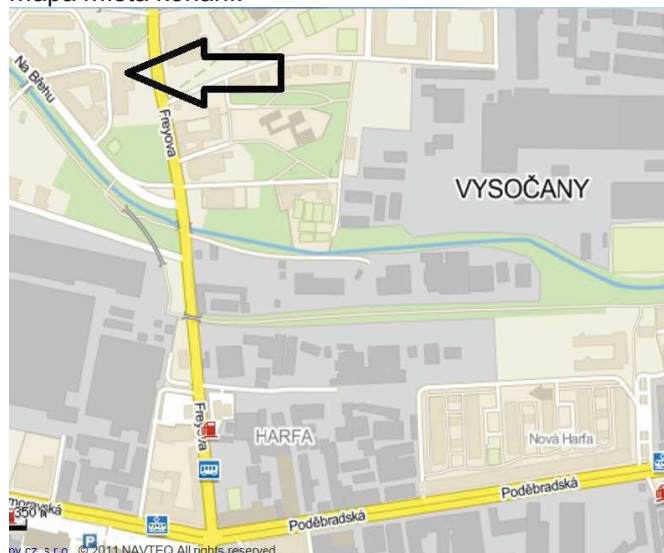
Všechny podklady k jednání jsou rovněž k dispozici v elektronické podobě na: www.novaharfa.info nebo v kanceláři správce. Vaše případné návrhy na změnu, prosím předkládejte (zejména u bodu 3) písemně a v čase do zahájení Shromáždění. Velice tím usnadníte a urychlíte vlastní průběh jednání.

v Praze dne 22. září 2015

Mgr. Michael Tintěra
předseda 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 – Návrh stanov
- příloha č.5 – Zpráva o činnosti výboru
- příloha č.6 – Návrh rozpočtu pro roky 2015 až 2017
- příloha č.7 – Detail rozpočtu 2016
- příloha č.8 – Rozvaha (bilance) pro roky 2012, 2013 a 2014
- příloha č.9 – Sumář zprávy o příjmech a nákladech
- příloha č.10 – Zábrany gar. stání
- příloha č.11 – Zpráva revizora



2015-shromáždění vlastníků Nová Harfa E-F

Informace k průběhu shromáždění:

1. Podklady ke shromáždění

Jelikož se výbor snaží hledat místa, kde lze v rozpočtu uspořit finanční prostředky SVJ a tisk s distribucí všech podkladů tvoří nemalou částku, je s pozvánkou vlastníkům rozeslána pouze tato Příloha č. 1. Všechny další přílohy jsou k dispozici na webových stránkách SVJ www.novaharfa.info elektronicky ke stažení.

Podkladům k tomuto shromáždění je konkrétně věnována tato webová stránka <http://www.novaharfa.info/cs/Oznameni/Shromazdeni2015/Podklady.html>

2. Prezence

Od 17:00 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 13. října 2015**, nebo vlastním výpisem z katastru nemovitostí.

Každý vlastník či zástupce musí dále prokázat svou totožnost **občanským průkazem či cestovním pasem**. Zástupce vlastníka – právnické osoby prosíme, aby doložil existenci právnické osoby a skutečnost, že je oprávněn za tuto osobu jako statutární orgán samostatně jednat, **aktuálním 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 nebo SJM, je třeba postupovat dle NOZ následovně: Spoluvlastníci jednotky zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči osobě odpovědné za správu domu. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění.

3. Schválení jednacího řádu a zapisovatele

Jednací řád tvoří přílohu číslo 3 pozvánky na Shromáždění.

4. Schválení stanov

Výbor vlastníkům předkládá k diskusi a schválení návrh stanov, který reflektuje potřeby zapracování změn v NOZ a potřeb našeho SVJ. Návrh nového znění stanov tvoří přílohu č. 4 pozvánky na Shromáždění.

5. Zpráva o činnosti výboru a o správě domu



2015-shromáždění vlastníků Nová Harfa E-F

Přílohou č. 5 je zpráva o činnosti výboru za uplynulé období, kde je uveden souhrn hlavních akcí výboru společenství. Podrobně je průběžná činnost výboru zaznamenávána v zápisech ze schůzí, které jsou pravidelně zveřejňovány ve vchodech a na webu společenství www.novaharfa.info. Jelikož se jedná zejména o souhrn provedených činností, nepředpokládá se detailní diskuse na toto téma. Nicméně vlastníci zde dostanou prostor k dotazům.

6. Hospodaření společenství

Seznámení s realizací rozpočtu za období 2012 - 2014, schválení rozpočtu na rok 2015 (plán shodný s předchozími roky 2012, 2013 a 2014) a dále schválení rozpočtu na rok 2016, ve kterém dochází k některým změnám oproti minulým obdobím.

V přílohách naleznete podrobný rozpis jednotlivých položek výsledků hospodaření za roky 2012 až 2014 v porovnání s plánem, plán na rok 2015 a rozpis položek nového rozpočtu na rok 2016 se zdůvodněním jejich změn.

Předmětem jednání bude schválení hospodaření za roky 2012 až 2014, schválení rozpočtu na rok 2015, který je totožný s rozpočty let 2012 až 2014 a rovněž schválení nového rozpočtu na rok 2016. Všechny výše zmíněné podklady tvoří přílohy č. 5 až 8 pozvánky.

Zpráva revizora je přiložena jako příloha č. 11 pozvánky na Shromáždění.

7. Různé (diskuse)

Body požadované jednotlivými vlastníky (návrhy k diskusi a hlasování):

- omezení služeb ochranky pouze na noční hodiny, tj. od 22:00 do 06:00.
- zábrany pro parkovací stání v garážích – příloha č. 10 pozvánky na Shromáždění

Pokud se nemůžete účastnit shromáždění osobně - **POUŽIJTE PŘILOŽENOU 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), případně kontaktujte některého z členů výboru.



2015-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 13.10.2015, a k veškerému hlasování na tomto shromáždění.

V _____ dne _____

Podpis zastupovaného: _____
podpis

Plnou moc v plném rozsahu přijímám.

V _____ dne _____

Podpis zástupce: _____
podpis

Formulář bude také použit v případě určení společného zástupce v rámci spoluvlastnictví jednotky.



2015-shromáždění vlastníků Nová Harfa E-F

**Authorisation form
(proxy)**

I _____, birthdate: ____/____ 19__

Permanent address _____

hereby authorize

Mr./Ms. _____, birthdate ____/____ 19__

Permanent address _____

to act on my behalf in all matters connected with the Assembly of unit owners
NOVÁ HARFA I - Podkovářská č.p. 933, held on 13th October 2015, and of any vote
at this meeting.

In _____ date _____

Signature of represented: _____
signature

I accept Power of Attorney.

In _____ date _____

Signature of representative: _____
signature

The form will also be used when determining a common representative within the ownership of the unit.



2015-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 13. října 2015 od 18:00 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 **je** 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, **musí** 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 pověřená osoba. Je nutno doložit pověření.
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 v pozvánce písemné materiály a byli v pozvánce seznámeni s následujícím webovým odkazem <http://www.novaharfa.info/cs/Oznameni/Shromazdeni2015/Podklady.html>, kde jsou ke stažení umístěny materiály v elektronické podobě. Materiály 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



2015-shromáždění vlastníků Nová Harfa E-F

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

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

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

Po zjištění vůle shromáždění určené hlasováním oznámí řídicí výsledek hlasování.

Pokud někdo z přítomných nesouhlasí se způsobem vyhodnocení hlasování, je třeba, aby svůj nesouhlas sdělil **bezodkladně po oznámení výsledků hlasování**. Nebude-li žádný nesouhlas se způsobem vyhodnocení hlasování bezodkladně oznámen, má se za to, že **výsledek hlasování odpovídá** vůli shromáždění projevované hlasováním.

12. Rozhodnutí o **změně stanov** a o **způsobu rozúčtování nákladů** bude přijato, hlasuje-li pro něj $\frac{3}{4}$ z přítomných (*toto kvorum se použijeme pro hlasování o stanovách*). Pokud stanovy schválíme, tak už pak budeme používat jen **polovinu** 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 přítomných vlastníků** jednotek.
14. K přijetí rozhodnutí je potřeba **souhlas většiny hlasů přítomných** vlastníků jednotek, pokud stanovy nebo zákon vyžadují vyšší počet hlasů. O rozhodnutích shromáždění bude hlasováno samostatně, vždy nejprve aklamací, pokud bude podán protinávrh, bude hlasováno nejprve o podaném protinávru.

STANOVY

Společenství vlastníků jednotek NOVÁ HARFA I - Podkovářská čp.933

Část I. Základní ustanovení

Čl. 1 Název a sídlo

- 1) Název společenství: „Společenství vlastníků jednotek NOVÁ HARFA I - Podkovářská čp. 933“, IČ: 28382986 , zapsané v rejstříku společenství vlastníků jednotek vedeným Městským soudem v Praze, odd.S, vl.8860
- 2) Sídlo: Podkovářská 933, Praha 9 – Vysočany, PSČ 190 00
- 3) Společenství vlastníků je korporací, právnickou osobou založenou za účelem zajišťování správy nemovité věci – domu a pozemku uvedeného v čl. 2 odst. 1.

Čl. 2 Předmět činnosti

- 1) Činnost společenství vlastníků spočívá v zajišťování správy nemovité věci. Nemovitou věcí je pozemek parc. č. 991/26, 991/27 a 991/28 v kat. území Vysočany, na němž se nachází dům č.p.933 (dále jen „pozemek“).
- 2) Společenství vlastníků nesmí podnikat, ani se přímo nebo nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.
- 3) Činnostmi správy nemovité věci, a tedy činnostmi týkajícími se správy domu a pozemku z hlediska provozního a technického se rozumí zejména:
 - a) provoz, údržba, opravy, modernizace, rekonstrukce, stavební úpravy a jiné změny, včetně změn vedoucích ke změně v účelu užívání
 - i. společných částí domu;
 - ii. technických zařízení domu jako společných částí;
 - iii. společných částí domu vyhrazených k výlučnému užívání vlastníku jednotky, pokud podle prohlášení nebo těchto stanov nejde o činnost příslušející vlastníku jednotky v rámci správy této společné části na vlastní náklady; přičemž společné části a vymezení společných částí vyhrazených k výlučnému užívání vlastníku jednotky jsou určeny prohlášením o rozdělení práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám;
 - b) revize technických sítí, společných technických zařízení domu, protipožárního zařízení, hromosvodů, rozvodů energií včetně tepla, teplé vody, pitné vody, telekomunikačních zařízení a jiných společných zařízení podle technického vybavení domu;
 - c) údržba pozemku a údržba přístupových cest na pozemku,
 - d) uplatnění práva vstupu do jednotky v případě, že vlastník jednotky upravuje stavebně svou jednotku, včetně možnosti požadovat v odůvodněných případech předložení stavební dokumentace, pokud je podle jiných právních předpisů vyžadována, pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části domu.
- 4) Činnostmi správy domu a pozemku z hlediska správních činností se rozumí zejména:
 - a) zajišťování veškeré správní, administrativní a operativně technické činnosti, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu, uchovávání dokumentace stavby odpovídající jejímu skutečnému provedení podle jiných právních předpisů a zajišťování dalších činností, které vyplývají pro osobu odpovědnou za správu domu a pozemku z jiných právních předpisů;
 - b) stanovení a vybírání předem určených finančních prostředků od členů společenství jako záloh na příspěvky na správu domu a pozemku a na úhradu nákladů plnění spojených s užíváním jednotek (dále jen „služby“), jejich evidence, vyúčtování a vypořádání se členy společenství;
 - c) vedení účetnictví, zpracování a předložení daňových přiznání, řádné hospodaření s majetkem a příjmy společenství, s finančními prostředky placenými členy společenství, vedení evidence nákladů vztahujících se k nemovité věci a k činnosti společenství vlastníků, a provádění dalších souvisejících ekonomických, provozních a administrativních činností;
 - d) vedení seznamu členů společenství;
 - e) uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým členům společenství, které jim ukládají jiné právní předpisy nebo vyplývají z těchto stanov a z usnesení shromáždění vlastníků jednotek;
 - f) výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek;
 - g) činnosti spojené s provozováním společných částí a technických zařízení, která slouží i jiným osobám než vlastníků jednotek v domě, včetně sjednávání a uzavírání s tím souvisejících smluv;

- h) činnosti spojené s nájmem společných částí, které jsou ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek v domě, včetně vybírání nájemného a úhrad za služby, vedení jejich evidence, vymáhání, vyúčtování a vypořádání těchto plateb se členy společenství.
- 5) Společenství vlastníků je oprávněno sjednávat smlouvy, kontrolovat jejich plnění a uplatňovat nároky z porušení smluvních povinností druhé smluvní strany, zejména smluv týkající se:
- a) zajištění některých činností správy domu a pozemku třetí osobou, za podmínek stanovených zákonem nebo shromážděním vlastníků;
 - b) zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek (nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové společenství zajišťují od dodavatele přímo);
 - c) pojištění domu;
 - d) nájmu společných částí domu;
 - e) nájmu bytů nebo nebytových prostor, které jsou vlastnictvím společenství vlastníků.

Část II. Členství ve společenství vlastníků

Čl. 3 Obecná ustanovení

- 1) Členství ve společenství vlastníků je neoddělitelně spojeno s existencí a vlastnictvím jednotky.
- 2) Členství zaniká v případě zrušení společenství vlastníků.
- 3) Za dluhy společenství vlastníků ručí člen společenství v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.
- 4) Při převodu vlastnického práva člena společenství k jednotce nevzniká společenství vlastníků povinnost vypořádat příspěvky na správu domu ani zálohy na služby spojené s užíváním jednotky ke dni účinnosti převodu. Vypořádání záloh na služby spojené s užíváním jednotky se provádí v rámci ročního vyúčtování.
- 5) Společenství vlastníků je povinno na základě žádosti člena společenství vyhotovit tomuto členovi potvrzení pro převod vlastnického práva k jednotce o tom, jaké dluhy související se správou domu a pozemku přejdou na nabyvatele jednotky, popřípadě že takové dluhy nejsou.
- 6) Společní členové společenství, jimiž jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění, jsou povinni určit a zmocnit společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství vlastníků. Společní členové jsou povinni předložit zmocnění v písemné podobě statutárnímu orgánu společenství.

Čl. 4 Členská práva a povinnosti a jejich uplatňování

- 1) Člen společenství má práva určená v obecně závazných právních předpisech, těchto stanovách a v rozhodnutích orgánů společenství. Jsou to zejména tyto práva:
 - a) účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek určených těmito stanovami a obecně závaznými právními předpisy;
 - b) účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování, včetně účasti na rozhodování mimo zasedání;
 - c) volit a být volen do orgánů společenství;
 - d) předkládat orgánům společenství návrhy a podněty k činnosti společenství a k odstranění nedostatků v činnosti společenství;
 - e) seznámit se s hospodařením společenství, a způsobem správy nemovité věci, včetně nahlížení do smluv uzavřených ve věcech správy, do účetních knih a dokladů;
 - f) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, zápisů ze schůze shromáždění, jakož i do podkladů, z nichž vyplývá určení jeho povinnosti podílet se na nákladech na správu nemovité věci, na nákladech na služby a podílet se na úhradě ztráty společenství;
 - g) žádat statutární orgán společenství o sdělení jména a adresy kteréhokoliv člena společenství nebo nájemce jednotky v domě;
 - h) obdržet včasné vyúčtování záloh na náklady spojené se správou nemovité věci a záloh na úhradu služeb, a to nejpozději do čtyř měsíců od skončení kalendářního roku;
 - i) obdržet přeplatek z vyúčtování záloh na úhradu služeb, a to nejpozději do 3 měsíců od doručení vyúčtování.
- 2) Člen společenství má povinnosti určené v obecně závazných právních předpisech, těchto stanovách a v rozhodnutích orgánů společenství, a to zejména:

- a) dodržovat právní předpisy, tyto stanovy, plnit usnesení orgánů společenství přijatá v souladu s obecně závaznými právními předpisy a těmito stanovami;
- b) včas hradit v požadované výši a způsobem k tomu určeným, příspěvky na správu nemovité věci;
- c) včas v požadované výši a způsobem k tomu určeným, platit zálohy na úhradu služeb a uhradit nedoplatek z jejich vyúčtování nejpozději do 2 měsíců od doručení vyúčtování;
- d) v případě prodlení s peněžitým plněním ve prospěch společenství, které přesahuje 5 dnů ode dne jeho splatnosti, uhradit společenství poplatek z prodlení ve výši stanovené jiným právním předpisem nebo nebude-li takový poplatek vyplývat z právních předpisů, uhradit společenství úrok z prodlení ve výši 1 promile z dlužné částky denně, nejméně však 10,- Kč za každý i započatý měsíc prodlení;
- e) řídit se při užívání společných částí pravidly pro užívání společných částí nemovité věci a společných zařízení domu, obsaženými v těchto stanovách, v domovním řádu, pokud bude přijat, a v usneseních orgánů společenství schválených v souladu s obecně závaznými právními předpisy a těmito stanovami, včetně pokynů stanovených pro provoz společných zařízení výrobcem nebo správcem technických zařízení;
- f) řídit se pravidly pro správu domu uvedenými v obecně závazných právních předpisech, v těchto stanovách a v usneseních orgánů společenství schválených v souladu s obecně závaznými právními předpisy a těmito stanovami;
- g) udržovat svůj byt a společné části, které má vyhrazeny k výlučnému užívání tak, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu, zdržet se ohrožení, změny nebo poškození společných částí nebo ztížení výkonu oprávnění svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt a užívat společné části jiným členům společenství;
- h) zajistit dodržování pravidel pro správu domu a pro užívání společných částí, jakož i plnění výše uvedených povinností osobami, jimž umožnil vstup do domu nebo bytu;
- i) oznámit společenství vlastníků do jednoho měsíce:
 - i. nabytí jednotky do vlastnictví;
 - ii. svoji adresu (adresu pro doručování), email adresu a telefonní kontakt;
 - iii. počet osob, které budou mít v bytě domácnost;
 - iv. počet osob, jež v bytě bydlí po dobu činní v souhrnu nejméně tři měsíce v jednom kalendářním roce;
 - v. jméno a adresu osoby, již člen společenství přenechal byt do užívání, včetně údajů uvedených pod body iii. a iv.;
 - vi. jakoukoli změnu údajů uvedených pod body ii. až v.
- j) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných bytech nebo společných částech nemovité věci způsobil on sám (stejně tak se pohlíží na situaci, kdy závadu či poškození způsobil věc v jeho držení) nebo osoby, kterým umožnil do domu nebo bytu vstup;
- k) umožnit umístění, údržbu, výměnu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby, vody, tepla a jiných energií v bytě, odečet naměřených hodnot z těchto zařízení a zdržet se všeho, co by mohlo ovlivnit správnost funkce těchto zařízení nebo bránilo jejich umístění, údržbě a výměně na základě předchozí výzvy společenství vlastníků. Společenství je oprávněno ke kontrole těchto zařízení kdykoli bez předchozí výzvy za přítomnosti osoby oprávněné k pobývání v bytě;
- l) zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, modernizaci, rekonstrukci, úpravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku, o níž bylo řádně společenstvím rozhodnuto, umožnit přístup do bytu nebo společné části, která mu výlučně slouží k užívání, pokud má být údržba, oprava, modernizace, rekonstrukce, úprava, přestavba nebo jiná změna společných částí domu prováděna uvnitř bytu nebo na společné části, která mu výlučně k užívání slouží, pokud byl k tomu předem vyzván společenstvím vlastníků;
- m) oznámit společenství předem provádění stavebních úprav v bytě a umožnit přístup společenství i jím přibráným třetím osobám do bytu na základě předchozí výzvy společenství vlastníků pro ověření, zda jím prováděné stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části, a to i opakovaně;
- n) zásahy do společných částí nemovité věci, a to i když se nacházejí uvnitř bytu nebo jsou přístupné pouze z bytu, provádět výlučně s předchozím písemným souhlasem společenství;
- o) předat společenství k rukám statutárního orgánu ověřenou projektovou dokumentaci v případě, kdy provádí změnu stavby (stavební úpravy bytu);
- p) i bez předchozí výzvy umožnit vstup společenství vlastníků do bytu, pokud je odstraňována havárie nebo pokud jsou zjišťovány její příčiny;

- q) pro případ havarijních situací sdělit na vyzvání společenství telefonní číslo a adresu osoby, která umožní bez zbytečného prodlení vstup do bytu a udržovat vždy tyto informace v aktuálním stavu;
 - r) oznámit svou nepřítomnost v bytě, která má být delší než dva měsíce, včetně označení osoby, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu, bude-li toho nezbytně zapotřebí;
 - s) oznamovat včas, nejpozději do třiceti dnů, ode dne změny, veškeré změny a skutečnosti rozhodné pro rozúčtování nákladů na služby.
- 3) Výzvu k umožnění přístupu do bytu nebo na společnou část sloužící výlučně členu společenství podle odstavce 2) písmene k), l) a m) je povinen učinit statutární orgán členovi společenství nejméně tři dny před zamýšleným datem realizace přístupu.
 - 4) Svá práva uplatňuje člen společenství vůči statutárnímu orgánu. Práva společenství jsou uplatňována prostřednictvím výboru. Při konání zasedání shromáždění uplatňuje svá práva vůči shromáždění.
 - 5) V případě, že člen společenství chce uplatnit své právo a nahlédnout a seznámit se s listinami uvedenými v části II čl.4 bod 1 stanov, bude domluven takový způsob uplatnění tohoto práva, který bude vyhovovat jak společenství, tak členu společenství, případně osobě, která na základě smlouvy zajišťuje činnosti spojené se správou domu. V případě, že způsob uplatnění tohoto práva nebude dohodnut, rozhodne o způsobu uplatnění práva shromáždění.

Část III. Pravidla pro správu domu a pozemku a pravidla pro užívání společných částí

Čl. 5 Pravidla pro správu domu a pozemku

- 1) Osobou odpovědnou za správu domu a pozemku je výlučně společenství vlastníků. Společenství vlastníků je oprávněno uzavřít se třetí osobou smlouvu o zajišťování některých činností správy domu a pozemku při dodržení podmínek stanovených pro tento postup obecně závaznými právními předpisy, těmito stanovami a usneseními shromáždění.
- 2) Správa domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí, jakož i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí domu modernizací, rekonstrukcí, nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemku sloužících všem spoluvlastníkům domu. Správa se vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníku.
- 3) Společenství vlastníků právně jedná s vlastníky jednotek i s třetími osobami. Nabyvat majetek a nakládat s ním může pouze pro účely správy domu a pozemku. K právnímu jednání, kterým společenství zajistí dluh jiné osoby, se nepřihlíží.
- 4) Vzniknou-li členům společenství práva z vad jednotky, zastupuje je společenství vlastníků při uplatňování těchto práv.
- 5) Za společenství jedná jeho statutární orgán, který zajišťuje činnosti správy, nejsou-li obecně závazným právním předpisem nebo těmito stanovami nebo rozhodnutím orgánu společenství vyhrazeny shromáždění společenství nebo jinému orgánu společenství.
- 6) Statutární orgán je oprávněn rozhodnout o nabytí nemovitých a movitých věcí v souladu se schváleným rozpočtem společenství. V ostatních případech je oprávněn rozhodnout o nabytí movitých věcí, jejichž pořizovací cena v souhrnu za kalendářní rok nepřesáhne částku 100 000,- Kč.
- 7) Statutární orgán je oprávněn rozhodnout o opravě, modernizaci nebo rekonstrukci společných částí v souladu se schváleným plánem oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí a rozpočtem společenství. V ostatních případech je oprávněn rozhodnout o nákladech na opravu, modernizaci nebo rekonstrukci, nepřesáhnou-li náklady v jednotlivém případě částku 5 000,- Kč v průměru na každou bytovou jednotku; tento limit neplatí, pokud jde o opravu prováděnou v souvislosti s havárií nebo o opravu, jejíž nutnost plyne z revizní zprávy.

Čl. 6 Pravidla pro užívání společných částí nemovité věci

- 1) Společnými částmi jsou ty části nemovité věci, které podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně. Mezi ně náležejí také společné prostory, zejména vchody, schodiště, chodby, sušárny, prostory pro uložení kočárků a jízdních kol, lodžie, balkony přístupné ze společných prostor, výtahy, sklepy, prádelna a další prostory určené pro společné užívání. Shromáždění společenství vlastníků může schválit domovní řád, který upraví podrobnosti způsobu užívání jednotek a společných prostor. Domovní řád se vyvěšuje na nástěnce v domě. Domovní řád je závazný pro všechny členy společenství a pro další osoby vstupující do domu.
- 2) Člen společenství je povinen dodržovat klid, pořádek a čistotu ve společných částech, vyvarovat se jednání porušujícího dobré mravy, veřejný pořádek nebo jednání, které by bránilo nerušenému výkonu práv ostatních členů společenství.
- 3) V případě chovu domácích zvířat je člen společenství povinen dbát, aby nedocházelo k obtěžování zejména pachem, hlukem nebo znečišťováním společných částí a společných prostor, dodržovat hygienické, veterinární a bezpečnostní předpisy. Je povinen zamezit volnému pobíhání jím držných domácích zvířat, nepřechovávat zvířata a nekrmit je ve společných částech domu a na pozemku, dbát, aby jím držená zvířata neznečišťovala okolí domu a v případě vzniku znečištění toto ihned svým

nákladem odstranit. Člen společenství je povinen zdržet se chovu zvířat k domácímu chovu nevhodných, případně nebezpečných druhů.

- 4) Člen společenství je povinen zdržet se umístování předmětů nepatřících k vybavení domu ve společných částech a společných prostorách domu, zejména ukládání látek snadno vznětlivých, hořlavých nebo jinak nebezpečných, zdržet se užívání otevřeného ohně, kouření ve společných prostorách domu, výtahové kabině a v prostoru na střeše nebo vytváření přepážek ve společných částech, větrání bytu do společných vnitřních prostorů domu.
- 5) V případě pohybu ve společných prostorách bez automatického zhasínání světla je povinen člen společenství zajistit, aby bylo při jeho odchodu v těchto prostorách zhasnuto, je povinen dbát na uzavírání oken ve sklepech či komorách, pokud venkovní teplota dosáhne bodu mrazu.
- 6) Člen společenství je povinen se zdržet užívání balkonu a lodžii jako skladiště, zajistit, aby předměty umístěné na balkonech a lodžiích byly zabezpečeny proti pádu, při zalévání zde umístěných květin dbát na to, aby nedocházelo ke stékání vody do nižších podlaží. Stejně tak je povinen zajistit, aby nedocházelo ke spadu částí květin do nižších podlaží.
- 7) Vývěsky, nápisy a další informační zařízení mohou být v prostorách domu a na domě umístovány pouze s předchozím písemným souhlasem statutárního orgánu společenství; tento souhlas nenahrazuje povolení příslušného orgánu státní správy, je-li ho třeba. Při zániku práva na umístění informačního zařízení se člen společenství zavazuje neprodleně toto zařízení odstranit a svým nákladem uvést místo do původního stavu. Člen společenství se zdrží umístování reklam a vývěsek na informační tabuli sloužící pro podávání informací statutárním orgánem společenství.
- 8) Člen společenství je povinen dbát na správné označení zvonku do jednotky jménem svým nebo jménem osoby, jíž umožnil užívání jednotky. Při změně neprodleně požádá Výbor o provedení změny označení zvonku.
- 9) Pokud je nezbytné, aby člen společenství uzavřel domovní uzávěry vody, projedná to předem se statutárním orgánem společenství a vyžádá si jeho souhlas. Člen společenství zajistí, aby uzavření a otevření uzávěrů bylo včas oznámeno ostatním dotčeným členům společenství. To neplatí v případě havárií nebo při odvracení nebezpečných situací. K hlavním uzávěrům vody, plynu, kanalizačním čistícím vstupům a dalším obdobným zařízením ve společných prostorách musí být vždy zajištěn volný přístup. Pokud jsou tato zařízení umístěna v prostorách ve výlučném užívání člena společenství (sklepní kóje, garáže apod.), musí být přijata taková opatření, aby byl k těmto umožněn přístup i za nepřítomnosti člena společenství.
- 10) Klíče od uzamykaných společných prostor v domě od místností, kde jsou domovní uzávěry vodovodu, plynovodu, strojovny výtahu a dalších důležitých zařízení, jsou uloženy na místě k tomu určeném.
- 11) Každý člen společenství je povinen si při užívání jednotky počínat v souladu s dobrými mravy tak, aby nedocházelo k obtěžování ostatních členů společenství; při provádění stavebních prací v jednotkách je povinen oznámit termín provádění stavebních prací statutárnímu orgánu společenství a ostatním členům společenství a dbát na to, aby práce byly prováděny v pracovních dnech a sobotu v době od 8 hod. do 20 hod. V době od 22 hod. do 6 hod. se každý člen společenství zdrží hluku, používání hlučných přístrojů a nástrojů, hry na hudební nástroje, zpěvu a hlučné komunikace.
- 12) Člen společenství je povinen zajistit, aby byl dodržován pořádek ve sklepních prostorách, zdržet se umístování snadno vznětlivých, hořlavých nebo jinak nebezpečných látek a předmětů do sklepních prostor.
- 13) Statutární orgán společenství zajišťuje kontrolu využití společných částí v porovnání s jejich původním určením. V případě zájmu člena společenství o využití společných částí, včetně společných domovních prostor, uzavírá člen společenství dohodu s ostatními vlastníky jednotek prostřednictvím společenství vlastníků.
- 14) Společenství může přijmout další dodatečná pravidla pro užívání společných částí.
- 15) Výbor zajistí uvedení celého souboru pravidel, vč. dodatečných ve vestibulech domu.

Část IV. Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství, příspěvky na správu domu a pozemku, úhrady nákladů na služby

Čl. 7 Hospodaření společenství

- 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) Příjmem společenství jsou zejména příspěvky vlastníků jednotek na správu domu a pozemku, úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami příspěvků na správu domu a pozemku, úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami za plnění spojená nebo související s užíváním jednotky, včetně nedoplatků z jejich vyúčtování, a pokuty za nesplnění povinnosti vlastníka jednotky podle § 13 odst. 1 zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, v platném znění, úroky z vkladů na bankovních účtech společenství, penále, úroky z prodlení a smluvní pokuty zaplacené třetími osobami za porušení povinností ze smluv sjednaných společenstvím, pojistné plnění z pojistných smluv sjednaných společenstvím týkající se společných částí a bonifikace za příznivý škodní průběh a příjmy plynoucí z nakládání s majetkem společenství vlastníků.

- 3) Příjmem společenství nejsou příjmy plynoucí z nakládání se společnými částmi, a to i v případě, že jsou hrazeny na bankovní účet společenství; jde zejména o tyto příjmy: nájemné z pronájmu společných částí domu, úroky z prodlení placené z důvodu prodlení nájemců těchto společných částí s platbami nájemného a s úhradami za plnění spojená s užíváním těchto společných částí včetně nedoplatků z jejich vyúčtování a příjmy od třetích osob plynoucí z provozování technických zařízení v domě pro tyto osoby.
- 4) Výdaje společenství vlastníků jsou náklady na správu domu a pozemku.
- 5) Nabude-li společenství věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty nebo nebytové prostory k účelům uvedeným v zákoně a v těchto stanovách, je povinno s nimi hospodařit pouze v souladu s vymezeným účelem. Výbor může v těchto záležitostech činit právní úkony pouze na základě usnesení shromáždění, pokud v usnesení shromáždění není stanoveno jinak.
- 6) Společenství je povinno uplatňovat a vymáhat plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství a plnění závazků třetích osob vůči společenství. Výbor odpovídá za včasné plnění těchto úkolů.
- 7) Návrh rozpočtu připravuje výbor a předkládá ho ke schválení shromáždění tak, aby shromáždění o schválení rozpočtu rozhodlo nejpozději do 30. dubna roku, pro který se rozpočet schvaluje. Nebude-li shromážděním rozhodnuto jinak, platí do doby schválení rozpočtu na příslušný rok tzv. rozpočtové provizorium, tj. postupuje se podle rozpočtu z předchozího roku.
- 8) Základním kritériem při sestavování rozpočtu je zabezpečení vyrovnaného hospodaření s finančními prostředky v běžném roce a vytvoření dostatečné finanční rezervy na opravy nebo stavební úpravy společných částí domu plánované v budoucích letech. Výsledky plnění rozpočtu schvaluje shromáždění.

Čl. 8 Pravidla pro příspěvky na úhradu cen služeb a pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky jednotek

- 1) Otázky související s poskytováním služeb a postup při určování záloh za služby, rozúčtování, vyúčtování a vypořádání nákladů na služby, pokud není v těchto stanovách uvedeno jinak, upravují zvláštní právní předpisy.
- 2) Službami jsou zejména dodávka tepla a centralizované poskytování teplé vody, dodávka vody a odvádění odpadních vod, provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu, provoz a čištění komínů a odvoz komunálního odpadu.
- 3) O druhu poskytovaných služeb, výši záloh, lhůtě placení záloh a o způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky rozhoduje shromáždění. Změna způsobu rozúčtování je možná vždy až po uplynutí zúčtovacího období.
- 4) Nerozhodne-li shromáždění jinak, určí poskytovatel služeb – společenství - měsíční zálohy za jednotlivé služby jako měsíční podíl z předpokládaných ročních nákladů na služby z uplynulého roku, nebo podle posledního zúčtovacího období, anebo z nákladů odvozených z předpokládaných cen běžného roku.
- 5) Nerozhodne-li shromáždění jinak, rozúčtují se náklady na služby takto:
 - a) dodávka vody a odvádění odpadních vod v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech,
 - b) tepelná energie na vytápění v jednotce podle zvláštního právního předpisu,
 - c) poskytování teplé užitkové vody v jednotce podle zvláštního právního předpisu,
- 6) Stanovení pravidel rozúčtování nákladů na další výše neuvedené služby je v pravomoci Shromáždění.

Čl. 9 Pravidla pro příspěvky na správu domu a pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky jednotek

- 1) Vlastníci jednotek jsou povinni přispívat na správu domu a pozemku ve způsobu, výši a lhůtě určené shromážděním.
- 2) Na každou jednotku stejně se rozvrhnou:
 - a) náklady na vlastní správní činnost dle čl. 2 stanov,
 - b) náklady na zřízení, vedení a zrušení bankovních účtů společenství vlastníků,
 - c) náklady na rozúčtování a vyúčtování plnění spojených s užíváním jednotek, včetně provedení odečtů hodnot z poměrových měřidel spotřeby vody,
 - d) náklady na odměňování členů výboru a revizora,
 - e) náklady na vedení účetnictví,
 - f) náklady správní agendy SVJ – tedy administrativně provozního charakteru, náklady kanceláře osoby odpovědné za správu domu a pozemku (př. kancelářské potřeby, poštovné, spotřeba elektřiny – je-li samostatně měřena), počítač včetně softwarového vybavení a jeho odpisy. Dále pak náklady spojené s poskytováním právních služeb týkajících se správy domu a pozemku.
- 3) Ostatní náklady na správu domu a pozemku (např. pojištění domu) se rozvrhnou podle podílu na společných částech.

- 4) Při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká společenství vlastníků povinnost vypořádat příspěvky na správu domu ke dni účinnosti převodu. Společenství vlastníků vydá vlastníkovvi jednotky na jeho žádost potvrzení, jaké dluhy související se správou domu a pozemku přejdou na nabyvatele jednotky, případně že takové dluhy nejsou.

Část V. Orgány společenství

Čl. 10 Společná ustanovení

- 1) Orgány společenství jsou:
 - a) shromáždění,
 - b) výbor společenství,
 - c) revizor.
- 2) Členem voleného orgánu společenství nebo voleným orgánem může být jen ten, kdo je svépřávný, bezúhonný ve smyslu právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání, je-li ke dni volby plně svépřávný, dále pak vůči SVJ bezdlužný; to platí i pro zástupce právnické osoby, která je sama členem voleného orgánu. Je-li členem voleného orgánu právnická osoba, zmocní fyzickou osobu, aby ji v orgánu zastupovala, jinak je právnická osoba zastupována členem jejího statutárního orgánu.
- 3) Členem voleného orgánu nebo voleným orgánem 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) Člen voleného orgánu nebo volený orgán společenství může být volen opětovně.
- 5) Kdo přijme funkci voleného orgánu nebo člena voleného orgánu, zavazuje se, že bude tuto funkci vykonávat s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí. Má se za to, že jedná nedbale, kdo není této péče řádného hospodáře schopen, ač to musel zjistit při přijetí funkce nebo při jejím výkonu, a nevyvodí z toho pro sebe důsledky.
- 6) Člen voleného orgánu vykonává funkci osobně; to však nebrání tomu, aby člen zmocnil pro jednotlivý případ jiného člena téhož orgánu, aby za něho při jeho neúčasti hlasoval.
- 7) Nenahradil-li člen voleného orgánu škodu, kterou způsobil společenství při výkonu své funkce, ačkoli byl povinen škodu nahradit, ručí věřiteli společenství za dluh společenství v rozsahu, v jakém škodu nenahradil, pokud se nemůže věřitel plnění na společenství vlastníků domoci.
- 8) Dobrá víra členů orgánu společenství se přičítá společenství.
- 9) K usnesení orgánu společenství, které se přičí dobrým mravům, nebo mění stanovy tak, že jejich obsah odporuje donucujícím ustanovením občanského zákona, nebo jde-li o usnesení v záležitosti, o které tento orgán nemá působnost rozhodnout, se hledí, jako by nebylo přijato.
- 10) Funkční období volených orgánů nebo členů volených orgánů je pětileté.
- 11) Členové volených orgánů, jejichž počet neklesl pod polovinu, mohou kooptovat náhradní členy do nejbližšího zasedání shromáždění.
- 12) O průběhu jednání orgánu pořídí ten, kdo jednání orgánu svolal, zápis, který musí obsahovat nejméně údaje o místě, datu a programu jednání orgánu, přijatá usnesení, výsledky hlasování a námítky členů. Přílohou zápisu je seznam členů orgánu s uvedením, kdo ze členů nebyl přítomen, pozvánka na jednání a další podklady, které byly předloženy k projednávaným záležitostem. V zápisu se jmenovitě uvedou členové voleného orgánu, kteří hlasovali proti jednotlivým usnesením nebo se zdrželi hlasování; u neuvedených členů se má za to, že hlasovali pro přijetí usnesení. Na žádost člena orgánu, který hlasoval proti přijatému usnesení, se v zápise uvede také důvod jeho nesouhlasu. Zápis podepisuje ten, kdo jednání voleného orgánu svolal a alespoň jeden další člen orgánu. Zápisy včetně písemných podkladů k jednání jsou uchovávány u předsedy výboru. Každý člen orgánu má právo na vydání kopie zápisu.
- 13) Každý volený orgán rozhoduje většinou hlasů všech svých členů. Zasedání voleného orgánu se svolá vhodným způsobem ve lhůtě nejméně sedm dní před jeho konáním. Z pozvánky musí být patrné místo, čas a pořad jednání.
- 14) Kdo zasedání svolal, může je odvolat nebo odložit stejným způsobem, jakým bylo svoláno.
- 15) Osoba pověřená vedením zasedání voleného orgánu vede zasedání tak, jak byl jeho pořad na pozvánce ohlášen, ledaže se volený orgán usnese na jiném pořadu jednání.
- 16) Záležitost, která nebyla zařazena na pořad jednání při jeho ohlášení, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech členů voleného orgánu.
- 17) Hlasování ve voleném orgánu společenství je veřejné.
- 18) Orgán společenství si může k nastavení procedurálních záležitostí jednání přijmout jednací řád.

Čl. 11 Shromáždění

- 1) Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří všichni členové společenství.
- 2) Statutární orgán svolá shromáždění k zasedání tak, aby se konalo nejméně jedenkrát v kalendářním roce. Shromáždění svolává statutární orgán i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich; neučiní-li to, jsou oprávněni svolat tuto shromáždění k zasedání na náklad společenství vlastníků sami. Shromáždění je svoláváno ve lhůtě nejméně 15-ti dnů před jeho konáním.
- 3) Jednání shromáždění je svoláváno pozvánkou, z níž musí být zřejmé místo, čas a pořad jednání. K pozvánce musí být připojeny podklady týkající se pořadu zasedání, nejsou-li tyto podklady připojeny, je povinen svolavatel umožnit každému členu společenství včas se seznámit s těmito podklady. Pozvánka se zasílá členům společenství na adresu uvedenou v seznamu členů, popř. může být na žádost člena zaslána v elektronické podobě. Pokud nejsou připojeny k pozvánce podklady týkající se pořadu zasedání, musí pozvánka obsahovat označení místa, kde se člen společenství může seznámit s podklady k jednotlivým záležitostem programu shromáždění. Jednacím jazykem shromáždění je český jazyk. Místo shromáždění je v lokalitě města Prahy.
- 4) Má-li dojít ke změně stanov společenství nebo k přijetí usnesení, jehož důsledkem je změna stanov společenství, pozvánka obsahuje v příloze též návrh těchto změn stanov nebo návrh usnesení.
- 5) Shromáždění je způsobilé se usnášet za přítomnosti členů společenství, kteří mají většinu všech hlasů (podle podílů).
- 6) K přijetí usnesením se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných členů společenství (podle podílů). Pokud se jedná o přijetí rozhodnutí o změně velikosti podílů na společných částech všem vlastníkům jednotek – členům společenství je vyžadován souhlas všech členů společenství. Pokud se jedná o přijetí rozhodnutí o způsobu rozúčtování nákladů na služby (vyjma nákladů na dodávku tepla a teplé vody) na vlastníky jednotek nebo o změně poměrů výše příspěvku na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílu na společných částech a o uzavření úvěrové smlouvy, je vyžadován souhlas alespoň $\frac{3}{4}$ většiny hlasů vlastníků přítomných na shromáždění.
- 7) Není-li svolané shromáždění způsobilé se usnášet, může statutární orgán navrhnout v písemné formě do jednoho měsíce ode dne, na který bylo zasedání svoláno, aby členové společenství rozhodli o týchž záležitostech mimo zasedání.
- 8) Každý člen je oprávněn dát se na zasedání shromáždění a při hlasování na shromáždění zastoupit fyzickou osobou, která nemusí být členem společenství. Plná moc musí být písemná a musí být předložena statutárnímu orgánu před zahájením zasedání.
- 9) Každý člen společenství je oprávněn zúčastnit se shromáždění a požadovat i dostat na něm vysvětlení týkající se záležitosti společenství, pokud se požadované vysvětlení vztahuje k předmětu jednání shromáždění. Pokud by požadoval člen na shromáždění sdělení o skutečnostech, jejichž prozrazení by způsobilo společenství vážnou újmu, nelze mu je poskytnout.
- 10) Kdo svolal shromáždění, může je odvolat nebo odložit stejným způsobem, jakým bylo svoláno. Pokud se tak stane méně než 3 dny před oznámeným datem konání shromáždění, nahradí společenství členům, kteří se dostavili podle pozvánky, účelně vynaložené náklady.
- 11) Záležitost, která nebyla zařazena na pořad jednání shromáždění v pozvánce, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech členů společenství.
- 12) Jednání shromáždění zahájí pověřený člen statutárního orgánu, který ověří, zda je shromáždění schopno se usnášet. Poté zajistí volbu předsedy zasedání shromáždění a volbu zapisovatele. Předseda zasedání vede shromáždění tak, jak byl ohlášen jeho pořad, pokud se shromáždění neusnese na předčasném ukončení zasedání. Předseda může na krátkou dobu pověřit řízením jiného člena shromáždění. Jím učiněné úkony se považují a posuzují, jako by je provedl předseda zasedání sám.
- 13) Na shromáždění hlasují členové společenství veřejně. Shromáždění se může většinou hlasů přítomných členů usnést, že bude o určité záležitosti hlasovat tajně pomocí hlasovacích lístků. V takovém případě shromáždění současně stanoví postup pro tajné hlasování.
- 14) Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořízení odpovídá statutární orgán. Zápis musí obsahovat nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k usnášení a rozhodování, záznam o průběhu jednání, plná znění přijatých usnesení, výsledky voleb, pokud byly konány. Přílohou zápisu je listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům. Zápis podepisuje předseda zasedání a zapisovatel. Zápisy včetně písemných podkladů k jednání shromáždění jsou uchovávány u předsedy výboru.
- 15) Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky, který byl přehlasován na jednání shromáždění společenství vlastníků, navrhnout soudu, aby o této záležitosti rozhodl. Zároveň může navrhnout, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného rozhodnutí. Není-li návrh podán do tří měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jeho právo zaniká. Je-li pro to důležitý důvod, může vlastník jednotky navrhnout soudu, aby rozhodl o záležitosti, která byla shromáždění předložena řádně k rozhodnutí a o které nebylo rozhodnuto pro nezpůsobilost shromáždění usnášet se. Může též navrhnout soudu, aby rozhodl o neplatnosti rozhodnutí orgánu společenství pro jeho rozpor se zákonem nebo se stanovami za podmínek § 258 občanského zákoníku.

Čl. 12 Působnost shromáždění

- 1) Do působnosti shromáždění patří:
 - a) změna stanov,
 - b) změna prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám,
 - c) volba a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn,
 - d) schválení účetní závěrky včetně vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu a pozemku pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevýčerpaných příspěvků,
 - e) schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování nákladů na služby na vlastníky jednotek,
 - f) schválení rozpočtu a plánu oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí,
 - g) rozhodování o
 - i. členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení;
 - ii. změně účelu užívání domu nebo jednotky;
 - iii. změně podlahové plochy jednotky;
 - iv. úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek;
 - v. změně podílu na společných částech;
 - vi. změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníků jednotky;
 - vii. opravě, modernizaci nebo rekonstrukci společné části, není-li toto rozhodnutí v pravomoci statutárního orgánu podle čl. 5 odst. 7;
 - viii. o způsobu rozdělení ztráty a zisku mezi členy společenství;
 - h) udělování předchozího souhlasu
 - i. k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi a k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi, nejsou-li tato rozhodnutí v pravomoci statutárního orgánu podle čl. 5 odst. 6;
 - ii. k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru;
 - iii. k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil;
 - i) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku, i rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změny smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti,
 - j) rozhodování v dalších záležitostech určených těmito stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.

Čl. 13 Rozhodnutí mimo zasedání

- 1) O záležitostech spadajících do působnosti shromáždění může být rozhodováno mimo zasedání. Statutární orgán zašle návrh rozhodnutí na adresu členů společenství uvedenou v seznamu členů společenství. Návrh musí obsahovat návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny, a údaj o lhůtě, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit. Lhůta k vyjádření vlastníka jednotky činí třicet dní od doručení návrhu členu společenství.
- 2) K platnosti hlasování se vyžaduje písemné vyjádření „souhlasím/nesouhlasím“ člena společenství s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo vyjádření učiněno, opatřené vlastnoručním podpisem člena společenství na listinu obsahující plné znění návrhu rozhodnutí.
- 3) Nedoručí-li člen společenství ve lhůtě třiceti dnů od doručení návrhu členu společenství statutárnímu orgánu svůj souhlas s návrhem usnesení, platí, že s návrhem nesouhlasí. Většina hlasů se počítá z celkového počtu hlasů všech členů společenství.
- 4) Statutární orgán oznámí členům společenství v písemné formě výsledek hlasování a v případě přijetí usnesení jim oznámí též celý obsah přijatého usnesení.
- 5) Usnesení se přijímá většinou hlasů všech členů společenství, ledaže obecně závazný právní předpis nebo tyto stanovy vyžadují vyšší počet hlasů.
- 6) Pokud se mění všem vlastníkům jednotek velikost podílu na společných částech nemovité věci, nebo pokud se jim mění poměr výše příspěvku na správu domu a pozemku jinak, než v důsledku změny podílu na společných částech, vyžaduje se souhlas všech vlastníků jednotek.

- 7) Ke schválení stavebních úprav spočívajících v modernizaci, rekonstrukci a opravách společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech, schválení způsobu rozúčtování nákladů na služby (vyjma nákladů na dodávku tepla a teplé vody) na vlastníky jednotek a uzavření úvěrové smlouvy je zapotřebí 2/3 většiny hlasů všech členů společenství.

Čl. 14 Výbor společenství

- 1) Statutárním orgánem společenství je výbor. Výbor zastupuje společenství ve všech záležitostech. Navenek zastupuje společenství předseda výboru a v jeho nepřítomnosti místopředseda výboru. Písemná právní jednání za společenství podepisuje předseda výboru společně s dalším členem výboru (dalším členem výboru může být v tomto případě i místopředseda výboru). V době nepřítomnosti předsedy výboru podepisuje místopředseda a další člen výboru. Kdo za společenství podepisuje, připojí k názvu společenství svůj podpis a údaj o své funkci.
- 2) Výbor je výkonným orgánem společenství, řídí a organizuje běžnou činnost společenství, rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a pozemku s výjimkou těch věcí, které jsou obecně závazným právním předpisem a těmito stanovami svěřeny do výlučné působnosti shromáždění, nebo které si shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.
- 3) Za svou činnost odpovídá výbor shromáždění. Navenek za výbor uvnitř společenství jedná předseda.
- 4) Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Předsedu a místopředsedu volí výbor z řad svých členů a z funkce předsedy či místopředsedy jej odvolává.
- 5) Výbor má čtyři členy. Výbor je schopen usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. Výbor rozhoduje většinou hlasů všech svých členů.
- 6) Funkce člena výboru zaniká volbou nového člena výboru. Člen výboru může být z funkce odvolán shromážděním. Člen výboru může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí oznámit výboru písemně. Jeho funkce končí dnem, kdy výbor odstoupení na své schůzi projednal, jinak uplynutím dvou měsíců ode dne doručení oznámení o odstoupení.
- 7) Jednání Výboru je svoláváno pozvánkou, z níž musí být zřejmé místo, čas a pořad jednání. Pozvánka může být nahrazena uvedením dne, místa a programu jednání v zápisu z předcházejícího jednání Výboru. K pozvánce musí být připojeny podklady týkající se pořadu zasedání, nejsou-li tyto podklady připojeny, je povinen svolavatel umožnit každému členu výboru včas se seznámit s těmito podklady.

Čl. 15 Další volené orgány - revizor

- 1) Revizor je kontrolním orgánem společenství, který kontroluje činnost orgánů společenství a projednává stížnosti a připomínky členů společenství k činnosti orgánů společenství. Je oprávněn nahlížet do všech dokumentů společenství při výkonu své pravomoci a vyžadovat vysvětlení od členů dalších orgánů společenství.
- 2) Za svou činnost odpovídá revizor shromáždění.
- 3) Revizor je volen a odvoláván shromážděním.
- 4) Funkce revizora zaniká volbou nového revizora. Revizor může být z funkce odvolán shromážděním. Revizor může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí oznámit písemně předsedovi výboru. Jeho funkce končí dnem, kdy výbor odstoupení revizora na své schůzi projednal, nejpozději však uplynutím třiceti dnů ode dne doručení oznámení o odstoupení.

Čl. 16 Určení prvních členů statutárního orgánu

- 1) Prvními členy statutárního orgánu byli v roce 2008:
 - a) Ing. Bohumila Zemanová
 - b) Ing. Lucie Svobodová
 - c) Ing. Martin Glogar
 - d) Jan Ouředník
 - e) Petr Samohejl
 - f) Lucie Hončlová
 - g) Ing. Renata Netopilová
 - h) Hana Kollmanová

Část VI. Společná a závěrečná ustanovení

Čl. 17 Nebytový prostor

- 1) Co je uvedeno v těchto stanovách o bytech, platí přiměřeně také pro nebytové prostory.

Čl. 18 Společná ustanovení

- 1) Má se za to, že písemnost odeslaná s využitím provozovatele poštovních služeb došla členu společenství třetí pracovní den po odeslání.
- 2) Rozhodnutím vlastníků lze společenství vlastníků zrušit, pokud bylo založeno dobrovolně či pokud počet jednotek poklesne pod 5.

Čl. 19. Závěrečné ustanovení

- 1) Změna stanov ve formě úplného znění byla přijata na shromáždění vlastníků jednotek konaném dne 13.10.2015.

Mgr. Michael Tintěra, předseda výboru SVJ

Ing. Martin Glogar, místopředseda výboru SVJ



2015-shromáždění vlastníků Nová Harfa E-F

Zpráva o činnosti výboru Společenství vlastníků jednotek „NOVÁ HARFA I“ Podkovářská č.p. 933 v letech 2014 - 2015

Vážení vlastníci,

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

Na základě voleb členů výboru na Shromáždění vlastníků jednotek v lednu 2013, výbor pracoval ve složení Mgr. Michael Tintěra – předseda výboru, Ing. Bohumila Zemanová – místopředsedkyně výboru a další členové Ing. Martin Glogar, Lucie Hončlová, Petr Samohejl.

Bohumila Zemanová, která zároveň vykonávala funkci místopředsedy výboru, ukončila svou činnost ve výboru ke dni 30.3.2015. Výbor má nadále 4 členy. Funkci místopředsedy výboru dále zajišťuje Martin Glogar.

Ve stručnosti by se hlavní oblasti činnosti Výboru daly charakterizovat:

- a) Ekonomická – výboru se podařilo výrazně zlepšit situaci u dlužných částek, kdy se objem dlužných částek z předchozích let výrazně snížil.
- b) Provozní – kromě obvyklých aktivit souvisejících s klasickým provozním chodem několikavchodového objektu, se výbor musel zabývat problematikou renovace některých balkonů v havarijním stavu, a dále zatékání ze střešních teras. Všechny havarijní opravy k zatékání byly postupně provedeny. Opravy balkonů se provádějí postupně. Dále bylo u všech vlastníků, kteří zajistili přístup do své jednotky dokončeno osazení měřičů tepla.
- c) Správní – Výbor musel řešit několik správních záležitostí, související se změnou výboru, změnou stanov. Rovněž se intenzivně věnoval změně legislativy mající vliv na fungování našeho SVJ (nový občanský zákoník, změny zákona o hospodaření s energiemi).

S jednotlivými body naší agendy se můžete seznámit podrobně v následujícím textu.

1. Informace o výboru

- Informace o činnosti výboru – výbor se pravidelně schází a projednává aktuální činnosti vykonávané správou domu. Ze schůzí jsou vedeny podrobné zápisy, které jsou uveřejněny ve vchodech našeho domu a na webových stránkách společenství www.novaharfa.info.
- Komunikace – pro zveřejňování důležitých informací, zápisů apod. jsou zřízeny webové stránky dostupné na adrese www.novaharfa.info, zároveň výbor používá email podkovarska@seznam.cz. Dotazy na provozní záležitosti domu pošlete na správu domu PPM a.s. zastoupené správcem panem Pontem (pont@ppm.cz), dotazy ohledně vyúčtování směřujte na paní Pokornou (pokorna@ppmas.cz).



2015-shromáždění vlastníků Nová Harfa E-F

2. Přehled činnosti za uplynulé období

ORGANIZAČNÍ ZÁLEŽITOSTI

- Zápis z minulého Shromáždění – výbor probral podklady z minulého shromáždění a z jednání zpracoval zápis, který byl následně zveřejněn na webu SVJ. Vzhledem k tomu, že shromáždění nemělo dostatečnou účast, nemohly být oficiálním hlasováním projednány všechny záležitosti na programu předchozího shromáždění. Nicméně indikativní hlasování na shromáždění bylo provedeno, aby výbor měl k dispozici názory zodpovědných vlastníků, kteří se shromáždění zúčastnili osobně nebo svým zástupcem s plnou mocí.
- Rozhodnutí mimo zasedání – výbor zorganizoval korespondenční hlasování tzv. Rozhodnutí mimo zasedání o týchž záležitostech, jako byly navrženy na Shromáždění. Výbor obdržel 47,37% souhlasných stanovisek vlastnických podílů a 1% nesouhlasných. Návrh usnesení nebyl přijat, nepodařilo se získat souhlas alespoň 50% všech vlastnických podílů vlastníků. Nicméně dle výsledků je zřetelné co si vlastníci přejí a výbor hodnotí korespondenční hlasování jako prospěšné a přinášející zkušenosti pro jeho případné zopakování v budoucnosti.
- Stanovy SVJ – vzhledem k potřebě zapracovat změny NOZ do stanov SVJ, výbor připravil aktualizaci stanov a předkládá nové znění ke schválení na Shromáždění vlastníků.

PROVOZNÍ ZÁLEŽITOSTI A SPRÁVA DOMU:

- Instalace měřičů tepla – montáž byla provedena téměř ve všech jednotkách. Výbor děkuje zodpovědným vlastníkům za poskytnutou součinnost. Zbývá stále osadit 4 byty 511, 614, 807 a 342 – vzhledem k tomu, že vlastníci nereagovali na žádnou z několika předchozích výzev k zpřístupnění bytové jednotky, zaslalo SVJ výzvu opakovaně - doporučeně poštou. Vlastníci na výzvy nadále nereagují a byt 807 dopis ani nepřevzal.

Výbor upozorňuje tyto vlastníky, že toto jednání může pro ně mít za následek v podobě výrazně zvýšených doplatků za teplo dle vyhlášky 372/2001 Sb, tj.:

- **Základní složka bude rozúčtována dle započitatelné podlahové plochy**
- **Spotřební složka bude dopočtena dle vyhlášky §4 odst. 7. – Spotřební složka neměřených odběrů připadající na 1m² započitatelné podlahové plochy bude 1,6 násobkem průměrné hodnoty spotřební složky s měřenou spotřebou.**
- PPM Facility Management – výbor obdržel nabídku od společnosti PPM na uzavření smlouvy na zastrešení vybraných činností potřebných pro chod našich budov (např. pravidelné revize výtahů, hromosvodů, požární revize apod. pod jednoho dodavatele PPM. PPM jako velký odběratel těchto služeb i pro další SVJ, které má ve správě, dokáže lépe tlačit na ceny subdodavatelů. Vzhledem k ekonomické výhodnosti nabídky, výbor sjednal smlouvu na dodávku těchto služeb od PPM. Účinnost smlouvy je od 1.4.2015.



2015-shromáždění vlastníků Nová Harfa E-F

- Energetický štítek budovy – vzhledem k nové zákonné povinnosti pro SVJ mít k dispozici energetický štítek budovy tzv. **Průkazy energetické náročnosti budov (PENB)**, zajistil výbor smluvně jejich vytvoření odpovídající autoritou. Štítky našich budov jsou pro vlastníky k dispozici na [stránkách SVJ](#).
- Nátěry dřevěných prvků domu – byla provedena renovace nátěru dřevěných prvků spadající mezi společné prvky (pergoly ve vnitrobloku, obložení stěn ve vnitrobloku apod).
- Čistota a odpadky na chodbách – důrazně žádáme všechny obyvatele našeho domu, aby po sobě uklízeli a svým odpadem, neobtěžovali ostatní obyvatele domů. **Ve společných prostorách platí zákaz kouření a rozdělávání ohně!**
- Cizí osoby v našich objektech – do objektů občas vstupují nepovolané osoby. **Žádáme všechny obyvatele našich domů, aby ve vchodech dbali opatrnosti a při svém vstupu či odchodu dohlédli na správné zavření dveří či vrat a nepouštěli do domu neoprávněné osoby!**
- Alternativní poskytovatel internetu a kabelové televize – výbor vstoupil v jednání se společností Pe3ny Net s.r.o. Smluvně bylo zajištěno umístění a způsob provozu aktivních prvků sítě této společnosti v našich objektech, aby měli vlastníci k dispozici třetího konkurenčního poskytovatele. Rozvody domu jsou připraveny pro poskytování internetu (a souvisejících služeb - IP TV apod.) do jednotlivých jednotek. Vlastníci si dle vybraného poskytovatele mohou nechat v rozvodně na patrech přepojit svou jednotku na vybraného distributora.

Nový poskytovatel internetu Pe3ny Net s.r.o. je v našich objektech k dispozici od 1.1.2015. Nabídka poskytovatele je k dispozici na stránkách [poskytovatele](#),

V našich objektech si lze tedy vybrat kabelové poskytovatele IP služeb mezi [O2](#), [PE3NY](#) a [UPC](#). Přepojení do bytové jednotky v rozvodech chodeb zajišťuje vždy technik vybraného distributora dle objednávky vlastníka. Pro případný přístup technika do rozvodné skříně kontaktujte správce.

- Nová skříň pro archiv našeho společenství – výbor odsouhlasil nákup nové skříně pro archiv našeho SVJ.
- Venkovní osvětlení ve vnitrobloku – proběhla oprava venkovního osvětlení.
- Opravy podlah balkónů – v rámci průběžné údržby byly identifikovány některé balkóny jako rizikové vzhledem k možnosti zatékání a odlepování dlažby. Opravy několika balkónů již byly provedeny, opravy dalších balkónů budou probíhat. Finance na tyto opravy jsou čerpány z fondu oprav.
- Čištění osvětlovacích těles na chodbách – v prosinci proběhlo čištění osvětlovacích těles na chodbách.



2015-shromáždění vlastníků Nová Harfa E-F

- Očista okolí od psích výkalů – na jaře proběhlo čištění celého areálu. Na nákladech se podílela všechna společenství.
- Vyjednání lepších cen distribuce elektrické energie – výbor se dohodl s PPM o zastupování SVJ správcem při jednání s dodavateli energií (PRE – Pražská teplárenská). Vzhledem k větším možnostem tlaku PPM na ceny distributorů bylo v oblasti dodávky elektrické energie pro společné prostory, výtahy apod. dosaženo významných úspor. SVJ následně vyplatilo PPM za poskytnuté služby dohodnutou odměnu 10% z dosažených úspor za zastupování.
- Ostraha – Výbor a správce pravidelně kontrolují činnost ostrahy prostřednictvím **knihy ostrahy** a reportů z elektronického **kontrolního obchůzkového systému**. Na nedostatky upozorňují společnost BiG. Vlastníky znovu informujeme, že v místnosti ostrahy je k dispozici **knihy ostrahy**, do které mohou zaznamenat případné nedostatky také obyvatelé našeho domu.

Na žádost výboru se zúčastnila jedné schůze výboru SVJ zástupkyně společnosti, která SVJ poskytuje služby ostrahy. Byly prodiskutovány aktuální provozní záležitosti:

- Aktuální tým lidí, který se o ostrahu našich domů stará
 - Způsob střídání směn
 - Zápisy, které byly zaznamenány v knize ostrahy
 - Byli jsme informováni, že proběhne malování a výměna nábytku v místnosti ostrahy, postupně probíhá výměna výstroje ostrahy
 - Způsob kontroly plnění činnosti ostrahy ze strany dodavatele
 - Nabídka nové služby SeCard – dodavatel přišel s návrhem umístit na své náklady trezor v místnosti ostrahy. Trezor může sloužit vlastníkům pro umístění např. náhradních klíčů nebo dokumentů v místnosti ostrahy.
 - Výbor souhlasil s umístěním trezoru a je na obyvatelích našich domů, zda budou mít o službu zájem a využijí této možnosti.
 - Využití služby se bude řídit smluvním vztahem mezi osobou, která o službu požádá a společností zajišťující ostrahu. SVJ do smluvního vztahu nikterak nevstupuje. V případě zájmu kontaktujte paní Helenu Lukešovou, ze společnosti b.i.g. FM lukesova@big-fmservice.cz.
- Položkové čerpání rozpočtu – výbor kontroluje minimálně kvartálně čerpání rozpočtu. Rozpočet je koncipován jako vyrovnaný a jednotlivé kapitoly jsou čerpány podle plánu. Jedinou výjimkou je položka „oprav“, do které se promítly nepředpokládané výdaje oprav plochých střech (tyto výdaje a postup oprav výbor pravidelně zmiňuje v zápisech).
 - Dětské hřiště – proběhla standardní kontrola dětského hřiště. Hřiště je v pořádku, nicméně u dvou prvků bude zřejmě v příštím roce již potřeba prvky vyměnit. Nyní se tím výbor dále nezabývá a bude řešit, až to bude aktuální.
 - HW kamerového systému – byly vyměněny 3 porouchané kamery za úplně nové s podstatně lepšími vlastnostmi snímání obrazu.



2015-shromáždění vlastníků Nová Harfa E-F

- Pozemek v ulici Podkovářská – výbor i správce opakovaně upozorňuje městskou část, aby své pozemky sousedící s našimi udržovalo v lepším stavu, zejména je nenechávalo zarůstat plevelem. Město reaguje velice pomalu a neochotně.
- Úklidy v garážích – probíhá standardně 2x ročně. O termínech jsou obyvatelé informováni s dostatečným předstihem. Prosíme uživatele garáží, aby v uvedených termínech v garážích neparkovali a umožnili tak hladký průběh čištění. Zároveň žádáme, aby odstranili z garáží předměty, které tam nepatří.
- Zrcadla do garáží – výbor schválil investici do zrcadel v garážích. Pro bezpečnější průjezd vozidel garážemi byly zakoupeny a namontovány zrcadla k nájezdovým rampám.
- Světlíky v 8. patře – během požární revize byly zjištěny komplikace s automatickým ovládáním světlíků. Byla provedena oprava 3 ze čtyř světlíků, které vykazovaly poruchu..
- Oprava dlažby – byla provedena oprava dlažby v místech, kde byly odlepeny dlaždice.
- Výměna nefunkčních tlumivek – bylo potřeba dokoupit tlumivky do nefunkčních světel a provést jejich výměnu. Opravy provedeny.
- Drátěné koše na letáky – výbor schválil investici do čtyř drátěných košů na letáky. Koše byly umístěny do jednotlivých vchodů a osvědčily se.
- Výpadky dodávky teplé vody – u jednoho z výpadků bylo příčinou prasklá hlavní trubka v garážích. Oprava byla provedena. Ostatní výpadky během uplynulého roku byly na straně distributora tepla Pražská teplárenská.
- Parkování vozidel CNG v garážích – dle stavební dokumentace, požárního řádu a příručky uživatele bytové jednotky **NELZE parkovat v garážích našeho domu s vozidly na LPG / CNG**. Garáže nejsou osazeny dle vyhlášky 23/2008 Sb čidly k detekci úniku plynů.
- Aktualizace smlouvy PVK – byla provedena aktualizace smluv s PVK. Aktualizace nemá vliv na ceny vodného a stočného, šlo o administrativní úkony spojené se změnou zákonných vyhlášek.
- Kontrola z VZP – úřad VZP si vyžádal provedení kontroly účetnictví SVJ. Byla provedena kontrola účetnictví SVJ ze strany úřadu. Nebyly zjištěny žádné nedostatky.
- Hlodavci kolem popelnic – správce, výbor i vlastníci zaregistrovali zvýšený výskyt hlodavců zejména kolem popelnic. Správce zajišťuje deratizaci odbornou firmou. Náklady jsou rozúčtovány mezi všechna SVJ.
- Zateplení stropu ve vchodu F2 – na základě podnětu vlastníka bytu nad vchodem F2 výbor popřel nacenění montáže zateplení stropu. Obdržené nabídky se pohybují v rozmezí 40 000 až 50 000 Kč bez DPH. Výbor rozhodl vzhledem k ceně zatím nerealizovat. Zateplení



2015-shromáždění vlastníků Nová Harfa E-F

podlahy v bytě bylo provedeno dle projektové dokumentace během stavby domu a mělo by být dostatečné.

- Netěsný žlab na dešťovou vodu – byla provedena oprava cca 5m žlabu, kde dochází k prosakování vody.
- Kontrola a čištění čerpadel topné soustavy – vzhledem k tomu, že některá čerpadla topné soustavy domu vykazují zvýšenou hlučnost, bylo provedeno čištění čerpadel.
- Injektáž netěsnosti v garáži – u garážového stání 1030 u rozvodu odpadu prolíná ze stěny zřejmě venkovní spodní voda, byla provedena injektáž.
- Venčení psů – upozorňujeme, že **platí zákaz venčení psů ve vnitrobloku**. Výbor děkuje svědomitým vlastníkům za respektování těchto pravidel.
- Záložní zdroje osvětlení na chodbách – na chodbách proběhla kontrola záložních zdrojů osvětlení. Nevyhovující byly vyměněny.
- Neplatiči a pohledávky SVJ – výbor spolu se správou domu pravidelně kontroluje platby vlastníků. Neplatiči jsou žalováni prostřednictvím AK PELIKÁN-KROFTA-KOHOUTEK advokátní kancelář s.r.o. a AK Mgr. Bartoně na základě sjednaných mandátních smluv. **Výbor upozorňuje neplatiče, že tato soudní řízení jsou úspěšná a mohou vést až k zastavení majetku, včetně bytových jednotek! Náklady neplatičů se zvednou o soudní poplatky, odměny advokátní kanceláři a úroky z prodlení!**

Aktuálně jsou dlužné částky k 31.8.2015 následující:

Rok	Částka	Dlužníků	Žalob
2007	2 114,19 Kč	1	1
2008	86 385,04 Kč	4	4
2009	66 946,40 Kč	3	3
2010	103 412,19 Kč	5	5
2011	23 062,19 Kč	3	2
2012	25 331,00 Kč	2	1
2013	32 681,00 Kč	2	2
2014	320 363,00 Kč	10	0
Celkem	660 295,01 Kč	30	18

Na téměř všechny nedoplatky 2007 až 2013 běží žaloby a s nimi související právní úkony. V září budou zažalováni vlastníci, kteří dosud neuhradili vyúčtování 2014. Jak z výše uvedené tabulky vyplývá, došlo k výraznému zlepšení situace v oblasti nedoplatků z vyúčtování záloh a služeb. V mnoha případech se podařilo dotáhnout do úspěšného cíle několik let otevřených kauz.

Celková výše nedoplatků na zálohách činí k 31.8.2015:



2015-shromáždění vlastníků Nová Harfa E-F

Rok	Částka
2015	394 961,56 Kč

PLÁNOVANÉ INVESTIČNÍ AKCE

- Rekonstrukce osvětlení v garážích – výbor průběžně zjišťuje technické možnosti a oslovuje dodavatele k podání nabídek na rekonstrukci osvětlení v garážích. Cílem je v budoucnu přejít na úspornější LED osvětlení. Pouhá výměna trubic za LED nemusí být vždy dostatečná vzhledem ke stáří a stavu aktuálních světel. Výbor proto zvažuje řešit věc etapově. Výbor požádal správce zmapovat trvale svítící trubice, jejich počet a stav. Následně bude pro první etapu případné rekonstrukce naceněna výměna těchto trubic za led osvětlení.
- Opravy maleb a obložení stěn u výtahů
Vzhledem k tomu, že se malby kolem výtahů rychle znečišťují a trpí velkým provozem, výbor navrhl obložit části stěn obklady, které by byly následně levnější pro průběžnou údržbu. Proběhlo zmapování rozsahu prací správcem a údržbářem. Jedná se pouze o plochy, kde výmalba je potřeba z hygienických důvodů či z důvodů silně poškozené předchozí výmalby. Jsou poptány nabídky na obložení stěn, následně by proběhla výmalba zbývajících poškozených ploch.

Za výbor SVJ vypracoval Martin Glogar
Dne 14.9.2015

Návrh rozpočtu na roky 2015 až 2017

ř.	Druh nákladu	Rozúčtování záloh		Vyúčtování záloh		Rozpočet let 2008-2012 (odpovídá roku 2008 beze změny)	Rozpočet na rok 2013	Čerpání roku 2013	Návrh rozpočtu na rok 2014	Čerpání roku 2014	Návrh rozpočtu na rok 2015	Návrh rozpočtu na rok 2016	Návrh rozpočtu od roku 2017 a dále	Změna oproti rozpočtu 2014 + / - v %	Info k rozpočtu 2016
		2015	2016	2015	2016										
1.	dlouhodobé zálohy na opravu a údržbu budov	10 Kč na jednotku podílu	10 Kč na jednotku podílu	nevýúčtovává se	nevýúčtovává se	484 699 Kč	2 019 580 Kč	2 019 580 Kč	2 019 580 Kč	2 019 580 Kč	2 019 580 Kč	2 019 580 Kč	2 019 580 Kč	0,0%	beze změny
2.	příspěvek na pojištění domu	celk. podíl	celk. podíl	celk. podíl	celk. podíl	242 000 Kč	170 000 Kč	149 574 Kč	170 000 Kč	149 574 Kč	149 600 Kč	149 600 Kč	149 600 Kč	-12,0%	dle uzavřené smlouvy
3.	úklid vnitřních spol. prostor	jen byt. podíl, nebyt. jed. 820	jen byt. podíl, nebyt. jed. 820	jen byt. podíl, nebyt. jed. 820	jen byt. podíl, nebyt. jed. 820	420 985 Kč	414 847 Kč	409 629 Kč	414 847 Kč	406 836 Kč	389 200 Kč	387 200 Kč	387 200 Kč	-6,7%	dle smlouvy
4.	vnější úklid a zimní úklid chodníků	celk. podíl	celk. podíl	celk. podíl	celk. podíl	230 000 Kč	148 104 Kč	93 354 Kč	148 104 Kč	93 270 Kč	112 300 Kč	104 600 Kč	104 600 Kč	-29,4%	dle smlouvy, snížení počtu zásahů
5.	údržba zeleně	celk. podíl	celk. podíl	celk. podíl	celk. podíl	140 000 Kč	125 000 Kč	71 260 Kč	125 000 Kč	77 944 Kč	100 000 Kč	90 000 Kč	90 000 Kč	-28,0%	dle čerpání předchozích let
6.	odvoz tuhého odpadu byty	jen byt. podíl, nebyt. jed. 820	jen byt. podíl, nebyt. jed. 820	jen byt. podíl, nebyt. jed. 820	jen byt. podíl, nebyt. jed. 820	437 000 Kč	339 880 Kč	327 390 Kč	339 880 Kč	322 643 Kč	334 500 Kč	334 500 Kč	334 500 Kč	-1,6%	dle skutečného čerpání
7.	odvoz tuhého odpadu komerce	jen vlast. neb. jed.	jen vlast. neb. jed.	jen vlast. neb. jed.	jen vlast. neb. jed.	22 100 Kč	18 200 Kč	13 314 Kč	18 200 Kč	13 314 Kč	17 200 Kč	17 200 Kč	17 200 Kč	-5,5%	dle skutečného čerpání
8.	provoz dětského hřiště	počet byt. jed. A,B,C,D,E,F,G,H,K,L,M	počet byt. jed. A,B,C,D,E,F,G,H,K,L,M, I, J	počet byt. jed. A,B,C,D,E,F,G,H,K,L,M	počet byt. jed. A,B,C,D,E,F,G,H,K,L,M, I, J	32 000 Kč	22 428 Kč	11 139 Kč	22 429 Kč	5 343 Kč	20 700 Kč	41 700 Kč	10 000 Kč	85,9%	navýšení -oprava hřiště, výměna prvků dětského hřiště
9.	el. energii spol. částí domu - chodby,výťahy	jen byt. podíl, nebyt. jed. 820	jen byt. podíl, nebyt. jed. 820	jen byt. podíl, nebyt. jed. 820	jen byt. podíl, nebyt. jed. 820	766 000 Kč	686 740 Kč	606 012 Kč	686 740 Kč	395 404 Kč	557 900 Kč	425 000 Kč	450 000 Kč	-38,1%	dle skutečného čerpání, správou sjednána sleva
10.	záloha na vytápění -spotřeba tepla	podíl byt, neb. jed.	podíl byt, neb. jed., dle spotřeby předchozího zúčtovacího období	dle spotřeby pro neb. jed. a dle vyhlášky č. 372/2001 Sb.	dle spotřeby pro neb. jed. a dle vyhlášky č. 372/2001 Sb.	3 400 000 Kč	3 222 280 Kč	3 124 198 Kč	3 222 280 Kč	2 425 026 Kč	2 876 800 Kč	2 876 800 Kč	2 876 800 Kč	-10,7%	dle skutečného čerpání, snížení příkonu, spotřeba energie dle roku 2013/2014
11.	záloha na vytápění -spotřeba TUV	podíl byt, neb. jed.	podíl byt, neb. jed., dle spotřeby předchozího zúčtovacího období	dle spotřeby a dle vyhlášky č. 372/2001 Sb.	dle spotřeby a dle vyhlášky č. 372/2001 Sb.	1 340 000 Kč	1 885 000 Kč	1 625 930 Kč	1 885 000 Kč	1 623 742 Kč	1 664 800 Kč	1 770 700 Kč	1 850 000 Kč	-6,1%	dle skutečného čerpání, navýšeno o 3% z důvodu vyšší spotřeby
12.	náklady na vyúčtování tepla a TUV	počet jednotek (byt., nebyt.)	počet jednotek (byt., nebyt.)	počet jednotek (byt., nebyt.)	počet jednotek (byt., nebyt.)	95 000 Kč	51 100 Kč	0 Kč	51 100 Kč	50 871 Kč	50 000 Kč	86 100 Kč	86 100 Kč	68,5%	navýšení-odečty měřičů tepla
13.	záloha na úhradu vodného a stočného (SV)	podíl byt, neb. jednotek	podíl byt, neb. jed., dle spotřeby předchozího zúčtovacího období	dle spotřeby	dle spotřeby	1 570 000 Kč	2 159 673 Kč	2 234 652 Kč	2 159 673 Kč	2 301 279 Kč	2 348 000 Kč	2 377 200 Kč	2 500 000 Kč	10,1%	dle skutečného čerpání, navýšeno o 3%-změna ceny dodavatelem
14.	poplatek za správu	počet jednotek (byt, nebyt, gar.st.)	počet jednotek (byt, nebyt, gar.st.)	počet jednotek (byt, nebyt, gar.st.)	počet jednotek (byt, nebyt, gar.st.)	838 524 Kč	852 614 Kč	852 624 Kč	852 614 Kč	852 624 Kč	716 400 Kč	716 400 Kč	716 400 Kč	-16,0%	dle smlouvy, snížení
15.	ostraha objektu	součet jednotek, gar. stání	součet jednotek, gar. stání	součet jednotek, gar. stání	součet jednotek, gar. stání	1 288 809 Kč	1 599 141 Kč	1 600 273 Kč	1 599 141 Kč	1 472 641 Kč	1 460 000 Kč	1 456 400 Kč	1 456 400 Kč	-8,9%	dle smlouvy
16.	revize (výťahy, MaR, požár. zabezp.)	podíl byt. jednotek	celk. podíl	celk. podíl	celk. podíl	343 000 Kč	393 730 Kč	328 486 Kč	393 730 Kč	342 061 Kč	295 500 Kč	295 600 Kč	295 600 Kč	-24,9%	dle smlouvy
17.	odměna výboru	celk. podíl	dle NOZ-počet jednotek (byt, nebyt.,)	dle NOZ-počet jednotek (byt, nebyt.,)	dle NOZ-počet jednotek (byt, nebyt.,)	192 000 Kč	288 000 Kč	287 996 Kč	288 000 Kč	288 000 Kč	288 000 Kč	288 000 Kč	288 000 Kč	0,0%	-
18.	účetnictví společenství	počet jednotek (byt, nebyt, gar.st.)	počet jednotek (byt, nebyt, gar.st.)	počet jednotek (byt, nebyt, gar.st.)	počet jednotek (byt, nebyt, gar.st.)	231 764 Kč	194 760 Kč	194 760 Kč	194 760 Kč	194 760 Kč	194 800 Kč	194 800 Kč	194 800 Kč	0,0%	beze změny
19.	běžná údržba, opravy spol. prostor	podíl byt, neb. jednotek	podíl byt, neb. jednotek	podíl byt, neb. jednotek	podíl byt, neb. jednotek	120 000 Kč	345 800 Kč	621 064 Kč	345 800 Kč	566 389 Kč	450 000 Kč	600 000 Kč	600 000 Kč	73,5%	dle smlouvy, skutečné čerpání
20.	náklady na společenství	počet jednotek	počet jednotek	počet jednotek	počet jednotek	122 500 Kč	525 940 Kč	197 419 Kč	525 940 Kč	241 259 Kč	382 400 Kč	300 000 Kč	300 000 Kč	-43,0%	-
21.	provozní fond gar. haly (el. ener.,VZT,atd.)	počet gar. st.	počet gar. st.	počet gar. st.	počet gar. st.	1 060 000 Kč	788 184 Kč	651 816 Kč	788 184 Kč	644 046 Kč	681 900 Kč	700 900 Kč	520 850 Kč	-11,1%	dle skutečného čerpání, správou sjednána sleva-el. en.
22.	záloha na úklid gar. haly	počet gar. st.	počet gar. st.	počet gar. st.	počet gar. st.	135 405 Kč	98 140 Kč	65 438 Kč	98 140 Kč	32 719 Kč	82 400 Kč	63 300 Kč	63 300 Kč	-35,5%	dle skutečného čerpání, četnost 2x ročně
23.						-	-	-	-	-	-	-	-		
						13 491 786 Kč	16 349 141 Kč	15 485 908 Kč	16 349 142 Kč	14 519 324 Kč	15 191 980 Kč	15 295 580 Kč	15 310 930 Kč	-7,1%	
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											

Detail rozpočtu pro rok 2016 (pro 2017 shodně)

1. dlouhodobé zálohy na opravu a údržbu budov	Počet jednotek podílu	Kč		
shodné s rokem 2013	201 958,00	10,0		2 019 580
celkem				2 019 580
2. příspěvek na pojištění domu				
dle pojistné smlouvy je roční pojistné	roční			149 574
celkem				149 600
3. úklid spol. prostor				
	měsíčně/ bez DPH			27 617
	ročně			381 120
mytí oken ve spol. prostorech, ostatní				6 000
				387 120
celkem s DPH				387 200
4. vnější úklid a zimní úklid chodníků				
úklid vně okolo domu/kontejnerů, nedopalky, běžné znečištění chodníků		2000,-Kč/měsíc		24 000
zimní úklid-pohotovost pracovníků (listopad-březen)	6 000,00	4,0		24 000
úklid sněhu-1x zásah	1 280,00	30,0		38 400
Celkem bez DPH				86 400
celkem s DPH				104 600
5. záloha na údržbu zeleně				
sečení travnatých ploch, údržba záhonů-mulčování, pleť, chemický postřik, zálivka, atd.				95 000
celkem s DPH				95 000
6. odvoz tuhého odpadu byty				
četnost odvozu je 7x týdně				
	sazba/rok/7x týdně odvoz	počet	celkem/rok	
odvoz smíšeného komunálního odpadu-pravidelný odvoz	6 551,00	4,0		314 448
mimořádný odvoz odpadu volně loženého, přistavení velkoobjemového kontejneru				20 000
celkem s DPH				334 500
7. odvoz tuhého odpadu komerce				
nyň používáme 1 kontejner, předchozí období bylo počítáno s 2 kontejnery				
	sazba/bez DPH	počet	náklad na rok	
celkem 1x kontejner s četností odvozu 1x týdně-nyň	11 003,00	1,0		13 314
mimořádný odvoz				4 000
celkem s DPH				17 314
8. Provoz dětského hřiště				
provoz hřiště na míčové hry				75 000
provozní kontrola				9 520
roční hlavní kontrola				9 520
ostatní opravy, doplnění písku a jeho výměna	odhad			60 000
horolezecká stěna, petangové hřiště, stoly na stolní tenis (odhad)				15 000
celkem				169 040
Podíl jednotlivých společenství				
jednotky objektu E,F		411		41 602
jednotky objektu G,H		262		28 209
jednotky objektu C,D		374		40 268
jednotky objektu A,B		393		42 314
jednotky objektu K,L,M		100		10 767
jednotky objektu I,J		130		13 997
celkem s DPH				41 700
9. el. energii spol. částí domu-chodby, výtahy				
spol. prost (chodby), výtahy, před. st.	průměrná denní spotřeba v kWh	280,0		472 164
AO-ročně		4,0		6 804

Detail rozpočtu pro rok 2016 (pro 2017 shodně)

celkem s DPH				479 000
10. záloha na vytápění-spotřeba tepla				
celkem příkon				
objekty E,F		130 911,46		
celkem ročně			1 204 385	
	GJ-celkem	sazba Kč/GJ		
leden	950			
únor	770			
březen	750			
duben	375			
květen	180			
září	150			
říjen	360			
listopad	563			
prosinec	900			
	4 998,00	299,3		
			1 720 287	
celkem s DPH			2 924 672	2 924 700
11. záloha na vytápění-spotřeba TUV				
celkem příkon				
objekty E,F	měsíčně	39 996,45		
celkem ročně			551 951	
	GJ-celkem	sazba Kč/GJ		
leden	315,00			
únor	292,00			
březen	325,00			
duben	309,00			
květen	315,00			
červen	265,00			
červenec	240,00			
srpen	195,00			
září	265,00			
říjen	292,00			
listopad	278,00			
prosinec	300,00			
	3 391,00	299,3		
			1 167 165	
celkem s DPH, počítáno s navýšením odběru-3%			1 770 690	1 770 700
12. záloha na vyúčtování tepla a TUV				
			Kč	
vodoměry-odečet , rozúčtování SV TV	903	35	38 242	
dle smlouvy dodavatele měřičů tepla a počtu měřičů	1234	32	47 780	
celkem s DPH				86 100
13. záloha na úhradu vodného a stočného				
	m3/den			
skutečně odebrané množství v roce 2013	30 058,00			
skutečně odebrané množství v roce 2014	30 311,00			
sazba/m3 (s DPH) pro rok 2014	75,84			
sazba/m3 (s DPH) pro rok 2015	77,65			
roční náklad - navýšeno-změna ceny od dodavatele 1% oproti roku 2015	2 377 185,64			
celkem s DPH				2 377 200
14. poplatek za správu				
	počet	sazba		
nebytové jed.	5	140,0	700	
byt. jed.	410	100,0	41 000	
gar. stání	252	30,0	7 560	
celkem měsíčně bez DPH			49 260	
		s DPH	59 605	
celkem s DPH				716 400
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)		původní	nová	
průměrný náklad na 1 den		4 035,00	3 990	

Detail rozpočtu pro rok 2016 (pro 2017 shodně)

předpokládaný roční náklad			1 456 350	
celkem s DPH				1 456 400
16. revize (výtahy, MaR, požár. zabezp)				
kontrola VZT, požární klapky			28 097	
MaR			17 228	
zkouška PO odvětrání			1 404	
Požární servis (revize has. zařízení)			3 812	
Požární servis (preventivní prohlídky)			4 356	
požární uzávěry-ucpávky			10 890	
hromosvod				
kontrola zařízení pro odvod kouře-ZOTK			10 455	
UPS			8 783	
kontrola nouzového osvětlení			20 561	
kontrola požárních uzávěrů (dvířka technologické šachty-rozvaděče)			14 717	
kontrola, revize výtahů			175 297	
revize elektro				
celkem s DPH				295 600
17. odměna výboru				
celkem				288 000
18. účetnictví společenství				
bytové jednotky	410	30,0	12 300	
nebytová jednotka (8NP)	1	30,0	30	
nebytové jednotky (komerce)	4	30,0	120	
garážová stání	252	15,0	3 780	
celkem			16 230	194 800
19. běžná údržba, opravy spol. prostor				
	měsíčně			
údržba PPM	15 246,0	12,0	182 952	
odhad-dle roku 2014			508 300	
celkem	14112			691 300
20. náklady společenství				
náklady na shromáždění vlastníků (notář, právník,kopírování, poštovné, nájem)			52 000	
poštovné			14 000	
poplatky za vedení účtu-odhad			18 200	
ostatní náklad-např. kopírování v průběhu roku, odvody SVJ - pojištění			120 000	
právníkové služby, soudní poplatky, náklady na právní zastoupení, náklady nalezacího a exekučního řízení			65 000	
pojištění odpovědnosti			23 370	
celkem			292 570	292 600
21. provozní fond gar. haly (el. ener., VZT,atd.)				
el. energie gar. haly, v roce 2014 byl náklad na elektřinu 610.800,-Kč	průměrná denní spotřeba v KWh	337,0	579 969	
kontrola gar. vrat	3 484,80	2,0	6 970	
kontrola PO vrat	8 167,00	2,0	16 334	
ostatní provozní náklady (opravy)			70 000	
kontrola CO čidel			12 546	
ostatní provozní náklady -odsátí vody			15 000	
celkem s DPH			700 818	700 900
22. úklid garážové haly				
	plocha m2	sazba		
úklid 1PP,2PP	5 416,20	3,2	17 412	
úklid 3PP	2 708,10	3,2	8 706	
			26 118	
četnost	2		52 236	
s DPH 15%			63 206	
celkem s DPH				63 300

ROZVAHA (BALANCE)

k 31.12.2012

(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		řádku	účetního období	účetního období
a		b	1	2
B.	Krátkodobý majetek celkem	1	18 124	18 237
B.II.	Pohledávky celkem	2	16 525	15 932
1	Odběratelé (311)	3	1 191	546
4	Poskytnuté provozní zálohy (314)	4	2 681	2 132
5	Ostatní pohledávky(315)	5	12 640	13 248
17	Jiné pohledávky (378)	6	13	6
B.III	Krátkodobý finanční majetek celkem	7	1 483	2 206
1	Pokladna (211)	8	9	9
3	Účty v bankách (221)	9	1 474	2 197
B.IV.	Jiná aktiva celkem	10	116	99
1	Náklady příštích období (381)	11	104	99
2	Příjmy příštích období (385)	12	12	0
	AKTIVA CELKEM	13	18 124	18 237
	kontrolní číslo (ř. 1-13)	14	72 496	72 948

P A S I V A		řádku	účetního období	účetního období
B.	Cizí zdroje celkem	15	18 124	18 237
B.II.	Dlouhodobé závazky celkem	16	2 060	2 545
4	Přijaté dlouhodobé zálohy (955)	17	2 060	2 545
B.III	Krátkodobé závazky celkem	18	13 433	13 624
1	Dodavatelé (321)	19	386	599
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	0
22	Dohadné účty pasivní (389)	25	0	0
B.IV.	Jiná pasiva celkem	26	2 631	2 068
1	Výdaje příštích období (383)	27	2 631	2 068
	PASIVA CELKEM	28	18 124	18 237
	kontrolní číslo (ř. 15-28)	29	72 496	72 948

Komentář k údajům v účetní závěrce k 31.12.2012

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 2012 (saldo nedoplatků a přeplatků)	311	546
Aktiva B.II / 4	Zálohy budou vyúčtovány v roce 2013(voda)	314	2 132
Aktiva B.II / 5	Pohledávka SVJ za vlastníky ve výši skutečných nákladů r.2012 (bez tvorby fondu oprav-viz účet 955,včetně FO činí pohl.15743 tis.)	315	13 248
Aktiva B.II/6	Pohledávky za neprodané čipy, přefakturace	378	6
Aktiva B.III/8	Zůstatek v pokladně k 31.12.2012	211	9
Aktiva B.III/9	Zůstatek na BÚ k 31.12.2012	221	2 197
Aktiva B.IV/11	Náklady se věcně týkají roku 2013 (pojištění,doména)	381	99
Aktiva B.IV/12	Vydané faktury vystavené v roce 2013, ale snižují náklady roku 2012	385	0
Pasiva B.II/17	Zůstatek fondu oprav	955	2 545
Pasiva B.III/19	Jedná se o dodavatelské faktury (zaplacené v 2013)	321	599
Pasiva B.III/20	Předpisy záloh na rok 2012 bez tvorby fondu oprav	324	13 007
Pasiva B.III/21	Odměny za 12/12 vyplacené v roce 2013	331	13
Pasiva B.III/22	Zdrav pojištění za 12/12 zaplacené v roce 2013	336	2
Pasiva B.III/23	Daň z příjmu za 12/12 zaplacená v 2013	342	3
Pasiva B.III/24	Jedná se o jiné pohledávky na základě smlouvy-pojištění	379	0
Pasiva B.IV/27	Náklady se věcně týkají roku 2012, faktury jsou vystaveny až v r.2013 např.vodné, rozúčt.nákladů tepla.....)	383	2 068

ROZVAHA (BALANCE)

k 31.12.2013

(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		řádku	účetního období	účetního období
a		b	1	2
B.	Krátkodobý majetek celkem	1	18 237	21 578
B.II.	Pohledávky celkem	2	15 932	16 687
1	Odběratelé (311)	3	546	828
4	Poskytnuté provozní zálohy (314)	4	2 132	2 336
5	Ostatní pohledávky(315)	5	13 248	13 517
17	Jiné pohledávky (378)	6	6	6
B.III	Krátkodobý finanční majetek celkem	7	2 206	4 792
1	Pokladna (211)	8	9	7
3	Účty v bankách (221)	9	2 197	4 785
B.IV.	Jiná aktiva celkem	10	99	99
1	Náklady příštích období (381)	11	99	99
2	Příjmy příštích období (385)	12	0	0
	AKTIVA CELKEM	13	18 237	21 578
	kontrolní číslo (ř. 1-13)	14	72 948	86 312

P A S I V A		řádku	účetního období	účetního období
B.	Cizí zdroje celkem	15	18 237	21 578
B.II.	Dlouhodobé závazky celkem	16	2 545	4 564
4	Přijaté dlouhodobé zálohy (955)	17	2 545	4 564
B.III	Krátkodobé závazky celkem	18	13 624	14 741
1	Dodavatelé (321)	19	599	398
3	Přijaté zálohy (324)	20	13 007	14 330
5	Zaměstnanci (331)	21	13	9
7	Závazky k inst. soc. zab.a veř.zdr.poj.(336)	22	2	2
8	Daň z příjmu (342)	23	3	2
17	Jiné závazky (379)	24	0	0
22	Dohadné účty pasivní (389)	25	0	0
B.IV.	Jiná pasiva celkem	26	2 068	2 273
1	Výdaje příštích období (383)	27	2 068	2 273
	PASIVA CELKEM	28	18 237	21 578
	kontrolní číslo (ř. 15-28)	29	72 948	86 312

Komentář k údajům v účetní závěrce k 31.12.2013

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 2013 (saldo nedoplatků a přeplatků)	311	828
Aktiva B.II / 4	Zálohy budou vyúčtovány v roce 2014(voda)	314	2 336
Aktiva B.II / 5	Pohledávka SVJ za vlastníky ve výši skutečných nákladů r.2013 (bez tvorby fondu oprav-viz účet 955,včetně FO činí pohl.18081 tis.)	315	13 517
Aktiva B.II/6	Pohledávky za neprodané čipy, přefakturace	378	6
Aktiva B.III/8	Zůstatek v pokladně k 31.12.2013	211	7
Aktiva B.III/9	Zůstatek na BÚ k 31.12.2013	221	4 785
Aktiva B.IV/11	Náklady se věcně týkají roku 2014 (pojištění,doména)	381	99
Pasiva B.II/17	Zůstatek fondu oprav	955	4 564
Pasiva B.III/19	Jedná se o dodavatelské faktury (zaplacené v 2014)	321	398
Pasiva B.III/20	Předpisy záloh na rok 2013 bez tvorby fondu oprav	324	14 330
Pasiva B.III/21	Odměny za 12/13 vyplacené v roce 2014	331	9
Pasiva B.III/22	Zdrav pojištění za 12/13 zaplacené v roce 2014	336	2
Pasiva B.III/23	Daň z příjmu za 12/13 zaplacená v 2014	342	2
Pasiva B.IV/27	Náklady se věcně týkají roku 2013, faktury jsou vystaveny až v r.2014 např.vodné, rozúčt.nákladů tepla.....)	383	2 273

ROZVAHA (BILANCE)

k 31.12.2014
(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

AKTIVA		řádku	účetního období	účetního období
a		b	1	2
B.	Krátkodobý majetek celkem	1	21 578	17 853
B.II.	Pohledávky celkem	2	16 687	10 835
1	Odběratelé (311)	3	828	650
4	Poskytnuté provozní zálohy (314)	4	2 336	2 510
5	Ostatní pohledávky(315)	5	13 517	7 665
17	Jiné pohledávky (378)	6	6	10
B.III.	Krátkodobý finanční majetek celkem	7	4 792	6 919
1	Pokladna (211)	8	7	1
3	Účty v bankách (221)	9	4 785	6 918
B.IV.	Jiná aktiva celkem	10	99	99
1	Náklady příštích období (381)	11	99	99
2	Příjmy příštích období (385)	12	0	0
	AKTIVA CELKEM	13	21 578	17 853
	kontrolní číslo (ř. 1-13)	14	86 312	71 412

PASIVA		řádku	účetního období	účetního období
A.	Vlastní zdroje celkem	15	0	7
A.II.	Výsledek hospodaření	16	0	7
1	Účet výsledku hospodaření (+/-)	17	0	7
B.	Cizí zdroje celkem	18	21 578	17 846
B.II.	Dlouhodobé závazky celkem	19	4 564	5 623
4	Přijaté dlouhodobé zálohy (955)	20	4 564	5 623
B.III.	Krátkodobé závazky celkem	21	14 741	9 910
1	Dodavatelé (321)	22	398	388
3	Přijaté zálohy (324)	23	14 330	9 495
5	Zaměstnanci (331)	24	9	19
7	Závazky k inst. soc. zab.a veř.zdr.poj.(336)	25	2	2
8	Daň z příjmu (341)	26	0	2
9	Ostatní přímé daně (342)	27	2	4
17	Jiné závazky (379)	28	0	0
22	Dohadné účty pasivní (389)	29	0	0
B.IV.	Jiná pasiva celkem	30	2 273	2 313
1	Výdaje příštích období (383)	31	2 273	2 313
	PASIVA CELKEM	32	21 578	17 853
	kontrolní číslo (ř. 15-32)	33	86 312	71 412

Komentář k údajům v účetní závěrce k 31.12.2014

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 2014 (saldo nedoplatků a přeplatků)	311	650
Aktiva B.II / 4	Zálohy budou vyúčtovány v roce 2015(voda, teplo, energie)	314	2 510
Aktiva B.II / 5	Pohledávka SVJ za vlastníky ve výši skutečných nákladů služeb r.2014	315	7 665
Aktiva B.II/6	Pohledávky za neprodané čipy, přefakturace	378	10
Aktiva B.III/8	Zůstatek v pokladně k 31.12.2014	211	1
Aktiva B.III/9	Zůstatek na BÚ k 31.12.2014	221	6 918
Aktiva B.IV/11	Náklady se věcně týkají roku 2015 (pojištění,doména)	381	99
Pasiva A.II / 1	Výsledek hospodaření - úroky dlužníků		9
Pasiva B.II/20	Zůstatek fondu oprav	955	5 623
Pasiva B.III/22	Jedná se o dodavatelské faktury (zaplacené v 2015)	321	388
Pasiva B.III/23	Předpisy záloh na rok 2014 bez tvorby fondu oprav a nákladů za správu domu a pozemku	324	9 495
Pasiva B.III/24	Odměny za 12/14 vyplacené v roce 2015	331	19
Pasiva B.III/25	Zdrav pojištění za 12/14 zaplacené v roce 2015	336	2
Pasiva B.III/26	Daň z příjmu za rok 2014 uhrazená v 2015	341	2
Pasiva B.III/27	Daň z příjmu za 12/14 zaplacená v 2015	342	4
Pasiva B.IV/31	Náklady se věcně týkají roku 2014, faktury jsou vystaveny až v r.2015 vodné, rozúčt.nákladů tepla	383	2 313

2015-2029: odhad nákladů

Sumář ze zprávy,
která sloužila jako podklad
pro diskusi výboru
ohledně stanovení finančních nákladů
na servis, opravy, výměny a investice
v domě Nová Harfa (domy E-F)
s výhledem na 15 let



zpracoval
výbor SVJ – Petr Samohejl
září 2014



2015-shromáždění vlastníků Nová Harfa E-F

1) Úvod:

sumář ze zprávy zachycuje nejpodstatnější tabulky a grafy týkající se dlouhodobých záloh na opravu a údržbu budov a měl by sloužit jako podklad pro diskusi na společenství vlastníků 2014.

Co tato zpráva byla:

- pokusem o prvotní zachycení představy o rozsahu spravovaného majetku
- impulsem k diskusi o výdajích na údržbu, investice a opravy v domě pro příštích 15 let
- možným vodítkem pro rozhodnutí zda nechat vypracovat odbornou studii nákladů domu pro příštích 15 let
- velmi hrubým odhadem rozsahu prací i cen dodávek
- nepřesnou hrou nepřesných čísel

Co tato zpráva nebyla:

- přesným přehledem počtu a typů technologických částí domu a soupisem výměr domu
- přesným zachycením stavu domu a jeho jednotlivých částí
- exaktní analýzou na základě přesných podkladů
- detailním rozpočtem

Důvodem pro stanovení finančních nákladů ve stanoveném časovém horizontu je potřeba vytvořit dostatečné finanční rezervy, které zajistí průběžné provádění odborného servisu a současně umožní operativně, nebo plánovaně provádět potřebné opravy popř. výměny vadných dílů nebo zařízení při ukončení jejich fyzické životnosti.

Rozsah servisních prací, rozsah předpokládaných oprav a předpoklad výměn celých zařízení za zařízení nová včetně stanovených termínů – servis, popř. předpokládaných termínů – opravy, výměny, byl stanoven pro různé části budovy různými způsoby, a to zejména takto:

- konzultací s příslušnými servisními firmami
- výměrami z projektu
- porovnáním s podobnými domy obdobné velikosti a konstrukčního systému a technologického vybavení

Pro přesné rozhodování by bylo potřeba nechat vypracovat podrobnou zprávu od řady odborníků na příslušné oblasti – i to by mělo být cílem rozpravy na shromáždění.

2) Přehled uvažovaných technologických částí domu a předpoklad nákladů:

Vzduchotechnika

axiální ventilátory, radiální ventilátory, ventilační jednotky

Ústřední vytápění

rozvody včetně radiátorů (1240) a armatur včetně vyvažovacích ventilů

Elektro silnoproud



2015-shromáždění vlastníků Nová Harfa E-F

rozvaděče, nouzové osvětlení, náhradní zdroj

Elektro slaboproud

STA, domácí telefon, telefonní přípojka, MaR (1x marka, 1x podcentrála)

Požární ochrana

EPS, požární klapky, požární větrání (4x), baterie, požární uzávěry (3x samotížné)

Výtahy (4x, 11 stanic)

ZTI

posilovací stanice

Vjezdová vrata posuvná Kružík (4x)

Předpokládané náklady na servis, revize, a opravy technologie dle bodu 2	
suma	11 668 600,00 Kč

3) Přehled uvažovaných oprav a údržby stavebních částí domu a jejich finanční náročnosti:

Předpokládané náklady na opravy a údržbu stavební části		
SUMA	14 010 000,00 Kč	

4) Akumulace dlouhodobých záloh na opravu a údržbu budov:

Následující tabulka zachycuje očekávanou akumulaci prostředků dlouhodobých záloh na opravu a údržbu budov v uvažovaných letech 2015 – 2029 a rovněž již vytvořené prostředky k 31.12. 2014.

Vývoj akumulace prostředků 2007-2030		
suma k 31.12.2014		6 583 830,00 Kč
suma v letech 2015-2029		30 293 700,00 Kč
SUMA	36 877 530,00 Kč	

5) Příjmy 2015 - 2029 dle položek 19 a 16 rozpočtu /dle návrhu pro rok 2013/:

Tato tabulka zachycuje předpokládané příjmy rozpočtu v položkách 19 a 16 dle návrhu rozpočtu pro r. 2013. Tyto položky jsou částečně nebo cele použity na účely související s náklady odhadovanými ve zprávě.

2015-shromáždění vlastníků Nová Harfa E-F

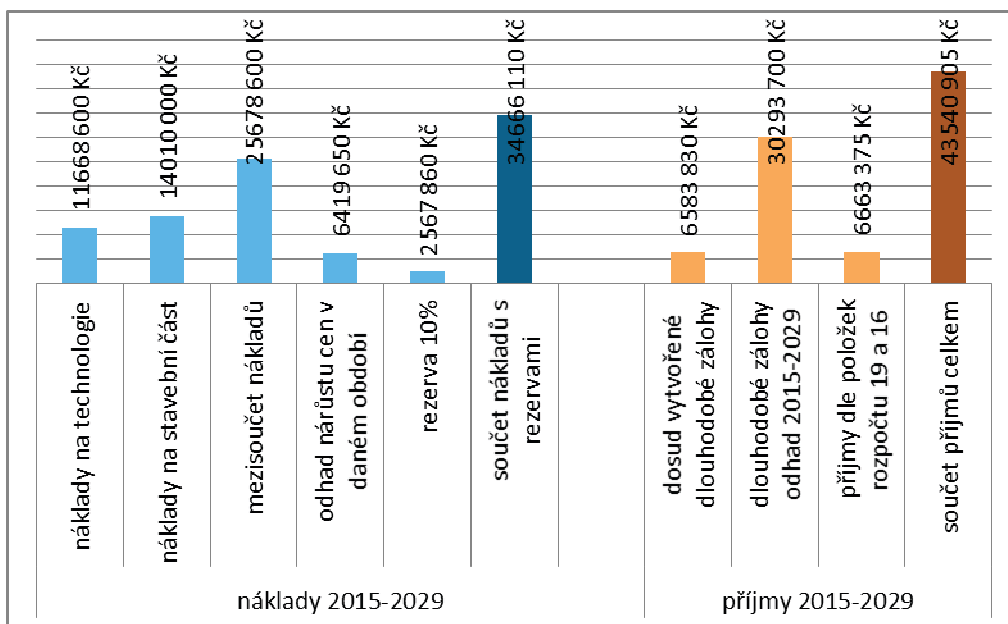
Příjmy 2015 - 2029 dle položek 19 a 16 rozpočtu /dle návrhu pro rok 2013/					
položka	částka za rok	započítaná část v %	částka za rok dle započítané části	suma za 15 let	popis
19	345 800,00 Kč	100	345 800,00 Kč	5 187 000,00 Kč	běžná údržba, opravy spol prostor
16	393 730,00 Kč	25	98 425,00 Kč	1 476 375,00 Kč	revize (výtahy, MaR, požár. zabezp.)
suma				6 663 375,00 Kč	

6) Analýza - kompilát:

Poslední tabulka porovnává předpokládané příjmy akumulované z dlouhodobých záloh na opravu a údržbu budov (část 4) a příjmů z rozpočtu (část 5) s výdaji dle tabulek z části 2 a 3.

Analýza - kompilát dat			
	popis	částka	poznámka
náklady 2015-2029	náklady na technologie	11 668 600 Kč	
	náklady na stavební část	14 010 000 Kč	
	mezisoučet nákladů	25 678 600 Kč	
	odhad nárůstu cen v daném období	6 419 650 Kč	25% z částky v poli D7
	rezerva 10%	2 567 860 Kč	10% z částky v poli D7
	součet nákladů s rezervami	34 666 110 Kč	řádky D7 - D9
příjmy 2015-2029	dosud vytvořené dlouhodobé zálohy	6 583 830 Kč	(do 31.12.2014)
	dlouhodobé zálohy odhad 2015-2029	30 293 700 Kč	
	příjmy dle položek rozpočtu 19 a 16	6 663 375 Kč	zahrnuto 100% položky 19 a 25% položky 16
	součet příjmů celkem	43 540 905 Kč	
	výsledek	8 874 795 Kč	

2015-shromáždění vlastníků Nová Harfa E-F



7) Závěr:

Zdá se, že výše současného příspěvku na dlouhodobé zálohy na opravu a údržbu budov je dostatečná a nyní akumulovaná částka poskytuje dostatečnou rezervu pro očekávané i možné neočekávané výdaje.

Doporučení:

- ponechat současnou výši příspěvku na dlouhodobé zálohy na opravu a údržbu budov
- provádět pečlivý servis a pravidelné revize
- využívat příjmy dle rozpočtu v kapitolách 16 a 19 na údržbu domu a servisní práce
- pravidelně ověřovat cash flow domu
- průběžně vyhodnocovat stav a opotřebení jednotlivých částí domu
- pružně reagovat na nenadálé výkyvy v nákladech
- očekávané opravy plánovat s dostatečným předstihem a s ohledem na vývoj příjmové strany

Nicméně stále mějme na paměti, že se jedná jen o velmi hrubé vodítko.

Sklopná parkovací zábrana

Umožní jednoduchou ochranu parkovacího stání před neoprávněným užíváním.

Pokud bude schváleno „ANO“, tedy schválení individuálního osazování zábran, budou pro majitele, kteří si zábrany osadí závazná také následující pravidla:

- 1) Náklady na zábranu a její montáž ponесou ti vlastníci, kteří se rozhodnou si ji nainstalovat.
- 2) V rámci jednotného vzhledu garáží bude typ zábrany určen výborem.
- 3) Osazení bude za účelem jednotnosti provedeno, jak je znázorněno na obrázcích a provedeno specializovanou firmou (firmami) určenými výborem z důvodu záruky a zásahů do společných prostor (riziko porušení izolace, poškození podlahového nátěru, atd...)
- 4) Pokud se to ukáže nezbytné, bude na náklady majitele stání se zábranou do zbudovaných zábran osazena zámková vložka se sjednoceným klíčem, který bude mít k dispozici ostraha a správce pro případ nepředvídatelných situací.
- 5) Vzhledem k těmto zábranám akceptuje vlastník stání možnou zvýšenou úhradu za parkovací stání osazené zábranou (například z důvodu obtížného úklidu parkovací haly), který mu může být naúčtován
- 6) V případě nových skutečností (například požárních požadavků na požární bezpečnost v parkovacích halách), které budou v rozporu s instalovanými zábranami, jejich majitelé na vyzvání do 14ti dnů zábranu na svém parkovacím místě demontují a místo uvedou do původního stavu bez nároku na úhradu nákladů souvisejících s montáží a pořízení zábrany, případně bude místo uvedeno do původního stavu specializovanou firmou a náklady na tuto práci jdou k tíži vlastníků, kteří si zábranu nechali instalovat.

