



2016-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 **1. listopadu 2016** od **18:00** hodin,
vzhledem k počtu členů společenství **prezence již od 17:00 hodin**

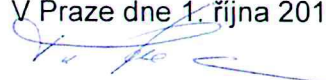
s tímto programem:

1. Prezence (úvod)
2. Schválení jednacího řádu a zapisovatele
3. Hospodaření společenství:
 - a. zpráva o hospodaření v letech 2012, 2013, 2014, 2015
 - b. schválení roční účetní závěrky za rok 2012, 2013, 2014, 2015
 - c. schválení rozpočtu pro rok 2015, 2016
 - d. schválení rozpočtu pro další léta – 2017 a dále
4. Schválení Stanov SVJ
5. Zpráva o činnosti výboru a o správě domu
6. Sumář zprávy o příjmech a nákladech
7. Různé
 - a. Zasklení balkónů
 - b. Informační povinnost Výboru
 - c. (diskuse)
8. Závěr

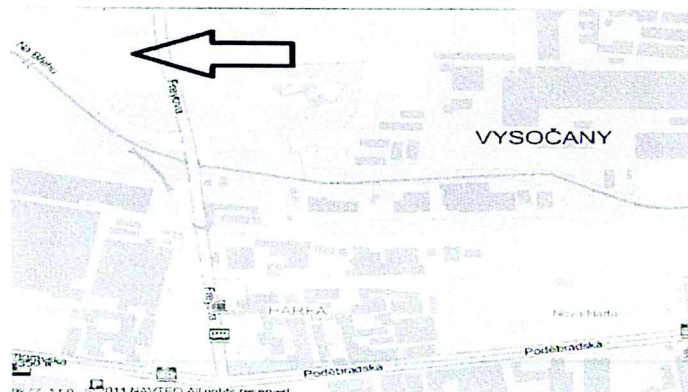
Všechny podklady k jednání budou rovněž k dispozici v elektronické podobě na: www.novaharfa.info (nejpozději od 15.10.2016) nebo v kanceláři správce. Vaše případné návrhy na změnu, prosím předkládejte (zejména u bodu 4) písemně a v čase do zahájení Shromáždění. Velice tím usnadníte a urychlíte vlastní průběh jednání.

V příloze je uvedena plná moc, pokud by nebylo možné se jednání zúčastnit.

V Praze dne 1. října 2016


Mgr. Michael Tintěra
předseda výboru


Ing. Martin Glogar
místopředseda výboru



mapa místa konání:



2016-shromáždění vlastníků Nová Harfa E-F

Informace k průběhu shromáždění:

1. 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 1. listopadu 2016**, nebo vlastním výpisem z katastru nemovitostí.

Každý vlastník či zástupce musí dále prokázat svou totožnost **občanským průkazem**. Zástupce vlastníka – právnické osoby prosíme, aby doložil existenci právnické osoby a skutečnost, že je oprávněn za tuto osobu jako statutární orgán samostatně jednat, **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 občanského zákoníku (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.

2. Schválení jednacího řádu a zapisovatele

Jednací řád tvoří přílohu číslo 3 pozvánky na Shromáždění.

3. Hospodaření společenství

Seznámení s realizací rozpočtu za období 2015, schválení rozpočtu na rok 2016 (plán shodný s předchozími roky) a dále schválení rozpočtu na rok 2017 (a další období), ve kterém dochází k některým změnám oproti minulým obdobím.

V přílohách naleznete podrobný rozpis jednotlivých položek výsledků hospodaření za předchozí období v porovnání s plánem, plán na rok 2016 a rozpis položek nového rozpočtu na rok 2017 se zdůvodněním jejich změn.

Předmětem jednání bude schválení hospodaření (rozvahy za roky 2012 až 2015), schválení rozpočtu na rok 2016, který je totožný s návrhem rozpočtu z předchozích let a rovněž schválení nového rozpočtu na rok 2017. Všechny výše zmíněné podklady tvoří přílohu pozvánky.

4. Schválení návrhu našich stanov

Vzhledem k potřebě sladění stanov SVJ s NOZ, jsou předloženy vlastníkům ke schválení.



2016-shromáždění vlastníků Nová Harfa E-F

5. Zpráva o činnosti výboru a o správě domu

Přílohou je zpráva o činnosti výboru za uplynulé období, kde je uveden souhrn hlavních akcí výboru společenství. Podrobně je činnost výboru zaznamenávána v zápisech ze schůzí, které jsou pravidelně zveřejňovány ve vchodech a na webu společenství www.novaharfa.info.

6. Sumář zprávy o příjmech a nákladech

Seznámení členů SVJ s plánem dlouhodobých oprav našeho domu.

7. Různé (diskuse)

- Zasklení balkónů:
Vzhledem k opakovaným požadavkům vlastníkům na montáž stínící techniky a zasklívání balkónů/lodžii/teras zařazuje výbor daný bod na jednání Shromáždění.
- Informační povinnost Výboru
Na základě podnětu vlastníka zařazuje Výbor na jednání Shromáždění bod, ve kterém by mělo jít o rozšíření informační povinnosti Výboru (nad rámec zákona) vůči vlastníkům.

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 PPM (kancelář v ulici Pod Harfou za prodejnu Albert), případně kontaktujte některého z členů výboru.



2016-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 čp. 933, konaném dne 1.11.2016 v Praze – Freyova 27, a k veškerému hlasování na tomto shromáždění (vč. rozpočtových materiálů, stanov) .

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.



2016-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 1. listopadu 2016 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**.
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/Shromazdeni2016/Podklady.html>, kde jsou ke stažení umístěny materiály v elektronické podobě. Materiály budou na Shromáždění projednány.
9. Každý z členů, jenž vystoupí s příspěvkem, uvede z důvodu evidence v zápisu své jméno a číslo jednotky.
10. 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.
11. Shromáždění přijímá svá rozhodnutí **hlasováním**. Při hlasování je rozhodující **velikost spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech domu**.
12. 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 řídícím shromáždění z většiny zvednutých rukou jasně, jakou



2016-shromáždění vlastníků Nová Harfa E-F

vůli počítanou na jednotlivé hlasy členů společenství shromáždění projevilo, je takto projevené rozhodnutí shromáždění platným rozhodnutím většiny. Při hlasování aklamací je možné vyhodnotit vůli shromáždění i negativně – spočtením hlasů, které se vyjádřily proti návrhu nebo se zdržely hlasování. Pokud z hlasování aklamací není zřejmé, jaká je většinová vůle přítomných, přejde se ke způsobu hlasování pomocí hlasovacích lístků.

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

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

Po zjištění vůle shromáždění určené hlasováním oznámí řídicí výsledek hlasování.

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

13. 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.
14. **Člen výboru** bude platně **zvolen**, hlasuje-li pro něj alespoň **polovina** spoluvlastnických podílů ze **všech přítomných vlastníků** jednotek.
15. 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.

NÁVRH TEXTACE

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 vlastníkům 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 nezavadný 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 činící v souhrnu nejméně tři měsíce v jednom kalendářním roce;
 - v. jméno a adresu osoby, jíž 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 i 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 přibraným třetím osobám s oprávněním 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 14 kalendářních dní 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 mu to umožněno do 14 dní např. za přítomnosti člena Výboru v prostorách správce.

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. Nabývat 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 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 40 000,- 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, přičemž náklady na opravu, modernizaci nebo rekonstrukci, nepřesáhnou 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 vlastníků 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 vyvšuje 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, již 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 fyzická osoba, která je svéprávná, bezúhonná ve smyslu právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání, dále pak vůči SVJ bezdlužná.
- 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. Pokud nejsou náhradníci zvoleni Shromážděním, v tom případě se členem výboru stává náhradník s nejvyšším počtem hlasů.
- 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. Zápis 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 tito vlastníci 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. Jednáním 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 záležitostí 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 na shromáždění, avšak budou mu poskytnuty náhradním způsobem po shromáždění.
- 10) Kdo svolal shromáždění, může je odvolat nebo odložit stejným způsobem, jakým bylo svoláno. Pokud se tak stane méně než týden 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 pořizování 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, jeho právo zaniká. Přílohou zápisu je listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům. Zápis podepisuje předseda zasedání a zapisovatel. Zápis 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 nevyčerpaných 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;
 - 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. Jako vnitřní omezení, které nemá účinky vůči třetím osobám, se stanovuje, že v případě písemných právních jednání zastupují společenství předseda a jeden člen výboru společně (příčemž tímto členem může být též místopředseda) a v případě nepřítomnosti předsedy místopředseda a jeden člen výboru společně. V případě ústních právních jednání je oprávněn zastupovat předseda samostatně a v případě jeho nepřítomnosti místopředseda samostatně. 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 zaniká uplynutím dvou měsíců od dojití prohlášení.
- 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 zaniká uplynutím dvou měsíců od dojití prohlášení.

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

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 desátý 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

Mgr. Michael Tintěra, předseda výboru SVJ

Ing. Martin Glogar, místopředseda výboru SVJ



2016-shromáždění vlastníků Nová Harfa E-F

Zpráva o činnosti výboru Společenství vlastníků jednotek „NOVÁ HARFA I“ Podkovářská čp. 933 v letech 2015 - 2016

Vážení vlastníci,

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

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

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 opět výrazně snížil. Zároveň se daří rychleji řešit jak dlužníky záloh, tak novějších vyúčtování (2014 veškeré jistiny uhrazeny, 2015 zbývá poslední jistina).
- b) Provozní – kromě obvyklých aktivit souvisejících s klasickým provozním chodem několikavchodového objektu, se výbor musel zabývat problematikou renovace obkladů některých balkónů v havarijním stavu, a dále zatékání ze střešních teras. Všechny dříve hlášené havarijní opravy k zatékání byly postupně provedeny. Opravy balkónů se provádějí postupně. Nově hlášené problémy se zatékáním jsou obratem řešeny stavebním technikem.
- 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.

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@ppmas.cz), dotazy ohledně vyúčtování směřujte na paní Švejdovou (svejdova@ppmas.cz). V kopii vždy na podkovarska@seznam.cz.



2016-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, 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.

- Stanovy SVJ

Vzhledem k potřebě zapracovat změny novelizace Občanského zákoníku („NOZ“) do stanov SVJ, výbor připravil již na minulé shromáždění aktualizaci stanov. Tento návrh byl projednán minulým Shromážděním. Veškeré odhlasované změny Stanov ze Shromáždění 2015 byly zapracovány do dokumentu předkládaném na tomto Shromáždění 2016. Tento návrh byl uveřejněn na stránkách společenství v červnu 2016. Vzhledem k nedostatečné účasti vlastníků na posledním Shromáždění, nejsou tyto nové Stanovy zatím v platnosti. Nicméně návrh reflektuje vůli posledního Shromáždění.

PROVOZNÍ ZÁLEŽITOSTI A SPRÁVA DOMU:

- Výbor projednal a přijal pravidla pro alokaci nákladů do kapitoly dlouhodobé zálohy na opravu a údržbu domu.

Z kapitoly dlouhodobé zálohy na opravu a údržbu domu (položka 1) budou hrazeny tyto náklady:

- a) Náklady, jejichž úhrada z dané kapitoly byla explicitně schválena Shromážděním vlastníků.
- b) Náklady, které plynou z realizace akcí uvedených v plánu oprav.
- c) Náklady většího rozsahu (>30 tis Kč) a jenž vznikly na základě požadavku legislativy (např. přístroje na registraci dodávky tepelné energie).
- d) Náklady většího rozsahu (>30 tis Kč) v jednotlivém případě, které byly vynaloženy na opravu a údržbu domu z titulu havarijní situace (např. opravy balkónů, opravy teras, oprava fasády, výměna svodu, ...).

V návaznosti na přijatá pravidla došlo ke správné alokaci položek oprav do jednotlivých kapitol a v rámci účetnictví.

- Vyúčtování roku 2015

Po zajištění všech potřebných odečtů měřičů spotřeby vody, tepla a elektřiny bylo zajištěno a všem vlastníkům v řádném termínu rozesláno vyúčtování roku 2015. Všem vlastníkům, kteří si v řádném termínu požádali o vrácení přeplatků, byly přeplatky vráceny na jejich účet. Výbor zároveň děkuje všem zodpovědným vlastníkům za řádné uhrazení nedoplatků v termínech dle stanov. Neuhrazené nedoplatky byly předány advokátní kanceláři zastupující SVJ k soudnímu vymáhání.



2016-shromáždění vlastníků Nová Harfa E-F

Pro vyúčtování byla provedena změna rozúčtovacího klíče, pro vybrané položky, které od roku 2015 předepisuje NOZ. Jedná se konkrétně o následující položky:

- **Správa – každá jednotka stejně (dříve dle velikosti podílu)**
- **Účetnictví – každá jednotka stejně (dříve dle velikosti podílu)**
- **Odměna výboru – každá jednotka stejně (dříve dle velikosti podílu)**
- **Nálady společenství – každá jednotka stejně (dříve dle velikosti podílu)**

Tato informace byla přednesena na předchozím Shromáždění. Vzhledem k malé účasti nebyl prohlasován nový rozúčtovací klíč, nicméně NOZ nás zavazuje uplatňovat tuto úpravu.

Vzhledem k situaci, kdy vlastník rozporoval (a to i v rámci soudního projednávání), zda dostal podklady ke své bytové jednotce v minulých obdobích, rozhodl výbor, že **Vyúčtování 2015 bylo rozesláno poštou a doporučeně**. SVJ tak disponuje dokladem k distribuci vyúčtování. Jednalo se o náklad SVJ cca 15 000 Kč za poštovné, ale výbor chce zamezit případným sporům s vlastníky v budoucnu (s potenciálním rizikem daleko vyšších škod).

- Zálohy 2016

Vzhledem k tomu, že Shromáždění nebylo usnášení schopné, zůstává v platnosti pro rok 2016 schválený návrh rozpočtu z předchozích let (r.2013). Proto jsou i zálohové platby vlastníkům nezměněny a zůstávají v platnosti.

Obecně znovu upozorňujeme, že dokud nedojde ke změně záloh, o kterých by výbor vlastníky včas informoval, vždy zůstává v platnosti výměr měsíčních záloh z předchozího období.

Výbor děkuje všem zodpovědným vlastníkům, kteří hradí své zálohy včas a nejpozději v termínech daných stanovami SVJ.

Všem vlastníkům, kteří neuhradí včas zálohy 2016, je zaslána upomínka. Upozorňujeme na změnu legislativy, mj. na změnu zákona „o službách“, kde jsou uváděny i případné sankce v případě prodlení s úhradou měsíčních předpisů plateb.

Dlužníci s větším dluhem záloh 2016 byli předání advokátní kanceláři k soudnímu vymáhání. Podobně se již dříve žalovaly také zálohy 2015.

- PPM Facility Management

Byl podepsán dodatek s PPM s dopadem na snížení ceny při zachování kvality poskytovaných služeb.

- Záložní zdroje osvětlení

Bylo vyměněno 29 kusů stávajících svítidel na chodbách. Výbor dále odsouhlasil nákup balení zářivek (25 kusů), které byly vyměněny v garážových světlech záložního osvětlení.

- Nová skříň pro archiv našeho společenství

Investice schválena výborem, je na správci, kdy skříň pořídí. Dodávka zatím nebyla realizována.



2016-shromáždění vlastníků Nová Harfa E-F

- Výměna nefunkčních tlumivek
Proběhla další postupná výměna nefunkčních tlumivek ve světlech společných prostor.
- Kontrolní den u správce
Proběhl kontrolní den u správce. Za SVJ prováděl kontrolu předseda pan Tintěra. Kontrola proběhla bez komplikací a byly dohodnuty procesní úpravy pro snadnější chod spolupráce mezi SVJ a správcem.
- Instalace měřičů tepla
Instalace kompletní – všechny jednotky v našem domě byly osazeny měřáky. Podařilo se tedy kompletně dokončit instalaci i u jednotek, kde se neustále čekalo na zpřístupnění jednotky pro instalaci.

Kontrolní odečet – proběhl kontrolní odečet. Při dálkovém odečtu bylo zjištěno, že u cca 5% měřáků je potřeba provést kontrolní fyzický odečet. Následovala fyzická kontrola přístrojů, které se nepodařilo odečíst dálkově.

Nebytové prostory – následně byly vyřešeny také měřiče v nebytových prostorech.
- Injektáž netěsnosti v garáži
Správce informoval, že na stání 1030 u rozvodu odpadu prolíná ze stěny zřejmě venkovní spodní voda a navrhl provést injektáž. Výbor záměr odsouhlasil. Byla provedena injektáž netěsností v garážích. Po opravě průsaky vody ustaly.
- Kontrola a čištění čerpadel topné soustavy
Byla provedena kontrola a čištění všech čerpadel topné soustavy. Kontrolu nechal výbor provést na doporučení správce, protože některá čerpadla vykazovala vyšší hlučnost. Po provedení je vše v pořádku a prodloužila se tím životnost čerpadel.
- STA pro příjem televizních kanálů
Jelikož byl některými vlastníky nahlášen problém s příjmem některých kanálů z STA, byla provedena kontrola STA technikem dodavatele. Nejprve byla provedena dočasná oprava vadného zesilovače STA a následně byly dodavatelem provedeny trvalé úpravy včetně rozšíření STA o příjem dalšího multiplexu. V naší STA jsou tedy dostupné všechny standardní hlavní multiplexy.
- Kontejner na velkoobjemový odpad
Na období po vánocích byl jako v minulých letech objednan velkoobjemový kontejner na zvýšené množství odpadu spojené s vánocemi.
- Vložení podkladů do rejstříku
Účetní závěrka za rok 2014 byla v řádném termínu dle zákona předána na obchodní rejstřík a je k dispozici na webu rejstříku.
- Vodoměry - obměna



2016-shromáždění vlastníků Nová Harfa E-F

Výbor vypsal výběrové řízení na dodávku výměny vodoměrů. Aktuálně se připravuje smlouva s vybraným dodavatelem a brzy se přistoupí k realizaci. Probíhá připomínkové řízení v rámci vyjednání smlouvy s vybraným dodavatelem.

- Elektrina ve společných prostorech a garážích
Správce PPM se pro SVJ podařilo vyjednat s PRE dodatek řešící úsporu ceny dodávky elektřiny. Roční úspora je dle odebraného množství energie v roce 2014 - 28.100,-Kč.
- Čistota a odpady 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!

- Kamery
Proběhla výměna 3 kamer, které vykazovaly svým stářím komplikace v provozu. Nové kamery nahradily původní a disponují jak lepším rozlišením, tak větší citlivostí při snížených světelných podmínkách.
- 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 domů neoprávněné osoby!

- Klientská sekce PPM
Společně s p. Kuchařem (jednatel PPM) proběhla diskuse nad provozem Klientské sekce. Jedná se o webovou aplikaci pro vlastníky a s rozšířenou funkcionalitou pro členy výboru.

V současnosti se jedná pro naše SVJ stále o její pilotní provoz, kde PPM pilotuje některé svoje služby a požádalo členy výboru, aby zasílali své zkušenosti, náměty či připomínky s používáním klientské sekce. Členové výboru zaslali připomínky a návrhy na úpravy funkčnosti. PPM jako vlastník aplikace si sama rozhoduje, na které připomínky bude reflektovat.

PPM v rámci svých aktivit spustila svou aplikaci, ve které začala evidovat faktury elektronicky, Výbor na žádost PPM naše SVJ sice zapojil do pilotního provozu testování této aplikace a rozběhlo se schvalování faktur výborem přes aplikaci PPM, nicméně je to pouze pilot a s PPM není dořešen případný smluvní vztah, který by řešil veškeré náležitosti takového oběhu faktur, např. odpovědnost za bezpečnost dat v aplikaci uložených apod. (viz také předchozí bod).

PPM následně navrhlo využít oběh faktur přes klientskou sekci oficiálně. Pro nás se v současnosti jedná jen o její pilotní provoz. M. Tintěra informoval PPM, že pro naše SVJ bude dále pokračovat Klientská sekce v pilotním režimu.



2016-shromáždění vlastníků Nová Harfa E-F

- Jednání s panem Doubkem

Pan Doubek (vlastník bytové jednotky v našem SVJ) přišel projednat s výborem, zda by mohl obdržet elektronický výpis faktur SVJ. Výbor zopakoval svoje stanovisko, jež uváděl v odpovědi na mailovou žádost pana Doubka, že elektronický oběh faktur není zatím našim SVJ určen jako standard. Nyní je stále v pilotním režimu (neboť není dořešeny provozní záležitosti ani otázky zabezpečení). Výbor zopakoval, že právo vlastníka na seznámení s fakturami není nijak dotčeno a připomněl, že zatím nebyla reakce na upřesnění termínu, kdy se pak Doubek chce s dokumenty fyzicky seznámit. Pan Doubek vznesl podnět na zařazení daného bodu na program jednání Shromáždění. Bod bude shromážděním projednán.

- Venkovní osvětlení ve vnitrobloku

Po výměně jednoho vadného stykače světla stále vykazovala poruchy. Po nalezení a odstranění další závady světla byla opravena a fungují.

- Branky ve vnitrobloku

Byla schválena realizace úprav branek ve vnitrobloku. Realizace je v době vzniku tohoto dokumentu téměř dokončena.

- Branka dětského hřiště

Branka dětského hřiště byla v havarijním stavu z důvodu opotřebení a výbor schválil její výměnu. Nová branka byla instalována. Náklady rozúčtovány mezi společenství.

- Noční incident s členem ochranky

Výboru byl nahlášen incident s ochrankou, který je také zaznamenán v knize ostrahy. Ještě před schůzí si výbor vyžádal vyjádření dodavatele k incidentu. Dle vyjádření dodavatele se člen ochranky v nočních hodinách údajně pokoušel vyměnit vadnou žárovku v osvětlení ve vnitrobloku. Svou činností vystrašil několik obyvatel, kteří ho oprávněně pokládali za nepovolanou osobou. Věc byla řešena také hlídkou policie ČR, která byla k incidentu přivolána. S vyjádřením dodavatele se členka výboru LH neztotožňuje, dle jejich informací věc proběhla odlišně a zejména chování člena ochranky nebylo vhodné. Dodavatel byl informován o stížnosti a také instruován, že si SVJ nepřeje provádět podobné aktivity v nočních hodinách.

Výbor také průběžně projednával s dodavatelem stížnosti na ostrahu. Mezi pochybeními jsou např. nereagování na telefonickou výzvu jednoho z vlastníků, chybějící či pozdní zápis v knize ostrahy k některým proběhlým událostem. Výbor důrazně apeloval na dodavatele, aby sjednal nápravu. Zároveň předseda výboru jednal s panem Vokáčem z výboru etapy „GH“ (pověřen výborem GH k řešení otázek ohledně ostrahy).

Výbor a správce pravidelně kontrolují činnost ostrahy prostřednictvím **knihy ostrahy** a reportů z elektronického **kontrolního obchůzkového systému**. Na nedostatky upozorňují společnost BiG FM. Vlastníky znovu informujeme, že v místnosti ostrahy je k dispozici **knihy ostrahy**, do které mohou zaznamenat případné nedostatky také obyvatelé našeho domu.

- Netěsnost žlabu



2016-shromáždění vlastníků Nová Harfa E-F

Byla řešena oprava netěsnícího okapového žlabu. Místo bylo opraveno. Během šetření okolí však byly identifikovány další netěsnosti dilatací u balkónů sousedních bytových jednotek. Vše bylo opraveno.

- Vlhké stěny domku E5
Správce informoval výbor, že proběhne šetření vlhkosti, kterou nahlásil vlastník u domku. Bude se hledat příčina zatékání ve spolupráci se společností Soskon.
- Zasklení lodžii
Výbor obdržel dotazy k zasklení lodžii. Majitelům byly dotazy zodpovězeny. Obecně by chtěl vlastníky výbor znovu informovat, že nemá mandát na schvalování změn vzhledu budov, to je v kompetenci Shromáždění. Výbor tedy nemůže schválit zasklívání balkónů, lodžii či stavbu pergol.
- 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.
- Neoprávněné ukládání věcí v garáži
Správce několikrát informoval vlastníky k tématu neoprávněně uložených věcí v garáži u parkovacích míst vlastníků (což je v rozporu s příručkou budovy, požárními předpisy,..). Majitelům se již podařilo velkou část věcí odstranit (uklidit). Majitele stání, kde budou věci přetrvávat, budou vyzváni doporučeným dopisem a pokud nebude zjednána náprava ani pak, dojde k odstranění daných věcí na náklady majitelů stání.
- Revize hromosvodu
Bude provedena pravidelná revize hromosvodu. Dohled nad realizací zajistí správa domu.
- Kontrola soklů a prasklin na chodbách
Správce informoval výbor, že provedl kontrolu chodeb a zmapování odlepujících se soklů či drobných prasklin omítek. Následně byli poptáni dodavatelé o nacenění stavebních prací. Výbor schválil nabídku na realizaci. Budou provedeny opravy. Dohledem nad realizací je pověřen správce.
- Deratizace ve vnitrobloku
Bylo potřeba řešit přemnožené potkanů zejména kolem popelnic. Výbor odsouhlasil postup navržený správcem, který navrhl pořídit a rozmístit nástrahy a pasti na potkany. Náklady byly rozúčtovány mezi společenství. Při opakovaném výskytu budou nástrahy obměněny.
- Prohlášení vlastníka
Výbor požádal správce o zajištění digitalizace dokumentu Prohlášení vlastníka (468 stran). Správce předal výboru dokument Prohlášení vlastníka v elektronické podobě (scan v souboru PDF). Dokument je v papírové podobě k dispozici u správce. Pokud by některý z vlastníků požadoval jeho elektronickou verzi, pak ta je k dispozici u Výboru SVJ.



2016-shromáždění vlastníků Nová Harfa E-F

- Změna pracovnice u správce
Správce (P. Pont) informoval výbor o změně pracovnice. K 30.9.2016 končí pracovní poměr paní Vlasta Pokorná v PPM a nově bude její agendu zajišťovat paní Petra Švejdová (kontaktní telefon zůstává). Výbor paní Pokorné poděkoval za dosavadní výbornou spolupráci a odvedenou práci pro naše Společenství.
- 3. Nabídka informačních SMS
K dnešnímu bezplatnému zasílání emailových zpráv z klientské sekce PPM byla nabídnuta také možnost zaslání přes SMS. Vzhledem k tomu, že tyto informační SMS nabízí PPM za úplatu, výbor v současné době nebude tuto placenou službu využívat.
- Opravy podlah balkónů
V rámci průběžné údržby byly identifikovány některé balkóny jako rizikové vzhledem k možnosti zatékání a odlepení dlažby. Opravy několika balkónů již byly provedeny, opravy dalších balkónů probíhají dle klimatických podmínek. Finance na tyto opravy jsou čerpány z dlouhodobých záloh na opravu a údržbu domu.
- Očista okolí od psích výkalů
Na jaře proběhlo čištění celého areálu. Na nákladech se podílela všechna společenství.
- Položkové čerpání rozpočtu
Výbor kontroluje minimálně kvartálně čerpání rozpočtu. Rozpočet je koncipován jako vyrovnaný a jednotlivé kapitoly jsou čerpány podle plánu. Jedinou výjimkou, jejíž čerpání je „napjaté“, nikoliv však zatím přes schválený ráme rozpočtu je položka „běžná údržba domu“. Čerpání dané položky je silně ovlivněno přestrukturováním plateb správci, kdy v celku došlo k úspoře, nicméně je větší kumulace do této kapitoly. Díky tomu už pak zbývá menší rozpočet na průběžné opravy.
- Dětské hřiště
Proběhla standardní kontrola dětského hřiště a výměna písku.
Správce požádal o vybrání nového herního prvku na dětské hřiště místo opotřebované stříšky. Na novém prvku se musí shodnout všechny výbory společenství, které přispívají na provoz dětského hřiště. Dříve vybraný prvek jedno ze společenství neodsouhlasilo.
- 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 plevem. Město reaguje velice pomalu a neochotně.
- 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.
- Venčení psů



2016-shromáždění vlastníků Nová Harfa E-F

Upozorňujeme, že **platí zákaz venčení psů ve vnitrobloku**. Výbor děkuje svědomitým vlastníkům za respektování těchto pravidel.

- 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 dlužné částky k 26.9.2016:

Rok	Částka	Dlužníků	Žalob
2008	59 112,89 Kč	3	3
2009	66 946,40 Kč	3	3
2010	95 701,66 Kč	3	3
2011	23 062,19 Kč	3	2
2012	25 331,00 Kč	2	1
2013	29 681,00 Kč	2	2
2014	0,00 Kč	0	1
2015	34 816,00 Kč	1	2
Celkem	334 651,14 Kč	17	17

Vlastníci s nedoplatky vyúčtování 2015 po splatnosti byli předání advokátní kanceláři k soudnímu vymáhání. Byly podány 2 žaloby, z toho jeden dlužník jistinu již uhradil a čeká se na úhradu příslušenství k dluhu, aby se žaloba mohla ukončit.

Celková výše nedoplatků na zálohách k 31.8.2016:

Rok	Částka
2016	282 309,21 Kč

Dlužníky záloh 2016 předává průběžně výbor advokátní kanceláři k zahájení soudního vymáhání!

PLÁNOVANÉ INVESTIČNÍ AKCE

- Rekonstrukce osvětlení v garážích

Výbor se správcem poptal nabídky na rekonstrukci osvětlení v garážích. Také zde se v budoucnu počítá s úspornějším LED osvětlením. Probíhá studie a porovnávání jednotlivých nabídek, které podaly společnosti Štaif, TOP KONSTRUKT a EKOSvětla.

- Nabídka na záložní LED svítidla



2016-shromáždění vlastníků Nová Harfa E-F

Výbor se správcem poptal dodavatele o nabídky na dodávku a montáž záložních svítidel v provedení LED. Vyhodnocujeme nabídky a návratnost investice.

Za výbor SVJ vypracoval Martin Glogar, doplnili Petr Samohejl a Michael Tintěra
Dne 4.10.2016

Návrh rozpočtu na rok 2017 a další roky

ř.	Druh nákladu	Rozúčtování záloh		Vyučtování 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	Čerpání roku 2015	Návrh rozpočtu na rok 2016	Čerpání roku 2016 k 30.6.2016	Návrh rozpočtu od roku 2017 a dále	Změna oproti rozpočtu 2014 + / - v %	Info k rozpočtu 2016
		2016	2017	2016	2017												
1.	dlouhodobé zálohy na opravu a údržbu budov	10 Kč na jednotku podílu	10 Kč na jednotku podílu	nevyučtovává se	nevyučtovává 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	1 009 790 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	154 170 Kč	149 600 Kč	72 935 Kč	160 000 Kč	-5,9%	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	387 549 Kč	387 200 Kč	190 558 Kč	397 000 Kč	-4,3%	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	71 447 Kč	104 600 Kč	58 977 Kč	110 000 Kč	-25,7%	dle smlouvy, odhad-počtu zásahu úklidu sněhu
5.	údržbu 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	63 747 Kč	90 000 Kč	0 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	326 507 Kč	334 500 Kč	166 320 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	13 314 Kč	17 200 Kč	6 657 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	2 649 Kč	41 700 Kč	951 Kč	41 700 Kč	85,9%	navýšení -oprava hřiště, výměna prvků dětského hřiště
9.	el. energií spol. částí domu - chodby,výtahy	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	381 428 Kč	425 000 Kč	154 996 Kč	450 000 Kč	-34,5%	dle skutečného čerpání, správou sjednána sleva
10.	záloha na vytápění -spotřeba tepla	podíl byt. neb. jed.	podíl byt. neb. jed.	dle spotřeby pro neb. jed. a dle vyhlášky č. 269/2015 Sb.	dle spotřeby pro neb. jed. a dle vyhlášky č. 269/2015 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	2 391 376 Kč	2 876 800 Kč	1 649 230 Kč	3 073 400 Kč	-4,6%	dle skutečného čerpání, ceny dle roku 2016
11.	záloha na vytápění -spotřeba TUV	podíl byt. neb. jed.	podíl byt. neb. jed., dle spotřeby předchozího zúčtovacího období	dle spotřeby pro neb. jed. a dle vyhlášky č. 269/2015 Sb.	dle spotřeby pro neb. jed. a dle vyhlášky č. 269/2015 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	1 681 163 Kč	1 770 700 Kč	765 965 Kč	1 796 100 Kč	-4,7%	dle skutečného čerpání, ceny dle roku 2016
12.	náklady na vyučtování 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	87 667 Kč	86 100 Kč	10 754 Kč	107 300 Kč	110,0%	navýšení -odečty měřičů tepla, odečty vodoměrů
13.	záloha na úhradu vodného a stočného (SV)	podíl byt. neb. jednotek	podíl byt. neb. jednotek	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	2 538 396 Kč	2 377 200 Kč	28 280 Kč	2 784 700 Kč	28,9%	dle skutečného čerpání, ceny dle roku 2016
14.	poplatek za správu	počet jednotek (byt., nebyt., gar. st.)	počet jednotek dle NOZ	počet jednotek dle NOZ	počet jednotek dle NOZ	838 524 Kč	852 614 Kč	852 624 Kč	852 614 Kč	852 624 Kč	716 400 Kč	749 601 Kč	716 400 Kč	357 631 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	1 268 809 Kč	1 599 141 Kč	1 600 273 Kč	1 599 141 Kč	1 472 641 Kč	1 460 000 Kč	1 445 066 Kč	1 456 400 Kč	720 571 Kč	1 456 400 Kč	-8,9%	dle smlouvy
16.	revize (výtahy, 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	354 163 Kč	295 600 Kč	143 041 Kč	326 500 Kč	-17,1%	dle smlouvy
17.	odměna výboru	celkový podíl	počet jednotek dle NOZ	počet jednotek dle NOZ	počet jednotek dle NOZ	192 000 Kč	288 000 Kč	287 996 Kč	288 000 Kč	288 000 Kč	288 000 Kč	288 000 Kč	288 000 Kč	120 000 Kč	288 000 Kč	0,0%	-
18.	účetnictví společenství	celkový podíl	počet jednotek dle NOZ	počet jednotek dle NOZ	počet jednotek dle NOZ	231 764 Kč	194 760 Kč	194 760 Kč	194 760 Kč	194 760 Kč	194 800 Kč	194 760 Kč	194 800 Kč	97 380 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	379 210 Kč	600 000 Kč	207 713 Kč	550 000 Kč	59,1%	dle smlouvy, skutečné čerpání
20.	náklady na společenství	celkový podíl	počet jednotek dle NOZ	počet jednotek dle NOZ	počet jednotek dle NOZ	122 500 Kč	525 940 Kč	197 419 Kč	525 940 Kč	241 259 Kč	382 400 Kč	55 693 Kč	300 000 Kč	47 577 Kč	249 000 Kč	-52,7%	-
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	539 748 Kč	700 900 Kč	227 710 Kč	642 900 Kč	-18,4%	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	60 072 Kč	63 300 Kč	30 036 Kč	65 100 Kč	-33,7%	dle skutečného čerpání, četnost 2x ročně
						13 491 786 Kč	16 349 141 Kč	15 485 908 Kč	16 349 142 Kč	14 519 324 Kč	15 191 980 Kč	14 185 306 Kč	15 295 580 Kč	6 067 072 Kč	15 870 580 Kč	-2,9%	

Detail rozpočtu pro rok 2017

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		159 982	
celkem				160 000
3. úklid spol. prostor				
	měsíčně/ bez DPH		27 617	
	ročně		381 120	
mytí oken ve spol. prostorách, ostatní			15 800	
			396 920	
celkem s DPH				397 000
4. vnější úklid a zimní úklid chodníků				
úklid vně okolo domu/kontejnerů, nedopalky, běžné znečištění chodníků		2000,-Kč/měsíc	24 000	
ostatní (sběr extrementů, atd)			10 876	
zimní úklid-pohotovost pracovníků (listopad-březen)	6 000,00	4,0	24 000	
úklid sněhu-1x zásah	1 280,00	25,0	32 000	
Celkem bez DPH			90 876	
celkem s DPH				110 000
5. záloha na údržbu zeleně				
sečení travnatých ploch, údržba záhonů-mulčování, pleť, chemický postřik, závlivka, atd.			90 000	
celkem s DPH				90 000
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	269,0	443 305	
AO-ročně		4,0	6 600	

Detail rozpočtu pro rok 2017

celkem s DPH				450 000
10. záloha na vytápění-spotřeba tepla				
celkem příkon				
objekty E,F		143 893,46		
celkem ročně			1 323 820	
	GJ-celkem	sazba Kč/GJ		
leden	900			
únor	780			
březen	800			
duben	375			
květen	150			
září	160			
říjen	360			
listopad	563			
prosinec	900			
	4 988,00	305		
			1 749 541	
celkem s DPH			3 073 361	3 073 400
11. záloha na vytápění-spotřeba TUV				
celkem příkon				
objekty E,F	měsíčně	43 962,75		
celkem ročně			606 686	
	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	305		
			1 189 393	
celkem s DPH			1 796 079	1 796 100
12. záloha na vyúčtování tepla a TUV				
			Kč	
vodoměry-odečet , rozúčtování SV TV	903		49 223	
dle smlouvy dodavatele měřičů tepla a počtu měřičů	1234	32	47 780	
ostatní poplatky (změna vlastníka, dopočet)	8479	1	10 260	
celkem s DPH				107 300
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			
skutečně odebrané množství v roce 2015	32 691,00			
sazba/m3 (s DPH) pro rok 2014	75,84			
sazba/m3 (s DPH) pro rok 2015	77,65			
sazba/m3 (s DPH) pro rok 2016	85,18			
roční náklad - navýšeno-změna ceny od dodavatele	2 784 619,38			
celkem s DPH				2 784 700
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				

Detail rozpočtu pro rok 2017

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	
předpokládaný roční náklad		1 456 350		
celkem s DPH				1 456 400
16. revize (výťahy, 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				10 000
kontrola zařízení pro odvod kouře-ZOTK				10 455
UPS				8 783
kontrola nouzového osvětlení				20 561
kontrola požárních uzávěrů (dvířka technologické šachty-rozvaděče)				14 718
kontrola, revize výťahů				131 170
revize elektro				65 000
celkem s DPH				326 500
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
19. běžná údržba, opravy spol. prostor				
		měsíčně		
údržba PPM	15 246,0	12,0		182 952
odhad-dle roku 2014				367 000
celkem				550 000
20. náklady společenství				
náklady na shromáždění vlastníkú (notář, právník,kopírování, poštovné, nájem)				40 000
poštovné				20 000
poplatky za vedení účtu-odhad				19 000
ostatní náklad-např. kopírování v průběhu roku, odvody SVJ - pojištění				120 000
právnícké služby, soudní poplatky, náklady na právní zastoupení, náklady nalezacího a exekučního řízení				50 000
pojištění odpovědnosti				0
celkem				249 000
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	325,0		521 950
kontrola gar. vrat	3 484,80	2,0		6 970
kontrola PO vrat	8 167,00	2,0		16 335
ostatní provozní náklady (opravy)				70 000
kontrola CO čidel				12 546
ostatní provozní náklady -odsátí vody				15 000
celkem s DPH				642 801
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
ostatní				5 000
s DPH 15%				65 071
celkem s DPH				65 100
				15 870 580

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

ROZVAHA (BALANCE)

k 31.12.2015

(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
PŠČ 190 00

A K T I V A		řádku	účetního období	účetního období
a		b	1	2
B.	Krátkodobý majetek celkem	1	17 853	20 034
B.II.	Pohledávky celkem	2	10 835	11 229
1	Odběratelé (311)	3	650	536
4	Poskytnuté provozní zálohy (314)	4	2 510	2 831
5	Ostatní pohledávky(315)	5	7 665	7 851
17	Jiné pohledávky (378)	6	10	11
B.III.	Krátkodobý finanční majetek celkem	7	6 919	8 727
1	Pokladna (211)	8	1	1
3	Účty v bankách (221)	9	6 918	8 726
B.IV.	Jiná aktiva celkem	10	99	78
1	Náklady příštích období (381)	11	99	78
2	Příjmy příštích období (385)	12	0	0
	AKTIVA CELKEM	13	17 853	20 034
	kontrolní číslo (ř. 1-13)	14	71 412	80 136

P A S I V A		řádku	účetního období	účetního období
A.	Vlastní zdroje celkem	15	7	43
A.II.	Výsledek hospodaření	16	7	43
1	Účet výsledku hospodaření (+/-)	17	7	36
2	Hospodářský výsledek ve schvalovacím řízení (931)	18	0	7
B.	Cizí zdroje celkem	19	17 846	19 991
B.II.	Dlouhodobé závazky celkem	20	5 623	6 585
4	Přijaté dlouhodobé zálohy (955)	21	5 623	6 585
B.III.	Krátkodobé závazky celkem	22	9 910	10 457
1	Dodavatelé (321)	23	388	317
3	Přijaté zálohy (324)	24	9 495	10 015
5	Zaměstnanci (331)	25	19	16
7	Závazky k inst. soc. zab.a veř.zdr.poj.(336)	26	2	11
8	Daň z příjmu (341)	27	2	5
9	Ostatní přímé daně (342)	28	4	5
17	Jiné závazky (379)	29	0	0
22	Dohadné účty pasivní (389)	30	0	88
B.IV.	Jiná pasiva celkem	31	2 313	2 949
1	Výdaje příštích období (383)	32	2 313	2 949
	PASIVA CELKEM	33	17 853	20 034
	kontrolní číslo (ř. 15-32)	34	71 412	80 136

Komentář k údajům v účetní závěrce k 31.12.2015

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 2015 (saldo nedoplatků a přeplatků)	311	536
Aktiva B.II / 4	Zálohy budou vyúčtovány v roce 2015 (voda, teplo, energie)	314	2 831
Aktiva B.II / 5	Pohledávka SVJ za vlastníky ve výši skutečných nákladů služeb r.2015	315	7 851
Aktiva B.II/6	Pohledávky za neprodané čipy, přefakturace	378	11
Aktiva B.III/8	Zůstatek v pokladně k 31.12.2015	211	1
Aktiva B.III/9	Zůstatek na BÚ k 31.12.2015	221	8 726
Aktiva B.IV/11	Náklady se věcně týkají roku 2016 (pojištění, doména)	381	78
Pasiva A.II /17	Výsledek hospodaření - úroky dlužníků		36
Pasiva A.II /18	Hospodářský výsledek z roku 2014 - úroky dlužníků	931	7
Pasiva B.II/21	Zůstatek fondu oprav	955	6 585
Pasiva B.III/23	Jedná se o dodavatelské faktury (zaplacené v 2016)	321	317
Pasiva B.III/24	Předpisy záloh na rok 2015 bez tvorby fondu oprav a nákladů za správu domu a pozemku	324	10 015
Pasiva B.III/25	Odměny za 12/15 vyplacené v roce 2016	331	16
Pasiva B.III/26	Zdrav pojištění za 12/15 zaplacené v roce 2016	336	11
Pasiva B.III/27	Daň z příjmu za rok 2015 uhrazená v 2016	341	5
Pasiva B.III/28	Daň z příjmu za 12/15 zaplacená v 2016	342	5
Pasiva B.III/30	Dohadná položka na odečty a rozúčt.nákl.15 (FPS,Konceprfast)	389	88
Pasiva B.IV/32	Náklady se věcně týkají roku 2015, faktury jsou vystaveny až v r.2016 vodné, rozúčt.nákladů tepla	383	2 949

Zasklení lodžii a montáž stínící techniky

A/ LODŽIE

Vzhledem k požadavkům a podnětům od vlastníků na montáž stínící techniky a zasklívání balkonů/lodžii/teras a s ohledem na zastávané stanovisko stavebního úřadu si výbor dovoluje navrhnout tento požadavek ke schválení: Zasklením lodžii nedojde ke změně spoluvlastnických podílů na společných částech domu ani se nemění vnitřní uspořádání a vzhled domu. Shromáždění tedy má v souladu s ustanovením § 13 odst. 3 a § 11 odst. 5 zákona o vlastnictví bytů právo kvótou 75% všech hlasů ve společenství rozhodnout, že ti vlastníci, kteří k tomu mají podmínky a chtějí si lodžie zasklít, mohou zasklení provést, bude-li zasklení zrealizováno v souladu s rozhodnutím shromáždění.

Existují dva základní systémy zasklívání – rámový systém a bezrámový systém.

Rámový systém je výlučně posuvný – zarámovaná skla se posouvají v drážkách a způsob otevírání lze přirovnat k otevírání starších prosklených knihoven. Jeho určitou výhodou je možnost zarámovaná skla demontovat. Bez vyjmutí rámu se skly jej lze otevřít pouze z cca třech čtvrtin.

Bezrámový systém je sice též posuvný, ale jednotlivá skla se skládají („štosují“) kolmo na jedné straně lodžie nebo balkonu, což umožňuje prakticky úplné otevření bez nutnosti demontáže skel.

Cena u obou systémů je téměř stejná. Oba systémy mají samozřejmě pojistky proti otevření zvenčí. Oba systémy jsou schopny atypickými prvky překonat i předložené lodžie a balkony bez „stropů“, nebo zasklení teras – je to otázka schopnosti zvoleného dodavatele. Vizuelně postřehnuté rozdíly – viz foto.

Výbor doporučuje rozhodnout o povolení zasklívání lodžii pouze bezrámovým systémem:

- Zasklení provést z bezpečnostního tvrzeného čirého skla
- Boční hrany skel nerámovat, ale dokonale zabrousit (elegantní vzhled, menší diference mezi designem konkrétních výrobců).
- Skleněné díly se posouvají v kolejničkovém vedení k boční stěně lodžie, ke které se otočí a zajistí. Otevření lodžie může být podle potřeby buď částečné nebo úplné. Skla mohou být odsouvána na levou, pravou nebo obě boční stěny lodžie. Použitý způsob otáčení skel umožňuje jejich snadné a bezpečné mytí z vnější i vnitřní strany.
- Zasklení provést jen čirým sklem jak v parapetní části, tak i v části nad zábradlím. Skla kouřová, mléčná nebo jinak zabarvená se k typu objektu nehodí (objekt je hodně členitý a má různé barvy fasády). Ani drátosklo se nehodí k designu zábradlí. U jižně a západně orientovaných lodžii lze použít skla nízkoreflektivní, jejichž výhodou je vysoká prostupnost světla při nízké prostupnosti tepelné složky slunečního záření (zajištění dostatku světla v zimě a zároveň nedochází k přehřívání interiéru v létě).

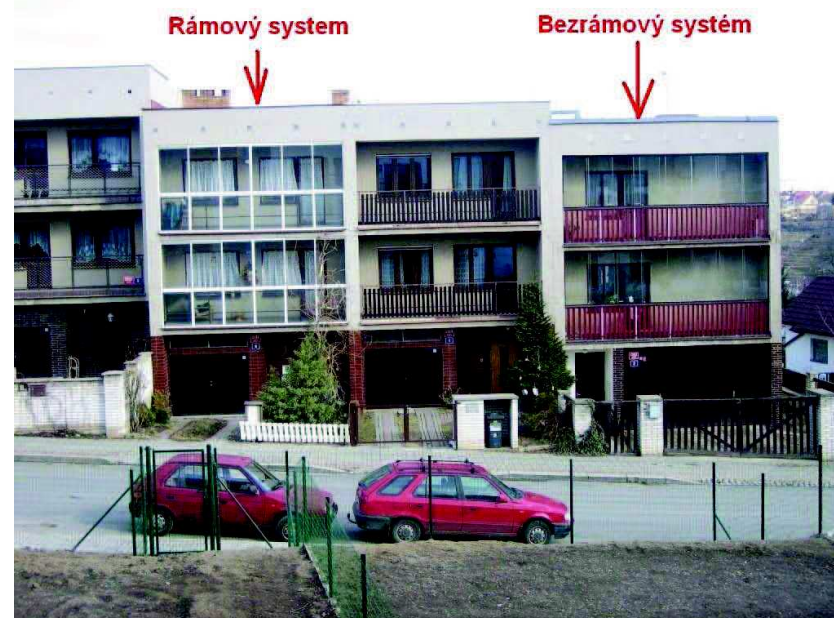
Proto výbor navrhuje, aby shromáždění přijalo toto rozhodnutí:

Vlastníci bytů, u nichž to prakticky přichází v úvahu, mohou provést zasklení své lodžie (balkonu) za těchto podmínek:

- 1) bezrámovým systémem od zavedeného výrobce
- 2) s doplňky (stropní kolejnice, spodní drážky, atd...) v bílé barvě
- 3) čirým sklem
- 4) pevným či odnímatelným zasklením zábradlí
- 5) zasklení lodžie je nutno vždy předem projednat s výborem a vyžádat si jeho písemný souhlas.

Takovéto rozhodnutí orgánu společenství nenahrazuje eventuelní rozhodnutí stavebního úřadu či stanovisko architekta nebo jiná stanoviska požadovaná státními orgány. Zde jde pouze o rozhodnutí spoluvlastníků společných částí domu (tedy i pláště domu) o tom, jak má dům zvenčí vypadat.

Rozdíl mezi rámovým a bezrámovým systémem:



B/ STÍNÍCÍ TECHNIKA

Na základě podnětů vlastníků jednotek se výbor zabýval a zabývá taktéž montáží stínící techniky – předokenní rolety. Na základě stanoviska investora výbor navrhuje, aby z důvodu zachování záruky na zateplovací systémy a fasádu domu spolupracovat při montáži stínící techniky výhradně s obchodní společností INNEX CZ s.r.o. Zástupci této společnosti doporučují volit barevné provedení stínící techniky jednotně v jednotlivých částech domu dle čísla orientačního v závislosti na barevném provedení fasády.

Výbor navrhuje, aby shromáždění přijalo toto rozhodnutí:

Vlastníci bytů, u nichž to prakticky přichází v úvahu, mohou provést montáž stínící techniky za těchto podmínek:

- 1) montáž předokenních rolet je nutno **vždy předem** projednat s výborem a vyžádat si jeho písemný souhlas.

Zpracoval a vyfotografoval: Petr Samohejl