



## 2023-shromáždění vlastníků Nová Harfa E-F

### POZVÁNKA

v souladu s ustanovením čl. V čl. 11 odst. 2. 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,  
ve středu **4. ledna 2023** 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 procedurálních záležitostí daného Shromáždění
3. Schválení úpravy Stanov Společenství
4. Volba členů Výboru Společenství
5. Hospodaření společenství:
  - a. schválení roční účetní závěrky za rok 2012 až 2021
  - b. schválení rozpočtu pro rok 2023 (a další období)
  - c. návrh rozdělení nerozděleného hospodářského výsledku z předchozích let
6. Zpráva o činnosti výboru a o správě domu
7. Rozhodnutí o změně osoby správce
8. Schválení Pravidel využívání garážových prostor v domě našeho SVJ
9. Dřevěné pergoly
10. Různé
  - a. *Podněty jednotlivých vlastníků (předem oznámené individuální body k projednání)*
11. Závěr

Všechny podklady k jednání budou rovněž k dispozici v elektronické podobě na: [www.novaharfa.info](http://www.novaharfa.info) (nejpozději od **21.12.2022**) nebo v kanceláři správce. Vaše případné návrhy na změnu, prosím předkládejte písemně a v čase do zahájení Shromáždění. Usnadněte a urychlíte vlastní průběh jednání.

V Praze dne **11. prosince 2022**

Mgr. Michael Tintěra (předseda výboru) a Ing. Martin Glogar (místopředseda výboru)

#### Přílohy:

- příloha č. 1 – Jednací řád
- příloha č. 2 – Plná moc
- příloha č. 3 – Navržené úpravy stanov
- příloha č. 5a – Účetní uzávěrky
- příloha č. 5b – Návrh rozpočtu pro rok 2023
- příloha č. 5c – Návrh rozdělení hospodářského zisku
- příloha č. 6 – Zpráva o činnosti výboru a o správě domu
- příloha č. 7 – Rozhodnutí o změně osoby správce
- příloha č. 8 – Pravidla využívání garážových prostor
- příloha č. 9 – Dřevěné pergoly
- příloha č. 10a – Různé, podněty vlastníků

mapa místa konání:





# 2023-shromáždění vlastníků Nová Harfa E-F

## Informace k důležitým bodům programu shromáždění:

### 1. Volba členů výboru SVJ (bod 4 programu)

Mandát je dle aktuálních stanov SVJ pětiletý. Aktuálně zvoleným členům skončí 23. ledna 2023. **Je proto nutné zvolit členy výboru, který se stará o chod domu.** Kandidovat může libovolný člen Společenství, jenž je bezúhonný a vůči SVJ bezdlužný. Pokud se rozhodnete kandidovat, bude k vašemu oznámení kandidatury na schůzi vyhrazen časový prostor a následně bude postupně hlasováno o všech kandidátech.

Zatím svou kandidaturu oznámili všichni čtyři stávající členové Výboru (v abecedním pořadí): Ing. Martin Glogar, Lucie Hončlová, Petr Samohejl, Mgr. Michael Tintěra

### 2. Úpravy Stanov SVJ (bod 3 programu)

Aktuální **Stanovy SVJ** jsou k dispozici na webu SVJ. Vzhledem k časté malé účasti na Shromáždění připravil výbor návrhy na změnu, které by do budoucna zjednodušily provádění hlasování mimo zasedání elektronickou formou.

Dále výbor navrhuje prodloužit mandát výboru na 10 let. Návrh vychází ze stavu, kdy je spíše nedostatek zájemců o členství ve výboru, a tak volby po 5-ti letech je v podstatě obnova mandátu pro stávající členy. Je to opět spíše z provozních důvodů, kdy malá účast může způsobit, že SVJ nebude mít platně zvolený výbor. Délkou mandátu se nijak neovlivní právo vlastníků člena výboru odvolat nebo zvolit někoho jiného, pokud nebudou s prací člena výboru spokojeni.

Poslední změny stanov vychází z úpravy nadřazeného zákona č.89/2012 Sb (Občanský zákoník), jenž upravoval některé záležitosti týkající se Shromáždění, zejm. v oblasti možnosti úprav smluvního ujednání s osobou „správce“. Tedy zde navrhuje Výbor transpozici daného zákonného ustanovení do našich stanov.

**V případě, že budete mít jakékoliv návrhy, změny či doplnění ke změně Stanov, zasílejte prosím Vaše podněty na adresu společenství: [podkovarska@seznam.cz](mailto:podkovarska@seznam.cz).**

### 3. Schválení rozpočtu pro rok 2023 (a další období)

V závěru roku 2022 jsme obdrželi nové ceny pro rok 2023 u zásadních položek pro naše SVJ a tak svoláváme Shromáždění SVJ na velmi brzký termín v úvodu roku. Vzhledem k značnému inflačnímu nárůstu cen energií, poplatků za odpady a služeb bude výbor předkládat návrh nového rozpočtu na rok 2023 a další léta. V návrhu, jenž bude uveden v elektrické podobě či v kanceláři správce, budete mít k jednotlivým kapitolám uvedeno čerpání v předchozím roce, výhled aktuálního roku 2022 a zejména **návrh na rok 2023, který bude předmětem diskuse na shromáždění a hlasování.** Na základě nového rozpočtu budou pak přepočítány zálohy vlastníkům a zaslány nové výměry těchto záloh. **Pokud nebude nový rozpočet schválen, hrozí vlastníkům značné nedoplatky, až bude rok 2023 vyúčtován dle reálných nákladů začátkem roku 2024.**

**Vážení spoluvlastníci, protože je agenda naší schůze velmi důležitá (zejména volba členů výboru) a pro schválení některých bodů programu je třeba zákonem stanovené kvorum hlasů, zajistěte prosím v případě, že se nebudete moci zúčastnit, účast Vašeho zmocněnce na základě plné moci. V případě, že Vás ani Vaši blízcí nemohou zastoupit, je možné pověřit i některého člena výboru SVJ. Výbor lze kontaktovat na emailové adrese [podkovarska@seznam.cz](mailto:podkovarska@seznam.cz).**



# 2023-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 4. ledna 2023 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/manželky, 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 (SJM)** 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/Shromazdeni2023/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 řídicímu shromáždění z většiny zvednutých rukou jasné, jakou vůli počítanou na jednotlivé hlasy členů společenství shromáždění projevilo, je takto projevené rozhodnutí



## 2023-shromáždění vlastníků Nová Harfa E-F

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 **bude přijato**, hlasuje-li pro něj **nejméně polovina** přítomných podle spolumastnických podílů, kromě specifických případů, jenž jsou uvedeny ve stanovách (čl.11. odst.6). Pokud bude podán protinávrh, bude hlasováno nejprve o podaném protinávru.
14. **Člen výboru** bude platně **zvolen**, hlasuje-li pro něj alespoň **polovina** spolumastnických podílů ze **všech přítomných vlastníků** jednotek.
15. O rozhodnutích shromáždění bude hlasováno samostatně, vždy nejprve aklamací, pokud bude podán protinávrh, bude hlasováno nejprve o podaném protinávru.



## 2023-shromáždění vlastníků Nová Harfa E-F

### Plná moc

Já, \_\_\_\_\_ narozen (a): \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

bytem \_\_\_\_\_

tímto zplnomocňuji

pana/paní \_\_\_\_\_ narozené(ho) \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

bytem \_\_\_\_\_

k jednání mým jménem ve všech záležitostech spojených se shromážděním Společenství vlastníků jednotek NOVÁ HARFA I - Podkovářská čp. 933, konaném dne 4.1.2023 v Praze – Freyova 27, a k veškerému hlasování na tomto shromáždění (vč. rozpočtových materiálů, stanov, volby výboru).

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.*



## 2023-shromáždění vlastníků Nová Harfa E-F

### Authorization form (proxy)

I \_\_\_\_\_, birthdate: \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

Permanent address \_\_\_\_\_

Hereby authorize

Mr./Ms. \_\_\_\_\_, birthdate \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

Permanent address \_\_\_\_\_

to act on my behalf in all matters connected with the Assembly of unit owners NOVÁ HARFA I - Podkovářská č.p. 933, held on the 4<sup>th</sup> of January 2023, and of any vote at this meeting.

In \_\_\_\_\_ date \_\_\_\_\_

Signature of represented: \_\_\_\_\_  
signature

I accept Power of Attorney.

In \_\_\_\_\_ date \_\_\_\_\_

Signature of representative: \_\_\_\_\_  
signature

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





## 2023-shromáždění vlastníků Nová Harfa E-F

### Informace k návrhu změn Stanov

Vážení vlastníci,

na následujících stránkách je uvedeno aktuální znění Stanov. Pro snadnější orientaci v navrhovaných změnách je žlutě podbarven a přeškrtnutý text, který navrhujeme ze stanov vypustit a zeleně podbarven text či odstavec, který navrhujeme do Stanov doplnit.

Jsou navrženy 3 následující změny:

1. Změna délky funkčního období volených orgánů
  - a. Umístění v dokumentu Stanov: Část V. Orgány společenství, Čl. 10 Společná ustanovení, odstavec 10.
  - b. Navržená změna: *Funkční období volených orgánů nebo členů volených orgánů je ~~pětileté~~ desetileté.*
  - c. Komentář: Navrhujeme prodloužit mandát vzhledem k časté nízké účasti na Shromáždění.
2. Úprava na základě změny legislativy
  - a. Umístění v dokumentu Stanov: Část V. Orgány společenství, Čl. 12 Působnost shromáždění, odstavec 1i
  - b. Navržená Změna: *určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku, ~~ř rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změny smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti, a rozhodnutí o její změně.~~*
  - c. Komentář: Sladění znění se změnou legislativy.
3. Korespondenční a elektronické hlasování:
  - a. Umístění v dokumentu Stanov: Část V. Orgány společenství, Čl. 13 Rozhodnutí mimo zasedání, odstavec 8 (nové doplnění odstavce)
  - b. Navržená Změna: *V případě, že zákon či obecně právní úprava (např. nařízení ministerstva, rozhodnutí soudu) připustí i elektronickou formu rozhodování mimo zasedání (např. tzv. "on-line"), pak je možné odst. 1 a 2 tohoto článku realizovat elektronickou formou.*
  - c. Komentář: Lepší podpora případného elektronického hlasování.

**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, uchování 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 nezávadný stav a dobrý vzhled domu, zdržet se ohrožení, změny nebo poškození společných částí nebo ztížení výkonu oprávnění svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt a užívat společné části jiným členům společenství;
  - h) zajistit dodržování pravidel pro správu domu a pro užívání společných částí, jakož i plnění výše uvedených povinností osobami, jimž umožnil vstup do domu nebo bytu;
  - i) oznámit společenství vlastníkům do jednoho měsíce:
    - i. nabytí jednotky do vlastnictví;
    - ii. svoji adresu (adresu pro doručování), email adresu a telefonní kontakt;
    - iii. počet osob, které budou mít v bytě domácnost;
    - iv. počet osob, jež v bytě bydlí po dobu činní v souhrnu nejméně tři měsíce v jednom kalendářním roce;
    - v. jméno a adresu osoby, 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. Výbor Společenství nebo výborem pověřená osoba je oprávněna 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 přibráným 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. Nabyvat majetek a nakládat s ním může pouze pro účely správy domu a pozemku. K právnímu jednání, kterým společenství zajistí dluh jiné osoby, se nepřihlíží.
- 4) Vzniknou-li členům společenství práva z vad jednotky, zastupuje je společenství vlastníků při uplatňování těchto práv.
- 5) Za společenství jedná jeho statutární orgán, který zajišťuje činnosti správy, nejsou-li obecně závazným právním předpisem nebo těmito stanovami nebo rozhodnutím orgánu společenství vyhrazeny shromáždění společenství nebo jinému orgánu společenství.
- 6) Statutární orgán je oprávněn rozhodnout o nabytí 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.

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 2 000,- Kč v průměru na každou bytovou jednotku; tento limit neplatí, pokud jde o opravu prováděnou v souvislosti s havárií nebo o opravu, jejíž nutnost plyne z revizní zprávy.

#### **Čl. 6 Pravidla pro užívání společných částí nemovité věci**

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

povinen zamezit volnému pobíhání jím držných domácích zvířat, nepřechovávat zvířata a nekrmit je ve společných částech domu a na pozemku, dbát, aby jím držená zvířata neznečišťovala okolí domu a v případě vzniku znečištění toto ihned svým nákladem odstranit. Člen společnosti je povinen zdržet se chovu zvířat k domácímu chovu nevhodných, případně nebezpečných druhů.

- 4) Člen společnosti 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 společnosti 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 společnosti 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 společnosti; tento souhlas nenahrazuje povolení příslušného orgánu státní správy, je-li ho třeba. Při zániku práva na umístění informačního zařízení se člen společnosti zavazuje neprodleně toto zařízení odstranit a svým nákladem uvést místo do původního stavu. Člen společnosti se zdrží umístování reklam a vývěsek na informační tabuli sloužící pro podávání informací statutárním orgánem společnosti.
- 8) Člen společnosti 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 společnosti uzavřel domovní uzávěry vody, projedná to předem se statutárním orgánem společnosti a vyžádá si jeho souhlas. Člen společnosti zajistí, aby uzavření a otevření uzávěrů bylo včas oznámeno ostatním dotčeným členům společnosti. 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 společnosti (sklepní kóje, garáže apod.), musí být přijata taková opatření, aby byl k těmto umožněn přístup i za nepřítomnosti člena společnosti.
- 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 společnosti je povinen si při užívání jednotky počínat v souladu s dobrými mravy tak, aby nedocházelo k obtěžování ostatních členů společnosti; při provádění stavebních prací v jednotkách je povinen oznámit termín provádění stavebních prací statutárnímu orgánu společnosti a ostatním členům společnosti 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 společnosti zdrží hluku, používání hlučných přístrojů a nástrojů, hry na hudební nástroje, zpěvu a hlučné komunikace.
- 12) Člen společnosti 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 společnosti zajišťuje kontrolu využití společných částí v porovnání s jejich původním určením. V případě zájmu člena společnosti o využití společných částí, včetně společných domovních prostor, uzavírá člen společnosti dohodu s ostatními vlastníky jednotek prostřednictvím společnosti vlastníků.
- 14) Společnost 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 společnosti, příspěvky na správu domu a pozemku, úhrady nákladů na služby**

#### **Čl. 7 Hospodaření společnosti**

- 1) Společnost hospodáří s finančními prostředky poskytovanými členy společnosti na úhradu příspěvků na správu domu a pozemku, dále s finančními prostředky poskytovanými členy společnosti na úhradu za služby spojené s užíváním jednotek a s dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti společnosti.
- 2) Příjmem společnosti 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 společnosti, 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 živnostenská 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~~ **desetileté**.
- 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. Termín Shromáždění oznámí Výbor minimálně 40 dní před termínem Shromáždění v zápise z jednání Výboru včetně plánovaného programu. Doručené podněty vlastníků do 30 dní před termínem Shromáždění budou zařazeny na program jednání v rámci sekce různé.
- 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. Jednací 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 ¾ 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, pokud byly konány. Přílohou zápisu je listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly

předloženy k jednotlivým projednávaným bodům. Zápis podepisuje předseda zasedání a zapisovatel. Zápisy včetně písemných podkladů k jednání shromáždění jsou uchovávány u předsedy výboru.

- 15) Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky, který byl přehlasován na jednání shromáždění společenství vlastníků, navrhnout soudu, aby o této záležitosti rozhodl. Zároveň může navrhnout, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného rozhodnutí. Není-li návrh podán do tří měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jeho právo zaniká. Je-li pro to důležitý důvod, může vlastník jednotky navrhnout soudu, aby rozhodl o záležitosti, která byla shromáždění předložena řádně k rozhodnutí a o které nebylo rozhodnuto pro nezpůsobilost shromáždění usnášet se. Může též navrhnout soudu, aby rozhodl o neplatnosti rozhodnutí orgánu společenství pro jeho rozpor se zákonem nebo se stanovami za podmínek § 258 občanského zákoníku.

### Čl. 12 Působnost shromáždění

- 1) Do působnosti shromáždění patří:

- a) změna stanov,
- b) změna prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám,
- c) volba a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn,
- d) schválení účetní závěrky včetně vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu a pozemku pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání 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, a rozhodnutí o její změně~~
- 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.
- 8) V případě, že zákon či obecně právní úprava (např. nařízení ministerstva, rozhodnutí soudu) připustí i elektronickou formu rozhodování mimo zasedání (např. tzv. "on-line"), pak je možné odst. 1 a 2 tohoto článku realizovat elektronickou formou.

### 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. Současně s volbou členů Výboru jsou voleni dva náhradníci do Výboru.
- 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 doručení 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 doručení 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

<b>Část VI. Společná a závěrečná ustanovení</b>
---

**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 20.1.2018 ve formě rozhodnutí mimo Shromáždění.

# ROZVAHA (BALANCE)

k 31.12.2012

(v celých tis. Kč)

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

<b>ICO</b>
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>B.</b>	<b>Krátkodobý majetek celkem</b>	<b>1</b>	<b>18 124</b>	<b>18 237</b>
<b>B.II.</b>	<b>Pohledávky celkem</b>	<b>2</b>	<b>16 525</b>	<b>15 932</b>
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>B.III</b>	<b>Krátkodobý finanční majetek celkem</b>	<b>7</b>	<b>1 483</b>	<b>2 206</b>
1	Pokladna (211)	8	9	9
3	Účty v bankách (221)	9	1 474	2 197
<b>B.IV.</b>	<b>Jiná aktiva celkem</b>	<b>10</b>	<b>116</b>	<b>99</b>
1	Náklady příštích období (381)	11	104	99
2	Příjmy příštích období (385)	12	12	0
	<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>13</b>	<b>18 124</b>	<b>18 237</b>
	kontrolní číslo (ř. 1-13)	14	72 496	72 948

P A S I V A		řádku	účetního období	účetního období
<b>B.</b>	<b>Cizí zdroje celkem</b>	<b>15</b>	<b>18 124</b>	<b>18 237</b>
<b>B.II.</b>	<b>Dlouhodobé závazky celkem</b>	<b>16</b>	<b>2 060</b>	<b>2 545</b>
4	Přijaté dlouhodobé zálohy (955)	17	2 060	2 545
<b>B.III</b>	<b>Krátkodobé závazky celkem</b>	<b>18</b>	<b>13 433</b>	<b>13 624</b>
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>B.IV.</b>	<b>Jiná pasiva celkem</b>	<b>26</b>	<b>2 631</b>	<b>2 068</b>
1	Výdaje příštích období (383)	27	2 631	2 068
	<b>PASIVA CELKEM</b>	<b>28</b>	<b>18 124</b>	<b>18 237</b>
	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

<b>ICO</b>
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
		b	1	2
a				
<b>B.</b>	<b>Krátkodobý majetek celkem</b>	<b>1</b>	<b>18 237</b>	<b>21 578</b>
<b>B.II.</b>	<b>Pohledávky celkem</b>	<b>2</b>	<b>15 932</b>	<b>16 687</b>
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>B.III</b>	<b>Krátkodobý finanční majetek celkem</b>	<b>7</b>	<b>2 206</b>	<b>4 792</b>
1	Pokladna (211)	8	9	7
3	Účty v bankách (221)	9	2 197	4 785
<b>B.IV.</b>	<b>Jiná aktiva celkem</b>	<b>10</b>	<b>99</b>	<b>99</b>
1	Náklady příštích období (381)	11	99	99
2	Příjmy příštích období (385)	12	0	0
	<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>13</b>	<b>18 237</b>	<b>21 578</b>
	kontrolní číslo (ř. 1-13)	14	72 948	86 312

P A S I V A		řádku	účetního období	účetního období
		b	1	2
<b>B.</b>	<b>Cizí zdroje celkem</b>	<b>15</b>	<b>18 237</b>	<b>21 578</b>
<b>B.II.</b>	<b>Dlouhodobé závazky celkem</b>	<b>16</b>	<b>2 545</b>	<b>4 564</b>
4	Přijaté dlouhodobé zálohy (955)	17	2 545	4 564
<b>B.III</b>	<b>Krátkodobé závazky celkem</b>	<b>18</b>	<b>13 624</b>	<b>14 741</b>
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>B.IV.</b>	<b>Jiná pasiva celkem</b>	<b>26</b>	<b>2 068</b>	<b>2 273</b>
1	Výdaje příštích období (383)	27	2 068	2 273
	<b>PASIVA CELKEM</b>	<b>28</b>	<b>18 237</b>	<b>21 578</b>
	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

<b>ICO</b>
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>B.</b>	<b>Krátkodobý majetek celkem</b>	<b>1</b>	<b>21 578</b>	<b>17 853</b>
<b>B.II.</b>	<b>Pohledávky celkem</b>	<b>2</b>	<b>16 687</b>	<b>10 835</b>
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>B.III.</b>	<b>Krátkodobý finanční majetek celkem</b>	<b>7</b>	<b>4 792</b>	<b>6 919</b>
1	Pokladna (211)	8	7	1
3	Účty v bankách (221)	9	4 785	6 918
<b>B.IV.</b>	<b>Jiná aktiva celkem</b>	<b>10</b>	<b>99</b>	<b>99</b>
1	Náklady příštích období (381)	11	99	99
2	Příjmy příštích období (385)	12	0	0
	<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>13</b>	<b>21 578</b>	<b>17 853</b>
	kontrolní číslo (ř. 1-13)	14	86 312	71 412

PASIVA		řádku	účetního období	účetního období
<b>A.</b>	<b>Vlastní zdroje celkem</b>	<b>15</b>	<b>0</b>	<b>7</b>
<b>A.II.</b>	<b>Výsledek hospodaření</b>	<b>16</b>	<b>0</b>	<b>7</b>
1	Účet výsledku hospodaření (+/-)	17	0	7
<b>B.</b>	<b>Cizí zdroje celkem</b>	<b>18</b>	<b>21 578</b>	<b>17 846</b>
<b>B.II.</b>	<b>Dlouhodobé závazky celkem</b>	<b>19</b>	<b>4 564</b>	<b>5 623</b>
4	Přijaté dlouhodobé zálohy (955)	20	4 564	5 623
<b>B.III.</b>	<b>Krátkodobé závazky celkem</b>	<b>21</b>	<b>14 741</b>	<b>9 910</b>
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>B.IV.</b>	<b>Jiná pasiva celkem</b>	<b>30</b>	<b>2 273</b>	<b>2 313</b>
1	Výdaje příštích období (383)	31	2 273	2 313
	<b>PASIVA CELKEM</b>	<b>32</b>	<b>21 578</b>	<b>17 853</b>
	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

<b>ICO</b>
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>B.</b>	<b>Krátkodobý majetek celkem</b>	<b>1</b>	<b>17 853</b>	<b>20 034</b>
<b>B.II.</b>	<b>Pohledávky celkem</b>	<b>2</b>	<b>10 835</b>	<b>11 229</b>
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>B.III.</b>	<b>Krátkodobý finanční majetek celkem</b>	<b>7</b>	<b>6 919</b>	<b>8 727</b>
1	Pokladna (211)	8	1	1
3	Účty v bankách (221)	9	6 918	8 726
<b>B.IV.</b>	<b>Jiná aktiva celkem</b>	<b>10</b>	<b>99</b>	<b>78</b>
1	Náklady příštích období (381)	11	99	78
2	Příjmy příštích období (385)	12	0	0
	<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>13</b>	<b>17 853</b>	<b>20 034</b>
	kontrolní číslo (ř. 1-13)	14	71 412	80 136

P A S I V A		řádku	účetního období	účetního období
<b>A.</b>	<b>Vlastní zdroje celkem</b>	<b>15</b>	<b>7</b>	<b>43</b>
<b>A.II.</b>	<b>Výsledek hospodaření</b>	<b>16</b>	<b>7</b>	<b>43</b>
1	Účet výsledku hospodaření (+/-)	17	7	36
2	Hospodářský výsledek ve schvalovacím řízení (931)	18	0	7
<b>B.</b>	<b>Cizí zdroje celkem</b>	<b>19</b>	<b>17 846</b>	<b>19 991</b>
<b>B.II.</b>	<b>Dlouhodobé závazky celkem</b>	<b>20</b>	<b>5 623</b>	<b>6 585</b>
4	Přijaté dlouhodobé zálohy (955)	21	5 623	6 585
<b>B.III.</b>	<b>Krátkodobé závazky celkem</b>	<b>22</b>	<b>9 910</b>	<b>10 457</b>
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>B.IV.</b>	<b>Jiná pasiva celkem</b>	<b>31</b>	<b>2 313</b>	<b>2 949</b>
1	Výdaje příštích období (383)	32	2 313	2 949
	<b>PASIVA CELKEM</b>	<b>33</b>	<b>17 853</b>	<b>20 034</b>
	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

# ROZVAHA (BALANCE)

k 31.12.2016

(v celých tis. Kč)

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

<b>ICO</b>
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>B.</b>	<b>Krátkodobý majetek celkem</b>	<b>1</b>	<b>20 034</b>	<b>21 802</b>
<b>B.II.</b>	<b>Pohledávky celkem</b>	<b>2</b>	<b>11 229</b>	<b>11 007</b>
1	Odběratelé (311)	3	536	-10
4	Poskytnuté provozní zálohy (314)	4	2 831	2 645
5	Ostatní pohledávky(315)	5	7 851	8 357
17	Jiné pohledávky (378)	6	11	15
<b>B.III.</b>	<b>Krátkodobý finanční majetek celkem</b>	<b>7</b>	<b>8 727</b>	<b>10 645</b>
1	Pokladna (211)	8	1	15
3	Účty v bankách (221)	9	8 726	10 630
<b>B.IV.</b>	<b>Jiná aktiva celkem</b>	<b>10</b>	<b>78</b>	<b>150</b>
1	Náklady příštích období (381)	11	78	150
2	Příjmy příštích období (385)	12	0	0
	<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>13</b>	<b>20 034</b>	<b>21 802</b>
	kontrolní číslo (ř. 1-13)	14	80 136	87 208

P A S I V A		řádku	účetního období	účetního období
<b>A.</b>	<b>Vlastní zdroje celkem</b>	<b>15</b>	<b>36</b>	<b>90</b>
<b>A.II.</b>	<b>Výsledek hospodaření</b>	<b>16</b>	<b>36</b>	<b>90</b>
1	Účet výsledku hospodaření (+/-)	17	36	46
2	Hospodářský výsledek ve schvalovacím řízení (931)	18	7	44
<b>B.</b>	<b>Cizí zdroje celkem</b>	<b>19</b>	<b>19 991</b>	<b>21 712</b>
<b>B.II.</b>	<b>Dlouhodobé závazky celkem</b>	<b>20</b>	<b>6 585</b>	<b>8 466</b>
4	Přijaté dlouhodobé zálohy (955)	21	6 585	8 466
<b>B.III.</b>	<b>Krátkodobé závazky celkem</b>	<b>22</b>	<b>10 457</b>	<b>10 594</b>
1	Dodavatelé (321)	23	317	424
3	Přijaté zálohy (324)	24	10 015	10 032
5	Zaměstnanci (331)	25	16	16
7	Závazky k inst. soc. zab.a veř.zdr.poj.(336)	26	11	11
8	Daň z příjmu (341)	27	5	9
9	Ostatní přímé daně (342)	28	5	5
17	Jiné závazky (379)	29	0	6
22	Dohadné účty pasivní (389)	30	88	91
<b>B.IV.</b>	<b>Jiná pasiva celkem</b>	<b>31</b>	<b>2 949</b>	<b>2 652</b>
1	Výdaje příštích období (383)	32	2 949	2 652
	<b>PASIVA CELKEM</b>	<b>33</b>	<b>20 027</b>	<b>21 802</b>
	kontrolní číslo (ř. 15-32)	34	80 115	87 208

## Komentář k údajům v účetní závěrce k 31.12.2016

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 2016 (saldo nedoplatků a přeplatků)	311	-10
Aktiva B.II / 4	Zálohy budou vyúčtovány v roce 2017 (voda, teplo, energie)	314	2 645
Aktiva B.II / 5	Pohledávka SVJ za vlastníky ve výši skutečných nákladů služeb r.2016	315	8 357
Aktiva B.II/6	Pohledávky za neprodané čipy, přefakturace	378	15
Aktiva B.III/8	Zůstatek v pokladně k 31.12.2016	211	15
Aktiva B.III/9	Zůstatek na BÚ k 31.12.2016	221	10 630
Aktiva B.IV/11	Náklady se věcně týkají roku 2017 (pojištění,doména)	381	150
Pasiva A.II /17	Výsledek hospodaření - úroky dlužníků a ze spoř.úctů		46
Pasiva A.II /18	Hospodářský výsledek z roku 2014,2015-úroky dlužníků,ze spoř.ú.	931	44
Pasiva B.II/21	Zůstatek fondu oprav	955	8 466
Pasiva B.III/23	Jedná se o dodavatelské faktury (zaplacené v 2017)	321	424
Pasiva B.III/24	Předpisy záloh na rok 2016 bez tvorby fondu oprav a nákladů za správu domu a pozemku	324	10 032
Pasiva B.III/25	Odměny za 12/16 vyplacené v roce 2017	331	16
Pasiva B.III/26	Zdrav pojištění za 12/16 zaplacené v roce 2017	336	11
Pasiva B.III/27	Daň z příjmu za rok 2016 uhrazená v 2017	341	9
Pasiva B.III/28	Daň z příjmu za 12/16 zaplacená v 2017	342	5
Pasiva B.III/29	Závazek vůči AK-chybně zaslano na účet SVJ	379	6
Pasiva B.III/30	Dohadná položka na odečty a rozúčt.nákl.16 (FPS,Konceprfast)	389	91
Pasiva B.IV/32	Náklady se věcně týkají roku 2016, faktury jsou vystaveny až v r.2017 vodné, rozúčt.nákladů tepla	383	2 652

# ROZVAHA (BALANCE)

k 31.12.2017

(v celých tis. Kč)

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

<b>ICO</b>
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>B.</b>	<b>Krátkodobý majetek celkem</b>	<b>1</b>	<b>21 802</b>	<b>22 565</b>
<b>B.II.</b>	<b>Pohledávky celkem</b>	<b>2</b>	<b>11 007</b>	<b>11 363</b>
1	Odběratelé (311)	3	-10	146
4	Poskytnuté provozní zálohy (314)	4	2 645	2 789
5	Ostatní pohledávky(315)	5	8 357	8 419
17	Jiné pohledávky (378)	6	15	9
<b>B.III.</b>	<b>Krátkodobý finanční majetek celkem</b>	<b>7</b>	<b>10 645</b>	<b>11 052</b>
1	Pokladna (211)	8	15	3
3	Účty v bankách (221)	9	10 630	11 049
<b>B.IV.</b>	<b>Jiná aktiva celkem</b>	<b>10</b>	<b>150</b>	<b>150</b>
1	Náklady příštích období (381)	11	150	150
2	Příjmy příštích období (385)	12	0	0
	<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>13</b>	<b>21 802</b>	<b>22 565</b>
	kontrolní číslo (ř. 1-13)	14	87 208	90 260

P A S I V A		řádku	účetního období	účetního období
<b>A.</b>	<b>Vlastní zdroje celkem</b>	<b>15</b>	<b>90</b>	<b>96</b>
<b>A.II.</b>	<b>Výsledek hospodaření</b>	<b>16</b>	<b>90</b>	<b>96</b>
1	Účet výsledku hospodaření (+/-)	17	46	6
2	Hospodářský výsledek ve schvalovacím řízení (931)	18	44	90
<b>B.</b>	<b>Cizí zdroje celkem</b>	<b>19</b>	<b>21 712</b>	<b>22 469</b>
<b>B.II.</b>	<b>Dlouhodobé závazky celkem</b>	<b>20</b>	<b>8 466</b>	<b>9 273</b>
4	Přijaté dlouhodobé zálohy (955)	21	8 466	9 273
<b>B.III.</b>	<b>Krátkodobé závazky celkem</b>	<b>22</b>	<b>10 594</b>	<b>10 497</b>
1	Dodavatelé (321)	23	424	419
3	Přijaté zálohy (324)	24	10 032	9 956
5	Zaměstnanci (331)	25	16	17
7	Závazky k inst. soc. zab.a veř.zdr.poj.(336)	26	11	11
8	Daň z příjmu (341)	27	9	0
9	Ostatní přímé daně (342)	28	5	5
17	Jiné závazky (379)	29	6	0
22	Dohadné účty pasivní (389)	30	91	89
<b>B.IV.</b>	<b>Jiná pasiva celkem</b>	<b>31</b>	<b>2 652</b>	<b>2 699</b>
1	Výdaje příštích období (383)	32	2 652	2 699
	<b>PASIVA CELKEM</b>	<b>33</b>	<b>21 802</b>	<b>22 565</b>
	kontrolní číslo (ř. 15-32)	34	87 208	90 260

## Komentář k údajům v účetní závěrce k 31.12.2017

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 2017 (saldo nedoplatků a přeplatků)	311	146
Aktiva B.II / 4	Zálohy budou vyúčtovány v roce 2018 (voda, energie)	314	2 789
Aktiva B.II / 5	Pohledávka SVJ za vlastníky ve výši skutečných nákladů služeb r.2017	315	8 419
Aktiva B.II/6	Pohledávky za neprodané čipy, přefakturace	378	9
Aktiva B.III/8	Zůstatek v pokladně k 31.12.2017	211	3
Aktiva B.III/9	Zůstatek na BÚ k 31.12.2017	221	11 049
Aktiva B.IV/11	Náklady se věcně týkají roku 2018 (pojištění,doména)	381	150
Pasiva A.II / 17	Výsledek hospodaření - úroky dlužníků a ze spoř.úctů		6
Pasiva A.II / 18	Hospodářský výsledek z roku 2014,2015,2016-úroky dlužníků,ze spoř.ú.	931	90
Pasiva B.II/21	Zůstatek dlouhodobých záloh	955	9 273
Pasiva B.III/23	Jedná se o dodavatelské faktury (zaplacené v 2018)	321	419
Pasiva B.III/24	Předpisy záloh na rok 2017 bez tvorby dlouhodobých záloh a nákladů za správu domu a pozemku	324	9 956
Pasiva B.III/25	Odměny za 12/17 vyplacené v roce 2018	331	17
Pasiva B.III/26	Zdrav pojištění za 12/17 zaplacené v roce 2018	336	11
Pasiva B.III/28	Daň z příjmu-závislá činnost za 12/17 zaplacená v 2018	342	5
Pasiva B.III/30	Dohadná položka na odečty a rozúčt.nákl.17 (Ista,Koncepřast)	389	89
Pasiva B.IV/32	Náklady se věcně týkají roku 2017, faktury jsou vystaveny až v r.2018 vodné, rozúčt.nákladů tepla	383	2 699

# ROZVAHA (BALANCE)

k 31.12.2018

(v celých tis. Kč)

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

IČO

283 82 986

Název účetní jednotky

Společenství vlastníků jednotek

NOVÁ HARFA I - Podkovářská čp. 933

Praha 9, Podkovářská 933

PSC 190 00

<b>A K T I V A</b>		Číslo řádku	Stav k prvnímu dni účetního období	Stav k poslednímu dni účetního období
<b>a</b>		<b>b</b>	<b>1</b>	<b>2</b>
<b>B.</b>	<b>Krátkodobý majetek celkem</b>	<b>1</b>	<b>22 565</b>	<b>22 472</b>
<b>B.II.</b>	<b>Pohledávky celkem</b>	<b>2</b>	<b>11 363</b>	<b>10 936</b>
1	Odběratelé (311)	3	146	-358
4	Poskytnuté provozní zálohy (314)	4	2 789	2 895
5	Ostatní pohledávky(315)	5	8 419	8 391
17	Jiné pohledávky (378)	6	9	8
<b>B.III</b>	<b>Krátkodobý finanční majetek celkem</b>	<b>7</b>	<b>11 052</b>	<b>11 361</b>
1	Pokladna (211)	8	3	8
3	Účty v bankách (221)	9	11 049	11 353
<b>B.IV.</b>	<b>Jiná aktiva celkem</b>	<b>10</b>	<b>150</b>	<b>175</b>
1	Náklady příštích období (381)	11	150	175
2	Příjmy příštích období (385)	12	0	0
	<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>13</b>	<b>22 565</b>	<b>22 472</b>
	<b>kontrolní číslo (ř. 1-13)</b>	<b>14</b>	<b>90 260</b>	<b>89 888</b>

<b>PASIVA</b>		Číslo řádku	Stav k prvnímu dni účetního období	Stav k poslednímu dni účetního období
<b>A.</b>	<b>Vlastní zdroje celkem</b>	<b>15</b>	<b>96</b>	<b>134</b>
<b>A.II</b>	<b>Výsledek hospodaření</b>	<b>16</b>	<b>96</b>	<b>134</b>
1	Účet výsledku hospodaření (+/-)	17	6	38
2	Hospodářský výsledek ve schval.řízení (931)	18	90	96
<b>B.</b>	<b>Cizí zdroje celkem</b>	<b>19</b>	<b>22 469</b>	<b>22 338</b>
<b>B.II.</b>	<b>Dlouhodobé závazky celkem</b>	<b>20</b>	<b>9 273</b>	<b>9 929</b>
4	Přijaté dlouhodobé zálohy (955)	21	9 273	9 929
<b>B.III</b>	<b>Krátkodobé závazky celkem</b>	<b>22</b>	<b>10 497</b>	<b>9 744</b>
1	Dodavatelé (321)	23	419	409
3	Přijaté zálohy (324)	24	9 956	9 206
5	Zaměstnanci (331)	25	17	17
7	Závazky k inst. soc. zab.a veř.zdr.poj.(336)	26	11	11
8	Daň z příjmu (341)	27	0	8
9	Ostatní přímé daně (342)	28	5	5
17	Jiné závazky (379)	29	0	0
22	Dohadné účty pasivní (389)	30	89	88
<b>B.IV.</b>	<b>Jiná pasiva celkem</b>	<b>31</b>	<b>2 699</b>	<b>2 665</b>
1	Výdaje příštích období (383)	32	2 699	2 665
	<b>PASIVA CELKEM</b>	<b>33</b>	<b>22 565</b>	<b>22 472</b>
	kontrolní číslo (ř. 15-33)	34	90 260	89 888

Sestavení účetní závěrky: 20.3.2019

Podpisy členů statutárního orgánu:

předseda výboru: .....

Sestavil: M. Hasnedlová

člen výboru: .....



# ROZVAHA (BALANCE)

**K 31.12.2019**

(v celých tis. Kč)

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

**IČO**

283 82 986

Název účetní jednotky

Společenství vlastníků jednotek

NOVÁ HARFA I - Podkovářská čp. 933

Praha 9, Podkovářská 933

PSČ 190 00

<b>A K T I V A</b>		Číslo řádku	Stav k prvnímu dni účetního období	Stav k poslednímu dni účetního období
<b>a</b>		<b>b</b>	<b>1</b>	<b>2</b>
<b>B.</b>	<b>Krátkodobý majetek celkem</b>	<b>1</b>	<b>22 472</b>	<b>23 651</b>
<b>B.II.</b>	<b>Pohledávky celkem</b>	<b>2</b>	<b>10 936</b>	<b>11 546</b>
1	Odběratelé (311)	3	-358	422
4	Poskytnuté provozní zálohy (314)	4	2 895	2 770
5	Ostatní pohledávky(315)	5	8 391	8 334
17	Jiné pohledávky (378)	6	8	20
<b>B.III</b>	<b>Krátkodobý finanční majetek celkem</b>	<b>7</b>	<b>11 361</b>	<b>11 931</b>
1	Pokladna (211)	8	8	4
3	Účty v bankách (221)	9	11 353	11 927
<b>B.IV.</b>	<b>Jiná aktiva celkem</b>	<b>10</b>	<b>175</b>	<b>174</b>
1	Náklady příštích období (381)	11	175	174
2	Příjmy příštích období (385)	12	0	0
	<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>13</b>	<b>22 472</b>	<b>23 651</b>
	<b>kontrolní číslo (ř. 1-13)</b>	<b>14</b>	<b>89 888</b>	<b>94 604</b>

<b>PASIVA</b>		Číslo řádku	Stav k prvnímu dni účetního období	Stav k poslednímu dni účetního období
<b>A.</b>	<b>Vlastní zdroje celkem</b>	<b>15</b>	<b>134</b>	<b>148</b>
<b>A.II</b>	<b>Výsledek hospodaření</b>	<b>16</b>	<b>134</b>	<b>148</b>
1	Účet výsledku hospodaření (+/-)	17	38	14
2	Hospodářský výsledek ve schval.řízení (931)	18	96	134
<b>B.</b>	<b>Cizí zdroje celkem</b>	<b>19</b>	<b>22 338</b>	<b>23 503</b>
<b>B.II.</b>	<b>Dlouhodobé závazky celkem</b>	<b>20</b>	<b>9 929</b>	<b>11 358</b>
4	Přijaté dlouhodobé zálohy (955)	21	9 929	11 358
<b>B.III</b>	<b>Krátkodobé závazky celkem</b>	<b>22</b>	<b>9 744</b>	<b>9 594</b>
1	Dodavatelé (321)	23	409	401
3	Přijaté zálohy (324)	24	9 206	9 158
5	Zaměstnanci (331)	25	17	17
7	Závazky k inst. soc. zab.a veř.zdr.poj.(336)	26	11	11
8	Daň z příjmu (341)	27	8	2
9	Ostatní přímé daně (342)	28	5	5
17	Jiné závazky (379)	29	0	0
22	Dohadné účty pasivní (389)	30	88	0
<b>B.IV.</b>	<b>Jiná pasiva celkem</b>	<b>31</b>	<b>2 665</b>	<b>2 551</b>
1	Výdaje příštích období (383)	32	2 665	2 551
	<b>PASIVA CELKEM</b>	<b>33</b>	<b>22 472</b>	<b>23 651</b>
	kontrolní číslo (ř. 15-33)	34	89 888	94 604

Sestavení účetní závěrky: 8.6.2020

Podpisy členů statutárního orgánu:

předseda výboru: .....

Sestavil: M. Hasnedlová

člen výboru: .....

# ROZVAHA (BALANCE)

**K 31.12.2020**

(v celých tis. Kč)

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

<b>IČO</b>
283 82 986

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

<b>A K T I V A</b>		Číslo řádku	Stav k prvnímu dni účetního období	Stav k poslednímu dni účetního období
<b>a</b>		b	1	2
<b>B.</b>	<b>Krátkodobý majetek celkem</b>	<b>1</b>	<b>23 651</b>	<b>25 919</b>
<b>B.II.</b>	<b>Pohledávky celkem</b>	<b>2</b>	<b>11 546</b>	<b>11 529</b>
1	Odběratelé (311)	3	422	422
4	Poskytnuté provozní zálohy (314)	4	2 770	2 678
5	Ostatní pohledávky(315)	5	8 334	8 412
17	Jiné pohledávky (378)	6	20	17
<b>B.III</b>	<b>Krátkodobý finanční majetek celkem</b>	<b>7</b>	<b>11 931</b>	<b>14 216</b>
1	Pokladna (211)	8	4	9
3	Účty v bankách (221)	9	11 927	14 207
<b>B.IV.</b>	<b>Jiná aktiva celkem</b>	<b>10</b>	<b>174</b>	<b>174</b>
1	Náklady příštích období (381)	11	174	174
2	Příjmy příštích období (385)	12	0	0
	<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>13</b>	<b>23 651</b>	<b>25 919</b>
	<b>kontrolní číslo (ř. 1-13)</b>	<b>14</b>	<b>94 604</b>	<b>103 676</b>

<b>PASIVA</b>		Číslo řádku	Stav k prvnímu dni účetního období	Stav k poslednímu dni účetního období
<b>A.</b>	<b>Vlastní zdroje celkem</b>	<b>15</b>	<b>148</b>	<b>198</b>
<b>A.II</b>	<b>Výsledek hospodaření</b>	<b>16</b>	<b>148</b>	<b>198</b>
1	Účet výsledku hospodaření (+/-)	17	14	50
2	Hospodářský výsledek ve schval.řízení (921)	18	134	148
<b>B.</b>	<b>Cizí zdroje celkem</b>	<b>19</b>	<b>23 503</b>	<b>25 721</b>
<b>B.II.</b>	<b>Dlouhodobé závazky celkem</b>	<b>20</b>	<b>11 358</b>	<b>13 169</b>
4	Přijaté dlouhodobé zálohy (955)	21	11 358	13 169
<b>B.III</b>	<b>Krátkodobé závazky celkem</b>	<b>22</b>	<b>9 594</b>	<b>9 910</b>
1	Dodavatelé (321)	23	401	642
3	Přijaté zálohy (324)	24	9 158	9 039
5	Zaměstnanci (331)	25	17	17
7	Závazky k inst. soc. zab.a veř.zdr.poj.(336)	26	11	11
8	Daň z příjmu (341)	27	2	3
9	Ostatní přímé daně (342)	28	5	5
17	Jiné závazky (379)	29	0	193
22	Dohadné účty pasivní (389)	30	0	0
<b>B.IV.</b>	<b>Jiná pasiva celkem</b>	<b>31</b>	<b>2 551</b>	<b>2 642</b>
1	Výdaje příštích období (383)	32	2 551	2 642
	<b>PASIVA CELKEM</b>	<b>33</b>	<b>23 651</b>	<b>25 919</b>
	kontrolní číslo (ř. 15-33)	34	94 604	103 676

Sestavení účetní závěrky: 28.4.2021

Podpisy členů statutárního orgánu:

předseda výboru: .....

Sestavil: M. Hasnedlová

člen výboru: .....

# ROZVAHA (BALANCE)

**K 31.12.2021**

(v celých tis. Kč)

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

<b>IČO</b>
283 82 986

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

<b>A K T I V A</b>		Číslo řádku	Stav k prvnímu dni účetního období	Stav k poslednímu dni účetního období
<b>a</b>		b	1	2
<b>B.</b>	<b>Krátkodobý majetek celkem</b>	<b>1</b>	<b>25 919</b>	<b>24 928</b>
<b>B.II.</b>	<b>Pohledávky celkem</b>	<b>2</b>	<b>11 529</b>	<b>9 080</b>
1	Odběratelé (311)	3	422	103
4	Poskytnuté provozní zálohy (314)	4	2 678	54
5	Ostatní pohledávky(315)	5	8 412	8 892
17	Jiné pohledávky (378)	6	17	31
<b>B.III</b>	<b>Krátkodobý finanční majetek celkem</b>	<b>7</b>	<b>14 216</b>	<b>15 596</b>
1	Pokladna (211)	8	9	2
3	Účty v bankách (221)	9	14 207	15 594
<b>B.IV.</b>	<b>Jiná aktiva celkem</b>	<b>10</b>	<b>174</b>	<b>252</b>
1	Náklady příštích období (381)	11	174	252
2	Příjmy příštích období (385)	12	0	0
	<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>13</b>	<b>25 919</b>	<b>24 928</b>
	<b>kontrolní číslo (ř. 1-13)</b>	<b>14</b>	<b>103 676</b>	<b>99 712</b>

<b>PASIVA</b>		Číslo řádku	Stav k prvnímu dni účetního období	Stav k poslednímu dni účetního období
<b>A.</b>	<b>Vlastní zdroje celkem</b>	<b>15</b>	<b>198</b>	<b>299</b>
<b>A.II</b>	<b>Výsledek hospodaření</b>	<b>16</b>	<b>198</b>	<b>299</b>
1	Účet výsledku hospodaření (+/-)	17	50	100
2	Hospodářský výsledek ve schval.řízení (921)	18	148	199
<b>B.</b>	<b>Cizí zdroje celkem</b>	<b>19</b>	<b>25 721</b>	<b>24 629</b>
<b>B.II.</b>	<b>Dlouhodobé závazky celkem</b>	<b>20</b>	<b>13 169</b>	<b>14 703</b>
4	Přijaté dlouhodobé zálohy (955)	21	13 169	14 703
<b>B.III</b>	<b>Krátkodobé závazky celkem</b>	<b>22</b>	<b>9 910</b>	<b>9 926</b>
1	Dodavatelé (321)	23	642	399
3	Přijaté zálohy (324)	24	9 039	9 345
5	Zaměstnanci (331)	25	17	18
7	Závazky k inst. soc. zab.a veř.zdr.poj.(336)	26	11	11
8	Daň z příjmu (341)	27	3	7
9	Ostatní přímé daně (342)	28	5	4
17	Jiné závazky (379)	29	193	20
22	Dohadné účty pasivní (389)	30	0	122
<b>B.IV.</b>	<b>Jiná pasiva celkem</b>	<b>31</b>	<b>2 642</b>	<b>0</b>
1	Výdaje příštích období (383)	32	2 642	0
	<b>PASIVA CELKEM</b>	<b>33</b>	<b>25 919</b>	<b>24 928</b>
	kontrolní číslo (ř. 15-33)	34	103 676	99 712

Sestavení účetní závěrky: 25.4.2022

Podpisy členů statutárního orgánu:

předseda výboru: .....

Sestavil: M. Hasnedlová

člen výboru: .....



Materiál návrh rozpočtu SVJ 2023 a další léta

celkový podíl	20 195,80 m <sup>2</sup>	počet bytů	410
podíl bytů	19 705,30 m <sup>2</sup>	nebyt. jed. (BNP)	1
garážová hala	8 124 m <sup>2</sup>	počet garážových stání	256
nebyt. jednotka BNP	61,80 m <sup>2</sup>	nebyt. jednotky	4
nebyt. jednotky-komerce	428,70 m <sup>2</sup>	počet výtahů	4

	druh nákladu	rozúčtování záloh na	vyúčtování záloh na	Čerpání nákladů za rok 2019	Čerpání nákladů za rok 2020	Čerpání nákladů za rok 2021	Očekávané náklady roku 2022	Celkový rozpočet platný pro rok 2021 a dále	Celkový rozpočet návrh na rok 2023	Změna rozpočtu 2023 oproti 2021 a dále	Poznámka	Druh nákladu
1	Dlouhodobá záloha-příspěvek na správu domu a pozemku (fond oprav)	celk.podíl	nevyúčtovává se	2 019 580 Kč	2 019 580 Kč	2 019 580 Kč	2 019 580 Kč	2 019 580 Kč	2 019 580 Kč	0%	beze změny	1 Dlouhodobá záloha-příspěvek na správu domu a pozemku (fond oprav)
2	Pojistění nemovitosti	celk.podíl	celk.podíl	159 982 Kč	159 982 Kč	159 982 Kč	159 982 Kč	160 000 Kč	195 000 Kč	22%	bude v jednání úprava pojistné hodnoty	2 Pojištění nemovitosti
3	Úklid společných prostor v domě	jen byt. podíl, nebyt. jed. 820	jen byt. podíl, nebyt. jed. 820	402 818 Kč	398 846 Kč	409 159 Kč	426 000 Kč	388 600 Kč	497 000 Kč	28%	dle roku 2022, bude žádáno uplatnění finanční doložky, očekáváme jednání na k neuplatnění v piné výši	3 Úklid společných prostor v domě
4	Úklid vnější, údržba okolí domu	celk.podíl	celk.podíl	87 177 Kč	84 236 Kč	87 168 Kč	89 000 Kč	110 000 Kč	110 000 Kč	0%	počítáno s 15 zásahy zimní údržby, uplatnění inflační doložky, navýšení venkovního úklidu	4 Úklid vnější, údržba okolí domu
5	Údržba zeleně	celk.podíl	celk.podíl	66 316 Kč	74 547 Kč	66 813 Kč	75 000 Kč	90 000 Kč	75 000 Kč	-17%	dle očekávané skutečnosti	5 Údržba zeleně
6	Odvoz komunálního odpadu	jen byt. podíl, nebyt. jed. 820	jen byt. podíl, nebyt. jed. 820	332 193 Kč	448 417 Kč	450 232 Kč	820 000 Kč	334 500 Kč	827 100 Kč	147%	dle skutečných cen roku 2022, změna ceny MHMP	6 Odvoz komunálního odpadu
7	Odvoz komunálního odpadu-komerce	jen vlast. neb. jed.	jen vlast. neb. jed.	17 688 Kč	16 811 Kč	18 273 Kč	20 000 Kč	17 200 Kč	24 838 Kč	44%	dle skutečných cen roku 2022 (navýšení od dodavatelem)	7 Odvoz komunálního odpadu-komerce
8	Dětské hřiště-údržba, revize	počet byt. jed. A,B,C,D,E,F,G,H,K,L,M, I, J,N,P.	počet byt. jed. A,B,C,D,E,F,G,H,K,L,M, I, J,N,P.	12 874 Kč	22 227 Kč	1 680 Kč	6 000 Kč	27 000 Kč	5 000 Kč	-81%	z důvodu dosavadního čerpání a vyššího počtu SVJ jenž se podílejí na rozpočtu	8 Dětské hřiště-údržba, revize
9	Elektrická energie společné prostory	jen byt. podíl, nebyt. jed. 820	jen byt. podíl, nebyt. jed. 820	462 501 Kč	363 950 Kč	341 248 Kč	410 000 Kč	485 000 Kč	710 000 Kč	46%	dle spotřeby roku 2020, jednotkové ceny roku 2021-2022, počítáno s avizovaným navýšením energie (zastropování cen)	9 Elektrická energie-společné prostory
10	Vytápění-ÚT	podíl byt, neb. jed.	dle spotřeby pro neb. jed. a dle vyhlášky č. 269/2015 Sb.	2 636 287 Kč	2 453 656 Kč	2 779 047 Kč	3 100 000 Kč	2 910 100 Kč	5 055 000 Kč	74%	dle spotřeby roku 2021, počítáno s navýšením 5% a dle ceníku od dodavatele k 1.12.2022	10 Vytápění-ÚT
11	Teplá voda-TV	podíl byt, neb. jed.	dle spotřeby pro neb. jed. a dle vyhlášky č. 269/2015 Sb.	1 768 500 Kč	1 808 901 Kč	1 892 944 Kč	2 500 000 Kč	1 756 900 Kč	2 704 500 Kč	54%	dle spotřeby roku 2021, počítáno s navýšením 5% a dle ceníku od dodavatele k 1.12.2022	11 Teplá voda-TV
12	Náklady na rozúčtování (SV, TV, a ÚT)	počet jednotek (byt., nebyt.)	počet jednotek (byt., nebyt.)	120 887 Kč	118 142 Kč	122 300 Kč	130 000 Kč	85 800 Kč	135 382 Kč	58%	dle roku 2021, v původním rozpočtu 2021 nebyla služba pro možnost dálkového monitoringu	12 Náklady na rozúčtování (SV, TV, a ÚT)
13	Vodné stočné - SV	podíl byt, neb. jednotek	dle spotřeby	2 566 854 Kč	2 766 425 Kč	2 841 868 Kč	3 050 000 Kč	2 735 600 Kč	3 570 000 Kč	31%	dle spotřeby roku 2021, jednotkové ceny roku 2022, počítáno s navýšením o míru inflace	13 Vodné stočné - SV
14	poplatek za správu	počet jednotek dle NOZ	počet jednotek dle NOZ	744 683 Kč	748 532 Kč	764 501 Kč	795 000 Kč	716 400 Kč	881 100 Kč	23%	dle roku 2022, uplatnění inflační doložky včetně předchozího období	14 poplatek za správu
15	Ostraha	součet jednotek, gar. stání	součet jednotek, gar. stání	1 392 315 Kč	1 289 033 Kč	1 249 682 Kč	1 400 000 Kč	1 451 300 Kč	1 540 000 Kč	6%	došlo k úpravě smluvní ceny o 7%	15 Ostraha
16	Revize, servis, TZB (technické zařízení budovy)	celk. podíl	celk. podíl	274 880 Kč	300 064 Kč	306 174 Kč	300 000 Kč	251 500 Kč	325 000 Kč	29%	dle roku 2021-2022, odborné zkoušky výtahů	16 Revize, servis - TZB (technické zařízení budovy)
17	Odměny statutárního orgánu	počet jednotek dle NOZ	počet jednotek dle NOZ	288 000 Kč	288 000 Kč	288 000 Kč	288 000 Kč	288 000 Kč	432 100 Kč	50%	první úprava položky od vzniku SVJ, jedná se o balance mezi obvyklou hodnotou (na zvyšující se náročnost) a únosnou hodnotou.	17 Odměny statutárního orgánu
18	Vedení účetnictví	počet jednotek dle NOZ	počet jednotek dle NOZ	194 760 Kč	194 760 Kč	194 760 Kč	194 760 Kč	194 800 Kč	194 760 Kč	0%	beze změny	18 Vedení účetnictví
19	Údržba domu	podíl byt, neb. jednotek	podíl byt, neb. jednotek	528 148 Kč	487 974 Kč	496 377 Kč	650 000 Kč	583 000 Kč	500 000 Kč	-14%	dle předchozího období, pravděpodobně bude žádáno uplatnění inflační doložky	19 Údržba domu
20	Náklady společenství	počet jednotek dle NOZ	počet jednotek dle NOZ	225 740 Kč	195 813 Kč	178 453 Kč	130 000 Kč	257 000 Kč	230 000 Kč	-11%	dle předchozího období (a nové náklady za distribuce nových předpisů, korespondenční hiasování)	20 Náklady společenství
21	Provoz Garáže	počet gar. st.	počet gar. st.	368 062 Kč	616 328 Kč	360 320 Kč	350 000 Kč	626 800 Kč	610 000 Kč	-3%	dle roku 2022, navýšení dodávky energi; úhrada nákladů z dlouhodobých záloh	21 Provoz Garáže
22	Úklid garáží	počet gar. st.	počet gar. st.	60 072 Kč	70 779 Kč	71 923 Kč	71 923 Kč	65 100 Kč	75 800 Kč	16%	dle roku 2022	22 Úklid garáží
celkem vč. příspěvku na FO				14 730 317 Kč	14 927 001 Kč	15 100 482 Kč	16 985 245 Kč	15 554 180 Kč	20 717 160 Kč	33%		
celkem bez záloh na spotřebu SV, TV, tepla v bytech a FO				5 739 096 Kč	5 878 440 Kč	5 567 044 Kč	6 315 665 Kč	6 132 000 Kč	7 368 080 Kč	20%		



## 2023-shromáždění vlastníků Nová Harfa E-F

### Rozhodnutí o rozdělení nerozděleného hospodářského výsledku z předchozích let

Vážení vlastníci,

jak jsme již na předchozích Shromáždění uváděni, zatím stále v našich výkazech máme veden **nerozdělený hospodářský zisk z dřívějších let**. Ten je tvořen hlavně ziskem z bankovních úroků a postupně za roky 2014-2021 byl naakumulován na sumu 298 483,16 Kč.

Tabulka 1: Přehled nerozděleného hospodářského výsledku za jednotlivé roky.

Rok	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
<b>Nerozděný HV za daný rok</b>	7 423,55 Kč	36 603,82 Kč	46 092,38 Kč	5 700,69 Kč	37 998,68 Kč	14 271,99 Kč	50 507,18 Kč	99 884,87 Kč

Zároveň také máme historicky evidováno několik dluhů, které se táhnou i více jak 10 let a původní vlastníci jsou dnes již firmy v likvidaci či zahraniční osoby. Úspěch v těchto případech nepřineslo ani soudní řízení, které bylo v těchto případech proti daným dlužníkům vedeno. Celková výše těchto dluhů tedy je 240 348,15 Kč a bohužel již několik let se u daných případů nedaří dluh jakkoliv snižovat.

Tabulka 2: Detail nedobytných pohledávek k odepsání.

Rok	Dlužník	komentář k dlužníku	výše dluhu	nedobytných pohledávek za rok
2008	Dlužník "A"	firma v likvidaci	18 329,80 Kč	59 112,89 Kč
	Dlužník "B"	zahraniční občan	7 069,00 Kč	
	Dlužník "C"	firma v likvidaci	33 714,09 Kč	
2009	Dlužník "A"	firma v likvidaci	5 414,09 Kč	62 023,60 Kč
	Dlužník "C"	firma v likvidaci	51 342,29 Kč	
	Dlužník "D"	firma v likvidaci	5 267,22 Kč	
2010	Dlužník "E"	zahraniční občan	31 052,01 Kč	95 701,66 Kč
	Dlužník "C"	firma v likvidaci	46 719,00 Kč	
	Dlužník "F"	firma v likvidaci	17 930,65 Kč	
2011	Dlužník "G"	zahraniční občan	239,00 Kč	22 405,00 Kč
	Dlužník "F"	firma v likvidaci	22 166,00 Kč	
2012	Dlužník "F"	firma v likvidaci	1 105,00 Kč	1 105,00 Kč
<b>Celkové k návrhu na odepsání</b>				<b>240 348,15 Kč</b>

Další skupinu pohledávek, jenž jsou uvedeny v tabulce 3, nenavrhujeme odepisovat, neboť se jedná o řešené pohledávky, i ze strany dlužníků, a také struktura dlužníků je značně odlišná od první skupiny. Zde se buď jedná o „živou“ firmu či řešené kauzy, kde dlužník dluh snižuje. Pro úplnost uvádíme jejich přehled.



## 2023-shromáždění vlastníků Nová Harfa E-F

Tabulka 3: Detail dalších pohledávek (neuhrazená vyúčtování).

Rok	Dlužník	komentář k dlužníku	výše dluhu	nedobytných pohledávek za rok
2016	Dlužník "H"	firma	7 046,00 Kč	7 046,00 Kč
2018	Dlužník "I"	občan	690,67 Kč	690,67 Kč
2021	Dlužník "J"	občan	652,00 Kč	40 536,00 Kč
	Dlužník "K"	zahraniční občan	9 331,00 Kč	
	Dlužník "M"	občan	30 553,00 Kč	
<b>Celkem</b>				<b>48 272,67 Kč</b>

V kontextu péče řádného hospodáře a ve vazbě na hledání zdrojů financí v této finančně specifické situaci, předkládáme návrh na rozdělení nerozděleného hospodářského zisku z minulých let tak, abychom nejprve umožili staré historické nedobytné dluhy za bývalými vlastníky. Následnou část pak použili jako příjmovou stránku v rámci rozpočtu roku 2023.

Návrh usnesení 1:

**Shromáždění vlastníků rozhoduje o vypořádání hospodářského výsledku SVJ za rok 2014-2021 tak, že nejprve dojde k odepsání nedobytných historických pohledávek 2008-2012 a následný zbytek bude zapojen do rozpočtu 2023 jako příjmová část kapitoly „Náklady na společenství“.**

Vzhledem k výhledu finančního roku 2022 a nákladů v roce 2023 bychom rádi pro vlastníky udělali další pozitivní krok, a to zapojení hospodářského výsledku roku 2022 do hospodaření v roce 2023. To předpokládáme, že by mohlo pomoci vykrýt růst nákladů. Výsledek hospodaření roku 2022 očekáváme ve výši nad 300 tis Kč.

Návrh usnesení 2:

**Shromáždění vlastníků rozhoduje o zapojení hospodářského výsledku SVJ za rok 2022 do rozpočtu 2023 jako příjmové část kapitoly „Náklady na společenství“.**



## 2023-shromáždění vlastníků Nová Harfa E-F

### Zpráva o činnosti Výboru a správě domu Společenství vlastníků jednotek „NOVÁ HARFA I- Podkovářská čp. 933“ 2022

Vážení vlastníci,

dovolte nám informovat Vás o činnosti Výboru Společenství vlastníků jednotek NOVÁ HARFA I – Podkovářská čp. 933. Tato zpráva vychází a navazuje na zprávu uvedenou na Shromáždění, a tedy i vlastníkům na posledním Shromáždění zveřejněnou, které se konalo v květnu roku 2022.

Největší a asi i nejviditelnější (nejen obrazně) věc v rámci provozu domu je rekonstrukce chodbového osvětlení. Výbor řešil výběrové řízení na dodavatele a následné zasmluvnění dodavatele pro kompletní výměnu osvětlení společných prostor. Po cca 15 letech provozu již bylo osvětlení v havarijním stavu, ve světlech odcházely patice pro umístování těles, v nouzových světlech byly baterie na hranici životnosti a jelikož nebyly původní světla řešeny formou LED svítidel, byla i spotřeba vyšší. Zároveň pořizování žárovek pro běžnou výměnu bylo nákladné.

Na realizaci byla vybrána společnost FRONTIER TECHNOLOGIES, s.r.o., se kterou byla vyjednána příslušná smlouva a aktuálně se dílo dokončuje. Většina prací by měla být dokončena do konce roku 2022 a během ledna 2023 se již předpokládá dokončení jen drobných nedodělků. Investice přinese značnou úsporu na spotřebované elektrické energii (vše bude nyní v LED) a životnost LED svítidel je větší, nebude tedy nutná tak častá výměna osvětlovacích těles.

Druhou investicí, ke které výbor přistoupil, je obložení vstupů do výtahů. Vzhledem k značnému provozu v domě byly vstupy do výtahů nepěknou vizitkou pro obyvatelé a návštěvníky. Sice se občas realizovala oprava výmalby, ale brzy se opět vstupy na stěnách znečistily. Po dobré zkušenosti s obložení vstupních chodeb, kde dlažba zjednodušila občasně umytí a zkrášlila vchody do domu, jsme se rozhodli upravit i vstupy do výtahů touto formou, aby se údržba a občasně umytí dlažby zjednodušilo. Realizace aktuálně probíhá.

Dále sumarizujeme události a činnosti, kde ve stručnosti by se hlavní oblasti činnosti Výboru daly rozdělit na ekonomickou, provozní a správní/spolupráce se správcem.

a) Ekonomická – výboru se opět podařilo zlepšit situaci u dlužných částek. Díky vysokému úsilí Výboru se daří rychleji řešit jak dlužníky záloh, tak novějších vyúčtování. Někdy, bohužel, vlastník řešení dluhu nechá zajít tak daleko, že jsou zahájeny exekuční prodeje nemovitosti. Běží smlouva na umístění BTS, která přináší roční příjem SVJ ve výši přes 200 tis. Kč. Výbor se snaží zefektivnit správu volných prostředků volbou spořicích či termínovaných produktů bankovních domů. Výbor řešil otázku dodavatele elektrické energie pro rok 2023 a nakonec i díky aktuální situaci zůstal u PRE. Také došlo k přejednání smlouvy na dodávku tepelné energie s Pražskou teplotárenskou, což nám v řadě posledních měsíců přineslo určitý pocit stability a jistoty v cenách.

b) Provozní – kromě obvyklých aktivit souvisejících s klasickým provozním chodem několika vchodového objektu, jsme museli řešit jednu významnější poruchu vedení



## 2023-shromáždění vlastníků Nová Harfa E-F

topného systému. Stále častěji musíme řešit záležitosti týkající se vymezení správy společných (nebo naopak nespolečných) částí domu. Nově se také objevují sousedské spory, kde do řešení musí vstupovat výbor, neboť jsou to spory s nájemníky a je potřeba kontaktovat majitele pro zjednání nápravy. Výbor sleduje požadavky nově zaváděné legislativy v oblasti správy domu (např. změny v občanském zákoníku) či implementaci tzv. EED směrnice ohledně přehledu o spotřebě energií, kde v závěru roku probíhalo projednávání a schvalování do české legislativy. Výbor na základě žádosti CETINu poskytl součinnost a vytipování pro instalaci interní optické sítě v našem domě a v závěru roku 2022 řešil přípravu přívod technologií k nám do domu.

- c) Správní/spolupráce se správcem – v rámci této oblasti je spolupráce v podstatě dána původní smlouvou, která byla ještě ujednána mezi developerem FINEP a PPM, což je více než 15 let. V posledních několika letech dochází v oblasti správy bytových domů k řadě změn (zejm. legislativa) a nových aktivit (např. různé podpůrné dotace) kde správce může v řadě věcí SVJ pomoci, tedy vystupovat jako „partner“. Zde jsme toto očekávané partnerství od našeho správce – PPM, a.s. – nenašli. Zklamání to bylo o to větší, že správní firma, která má na starosti několik tisíc bytů, nepodala SVJ pomocnou ruku ani v oblasti takových věcí jako jsou dotace „zelená úsporám“ či řešení dobíjecích stanic pro elektromobily. V prvním případě to nebylo vůbec a v druhém případě až po našem proaktivním kontaktování PRE a dohodnutí kontaktu na projektanta. V závěru roku správní firma řešila svoje interní IT procesy, které – bohužel – měly negativní dopad na práci Výboru, kdy musel řadu věcí řešit „na koleně“, vlastními silami. Jako jeden z příkladů, je skutečnost, že dodnes nemá Výbor operativní evidenci dlužníků, a tak když potřebuje řešit tyto otázky, je odkázán na to, jak rychle správce daná data připraví (místo toho, aby měl daný přehled operativně k dispozici). Jak jistě víte v oblasti dlužníků je potřeba reagovat proaktivně a velmi rychle. Aby toto bylo zachováno musí si výbor tyto agendy vést duplicitně. Bohužel tím výčet změny chování (které je od závěru roku 2021) správní firmy k našemu SVJ nekončí a mohli bychom ve výčtu pokračovat (např. žádná podpora v oblasti změny legislativy EED či provozní zhoršení spolupráce s naší účetní, jenž měla/má ztížený operativní přístup k potřebným datům). Jednání, která jsme měli s vedením PPM vedla ke částečnému zlepšení některých skutečností, bohužel jiné věci se dále přidávají

Je potřeba konstatovat, že i přes výše uvedené skutečnosti Výbor zajistil veškerou potřebnou správní agendu, tak jak vyžaduje příslušná legislativa.

Vzhledem k tomu, že na počátku prosince výbor dostával informace o nových cenách 2023, jenž mají nemalý dopad do rozpočtu 2023, se výbor rozhodl na potřebě rychlého svolání Shromáždění. Vzhledem k tomu, že jsme nechtěli narušovat vánoční čas a přípravy na ně, tak jsme rozhodli o svolání na úvod ledna 2023. Na dané jednání jsou připravené důležité body – nejen rozpočet, volba výboru, ale i např. návrh na zmírnění dopadů finančních nákladů v příštím roce pomocí aktivování finančních rezerv SVJ (nerozdělený hospodářský výsledek). Toto vše jsou body, které jsou podmíněny schválením Shromážděním, a tedy i vyžadovali značné úsilí, které tomu výbor věnoval.

Za výbor SVJ vypracovali Martin Glogar a Michael Tintěra  
Dne 13.12.2022





## 2023-shromáždění vlastníků Nová Harfa E-F

### Rozhodnutí o změně osoby správce

Vážení vlastníci,

jak jste již byli na minulém setkání informováni, a i v některých předešlých bodech dnešního setkání, může brzy nastat situace, že bude nevyhnutelné řešit otázku změny osoby správce, jenž zajišťuje některé činnosti pro náš dům. *Jen pro úplnost uvádíme, že termín „osoba správce“ je termín ze zákona a je tím myšleno firma, nikoliv přímo konkrétní pracovníka.*

Protože daný proces bude hodně složitý a jistě dlouhý, snažíme se na danou situaci připravit a budoucím rozhodovatelům jí procesně zjednodušit. V kontextu §1208 písmene g) zákona č.89/2012 Sb. navrhujeme usnesení, jenž následně usnadní faktický výběr.

**Návrh usnesení pro přijetí na Shromáždění:**

***Shromáždění vlastníků rozhoduje v rámci změny osoby správce tak, že pověřuje Výbor SVJ finálním výběrem osoby správce s povinností informovat Shromáždění o harmonogramu výběru, jména nové osoby správce i následném harmonogramu přechodu.***

## **PRAVIDLA**

### **využívání garážových prostor v domě Podkovářská čp.933, Společenství vlastníků jednotek NOVÁ HARFA I - Podkovářská čp.933**

#### **Čl. 1 Působnost a akceptace**

- 1) Tyto pravidla upravují používání garážových prostor v domě Podkovářská čp. 933, Praha 9.
- 2) Má se za to, že vjezdem dopravním prostředkem do prostoru garáží, příslušná osoba akceptuje závazek se těmito pravidly řídit.

#### **Čl. 2 Pravidla parkování**

- 1) Řidič vozidla je oprávněn využívat pouze vyznačená parkovací místa, která přísluší k bytové jednotce, s níž je parkovací místo spjato. Každé parkovací místo je vyznačeno bílým rámem na podlaze a číslem.
- 2) Je zakázáno parkovat mimo vyznačená parkovací místa nebo na parkovacích místech, která nejsou určena pro daného vlastníka jednotky, resp. garážového stání.
- 3) Na jednom parkovacím místě může být zaparkováno maximálně jedno vozidlo.
- 4) Parkovací místo může být využíváno pouze k parkování jednostopého a dvoustopého vozidla, případně přívěsného vozíku. Na parkovacím místě nesmí být skladovány žádné předměty (ani například pneumatiky!) Nepovolené skladované předměty budou bez náhrady odstraněny!
- 5) V případě využívání cizího parkovacího místa či odstavení vozidla mimo prostory k tomu určené, může SVJ či jím pověřená firma (např. ostraha) vyžadovat zaplacení poplatku za neoprávněné užití garážových prostor ve výši 2000 Kč v hotovosti. Do doby uhrazení tohoto poplatku je SVJ či jím oprávněná firma (např. ostraha) oprávněna osadit vozidlo parkovací zábranou tzv. „botičkou“.
- 6) Vlastníci jednotek jsou povinni seznámit s těmito pravidly případné nájemníky či osoby, kterým umožnili využívat jejich parkovací místo.

#### **Čl. 3 Závěrečné ustanovení**

- 1) Tato pravidla byla přijata Shromážděním vlastníků jednotek, dne 4.1.2023 a vstupují v platnost 1.2.2023.



## 2023-shromáždění vlastníků Nová Harfa E-F

### Dřevěné pergoly ve vnitrobloku

Vážení vlastníci,

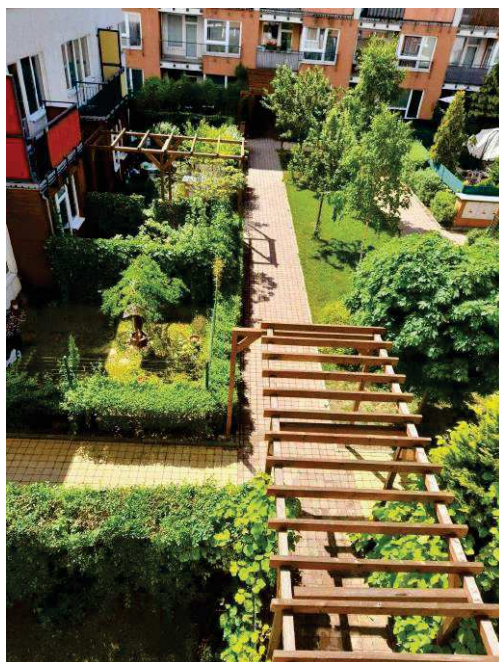
Pergoly ve vnitrobloku (viz obrázky níže) se blíží ke konci životnosti. Na minulém Shromáždění konaném v květnu letošního roku výbor v tomto smyslu informoval vlastníky. Přítomní se většinově shodli pergoly zachovat jako společný prvek domu dotvářející jeho podobu.

Vzhledem k nízké účasti vlastníků na Shromáždění předkládáme k diskusi / rozhodnutí tento bod znovu.

Návrh usnesení pro přijetí na Shromáždění:

***Shromáždění souhlasí se zachováním designových prvků pergol i po skončení jejich životnosti. Velké pergoly z vchodů domů do vnitrobloků budou obnovovány v dřevěném provedení. Malé pergoly v předzahrádkách mezonetů mohou být obnovovány v hliníkovém provedení.***

*Dřevěné společné pergoly 6x velká, 4x malá.*



*Ilustrativní řešení pergol příslušejícím k malým domkům ve vnitrobloku (hliníkové, jednotné barevné řešení, minimální zásahy do fasády).*

