

**Bytové družstvo Slévačská 905**  
**Společenství vlastníků jednotek Slévačská 905**

**Směrnice č. 1/2016**

**Optimalizace úvěrového zatížení,**  
**zásady pro společné prostory**

**1. Cíl zásad**

1. Tyto zásady stanovují postup optimalizace úvěrového zatížení domu, které je možné realizovat po instalaci solárního systému na ohřev teplé vody na střeše bytového domu Slévačská 905, 198 00 Praha 9. Dále tyto zásady stanovují pravidla Bytového družstva Slévačská 905 a Společenství vlastníků jednotek Slévačská 905 pro společné prostory.

**2. Vymezení základních pojmů a zkratk**

1. V textu této směrnice jsou používány tyto zkratky:

- a) **Dům:** bytový dům na adrese Slévačská 905, 198 00 Praha 9
- b) **SVJ:** Společenství vlastníků jednotek Slévačská 905
- c) **BD:** Bytové družstvo Slévačská 905
- d) **Představenstvo BD:** představenstvo Bytového družstva Slévačská 905
- e) **Předseda SVJ:** předseda Společenství vlastníků jednotek Slévačská 905;  
v roce 2016 jeho funkci stále zastává BD, které jedná Představenstvem BD
- f) **Solární systém:** solární systém na ohřev teplé vody instalovaný začátkem roku 2016  
na Domě na základě usnesení členské schůze BD a shromáždění SVJ  
ze dne 2.6.2015
- g) **Úvěr na zateplení:** stávající investiční úvěr SVJ čerpaný na zateplení domu
- h) **Úvěr na solární systém:** nový investiční úvěr SVJ čerpaný na zpětné financování Solárního  
systému a další investice menšího rozsahu (výměna madel a nátěr zábradlí  
na centrálním schodišti domu)
- i) **SSČS:** Stavební spořitelna České spořitelny, a.s. - bankovní dům, kde je načerpán  
Úvěr na zateplení a SVJ bude žádat o Úvěr na solární systém

**3. Optimalizace úvěrového zatížení**

- 3.1 Představenstvo BD podá žádost o SSČS o snížení měsíční splátky Úvěru na zateplení na 98.137 Kč měsíčně. V souvislosti s tímto krokem Představenstvo BD s SSČS následně podepíše dodatek k úvěrové smlouvě k Úvěru na zateplení.
- 3.2 Představenstvo BD následně podá žádost o Úvěr na solární systém u SSČS dle parametrů schválených členskou schůzí BD, resp. shromážděním SVJ a následně s SSČS na tento úvěr uzavře úvěrovou smlouvu.

- 3.3 Představenstvo BD následně provede čerpání Úvěru na solární systém v celé výši úvěru doložením faktur za realizaci Solárního systému a dalších drobných investic (výměna madel a nátěr zábradlí na centrálním schodišti domu).
- 3.4 Představenstvo BD zadá trvalý příkaz na splácení Úvěru na solární systém.
- 3.5 Představenstvo BD následně prostředky z Úvěru na solární systém ve výši 4.111.766 Kč použije na částečný úmor Úvěru na zateplení.
- 3.6 Představenstvo BD dále částečně umoří Úvěr na zateplení částkou 1.012.917 Kč odpovídající výši dotace na Solární systém.
- 3.7 Představenstvo BD dále částečně umoří Úvěr na zateplení částkou 1.500.000 Kč odpovídající volnému přebytku na běžném účtu SVJ.
- 3.8 Jakmile bude Úvěr na zateplení doplacen (zhruba do poloviny roku 2017) Představenstvo BD požádá SSČS o navýšení splátky Úvěru na solární systém na výši 175.000 Kč. V souvislosti s tímto krokem Představenstvo BD s SSČS následně podepíše dodatek k úvěrové smlouvě k Úvěru na solární systém. Tímto krokem bude zajištěno co nejrychlejší doplacení tohoto úvěru (zhruba do první poloviny roku 2019).
- 3.9 V případě vzniku naléhavé potřeby provést opravy většího rázu jsou Představenstvo BD, resp. Předseda SVJ oprávněni SSČS opět požádat o snížení splátky Úvěru na solární systém na původní výši a sepsat s SSČS příslušný dodatek k úvěrové smlouvě. Představenstvo BD, resp. Předseda SVJ o takovém kroku budou informovat členy prostřednictvím informačních desek BD/SVJ.

#### **4. Zásady pro společné prostory**

- 4.1 Všichni nájemci, resp. vlastníci bytů jsou povinni poskytnout náležitou součinnost při provádění oprav, kontrol a revizí společných částí budovy, zejména pak za tím účelem svůj byt zpřístupnit. To se týká zejména lodžií, zasklení lodžií, topení, rozvodů topení, vody, kanalizace, plynu a elektroinstalací, větracích šachet, oken včetně zasklení, lodžiových dveří včetně zasklení, měřičů spotřeb a dalších částí, které jsou v rámci prohlášení vlastníka budovy vymezené jako společné části budovy.
- 4.2 U společných částí budovy není možné provádět svévolné úpravy nebo opravy nebo montáže jiných předmětů a konstrukcí. Podle své závažnosti je úpravy a opravy možné provádět pouze na základě písemného souhlasu Představenstva BD nebo na základě usnesení členské schůze BD, resp. shromáždění SVJ.
- 4.3 V rámci lodžií, jakožto společných částí budovy ve výhradním užívání, platí potom specificky tato pravidla:
  - a) Na lodžiích není dovoleno:
    - měnit barvu omítky, zábradlí nebo zasklení;
    - měnit dlažbu nebo na ní lepit nebo montovat jinou krytinu;
    - demontovat jakoukoliv část lodžie;
    - umísťovat jakékoliv konstrukce a předměty na okna, zasklení, zábradlí, či fasádu (např. zásuvky a svítidla na elektrický proud, obrazy, věšáky, držáky, poličky, plakáty, teploměry apod), a to ani pevnou montáží ani lepením.
  - b) Na lodžiích je po předchozím souhlasu Představenstva BD, resp. předsedy SVJ možné:

- namontovat jednotný odsouhlasený typ žaluzií na lodžie, a to v souladu s odpovídajícím usnesením členské schůze BD, resp. shromáždění SVJ (montáž objednává SVJ);
- namontovat satelitní/televizní/radiovou anténu na speciální přípravek (tzv. satelitní patku) - pokud ji uživatel bytu ještě nemá namontovanou, její montáž schvaluje a zajišťuje Představenstvo BD, resp. Předseda SVJ;
- nechat zneprůhlednit zasklení zábradlí pomocí matné fólie vybraného typu (montáž objednává SVJ);
- instalovat clony proti hmyzu takovým způsobem, který vylučuje montovaný pevný spoj;
- na základě písemného souhlasu a instrukcí představenstva BD, resp. předsedy SVJ nechat odbornou firmou vyhotovit průrazy ve zdi lodžie do místnosti za účelem montáže vnitřní nástěnné klimatizace, vývodů mobilní klimatizace, resp. vývodů lokální vnitřní rekuperační jednotky, které nebudou uživatele sousedních bytů zatěžovat hlukem (bude-li to montáž vnitřní nástěnné klimatizace vyžadovat, umožní představenstvo posun radiátoru v místnosti),
- provést jinou opravu nebo montáž v souladu s usnesením členské schůze BD, resp. shromáždění SVJ.

c) Úklid podlahy a zasklení lodžie musí probíhat tak, aby nedocházelo ke znečištění okolních lodžii, oken nebo fasády. Mytí zasklení lodžie je nutno provádět měkkým hadrem s roztokem saponátu bez tekutých, či jiných prášků! Z lodžie není dovoleno vyklepávat prachovky, koberce, ubrusy apod., zejména vyhazovat jakékoliv předměty. Je zakázáno z lodžie klepat cigaretový popel či vyhazovat nedopalky. Vně lodžii nesmí být zavěšovány květiny ani jiné předměty.

d) V případě pobytu mimo byt by horní zasklení mělo zůstat uzavřené, případně jen s malými mezerami. Zabrání se tak vyplavení lodžie v případě deště (spodní lemování je podtmeleno po celé délce) a pozdější možné znečištění fasády při protečení většího množství vody některou ze spár.

e) Není doporučeno umisťovat dlouhodobě předměty větších rozměrů do těsné blízkosti (kratší 10 cm) bronzových skel, neboť vlivem nerovnoměrného dopadu slunečního záření může v dlouhodobém horizontu docházet k jejich šisování.

f) Lodžii je uživatel povinen užívat dle domovního řádu, tzn. používat pouze k účelu, k němuž je určena tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních uživatelů bytů, např. hlučnou zábavou nebo dokonce úpravami jídla jako je grilování nebo fritování. Rovněž není dovoleno lodžii používat ke skladování velkého množství předmětů tak, aby to rušilo estetický dojem celého domu.

g) Horní zasklení „Optimi“ je potřeba udržovat a používat dle návodu k používání dodaného při převzetí zasklení lodžie. Zejména není povoleno umisťovat na horní zasklení plastové lišty, a to z hygienických a estetických důvodů a dále z důvodu dodržení norem pro plynová zařízení.

h) Na systém zateplení i na systémy zasklení se vztahuje záruka od dodavatele, takže při poškození vinou nesprávného užívání uživatelem a ztrátou záruky může být náhrada škody uplatňována na uživateli.

i) Pokud uživatel zjistí závady vztahující se k lodžii, a to i po záruční době, je povinen tyto bezodkladně nahlásit představenstvu BD, resp. předsedovi SVJ.

4.4 V rámci zachování jednotnosti jmenovky na poštovních schránkách, u chodbových dveří a u jednotlivých bytů připravuje představenstvo BD, resp. předseda SVJ na základě žádosti daného člena.

4.5 V případě porušení ustanovení tohoto článku (zejména, ale nejen bodu 4.1, 4.2 a 4.3 a) je Představenstvo BD, resp. Předseda SVJ oprávněno vyzvat člena ke zjednání nápravy se stanovením lhůty. Pokud člen ve stanovené lhůtě výzvy neuposlechne, resp. nezjedná nápravy, jsou mu Představenstvo BD, resp. Předseda SVJ oprávněni udělit pokutu dle platného sazebníku a znovu jej vyzvat k nápravě s novou lhůtou. Při dalším neuposlechnutí výzvy nebo výzev jsou Představenstvo

BD, resp. Předseda SVJ oprávněni udělit členovi další pokuty za opakované neuposlechnutí výzvy dle platného sazebníku.

## **5. Závěrečná ustanovení**

- 5.1 Záležitosti neupravené těmito zásadami se řídí dříve schválenými směrnicemi, stanovami BD, stanovami SVJ, ustanoveními zákona o obchodních společnostech a družstvech a ustanoveními nového občanského zákoníku.
- 5.2 O záležitostech, které nejsou upraveny těmito zásadami, jinými směrnicemi, stanovami BD, ani stanovami SVJ, je oprávněno rozhodnout Představenstvo BD, resp. Předseda SVJ. Toto rozhodnutí však nesmí být v rozporu s konceptem navrženým v těchto zásadách.
- 5.3 Tyto zásady nabývají účinnosti a platnosti pro BD jejich schválením členskou schůzí dne 23.6.2016. Aktualizace provedená v roce 2019 v bodě 4.3b článku 4 nabývá platnosti pro BD jejich schválením členskou schůzí dne 10.12.2019 a účinnosti dne 1.1.2020.
- 5.4 Tyto zásady nabývají účinnosti a platnosti pro SVJ jejich schválením na shromáždění SVJ dne 23.6.2016. Aktualizace provedená v roce 2019 v bodě 4.3b článku 4 nabývá platnosti pro SVJ jejich schválením shromážděním dne 10.12.2019 a účinnosti dne 1.1.2020.