

Společenství vlastníků jednotek NOVÁ HARFA I – Podkovářská čp. 933

Sídlo: Praha 9, Podkovářská 933, PSČ 190 00

IČ: 283 82 986, zapsaná v rejstříku společenství, vedeném MS v Praze, spis. Zn. S 8860

## Zápis z jednání shromáždění společenství vlastníků jednotek konaného dne 7.11.2018 v 18.00 hodin

Jednání shromáždění svolal Výbor SVJ pozvánkou ze dne 7.10.2018.

1. Prezence (úvod)
2. Schválení jednacího řádu a zapisovatele
3. Zpráva o činnosti výboru a o správě domu
4. Hospodaření společenství:
  - a. schválení roční účetní závěrky za rok 2012 až 2017
  - b. schválení rozpočtu pro rok 2019 (a další období)
  - c. schválení převodu zisku SVJ do kapitoly 1 (dlouhodobé zálohy)
5. Různé
  - a. Rozhodnutí o opravách/rekonstrukcích dřevěných pergol ve vnitrobloku
  - b. Rekonstrukce světel na chodbách
  - c. Instalace předokenních markýz
  - d. Diskuse
6. Závěr

Jednání zahájil předseda Výboru pan Michael Tintěra (dále jen „předseda“). Na úvod konstatoval, že podle prezenční listiny jsou v době zahájení přítomni nebo plnou mocí zastoupeni vlastníci jednotek v domě se spoluvlastnickým podílem (dále jen SP) o velikosti 55 579 SP, což je 27.52% (SP přítomných / SP všech) – **Shromáždění není usnášeníschopné.**

Předseda informoval Shromáždění, aby se i přes faktickou neusnášení schopnost pokračovalo informativním projednáním ohlášeného programu a zápis vytvoří místopředseda výboru Martin Glogar.

### **Průběh jednání:**

Zpráva o činnosti výboru – dokument v pozvánce shrnuje činnost výboru za uplynulé období. Předseda informoval o vybraných bodech zprávy:

- Korespondenční hlasování – vzhledem k nedostatečné účasti na minulém shromáždění, připravil výbor korespondenční hlasování. Navržené body vlastníci korespondenčně schválili, podrobněji viz web SVJ. Důležité bylo zvolit členy výboru pro další období, jelikož stávající mandát dle zákona končil. Schvalovaly se také stanovy. Hlasování se podařilo realizovat a následně výsledky zapsat do rejstříku. Máme tedy zapsány jak nové stanovy, tak výbor.
- Dlužníci – aktualizovaný souhrnný přehled mají vlastníci k dispozici v zápisech ze schůzí výboru. Dluhy jsou po standardních emailových a písemných urgencích dlužníků k úhradě průběžně předávány advokátní kanceláři k vymáhání. Žalovány jsou také zálohy. U starších dluhů se většinou čeká, zda se exekutorovi z nařízené soudní exekuce podaří z dlužníka jistinu a příslušenství dluhu vymoci.
- BTS – výbor je v jednání s dodavatelem společnosti CETIN, zda by mohl být umístěn stožár s optickou přípojkou BTS na střechu našeho SVJ. Výhodou pro SVJ by byly finance za pronájem, které by CETIN našemu SVJ platil. Vyjasňují se podklady, které připravuje dodavatel, zákresy případného umístění technologie a návrh smluv, aby mohlo dojít k dalšímu jednání. K přednesené informaci nebyly žádné připomínky ani dotazy.
- Nabíjení elektromobilů – výbor obdržel dotaz, zda by se dala řešit zásuvka v garážích. Aktuální elektroinstalace v garážích s elektromobily nepočítá. Musel by se zpracovat projekt k elektroinstalaci v garáži pro případné zásuvky, posílení příkonu apod., aby byl problém řešen komplexněji. To, vzhledem k nákladům a aktuálnímu zájmu (pouze jeden dotaz), výbor rozhodl nepřipravovat, nicméně v budoucnu při větším zájmu nevylučuje, že by se problematika opět otevřela.

- Vodoměry – proběhla výměna vodoměrů, byly vybrány vodoměry s dálkovým odečtem, což vzhledem k osazení vodoměrů rádiovými moduly a nutnosti vybudovat sběrnice pro odečtové moduly zvýšilo cenu výměny. Nicméně to přineslo pohodlnější formu odečtu bez nutnosti vstupovat do bytů. Pouze tam, kde se nepodaří odečíst dálkově, je vlastník požádán o ruční odečet a řeší se případná reklamacie/oprava, aby dálkový odečet fungoval. Výbor má jeden přístup do SW s přehledem odečtů. Aktuálně není plánováno, aby všichni vlastníci dostali své loginy, musely by se dokoupit licence. Pro vyúčtování je aktuální řešení přístupu k odečtům dostačující.
- Rekonstrukce osvětlení v garážích – byla dokončena výměna světel v garážích. Energetická náročnost nového osvětlení vychází, z prvních měření spotřeby elektrické energie po výměně, o cca 38% měsíčně méně než původní.

#### Hospodaření společenství

- schválení roční účetní závěrky za rok 2012 až 2017 – vlastníci měli v pozvánce na Shromáždění k dispozici finanční Rozvahu 2017, abychom mohli formálně schválit. Předseda informoval vlastníky o vybraných položkách v rozvaze, např. aktuální stav kapitoly rozpočtu Dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu domu (Fond oprav - FO), kumulovaný zisk z předchozích období (získáno z úroků z prodloužení žalovaných dlužníků), apod. Byly zodpovězeny dotazy vlastníků a Shromáždění vzalo Rozvahu na vědomí, jako v pořádku. V pozvánce byly také rozvahy předchozích let, které byly také vzaty v minulých letech na vědomí Shromáždění, ale vzhledem k malé účasti je chtěl výbor nechat formálně Shromážděním potvrdit.
- schválení rozpočtu pro rok 2019 (a další období) – výbor v pozvánce uvedl návrh rozpočtu pro rok 2019 a další období. Jedná se o drobné úpravy výše některých kapitol, aby přesněji odpovídaly skutečné spotřebě. Vzhledem k nedostatečné účasti však nebylo možno o rozpočtu hlasovat, nicméně změny nejsou zásadního charakteru a celkově bude SVJ dále pokračovat s rozpočtem dle roku 2018. Bylo konstatováno, že SVJ si s aktuálně platným rozpočtem 2018 vystačí i v dalším období a nebude vyvoláno korespondenční hlasování.
- schválení převodu zisku SVJ do kapitoly 1 (dlouhodobé zálohy) – jak již bylo výše zmíněno, jedná se o kumulovaný zisk z předchozího období z vymoženého příslušenství k dluhům, které byly po splatnosti žalovány a následně vymoženy. Výbor chtěl předložit Shromáždění návrh tento zisk převést do dlouhodobých záloh na správu a údržbu domu a pozemku. Vzhledem k malé účasti nebylo hlasováno. Zisk bude dále veden v účetnictví jako nerozdělený zisk minulých období

#### Různé

- Rozhodnutí o opravách/rekonstrukcích dřevěných pergol ve vnitrobloku – výbor informoval vlastníky, že pergoly ve vnitrobloku, které jsou ve společném majetku SVJ, jsou průběžně kontrolovány. Aktuálně mají stáří cca 11 let. Jednou byly v rámci údržby kompletně natřeny a lanka jsou jednou ročně dotahovány při kontrole. V krátké době bude stát Výbor před rozhodnutím zda-li přistoupit k systémové rekonstrukci či odstranění daných pergol. Vzhledem k tomu, že předběžná kalkulace na rekonstrukci se pohybuje v řádu cca 250-300 tis. Kč, výbor požádal o názory vlastníků, zda pergoly po skončení jejich životnosti obnovovat. Shromáždění se většinou shodlo, že je to příjemný estetický prvek a chtějí ho zachovat. Do oprav pergol bude tedy průběžně investováno, aby jejich životnost byla co nejdelší. Pokud v budoucnu bude pergola nebo její část v havarijním stavu, bude prvek nebo jeho část vyměněn. Shromáždění si nepřeje pergoly odstranit.
- Rekonstrukce světel na chodbách – výbor informoval vlastníky, že bude připravovat výměnu osvětlení na chodbách a u výtahů. Tato investiční akce byla upozaděna nutnější rekonstrukcí osvětlení v garážích, kde patice světel byly již ve velmi špatném stavu. Výbor se primárně věnoval garážím a nyní po dokončení garáží se plánuje k této rekonstrukci vrátit. Proběhla proto diskuze s vlastníky, kam technicky nové osvětlení směřovat. Shromáždění se většinou shodlo, že by bylo vhodnější, když bude mít buď každé světlo své čidlo a zapínalo se až při pohybu u světla nebo aby bylo více spínaných okruhů ideálně opět pohybovými čidly. Tím je myšleno, aby se nespínalo zbytečně moc světel najednou, jak je to aktuálně uděláno. Výbor bude tedy poptávky po nabídkách od dodavatelů na výměnu světel směřovat tímto směrem. Zároveň požádat dodavatele, aby nabídka obsahovala kalkulace návratnosti investice. Vlastníci budou následně elektronicky s nabídkami seznámeni, aby mohli vyjádřit svůj názor.
- Instalace předokenních markýz a žaluzií – Shromáždění diskutovalo, zda by se neměly zavést podobná společná pravidla pro markýzy, které by se dodržovala, pokud by vlastník chtěl na své

náklady markýzu nebo žaluzie instalovat. Padaly názory spíše markýzy nedoporučit, protože je třeba ukotvení do fasády a žaluzie kotvit spíše do oken, aby se opět do fasády zbytečně nevrátilo. Nicméně tato diskuse se následně stočila spíše k níže uvedenému tématu klimatizací, protože proti horku v bytech tyto prvky pomohou jen velice málo.

#### Diskuse

- Zasklívaní balkonů – korespondenčně bylo vlastníky schváleny pravidla, které mají vlastníci respektovat, pokud si chtějí na vlastní náklady provést zasklení balkónu. Pravidla jsou k dispozici na webu SVJ. Obdrželi jsme dotazy, zda by nešlo přes výbor řešit hromadnější poptávky/objednávky. Pokud se několik vlastníků domluví, samozřejmě si to sjednat s dodavatelem mohou. Výbor však nebude vstupovat do jednání o hromadných slevách, nákladech apod., každý vlastník ať si to řeší dle svého uvážení na své náklady.
- Klimatizace – proběhla diskuse na téma klimatizací. Vzhledem k narůstajícím letním teplotám se množí dotazy vlastníků na toto téma. Shromáždění se většinou shodlo na následujícím. Výbor dostal za úkol poptat dodavatele o nabídky na řešení centrální klimatizace. Ideální by bylo umístění centrálních klimatizačních jednotek na střechu budovy a rozvézt chladivo hromadně do jednotlivých bytů (stoupačkami nebo fasádou). Na zvážení vlastníka by pak bylo, zda se k centrálnímu rozvodu připojí. Návrh má obsahovat i způsob řešení následného rozúčtování, tedy včetně čidel, které by měřily spotřebu připojené jednotky pro rozpočet nákladů. Studie proveditelnosti bude následně předložena vlastníkům k vyjádření.
- Garážové stání – obdrželi jsme dotaz na téma prodeje garážového stání a případného předkupního práva ostatních vlastníků. V našem SVJ jsou garážová stání v prohlášení vlastníka budovy vázána k bytovým jednotkám. Nelze je tedy prodávat samostatně bez jednotky a toto předkupní právo se na ostatní členy SVJ nevztahuje.
- Kontejnery na odpad – hledá se nový prostor na umístění kontejnerů s tříděným odpadem. Aktuální umístění nevyhovuje městu. Zároveň požádáme o přidání nádob, jelikož jsou často přeplněny.
- Ostraha – výbor zopakoval, že u ostrahy je kniha, do které mohou vlastníci zapisovat případné pochybení. Ideálně zapsat do knihy, co případně vlastníkovi vadilo a informovat výbor.

#### Závěr

Předseda M. Tintěra poděkoval všem přítomným za účast a tedy i zodpovědnou správu svého majetku – bytů v našem SVJ.

Jakmile bude mít výbor k dispozici podklady na témata centrální klimatizace, rekonstrukce osvětlení, zveřejní podklady na webu a vyvolá diskusi s hlasováním na tyto témata. Příští Shromáždění by mohlo proběhnout v příštím roce v dřívějším termínu (pokud budou podklady) a hlavní témata by byly právě diskuse a schválení realizace centrální klimatizace a rekonstrukci osvětlení na chodbách.

Jednání bylo předsedajícím ukončeno v 20:05 hod.

V Praze 7. listopadu 2018

Podpis předsedy výboru SVJ

Přílohy: Prezenční listina vlastníků jednotek včetně plných mocí  
Pozvánka na Shromáždění

Zapsal: Martin Glogar