

**Zápis ze schůze výboru
Společenství vlastníků jednotek NOVÁ HARFA I – Podkovářská čp. 933**

č. 1/2022

Datum schůze: **24.1.2022**
Místo jednání: **Praha – místnost Výboru**
Přítomni: **M. Glogar (MG), M. Tintěra (MT), P. Samohejl (PS), P. Pont (PPM)**
Omluveni: **L. Hončlová (dala plnou moc M. Tintěrovi)**
Schůzi řídil: **M. Tintěra**

• **Administrativní záležitosti**

- Termín příští schůze – termín příští schůze výboru 28.2.2022 od 17:30 ve schůzovní místnosti Výboru.

• **Aktuálně**

--

• **Řešeno v od posledního jednání**

- Rozložení finančních prostředků SVJ – ekonomická optimalizace
Výbor provedl rozložení finančních prostředků SVJ, kdy založil spořicí a termínovaný účty u dalších bank. Aktuální rozložení finančních prostředků přinese SVJ (na základě aktuálních úrokových sazeb) roční výnos na úrovni cca 250 -300 tis. Kč. Při zachování bezpečné alokace prostředků (do spořicích či termínovaných vkladů).
- Aktualizovaná smlouva s účetní
Byla odsouhlasena aktualizovaná textace smluvního ujednání s účetní p. Hasnedlovou.
- Dálkový přístup do portálu Pražské teplárenské
Výbor požádal o dálkový přístup na portál Pražské teplárenské, aby bylo možné sledovat spotřebu dálkově.
- Dodatek ke smlouvě na Ostrahu
Výbor dostal informaci o úpravě ceny za ostrahu (zejména v souvislosti s růstem minimální mzdy). V rámci jednání, které bylo vedeno společně se sousedním SVJ, došlo k dohodě s dodavatelem k nastavení úpravy ceny až od 4.2022.

• **Provozní záležitosti**

- Účetní agenda
Za účasti účetní SVJ p. Hasnedlové výbor diskutoval aktuální situaci v oblasti účetní agendy a zejména některé procesní otázky na základě oznámení PPM. Výbor je se stávající prací účetní spokojen a nevidí důvod pro změnu.
Stav: HOTOVO – otevřené procesní věci.
- Nádoby na odpad
Výbor diskutoval zvýšenou nákladovou situací za odpad. V návaznosti na ohlášení HI.města Prahy o zavedení dalšího poplatku související s produkovaným odpadem z bytů. Zavedení tohoto nového poplatku znamená pro naše SVJ další náklady ve

výši 800 tis Kč, tedy zhruba 150 Kč na byt/měsíc (skutečná částka se liší od velikosti bytové jednotky).

Výbor proto znovu ověřoval, zda-li stávající nastavení počtu nádob na směsný odpad a četnost vývozu je adekvátní. V dané diskusi i propočtech vychází, že dané nastavení je odpovídající ostatním SVJ i průměru dle příslušné vyhlášky.

Výbor dále diskutoval situace ohledně způsobovaného nepořádku kolem nádob na směsný odpad. Výbor pověřil správce projednat s ÚMČ Praha 9 přidání dalších kontejnerů na tříděný odpad.

Na základě podnětu od vlastníků výbor odsouhlasil podat žádost o umístění nádoby na bio odpad. Výbor pověřil správce prověřit detailní podmínky pro umístění daného kontejneru.

termín: 2/2022

odpovídá: správce (projednat umístění dalších nádob na tříděný odpad; zřízení kontejneru na bio odpad)

- Dobíjecí elektro stanice do garáží

Na základě zaslání žádosti Výbor diskutoval situaci ohledně případného zřízení dobíjecí stanice pro elektroauta. I přes velmi složitou cestu pro zřízení a potřeby dodržet řadu předpisů se Výbor rozhodl zjistit detailní parametry pro náš dům. Proto pověřil správce jednáním se zástupcem PRE (resp. Projektové společnosti dodané PRE) ohledně možností a specifik pro náš dům.

termín: 2/2022

odpovídá: správce (podat informaci z jednání ze zástupce projektové společnosti dodané PRE)

- Dotace zelená úsporám

Výbor diskutoval záležitosti ohledně vypsání dotačních programů zelená úsporám. Došlo ke shodě, že pro případné zpracování dotační žádosti by byla potřeba společnosti, jenž se tímto zabývá. Výbor požádal správce, aby zjistil, zda-li PPM v této oblasti nepřipravuje nějakou podporu pro SVJ.

termín: 2/2022

odpovídá: správce (zjistit, zda-li PPM nepřipravuje podporu pro SVJ v oblasti dotací Zelená úsporám)

- Zábrany na parkovací místa do garáží

Výbor diskutoval možnosti realizace zábran k parkovacím místům, jenž by zamezovala neoprávněným parkováním na parkovacích místech. Výbor se shodl, že nevidí cestu v instalaci zábran s upevněním do podlahy garáží. Také nechce nechávat řešení určitých zábran na jednotlivých vlastnících a chce řešit danou záležitost systémovou cestou. Určitou variantou by mohly představovat parkovací sloupky umístěné do svislých stěn. V rámci výboru nebyla na tomto řešení shoda. Výbor předloží danou možnost k rozhodnutí na Shromáždění.

termín: 5/2022

odpovídá: MT (připravit materiál pro rozhodnutí na Shromáždění)

- Nefunkční tlačítka pro osvětlení vnitrobloku

Správce informoval, že 3 nefunkční tlačítka u vchodu F1 řeší s elektrikářem. Předběžně do konce října by mělo být opraveno.

termín: 2/2022

odpovídá: správce (dohodnout s elektrikářem odstranění závady)

- Vodoměry – obměna

Zbývá osadit vodoměry ve čtyřech bytech. Správa domu opakovaně požádala zbývajících vlastníky emailem i doporučenou poštou o součinnost.

U vlastníků, kteří neumožnili výměnu, bylo ve vyúčtování postupováno dle platné vyhlášky včetně sankční sazby (!!!). Výbor žádá, aby zbývajících vlastníci kontaktovali společnost ISTA a domluvili si individuálně termín výměny.

termín: 2/2022

odpovídá: správce (dohled nad výměnou)

- Světla na chodbách

Obesláno 6 firem, jedna odpověděla, že není schopna zajistit. Správce zajistil nabídky dalších firem a postoupil je Výboru k prostudování.

termín: 2/2022

odpovídá: výbor (projít nabídky)

- Revize elektro

Probíhá realizace –dokončeno

- Problematika GDPR

MT poslal návrhy PPM. P. Pont projde s panem Radou, případně dá vědět s kým toto dále řešit. MT je připraven k jednání s PPM, neb danou záležitost je potřeba smluvně zakotvit. Zatím beze změny.

termín: 2/2022

odpovídá: PPM p. Rada, p. Kuchař (zrevidovat návrhy)

- Zatékání do mezonetů

Pro případnou výmalbu po provedených opravách zatečení je nutná součinnost majitele a dodavatele. Aktuálně čekáme na reakci od vlastníka – zpřístupnění. Zaslán dotaz na majitele, zda se bude opravovat malba v bytě nebo se nechá tak, jak to je.

termín: 2/2022

odpovídá: správce (dohled nad realizací)

- Průsak vody fasádou

V šestém patře proběhla kontrola a oprava hydroizolace. Čekáme, zda oprava zabrala a zda při špatném počasí to ještě bude prosakovat dál nebo ne. Pak se ještě s dodavatelem podíváme na opravu fasády.

termín: 3/2022

odpovídá: správce (zajistit opravu)

- Problém s trojcestným ventilem

Jedno nové čerpadlo objednáno, dále dva díly z jiných čerpadel byly odeslány do opravy. Jeden díl se již podařil opravit a osadit zpět. Druhý je ještě v opravě.

termín: 3/2022

odpovídá: správce (dohled nad opravou)

- Pergola vlastníka

Jeden z vlastníků informoval výbor, že zvažuje úpravy na pergole u své bytové jednotky. Výbor děkuje za informaci, nicméně nemá schvalovací pravomoc.

Výbor pověřil správce oslovením potenciálních dodavatelů a získáním návrhů na systémové řešení pergol u všech mezonetů – tedy 12 ks. Běží zjišťování cenových nabídek na trhu. Získané cenové nabídky jsou značně finančně náročné, proto výbor předloží návrh k rozhodnutí Shromáždění.

termín: 12/2022

odpovídá: Výbor (předložit návrh k rozhodnutí na Shromáždění)

- Místnost ostražny – úpravy

Předpokládané úpravy: Výměna stolu, kabeláž, nová skříň, výměna osvětlení za LED, výmalba, výměna výlevky, bezdrátová klávesnice a myš. Provéřit možnost, zda by šlo osadit radiátor, teď tam mají elektrický přímotop. Drobné věci pan Pont rovnou domluví a zajistí. Upozornit dodavatele, že při úpravě kabeláže by měl dodat ještě záložní zdroj. Probrat se sousedním SVJ, zda by nechtěli zkonsolidovat kamery do velkého monitoru (teď mají dva malé). Pan Pont je osloví.

termín: 3/2022

odpovídá: správce – ověřit technickou možnost osazení radiátoru; zajištění výmalby

- Žádost o součinnost od sousedního SVJ

Výbor byl požádán o pomoc Výborem domů GH. Jeden z našich vlastníků omezuje zakrýváním okna sousedního domu užívání nebytové jednotky v domě GH. Výbor opakovaně vyzval majitelku a její nájemnici, aby zajistila nápravu a odstranila věci, které brání otevírání oken z nebytové jednotky sousedního společenství. Upozornění na ustoupení od omezování zasláno.

termín: 2/2022

odpovídá: výbor (dále sledovat)

- Žádost o souhlas se zřízením vnitřní komunikačního vedení (nové vedení)

Vlastník pracuje na podrobné specifikaci, jaké budou potřebné úpravy pro vedení. Výbor se k záležitosti vrátí po dodání podrobné dokumentace od vlastníka. Výbor vyspecifikoval okolnosti, ze kterých je možné danou přípojku realizovat.

Stav: HOTOVO

termín: 1/2022

odpovídá: výbor

- Odkládání předmětů v garážích

Výbor upozorňuje, že garážové haly nejsou určeny k odkládání **ŽADNÝCH předmětů** (!) s výjimkou motorových vozidel. Pravidelné požární kontroly upozorňují na porušování požárních předpisů pod peněžitými sankcemi!

termín: 3/2022

odpovídá: opakovaně správce (vyzvat konkrétní vlastníky k odstranění)

- CETIN a jejich BTS

Pan Jiříček poslal informace o úpravě na anténě zařízení CETINu. Budou potřebovat jeřáb na úpravy, který si zajistí. Až bude upřesněn termín úprav ze strany CETINu, pošleme info vlastníkům. MT odpověděl na email, že bereme na vědomí.

Stav: HOTOVO

- Dotaz k markýze jednotky 515

Správce informoval, že majitelka se zeptala, zda by si mohla umístit markýzu na ruční ovládání. Správce dotázal výbor, který informuje, že nemá pravomoc tyto věci schvalovat, nicméně na stránkách SVJ jsou informace k zasklívání a částečně i pergolám. Správce odpoví majitelce.

Stav: HOTOVO

- Netěsnosti v garážích
Správce obdržel dvě nabídky. Nabídka na injektáž v garážích – ošetřit průsaků. Nabídka na dotěsnění v 1PP. Obě akce budou sloučeny do jednoho termínu oprav, čímž se sníží cena.
termín: 2/2022
odpovídá: správce (zajištění objednání u dodavatele a dohled nad opravou)
- Opravy některých balkónů
Opravy běží, další balkón je opraven. Na čtyřech se pracuje a jeden čeká na majitelku, aby poskytla součinnost.
termín: 2/2022
odpovídá: správce (dohled nad opravami)
- Oprava posuvných vrat ul. Podkovářská
Posuvné vrata v 1PP je potřeba opravit. Výbor projednal kalkulaci opravy a odsouhlasil opravu.
termín: 2/2022
odpovídá: správce (zajištění objednání u dodavatele a dohled nad opravou)
- Poškozené sklo na F1 před měsícem
Kauzu řešila také policie, podařilo se dohledat viníka. Přislíbil, že již provedenou opravu uhradí. Pan Pont předá fakturu k úhradě – trvá stav s uhrazením faktury
termín: 2/2022
odpovídá: správce
- Teplá voda na stoupačce v E2
Byl nahlášen problém s teplou vodou na jedné stoupačce ve vchodu E2. Správce tam byl s instalatérem, odvzdušnili to, chvíli to teklo v pořádku, ale teď už to bohužel zase neteče. Asi bude mít někdo vadnou baterii na stoupačce. Správce osloví majitelé bytů na uvedené stoupačce a provedou s instalatérem kontrolu.
Stav: Splněno
termín: 10/2021
odpovídá: správce (provést kontrolu s instalatérem)
- Byt 7. patro na E1
Nahlášeno poškozené tmelení soklu na balkóně, hrozí zatékání. Správce zajistí opravu s dodavatelem.
termín: 2/2022
odpovídá: správce (zajištění objednání u dodavatele a dohled nad opravou)
- Výměna vodoměrů v příštím roce
Správce upozornil výbor, že vodoměry byly měněny v roce 2017. Dle vyhlášek ministerstva je třeba měnit vodoměry každých 5 let. Bude tedy potřeba na příští rok zajistit opět povinnou výměnu. Vzhledem k tomu, že máme osazeny radiové vodoměry, bude potřeba vyměnit jen vlastní vodoměry.
termín: 3/2022
odpovídá: výbor (rozmyslet přípravu výměny)
- Poškození garážových vrat do garáží ul. Pod Harfou
Výbor diskutoval situaci, která vznikla po nabourání garážových vrat (ul. Pod Harfou). Je znám původce a situace je řešena ve spolupráci s pojišťovnou. V návaznosti na nacenění opravy byl správce pověřen zadáním opravy.

termín: 2/2022

odpovídá: správce (zadat opravu nabouraných garážových vrat - ul. Pod Harfou)

- Oprava dilatace v garážích

Výbor řešil opravu dilatační spáry v garážích -3PP. Výbor odsouhlasil cenovou nabídku na realizaci dané akce a pověřil správce zajištěním dané opravy.

termín: 2/2022

odpovídá: správce (zajistit opravu dilatace spáry v garážích -3PP)

- Oprava průsaku v garážích -3PP

Výbor upozornil na průsak vody v garážích v -3PP a pověřil správce zajistit cenovou nabídku na opravu.

termín: 2/2022

odpovídá: správce (zajistit cenovou nabídku na opravu průsaku v garážích -3PP)

- Oprava prostor kolem výtahů

Výbor řešil opravu prostor/zdí kolem výtahů. Po vzoru jiných SVJ (kde s tím je pozitivní zkušenost) si nechá zpracovat cenovou nabídku na obložení zdi kolem vstupu do výtahů obklady. Následně se rozhodne o případné realizaci.

termín: 2/2022

odpovídá: správce (zajistit nacenění provedení obložení zdi kolem výtahů)

- Shromáždění 2021

Výbor požádal správce, aby prověřil možnosti pro termíny, kdy je dostupný sál v Hospodářské komoře a byl by dostupný dodavatele na zajištění hlasování pro pořádání Shromáždění 2021. Aktuální termín 24.11.2021. Po zajištění sálu a dodavatele hlasování bude vyhlášen termín Shromáždění pro vlastníky. Správce byl pověřen přípravou rozpočtu na rok 2022, který bude na příští schůzi projednán. Výbor připraví zbývající podklady k pozvánce na Shromáždění.

Na základě aktuální situace ohledně CoVIDu a nastavených protiepidemiologických opatření se Výbor raději rozhodl Shromáždění prezenčně nekonat, neboť by to mohlo znamenat vyšší riziko pro účastníky. Také by bylo nutné přijmout vyšší ochranné opatření i větší sál – pro zachování potřebných rozestupů mezi účastníky. Aktuálně není takový sál dostupný i cenově přijatelný.

- Datová schránka SVJ

Na základě legislativy budou SVJ nejpozději v 1/2023 zřízeny datové schránky. Výbor SVJ po diskusi odsouhlasil aktuální zřízení datové schránky pro naše SVJ. Splněno – datová schránka zřízena. Identifikátor datové schránky SVJ je **azjydtx**

termín: 1/2022

odpovídá: výbor (zřídit datovou schránku SVJ)

- **Ekonomické záležitosti**

- Rozeslání částek za pronájem v SVJ

Výbor zjišťoval aktuální stav v rozeslání finančních částek, které jsou získávány za pronájem části střechy pro vysílač telekomunikačního operátora. Částky jednotlivým vlastníkům budou rozeslány do konce roku. Příslušné potvrzení k tomu bude prostřednictvím správce zasíláno v lednu.

Částky jednotlivým vlastníkům rozeslány.

termín: 1/2022

odpovídá: správce (rozeslání potvrzení pro vlastníky za pronájem)

- Uzavírání rozpočtu 2021

Výbor na svém jednání procházel jednotlivé položky v zařazení do kapitol rozpočtu. Upozornil správce na převedení několika položek do správných kapitol rozpočtu.

termín: 2/2022

odpovídá: Správce (správné zařazení nákladových položek do kapitol rozpočtu).

- Dlužníci SVJ

Výbor projednal situaci největších dlužníků SVJ. Pověřil správce zasláním posledních – předžalobních – výzev. U těch dlužníků, kde předžalobní výzvy nezafungovaly odsouhlasil Výbor řešení soudní cestou. Výbor v této souvislosti připomíná, že některé dřívější kauzy bohužel dospěly až k řešení exekuční cestě – neb dlužník do té doby nereagoval. Následně vše uhradil, bohužel i s nutnými soudními poplatky a výlohami, které SVJ s tím mělo.

termín: 2/2022

odpovídá: správce (zaslat předžalobní výzvy u největších dlužníků) Výbor (u nereagujících a stále dlužícím vlastníkům zahájit vymáhání soudní cestou).

- Výše dlužných částek

Aktuálně dlužné částky k 14.2.2022 jsou uvedeny v následující tabulce.

Rok	Částka	Rozdíl ¹	Dlužníků	Žalob
2008	59 112,89 Kč	0,00 Kč	3	3
2009	62 023,60 Kč	0,00 Kč	3	3
2010	95 701,66 Kč	0,00 Kč	3	3
2011	22 405,00 Kč	0,00 Kč	2	1
2012	1 105,00 Kč	0,00 Kč	1	0
2016	7 046,00 Kč	0,00 Kč	1	0
2018	10 486,74 Kč	-3 055,22 Kč	2	2
2019	44 771,00 Kč	-14 872,67 Kč	3	1
2020	33 708,21 Kč	-130 861,86 Kč	6	0
Celkem	336 360,10 Kč	-148 789,75 Kč	24	13

Celková výše nedoplatků na zálohách k 31.1.2022:

Rok	Částka	Rozdíl
2021	85 245,89 Kč	-72 754,11 Kč
2022	75 995,00 Kč	75 995,00 Kč
Celkem	161 240,89 Kč	3 240,89 Kč

termín: MT a MG řeší průběžně, na příští schůzi informovat o stavu

odpovídá: MT a MG

Zapsal: M. Tintěra

Doplnil: M. Glogar

¹ Záporná hodnota indikuje snížení dlužné částky, kladná zvýšení dlužné částky vůči stavu k zápisu z předchozího jednání.