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

č. 2/2023

Datum schůze: **21.2.2023**
Místo jednání: **Praha – místnost Výboru**
Přítomni: **M. Glogar (MG), L. Hončlová, M. Tintěra (MT), P. Samohejl (PS), P. Pont (PPM, správce)**
Omluveni:
Schůzi řídil: **M. Tintěra**

- **Administrativní záležitosti**
  - Termín příští schůze – termín příští schůze výboru **27.3.2023** od **17:30** ve schůzovní místnosti Výboru.

- **Aktuálně**

Korespondenční hlasování bylo ukončeno.
Všechna usnesení **byla přijata**
nadpoloviční většinou všech vlastníků.

- **Provozní záležitosti**

  - Stav korespondenčního hlasování

Výsledky Rozhodnutí mimo zasedání Shromáždění

Vyhlášené Výborem SVJ NOVÁ HARFA I – Podkovářská čp. 933, Praha 9 ze dne 9.1.2023 a to ve smyslu části V, čl.13 Stanov Společenství a s §1211 zák. 89/2012 - obč. zákoníku.

Na základě obdržených vyjádření vlastníků jednotek oznamujeme, že:

- celková účast byla 59,53% všech vlastníků jednotek – **hlasování je platné**
- pro usnesení Schválení úprav stanov SVJ se vyslovilo 55,59% všech vlastníků – **usnesení bylo přijato**
- pro usnesení Volba členů Výboru – Ing. Martina Glogara se vyslovilo 59,53% všech vlastníků – **usnesení bylo přijato**
- pro usnesení Volba členů Výboru – Lucie Hončlové se vyslovilo 58,28% všech vlastníků – **usnesení bylo přijato**
- pro usnesení Volba členů Výboru – Petra Samohejla se vyslovilo 58,95% všech vlastníků – **usnesení bylo přijato**
- pro usnesení Volba členů Výboru – Mgr. Michaela Tintěry se vyslovilo 59,38% všech vlastníků – **usnesení bylo přijato**
- pro usnesení Rozhodnutí o vypořádání nerozděleného zisku se vyslovilo 57,75% všech vlastníků – **usnesení bylo přijato**

- pro usnesení Schválení rozpočtu SVJ na rok 2023 a další léta se vyslovilo 57,11% všech vlastníků – **usnesení bylo přijato**
- pro usnesení Rozhodnutí o změně osoby správce SVJ se vyslovilo 54,75% všech vlastníků – **usnesení bylo přijato**
- pro usnesení Schválení pravidel využívání garážových prostor v domě našeho SVJ se vyslovilo 54,37% všech vlastníků – **usnesení bylo přijato**
- pro usnesení Pergoly ve vnitrobloku se vyslovilo 57,50% všech vlastníků – **usnesení bylo přijato**

  Nyní je potřeba vložit výsledky hlasování na rejstříkový soud.
  termín: 3/2023
  odpovídá: MT (finalizovat podklady pro rejstříkový soud)

- Volba funkcí ve výboru pro další období
  Výbor zvolil jednomyslně předsedou výboru SVJ Michaela Tintěru a místopředsedu výboru Martina Glogara. Výbor je ve složení:
  - Mgr. Michael Tintěra – Předseda výboru SVJ
  - Ing. Martin Glogar – Místopředseda výboru SVJ
  - Lucie Hončlová – člen výboru SVJ
  - Petr Samohejl – člen výboru SVJ

- **Usnesení z korespondenčního hlasování**
  Výbor diskutoval o jednotlivých bodech z korespondenčního hlasování:

  - Úprava stanov
    Schváleno – úpravy zapracujeme do finálního dokumentu, který bude zveřejněn na webu SVJ a předán na rejstříkový soud.
    termín: 3/2023
    odpovídá: MT (připravit finální dokument), MG (zveřejnit následně na webu SVJ)

  - Vypořádání nerozděleného zisku
    Schváleno – s účetní SVJ dořešit odepsání nedobytných pohledávek a převedení zisku do příslušné kapitoly rozpočtu.
    termín: 3/2023
    odpovídá: MT (připravit podklad pro účetní), účetní SVJ (provést zaúčtování)

  - Rozpočet na rok 2023 a další období
    Schváleno – správce byl požádán připravit nové předpisy záloh platné od 1.1.2023 a následně distribuovat emailem a doporučeně na adresu vlastníka. Správce přislíbil, že návrh nových předpisů by mohl mít výbor ke kontrole do 15.3.2023
    termín: 3/2023
    odpovídá: PPM, správce (připravit nové předpisy záloh), výbor (provést kontrolu), PPM, správce (po kontrole distribuovat vlastníkům)

  - Rozhodnutí o změně osoby správce
    Schváleno – výbor vstoupí v jednání s PPM o možných úpravách smlouvy. (T*ermín osoby správce je brán v souladu se zákonem a není tím myšlena osoba pana Ponta)*
    termín: 3/2023

odpovídá: výbor (v březnu zahájit jednání s PPM)

- Pravidla využívání garáží
  Schváleno – připravíme finální dokument. Bude umístěn na vchodové dveře do garáží z obou stran a rozeslán vlastníkům emailem.
  termín: 3/2023
  odpovídá: MT (připravit finální dokument), správce (vyvěsit a zaslat vlastníkům emailem)

- Pergoly ve vnitrobloku
  Schváleno –pergoly ve společném majetku SVJ ve vnitrobloku budou zachovány a při konci jejich životnosti nahrazeny novými.

- **K dotazům vlastníků ze Shromáždění**
  Z diskuse vlastníků na Shromáždění vyplynuly následující úkoly.

  - Zveřejnit výhled plánovaných oprav a stav vývoje fondu oprav
    Výbor vzal na vědomí materiál, který připravil PS. Pro nedostatek času nebyl materiál projednán
    termín: 3/2023
    odpovídá: výbor (projednat na další schůzi)

  - Světla do vnitrobloku
    Úprava světel ve vnitrobloku pro snížení svitu do bytů poblíž například doplněním stínítek. Výbor požádal správce, aby poptal stínítka.
    termín: 3/2023
    odpovídá: správce (poptat stínítka)

  - Z čeho byl tvořen hospodářský zisk roku 2021
    Připravit informaci pro vlastníky podrobněji, z čeho byl tvořen hospodářský zisk roku 2021.
    termín: 3/2023
    odpovídá: MT (připravit dokument), MG (následně zveřejnit na webu SVJ)

  - Snížit intenzitu osvětlení chodeb
    Po rekonstrukci osvětlení a výměně za LED se zvýšil světelný tok na chodbách. Při hledání řešení byla zvolena varianta, že by se nouzová světla přepnuly do režimu, když proud jde, nesvítí a rozsvítí se pouze při výpadku proudu. Byl poptán dodavatel, aby nacenil provedení úpravy.
    termín: 3/2023
    odpovídá: správce (probrat s dodavatelem a požádat o nacenění)

- **Další provozní záležitosti**

  - Rozdělení světelných okruhů po patrech
    S dodavatelem je v řešení možnost rozdělení světelných okruhů na chodbách po patrech. Mělo by předběžně být provedeno do konce března.
    termín: 3/2023
    odpovídá: správce (dořešit s dodavatelem rozdělení okruhů po patrech)

  - Situace kolem vydávání čipů a dálkových ovladačů

Jelikož PPM jednostranně ukončila vedení poklady SVJ, nemůže správce přijímat hotovost za vydávání čipů. PPM navrhla dvě možnosti:

1. Prodej čipů, klíčů, dálkových ovladačů navrhuje PPM realizovat na základě uzavření jednotlivé kupní smlouvy mezi SVJ (zastoupené Výborem) jako prodávajícím a kupujícím zastoupených vlastníkem (případně zástupcem na základě plné moci) bez okamžité platby a cena za čip, klíč či dálkový ovladač se vlastníkovi zohlední v ročním vyúčtování v samostatném řádku.
   Tuto variantu výbor neschválil. Jako argument proti je komplikovanost, uzavírání nadbytečných smluv. PRO: MG a PS, PROTI: MT, zdržela se: LH.
   PS upozornil výbor, že tento systém je plně funkční na všech ostatních SVJ na Harfě a na SVJ Trojský vrch. Systém nepředstavuje žádnou komplikaci a pro vlastníky ani pro výbor žádnou další administrativu.

2. PPM navrhla přijímat hotovost do pokladny PPM, ale za tuto službu by si účtovala poplatek cca 100 Kč za vydání každého čipu navíc. Výbor tuto variantu neschválil, PRO MG a MT, PROTI LH a PS.

Výbor konstatuje, že se mu výrazně nelíbí tento jednostranný nepříjemný krok PPM, a.s. a nechce, aby negativně dopadl na vlastníky. Proto hledal další alternativy. Např. hotovostní prodej za původní ceny vlastníkům a dohodnutí s PPM určitého paušálu za tuto službu – bohužel tato varianta také nebyla Výborem schválena.

Vzhledem k tomu, že je třeba situaci urgentně řešit, výbor souhlasil s návrhem členky výboru Lucie Honclové, že čipy bude dočasně vydávat oproti platbě v hotovosti za dosavadní cenu. Kupujícím vydá pokladní doklad. K aktuálním žádostem předá pan Pont paní Honclové seznam vlastníků, kteří mají zažádáno a naprogramované čipy. Díky tomu může dojít fakticky ihned k obnovení prodeje náhradních čipů. Výbor velmi děkuje Lucii Honclové za tuto službu vlastníkům.

Výbor zároveň vstoupí v jednání s PPM s cílem najít dlouhodobé řešení procesu pro vydávání čipů a ovladačů.
termín: 3/2023
odpovídá: výbor (vstoupit v jednání s PPM k nalezení dlouhodobého řešení)

- <u>Finalizace vyúčtování 2022.</u>
  Vzhledem k tomu, že klientská zóna PPM není zcela aktuální, zašle během zítřka správce přehled ročního vyúčtování ke kontrole výboru.
  termín: 3/2023
  odpovídá: správce (zaslat aktuální podklad k vyúčtování), výbor (provést kontrolu)

- <u>Neodečtené měřidla tepla</u>
  Některé měřiče se nepodařilo odečíst dálkovým odečtem. Správce zaslal vlastníkům, kde se nějaký měřič nepodařilo odečíst, aby kontaktovali dodavatele KonceptFast a sjednali nápravu, Provedli odečet ručně a nahlásili nebo si dohodli schůzku s technikem, pokud je detekována porucha.

Žádáme oslovené vlastníky o součinnost, aby se co nejdříve sjednala náprava. Pokud nebude odečteno či opraveno včas, bude ve vyúčtování postupováno u těchto čidel dle platných právních předpisů.

- Cenové ujednání, plán servisních a kontrolních prací
  Správce zaslal výboru k odsouhlasení návrh nových cen za realizaci servisních a kontrolně-technických prací. Výbor aktuálně konstatuje, že materiál obdržel a rád by tuto záležitost projednal na jednání s vedením PPM v rámci osobního jednání.
  termín: 3/2023
  odpovídá: výbor (projednat s vedením PPM), MT (zaslat do PPM návrh na termín schůzky)

- Úklid garáží
  Březnový termín úklidu v garážích je naplánován a po ověření správce u TSK by neměl kolidovat s čištěním komunikací. Čištění má TSK v naši oblasti naplánováno na 19.4.2023.

- Výměna oken v bytové jednotce
  Správci byl nahlášený problém v bytové jednotce, kde se vyskytla značná plíseň. Po prohlédnutí poškození to vypadá, že se nejedná o zatečení. Technik navrhl zkusit výměnu oken v obývacím pokoji této jednotky. Jelikož aktuálně není k dispozici lepší návrh odborníků, výbor předběžně schválil provedení výměny. Požádal proto správce o zajištění cenové nabídky na výměnu a projednání s vlastníkem. Pokud bude cenová nabídka odpovídat situaci na trhu, výbor schválí realizaci.
  termín: 3/2023
  odpovídá: správce (poptat cenovou nabídku a projednat s vlastníkem)

- Havárie topného systému v jednotce 457
  Došlo k netěsnosti topného rozvodu. Bylo opraveno a je řešeno s pojišťovnou.
  termín: 3/2023
  odpovídá: správce (dořešit pojistnou událost s pojišťovnou)

- Zatečení dešťové vody do bytové jednotky 702
  Po technickém šetření příčiny byla zjištěna špatná izolace na instalační šachtě, které způsobilo zatečení dešťové vody do bytu nad dveřmi obývacího pokoje. Příčina byla stavební firmou odstraněna. Opravy v bytě si zajistil vlastník. Je však třeba dořešit událost s pojišťovnou. Vlastník požádán o dodání rozpočtu provedených prací, který zašleme pojišťovně k posouzení. Další postup bude stanoven dle vyjádření pojišťovny.
  termín: 3/2023
  odpovídá: správce (dořešit s vlastníkem podklady s pojišťovnou a zaslat je do pojišťovny k posouzení)

- Zatečení do jednotky 127
  Zde již oprava příčiny také proběhla na náklady SVJ. Správce se spojí s vlastníkem ohledně dořešení faktury za provedené opravy v jednotce.
  termín: 3/2023
  odpovídá: správce (dořešit s vlastníkem fakturaci)

- Přístřešek na popelnice

Proběhla aktualizace nabídky na výstavbu klece na popelnice. Výbor schválil. Na nákladech se přislíbilo podílet sousední společenství. Správce požádán, aby ověřil u sousedního SVJ, zda nabídku také schválí a následně lze objednat.
termín: 3/2023
odpovídá: správce (potvrdit si se sousedním společenstvím a objednat)

- Poškození stěny v garáži
  Při drobné nehodě vozidlem vlastník poškodil stěnu v garáži. Vlastník správci nehodu oznámil a přislíbil zajistit úhradu škody. Opravu zajistil původce nehody.

- Obklady ve vchodech výtahů
  Dodavatel dokončil obklady. Probíhá přejímka prací, případné odstranění drobných vad. Následně bude akceptováno předávacím protokolem.
  termín: 3/2023
  odpovídá: správce a MT (dořešit přejímku prací a odstranění nalezených závad)

- **Ekonomické záležitosti**

  - Výše dlužných částek
    Aktuálně dlužné částky k 21.2.2023 jsou uvedeny v následující tabulce.

Rok	Částka	Dlužníků	Žalob
2016	7 046,00 Kč	1	0
2018	690,67 Kč	1	1
2021	39 884,00 Kč	2	0
Celkem	**47 620,67 Kč**	**4**	**1**

Zároveň budou dle schváleného usnesení v korespondenčním hlasování odepsány nedobytné pohledávky z let 2008 až 2012.

Rok	Částka	Dlužníků	Žalob
2008	59 112,89 Kč	3	3
2009	62 023,60 Kč	3	3
2010	95 701,66 Kč	3	3
2011	22 405,00 Kč	2	1
2012	1 105,00 Kč	1	0
Celkem	**240 348,15 Kč**	**12**	**10**

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

Zapsal: M. Glogar
Doplnil: P. Samohejl, M. Tintěra