

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

č. 4/2023

Datum schůze: **24.4.2023**
Místo jednání: **Praha – místnost Výboru**
Přítomni: **M. Glogar (MG), M. Tintěra (MT), P. Samohejl (PS), P. Pont (PPM, správce)**
Omluveni: **L. Hončlová**
Schůzi řídil: **M. Tintěra**

- **Administrativní záležitosti**

- Termín příští schůze – termín příští schůze výboru **29.5.2023** od **17:30** online.

- **Aktuálně**

Žádáme vlastníky, aby si uklidili svůj nepořádek v garážích na svých parkovacích místech. Garáže nejsou určeny ke skladování věcí, jako jsou gumy, poličky a podobný nepořádek. Děkuje.

- **Provozní záležitosti**

- Společný úklid

PPM navrhla rozšířit úklid vnitrobloku a areálu Nové Harfy, na kterém by se podílely všechna SVJ. Výbor prodiskutoval návrh a odmítl ho. Vzhledem k navrženému klíči rozúčtování mezi SVJ připadal na naše SVJ značný náklad, který navíc nemáme v celkové výši krytý schváleným rozpočtem. Za naše SVJ bylo PPM oznámeno, že chceme zůstat v aktuálním režimu úklidu.

- Rozdělení světelných okruhů po patrech

Stav trvá, dokončeno rozdělení světelných okruhů ve vchodě E1. S dodavatelem dohodnuto pokračování prací ve zbývajících třech vchodech. Práce budou provedeny dle časových možností dodavatele. V příštím týdnu by měla být zahájena realizace úpravy dalšího vchodu.

termín: 5/2023

odpovídá: správce (dohled nad realizací zbývajících vchodů).

- Snížit intenzitu osvětlení chodeb

S dodavatelem prodiskutováno, dodavatel bude požádán, aby řešení připravil ve vybrané chodbě. Pokud se osvědčí, bude realizováno v dalších chodbách.

termín: 5/2023

odpovídá: správce (dohodnout s dodavatelem vyzkoušení úpravy)

- Opadané obklady

V jednom vchodu se ze zdi odloupl obklad stěny. Byl poptán dodavatel o nacenění prací s opravou. Pokud to bude možné, bude využit původní obklad. Pro chybějící nebo rozbité m² bude obklad dokoupen.

termín: 5/2023

odpovídá: správce (zajistit nabídku), výbor (vyhodnotit nabídku)

- Stav sklípku v 3PP po zatečení
Správce naplánoval obhlídku s dodavatelem.
termín: 5/2023
odpovídá: správce (informovat výbor o nacenění potřebných prací pro odstranění závady)
- Předměty v garážích a úklid
Bohužel se opět namnožily odložené věci v garážích. Správce místa nafotí a zašle výzvu vlastníkům garážových stání k odstranění předmětů v garážích, které tam nepatří.
termín: 5/2023
odpovídá: správce (informovat výbor o nacenění potřebných prací pro odstranění závady)

Proběhl hromadný úklid garáží. Vyzýváme vlastníky, kteří neumožnili vyparkováním vozidla úklid na jejich parkovacích stáních, aby provedli úklid na své náklady. Zároveň vlastníci, kteří používají garáže jako skladiště vyzýváme, aby předměty odstranili. Nevyhovuje to požárním předpisům.

- Deponované stará osvětlovací tělesa
Staré tělesa po rekonstrukci světel na chodbách jsou deponována ve skladu. Zkusíme je nabídnout okolním SVJ k odběru. Nepředpokládáme však velký zájem o tyto staré a značně opotřebovaná osvětlovací tělesa.
termín: 5/2023
odpovídá: správce a výbor (zkusit nabídnout stará osvětlovací tělesa jako náhradní díly k odkupu sousedním SVJ)
- Dodatek ke Smlouvě s dodavatelem ostrahy
Výbor požádal o informaci, zda dodatek k trojstranné smlouvě, který náš výbor již podepsal, doplnilo dle dohody také sousední SVJ. Správce potvrdil, že smlouva je již podepsána, zatím má originál pro naše SVJ správce u sebe a předá předsedovi k archivaci.
termín: 5/2023
odpovídá: správce (předat MT dodatek k archivaci a vložit elektronickou kopii do KZ)
- Nové předpisy záloh pro rok 2023 a další období
Splněno – PPM rozeslala všem vlastníkům nové předpisy záloh.

Žádáme vlastníky, aby si upravili platby měsíčních záloh a doplatili vzniklé saldo za první kvartál. Děkujeme.

- Vyúčtování za rok 2022
Splněno – PPM rozeslala všem vlastníkům vyúčtování roku 2022.

Žádáme vlastníky s nedoplatky, aby nedoplatek uhradili. Děkujeme.

- Bytová jednotka 357 – zatečení

Pojišťovna uhradila náklady opravy po zatečení do bytové jednotky na účet SVJ. Správce dořeší s paní účetní a majitelkou administrativu s proplacením nákladů majitelce jednotky. Spoluúčast z pojistné smlouvy ve výši 1000 Kč a opravu příčiny zatečení uhradilo SVJ.

termín: 5/2023

odpovídá: správce (dořešit administrativu pojistné události)

- Zatečení dešťové vody do bytové jednotky 702

Předběžný odhad nákladů na opravu cca 15 000 Kč a výměna podlahy 61 000Kč), řešeno s pojišťovnou. Další postup bude stanoven dle vyjádření pojišťovny. Zároveň správce požádal dodavatele o zaměření a křížové nacenění.

termín: 5/2023

odpovídá: správce (dořešit s vlastníkem podklady s pojišťovnou)

- Výměna oken v bytové jednotce

Správce dohodl s vlastníkem zaměření a nacenění od dodavatele. Další postup bude stanoven po dodání cenových nabídek. Dorazila první nabídka od dodavatele. Poptána také konkurence pro posouzení více cenových nabídek.

termín: 5/2023

odpovídá: správce (dodat konkurenční cenovou nabídku)

- Skladba balkónu jednotky 125

Vzhledem ke špatnému stavu skladby balkónu jednotky poptal správce dodavatele, aby dorazil na obhlídku a nacenil opravu.

termín: 5/2023

odpovídá: správce (dodat cenovou nabídku dodavatele)

- Přetěsnění a seřízení oken

Správce byl požádán o kontakty na firmy zajišťující seřízení a přetěsnění oken. Předal kontakty na dvě firmy vlastníkům.

- Porucha výtahu – omezovač rychlosti

Správce informoval výbor o odstranění poruchy výtahu. Omezovač rychlosti byl vyměněn a výtah zprovozněn.

- Porucha tlačítka výtahu

U jednoho z výtahů občas v 8. patře nejde výtah přivolat. Vyměnil se datový kabel od tlačítka, ale občas se závada stále vyskytuje. Teď to vypadá na výměnu řídicí desky. Správce řeší s dodavatelskou firmou zajišťující servis výtahů.

termín: 5/2023

odpovídá: správce (dořešit pojistnou událost s pojišťovnou)

- Dokument k realizaci zakázky s dodavatelem Frontier

Dodavatel, který prováděl rekonstrukci osvětlení na chodbách, informoval, že by potřeboval ještě formálně potvrdit jeden dokument k zakázce pro zkompletování realizační dokumentace. Vzhledem k řádně dokončené zakázce a spokojenosti s provedením, se administrativu dořeší snadno.

termín: 5/2023

odpovídá: správce (dořešit dokument, pokud bude třeba něco od výboru, tak předat na MT k dořešení)

- Aktuální ceník FA: JANPE s.r.o

Tuto společnost využíváme na opravy havárií rozvodů. MT požádal správce, aby od dodavatele získal aktuální ceník za výjezdy.

termín: 5/2023

odpovídá: správce (získat ceník a zaslat výboru)

- Vložení podkladů do rejstříkového soudu

MT dohodl s advokátní společností prof. Novotného, aby nám zajistila zápis korespondenčního hlasování do rejstříku. Jejich služeb jsme využili již při minulém hlasování. Podklady byly předány a advokátní společnost zajistí veškeré náležitosti spojené s vložением.

termín: 5/2023

odpovídá: MT (dořešit s AK dokumentaci s rejstříkovým soudem)

- Plán dlouhodobých oprav

Děkujeme panu Pontovi za podklad k odhadům nákladů potenciálních oprav. Bude doplněno do celkového plánu oprav. Na dokumentu se průběžně pracuje, po dokončení dokumentu bude zveřejněn vlastníkům.

termín: 5/2023

odpovídá: MT (dořešit s AK dokumentaci s rejstříkovým soudem)

- Přístřešek na popelnice

Začne realizace nového přístřešku na popelnice, bude třeba tam odstranit část zeleně. Správce poptá zahradníky.

termín: 5/2023

odpovídá: správce (poptat zahradníky a dohled nad realizací přístřešku).

- Cenové ujednání, plán servisních a kontrolních prací s PPM

Jednání s vedením PPM proběhlo ve čtvrtek 30.3.2023. Byl dohodnut kompromis navýšení cen za služby PPM. Od 1.4. se cena služeb PPM zvedá, nicméně dohodnuté navýšení je menší než inflace oznámená statistickým úřadem. Nové ujednání bude platit od 1.4.2023 a dokončuje se k němu dodatek ke smlouvě.

termín: 5/2023

odpovídá: PPM (připravuje dodatek), výbor (po formální kontrole dodatku, zda reflektuje dohody z jednání, podepsání dodatku).

- Zatečení do jednotky 127

Správce projednal s vlastníkem. Náklady opravy dle faktury dodavatele vlastníka výbor uznal a byl dohodnut způsob proplacení nákladů vlastníkov, aby šly náklady na opravu zaúčtovat do nákladů SVJ.

termín: 5/2023

odpovídá: správce (dořešit s vlastníkem podklady k proplacení)

- Situace kolem vydávání čipů a dálkových ovladačů

Uzavřeno, viz informace, která byla zaslána vlastníkům s novým předpisem záloh. PPM bude vydávat čipy, klíče a ovladače. Vlastníkovi, který využije službu PPM, bude služba vyúčtována v ročním vyúčtování.

- Vypořádání nerozděleného zisku

S účetní SVJ dořešit odepsání nedobytných pohledávek a převedení zisku do příslušné kapitoly rozpočtu.

termín: 5/2023

odpovídá: MT (připravit podklad pro účetní), účetní SVJ (provést zaúčtování)

- Pravidla využívání garáží
Připravíme finální dokument. Bude umístěn na vchodové dveře do garáží z obou stran a rozeslán vlastníkům emailem.
termín: 5/2023
odpovídá: MT (připravit finální dokument), správce (vyvěsit a zaslat vlastníkům emailem)
- Světla do vnitrobloku
Úprava světel ve vnitrobloku pro snížení svitu do bytů poblíž například doplněním stínítek. Výbor požádal správce, aby poptal stínítka.
termín: 5/2023
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: 5/2023
odpovídá: MT (připravit dokument), MG (následně zveřejnit na webu SVJ)

- **Ekonomické záležitosti**

- Výše dlužných částek
Aktuálně dlužné částky z uzavřených vyúčtování k 25.4.2023 jsou uvedeny v následující tabulce. Doplněn řádek s aktuálně rozeslaným vyúčtováním roku 2022. Celkem bylo za rok 2022 ve vyúčtování 264 vlastníků s nedoplatky, z toho již 93 vlastníků svůj nedoplatek uhradilo na účet SVJ.

Rok	Částka	Dlužníků	Žalob
2016	7 046,00 Kč	1	0
2018	690,67 Kč	1	1
2021	30 553,00 Kč	1	0
2022	1 416 191,00 Kč	171	0
Celkem	1 454 480,67 Kč	174	1

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

Zapsal: M. Glogar
Doplnil: