

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

č. 3/2023

Datum schůze: **27.3.2023**
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 **24.4.2023** od **17:30** ve schůzovní místnosti Výboru.

- **Aktuálně**

Čištění garáží bude provedeno v těchto termínech:
1PP – 18.04.2023
2PP a 3PP – 17.04.2023
Žádáme všechny uživatele garáží, aby v uvedených termínech v garážích neparkovali a umožnili tak provedení čištění. Děkujeme.

- **Provozní záležitosti**

- Plán dlouhodobých oprav

Výbor diskutoval plán dlouhodobých oprav. Aktuálně jsme s plánem tvorby rezerv a průběžným čerpáním cca 3 miliony v plusu nad plánem. Výhled předběžných bodů k řešení v následujících pěti letech je následující:

- Pokračování v průběžných opravách balkonů
- Opravy plochých střech (cca 1/4 všech ploch)
- Úpravy elektroinstalace (revizní nálezy, opravy apod.)
- Výměna jednoho (nejčastěji opravovaného výtahu)
- Náklady na průběžné opravy výtahů (udržení v chodu)
- Opravy průsaků, zatečení apod.
- Opravy vodovodních ležatých a stoupacích potrubí
- Vchodové dveře, zámečnické prvky
- V příštím roce výměna měřičů tepla – asi již budou povinné kalorimetry
- Vytažení měřáků ze sklípků ven pro odečítání elektřiny spotřebované ve sklípku

Správce doplní k diskutovaným bodům hrubé odhady cen dle svých zkušeností z oprav u okolních SVJ. Následně vše doplníme do dokumentu plánu oprav.

termín: 4/2023

odpovídá: správce (doplnit hrubé odhady nákladů dle zkušeností z okolních SVJ)

- Nové předpisy záloh pro rok 2023 a další období

PPM připravilo nové předpisy záloh pro vlastníky. Výbor měl připomínky ke grafické stránce, nelze doplnit některé údaje, které jsme chtěli přidat (např.

informace, aby vlastníci doplatili vzniklé saldo a jak vzniklo, kapitoly rozpočtu jsou špatně seříděné apod. Nicméně výbor nechce zdržovat distribuci vlastníkům, proto byla odsouhlasena distribuce. 2 členové pro (MG a PS) a jeden proti (MT). Distribuce bude provedena elektronicky emailem a doporučeným dopisem vlastníkům. SVJ potřebuje úřední záznam o zaslání vlastníkům kvůli případným soudním sporům o nedoplatky v budoucnosti. Informace o vzniklém saldu bude doplněna v email distribuci jako součást těla emailu.

termín: 4/2023

odpovídá: správce (doplnit hrubé odhady nákladů dle zkušeností z okolních SVJ), MG (dodat textaci k saldu pro email distribuci).

- Vyúčtování 2022

Po dodání podkladů k rozúčtování tepla od dodavatel Koncept Fast, byly všechny podklady k vyúčtování zkompletovány. Kontroly vstupů byly provedeny. PPM tedy z podkladů připraví finální vyúčtování pro vlastníky. Vyúčtování bude rozesláno elektronicky a poštou. Přeplatky obyčejným dopisem, nedoplatky doporučeně.

termín: 4/2023

odpovídá: správce (připravit finální vyúčtování 2022), výbor (namátková kontrola před finální distribucí).

- Rozdělení světelných okruhů po patrech

Dokončeno rozdělení světelných okruhů ve vchodě E1. S dodavatelem dohodnuto pokračování prací ve zbývajících třech vchodech.

termín: 4/2023

odpovídá: správce (dohled nad realizací zbývajících vchodů).

- Úklid garáží

Bude proveden v dubnu dle výše uvedených termínů.

- Výměna oken v bytové jednotce

Správce dohodl s vlastníkem zaměření a nacenění od dodavatele. Další postup bude stanoven po dodání cenových nabídek.

termín: 4/2023

odpovídá: správce (nechat zaměřit a dodat cenové nabídky).

- Zatečení dešťové vody do bytové jednotky 702

Zatím nebyl vlastníkem předložen rozpočet provedených prací, který zašleme pojišťovně k posouzení. Další postup bude stanoven dle vyjádření pojišťovny. Zároveň správce požádal dodavatele o zaměření a křížové nacenění. Dodavatel provedl zaměření pro opravu výmalby z důvodu poškození stě a výměny podlahové krytiny.

termín: 4/2023

odpovídá: správce (dořešit s vlastníkem podklady s pojišťovnou a zaslat je do pojišťovny k posouzení)

- Zatečení do jednotky 127

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

termín: 4/2023

odpovídá: správce (dořešit s vlastníkem podklady k proplacení)

- Přístřešek na popelnice
Dohoda se sousedním SVJ potvrzena. Zaplatí polovinu nákladů. Správce objednal realizaci přístřešku.
termín: 5/2023
odpovídá: správce (dohled nad realizací přístřešku).
- PRE a dodávka elektřiny do společných prostor
V předchozím období bylo využito návrhů úprav cen dodavatele PRE, které hromadně vyjednal správce PPM. Výbor se zeptal správce, zda PPM aktuálně začalo projednávat s PRE dodávky pro další období. Aktuálně se mezi PRE a PPM nejedná.
- Revize rozvodů elektřiny v domě
Dodavatel prováděl koncem roku revizi rozvodů elektřiny v domě. Aktuálně dokončil pro SVJ revizní zprávy. Byly nalezeny závady, které revizní zpráva doporučuje odstranit. Výbor proto požádal správce, aby poptal dodavatele o nacenění prací k odstranění nálezů dle závažnosti. Prioritou je nejprve odstranit závažnější nálezy, následně doporučení.
termín: 4/2023
odpovídá: správce (poptat nabídku na odstranění závažnějších závad).
- Cenové ujednání, plán servisních a kontrolních prací
Jednání s vedením PPM je naplánováno na čtvrtek 30.3.2023.
termín: 3/2023
odpovídá: výbor (jednání s vedením PPM).
- **Usnesení z korespondenčního hlasování**
Výbor diskutoval o jednotlivých bodech z korespondenčního hlasování:
 - Úprava stanov
Splněno – nové stanovy schválené v korespondenčním hlasování zveřejněny na [webu SVJ](#) ke stažení.
 - Vypořádání nerozděleného zisku
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
Bod uzavíráme, platí nový rozpočet schválený korespondenčně. Na tento bod navazuje příprava distribuce nových předpisů vlastníkům, viz bod výše v zápisu *Nové předpisy záloh pro rok 2023 a další období*.
 - Rozhodnutí o změně osoby správce
Bod uzavíráme, navazujeme bodem naplánovaného jednání s vedením PPM, viz bod *Cenové ujednání, plán servisních a kontrolních prací* výše v zápisu.
 - Pravidla využívání garáží
Připravíme finální dokument. Bude umístěn na vchodové dveře do garáží z obou stran a rozeslán vlastníkům emailem.
termín: 3/2023

odpovídá: MT (přípravit finální dokument), správce (vyvěsit a zaslat vlastníkům emailem)

- **K dotazům vlastníků ze Shromáždění**

Z diskuse vlastníků na Shromáždění vyplynuly následující úkoly.

- Zveřejnit výhled plánovaných oprav a stav vývoje fondu oprav

Na aktualizaci materiálu se pracuje, viz výše v zápisu. Základní přehled zatím bez hrubého nacenění je v zápise uveden.

- Světla do vnitrobloku

Úprava světel ve vnitrobloku pro snížení svitu do bytů poblíž například doplněním stínítek. Výbor požádal správce, aby poptal stínítka.

termín: 4/2023

odpovídá: správce (poptat stínítka)

- Z čeho byl tvořen hospodářský zisk roku 2021

Přípravit informaci pro vlastníky podrobněji, z čeho byl tvořen hospodářský zisk roku 2021.

termín: 3/2023

odpovídá: MT (přípravit dokument), MG (následně zveřejnit na webu SVJ)

- 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: 4/2023

odpovídá: správce (dohodnout s dodavatelem vyzkoušení úpravy)

- **Další provozní záležitosti**

- Situace kolem vydávání čipů a dálkových ovladačů

Jelikož PPM jednostranně ukončila vedení poklady SVJ, nemůže správce přijímat hotovost za vydávání čipů. Čipy tedy dočasně vydává Lucie Hončlová. Zároveň bude projednáno s vedením PPM na plánované schůzce.

- Havárie topného systému v jednotce 457

Došlo k netěsnosti topného rozvodu. Bylo opraveno a je řešeno s pojišťovnou.

termín: 4/2023

odpovídá: správce (dořešit pojistnou událost s pojišťovnou)

- Obklady ve vchodech výtahů

Splněno – dodavatel dokončil obklady, následná přejímka prací dokončena.

- **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	30 553,00 Kč	1	0
Celkem	38 289,67 Kč	3	1

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

Zapsal: M. Glogar
Doplnil: