

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

č. 01/2024

Datum schůze: **29.1.2024**
Místo jednání: **Praha – místnost výboru**
Přítomni: **M. Glogar (MG), M. Tintěra (MT), P. Samohejl (PS), L. Hončlová (LH), P. Pont (PPM, správce)**
Omluveni:
Schůzi řídil: **M. Tintěra**

- **Administrativní záležitosti**

- Termín příští schůze – termín příští schůze výboru **27.2.2024** od **17:00**, kdo bude na Harfě, tak v místnosti výboru, ostatní online.

- **Aktuálně**

Plánované termíny úklidu v garážích v roce 2024

Jarní úklid		Podzimní úklid	
16.04.2024	2PP a 3PP	09.10.2024	2PP a 3PP
17.04.2024	1PP	10.10.2024	1PP

Proběhly dálkové odečty měřáků tepla a vody. Pokud se vyskytl měřák, který se nepodařilo načíst vzdáleně, pracovník firmy před jednotce informaci, aby provedli odečet ručně a zaslali informaci rozúčtovací firmě ISTA (voda) resp. KonzeptFast (teplo).

- **Provozní záležitosti**

- Úprava programování modulů dálkového odečtu
Aktivita probíhá, zbývá ještě jedna bytová jednotka, kde se zatím nepodařilo sehnat vlastníka.
Termín: 3/2024
odpovídá: správce (informovat výbor o průběhu plnění úkolu).
- Rozdělení světelných okruhů po patrech
Splněno – úkol uzavíráme s tímto výsledkem. Vchod E1 se podařilo rozdělit po patrech. Vchod F2 se podařilo rozdělit na sekce pater 1-4 a 5-8. Vchody E2 a F1 nejde rozdělit, jelikož kabely jsou zde vedeny jinak – ne po patrech, ale jsou společné. Abychom zajistili možnost ovládání shodnou s vchodem E1 pro vchody F1; F2; E2 museli bychom provést úpravu elektroinstalace po jednotlivých podlažích. Dodavatel byl požádán o možný cenový návrh této úpravy. Proběhne ještě fakturace odvedené práce dodavatelem.
- Snížit intenzitu osvětlení chodeb

Splněno – nouzová světla nyní nesvítí, pokud je funkční dodávka elektřiny ze sítě. Rozsvítí se pouze při výpadku elektřiny. Přičemž je zachována potřebná intenzita osvětlení – což nám potvrdilo proběhlé měření. Proběhne fakturace dodavatelem.

- Čištění fasády a prostoru kolem vstupních dveří
Na jaře bude naplánováno čištění fasády a prostoru kolem vstupních dveří. MT zároveň napíše na radnici P9 a požádá o součinnost při čištění před vchody – tedy na pozemku, jenž patří do správy městské části.
Daný bod byl projednáván mj. i na základě podnětu jednoho z vlastníků.
Termín: 2/2024
odpovídá: Správce (naplánovat a objednat jarní termín čištění), MT (napsat na radnici P9 ohledně čištění městských chodníků)
- Nepořádek ze stěhování a odložené věci v domě
Správce informoval o provedení odvozu odložených věcí z posledních prostor – sušárny. Děkujeme správci za provedení.
- Revize elektro
Hotovo – nejpálčivější nálezy z revizní zprávy byly odstraněny. Proběhne ještě fakturace dodavatele.
- Vložení podkladů do rejstříkového soudu
Advokátní kancelář pracuje na podkladech. Jakmile bude mít připraveno, bude kontaktovat předsedu pro součinnost s dokončením vkladu.
Termín: 3/2024
odpovídá: MT (dořešit s AK dokumentaci s rejstříkovým soudem)
- Plán dlouhodobých oprav
Na dokumentu se průběžně pracuje, po dokončení dokumentu bude zveřejněn vlastníkům. Z důvodu většího počtu operativních bodů k řešení, byl daný bod z aktuálního jednání odložen na příště.
Termín: 03/2024
odpovídá: výbor (dokončit diskusi a finalizovat dokument).
- Cenové ujednání, plán servisních a kontrolních prací s PPM
PPM zaslala návrh stručného dodatku ke Smlouvě o správě domu ohledně cenového ujednání. MT zašle za výbor připomínky. Návrh dodatku k druhé Smlouvě Facilities ohledně cenového ujednání jsme zatím neobdrželi.
termín: 2/2024
odpovídá: MT (poslat vyjádření k návrhu dodatku Smlouvy o správě domu), PPM (Připravit návrh dodatku cenového ujednání Smlouva Facilities).
- Měřáky tepla
Probíhá poptávkové řízení, bude postupně provedeno vyhodnocení nabídek. Výbor vybral jednoho dodavatele, se kterým budou pokračovat jednání k finalizaci uzavření dodávky.
Termín: 2/2024
odpovídá: výbor (informace o průběhu jednání).
- Zimní zahrada
Splněno – správce zaslal druhou výzvu k odstranění zimní zahrady z důvodu bezpečnosti.

- Stromy na předzahrádkách
V souladu s příručkou uživatele bytové jednotky, žádáme vlastníky, kteří mají na svých předzahrádkách již velmi vzrostlé stromy, aby je nechali odstranit. Správce nafotil předzahrádky, kterých se to týká a obešle vlastníky emailem.
Termín: 2/2024
odpovídá: správce (obeslat konkrétní vlastníky emailem).
- Nulování vstupních čipů
Jak jsme již dříve informovali, výbor poptává nulování vstupníků (čipů a ovladačů pro otevírání vchodů), které nebyly dlouho (více jak 2 roky) použity. Nulování zatím neproběhlo, řeší se s dodavatelem provedení. Vzhledem k časovým prodlevám dodavatele se zvažuje a projedná náhrada za jiného dodavatele. Na třetí etapě proběhla konzultace s jiným dodavatelem, kterého správce zkusí oslovit, zda by se s ním mohlo v budoucnu spolupracovat také v naší etapě.
Termín: 2/2024
odpovídá: správce (zajistit u dodavatele nulování vstupních čipů a ovladačů a přizvat nového dodavatele k prohlídce systému našeho SVJ).
- Informování vlastníků dle zákona o spotřebě.
V souladu se směrnicí EU tzv. EED, budeme řešit zajišťování informace o spotřebě energií v jednotlivých bytech. Daná informace bude podle aktuálně nastavených pravidel o množství energie, nikoliv přímo vyčíslitelných nákladech. Bohužel to pro SVJ bude znamenat další vícenáklad, jenž budeme muset hradit.

Voda – zde spolupracujeme s dodavatelem ISTA, kde to mají řešeno přes portál, nicméně služba je zpoplatněna. Bude se dále řešit přístup do portálu společnosti ISTA, ve kterém by měli vlastníci informaci k dispozici.

TEPLO – podle vyjádření dodavatele i výrobce našich aktuálních zařízení tzv. RTN nemají schopnost měsíčního reportování naměřených dat a tedy nespádají pod regulaci tzv. EED směrnice o měsíčním reportování spotřebované energie. Měsíční reportování bude až s novým systémem měření tepla v domě, jenž výbor řeší v rámci výběrového řízení – viz výše.
Termín: 2/2024
odpovídá: MT (pokračovat v jednáních s dodavatelem odečtů vody).
- Ostraha
Stávající dodavatel zaslal SVJ výpověď smlouvy a k 29.2.2024 nám ukončí dodávku služeb – tedy ostrahy. Výbor pracuje na jednáních s novým dodavatelem ostrahy, jenž by kontinuálně navázal a fyzická ostraha objektu by tak byla i nadále. Na základě jednání s další etapou, bychom pokračovali ve sdílené ostraze, která bude pro obě etapy zajišťovat dostatečnou ostrahu při zachování ekonomické únosnosti.
První jednání s novým potenciálním dodavatelem jsou pozitivní a přístup dodavatele je proaktivní a vychází SVJ vstříc.
Termín: 2/2024
odpovídá: Výbor (pokračovat v jednáních s novým dodavatelem ostrahy).
- Kontrola topné soustavy

Podle návrhu státních úředníků by měla být provedena kontrola topné soustavy. Správce zjistil, že cena této revizní zprávy k topné soustavě je zhruba 15 tisíc. Kontrola je fyzická, projdou se rozvody garáží, odbočky ke stoupačkám a prohlédne se dokumentace a následně je vypracován posudek. Vzhledem k povinnosti tento dokument zajistit Výbor požádal Správce, aby zajistil konkrétní nabídku na vypracování posudku.

Termín: 2/2024

odpovídá: správce (zajistit nabídku na vypracování posudku).

- Řešení prasklin vrchní vrstvy omítky na chodbách

Správce se stavebním technikem projde praskliny omítek v přízemí a 1. patře domu a navrhne řešení těchto prasklin. Zároveň výbor informuje, že se jedná o praskliny vrchní vrstvy, jenž nemá vliv na statiku domu. Správce informoval, že již má domluvený termín návštěvy stavebního technika. Následně bude informovat výbor. Konzultace s dodavatelem ohledně cenové nabídky ještě neproběhla.

Termín: 2/2024

odpovídá: správce (projednat s dodavatelem a zajistit cenovou nabídku).

- Výmalba bílých prostor v suterénu domu

Probíhá výmalba bílých prostor v suterénu domu (schodiště do 1PP, 2PP a 3PP). Správce informoval, že vchod E1 je hotový, pracuje se ve vchodě E2. Následně se bude pokračovat ve vchodech F1 a F2. Dokončeno by mělo být v průběhu února.

Termín: 02/2024

odpovídá: správce (dohled nad realizací výmalby).

- Skříně hydrantů v garážích

Na základě vizuální kontroly je potřeba některé hydrantové skříně opravit (buď novým nátěrem či hlubším zásahem). Tam, kde je hydrant ještě v rozumném stavu, bude natřen. Pokud by byl příliš prorezlý, proběhne výměna.

Termín: 02/2024

odpovídá: správce (zajistit natření, případně výměnu prorezlých hydrantů).

- Průkazy energetické náročnosti budov (PENB)

Správce informoval výbor, že obdržel cenovou nabídku na vypracování nového PENB průkazu. Výbor schválil objednání a požádal správce o zajištění. Datum platnosti nového průkazu prosíme sladit s koncem platnosti stávajícího průkazu.

Termín: 02/2024

odpovídá: správce (zajistit objednání nového PENB).

- Žádost jednoho vlastníka o snížení platby za příslušenství k bytové jednotce

Správce informoval, že jeden z vlastníků požádal o snížení měsíční platby spojené s vlastnictvím bytové jednotky. Jedná se z toho důvodu, že se řeší dlouhodobě vlhkost skřípku.

V tomto kontextu správce připomněl, že vlhkost v daném skřípku se řešila již několika zásahy. Daný stav je již delší dobu konzultován se stavebním technikem Správce a jsou realizována jeho doporučení. Z prostoru pod výjezdovou rampou bylo provedeno několikrát odsátí vody průmyslovým vysavačem. Dále se provedlo utěsnění objektové dilatace tlakovou injektáží (cca 2x) následně provedena tlaková injektáž dilatace v prostoru pod rampou (cca 2x).

Projektant požádán o stanovisko, zda by bylo možné provést zhotovení otvorů (2-3ks – 2x spodní část a 1x horní část, kde bude osazen ventilátor pro nucené větrání). Dále správce požádal o případné vyjádření, zda bychom mohli provést

otvor 600x1200 mm pro zajištění přístupu do prostoru (otvor by byl zajištěn kovovými dveřmi s výplní z tahokovu).

Výbor pověřil MT prokonzultováním dané situace s naší pojišťovnou.

Termín: 02/2024

odpovídá: správce (sledován stavu a realizace dalších oprav), MT (zkonzultovat finanční řešení s pojišťovnou).

- **Ekonomické záležitosti**

- Výše dlužných částek

Aktuálně dlužné částky z uzavřených vyúčtování k 29.1.2024 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
2022	42 895,04 Kč	5	0
Celkem	81 184,71 Kč	8	1

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

odpovídá: MT a MG

Zapsal: M. Glogar

Doplnil: M. Tintěra, P. Pont