



2014-shromáždění vlastníků Nová Harfa E-F

POZVÁNKA

v souladu s ustanovením čl. VII bod 4. Stanov

SVOLÁVÁME

Shromáždění

Společenství vlastníků jednotek NOVÁ HARFA I - Podkovářská č.p. 933

Praha 9, Podkovářská 933/1, IČ.: 28382986,
zapsané v rejstříku společenství vlastníků jednotek vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl S, vložka 8860

v prostorách Hospodářské komory ČR, Freyova 27, Praha 9, sál LABE,
ve středu **12. listopadu 2014** od **18:30** hodin,
vzhledem k počtu členů společenství **prezence již od 17:30 hodin**

s tímto programem:

1. Presentace (úvod)
2. Schválení jednacího řádu a zapisovatele
3. Informace k harmonizaci nových právních předpisů a našich stanov
4. Zpráva o činnosti výboru a o správě domu
5. Hospodaření společenství:
 - a. zpráva o hospodaření v letech 2012 až 2013
 - b. schválení roční účetní závěrky za roky 2012 a 2013
 - c. schválení rozpočtu pro rok 2014
 - d. schválení rozpočtu pro rok 2015
6. Osazení měřičů tepla
7. Plán dlouhodobých oprav domu
8. Alternativní poskytovatel internetu
9. Různé (diskuse)
10. Závěr

Účetní doklady vztahující se k účetnictví domu za rok 2012, 2013, 2014 jsou uloženy u paní účetní, po předchozí dohodě s paní účetní do nich lze případně nahlédnout. Smlouvy s dodavateli jsou k nahlédnutí v kanceláři správce, společnosti PPM, a.s. vždy v pondělí od 10:00-12:00, 14:00-17:30. Všechny podklady k jednání jsou rovněž k dispozici v elektronické podobě na: www.novaharfa.info nebo v kanceláři správce.

v Praze dne 12. října 2014

Mgr. Michael Tintěra
předseda výboru

mapa místa konání:

Petr Samohejl
člen výboru

2014-shromáždění vlastníků Nová Harfa E-F



Přílohy:

- příloha č.1 – Informace k průběhu shromáždění
- příloha č.2 – Plná moc
- příloha č.3 – Jednací řád
- příloha č.4 – Zpráva o činnosti výboru
- příloha č.5 – Návrh rozpočtu pro rok 2014
- příloha č.6 – Návrh rozpočtu pro rok 2015
- příloha č.7 – Rozvaha (bilance) pro roky 2012 a 2013
- příloha č.8 – Výtah z plánu dlouhodobých oprav
- příloha č.9 – Zpráva revizora
- příloha č.10 – Informace k harmonizaci nových právních předpisů a našich stanov



2014-shromáždění vlastníků Nová Harfa E-F

Informace k průběhu shromáždění:

1. Prezence

Od 17:30 hodin začíná registrace účastníků. Vzhledem k množství našich jednotek a tedy i předpokládaných účastníků doporučuje výbor, aby se členové či jejich zástupci přišli zaregistrovat **včas**. Registrovat lze jen skutečného vlastníka jednotky. Vlastnictví k jednotce lze doložit buď zápisem na listu vlastnictví, který bude mít registrace k dispozici **ke dni 12. listopadu 2014**, nebo vlastním výpisem z katastru nemovitostí.

Každý vlastník či zástupce musí dále prokázat svou totožnost **občanským průkazem**. Zástupce vlastníka – právnické osoby prosíme, aby doložil existenci právnické osoby a skutečnost, že je oprávněn za tuto osobu jako statutární orgán samostatně jednat, **aktuálním originálním výpisem z obchodního rejstříku** (nebo jiného registru) ne starším tří měsíců.

Vlastník se může nechat při výkonu svých práv na tomto shromáždění **zastupovat**. Plná moc pro zástupce právnické osoby (není-li statutárním orgánem) musí být podepsána těmi, kteří jsou podle výpisu z obchodního rejstříku oprávněni za ni jednat. Vzor plné moci je k této pozvánce přiložen.

Pokud je jednotka ve spoluvlastnictví nebo SJM, je třeba postupovat dle NOZ následovně: Spoluvlastníci jednotky zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči osobě odpovědné za správu domu. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění.

2. Schválení jednacího řádu a zapisovatele

Jednací řád tvoří přílohu číslo 3 pozvánky na Shromáždění.

3. Informace k harmonizaci nových právních předpisů a našich stanov

Předseda výboru seznámí členy SVJ s informacemi k dopadu změny právních předpisů na naše SVJ.

4. Zpráva o činnosti výboru a o správě domu

Přílohou je zpráva o činnosti výboru za uplynulé období, kde je uveden souhrn hlavních akcí výboru společenství. Podrobně je činnost výboru zaznamenávána v zápisech ze schůzí, které jsou pravidelně zveřejňovány ve vchodech a na webu společenství www.novaharfa.info.

5. Hospodaření společenství

Seznámení s realizací rozpočtu za období 2012 - 2013, schválení rozpočtu na rok 2014 (plán shodný s předchozími roky 2012 a 2013) a dále schválení rozpočtu na rok 2015, ve kterém dochází k některým změnám oproti minulým obdobím.



2014-shromáždění vlastníků Nová Harfa E-F

V přílohách naleznete podrobný rozpis jednotlivých položek výsledků hospodaření za roky 2012 a 2013 v porovnání s plánem, plán na rok 2014 a rozpis položek nového rozpočtu na rok 2015 se zdůvodněním jejich změn.

Předmětem jednání bude schválení hospodaření za roky 2012 a 2013, schválení rozpočtu na rok 2014, který je totožný s rozpočty let 2012, 2013 a rovněž schválení nového rozpočtu na rok 2015. Všechny výše zmíněné podklady tvoří přílohu pozvánky.

Zpráva revizora je přiložena jako příloha č.9 pozvánky na Shromáždění.

6. Osazení měřičů tepla

Seznámení členů SVJ s výběrovým řízením a vybraným dodavatelem pro osazení měřičů spotřebovávaného tepla, které nařizuje novela zákona.

7. Plán dlouhodobých oprav domu

Seznámení členů SVJ s plánem dlouhodobých oprav našeho domu.

8. Alternativní poskytovatel internet

Seznámení členů SVJ s aktivitami výboru ohledně zavedení dalšího poskytovatele internetu v našem domě.

9. Různé (diskuse)

Body požadované jednotlivými vlastníky.

- Návrhy do této sekce nejsou

Pokud se nemůžete účastnit shromáždění osobně - **POUŽIJTE PŘILOŽENOU PLNOU MOC!**

Pro udělení plné moci není nutné notářské ověření podpisu. Zplnomocněte svého kamaráda, souseda, člena výboru, správce...

Pokud se rozhodnete zplnomocnit člena výboru, zanechte vyplněnou plnou moc u správce domu (kancelář v ulici Pod Harfou), případně kontaktujte některého z členů výboru.



2014-shromáždění vlastníků Nová Harfa E-F

Plná moc

Já, _____ narozen (a): ____ / ____ 19__

bytem _____

tímto zplnomocňuji

pana/paní _____ narozené(ho) ____ / ____ 19__

bytem _____

k jednání mým jménem ve všech záležitostech spojených se shromážděním Společenství vlastníků jednotek NOVÁ HARFA I - Podkovářská č.p. 933, konaném dne 12.11.2014, a k veškerému hlasování na tomto shromáždění.

V _____ dne _____

Podpis zastupovaného: _____
podpis

Plnou moc v plném rozsahu přijímám.

V _____ dne _____

Podpis zástupce: _____
podpis



2014-shromáždění vlastníků Nová Harfa E-F

J e d n a c í ř á d

**shromáždění Společenství vlastníků jednotek NOVÁ HARFA I – Podkovářská čp. 933
konaného dne 12. listopadu 2014 od 18:30 hodin.**

1. Každý člen společenství či jeho zástupce musí při prezenci prokázat svou totožnost **občanským průkazem** nebo **cestovním pasem (členem společenství je v případě, že ke dni pořádání shromáždění je již zapsán v katastru nemovitostí jako vlastník)**. Statutární orgán vlastníka (člen statutárního orgánu vlastníka) – právnické osoby dokládá existenci právnické osoby a skutečnost, že je oprávněn jménem této osoby jako statutární orgán či člen statutárního orgánu samostatně jednat, **novým, originálním (ověřenou kopií) výpisem z obchodního rejstříku** (nebo jiného registru) ne starším dvou týdnů.
2. Člen se může nechat při výkonu svých práv **zastupovat**. To platí i pro zastupování manžela, pokud jednotka **je** ve společném jmění manželů. Plná moc pro zástupce právnické osoby (není-li statutárním orgánem) musí být podepsána těmi, kteří jsou podle výpisu z obchodního rejstříku oprávněni jejím jménem jednat. Zplnomocněná osoba musí doložit vlastnictví vlastníka k jednotce (jak je výše uvedeno).
3. Pokud jednotka je ve společném jmění manželů a shromáždění se účastní jen jeden z manželů, **musí** mít zmocnění druhého manžela.
4. Každý člen obdrží pro účely hlasování speciální hlasovací čip obsahující počet jeho hlasů. Počet hlasů každého člena odpovídá velikosti jeho spoluvlastnického podílu na společných částech domu. Pokud jedna osoba vlastní více jednotek, hlasuje **shodně a najednou za všechny jednotky**, s výjimkou spoluvlastnictví jednotek označených jako „ostatní nebytový prostor určený jako garáž“.
5. Pokud je jednotka ve spoluvlastnictví, hlasuje za celou jednotku pouze pověřená osoba. Je nutno doložit pověření.
6. Členové, kteří odejdou ze shromáždění a nechtějí dále hlasovat, provedou své odregistrování.
7. Shromáždění řídí předseda výboru SVJ či jím pověřený člen výboru SVJ.
8. Členové obdrželi spolu s pozvánkou písemné materiály, které budou na Shromáždění projednány.
9. Vzhledem k programu shromáždění je třeba, aby při diskusi k jednotlivým bodům byli členové struční a konkrétní. Předpokládá se, že diskusní příspěvek člena nepřesáhne minutu. Pokud některý z účastníků bude prosazovat své připomínky a názory na úkor rychlejšího průběhu shromáždění, nebo jeho diskusní příspěvky budou delší, má předsedající právo ukončit jeho příspěvek a nechat hlasovat přítomné aklamací o tom, zda konkrétní účastník má ve svém příspěvku pokračovat. Rozhodnutí shromáždění o tom, že tento účastník ve svém příspěvku pokračovat nemá, je závazné.
10. Shromáždění přijímá svá rozhodnutí **hlasováním**. Při hlasování je rozhodující **velikost spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech domu**.
11. Na shromáždění se použijí dva způsoby hlasování:
 - A. **hlasování aklamací** - použije se na procedurální otázky a na rozhodování o jednotlivých bodech programu shromáždění, s výjimkou volby členů výboru; shromáždění však může i v těchto případech připustit hlasování aklamací. Hlasuje se zvednutím ruky, rozhodující je zřejmá většina hlasů - pokud je řídicímu shromáždění z většiny zvednutých rukou jasné, jakou vůli počítanou na jednotlivé hlasy členů společenství shromáždění projevilo, je takto projevené rozhodnutí shromáždění platným rozhodnutím většiny. Při hlasování aklamací je možné vyhodnotit vůli shromáždění i negativně - spočtením hlasů, které se vyjádřily proti návrhu



2014-shromáždění vlastníků Nová Harfa E-F

nebo se zdržely hlasování. Pokud z hlasování aklamací není zřejmé, jaká je většinová vůle přítomných, přejde se ke způsobu hlasování pomocí hlasovacích lístků.

- B. **hlasování hlasovacími čipy** - použije se na rozhodování o jednotlivých bodech programu a dále na rozhodování v těch případech, kdy z aklamace není zřejmé rozhodnutí shromáždění. Přítomní členové přistoupí po projednání toho kterého bodu k hlasovacímu zařízení a přiložením čipu vysloví svůj souhlas či nesouhlas s projednávaným bodem. Pokud člen nepřistoupí k hlasovacímu zařízení, má se za to, že se hlasování zdržel.

Hlasování hlasovacími čipy bude elektronicky vyhodnoceno urychleně po skončení hlasování o každém jednotlivém bodu. Výsledek bude předložen řídicímu shromáždění.

Po zjištění vůle shromáždění určené hlasováním oznámí řídicí výsledek hlasování.

Pokud někdo z přítomných nesouhlasí se způsobem vyhodnocení hlasování, je třeba, aby svůj nesouhlas sdělil **bezodkladně po oznámení výsledků hlasování**. Nebude-li žádný nesouhlas se způsobem vyhodnocení hlasování bezodkladně oznámen, má se za to, že **výsledek hlasování odpovídá** vůli shromáždění projevené hlasováním.

12. Rozhodnutí o **změně stanov** a o **způsobu rozúčtování nákladů** bude přijato, hlasuje-li pro něj alespoň tolik vlastníků, kteří ve svém úhrnu vlastní **tři čtvrtiny** spoluvlastnických podílů ze všech **přítomných**. O tomto rozhodnutí shromáždění bude hlasováno samostatně, vždy nejprve aklamací. Pokud bude podán protinávrh, bude hlasováno nejprve o podaném protinávru.
13. **Člen výboru** bude platně **zvolen**, hlasuje-li pro něj alespoň **polovina** spoluvlastnických podílů ze **všech vlastníků** jednotek, tedy obdrží-li alespoň 100 979 hlasů.
14. Jiné rozhodnutí podle programu uvedeného na pozvánce shromáždění přijme, hlasuje-li pro něj alespoň tolik vlastníků, kteří tvoří **více než polovinu** spoluvlastnických podílů ze všech **přítomných**. O těchto rozhodnutích shromáždění bude hlasováno samostatně, vždy nejprve aklamací, pokud bude podán protinávrh, bude hlasováno nejprve o podaném protinávru.
15. Objeví-li se při dalších podnětech či diskuzi návrh na hlasování o věcech, které nejsou předmětem jednání tohoto shromáždění podle pozvánky, hlasuje shromáždění nejprve aklamací o tom, zda vůbec připustí o tomto nepřipraveném návrhu přijmout rozhodnutí. Pokud je z hlasování aklamací zřetelná vůle většiny o takové věci rozhodovat, přistoupí předsedající k hlasování v souladu se zákonem.



2014-shromáždění vlastníků Nová Harfa E-F

Zpráva o činnosti výboru Společenství vlastníků jednotek „NOVÁ HARFA I“ Podkovářská č.p. 933 v letech 2013 - 2014

Vážení vlastníci,

dovolte nám informovat Vás o činnosti výboru Společenství vlastníků jednotek Nová Harfa I – Podkovářská č.p. 933.

Na základě voleb členů výboru na Shromáždění vlastníků v lednu 2013, výbor pracoval ve složení Mgr. Michael Tintěra – předseda výboru, Ing. Bohumila Zemanová – místopředsedkyně výboru a další členové Ing. Martin Glogar, Lucie Hončlová, Petr Samohejl.

Ve stručnosti by se hlavní oblasti činnosti Výboru dali charakterizovat:

- a) Ekonomická – výboru se podařilo výrazně zlepšit situaci u dlužných částek, kdy se objem dlužných částek z předchozích let výrazně snížil. Přejednáním některých smluv došlo k výrazné úspoře v oblasti ročních nákladů v řádu několika set tisíc Kč.
- b) Provozní – kromě obvyklých aktivit souvisejících s klasickým provozním chodem několikavchodového objektu, se výbor musel zabývat problematikou zatékání přes jednu z našich střešních teras. Vzhledem k rozsahu předpokládaných oprav, řešil výbor danou opravu postupnou lokalizací příčiny.
- c) Správní – Výbor musel řešit několik správních záležitostí, související se změnou výboru, změnou stanov. Rovněž se intenzivně věnoval změně legislativy mající vliv na fungování našeho SVJ (nový občanský zákoník, změny zákona o hospodaření s energiemi).

S jednotlivými body naší agendy se můžete seznámit podrobně v následujícím textu.

1. Informace o výboru

Kromě členů výboru, jenž jsou uvedeni výše, byl na Shromáždění vlastníků v lednu 2013 zvolen revizorem Ing. Lukáš Herout.

- Informace o činnosti výboru – výbor se pravidelně schází a projednává aktuální činnosti vykonávané správou domu. Ze schůzí jsou vedeny podrobné zápisy, které jsou uveřejněny ve vchodech našeho domu a na webových stránkách společenství www.novaharfa.info.
- Komunikace – pro zveřejňování důležitých informací, zápisů apod. jsou zřízeny webové stránky dostupné na adrese www.novaharfa.info, zároveň výbor používá email podkovarska@seznam.cz. Dotazy na provozní záležitosti domu pošlete na správu domu PPM a.s. zastoupené správcem panem Pontem (pont@ppm.cz), dotazy ohledně vyúčtování směrujte na paní Pokornou (pokorna@ppmas.cz).



2014-shromáždění vlastníků Nová Harfa E-F

2. Přehled činnosti za uplynulé období

- Zahájení činnosti Výboru – Výbor, v novém složení uvedeném výše a zvoleném na Shromáždění dne 23.1.2013, se poprvé sešel 18.2.2013. Proběhla volba předsedy a místopředsedy výboru. Následně bylo nové složení výboru zapsáno do Obchodního rejstříku. Schůze výboru se pravidelně zúčastňuje také nově zvolený revizor. Byla dohodnuta forma spolupráce Výboru a Revizora, resp. způsob provádění kontrolní činnosti revizora vůči výboru.
- Stanovy SVJ – výbor připravil stanovy dle návrhů odhlasovaných na Shromáždění vlastníků. Nové stanovy byly zveřejněny na webu SVJ a také zaneseny do Obchodního rejstříku.
- Zápis ze Shromáždění – výbor probral podklady ze shromáždění a z jednání zpracoval zápis, který byl následně zveřejněn na webu SVJ.
- Pojištění odpovědnosti výboru – výbor zajistil aktualizaci smlouvy s pojišťovnou formou dodatku ke smlouvě, který zohlednil nové složení výboru SVJ.
- Smlouva pojištění domu – Výbor po diskusi ponechal v současném znění platnou pojistku našeho domu. Zejména proto, že smlouva je celkově pro dům výhodná a na smlouvu jsou vázány vinkulace pojistného plnění hypotečních smluv mnohých vlastníků.

PROVOZNÍ ZÁLEŽITOSTI A SPRÁVA DOMU:

- Náhradní zdroje do výtahů – byly vyměněny baterie ve strojvnách výtahů (dle pokynů revizní správy). Baterie slouží pro manipulaci s výtahem při nouzovém posunu kabiny zaseknutého výtahu do patra pro vyproštění osob. Výměnu a instalační práce ve všech čtyřech vchodech provedla společnost OTIS.

Čistota a odpady na chodbách – Důrazně žádáme všechny obyvatele našeho domu, aby po sobě uklízeli a svým odpadem, neobtěžovali ostatní obyvatele domů. **Ve společných prostorách platí zákaz kouření a rozdělávání ohně!**

- Cizí osoby v našich objektech – do objektů občas vstupují nepovolané osoby. **Žádáme všechny obyvatele našich domů, aby ve vchodech dbali opatrnosti a při svém vstupu či odchodu dohlédli na správné zavření dveří či vrat a nepouštěli do domů neoprávněné osoby!**
- Koše na nedopalky – Výbor zvažoval instalaci košů na nedopalky, podobné řešení zvolili výbor 3. etapy. Prozatím tento záměr nebude realizován.
- Očista okolí od psích výkalů – na konci zimy 2013 a 2014 proběhlo čištění celého areálu. Na nákladech se podílela všechna společenství.
- Ostraha – Výbor a správce pravidelně kontrolují činnost ostrahy prostřednictvím **knihy ostrahy** a reportů z elektronického **kontrolního obchůzkového systému**. Na nedostatky



2014-shromáždění vlastníků Nová Harfa E-F

upozornují společnost BiG. Nepravdělně jednají se zástupci společnosti BiG o možných zlepšeních strážní služby a jejích nedostatcích. Vlastníky znovu informujeme, že povinnosti ostrahy jsou vyvěšeny na webu SVJ. V místnosti ostrahy je také k dispozici **kniha ostrahy**, do které mohou zaznamenat případné nedostatky také obyvatelé našeho domu.

- Získání projektové dokumentace od FINEPu – na základě několika jednání výbor obdržel od FINEPu podrobnou projektovou dokumentaci, která je uložena u správce.
- Zhoršená funkčnost dálkového ovládání garážových vrat – výbor diskutoval malý dosah dálkových ovladačů garážových vrat. Problém způsoboval snímač umístěný za vraty. Snímač byl umístěn na lépe přístupné místo nad vjezdová vrata.
- Položkové čerpání rozpočtu – výbor kontroluje minimálně kvartálně čerpání rozpočtu. Rozpočet je koncipován jako vyrovnaný a jednotlivé kapitoly jsou čerpány podle plánu. Jedinou výjimkou je položka „oprav“, do které se promítly nepředpokládané výdaje oprav plochých střech (tyto výdaje a postup oprav výbor pravidelně zmiňuje v zápisech).
- Klíče od strojoven výtahu – Jsou k dispozici správce a také dodavatel OTIS pro zajištění pohotovosti při výpadku funkčnosti výtahů.
- Žaloba na SVJ – žaloba na SVJ podaná v roce 2012 z důvodu opakované neusnásení schopnosti Shromáždění vlastníků, byla stažena žalobcem, protože důvod žaloby pominul - uskutečnilo se usnásení schopné Shromáždění vlastníků, které přijalo patřičná usnesení a zvolilo platně výbor na další období.
- Oprava čidla osvětlení – proběhla oprava čidla osvětlení ve vchodu E1.
- Netěsnosti rozvodu topení – netěsnosti svislých rozvodů topení byly odstraněny.
- Porucha větrání ve vchodu F1 – Automatický pohon klapky byl vyměněn.
- Odměna výboru – výbor za účasti revizora projednal a schválil pravidla k rozdělení odměn pro nově zvolený výbor, a to v rámci Shromážděním schváleného rozpočtu. Odměny jsou nově zvolenému výboru vypláceny měsíčně v částce 2400,-Kč hrubého. Na konci roku je na základě výsledků hospodaření a výkonnosti provedena výplata zbývající části odměn tak, aby nepřesáhla částku schválenou Shromážděním dle příslušné kapitoly rozpočtu.
- Poškození společných prostor zatečením – v nebytovém prostoru došlo k úniku vody z topení. Ve společných prostorách došlo k poškození dilatace uniklou vodou. Opravy byly provedeny dodavatelem pod dohledem správce. Zároveň bylo provedeno vysušení garáží v místě zatečení vody. Úhrada vynaložených nákladů na odstranění škod byla nahrazena v rámci pojistky odpovědnosti majitele nebytového prostoru.
- Cena za služby PPM – výbor zvažoval vypsát výběrové řízení na služby správy domu, které chtělo realizovat SVJ domů A a B. Nakonec od tohoto záměru ustoupil. Důvody jsou následující, výbor je spokojen se službami poskytovanými PPM. Cena služeb je pro SVJ



2014-shromáždění vlastníků Nová Harfa E-F

odpovídající v porovnání běžně nabízených cen na trhu za správu. Dle názoru výboru není tedy aktuálně potřeba hledat nového dodavatele správcovských služeb.

- Odkup pozemků v ulici Podkovářská – výbor obdržel návrh jednoho z vlastníků zvážit odkup pozemků v ulici Podkovářská, který je v současnosti v majetku města. Výbor nepovažuje případný nákup za opodstatněný ani nevidí žádné výhody v jeho vlastnictví. Výbor rovněž není kompetentní takový nákup schválit.
- Možnost instalace mříže – výbor obdržel návrh člena SVJ instalovat bezpečnostní mříže na balkon. Výbor konstatuje, že za stávající legislativní situace nemá pravomoc danou instalaci schválit (jedná se o podobný problém jako s instalací zasklívacích systémů). K zásahům, které mají dopad na vzhled budovy, je nutný souhlas všech vlastníků.
- Smlouva o poskytování právních služeb AK Mgr. Bartoň – výbor sjednal novou smlouvu s AK Mgr. Bartoň ohledně poskytování právních služeb a využívá služeb v oblasti vymáhání nedoplatek – odměna AK je ve smlouvě sjednána za tzv. „přísudek“. Počáteční náklady na soudní spory s dlužníky se tedy významně snížily. Aktuálně SVJ platí vždy jen soudní poplatek za podání žaloby a AK svou odměnu dostane až po ukončení sporu s dlužníkem. Soudní poplatek jde následně také k tíži žalovaného dlužníka.
- Vystěhování kočárkárny a sušárny – na náklady SVJ proběhlo vystěhování místnosti kočárkárny a sušárny. V místnostech se nacházely předměty, které tam nepatří, například odložený starý nábytek, pohovka apod. Jelikož ani na opakované výzvy nebyly předměty odstraněny těmi, kdo je tam umístili, odvezla je svozová firma do sběrného dvora.
- Zbořený sloupek u vjezdu do garáží – drobnou dopravní kolizí byl vyvrácen sloupek u vjezdu do garáží, na kterém jsou čidla pro otevírání vrat. Sloupek byl opraven a je funkční. Viník uhradil výdaje spojené s opravou.
- Nově zasklený balkón ve vchodu F1 – výbor konstatuje, že o stavebních úpravách nebyl dopředu informován a za stávající legislativní situace nemá pravomoc danou instalaci povolit. K zásahům měnícím vzhled budovy, je nutný souhlas všech vlastníků či schválení odpovídajícím poměrem na schůzi shromáždění.
- Praskliny v bytové jednotce – zpráva statika – opravy prasklinek omítek v bytových jednotkách si řeší vlastníci individuálně a na své náklady jako závady vzniklé na svém majetku – nejedná se o závady společných prostor.
- Nabídka konkurzního správce – výbor obdržel nabídku konkurzního správce u bývalého vlastníka jednotky 325 na odkup pohledávek SVJ vůči bytové jednotce. Výbor projednal návrh a přistoupil na finanční vyrovnání pohledávek dle nabídky.
- Oprava dětského hřiště – Nákladem cca 31 tisíc Kč bylo opraveno dětské hřiště. Poměrnou částkou se, podobně jako na pravidelných revizích, podílela všechna společenství.



2014-shromáždění vlastníků Nová Harfa E-F

- Vysavač vody – Spojením prostředků si všechna společenství na Nové Harfě zakoupila vysavač vody pro odsávání vody v garážích (zatečení při deštích, roztáhlý sníh přivezený na automobilech...). Koupí se dosáhne úspory místo půjčování vysavače.
- Vlhkost ve sklepě – objevila se zvýšená vlhkost ve sklepě jednoho z vlastníků. Pod rampou pro sjezd vozidel z 2PP do 3PP byla netěsná dilatace a prostor sousedící se sklepem byl zaplněn částečně spodní vodou prolínající dilatací. Správa domu zajistila opravu prostoru pod rampou a následně sousedící sklep vysušila a uvedla do původního stavu.
- Internet (datové služby) – výbor na základě ohlasů od vlastníků nespokojených se službami UPC již před časem začal neformálně ověřovat možnost vstupu dalšího poskytovatele internetových služeb do našeho domu. Věc je komplikována nemožností využít kabely, které používá UPC, a které jsou v jeho výlučném vlastnictví.

V současnosti výbor jedná se společností Pe3ny NET, která již v domě Nová Harfa 3 před časem dokončila a provozuje systém pro poskytování internetu, včetně VOIP telefonu a IP TV. Výbor má za to, že společností navržené technické řešení, které se osvědčilo na 3. etapě, je vhodné i pro náš dům. Spočívá ve využití stávající infrastruktury, která již je do bytů přivedena – v tomto případě pomocí telefonních kabelů, které jsou v majetku Společenství.

Aktuálně se připravuje smlouva se společností Pe3ny.NET a připravuje se realizace napojení budovy optickým kabelem. Po realizaci budou mít vlastníci k dispozici třetího konkurenčního poskytovatele a díky optice v budově i možnosti vyšších rychlostí připojení. Výbor si od možného vstupu dalšího poskytovatele internetu slibuje konkurenční prostředí a snížení cen služeb.

- Spořicí účet – druhý spořicí účet SVJ je zřízen u Equa bank.
- Sklepní mříž a nosnost terasy – výbor obdržel dotaz jednoho vlastníka na možnost instalace mříží u své komory v garáži, a jaká je únosnost terasy.

Dovolené zatížení terasy je 200kg/m^2 . Tento údaj je uveden na straně 17 v příručce uživatele, kterou obdrželi vlastníci od FINEPu při přebírání bytu, a kterou lze také stáhnout z webových stran našeho společenství:

<http://www.novaharfa.info/cs/SVJ-Podkovarska/Prirucka-uzivatele.html>

Doporučujeme důrazně respektovat zde uvedené dovolené zatížení a rozhodně umístování těžkých předmětů (květináče, rozměrná akvária, bazénky, atd...) konzultovat se statikem, resp. nechat si vyhotovit statický posudek.

K zamřížování dveří do sklepa: výbor nemá námitek, pouze si dovoluje upozornit na dvě okolnosti:

- 1) Zasahujte mříží co nejméně do prostoru garáží, který je společným prostorem.
- 2) Vlastník je odpovědný za případné škody, které instalací mříží může způsobit (např. poškození kabelů elektrického vedení, datových kabelů, apod.), se všemi důsledky z toho vyplývajícími (uvedení do původního stavu, náhrada škody...). Lze také



2014-shromáždění vlastníků Nová Harfa E-F

kontaktovat správce objektu pana Ponta, který Vám například může ukázat, jak již zamřížování dveří bylo provedeno na jiných objektech na Nové Harfě.

- Vysoušeč vlhkosti – Nákladem cca 30 000,-Kč si všechna společenství na Nové harfě pořídila společný vysoušeč vlhkosti. Bude využíván správou ve všech objektech dle potřeby.
- Zatečení z topné soustavy – při poruše na topné soustavě došlo k zatečení do dvou bytových jednotek. Topení opraveno, škody uhrazeny pojišťovnou. Spoluúčast uhradilo SVJ.
- HW kamerového systému – vzhledem ke stáří HW byl repasován jak počítač, tak HW pro záznam videa z jednotlivých kamer.
- Nátěr obložení fasády – byla provedena obnova nátěru obložení fasády u mezonetů a pergol dodaných FINEPem, které jsou společnými částmi domu.
- Kalorimetr v nebytovém prostoru – v nebytovém prostoru na rohu u F1 nefungoval řádně kalorimetr. Byla provedena náhrada za nový.
- Rozšíření STA – společná anténa (STA) v domě byla rozšířena pro příjem nového multiplexu (TV kanály ČT: D a ČT art...) - (Regionální síť 7).
- Oprava balkónu – poškozené povrchové úpravy podlah balkónů a lodžii způsobené zatečením jsou průběžně opravovány. Výbor s ohledem na pozitivní zkušenosti ostatních společenstev a výsledků jejich výběrových řízení zvolil k opravám společnost Soskon.
- Oprava fasády – poškozená tepelná izolace na fasádě byla opravena horolezeckým způsobem.
- Nového občanského zákoníku (NOZ) – výbor se průběžně seznamuje s dopady NOZ na fungování SVJ. Předseda výboru, pan Tintěra se zúčastnil školení s tímto tématem.
- Hlídače lan RBI – výbor zvažoval nabídku společnosti OTIS a.s. na instalaci monitorovacího zařízení plochých lan – RBI. Naše výtahy jsou vybaveny místo klasických ocelových lan nosnými plochými pásy, jejichž použití výrobci umožní zmenšení hnací síly jednotky výtahů GEN-2 a rovněž snížení spotřeby el. energie při jejich provozu. Ocelová lanka v plochých pásích jsou uschována v polyuretanu, čímž se ztrácí možnost vizuální kontroly jejich případného poškození. Monitorovací zařízení sleduje celistvost lanek v plochých pásích. Pokud je výtah takovým monitorovacím zařízením vybaven, nemusí být ploché pásy po uplynutí 5 let povinně vyměněny, ale až poté, kdy monitorovací zařízení bude poškození lanek indikovat. RBI snímače byly do všech výtahů nainstalovány.
- Zvonky - vchod F1 – správa zajistila výměnu porouchaného komunikačního modulu ve zvoncích vchodu F1.
- Oprava dlažby - vchod F1 – správa zajistila opravu poškozené dlažby.



2014-shromáždění vlastníků Nová Harfa E-F

- Energetický štítek (Průkaz energetické náročnosti budovy) – tato povinnost je v zákoně zakotvena a nařizuje nám tento doklad obstarat do 01/2015. Výbor upozorňuje na povinnost předkládat štítek při prodeji či pronájmu jednotky. Dosud jej můžete nahrazovat předložením fakturace ročního vyúčtování dané jednotky spolu s písemným stanoviskem výboru o aktuální neexistenci energetického štítku budovy.
- Instalace měřičů tepla – povinnost instalovat přístroje registrující dodávku tepla zavedla novela zákona, který vstoupil v platnost 1.1.2014 a ukládá nám tyto měřiče osadit do 1.1.2015. V souvislosti se zákonem č. 318/2012 Sb. kterým se mění zákon č. 406/2000 Sb., konkrétně v §7 odstavci 4 novelizovaného znění je uvedeno následující znění:

Stavebník, vlastník budovy nebo společenství vlastníků jednotek jsou dále povinni:

- a) vybavit vnitřní tepelná zařízení budov přístroji regulujícími a registrujícími dodávku tepelné energie konečným uživatelům v rozsahu stanoveném prováděcím právním předpisem; konečný uživatel je povinen umožnit instalaci, údržbu a kontrolu těchto přístrojů,*

Výbor připravil podrobné výběrové řízení a obeslal osm dodavatelů. V termínu stanoveném v podmínkách výběrového řízení jsme obdrželi 6 nabídek. Obálky s nabídkami byly na schůzi otevřeny a jsou vyhodnoceny. Hlavními kritérii pro hodnocení je cena, formální přesnost nabídek, záruční doba a navržená technologie měření a sběru dat.

Výbor při rozhodování o návrhu technického řešení naplnění ustanovení zákona, vzal v potaz aktuální legislativní situaci této problematiky.

Výbor upozorňuje, že se jedná o značnou investici – s podklady a výsledky výběrového řízení budou vlastníci seznámeni na shromáždění.

- Smlouva na dodávku tepla – ve spolupráci se správcem PPM byl dojednán a podepsán dodatek ke smlouvě o dodávce tepla, který zajistil SVJ úsporu ve výši cca 350.000,-Kč ročně (při stávajících cenách tepla).
- Smlouvy na dodávku elektřiny společných prostor – ve spolupráci se správcem PPM byl podepsán dodatek k dodávce elektřiny do garáží a společných prostor, který přinesl finanční úsporu za spotřebovanou elektřinu ve výši cca 70.000,-Kč.
- Osvětlení garáží – výbor zvažuje provést kompletní rekonstrukci osvětlení garáží. Nahrazení aktuálně používaných zářivkových trubic osvětlením LED by přineslo značnou úsporu spotřebované elektrické energie. Jedná se o značnou investici a výbor uvažuje o přípravě výběrového řízení s předem danými parametry a hodnotícími kritérii.
- Ostraha – výbor oslovilo sousední společenství domů GH s myšlenkou výběrového řízení na dodavatele ostrahy, aktuálně totiž jde o trojstrannou smlouvu mezi našim SVJ, SVJ pro domy GH a dodavatelem strážní služby. Dle obdržených nabídek ve výběrovém řízení byla jako nejvýhodnější vybrána nabídka současného poskytovatele, který se také zúčastnil. Dodatkem ke stávající smlouvě byl upraven smluvní vztah a získána úspora ve výši cca 140.000,-Kč ročně.



2014-shromáždění vlastníků Nová Harfa E-F

- Oprava stoupačky – správa domu zajistila detekci místa úniku vody a následné opravy stoupačky, což současně znamenalo i opravu (vedení do původního stavu) koupelen v některých bytech napojených na předmětnou stoupačku.
- Oprava malby v 6. patře – správa na pokyn výboru zajistila opravu malby ve společném prostoru chodby u výtahu v 6. patře.
- Klientská zóna PPM – správce představil nejprve výboru a vlastníkům novou službu pro klienty PPM – jedná se o aplikaci dostupnou na webových stránkách www.ppmas.cz, kde je k dispozici klientská zóna s informacemi pro vlastníky (sledování plateb, kontaktní údaje, vyúčtování...). Vlastníkům byly společností PPM rozeslány přístupové údaje. Výbor nezasahuje do této aktivity PPM. Je také na vlastnících, zda tuto službu využijí.
- Pozemek v ulici Podkovářská – výbor i správce opakovaně upozorňuje městskou část, aby své pozemky sousedící s našimi udržovalo v lepším stavu, zejména je nenechávalo zarůstat plevelem. Město reaguje velice pomalu a neochotně.
- Fasáda u vchodů v ulici Podkovářská – správa na pokyn výboru zajistila mytí fasády u vchodů F1 a F2, kde je zvýšené množství prachu z automobilové dopravy.
- Úklidy v garážích – probíhá standardně 2x ročně. O termínech jsou obyvatelé informováni s dostatečným předstihem. Prosíme uživatele garáží, aby v uvedených termínech v garážích neparkovali a umožnili tak hladký průběh čištění. Zároveň žádáme, aby odstranili z garáží předměty, které tam nepatří.
- Popínavé rostliny u fasády – správa domu provedla zahradní úpravy popínavých rostlin.
- Průsaky vody terasou do bytů níže – probíhá postupná oprava pochozí terasy (lokální i plošné), k průsakům do bytů pod touto terasou již téměř nedochází. Problémy plochých střech s těsností jsou průvodním signifikantním jevem těchto konstrukcí, přesto se výbor domnívá, že je možné, že problém byl způsoben buď nevhodným projektem, nebo technologickou nekázní při výstavbě, a že by do řešení problému měl být znovu zapojen developer. Zvláště proto, že oprava nakonec může vést k celkové opravě celé pochozí terasy na tomto domě (cca 300m²) a tedy neúměrně zatížit rozpočet domu.
- Zablokování nepoužívaných čipů – dodavatel přístupového systému na pokyn výboru zablokoval funkčnost čipů nepoužitých minimálně 2 roky. Tento krok byl proveden jako preventivní bezpečnostní opatření. Samozřejmě je možné čipy na žádost majitel opět bezplatně zprovoznit.
- Předělové stěny ve vestibulech – výbor se nedohodl, zda upravit (a jak) předělové stěny ve vestibulech domů. Proběhlé čištění od letáků a reklam je aktivita PPM.



2014-shromáždění vlastníků Nová Harfa E-F

- Záložní zdroje osvětlení – výbor obdržel tři nabídky. Na základě předložených podkladů výbor vybral jako dodavatele firmu DATE UP a pověřil pana Ponta objednávkami a dohledem nad realizací.
- Posudek statika (trhlínky v malbách a omítkách) – v budově proběhlo místní šetření statika Ing. Zdeňka Mullera, za účasti správy domu. Dle posudku jsou to klasické drobné praskliny, způsobené standardním sedáním stavby a dotvarováváním konstrukce, které nemá vliv na statiku konstrukce.
- PPM Facility Management – nabídka na zajištění služeb – výbor obdržel od společnosti Prague Property Management, a.s. nabídku na zajištění servisních činností v režii PPM a.s., které dosud zajišťovalo více dodavatelů. Dle návrhu by se využitím této nabídky ušetřilo ročně cca 80 tisíc korun. Výbor potvrdil zájem vstoupit v jednání s panem Kuchařem (PPM) ohledně návrhu služeb v nabídce. Za výbor projedná MT.
- Čištění osvětlovacích těles na chodbách – na chodbách proběhlo mytí světel.
- Výměna koberce – v jedné z bytových jednotek došlo k poškození vnitřního vybavení (koberec) vodou unikající z topné soustavy (tedy ze společné části domu). SVJ obdrželo pojistné plnění od pojišťovny, část peněz byla poukázána jako náhrada škody majiteli této bytové jednotky.
- Nové vypínače na chodbách – proběhla instalace nových vypínačů na chodbách. Výbor tak reagoval na podnět několika vlastníků. Vypínače byly umístěny na stěnu vedle dveří pro rozsvícení prostoru za požárními dveřmi.
- Zákaz kouření, venčení psů... – v budovách byly rozmístěny nálepky zákazu kouření a zákaz venčení psů ve vnitrobloku. Výbor děkuje svědomitým vlastníkům za respektování těchto nálepek.
- Retardéry – výbor projednával nejprve s vlastníkem komunikace (nejprve FINEPem a následně městem) umístění zpomalovacích retardérů zejména v zatáčce komunikace mezi domem první a čtvrté etapy. Město retardéry neschválilo.
- Zamykání ohrádek kontejnerů – k odemčení ohrádek slouží totožný univerzální klíč, který již slouží k uzamykání kočárkáren, branek ve vnitrobloku a venkovních schodišť. Klíče jsou ke koupi u správce za poplatek 50,-Kč
- Neplatiči a pohledávky SVJ – výbor spolu se správou domu pravidelně kontroluje platby vlastníků. Neplatiči jsou žalováni prostřednictvím AK PELIKÁN-KROFTA-KOHOUTEK advokátní kancelář s.r.o. a AK Mgr. Bartoně na základě sjednaných mandátních smluv. **Výbor upozorňuje neplatiče, že tato soudní řízení jsou úspěšná a mohou vést až k zastavení majetku, včetně bytových jednotek! Náklady neplatičů se zvednou o soudní poplatky, odměny advokátní kanceláři a úroky z prodlení!**

Aktuálně jsou dlužné částky k 30.9.2014 následující:



2014-shromáždění vlastníků Nová Harfa E-F

Rok	Částka	Dlužníků	Žalob
2007	2 114,19 Kč	1	1
2008	86 385,04 Kč	4	4
2009	93 329,22 Kč	5	5
2010	103 412,19 Kč	5	5
2011	95 761,19 Kč	6	6
2012	34 802,35 Kč	3	2
2013	199 149,00 Kč	7	2
Celkem	614 953,18 Kč	31	25

Na téměř všechny nedoplatky 2007 až 2013 běží žaloby a s nimi související právní úkony.

Některým dlužníkům, kteří komunikují s výborem a požádali o splátkové kalendáře k vyúčtování 2013, bylo vyhověno.

Celková výše nedoplatků na zálohách činí k 30.9.2014:

Rok	Částka
2014	481 097,66 Kč

Jak z výše uvedené tabulky vyplývá, došlo k výraznému zlepšení situace v oblasti nedoplatků z vyúčtování záloh a služeb. V mnoha případech se podařilo dotáhnout do úspěšného cíle několik let otevřených kauz.

Výbor SVJ
Dne 12.10.2014

Návrh rozpočtu pro rok 2014

1.dlouhodobé zálohy na opravu a údržbu budov	Počet jednotek podílu	Kč		
shodné s rokem 2013	201 958,00	10,0	2 019 580	
celkem				2 019 580
2. příspěvek na pojištění domu				
dle pojistné smlouvy je roční pojistné	roční		169 785	
celkem				170 000
3. úklid spol. prostor				
	měsíčně/ bez DPH		29 482	
	ročně		406 847	
mytí oken ve spol. prostorech, ostatní			8 000	
			414 847	
celkem s DPH				414 847
4. vnější úklid a zimní úklid chodníků				
úklid vně okolo domu/kontejnerů, nedopalky, běžné znečištění chodníků		5000,-Kč/měsíc	60 000	
zimní úklid-pohotovost pracovníků (listopad-březen)	6 000,00	4,0	24 000	
úklid sněhu-1x zásah	1 280,00	30,0	38 400	
Celkem bez DPH			122 400	
celkem s DPH				148 104
5. záloha na údržbu zeleně				
sečení travnatých ploch, údržba záhonů-mulčování, pleť, chemický postřik, zálivka, atd.			125 000	
celkem s DPH				125 000
6. odvoz tuhého odpadu byty				
četnost odvozu je 7x týdně				
	sazba/rok/7x týdně odvoz	počet	celkem/rok	
odvoz směsného komunálního odpadu-pravidelný odvoz	6 560,00	4,0	314 880	
mimořádný odvoz odpadu volně loženého, přistavení velkoobjemového kontejneru			25 000	
celkem s DPH				339 880
7. odvoz tuhého odpadu komerce				
nyní používáme 1 kontejner, počítáno celkem s 2 kontejnery				
	sazba/bez DPH	počet	náklad na rok	
celkem 1x kontejner s četností odvozu 1x týdně-nyní mimořádný odvoz	11 003,00	1,0	13 204	
			5 000	
celkem s DPH			18 204	18 200
8. Provoz dětského hřiště				
provoz hřiště na míčové hry			25 000	
provozní kontrola			9 520	
roční hlavní kontrola			9 520	
ostatní opravy, doplnění písku a jeho výměna	odhad		25 000	
horolezecká stěna, petangové hřiště, stoly na stolní tenis (odhad)			15 000	
celkem			84 040	
Podíl jednotlivých společenství jednotky objektu E,F		411	22 429	

Návrh rozpočtu pro rok 2014

jednotky objektu G,H		262	15 291	
jednotky objektu C,D		374	21 827	
jednotky objektu A,B		393	22 936	
jednotky objektu K,L,M		100	5 836	
celkem s DPH				22 429
9. el. energii spol. částí domu-chodby, výtahy				
spol. prost (chodby), výtahy, před. st.	průměrná denní spotřeba v KWh	439,0	515 965	
s DPH 21%			624 308	
navýšení o 10% - změna ceny dodavatele			62 431	
celkem s DPH				686 740
10. záloha na vytápění-spotřeba tepla				
celkem příkon				
objekty E,F		172 052,38		
celkem ročně			1 582 882	
	GJ-celkem	sazba Kč/GJ		
leden	920			
únor	870			
březen	650			
duben	300			
květen	130			
září	0			
říjen	430			
listopad	730			
prosinec	850			
	4 880,00	275,4		
			1 545 545	
celkem s DPH , navýšeno o 3% - nárůst ceny			3 222 279	3 222 280
11. záloha na vytápění-spotřeba TUV				
celkem příkon				
objekty E,F		46 666,93		
celkem ročně			644 004	
	GJ-celkem	sazba Kč/GJ		
leden	350,00			
únor	320,00			
březen	350,00			
duben	300,00			
květen	330,00			
červen	300,00			
červenec	210,00			
srpen	280,00			
září	280,00			
říjen	300,00			
listopad	310,00			
prosinec	305,00			
	3 635,00	275,4		
			1 151 241	
celkem s DPH, počítáno s navýšením odběru-5%			1 885 007	1 885 000
12. záloha na vyúčtování tepla a TUV				
		sazba Kč		
vodoměry-odečet , rozúčtování SV TV	899	35	31 465	
rozúčtování na vytápění	411	21	8 631	

Návrh rozpočtu pro rok 2014

změna vlastnictví jednotek	35	55	1 925	
odečet měřičů tepla, rozúčtování	4	45	180	
celkem bez DPH			42 201	
celkem s DPH			51 063	51 100
13. záloha na úhradu vodného a stočného				
	m3/den			
skutečně odebrané množství v roce 2013	31 635,00			
sazba/m3 (s DPH) pro rok 2014	66,93			
roční náklad - navýšeno-změna ceny od dodavatele 3% oproti roku 2013	2 159 674,41			
celkem s DPH			2 159 673	2 159 673
14. poplatek za správu				
	počet	sazba		
nebytové jed.	5	140,0	700	
byt. jed.	410	120,0	49 200	
gar. stání	252	35,0	8 820	
celkem měsíčně bez DPH			58 720	
		s DPH	71 051	
celkem s DPH			71 051	852 614
15. ostraha objektu				
ostraha je tvořena 3 osobami-2x pochůzkář, 1x vedoucí ostrahy (celkový náklad je rozdělen rovným dílem mezi SVJ Podkovářská 933 a Poděbradská 777)				
průměrný náklad na 1 den			4 345	
předpokládaný roční náklad			1 599 141	
celkem s DPH			1 599 141	1 599 141
16. revize (výťahy, MaR, požár. zabezp)				
kontrola VZT, požární klapky			23 500	
MaR, kontrola CO čidel			36 500	
Požární servis (revize has. zařízení)			6 600	
Požární servis (preventivní prohlídky)			3 500	
požární uzávěry-ucpávky			19 500	
hromosvod			25 400	
kontrola zařízení pro odvod kouře-ZOTK			12 500	
UPS			26 800	
kontrola nouzového osvětlení			28 000	
kontrola požárních uzávěrů (dvířka technologické šachty-rozvaděče)			16 000	
kontrola, revize výťahů			195 430	
celkem s DPH			393 730	393 730
17. odměna výboru				
celkem				288 000
18. účetnictví společenství				
bytové jednotky	410	30,0	12 300	
nebytová jednotka (8NP)	1	30,0	30	
nebytové jednotky (komerce)	4	30,0	120	
garážová stání	252	15,0	3 780	
celkem			16 230	194 760
19. běžná údržba, opravy spol. prostor				
	měsíčně			
odhad dle čerpání roku 2011			345 800	

Návrh rozpočtu pro rok 2014

celkem				345 800
20. náklady společenství				
náklady na shromáždění vlastníků (notář, právník, kopírování, poštovné, nájem)			60 000	
poštovné			15 000	
poplatky za vedení účtu-odhad			12 200	
odvody ZP			25 000	
ostatní náklad-např. kopírování v průběhu roku, odvody SVJ-zdravotní pojištění			20 000	
právnícké služby, soudní poplatky, náklady na právní zastoupení, náklady nalezacího a exekučního řízení			150 000	
kalibrace vodoměrů na SV			156 800	
pojištění odpovědnosti			86 940	
celkem				525 940
21. provozní fond gar. haly (el. ener., VZT, atd.)				
	průměrná denní spotřeba v kWh	372,0	650 184	
kontrola gar. vrat			8 500	
kontrola PO vrat			9 500	
ostatní provozní náklady (opravy)			90 000	
ostatní provozní náklady -odsátí vody			30 000	
celkem s DPH				788 184
22. úklid garážové haly				
	plocha m2	sazba		
úklid 1PP,2PP	5 416,20	3,3	17 751	
úklid 3PP	2 708,10	3,9	10 696	
			28 447	
četnost	3		85 342	
s DPH 15%			98 144	
celkem s DPH				98 140
23. měřiče tepla				
Dle smlouvy vybraného dodavatele			500 000	
celkem s DPH				500 000

Návrh rozpočtu pro rok 2015

1.dlouhodobé zálohy na opravu a údržbu budov	Počet jednotek podílu	Kč		
shodné s rokem 2013	201 958,00	10,0	2 019 580	
celkem				2 019 580
2. příspěvek na pojištění domu				
dle pojistné smlouvy je roční pojistné	roční		149 574	
celkem				149 600
3. úklid spol. prostor				
	měsíčně/ bez DPH		27 617	
	ročně		381 120	
mytí oken ve spol. prostorech, ostatní			8 000	
			389 120	
celkem s DPH				389 200
4. vnější úklid a zimní úklid chodníků				
úklid vně okolo domu/kontejnerů, nedopalky, běžné znečištění chodníků		2000,-Kč/měsíc	24 000	
zimní úklid-pohotovost pracovníků (listopad-březen)	6 000,00	4,0	24 000	
úklid sněhu-1x zásah	1 280,00	35,0	44 800	
Celkem bez DPH			92 800	
celkem s DPH				112 300
5. záloha na údržbu zeleně				
sečení travnatých ploch, údržba záhonů-mulčování, pleť, chemický postřik, zálivka, atd.			100 000	
celkem s DPH				100 000
6. odvoz tuhého odpadu byty				
četnost odvozu je 7x týdně				
	sazba/rok/7x týdně odvoz	počet	celkem/rok	
odvoz směsného komunálního odpadu-pravidelný odvoz	6 551,00	4,0	314 448	
mimořádný odvoz odpadu volně loženého, přistavení velkoobjemového kontejneru			20 000	
celkem s DPH				334 500
7. odvoz tuhého odpadu komerce				
nyní používáme 1 kontejner, počítáno celkem s 2 kontejnery				
	sazba/bez DPH	počet	náklad na rok	
celkem 1x kontejner s četností odvozu 1x týdně-nyní	11 003,00	1,0	13 314	
mimořádný odvoz			4 000	
celkem s DPH			17 314	17 200
8. Provoz dětského hřiště				
provoz hřiště na míčové hry			25 000	
provozní kontrola			9 520	
roční hlavní kontrola			9 520	
ostatní opravy, doplnění písku a jeho výměna	odhad		25 000	
horolezecká stěna, petangové hřiště, stoly na stolní tenis (odhad)			15 000	
celkem			84 040	
Podíl jednotlivých společenství jednotky objektu E,F		411	20 683	

Návrh rozpočtu pro rok 2015

jednotky objektu G,H		262	14 025	
jednotky objektu C,D		374	20 020	
jednotky objektu A,B		393	21 037	
jednotky objektu K,L,M		100	5 353	
jednotky objektu I,J		130	6 959	
celkem s DPH				20 700
9. el. energii spol. částí domu-chodby, výtahy				
spol. prost (chodby), výtahy, před. st.	průměrná denní spotřeba v KWh	345,0	551 028	
AO-ročně		4,0	6 804	
celkem s DPH				557 900
10. záloha na vytápění-spotřeba tepla				
celkem příkon				
objekty E,F		128 211,66		
celkem ročně			1 179 547	
	GJ-celkem	sazba Kč/GJ		
leden	970			
únor	850			
březen	804			
duben	375			
květen	180			
září	150			
říjen	360			
listopad	563			
prosinec	950			
	5 202,00	283,7		
			1 697 179	
celkem s DPH			2 876 726	2 876 800
11. záloha na vytápění-spotřeba TUV				
celkem příkon				
objekty E,F		39 171,60		
celkem ročně			540 568	
	GJ-celkem	sazba Kč/GJ		
leden	307,00			
únor	292,00			
březen	325,00			
duben	309,00			
květen	289,00			
červen	251,00			
červenec	230,00			
srpen	192,00			
září	249,00			
říjen	292,00			
listopad	278,00			
prosinec	283,00			
	3 297,00	283,7		
			1 075 663	
celkem s DPH, počítáno s navýšením odběru-3%			1 664 718	1 664 800
12. záloha na vyúčtování tepla a TUV				
			Kč	
dle smlouvy dodavatele měřičů tepla a počtu měřičů			50 000	

Návrh rozpočtu pro rok 2015

celkem s DPH				50 000
13. záloha na úhradu vodného a stočného				
	m3/den			
skutečné odebrané množství v roce 2013	30 058,00			
sazba/m3 (s DPH) pro rok 2014	75,84			
roční náklad - navýšeno-změna ceny od dodavatele 3% oproti roku 2013	2 347 986,68			
celkem s DPH				2 348 000
14. poplatek za správu				
	počet	sazba		
nebytové jed.	5	140,0	700	
byt. jed.	410	100,0	41 000	
gar. stání	252	30,0	7 560	
celkem měsíčně bez DPH			49 260	
		s DPH	59 605	
celkem s DPH				716 400
15. ostraha objektu				
ostraha je tvořena 3 osobami-2x pochůzkář, 1x vedoucí ostrahy (celkový náklad je rozdělen rovným dílem mezi SVJ Podkovářská 933 a Poděbradská 777)				
		původní	nová	
průměrný náklad na 1 den		4 385,00	4 000	
předpokládaný roční náklad		1 600 525	1 460 000	
celkem s DPH				1 460 000
16. revize (výťahy, MaR, požár. zabezp)				
kontrola VZT, požární klapky			28 097	
MaR			17 228	
zkouška PO odvětrání			1 264	
Požární servis (revize has. zařízení)			3 812	
Požární servis (preventivní prohlídky)			4 356	
požární uzávěry-ucpávky			10 890	
hromosvod				
kontrola zařízení pro odvod kouře-ZOTK			10 455	
UPS			8 783	
kontrola nouzového osvětlení			20 561	
kontrola požárních uzávěrů (dvířka technologické šachty-rozvaděče)			14 717	
kontrola, revize výťahů			175 297	
revize elektro				
celkem s DPH				295 500
17. odměna výboru				
celkem				288 000
18. účetnictví společenství				
bytové jednotky	410	30,0	12 300	
nebytová jednotka (8NP)	1	30,0	30	
nebytové jednotky (komerce)	4	30,0	120	
garážová stání	252	15,0	3 780	
celkem				16 230
celkem				194 800
19. běžná údržba, opravy spol. prostor				
	měsíčně			
údržba PPM	15 246,0	12,0	182 952	
odhad-dle roku 2013			580 000	
celkem				763 000

Návrh rozpočtu pro rok 2015

20. náklady společenství				
náklady na shromáždění vlastníků (notář, právník, kopírování, poštovné, nájem)			25 000	
poštovné			15 000	
poplatky za vedení účtu-odhad			19 000	
ostatní náklad-např. kopírování v průběhu roku, odvody SVJ - pojištění			180 000	
právnícké služby, soudní poplatky, náklady na právní zastoupení, náklady nalezacího a exekučního řízení			120 000	
pojištění odpovědnosti			23 400	
celkem			382 400	382 400
21. provozní fond gar. haly (el. ener., VZT, atd.)				
el. energie gar. haly, v roce 2013 byl náklad na elektřinu 607.853,-Kč	průměrná denní spotřeba v kWh	350,0	546 004	
kontrola gar. vrat	3 484,80	2,0	6 970	
kontrola PO vrat	8 167,00	2,0	16 334	
ostatní provozní náklady (opravy)			85 000	
kontrola CO čidel			12 546	
ostatní provozní náklady -odsátí vody			15 000	
celkem s DPH			681 853	681 900
22. úklid garážové haly				
	plocha m2	sazba		
úklid 1PP,2PP	5 416,20	2,8	15 130	
úklid 3PP	2 708,10	2,8	7 565	
			22 695	
četnost	3		68 085	
s DPH 15%			82 383	
celkem s DPH				82 400

ROZVAHA (BALANCE)

k 31.12.2012

(v celých tis. Kč)

Zpracováno v souladu s
vyhláškou č. 504/2002 Sb.
ve znění pozdějších předpisů

ICO
283 82 986

Název účetní jednotky
Společenství vlastníků jednotek
NOVÁ HARFA I - Podkovářská čp. 933
Praha 9, Podkovářská 933
PSČ 190 00

A K T I V A		řádku	účetního období	účetního období
a		b	1	2
B.	Krátkodobý majetek celkem	1	18 124	18 237
B.II.	Pohledávky celkem	2	16 525	15 932
1	Odběratelé (311)	3	1 191	546
4	Poskytnuté provozní zálohy (314)	4	2 681	2 132
5	Ostatní pohledávky(315)	5	12 640	13 248
17	Jiné pohledávky (378)	6	13	6
B.III	Krátkodobý finanční majetek celkem	7	1 483	2 206
1	Pokladna (211)	8	9	9
3	Účty v bankách (221)	9	1 474	2 197
B.IV.	Jiná aktiva celkem	10	116	99
1	Náklady příštích období (381)	11	104	99
2	Příjmy příštích období (385)	12	12	0
	AKTIVA CELKEM	13	18 124	18 237
	kontrolní číslo (ř. 1-13)	14	72 496	72 948

P A S I V A		řádku	účetního období	účetního období
B.	Cizí zdroje celkem	15	18 124	18 237
B.II.	Dlouhodobé závazky celkem	16	2 060	2 545
4	Přijaté dlouhodobé zálohy (955)	17	2 060	2 545
B.III	Krátkodobé závazky celkem	18	13 433	13 624
1	Dodavatelé (321)	19	386	599
3	Přijaté zálohy (324)	20	13 007	13 007
5	Zaměstnanci (331)	21	13	13
7	Závazky k inst. soc. zab.a veř.zdr.poj.(336)	22	2	2
8	Daň z příjmu (342)	23	3	3
17	Jiné závazky (379)	24	22	0
22	Dohadné účty pasivní (389)	25	0	0
B.IV.	Jiná pasiva celkem	26	2 631	2 068
1	Výdaje příštích období (383)	27	2 631	2 068
	PASIVA CELKEM	28	18 124	18 237
	kontrolní číslo (ř. 15-28)	29	72 496	72 948

Komentář k údajům v účetní závěrce k 31.12.2012

oddíl a řádek	věcná náplň zůstatku účtu	účet	částka v tis. Kč
Aktiva B.II / 3	Pohledávky a závazky SVJ za vlastníky ve výši neuhrazených předepsaných záloh na rok 2012 (saldo nedoplatků a přeplatků)	311	546
Aktiva B.II / 4	Zálohy budou vyúčtovány v roce 2013(voda)	314	2 132
Aktiva B.II / 5	Pohledávka SVJ za vlastníky ve výši skutečných nákladů r.2012 (bez tvorby fondu oprav-viz účet 955,včetně FO činí pohl.15743 tis.)	315	13 248
Aktiva B.II/6	Pohledávky za neprodané čipy, přefakturace	378	6
Aktiva B.III/8	Zůstatek v pokladně k 31.12.2012	211	9
Aktiva B.III/9	Zůstatek na BÚ k 31.12.2012	221	2 197
Aktiva B.IV/11	Náklady se věcně týkají roku 2013 (pojištění,doména)	381	99
Aktiva B.IV/12	Vydané faktury vystavené v roce 2013, ale snižují náklady roku 2012	385	0
Pasiva B.II/17	Zůstatek fondu oprav	955	2 545
Pasiva B.III/19	Jedná se o dodavatelské faktury (zaplacené v 2013)	321	599
Pasiva B.III/20	Předpisy záloh na rok 2012 bez tvorby fondu oprav	324	13 007
Pasiva B.III/21	Odměny za 12/12 vyplacené v roce 2013	331	13
Pasiva B.III/22	Zdrav pojištění za 12/12 zaplacené v roce 2013	336	2
Pasiva B.III/23	Daň z příjmu za 12/12 zaplacená v 2013	342	3
Pasiva B.III/24	Jedná se o jiné pohledávky na základě smlouvy-pojištění	379	0
Pasiva B.IV/27	Náklady se věcně týkají roku 2012, faktury jsou vystaveny až v r.2013 např.vodné, rozúčt.nákladů tepla.....)	383	2 068

ROZVAHA (BALANCE)

k 31.12.2013

(v celých tis. Kč)

Zpracováno v souladu s
vyhláškou č. 504/2002 Sb.
ve znění pozdějších předpisů

ICO
283 82 986

Název účetní jednotky
Společenství vlastníků jednotek
NOVÁ HARFA I - Podkovářská čp. 933
Praha 9, Podkovářská 933
PSČ 190 00

A K T I V A		řádku	účetního období	účetního období
a		b	1	2
B.	Krátkodobý majetek celkem	1	18 237	21 578
B.II.	Pohledávky celkem	2	15 932	16 687
1	Odběratelé (311)	3	546	828
4	Poskytnuté provozní zálohy (314)	4	2 132	2 336
5	Ostatní pohledávky(315)	5	13 248	13 517
17	Jiné pohledávky (378)	6	6	6
B.III	Krátkodobý finanční majetek celkem	7	2 206	4 792
1	Pokladna (211)	8	9	7
3	Účty v bankách (221)	9	2 197	4 785
B.IV.	Jiná aktiva celkem	10	99	99
1	Náklady příštích období (381)	11	99	99
2	Příjmy příštích období (385)	12	0	0
	AKTIVA CELKEM	13	18 237	21 578
	kontrolní číslo (ř. 1-13)	14	72 948	86 312

P A S I V A		řádku	účetního období	účetního období
B.	Cizí zdroje celkem	15	18 237	21 578
B.II.	Dlouhodobé závazky celkem	16	2 545	4 564
4	Přijaté dlouhodobé zálohy (955)	17	2 545	4 564
B.III	Krátkodobé závazky celkem	18	13 624	14 741
1	Dodavatelé (321)	19	599	398
3	Přijaté zálohy (324)	20	13 007	14 330
5	Zaměstnanci (331)	21	13	9
7	Závazky k inst. soc. zab.a veř.zdr.poj.(336)	22	2	2
8	Daň z příjmu (342)	23	3	2
17	Jiné závazky (379)	24	0	0
22	Dohadné účty pasivní (389)	25	0	0
B.IV.	Jiná pasiva celkem	26	2 068	2 273
1	Výdaje příštích období (383)	27	2 068	2 273
	PASIVA CELKEM	28	18 237	21 578
	kontrolní číslo (ř. 15-28)	29	72 948	86 312

Komentář k údajům v účetní závěrce k 31.12.2013

oddíl a řádek	věcná náplň zůstatku účtu	účet	částka v tis. Kč
Aktiva B.II / 3	Pohledávky a závazky SVJ za vlastníky ve výši neuhrazených předepsaných záloh na rok 2013 (saldo nedoplatků a přeplatků)	311	828
Aktiva B.II / 4	Zálohy budou vyúčtovány v roce 2014(voda)	314	2 336
Aktiva B.II / 5	Pohledávka SVJ za vlastníky ve výši skutečných nákladů r.2013 (bez tvorby fondu oprav-viz účet 955,včetně FO činí pohl.18081 tis.)	315	13 517
Aktiva B.II/6	Pohledávky za neprodané čipy, přefakturace	378	6
Aktiva B.III/8	Zůstatek v pokladně k 31.12.2013	211	7
Aktiva B.III/9	Zůstatek na BÚ k 31.12.2013	221	4 785
Aktiva B.IV/11	Náklady se věcně týkají roku 2014 (pojištění,doména)	381	99
Pasiva B.II/17	Zůstatek fondu oprav	955	4 564
Pasiva B.III/19	Jedná se o dodavatelské faktury (zaplacené v 2014)	321	398
Pasiva B.III/20	Předpisy záloh na rok 2013 bez tvorby fondu oprav	324	14 330
Pasiva B.III/21	Odměny za 12/13 vyplacené v roce 2014	331	9
Pasiva B.III/22	Zdrav pojištění za 12/13 zaplacené v roce 2014	336	2
Pasiva B.III/23	Daň z příjmu za 12/13 zaplacená v 2014	342	2
Pasiva B.IV/27	Náklady se věcně týkají roku 2013, faktury jsou vystaveny až v r.2014 např.vodné, rozúčt.nákladů tepla.....)	383	2 273

2015-2029: odhad nákladů

Sumář ze zprávy,
která sloužila jako podklad
pro diskusi výboru
ohledně stanovení finančních nákladů
na servis, opravy, výměny a investice
v domě Nová Harfa (domy E-F)
s výhledem na 15 let



zpracoval
výbor SVJ – Petr Samohejl
září 2014



2014-shromáždění vlastníků Nová Harfa E-F

1) Úvod:

sumář ze zprávy zachycuje nejpodstatnější tabulky a grafy týkající se dlouhodobých záloh na opravu a údržbu budov a měl by sloužit jako podklad pro diskusi na společenství vlastníků 2014.

Co tato zpráva byla:

- pokusem o prvotní zachycení představy o rozsahu spravovaného majetku
- impulsem k diskusi o výdajích na údržbu, investice a opravy v domě pro příštích 15 let
- možným vodítkem pro rozhodnutí zda nechat vypracovat odbornou studii nákladů domu pro příštích 15 let
- velmi hrubým odhadem rozsahu prací i cen dodávek
- nepřesnou hrou nepřesných čísel

Co tato zpráva nebyla:

- přesným přehledem počtu a typů technologických částí domu a soupisem výměr domu
- přesným zachycením stavu domu a jeho jednotlivých částí
- exaktní analýzou na základě přesných podkladů
- detailním rozpočtem

Důvodem pro stanovení finančních nákladů ve stanoveném časovém horizontu je potřeba vytvořit dostatečné finanční rezervy, které zajistí průběžné provádění odborného servisu a současně umožní operativně, nebo plánovaně provádět potřebné opravy popř. výměny vadných dílů nebo zařízení při ukončení jejich fyzické životnosti.

Rozsah servisních prací, rozsah předpokládaných oprav a předpoklad výměn celých zařízení za zařízení nová včetně stanovených termínů – servis, popř. předpokládaných termínů – opravy, výměny, byl stanoven pro různé části budovy různými způsoby, a to zejména takto:

- konzultací s příslušnými servisními firmami
- výměrami z projektu
- porovnáním s podobnými domy obdobné velikosti a konstrukčního systému a technologického vybavení

Pro přesné rozhodování by bylo potřeba nechat vypracovat podrobnou zprávu od řady odborníků na příslušné oblasti – i to by mělo být cílem rozpravy na shromáždění.

2) Přehled uvažovaných technologických částí domu a předpoklad nákladů:

Vzduchotechnika

axiální ventilátory, radiální ventilátory, ventilační jednotky

Ústřední vytápění

rozvody včetně radiátorů (1240) a armatur včetně vyvažovacích ventilů

Elektro silnoproud



2014-shromáždění vlastníků Nová Harfa E-F

rozvaděče, nouzové osvětlení, náhradní zdroj

Elektro slaboproud

STA, domácí telefon, telefonní přípojka, MaR (1x marka, 1x podcentrála)

Požární ochrana

EPS, požární klapky, požární větrání (4x), baterie, požární uzávěry (3x samotižné)

Výtahy (4x, 11 stanic)

ZTI

posilovací stanice

Vjezdová vrata posuvná Kružík (4x)

Předpokládané náklady na servis, revize, a opravy technologie dle bodu 2	
suma	11 668 600,00 Kč

3) Přehled uvažovaných oprav a údržby stavebních částí domu a jejich finanční náročnosti:

Předpokládané náklady na opravy a údržbu stavební části		
SUMA	14 010 000,00 Kč	

4) Akumulace dlouhodobých záloh na opravu a údržbu budov:

Následující tabulka zachycuje očekávanou akumulaci prostředků dlouhodobých záloh na opravu a údržbu budov v uvažovaných letech 2015 – 2029 a rovněž již vytvořené prostředky k 31.12. 2014.

Vývoj akumulace prostředků 2007-2030		
suma k 31.12.2014		6 583 830,00 Kč
suma v letech 2015-2029		30 293 700,00 Kč
SUMA	36 877 530,00 Kč	

5) Příjmy 2015 - 2029 dle položek 19 a 16 rozpočtu /dle návrhu pro rok 2013/:

Tato tabulka zachycuje předpokládané příjmy rozpočtu v položkách 19 a 16 dle návrhu rozpočtu pro r. 2013. Tyto položky jsou částečně nebo cele použity na účely související s náklady odhadovanými ve zprávě.

2014-shromáždění vlastníků Nová Harfa E-F

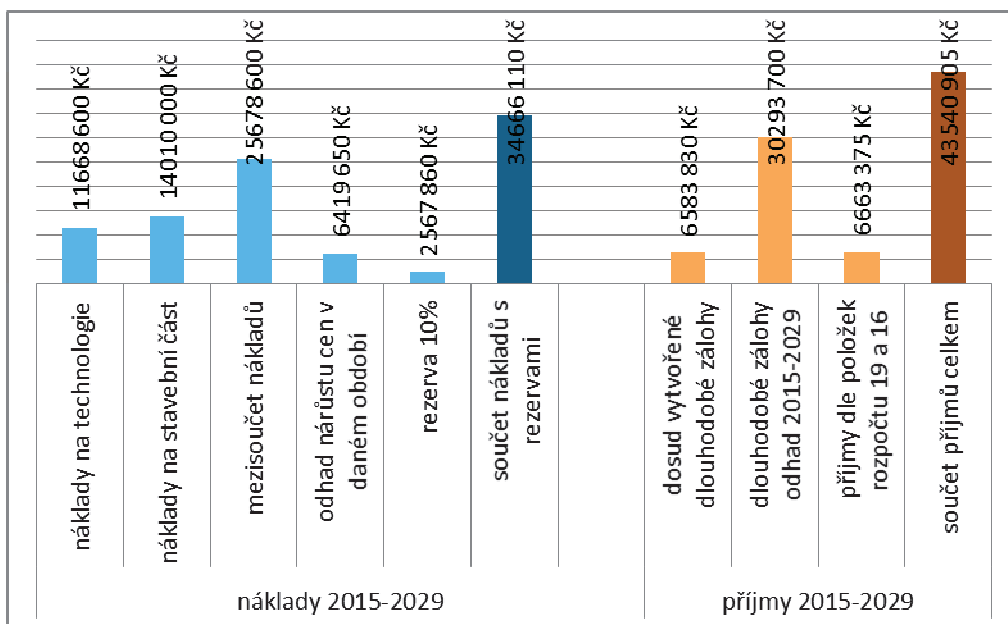
Příjmy 2015 - 2029 dle položek 19 a 16 rozpočtu /dle návrhu pro rok 2013/					
položka	částka za rok	započítaná část v %	částka za rok dle započítané části	suma za 15 let	popis
19	345 800,00 Kč	100	345 800,00 Kč	5 187 000,00 Kč	běžná údržba, opravy spol prostor
16	393 730,00 Kč	25	98 425,00 Kč	1 476 375,00 Kč	revize (výtahy, MaR, požár. zabezp.)
suma				6 663 375,00 Kč	

6) Analýza - kompilát:

Poslední tabulka porovnává předpokládané příjmy akumulované z dlouhodobých záloh na opravu a údržbu budov (část 4) a příjmů z rozpočtu (část 5) s výdaji dle tabulek z části 2 a 3.

Analýza - kompilát dat			
	popis	částka	poznámka
náklady 2015-2029	náklady na technologie	11 668 600 Kč	
	náklady na stavební část	14 010 000 Kč	
	mezisoučet nákladů	25 678 600 Kč	
	odhad nárůstu cen v daném období	6 419 650 Kč	25% z částky v poli D7
	rezerva 10%	2 567 860 Kč	10% z částky v poli D7
	součet nákladů s rezervami	34 666 110 Kč	řádky D7 - D9
příjmy 2015-2029	dosud vytvořené dlouhodobé zálohy	6 583 830 Kč	(do 31.12.2014)
	dlouhodobé zálohy odhad 2015-2029	30 293 700 Kč	
	příjmy dle položek rozpočtu 19 a 16	6 663 375 Kč	zahrnuto 100% položky 19 a 25% položky 16
	součet příjmů celkem	43 540 905 Kč	
výsledek		8 874 795 Kč	

2014-shromáždění vlastníků Nová Harfa E-F



7) Závěr:

Zdá se, že výše současného příspěvku na dlouhodobé zálohy na opravu a údržbu budov je dostatečná a nyní akumulovaná částka poskytuje dostatečnou rezervu pro očekávané i možné neočekávané výdaje.

Doporučení:

- ponechat současnou výši příspěvku na dlouhodobé zálohy na opravu a údržbu budov
- provádět pečlivý servis a pravidelné revize
- využívat příjmy dle rozpočtu v kapitolách 16 a 19 na údržbu domu a servisní práce
- pravidelně ověřovat cash flow domu
- průběžně vyhodnocovat stav a opotřebení jednotlivých částí domu
- pružně reagovat na nenadálé výkyvy v nákladech
- očekávané opravy plánovat s dostatečným předstihem a s ohledem na vývoj příjmové strany

Nicméně stále mějme na paměti, že se jedná jen o velmi hrubé vodítko.

Zpráva revizora

SVJ NOVÁ HARFA I - Podkovářská čp. 933

Funkce revizora byla zřízena na základě výsledků hlasování SVJ na shromáždění v lednu 2013. Kompetence revizora jsou vymezeny zákonem a stanovami SVJ. Tato funkce je v SVJ NOVÁ HARFA I – Podkovářská čp. 933 **vykonávána bezplatně**.

Předkládaná zpráva revizora je rozdělena do několika hlavních částí, které jsou popsány stručně a věcně. V případě zájmu rád poskytnu detailnější informace k jednotlivým bodům.

1 Správa domu a dlouhodobá záloha (fond oprav)

Na shromáždění v lednu 2013 bylo rozhodnuto o navýšení příspěvku na **správu domu a pozemku**, neboli dlouhodobé nevyúčtovatelné zálohy, známé jako „**fond oprav**“. Jednalo se o **logický a nutný krok** plynoucí zejména z vypršení záruční lhůty budov a jejich přirozeného stárnutí.

Během mé funkce (od ledna 2013 do října 2014) **nebylo z tohoto fondu čerpáno** a veškeré opravy byly financovány z jiných položek rozpočtu, což je dle mého názoru v rozporu se stanovami SVJ. Největší část byla **zaúčtována** na položku **19 Běžná údržba, opravy spol. prostor**, případně na položku č. 16 revize, ... a další.

„Správa domu a pozemku“ je definována v Čl. III Stanov našeho SVJ. Zde se mimo jiné uvádí, že: „*Správou domu se rozumí údržby a opravy, rekonstrukce a modernizace společných částí domu a pozemků s domem souvisejících; ...*“ Je tak zřejmé, že z této položky schváleného rozpočtu mají plynout veškeré prostředky na opravy s domem spojené.

Po úplnost uvádím, že tímto nejspíše žádná škoda nevzniká, jelikož se jedná převážně o částky generované dle výše vlastnického podílu. Bezpředmětná se tak jeví zejména debata a její závěry ze Shromáždění 2013 o výši částky hrazené do „fondu oprav“, která byla **odhlasována na 10 Kč / podíl**. Je zřejmé, že po započtení záloh na náklady v kolonce Běžná údržba, opravy spol. prostor je **částka vyšší**.

Dle Stanov SVJ, konkrétně Čl. X, bodu (3), písmene d)

navrhuji 2 odlišná opatření vedoucí k odstranění pochybení a ukládám výboru termín splnění preferovaného návrhu a to do 31. 12. 2015. Termín je stanoven s ohledem na potřebnou změnu stanov, případně úpravy rozpočtu na rok 2016. Zároveň **žádám výbor**, aby na následujícím shromáždění předložil **skutečnou výši částky** dle podílu, která je a bude na **správu domu a pozemku** vybírána.

- 1) Ukončení předepisování záloh položky č. 19 – Běžná údržba, opravy spol. prostor; č. 16 revize, ... atd. a hrazení všech nákladů souvisejících se „správou domu a pozemku“ dle schválených stanov SVJ.
- 2) Úpravu stanov SVJ s jasně stanovenými pravidly pro čerpání jednotlivých fondů, aby bylo zřejmé, co bude hrazeno z „fondu oprav“ a co z „Běžné údržby, oprav spol. prostor“ a dalších položek rozpočtu. Pravidla mohou být stanovena například cenovými limity, druhem činností a podobně.

2 Překračování rozpočtu v jednotlivých položkách (druhu nákladu)

Při kontrole hospodaření s prostředky SVJ jsem narazil na **přečerpávání jednotlivých položek**, je však potřeba rovnou uvést, že celkový rozpočet byl dodržen ve schválené výši. Z mého pohledu se jedná o **prohřešek** správce těchto prostředků, kterému je do budoucna **potřeba se vyvarovat**. Shromáždění vlastníků schvaluje návrh rozpočtu, předkládaný a vyhotovený výborem. Jelikož se jedná o jeden z nejdůležitějších dokumentů, měla by jeho příprava a dodržování být velmi důsledná.

Největší překročení za rok 2014 je na položce č. 19. Běžná údržba, opravy spol. prostor, které vzniklo zejména s prováděním oprav poškozené střechy. Je zřejmé, že k opravě muselo dojít okamžitě a nebylo možné čekat na nový rozpočet, případně žádat shromáždění o jeho změnu. K této situaci by ale nedošlo, pokud by bylo zaúčtování oprav prováděno dle platných stanov SVJ, viz bod 1 této zprávy. Je pravděpodobné, že odstraněním pochybení uvedených v bodě 1 této zprávy dojde také k hladšímu čerpání rozpočtu.

Dle Stanov SVJ, konkrétně Čl. X, bodu (3), písmene d)

žádám výbor o důsledné **dodržování schválených rozpočtů** a při jejich překročení navrhuji vyhotovit **stručný písemný zápis** odsouhlasený výborem obsahující základní informace, proč k tomuto překročení došlo a jaká budou přijata opatření pro další období. Tento stručný písemný zápis bude povinnou součástí materiálů pro schvalování ročních účetních závěrek shromážděním. Termín platnosti opatření je od 1. 1. 2015 na rozpočet pro rok 2015 a další.

3 Stížnosti vlastníků na vzhled okolí domu

Zejména v letních měsících se množí stížnosti na vzhled okolí domu v ulici Podkovářská, která slouží velké části vlastníků, nájemníků, případně návštěv jako vstupní místo do našeho komplexu. Stížnosti se týkají neudržované zeleně, zejména přerostlých a nevzhledných trávníků a dřevin. Výbor se opakovaně snaží vyvíjet tlak na Městskou část Prahy 9 vlastníci pozemky, aby zintenzivnila jejich údržbu. To se však nedaří.

Dle Stanov SVJ, konkrétně Čl. X, bodu (3), písmene d)

navrhuji 2 odlišná opatření vedoucí k odstranění tohoto stavu a **ukládám výboru termín splnění** a to do **31. 5. 2015**.

- 1) Podání návrhu Městské části Prahy 9 na bezplatný převod pozemků v těsné blízkosti našeho domu (nejvíce exponované pozemky u vchodů F1 a F2) na SVJ s cílem zvýšit standard bydlení bytového komplexu NOVÁ HARFA I - Podkovářská čp. 933 díky převzetí závazku na jejich údržbu.
- 2) Hlasování vlastníků na shromáždění o možnosti udržovat vzhled (zejména v letních měsících) vybraných městských pozemků na náklady SVJ, včetně předložení předpokládaných nákladů s údržbou spojených.

4 Hlasování „per rollam“

Největším **problémem shromáždění SVJ** v posledních letech byla jeho **usnášeníschopnost**, neboli zda se sešel dostatečný počet vlastníků s podíly v součtu přesahujícími 50 % všech. V roce 2013 se to podařilo a věřím, že všem majitelům na hodnotě jejich bytu záleží a i v dalších letech se budeme scházet v hojném počtu.

I přes to je vhodné mít záložní plán a jeho vznik podpořil Nový občanský zákoník, kde byla upravena možnost hlasování *per rollam*, neboli korespondenčního hlasování mimo shromáždění vlastníků.

Dle Stanov SVJ, konkrétně Čl. X, bodu (3), písmene d)

navrhují výboru změnu stanov SVJ s přihlédnutím k možnosti hlasovat „per rollam“ a konkrétní výčet oblastí, v kterých je to zákonem umožněno a pro hladký chod SVJ žádoucí. Poté tyto oblasti do návrhu stanov zahrnout a přeložit shromáždění.

Zároveň **výboru navrhují**, aby bral ohledy na nové možnosti informačních a komunikačních technologií a zjistil možnost realizovat hlasování „per rollam“ v elektronické podobě, což by vedlo k zefektivnění chodu SVJ a také ke snížení nákladů na shromáždění.

Výboru ukládám termín splnění do dalšího shromáždění vlastníků, aby bylo možné o změnách stanov s přihlédnutím k hlasování „per rollam“ hlasovat; nejpozději však do **31. 12. 2015**.

5 Změna vzhledu budovy (zasklívání balkónů, mříže na balkóny, ...)

Rád bych upozornil vlastníky, že **není možné provádět** svévolně **změny vzhledu budovy**. Jakákoliv změna vzhledu podléhá **souhlasu všech vlastníků jednotek** (§ 11 odst. 5 ZoVB). Vnější plášť budovy a balkóny také nejsou v majetku jednotlivých vlastníků, ale patří do společných částí domu, přestože máte výhradní právo je užívat.

Dle Stanov SVJ, konkrétně Čl. X, bodu (3), písmene d)

navrhují 2 rozdílná opatření vedoucí k **narovnání stavu v souladu s právem** a **ukládám výboru termín splnění** do dalšího shromáždění vlastníků, nejpozději však do **31. 12. 2015**.

- 1) Připravit architektonickou studii a návrh možných změn vzhledu budovy svépomocí (vše důkladně zpracováno, od grafické podoby, přes technické řešení, materiál, stavební dozor, apod.), který bude předložen na shromáždění k hlasování. Zároveň je nutné ověřit, zda majitelé, kteří již bez souhlasu všech vlastníků jednotek (protizákonně) splňují závěry této studie, pokud ne, je nutné provést nezbytné kroky k nápravě. Vzhledem k zřejmému porušení zákona / vyhlášky některými vlastníky je nutné konat a tudíž by měl výbor podat příslušnému stavebnímu úřadu návrh na **odstranění provedených změn**, které nejsou v souladu s právními předpisy. S žádostí doporučuji sečkat do 31. 5. 2016 tak, aby mohli majitelé (vlastníci) napravit stav dle architektonické studie.
- 2) Nevytvářet architektonickou studii na náklady SVJ, jelikož se jedná o zájem několika málo vlastníků a obrátit se (výbor) na příslušný stavební úřad s návrhem na **odstranění provedených změn**, které nejsou v souladu s právními předpisy a u kterých jejich realizátor nezískal souhlas všech vlastníků jednotek.

6 Plán oprav

Stanovy SVJ ukládají výboru mimo jiné povinnost předkládat shromáždění plán oprav, respektive plán využití příspěvku na správu domu a pozemku, známé jako „fond oprav“. Tato problematika se stala velmi diskutovaným tématem zejména v souvislosti se zvýšením předepsané platby.

Vytvořením a pravidelným aktualizováním tohoto plánu se zabýval na mou žádost také výbor. Jsem velmi rád, že se věc podařilo zrealizovat, za což patří **velký dík Petru Samohejlovi**. Přistupujte prosím k předkládanému materiálu s vědomím, že se jedná o výhled, který by měl ukázat, zda jdeme správným směrem, nikoliv o přesné částky, které se nemohou v čase měnit. Například uvedená cena jednoho výtahu ve výši 6.000.000 Kč jasně ukazuje, že nemůžeme být 100% na vše připraveni a je potřeba počítat s odpovídající rezervou. Se závěry uvedenými v předkládaném dokumentu (o aktuálně dostatečné výši příspěvku do „fonde oprav“) se ztotožňuji.

Závěrem bych rád poděkoval výboru a správcovské firmě za práci, kterou odvedly a stále odvádí pro bezproblémový provoz našeho SVJ.

ING. LUKÁŠ HEROUT
revizor SVJ

V Praze dne 20. října 2014.



2014-shromáždění vlastníků Nová Harfa E-F

Informace k harmonizaci nových právních předpisů a našich stanov

Počínaje 1.1.2014 začal platit nový občanský zákoník 89/2012 Sb., který přináší změnu legislativního rámce, který upravuje fungování a působnost našeho SVJ. Daný zákon uvádí povinnost v bodech, kde dochází ke kolizi našich stanov a daného zákona provést jejich sladění. Proto drtivá většina SVJ musí provést aktualizaci stanov. Podle analýzy, která byla provedena, **naše současné stanovy nejsou v zásadních bodech v rozporu s ustanovením daného zákona**, tudíž nejsme nuceni, aktuálně provést jejich změnu.

Nicméně, **ke změně stanov budeme stejně muset přistoupit**, neboť některé ustanovení zákona, pokud je budeme chtít plně využít – například hlasování mimo shromáždění – budeme muset do stanov doplnit. Vzhledem k tomu, že aktuálně ještě probíhají odborné diskuse a delší časový interval na harmonizaci, rozhodl **výbor svým usnesením, úpravu stanov v roce 2014, tj. na tomto shromáždění nepředkládat.**

Další legislativní změnu přinesl zákon č. 67/2013 Sb., tzv. zákon o službách. Rovněž ustanovení tohoto zákona bude vhodné implementovat do našich stanov. V současné době jej můžeme využívat, nicméně jedná se o další dokument, jenž si bude muset uživatel/vlastník jednotky nastudovat, pokud bude chtít mít ucelený soubor pravidel našeho SVJ.

Veškeré výše uvedené změny stanov výbor plánuje realizovat na příštím Shromáždění vlastníků, tedy v roce 2015. Tyto změny bude nutné provádět za účasti notáře a samozřejmě potřebné účasti vlastníků.

Za Výbor SVJ Mgr. Michael Tintěra – předseda Výboru