

Společenství vlastníků jednotek NOVÁ HARFA I – Podkovářská čp. 933

Sídlo: Praha 9, Podkovářská 933, PSČ 190 00

IČ: 283 82 986, zapsaná v rejstříku společenství, vedeném MS v Praze, spis. Zn. S 8860

Zápis z jednání shromáždění společenství vlastníků jednotek konaného dne 27.11.2019 v 18.00 hodin

Jednání shromáždění svolal Výbor SVJ pozvánkou ze dne 10.11.2019.

- Prezence (úvod)
- Schválení jednacího řádu a zapisovatele
- Hospodaření společenství:
 - a. schválení roční účetní závěrky za rok 2012 až 2018
 - b. schválení rozpočtu pro rok 2020 (a další období)
- Zpráva o činnosti výboru a o správě domu
- Různé
 - a. Informace k řešení klimatizace v našem domě
- Závěr

Průběh jednání:

Jednání zahájil předseda Výboru pan Michael Tintěra (dále jen „předseda“). Na úvod konstatoval, že podle prezenční listiny jsou v době zahájení přítomni nebo plnou mocí zastoupeni vlastníci jednotek v domě se spoluvlastnickým podílem (dále jen SP) o velikosti 68 080 SP, což je 32,05% (SP přítomných / SP všech) – **Shromáždění není usnášeníschopné.**

Předseda navrhl Shromáždění, aby se i přes faktickou neusnášení schopnost pokračovalo informativním projednáním ohlášeného programu.

Vzhledem k charakteru jednání bylo odsouhlaseno hlasování aklamací – pouze, pokud by byl sporný bod či nebyla jasná vůle Shromáždění (např. z probíhající diskuse) bude přistoupeno k hlasování pomocí hlasovacích čipů.

Usnesení A.1	
Pokračovat v programu schůze i přes neusnášení schopnost Shromáždění dle jednacího řádu.	
Záznam z hlasování – hlasováno aklamací	Hodnota
Přítomno	32,05%
Pro z přítomných	100,00%
Proti z přítomných	0,00%
Zdrželo se z přítomných	0,00%
Usnesení bylo schváleno – Shromáždění bude pokračovat v navrženém programu	

Předseda navrhl a zápis vytvoří místopředseda výboru Martin Glogar.

Usnesení A.2	
Shromáždění vlastníků jednotek schvaluje jako zapisovatele Martina Glogara	
Záznam z hlasování – hlasováno aklamací	Hodnota
Přítomno	32,05%
Pro z přítomných	100,00%
Proti z přítomných	0,00%
Zdrželo se z přítomných	0,00%
Usnesení bylo schváleno – zapisovatelem Shromáždění byl zvolen Martin Glogar	

Schválení roční závěrky

Předseda informoval, že uzávěrky z let 2012 až 2017 byly již projednány na dřívějších Shromážděních. Byly na těchto Shromážděních přítomnými schváleny. Podrobně proto byla na Shromáždění prezentována uzávěrka 2018. Nejprve předseda vysvětlil detail u položek uzávěrky. Proběhla diskuse s vlastníky. Po uzavření diskuse vyzval předseda Shromáždění k hlasování o následujícím usnesení.

Usnesení B.1	
Schválení účetní závěrky za rok 2018	
Záznam z hlasování	Hodnota
Přítomno	32,05%
Pro z přítomných	99,26%
Proti z přítomných	0,00%
Zdrželo se z přítomných	0,74%
Usnesení bylo schváleno – Roční závěrka 2018 byla schválena	

Schválení rozpočtu pro rok 2020

Předseda představil a podrobně vysvětlil položky v návrhu rozpočtu pro rok 2020 a další období. Proběhla diskuse s vlastníky. V návrhu rozpočtu jsou sice změny ve vybraných kapitolách, ale celkově rozpočet vychází jen s minimálním rozdílem vůči předchozímu rozpočtu. Bylo proto zároveň navrženo, aby výše záloh zůstala zachována. Změna a rozeslání změny by generovalo hodně administrativy a nákladů s ní spojené.

Byly vzneseny dotazy k čerpání z kapitoly číslo 1 rozpočtu tzv. dlouhodobé zálohy (Fond oprav). Předseda informoval, že informace o čerpání je po finančním uzavření roku k dispozici vlastníkům v dokumentu *Zpráva o činnosti výboru a o správě domu*. Viz. podklady na toto Shromáždění, kde bylo v této příloze pozvánky čerpání za rok 2018.

Obecně jsou náklady na údržbu řešeny v rozpočtu ze dvou kapitol.

- V kapitole 1 (dlouhodobé zálohy) šetříme ze záloh rezervní finance na významnější opravy, které by SVJ mohly potkat (např. výměna výtahu, opravy teras apod.). Tady se každý rok ze záloh vytvoří objem financí ve výši 2 019 580 Kč. Pokud se neřeší oprava, jedná se o naspořenou částku do budoucna.
- V kapitole 19 (běžná údržba, opravy spol. prostor) se čerpá na běžnou údržbu v rámci kalendářního roku. Jedná se o výměnu žárovek, oprava tlačítek, vypínačů, čidel apod. Tato kapitola se každý rok uzavírá ve vyúčtování a součástí případného přeplatku či nedoplatku na jednotce.

Byly vzneseny dotazy, které bankovní instituce SVJ využívá, kde leží uspořené finance SVJ. Primárně SVJ využívá Komerční banku. Běžný účet, kam mají vlastníci posílat zálohy a případné nedoplatky z vyúčtování leží v KB. Z tohoto účtu se rozesílají také případné přeplatky po uzavření vyúčtování předchozího roku. Tam také leží největší část financí SVJ.

Pro vyšší zhodnocení naspořených peněz a diversifikaci rizika s případným krachem bankovní instituce (vklady jsou ze zákona pojištěny přímo bankou do výše 100 000 EUR) má naše SVJ také další účty u ostatních bankovních institucí. Aktuálně využíváme:

- KB – spořicí účet
- Equabank – spořicí účet
- Sberbank – spořicí účet a termínovaný vklad na jeden rok
- Creditas – zatím v jednání
- Wüstenrot – zatím v jednání

Byl vznesen dotaz, kolik máme uspořeno. K 31.12.2018 máme naspořeno 9,9 mil Kč. Na příští schůzi výboru podklad výbor připraví a uvede přesněji do zápisu ze schůze výboru SVJ.

Po uzavření diskuse vyzval předseda Shromáždění k hlasování o následujícím usnesení.

Usnesení B.2	
Schválení rozpočtu na rok 2020 bez dopadu na zálohy	
Záznam z hlasování	Hodnota
Přítomno	32,51%
Pro z přítomných	100,00%
Proti z přítomných	0,00%
Zdrželo se z přítomných	0,00%
Usnesení bylo schváleno – rozpočet pro rok 2020 schválen, zálohy beze změn	

Zpráva o činnosti výboru a o správě domu

Vlastníci obdrželi v pozvánce podrobnou zprávu o činnosti výboru za uplynulé období. Zpráva shrnuje aktivity, které byly průběžně řešeny a o kterých výbor informuje průběžně v zápisech z jednání výboru během roku. Proběhla diskuse s vlastníky.

Část diskuse se věnovala BTS, která bude umístěna na dům nad vchodem F1. Výbor o tomto záměru informoval na minulém Shromáždění. Vzhledem k tomu, že minulé Shromáždění nemělo připomínky k záměru umístění BTS, pracoval výbor během roku na přípravě smluvní dokumentace. Byla vyjednána smlouva s nájemcem CETIN, proběhlo vyjednání ceny ročního pronájmu 200 000 Kč, do smlouvy byla zapracována inflační doložka o automatickém navyšování nájmu dle inflace ČNB. Aktuálně je smlouva podepsána a je na nájemci, kdy proběhne instalace zařízení.

Byl vznesen dotaz, zda zařízení neškodí zdraví, zda zařízení chceme s tímto rizikem a zda cena nájmu za toto riziko stojí. Nájemce musí u instalovaného zařízení naplnit veškeré technické i zdravotní normy, které předepisují zákony.

Po uzavření diskuse vyzval předseda Shromáždění k hlasování o následujícím usnesení.

Usnesení B.3	
Shromáždění bere na vědomí zprávu o činnosti výboru	
Záznam z hlasování	Hodnota
Přítomno	30,68%
Pro z přítomných	100,00%
Proti z přítomných	0,00%
Zdrželo se z přítomných	0,00%
Usnesení bylo schváleno – Shromáždění bere na vědomí zprávu o činnosti výboru	

Informace k řešení klimatizace v našem domě

Předseda informoval Shromáždění, že výbor během roku oslovil několik dodavatelů klimatizací, zda by nám mohli nacenit případné provedení centrální klimatizace. Řada dodavatelů rovnou odmítla, že jde o příliš velký projekt. Nicméně se přece jen podařilo dohodnout s některými, že by po dodání stavební dokumentace našeho domu mohli vytvořit prováděcí projekt s podrobným návrhem řešení klimatizace a cenovou kalkulací. Vzhledem k rozsahu by ale již zpracování projektu bylo za úplatu. Výbor proto rozběhl digitalizaci stavebních výkresů, aby mohl dodavateli předat podklady. Zároveň požádal, aby dodavatel nacenil zpracování prováděcího projektu.

Na Shromáždění požádal výbor o vyjádření přítomných k tomuto záměru a zda do prováděcího projektu investovat. Po uzavření diskuse vyzval předseda Shromáždění k hlasování o následujícím usnesení.

Usnesení B.4	
Výbor připraví elektronický průzkum ohledně názoru na řešení centrální klimatizace do konce února 2020 s tím, že v rámci průzkumu se pokusí zajistit i cenovou kalkulaci prováděcího projektu.	
Záznam z hlasování	Hodnota
Přítomno	27,03%
Pro z přítomných	100,00%
Proti z přítomných	0,00%
Zdrželo se z přítomných	0,00%
Usnesení bylo schváleno – výbor připraví dle usnesení.	

Ostatní – výtahy

Předseda informoval Shromáždění o stavu řešení technických problémů, které se častěji vyskytují na výtahu ve vchodě F1. Aktuálně je výtah v provozu, je bezpečný, splňuje normy pro provoz. Je však na něm potřeba provést další plánovaný servisní zásah. Aktuálně se diskutuje o ceně tohoto servisního zásahu s dodavatelem.

Výtah ve vchodě F1 vykazuje vyšší provozní poruchovost. Na žádost výboru přizval na poslední jednání výboru správce zástupce dodavatele pro oblast údržba a opravy výtahů.

Dle vyjádření techniků bývá životnost výtahů s takto frekventovaným užitím, jako máme v našem domě, cca 10 až 15 let. Dům byl postaven v roce 2007, jsme tedy přibližně ve třetí třetině životnosti.

Všechny hlavní informace jsou uvedeny v revizní knize, revize se dělají pravidelně každý kvartál. Správce a výbor vždy řeší případné revizní nálezy a sjednává nápravu. Nicméně z běžných technických zápisů, např. vyměňte snímač, není pro výbor jednoduché vyhodnotit celkovou kondici zařízení.

Požádali jsme proto dodavatele, aby se podíval na všechny 4 výtahy v našem domě a zaslal správci posouzení aktuálního stavu, co se doporučuje vyměnit preventivně, jaké jsou dodací lhůty pro případnou součástku. Výboru by tyto informace lépe osvětlili možnost plánování případných preventivních oprav.

Zároveň byl dodavatel požádán, aby připravil nabídku na kompletní renovaci výtahu vchodu F1. Vzhledem ke stáří a množícími se problémy bude i tato varianta zvažena, aby se případná výměna mohla včas sjednat a dostatečně dopředu naplánovat. Bohužel v našem domě nejsou ve vchodech dva výtahy, to vede i k velké vyčerpání výtahu a jeho rychlejšímu opotřebením. Jsme proto velice závislí na funkčnosti výtahu a případná rekonstrukce by byla na cca 3 týdny odstávky.

Závěr

Předseda M. Tintěra poděkoval všem přítomným za účast, a tedy i zodpovědnou správu svého majetku – bytů či nebytových prostor v našem SVJ.

V Praze 27. listopadu 2019

Podpis předsedy výboru SVJ

Přílohy: Prezenční listina vlastníků jednotek včetně plných mocí – na vyžádání vzhledem k osobním údajům
Pozvánka na Shromáždění

Zapsal: Martin Glogar