



# 2022-shromáždění vlastníků Nová Harfa E-F

## Zpráva o činnosti Výboru a správě domu Společenství vlastníků jednotek „NOVÁ HARFA I- Podkovářská čp. 933“ v letech 2019 - 2022

Vážení vlastníci,

dovolte nám informovat Vás o činnosti Výboru Společenství vlastníků jednotek NOVÁ HARFA I – Podkovářská čp. 933.

Ve stručnosti by se hlavní oblasti činnosti Výboru daly rozdělit na ekonomickou, provozní a správní/spolupráce se správcem.

- a) Ekonomická – výboru se opět podařilo zlepšit situaci u dlužných částek. Díky vysokému úsilí Výboru se daří rychleji řešit jak dlužníky záloh, tak novějších vyúčtování. Někdy, bohužel, vlastník řešení dluhu nechá zajít tak daleko, že jsou zahájeny exekuční prodeje nemovitosti. Běží smlouva na umístění BTS, která přináší roční příjem SVJ ve výši přes 200 tis. Kč. Výbor se snaží zefektivnit správu volných prostředků volbou spořicíh či termínovaných produktů bankovních domů. Rovněž došlo k přejednání smlouvy na dodávku tepelné energie s Pražskou teplárenskou, což nám v řadě posledních měsíců přineslo určitý pocit stability a jistoty v cenách.
- b) Provozní – kromě obvyklých aktivit souvisejících s klasickým provozním chodem několika vchodového objektu, jsme museli řešit jednu významnější poruchu vedení topného systému. Také je připravena rozsáhlá rekonstrukce osvětlení na chodbách, která přinese nejen modernizaci samotných světel, ale také i snížení spotřeby elektrické energie. Stále častěji musíme řešit záležitosti týkající se vymezení správy společných (nebo naopak nespolečných) částí domu. Nově se také objevují sousedské spory, kde do řešení musí vstupovat výbor, neboť jsou to spory s nájemníky a je potřeba kontaktovat majitele pro zjednání nápravy. Výbor sleduje požadavky nově zaváděné legislativy v oblasti správy domu (např. změny v občanském zákoníku) či implementaci tzv. EED směrnice ohledně přehledu o spotřebě energií. V roce 2021 či 2020 měla významný dopad na provozní fungování i protiepidemiologická opatření proti COVIDu, nicméně i přes určité obtíže se podařilo vše zvládnout. Výbor na základě žádosti CETINu poskytl součinnost a vytipování pro instalaci interní optické sítě v našem domě.
- c) Správní/spolupráce se správcem – v rámci této oblasti je spolupráce v podstatě dána původní smlouvou, která byla ještě ujednána mezi developerem FINEP a PPM, což je více než 15 let. V posledních několika letech dochází v oblasti správy bytových domů k řadě změn (zejm. legislativa) a nových aktivit (např. různé podpůrné dotace) kde správce může v řadě věcí SVJ pomoci, tedy vystupovat jako „partner“. Zde jsme toto očekávané partnerství od našeho správce – PPM, a.s. – nenašli. Zklamání to bylo o to větší, že správní firma, která má na starosti několik tisíc bytů, nepodala SVJ pomocnou ruku ani v oblasti takových věcí jako jsou dotace „zelená úsporám“ či řešení dobíjecích stanic pro elektromobily. V prvním případě to nebylo vůbec a v druhém případě až po



## 2022-shromáždění vlastníků Nová Harfa E-F

našem proaktivním kontaktování PRE a dohodnutí kontaktu na projektanta. V závěru roku správní firma řešila svoje interní IT procesy, které – bohužel – měly negativní dopad na práci Výboru, kdy musel řadu věcí řešit „na koleně“, vlastními silami. Jako jeden z příkladů, je skutečnost, že dodnes nemá Výbor operativní evidenci dlužníků, a tak když potřebuje řešit tyto otázky, je odkázán na to, jak rychle správce daná data připraví (místo toho, aby měl daný přehled operativně k dispozici). Jak jistě víte v oblasti dlužníků je potřeba reagovat proaktivně a velmi rychle. Aby toto bylo zachováno musí si výbor tyto agendy vést duplicitně. Bohužel tím výčet změny chování (které je od závěru roku 2021) správní firmy k našemu SVJ nekončí a mohli bychom ve výčtu pokračovat (např. žádná podpora v oblasti změny legislativy EED či provozní zhoršení spolupráce s naší účetní, jenž měla/má ztížený operativní přístup k potřebným datům). Na základě těchto zkušeností i v úvodu zmíněnému faktu historie smluvních ujednání (původní smluvní ujednání jsou již více než 15 let stará), výbor předkládá Shromáždění návrh na usnesení:

„Shromáždění souhlasí s návrhem výboru SVJ vést se správní firmou PPM, a.s. jednání o změně smluvních ujednání smlouvy o správě a pokud by jednání nevedly ke zdárnému cíli, dává pravomoc Výboru SVJ vést jednání o změně správní firmy našeho SVJ (vč. provedení výběrového řízení)“.

Nicméně je potřeba konstatovat, že i přes výše uvedené skutečnosti Výbor zajistil veškerou potřebnou správní agendu, tak jak vyžaduje příslušná legislativa.

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

### 1. Informace o výboru

- 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](http://www.novaharfa.info).

- Komunikace

Pro zveřejňování důležitých informací, zápisů apod. jsou zřízeny webové stránky dostupné na adrese [www.novaharfa.info](http://www.novaharfa.info), zároveň výbor používá email [podkovarska@seznam.cz](mailto:podkovarska@seznam.cz). Dotazy na provozní záležitosti domu posílejte na správu domu PPM a.s. zastoupené správcem panem Pavlem Pontem ([pont@ppmas.cz](mailto:pont@ppmas.cz)), dotazy ohledně vyúčtování směrujte na paní Olgu Krajníkovou [krajnikova@ppmas.cz](mailto:krajnikova@ppmas.cz)), kopii vždy na [podkovarska@seznam.cz](mailto:podkovarska@seznam.cz).

### 2. Přehled činnosti za uplynulé období

#### ORGANIZAČNÍ ZÁLEŽITOSTI

- Zápis z minulého Shromáždění

Výbor zpracoval podklady z minulého shromáždění a z jednání vyhotovil zápis, Vzhledem k tomu, že shromáždění nemělo dostatečnou účast, nemohly být oficiálním hlasováním projednány všechny záležitosti na programu předchozího shromáždění. Nicméně indikativní hlasování na shromáždění bylo provedeno, aby výbor měl k dispozici názory zodpovědných



## 2022-shromáždění vlastníků Nová Harfa E-F

vlastníků, kteří se shromáždění zúčastnili osobně nebo svým zástupcem s plnou mocí. Zápis je zveřejněn na této stránce webu SVJ.

<http://www.novaharfa.info/cs/Oznamení/Old-SVJ-meetings/Shromazdeni2019/Vystupy.html>

- Shromáždění 2020 a 2021 se nekonalo

Na základě situace ohledně CoVIDu a nastavených protiepidemiologických opatření se Výbor raději rozhodl Shromáždění v těchto letech prezenčně nekonat, neboť by to mohlo znamenat vyšší riziko pro účastníky. Také by bylo nutné přijmout vyšší ochranné opatření i větší sál – pro zachování potřebných rozestupů mezi účastníky.

- Korespondenční hlasování

Výbor se během pandemie několikrát věnoval také tomuto tématu. Výbor diskutoval možnost uspořádat korespondenční hlasování jednak jako náhradu za neuskutečněné Shromáždění (kvůli koronavirové pandemii) a předmětem schvalování by byly účetní závěrky s rozpočtem pro následující roky. Vzhledem k pracovní vytíženosti členů výboru však bylo korespondenční hlasování odloženo. Nestihli bychom kapacitně odbavit veškerou administrativu s tím spojenou. Aktuální záležitosti k hlasování nebyly akutní. Výbor doufal, že po odeznění pandemie bude možnost svolat Shromáždění standardní formou, což nyní obratem činíme.

- Covid-19 a poděkování PPM

**Výbor děkuje PPM za zajištění preventivně bezpečnostních opatření proti Covidu. Během pandemie proběhla desinfekce prostor a další hygienická opatření pro minimalizaci šíření v budovách SVJ.**

### **PROVOZNÍ ZÁLEŽITOSTI A SPRÁVA DOMU:**

- Rozšíření kamerového systému

Relativně nízké pokrytí kamerami (vybrané vchody a vjezdy) vyhodnotil výbor jako bezpečnostní riziko. Vzniklo bohužel také několik situací v garážích, kdy se trestná činnost udála mimo záběry kamer. Proto byla provedena investice do rozšíření kamerového systému. Byla osazena řada nových kamer. Původní kamery byly zachovány. Nový systém je postaven na sběru obrazových dat až z 32 kamer. V místnosti ostrahy byl osazen větší monitor pro přehlednější sledování.

- Opravy balkónů

Průběžně jsou vytipovávány správcem, a dle upozornění vlastníků, jednotlivé balkóny, které vyžadují opravu. Následně jsou s dodavatelem opravy provedené. Jedná se zejména o opravy stavební skladby balkónů (izolace a povrch), aby se zabránilo zatékání. Děkujeme všem vlastníků, kteří poskytli součinnost stavební firmě při provádění oprav. Bohužel zde máme také jednu majitelku, které byla již několikrát zaslána výzva k součinnosti pro provedení opravy. Naposledy byl zaslán další doporučený dopis majitelce. Byla vyzvána k odstranění nepovolených konstrukcí a zpřístupnění balkónu pro možnost provedení oprav.

- Zatékání do garáže

Pokud se vyskytne zatékání do garáže, zajišťuje se s dodavatelem náprava. Některé závady se týkaly zatékání ze stěn a byly řešeny injektáží. Zatékání se vyskytlo také v místě u



## 2022-shromáždění vlastníků Nová Harfa E-F

průchodky trubek rozvodu vody a tepla z garáží do domu ve vnitrobloku. Po ohledání místa závady byla odkryta zemina z vnitrobloku a místo u základů se utěsnilo. Vyskytl se také průsak mezi patry garáží, který byl řešen injektáží a opravou povrchu garáže vyššího patra (zdroje zatékání).

- Oprava dilatace v garážích

Výbor řešil opravu dilatační spáry v garážích -3PP. Výbor odsouhlasil cenovou nabídku na realizaci dané akce a pověřil správce zajištěním dané opravy.

- Oprava výtahu v F1 a obecná údržba výtahů

V roce 2020 byla provedena rozsáhlejší oprava výtahu ve vchodu F1, protože tento výtah při revizi vykázal značnější opotřebení. Další opravy menšího rozsahu se řeší průběžně po jejich nahlášení. Opravy se snažíme zajišťovat obratem, nicméně občas se bohužel čeká déle na náhradní díly. Některé z provedených oprav: Ve výtahu E1 přestalo svítit část osvětlení. Správce zajistí výměnu osvětlovacích trubíc.

Po několika urgencích PPM k nespokojenosti se stávajícím dodavatelem služeb k výtahům PPM zajistila výměnu dodavatele. Výbor očekává zlepšení servisních služeb, protože se nyní jedná přímo o výrobce výtahu. Bylo nutné řešit přes PPM, jelikož máme služby k výtahům ve smlouvě s PPM a problémy způsoboval jejich subdodavatel.

- Vodoměry – obměna

Vyhláška předepisuje obměnu za nové nebo repasované (starší, ale po nové kalibraci měření) každých pět let. Poslední výměna proběhla v roce 2017 a proto nás čeká také letos. Výbor již dohodl s dodavatelem smluvní podmínky a výměna bude provedena ještě do začátku letních prázdnin.

- Světla na chodbách

Návrh na výměnu osvětlení padl již na minulém Shromáždění. Světla je třeba vyměnit, protože pomalu odcházejí patice pro zářivky, typ patic zvolených při výstavbě našich budov také nebyl zvolen ideálně, atypická zářivka při výměně vychází cenově nevýhodně a také modernější LED provedení přinese energetické úspory pro SVJ. Přípravy výběrového řízení a realizaci bohužel pozastavila pandemie. Aktuálně však již výbor vybral dodavatele a připravuje se smluvní dokumentace na výměnu. Realizace investice proběhne v letošním roce.

- Na F1 vypadával jistič světla

Správce informoval výbor, že jistič zřejmě vypadáva z důvodu závady na jednom ze světél. Vzhledem k plánované výměně všech světél bylo vadné světlo aktuálně pouze odpojeno a nahrazeno bude až s hromadnou výměnou uvedenou výše.

- Pravidelné revize

Pravidelné revize jsou zajišťovány dle zákonů a vyhlášek (hromosvody, výtahy, elektro atd.). Všechny probíhají pod dohledem správce a případné nálezy jsou následně odstraňovány.

- Digitalizace vybraných stavebních výkresů



## 2022-shromáždění vlastníků Nová Harfa E-F

Proběhla digitalizace vybraných stavebních výkresů. Dokumenty jsou k dispozici u správce společně s původní papírovou dokumentací ke stavbě. Výbor nebude tyto soubory zveřejňovat např. na webu SVJ. Nemáme zájem, aby se volně šířily po internetu. Pokud by některý vlastník měl potřebu dokumentace, může si informace ke své jednotce zkopírovat u správce v kanceláři třeba na USB flashku po předchozí dohodě se správcem.

- Zatékání do mezonetů

Bylo řešeno zatékání do mezonetů. Opravy byly provedeny. Následně proběhlo další přetěsnění odzdušňovacího ventilu a vodoměru. Pomalu to vysychá. Provede se také tlaková zkouška.

- Dlouhodobé zálohy (DZ) na opravu a údržbu domu a pozemku (dříve fond oprav)

SVJ aktuálně tvoří ročně na DZ částku 2 019 580 Kč. Jedná se o první kapitolu rozpočtu SVJ. Z této kapitoly jsou realizovány opravy, údržba a investice. K 31.12.2021 má SVJ vytvořeno v DZ částku 14 702 897,20 Kč. V období od posledního Shromáždění se čerpaly tyto částky:

Rok	Čerpání
2019	591 065,14 Kč
2020	208 457,56 Kč
2021	485 614,28 Kč

- Účty, spořicí účty a termínované vklady SVJ

Primárním účtem pro zasilání záloh vlastníky, platbu faktur za dodávky komodit a služeb SVJ a výplatu případných přeplatků z vyúčtování vlastníků je v KB. Jedná se o všem známý účet **35-9710810287/0100** uvedený také na stránkách SVJ. Na tomto účtu však není úročení, proto je na něm držena pouze průběžná provozní rezerva pro odbavení základního cash flow SVJ.

Výbor průběžně provádí rozložení finančních prostředků SVJ (finance tvořené DZ), kdy založil spořicí a termínované účty u dalších bank. Aktuální rozložení finančních prostředků přinese SVJ (na základě aktuálních úrokových sazeb) roční výnos na úrovni cca 250-300 tisíc Kč, při zachování bezpečné alokace prostředků (do spořicích či termínovaných vkladů). K tomuto účelu SVJ aktuálně využívá účty u těchto bankovních institucí: KB, Equabank, Moneta.

Zároveň MT a MG byli pověřeni výborem a připravují smluvní podklady pro využití výhodného úročícího produktu (na bázi spořicího účtu) u TRINITY BANK a.s. Zde předpokládáme uložení financí maximálně do výše zákonem pojištěných vkladů 100 000 EUR.

Vzhledem k ukončení činnosti Sberbank byly uzavřeny účty SVJ v této bance. V této bance proběhly dvě úspěšné otočky ročního termínovaného vkladu. Při třetí otočce došlo bohužel k válce a ukončení činnosti tohoto bankovního domu. SVJ obdrželo obratem všechny finance z fondu pojištění vkladů, nicméně o úroky z běžící třetí obrátky jsme aktuálně přišli. Budeme je přihlašovat v řešení zbytkové podstaty. Celková bilance s touto bankou je však pozitivní.

- BTS společnosti CETIN

Na minulém Shromáždění výbor informoval, že vyjednává se společnosti CETIN možnost umístění jejich BTS stanice pro mobilní komunikaci na střeše naší budovy. Vzhledem k tomu,



## 2022-shromáždění vlastníků Nová Harfa E-F

že byli vlastníci většinově pro a byla to možnost, jak získat prostředky z pronájmu pro naše SVJ, přistoupil výbor k zasloužení. BTS byla instalována a generuje vlastníkům dle velikosti podílu příslušný příjem z pronájmu. Příjem je každý rok automaticky navyšován o inflační doložku dle vyhlášené sazby ČNB.

Vzhledem k tomu, že se jedná o příjem jednotlivých vlastníků, nikoliv SVJ jako celku, bylo nutné se technicky připravit na výplatu příjmu vlastníkům. Zde se omlouváme, že se technicky nepodařilo vše připravit hned v prvním roce, proto došlo k vyplacení příjmů za dva kalendářní roky v jednom termínu. Částky byly vyplaceny všem vlastníkům, vůči kterým neviduje SVJ nedoplatky na vyúčtování či zálohách.

- Ohrada u popelnic ve vnitrobloku

Při skládání kontejneru pro odvoz zvýšeného množství odpadu po vánočních svátcích poblíž klece na popelnice se do klece kontejnerem trochu ťuklo. Došlo k poškození klece a otevírání. Správce poptal zámečníka a proběhla oprava. Náklady opravy byly vyřešeny s pojišťovnou svozové firmy.

- Úklid garáží

Čištění ploch garáží je prováděno 2x ročně (na jaře a na podzim). Termíny jsou stanoveny po dohodě s PPM a zveřejňovány v dostatečném předstihu.

- Nepořádek u některých garážových stání

Výbor upozorňuje vlastníky, že skladování nevhodných předmětů a věcí v garážích není povoleno. Zakazují to také požární předpisy. Bohužel někteří vlastníci toto nerespektují. Správce pak musí opakovaně vyzývat některé neukázněné vlastníky, aby sjednali nápravu a předměty odstranili. Tyto předměty jsou bohužel také našemu SVJ vytýkány při kontrolách a revizích od hasičského sboru.

**Apelujeme pro to na všechny vlastníky, aby nenechávali předměty a nepořádek v garážích. Děkujeme za součinnost.**

- Jednání s ostatními SVJ

V tématech společných s okolními SVJ proběhlo jednání se zástupci okolních SVJ (tzv. supervýbor). Náš výbor zastupoval na jednáních MT. Byly projednány následující témata:

- Ostraha a kamery – diskuse na téma, jak by se dala řešit ostraha areálu společně. Za nás bez zásadního dopadu k ostraze. Zatím dále spolupracujeme zejména se společenstvím domů GH, kde máme trojstrannou smlouvu k dodávce služeb ostrahy. Kamery jsme řešili samostatně v našem SVJ, jak bylo zmíněno výše v dokumentu.
- Možnost výstavby branek – byl probrán návrh, zda by nebylo vhodné umístit do podchodů pod GH nějaké branky s otevíráním na čip. Vnitroblok by se tím více zklidnil. Byl by sice uzavřen jen z ulice Poděbradská a druhá strana by byla beze změny, ale i to by mohlo pomoci, aby to odradilo např. vandaly a jiné osoby, které jsou ve vnitrobloku nežádoucí. Zatím není stanovisko, bude dále diskutováno.
- Servis výtahů – v rámci všech SVJ se zvažuje změna dodavatele servisu výtahů. Toto nakonec řešilo naše SVJ samostatně s PPM, viz výše.



## 2022-shromáždění vlastníků Nová Harfa E-F

- Upozornění pro vlastníky – na třetí etapě řeší, že po prodejích občas zbyly drobné podíly na vnitrobloku zapsané v katastru na původní vlastníky. Je to chyba dohody prodávajícího a kupujícího, kteří ve smlouvě o prodeji zapomněli převod těchto podílů uvést. Jde o to, že vnitroblok je také nemovitý majetek, formálně přísluší části pozemků k jednotlivým SVJ. Každý z vlastníků má tedy svůj mini podíl i na tomto majetku.
- Hřiště – schválilo se doplnění zábran proti nečistotám. Bude osazena ohrádka do výše cca 3 dřevěných prken kolem hřiště, aby se při větru snížilo množství nečistot a listí, kterým je hřiště zanášeno. Celkový náklad byl rozúčtován mezi jednotlivá SVJ.

- Byt 1057 zatečení

Provedena oprava poškozeného místa a prasklin fasády po zatečení do bytu 1057.

- Závada na požárním větrání v E2

Vyskytla se závada na požárním větrání ve vchodu E2. Byla provedena oprava.

- Vyplnění trojúhelníku u pískoviště

Travnatý trojúhelník, který tvořily chodníky u dětského hřiště, nepůsobil esteticky. Bohužel byla často hlína rozježděna auty. Výbor rozhodl nakoupit dlažbu a toto místo vydlážit.

- Vyúčtování roku 2019, 2020

Po zajištění všech potřebných odečtů měřičů spotřeby vody, tepla a elektřiny bylo zajištěno a všem vlastníkům v řádném termínu rozesláno vyúčtování roků 2019 a 2020. Všem vlastníkům, kteří si v řádném termínu požádali o vrácení přeplatků, byly přeplatky vráceny na jejich účet. Výbor zároveň děkuje všem zodpovědným vlastníkům za řádné uhrazení nedoplateků v termínech dle stanov. Pokud byly ze strany vlastníků zaslány reklamace, byly všechny vyřešeny/zodpovězeny.

- Vyúčtování roku 2021

**Vyúčtování 2021 je dokončeno a rozesláno.**

**Upozorňujeme vlastníky, kteří budou mít nedoplatek z vyúčtování roku 2021, že splatnost vyúčtování 2021 je do 31.7.2022. Děkujeme za včasnou úhradu.**

- Vandalismus

Bohužel se průběžně stále potýkáme s případy vandalismu. Např. posprejované výtahy, rozbitá tlačítka, rozbitá skla ve vstupních dveřích apod. S každým případem roste nejen zbytečná administrativa správci (protokol s policií, hlášení na pojišťovnu), ale již také makléřka pojišťovny upozornila, že by to mohlo vést ke zdražení pojistné smlouvy. Doporučila drobnější věci ani nehlásit, aby vzhledem ke spoluúčasti SVJ ve smlouvě a případnému zdražení pojistky jsme nakonec neplatili v budoucnu více.

**Výbor apeluje na všechny obyvatele domu. Chovejte se prosím v budovách SVJ slušně. Neničte zbytečně majetek SVJ. Chceme všichni žít v příjemném hezkém prostředí a zbytečně neplýtvat finančními a administrativními zdroji SVJ. Nepouštějte do budov nežádoucí osoby. Dbejte na zavření vstupních dveří a vrat. Děkujeme.**



## 2022-shromáždění vlastníků Nová Harfa E-F

- Dálkový přístup do portálu Pražské teplárenské  
Obdrželi jsme přístupové údaje do portálu Pražské teplárenské, aby bylo možné sledovat spotřebu dálkově. Aktuálně máme pasivní přístup pro prohlížení dat. Připravuje se smluvní dokumentace pro možnost aktivního přístupu do portálu.

- Nádoby na odpad, bioodpad a tříděný odpad  
Město nabídlo SVJ nádobu na bioodpad, výbor schválil umístění jedné nádoby do vnitrobloku. 240l nádobu na bioodpad město doručilo včetně smluvní dokumentace.

Tříděný odpad a navýšení počtu nádob od města je v jednání. Město přislíbilo navýšení a zřízení ohrady kolem nádob na tříděný odpad u křižovatky ulice Podkovářská a Pod Harfou ohradu pro snížení nepořádku. Budeme dále sledovat kroky města.

Dodavatel služby odvozu směsného odpadu informoval SVJ o navýšení ceny. Výbor vzal na vědomí.

- Dobíjecí elektro stanice do garáží  
Na základě zaslané žádosti Výbor diskutoval situaci ohledně případného zřízení dobíjecí stanice pro elektroauta. Výbor pověřil správce jednáním se zástupcem PRE ohledně možností a specifik pro náš dům. Proběhla v garážích prohlídka s technikem PRE. Očekáváme reakci PRE, správce u PRE zaurooval.

- Zábrany na parkovací místa do garáží  
Výbor diskutoval možnosti instalace zábran k parkovacím stáním pro zamezení neoprávněného parkování. Výbor se shodl, že nevidí cestu v instalaci zábran s upevněním do podlahy garáží. Také nechce nechávat řešení určitých zábran na jednotlivých vlastnících a chce řešit danou záležitost systémovou cestou. Určitou variantou by mohly představovat parkovací sloupky umístěné do svislých stěn. V rámci výboru nebyla na tomto řešení shoda. Výbor předložil danou možnost k rozhodnutí na toto Shromáždění.

- Nefunkční tlačítka pro osvětlení vnitrobloku  
Správce informoval, že tři nefunkční tlačítka u vchodu F1 řeší s elektrikářem. Dohodnuto, že bude předěláno na soumraková čidla. Večer se samy zapnou a ráno vypnou. Realizace by měla proběhnout do konce května.

- Problematika GDPR  
Zatím je stále v řešení problematika GDPR mezi SVJ a PPM. MT poslal návrhy PPM. P. Pont projde s panem Radou, případně dá vědět s kým toto dále řešit. MT je připraven k jednání s PPM, neb danou záležitost je potřeba smluvně zakotvit. Aktuálně jsme získali vyjádření k našemu návrhu ze strany PPM.

- Průsak vody fasádou  
Průsak vody fasádou na objektu E2. Voda vnikla do jednotky v 3.NP. Byla nutná výměna kotlíku odvodu vody. Oprava provedena, po odstranění průsaku to vypadá v pořádku. S dodavatelem zvažujeme dva možné způsoby realizace opravy fasády – horolezecky, nebo z lešení.





## 2022-shromáždění vlastníků Nová Harfa E-F

- Místnost ostrahy – úpravy  
Proběhla revitalizace místnosti ostrahy. Výměna stolu, úpravy kabeláže, nová skříň, výměna osvětlení za LED, výmalba, výměna výlevky, doplněna bezdrátová klávesnice a myš.
  - Oprava posuvných vrat do garáží ul. Podkovářská  
Horní vrata do 1PP byla poškozena vozidlem. Proběhla jejich výměna. Náklady byly řešeny s pojišťovnou viníka nehody.
  - Oprava posuvných vrat do garáží ul. Pod Harfou  
Také tyto vrata byly poškozena vozidlem. Aktuálně jsou objednány nové vrata a proběhne jejich výměna. Mělo by být dokončeno do konce května. Také řešeno s pojišťovnou viníka.
  - Oprava prostor kolem výtahů  
Vzhledem k tomu, že vstupy do výtahů jsou značně exponované, byly občas opraveny výmalbou. Aby se nemuselo za chvíli malovat znovu a některé vstupy by to už opět potřebovaly, výbor schválil investici do opravy prostor/zdí kolem výtahů. Po vzoru jiných SVJ, kde s tím je pozitivní zkušenost, se provede obložení zdi kolem vstupu do výtahů obklady. Takto jsme kdysi doplnili obložení ve vchodech do domu a situace se značně zlepšila. Obklady stačí jednou za čas umýt. Připravuje se zasloužení s dodavatelem a realizace by měla být dokončena zhruba do konce července.
  - Výměník tepla  
Zkoumá se hlučnost (praskání) při provozu výměníku. Jedná se o zařízení Pražské teplárenské umístěné v našem domě pro dodávku tepla a ohřevu teplé vody. Šetření proto provádějí technici Pražské teplárenské.
  - Zahradnické služby  
Vzhledem k inflaci, budou letos SVJ navýšeny poplatky za zahradnické služby. Doplnujeme ještě informaci, že ceny těchto služeb nebyly navýšeny od roku 2007, výbor tedy vzal informaci na vědomí.
  - 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. Následně jsou řešeny exekuce, pokud dlužník nereaguje na rozsudky soudů.
- 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!**
- Výše dlužných částek  
Aktuálně dlužné částky z vyúčtování k 22.4.2022 jsou uvedeny v následující tabulce.

Rok	Částka	Dlužníků	Žalob
-----	--------	----------	-------



## 2022-shromáždění vlastníků Nová Harfa E-F

2008	59 112,89 Kč	3	3
2009	62 023,60 Kč	3	3
2010	95 701,66 Kč	3	3
2011	22 405,00 Kč	2	1
2012	1 105,00 Kč	1	0
2016	7 046,00 Kč	1	0
2018	10 486,74 Kč	2	2
2019	44 771,00 Kč	3	1
2020	9 236,21 Kč	3	0
<b>Celkem</b>	<b>311 888,10 Kč</b>	<b>21</b>	<b>13</b>

Výbor obdržel informaci od právního zástupce SVJ o ukončení soudního a exekučního vymáhání jednoho z dlužníků (po zániku firmy i bezmajetnost vlastníků) z let 2008-2011.

- Dodavatel ostrahy

Dodavatel ostrahy, kterým je společnost Big FM, změnil v ČR od 1.1.2021 vlastnickou strukturu. Výbor se shodl na pokračování spolupráce s nástupnickou společností za podmínky zachování stávajících ujednání. S nástupnickou společností byl projednán návrh nové smlouvy a zapracovány připomínky. Jedná se opět o trojstrannou společnou smlouvu, kde vystupuje také sousední společenství GH, se kterým na financování ostrahy dlouhodobě spolupracujeme.

- Dodatek ke smlouvě na ostrahu

Dodatek smlouvy k ostraze podepsán. Od 1.4.2022 došlo k navýšení ceny vzhledem k inflaci.

- Dotace zelená úsporám

Výbor diskutoval záležitosti ohledně vypsaných dotačních programů zelená úsporám. Došlo ke shodě, že pro případné zpracování dotační žádosti by bylo potřeba společnosti, jenž se tímto zabývá. Výbor požádal správce, aby zjistil, zda-li PPM v této oblasti nepřipravuje nějakou podporu pro SVJ. V současné době PPM podporu neposkytuje a nepřipravuje.

- Větrek poškozený plot u předzahrádky

Proběhla oprava plotu poškozeného větrem. Plot byl znovu ukotven. Majitelé předzahrádky byli upozorněni, aby nedávali rákosovou rohož na plot, což při větru znamená velký nápor na úchyty sloupků.

- Dodávky el. Energie 2022

Smlouva s PRE byla kontraktována do konce roku 2021. Výbor oslovil dodavatele, někteří nabídli včas neposkytli, někteří byli méně výhodní. Vzhledem k turbulentní době na energetických burzách a nutnosti rychlé reakce na nabídku od PRE, výbor operativně přistoupil k akceptaci roční zvýhodněné fixace el. energie, kterou PRE připravila ve spolupráci s PPM. Výbor děkuje PPM za participaci na dané nabídce.

- Kontakty na nájemníky



## 2022-shromáždění vlastníků Nová Harfa E-F

Prosíme vlastníky, aby nahlásili PPM aktuální informace o nájemnících, kterým přenechali byt k užívání (tedy jméno, bydliště a počet osob, které v bytě budou). Vhodné je též kontakt na dané nájemníky (mobil a email). Nahlásit změny lze v klientské sekci nebo emailem. Seznam kontaktů dobře slouží např. při havárii vody či topení, kdy je nutné neprodleně závadu (poruchu) řešit kvůli minimalizaci škod. Děkujeme.

- ISSM

Stát vymyslel další administrativu pro SVJ. Bude požadovat podklady do svého systému Informační systém skutečných majitelů. Je provozován a další details jsou uvedeny na adrese <https://issm.justice.cz/>. Podklady za naše SVJ byly podány na úřad.

- Zasklení balkónu

Výbor obdržel žádost zasklení. Výbor žádosti neschvaluje (nemá tuto pravomoc). Výbor děkuje za informaci a bere na vědomí. Důležité je, aby si vlastník zajistil s dodavatelem soulad s usnesením Shromáždění k formě zasklívání. Usnesení je na [webu SVJ](#).

- Problémy s chovatelkou koček

Sousedí si stěžují na zápach z bytu chovatelky koček. Zároveň padá znečištění z balkónu bytu, kde se nachází nepovolená kovová konstrukce. Správce chovatelku navštívil, požádal ji o nápravu a zároveň její balkon určil k opravě dlažby. MT připravil vytýkácí dopis, který byl doporučeně zaslán majiteli jednotky. Zatím bez reakce. Byla opět poslána další výzva k odstranění kovové konstrukce, mj. aby bylo možné provést opravu dlažby. Majitelka nereaguje.

- Problém s trojcestným ventilem – vytápění

Správce informoval, že řešil problém s trojcestným ventilem a řídicí jednotkou u topení do nebytového prostoru. Řídicí jednotka vypadá ok, odpojeno čidlo tlaku. Ukázala se potřeba zakoupení náhradního čerpadla, Dále dva díly z jiných čerpadel byly odeslány do opravy. Již se podařilo opravit a osadit zpět. Teď po opravách to běží ok. Dále se sledovalo a uzavřeno bez dalších komplikací.

- Datová schránka SVJ

Na základě požadavku legislativy budou všem SVJ nejpozději v 1/2023 zřízeny datové schránky. Výbor SVJ po diskusi odsouhlasil a zřídil datovou schránku pro naše SVJ v předstihu. Adresa datové schránky SVJ je [azjydtx](#) a najdete ji také na stránkách SVJ.

- Záměr instalace optické sítě od CETINu

V červnu proběhl monitoring a soupis požadavků pro případnou instalaci datové sítě společností CETIN. V rámci monitoringu bylo konstatováno, že případný termín instalace by byla realizována na náklady CETINu a předběžně by se měla instalace v roce 2023. Před případnou instalací bude záměr s Výborem znovu konzultován.

- Pergola vlastníka

Jeden z vlastníků informoval výbor, že zvažuje úpravy na pergole u své bytové jednotky. Výbor děkuje za informaci, nicméně nemá schvalovací pravomoc ke schvalování změny



## 2022-shromáždění vlastníků Nová Harfa E-F

vzhledu budov a prvků k budovám či na pozemcích instalovaných. Výbor požádal o podrobnější informace k záměru vlastníka a děkuje za zaslání. Tématu pergol se budeme věnovat na Shromáždění.

- Zimní zahrada

Jeden z vlastníků informoval výbor o záměru vybudovat zimní zahradu na své terase. Výbor má za to, že nemá pravomoc takový souhlas (zákaz) vydat a vlastník musí projednat svůj záměr na stavebním úřadě a předložit ke schválení Shromáždění vlastníků (bude-li stavební úřad takový souhlas vyžadovat). Výbor je rovněž připraven poskytnout další součinnost, např. poskytnout vlastníkově kontakt na Finep pro získání souhlasu autorů architektonického návrhu staveb na Harfě (opět pokud takový souhlas bude stavební úřad požadovat).

- Problematictí nájemníci

Jedna z jednotek byla pronajata osobám užívajícím návykové látky. Majitel jednotky byl upozorněn. Dle informací z vývoje situace se tyto nájemníky podařilo vystěhovat. Děkujeme vlastníkově za součinnost.

- Elektronické hlasování

Výbor nezávazně diskutoval na téma vzdáleného elektronického hlasování, především s ohledem na Shromáždění našeho SVJ a situaci kolem COVID-19. PPM takovou možnost nepřipravuje. Jako nejvhodnější se jeví varianta přes portál „[sousedecz.cz](https://sousedecz.cz)“, jenž s dálkovým elektronickým hlasováním mají zkušenosti. Tuto oblast jsme zatím uzavřeli a v budoucnu bude možná opět otevřena k diskusi.

- Žádost o souhlas se zřízením vnitřní komunikačního vedení (nové vedení)

Výbor byl, prostřednictvím správce, požádán o udělení souhlasu s umístěním vnitřního komunikačního vedení pro ČTI do nebytového prostoru. Výbor danou žádost projednal, principiálně chápe důvod, ale bez jasné specifikace vedení nemůže souhlas udělit. Vlastník zapracoval na podrobné specifikaci, jaké budou potřebné úpravy pro vedení. Po dodání podrobné dokumentace od vlastníka byl kabel v prostoru garáží povolen.

- Žádost o součinnost od sousedního SVJ

Výbor byl požádán o pomoc Výborem domů GH. Jeden z našich vlastníků omezuje zakrýváním okna sousedního domu užívání nebytové jednotky v domě GH. Výbor opakovaně vyzval majitelku a její nájemnici, aby zajistila nápravu a odstranila věci, které brání otevírání oken z nebytové jednotky sousedního společenství.

**Upozorňujeme vlastníky, že nemohou svévolně zasahovat do práv k užívání jednotek svých sousedů.**

- Byt 7. patro na E1

Nahlášeno poškozené tmelení soklu na balkóně, hrozilo zatékání. Správce zajistí opravu s dodavatelem.

- Teplá voda na stoupačce v E2



## 2022-shromáždění vlastníků Nová Harfa E-F

Byl nahlášen problém s teplou vodou na jedné stoupačce ve vchodu E2. Správce tam byl s instalátérem, odvzdušnili to, chvíli to teklo v pořádku, ale pak se to bohužel zase vyskytlo. U těchto problémů bývá příčinou vadná baterie na stoupačce některého z vlastníků. Správce oslovil majitelé bytů na uvedené stoupačce a provedli s instalátérem kontrolu. Problém byl odstraněn.

- Problémy se vstupy (dveřní čidla)

Správce informoval výbor, že ze severní strany byly identifikovány problémy se vstupními čidly. Proběhla oprava závady, byl vyměněn vadný zdroj. Děkujeme správci za zajištění opravy.

- Poškozené sklo na F1 před měsícem

Kauzu řešila také policie, podařilo se dohledat viníka. Přislíbil, že již provedenou opravu uhradí. Pan Pont předal fakturu k úhradě. Nakonec však řešeno s pojišťovnou a úřady potrestaly viníka veřejně prospěšnou prací.

- Účetní agenda SVJ

PPM výboru oznámilo, že by měla být ukončena spolupráce s paní účetní našeho SVJ a nahradila by ji dceřiná společnost PPM. Výbor nesouhlasil, protože je s prací paní účetní velmi spokojen a nevidí důvod pro změnu. Za účasti účetní SVJ p. Hasnedlové výbor diskutoval aktuální situaci v oblasti účetní agendy a zejména některé procesní otázky na základě oznámení PPM. Po několika diskusích vznikla dohoda s PPM, že SVJ účetní měnit nebude a PPM poskytlo součinnost v klientské sekci pro externí účetní.

- Úklid listí a nepořádku na pozemcích města

Pokud situace nastane, řeší se s radnicí. Po výzvě radnice, město vždy zajistilo úklid listí či nepořádku po velkých větrech na městských pozemcích. Někdy reakce města bohužel trvá déle.

- Podivná montáž trámků na balkóně a dřevěná konstrukce na dalším balkóně

Majitele byli vyzváni, aby nepovolené konstrukce odstranili. Zasahují tím do vzhledu budov.

- Klimatizace

Díky situace ohledně pandemie Covid-19 bylo řešení odloženo. Dodavatelé poptávají vybranou stavební dokumentaci, kterou jsme jim dodali po její digitalizaci. Čekáme na dodání návrhu prováděcího projektu, nicméně několik dodavatelů neprojevovalo zájem řešit takto komplexní bytový dům. Je spíše doporučována varianta umístování jiných prvků, které povedenou k bránění prostupu tepla (např. předokenní žaluzie či stínící prvky).

- Vlhkost v bytě 6. patro E2

U bytu s terasou v 6. patře se objevilo zatékání. Zřejmě porušena skladba terasy. Výbor schválil opravu skladby terasy včetně sousední, která na ní navazuje. Byly provedeny potřebné opravy.

- Pojistná smlouva na naše domy



Bylo podepsáno prodloužení stávající pojistné smlouvy, podařilo se dohodnout zvýšení pojistného plnění na celý objekt. Pojišťovna doplnila také asistence k výpadkům proudu pro SVJ, proplatí až 7 000 za případný zásah. Jedná se o benefit ke smlouvám. Kdyby bylo potřeba, správce může využít.

Za výbor SVJ vypracovali Martin Glogar a Michael Tintěra  
Dne 15.5. 2022