



2023-shromáždění vlastníků Nová Harfa E-F

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

Vážení vlastníci,

dovolte nám informovat Vás o činnosti Výboru Společenství vlastníků jednotek NOVÁ HARFA I – Podkovářská čp. 933. Tato zpráva vychází a navazuje na zprávu uvedenou na Shromáždění, a tedy i vlastníkům na posledním Shromáždění zveřejněnou, které se konalo v květnu roku 2022.

Největší a asi i nejviditelnější (nejen obrazně) věc v rámci provozu domu je rekonstrukce chodbového osvětlení. Výbor řešil výběrové řízení na dodavatele a následné zasmluvnění dodavatele pro kompletní výměnu osvětlení společných prostor. Po cca 15 letech provozu již bylo osvětlení v havarijním stavu, ve světlech odcházely patice pro umístování těles, v nouzových světlech byly baterie na hranici životnosti a jelikož nebyly původní světla řešeny formou LED svítidel, byla i spotřeba vyšší. Zároveň pořízování žárovek pro běžnou výměnu bylo nákladné.

Na realizaci byla vybrána společnost FRONTIER TECHNOLOGIES, s.r.o., se kterou byla vyjednána příslušná smlouva a aktuálně se dílo dokončuje. Většina prací by měla být dokončena do konce roku 2022 a během ledna 2023 se již předpokládá dokončení jen drobných nedodělků. Investice přinese značnou úsporu na spotřebované elektrické energii (vše bude nyní v LED) a životnost LED svítidel je větší, nebude tedy nutná tak častá výměna osvětlovacích těles.

Druhou investicí, ke které výbor přistoupil, je obložení vstupů do výtahů. Vzhledem k značnému provozu v domě byly vstupy do výtahů nepěknou vizitkou pro obyvatelé a návštěvníky. Sice se občas realizovala oprava výmalby, ale brzy se opět vstupy na stěnách znečistily. Po dobré zkušenosti s obložení vstupních chodeb, kde dlažba zjednodušila občasně umytí a zkrášlila vchody do domu, jsme se rozhodli upravit i vstupy do výtahů touto formou, aby se údržba a občasně umytí dlažby zjednodušilo. Realizace aktuálně probíhá.

Dále sumarizujeme události a činnosti, kde 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 spořicích či termínovaných produktů bankovních domů. Výbor řešil otázku dodavatele elektrické energie pro rok 2023 a nakonec i díky aktuální situaci zůstal u PRE. Také došlo k přejednání smlouvy na dodávku tepelné energie s Pražskou teplotárenskou, 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



2023-shromáždění vlastníků Nová Harfa E-F

topného systému. 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, kde v závěru roku probíhalo projednávání a schvalování do české legislativy. Výbor na základě žádosti CETINu poskytl součinnost a vytipování pro instalaci interní optické sítě v našem domě a v závěru roku 2022 řešil přípravu přívod technologií k nám do domu.

- 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 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). Jednání, která jsme měli s vedením PPM vedla ke částečnému zlepšení některých skutečností, bohužel jiné věci se dále přidávají

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

Vzhledem k tomu, že na počátku prosince výbor dostával informace o nových cenách 2023, jenž mají nemalý dopad do rozpočtu 2023, se výbor rozhodl na potřebě rychlého svolání Shromáždění. Vzhledem k tomu, že jsme nechtěli narušovat vánoční čas a přípravy na ně, tak jsme rozhodli o svolání na úvod ledna 2023. Na dané jednání jsou připravené důležité body – nejen rozpočet, volba výboru, ale i např. návrh na zmírnění dopadů finančních nákladů v příštím roce pomocí aktivování finančních rezerv SVJ (nerozdělený hospodářský výsledek). Toto vše jsou body, které jsou podmíněny schválením Shromážděním, a tedy i vyžadovali značné úsilí, které tomu výbor věnoval.

Za výbor SVJ vypracovali Martin Glogar a Michael Tintěra
Dne 13.12.2022