



2018-shromáždění vlastníků Nová Harfa E-F

Zpráva o činnosti výboru Společenství vlastníků jednotek „NOVÁ HARFA I“ Podkovářská čp. 933 v letech 2017 - 2018

Vážení vlastníci,

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

Na základě korespondenčního hlasování volby členů výboru v lednu 2018 výbor pracuje ve složení Mgr. Michael Tintěra – předseda výboru, Ing. Martin Glogar – místopředseda výboru a členové Lucie Hončlová a Petr Samohejl.

Ve stručnosti by se hlavní oblasti činnosti Výboru daly charakterizovat:

- a) Ekonomická – výboru se podařilo výrazně zlepšit situaci u dlužných částek, kdy se objem dlužných částek z předchozích let opět snížil. Zároveň se daří rychleji řešit jak dlužníky záloh, tak novějších vyúčtování.
- b) Provozní – kromě obvyklých aktivit souvisejících s klasickým provozním chodem několikavchodového objektu, lze shrnout, že v tomto období byl pro naše SVJ nejnákladnější obměna LED osvětlení v garážích a obměna vodoměrů. Dalším stálým významnějším nákladem jsou výtahy a jejich provozní údržba.

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.
- 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 posílejte na správu domu PPM a.s. zastoupené správcem panem Pontem (pont@ppmas.cz), dotazy ohledně vyúčtování směřujte na paní Švejdovou (svejdova@ppmas.cz). V kopii vždy na podkovarska@seznam.cz.

2. Přehled činnosti za uplynulé období

ORGANIZAČNÍ ZÁLEŽITOSTI

- Zápis z minulého Shromáždění



2018-shromáždění vlastníků Nová Harfa E-F

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 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/Oznameni/Old-SVJ-meetings/Shromazdeni2017/Vystupy.html>

- Korespondenční hlasování

Vzhledem k nedostatečné účasti na minulém shromáždění a končícímu mandátu výboru bylo přistoupeno ke korespondenčnímu hlasování. Podrobnosti k hlasování jsou uveřejněny na této stránce webu SVJ.

<http://www.novaharfa.info/cs/Oznameni/Rozhodnuti-mimo-shromazdeni/2018.html>

Stručně k tématům korespondenčního hlasování:

- Schválení stanov SVJ – návrh stanov byl schválen, jsou k dispozici na webu SVJ <http://www.novaharfa.info/cs/SVJ-Podkovarska/Stanovy-svj.html>
- Volba členů výboru – do výboru byli zvoleni na další pětileté období od 23.1.2018 stávající členové výboru. Dle stanov členové výboru zvolili na schůzi výboru předsedu a místopředsedu SVJ:
 - Předseda SVJ - výbor jednomyslně zvolil Mgr. Michaela Tintěru.
 - Místopředseda SVJ - výbor jednomyslně zvolil Ing. Martina Glogara
- Schválení rozpočtu pro rok 2018 a další léta – rozpočet byl schválen. Následně byly správcovskou firmou aktualizovány výše měsíčních záloh všem vlastníkům a nové předpisy záloh byly distribuovány vlastníkům poštou doporučeně.
- Odsouhlasení pravidel zasklívání lodžii – pravidla schválena, jsou k dispozici na webu SVJ <http://www.novaharfa.info/cs/Oznameni/Zasklivani-balkonu.html>.

PROVOZNÍ ZÁLEŽITOSTI A SPRÁVA DOMU:

- Vyúčtování roku 2017

Po zajištění všech potřebných odečtů měřičů spotřeby vody, tepla a elektřiny bylo zajištěno a všem vlastníkům v řádném termínu rozesláno vyúčtování roku 2017. 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 nedoplatků v termínech dle stanov. Pokud byly ze strany vlastníků zaslány reklamace, byly všechny vyřešeny/zodpovězeny.

Vyúčtování 2017 bylo rozesláno poštou a doporučeně, aby SVJ disponovalo potvrzením pro případné soudní spory s dlužníky.



2018-shromáždění vlastníků Nová Harfa E-F

Upozorňujeme vlastníky s nedoplatkem z vyúčtování 2017, že splatnost vyúčtování 2017 je do 31.7.2018. Žádáme, aby všichni, kteří nedoplatek zatím neuhradili na účet SVJ, uhradili nedoplatek co nejdříve dle instrukcí ve vyúčtování, jinak SVJ bude nedoplatky řešit soudně.

- Zálohy 2018

Po korespondenčním hlasování, kde byl schválen nový rozpočet pro rok 2018, byly správcovskou firmou aktualizovány a rozeslány vlastníkům nové výše měsíčních záloh pro rok 2018. Výše záloh naleznete také ve své klientské sekci PPM.

<http://www.ppmas.cz/cs>

Obecně znovu upozorňujeme, že dokud nedojde ke změně záloh, o kterých by výbor nebo správcovská firma vlastníky včas informoval, vždy zůstává v platnosti výměr měsíčních záloh z předchozího období. Nedojde-li tedy na aktuálním Shromáždění k odhlasování/schválení úpravy rozpočtu 2019, zůstávají v platnosti aktuální výše záloh 2018 také v následujících letech 2019 a dále.

Výbor děkuje všem zodpovědným vlastníkům, kteří hradí své zálohy včas a nejpozději v termínech daných Stanovami SVJ a NOZ.

- Záložní LED svítidla a LED osvětlení v garážích

Proběhla rekonstrukce osvětlení v garážích. Dosluhující záložní svítidla a zářivky byly nahrazeny moderním LED osvětlením. Energetická náročnost nového osvětlení vychází z prvních měření spotřeby elektrické energie po výměně o cca 38% měsíčně méně než původní.

- Vodoměry - obměna

Proběhla standardní obměna vodoměrů po pěti letech provozu. Nové vodoměry zároveň podporují dálkový bezdrátový odečet.

- Mřížky vzduchotechniky na chodbách

Byly vyměněny mřížky vzduchotechniky na chodbách. Důvodem bylo poškození řady z nich vandaly.

- Bezpečnostní označení na schodištích

Proběhla kontrola a rozmístění bezpečnostního značení na schodištích.

- Změna prvku na dětském hřišti

U jedné z houpaček na dětském hřišti proběhla výměna varianty s prknem pro starší děti za variantu se sedákem pro menší děti.

- Mytí fasády

V květnu 2018 proběhlo mytí fasády v ulici Podkovářská.

- LED osvětlení vnitrobloku a vchodů



2018-shromáždění vlastníků Nová Harfa E-F

Proběhlo doplnění LED osvětlení nad vchody a výměna za LED ve vnitrobloku.

- Pravidelné revize
Standardně v termínech stanovených legislativou proběhly pravidelné předepsané revize. Jedná se o výtahy, elektro, hromosvody apod. Pokud byly nalezeny závady, byly odstraněny nebo je objednáno jejich odstranění dodavatelem.
- Oprava omítky u venkovního schodiště
Proběhla oprava omítky u venkovního schodiště z ulice Pod Harfou do vnitrobloku.
- Vandalismus
Několikrát byl během roku řešen vandalismus. Nejnákladnější opravy po vandalech byly tlačítka výtahů, mřížky vzduchotechniky, dvířka rozvaděče elektřiny. Jsou to bohužel zbytečné náklady navíc, které naše SVJ musí vynakládat na odstranění činnosti pár hloupých anonymních jedinců.
- Problém s rozvody pro venkovní lampy
Byly vyměněny venkovní elektrické rozvody k osvětlení ve vnitrobloku.
- Oprava výměníků tepla
Pražská teplárenská odstranila závadu na jednom výměníku tepla. Výměníky slouží k ohřevu naší topné soustavy a ohřevu teplé vody.
- Dodatek smlouvy s PRE
Dodatkem ke smlouvám s PRE k dodávce elektřiny do společných prostor byla snížena cena silové elektřiny. Slevu vyjednala pro SVJ správcovská firma PPM.
- Stavební opravy
Hlášené závady zatečení u omítek, balkónů, dilatací či problémů s rozvodem vody a topné soustavy byly průběžně opraveny po jejich nahlášení správcem nebo výboru.
- Oprava zvonků vchodu F2
Proběhla oprava zvonků ve vchodu F2.
- Úklid garáží
Dvakrát ročně probíhá pravidelný úklid garáží.
- Právní podpora
Na návrh předsedy výbor schválil využít právní podpory pro zpracování podkladů z korespondenčního hlasování pro rejstříkový soud. S právníkem byly dořešeny podklady pro rejstřík. Vše bylo do rejstříku následně řádně zapsáno.
- Kontrola Klientské Sekce PPM
Proběhla aktualizace elektronické evidence – správce doplnil scany revizních zpráv a smluv.



2018-shromáždění vlastníků Nová Harfa E-F

- Nadstandardní úklid

Správce informoval, že se vyskytlo několik případů, kdy bylo nutné provést nadstandardní úklid na chodbách. Jednalo se o zvratky a podobné znečištění. Pokud se to bude opakovat, bude toto třeba uhradit, protože tyto vícenáklady způsobené nedbalostí obyvatel podobně jako vandalismus nejsou. Výbor souhlasil s návrhem. Když se toto stane, žádáme foto dokumentaci, uklidit a náklad navíc bude SVJ uhrazen.

- Čerpání fondu oprav v roce 2017

V následující tabulce jsou uvedeny položky, na jejichž realizaci byly finance čerpány finance z kapitoly 1 rozpočtu (fond oprav).

Položka	Částka
Dodávka a montáž vodoměrů-414 SVa439 TV, koncentrátor dat, dodávka VDM	795 347,00 Kč
Dodávka, montáž stěnových mřížek větrání	71 898,00 Kč
Dodávka a instalace sadového osvětlení	32 553,00 Kč
Výroba 2ks branek + 2ks sloupku	39 560,00 Kč
Oprava výtahu-zkrácení pásů	38 052,00 Kč
Oprava výtahu tlačítka tabla, vačka dveří	43 323,00 Kč
Bourání izolací, montáž dlažby venkovního schodiště	65 267,10 Kč
Malba chodbiček z garáží bytových objekt	20 735,70 Kč
Soubor stavebních oprav spol. prostor	82 179,00 Kč
Oprava obkladů (sokl), povrchu stěn vč. Malby	23 824,60 Kč

- Průsaky vody z bytu 615 do bytu 527

Byl opraven rozvod topení, který způsobil zatečení do bytů, voda zatékala ze stropu. Rozvody topení v bytech jsou v podlaze.

- Zásuvka v garážové hale

Výbor obdržel dotaz, zda by šla zřídit zásuvka v garážové hale pro dobíjení elektromobilu. Technicky to není možné. Dům nemá v projektové dokumentaci toto umožněno. Nechat vytvořit všechny potřebné dokumentace, schválení a následná realizace by byla příliš nákladná a proto se o ní aktuálně neuvažuje.

- PPM navýšení ceny o inflaci.

Správce informoval, že PPM uplatní možnost navýšení ceny dle inflace, jak to umožňuje smlouva. Výbor vzal navýšení ceny na vědomí.

- Mytí dlažby ve vnitrobloku

Proběhlo vodní tlakové mytí dlažby ve vnitrobloku. Je toho cca 550m². Kalkulovaná cena 24 700Kč s DPH.

- BTS – základnová stanice veřejné komunikační sítě

Obdrželi jsme žádost dodavatele společnosti CETIN, zda by mohl být umístěn stožár s BTS na střechu našeho SVJ. Výbor vstoupil v jednání a vyžádal si podrobnější informace. Až bude vyjasněn návrh technického řešení podrobněji, bude diskutováno, zda na návrh podpoříme a budeme dále řešit. Výhodou pro SVJ by byly finance za pronájem, které by CETIN našemu



2018-shromáždění vlastníků Nová Harfa E-F

SVJ platil. Dodavatel s podklady také zašle podrobné zákresy případného umístění technologie a návrh smluv, aby mohlo dojít k další diskusi.

- Nepořádek kolem popelnic

Správce upozornil, že kolem popelnic se stále zvyšuje množství nepořádku.

Výbor apeluje na obyvatele, aby nedělali kolem popelnic nepořádek. Pokud se to bude neustále opakovat, je dohodnuto s PPM zajištění nápravy. Každý takový extra úklid od PPM však bude také extra zpoplatněn.

- Úpravy STA pro DVB-T2

Proběhla úprava STA pro podporu šíření signálu DVB-T2.

- Požární ucpávky

Správce informoval, že dle revizní zprávy, je třeba řešit požární ucpávky u vybraných stoupaček. Výbor schválil jako běžnou údržbu tak, abychom provedli nápravu dle požadavků zprávy. Objednána oprava u dodavatele.

- Mytí oken společných prostor

Předběžně by mělo proběhnout na podzim.

- Strom v předzahrádce

Na základě výzvy zasláné vlastníkovvi byl vzrostlý odstraněn. Děkujeme vlastníkovvi, že sjednal nápravu.

- Nabídka poskytovatele internetu

Výbor oslovil dodavatel internetových služeb, zda by mohl provést místní šetření k možnosti realizace poskytování internetu. Proběhlo šetření pod dohledem správce ohledně technické realizovatelnosti. Obdrželi jsme návrh dodavatele. Výbor má však k předloženému návrhu řadu připomínek. Připomínky byly zaslány navrhovateli.

- Žádost vlastníka o náhled o dokumentů SVJ

Výbor obdržel žádost vlastníka o náhled do dokumentů SVJ (zejm. smlouva se správcem, hospodaření) prostřednictvím právní kanceláře. Proběhla schůzka MT a žadatele, paní si prohlédla některé smlouvy SVJ.

- Služba Katastr SVJ

Koncem srpna skončil rok využívání této služby našim SVJ. Služba se osvědčila a výbor schválil její prodloužení na další období.

- Opravy výtahů

V poslední době se množí opravy tlačítek ve výtazích z důvodu poškození uživateli výtahů. Opravy se zajišťují obratem, aby byla zachována jejich funkčnost.



2018-shromáždění vlastníků Nová Harfa E-F

Apelujeme na obyvatele, aby zbytečně výtahy neničili. Tento zbytečný vandalismus nás na opravách stojí nemalé peníze. Děkujeme.

- Kontrola pergol ve vnitrobloku

Na žádost výboru správce nechal provést kontrolu stavu pergol ve vnitrobloku. Byly dotaženy lana a šrouby. Jelikož budou pergoly po 11 letech na hranici své životnosti, bude přizván tesař, aby navrhl, jak je revitalizovat či vyměnit. Výbor předloží na shromáždění dotaz na vlastníky, zda budou chtít za SVJ do revitalizace pergol investovat. Výbor se přiklání k názoru pergoly po skončení jejich životnosti trvale odstranit.

- Zalévání

Vzhledem k suchému počasí proběhl nákup zavlažovací hadice a v době sucha se jednou týdně provedlo zalévání.

- Znečištění v garážích

Byly zaznamenány dva incidenty v garážích, kdy někdo v prostoru garáže vykonal velkou potřebu. Je až neuvěřitelné, co někteří lidé dokáží, aby zneprůjemnili život ostatním. Výkaly byly odstraněny.

Výbor apeluje na vlastníky a obyvatelé domu, aby nepouštěli do garáží nepovolané osoby a dbali řádných a korektních sousedských vztahů.

- 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 dlužné částky k 30.9.2018:

Rok	Částka	Dlužníků	Žalob
2008	59 112,89 Kč	3	3
2009	66 946,40 Kč	3	3
2010	95 701,66 Kč	3	3
2011	23 062,19 Kč	3	2
2012	25 331,00 Kč	2	1
2013	11 343,00 Kč	1	1
2015	1 580,00 Kč	1	0
2016	101 698,00 Kč	3	2
2017	69 515,21 Kč	17	0
Celkem	454 290,35 Kč	36	15



2018-shromáždění vlastníků Nová Harfa E-F

Celková výše nedoplatků na zálohách k 30.9.2018:

Rok	Částka
2018	239 514,51 Kč

Dlužníky záloh 2018 předává průběžně výbor advokátní kanceláři k zahájení soudního vymáhání!

PLÁNOVANÉ INVESTIČNÍ AKCE

- Tahokov u klecí na popelnice
Správce informoval, že druhý výbor aktuálně zjišťuje cenovou kalkulaci a zvažuje prodloužení tahokovu u klecí až ke stropu klecí. Po dodání podkladů z druhé etapy výbor zváží, zda se bude naše SVJ na úpravě podílet. Zatím jsme nabídku neobdrželi.
- Záložní LED svítidla a LED osvětlení chodeb
Zde proběhla diskuse nad nabídkami dodavatelů na dodávku a montáž záložních svítidel v provedení LED a osvětlovacích těles chodeb také v provedení LED. Zatím nebyl vybrán konkrétní dodavatel. Výbor tuto akci upozadil před investiční akcí výměny osvětlení v garážích. Po dokončení garáží se nyní výbor bude opět věnovat investiční akci chodeb s větší prioritou.

Za výbor SVJ vypracoval Martin Glogar
Dne 7.10.2018