

Zpráva o činnosti výboru
Společenství vlastníků jednotek „NOVÁ HARFA I“ Podkovářská č.p. 933

2008 - 2009

Vážení majitelé,

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

1. Vznik společenství a výboru

- Zahájení činnosti výboru – dne 6.2.2008 se konala první schůze výboru, kde výbor zvolený společenstvím na ustavující schůzi zahájil svou činnost volbou předsedy a místopředsedy výboru.
- Členové výboru

Ing. Bohumila Zemanová (předseda)	Hana Kollmanová
Ing. Mgr. Lucie Svobodová (místopředseda)	Ing. Renáta Netopilová
Ing. Martin Glogar	Jan Ouředník
Lucie Hončlová	Petr Samohejl
- Zápis společenství - výbor připravil veškeré právní kroky pro zápis společenství do rejstříku společenství vlastníků jednotek vedeného u Městského soudu v Praze v oddílu S, vložce 8860. Přiděleno IČO: 283 82 986.
- Informace o činnosti výboru – výbor se pravidelně schází a projednává aktuální činnosti vykonávané se správou domu. Ze schůzí jsou vedeny podrobné zápisy, které jsou uveřejněny členům společenství ve vchodech budov a na webových stránkách.
- Komunikace – pro zveřejňování důležitých informací, zápisů apod. se výbor rozhodl zřídit webové stránky. Jsou dostupné na adrese www.novaharfa.info, zároveň výbor vytvořil email podkovarska@seznam.cz, kde mohou členové společenství zaslat své dotazy výboru.

2. Přehled činnosti

- Domovní řád – výbor vypracoval „Pravidla užívání společných prostor“ (také nazýván zjednodušeně „Domovní řád“) a je k dispozici ve všech vchodech budov. Dokument je k dispozici také na webových stránkách společenství (případně také v anglické verzi).

Žádáme obyvatele, aby se domovním řádem důsledně řídili, napomáhá to příjemnému soužití v bytovém domě tak velkého rozsahu, jakým naše domy bezesporu jsou.

- Revize smluv – výbor zanalyzoval a zrevidoval veškeré smlouvy, které byly uzavřeny společností Finep, případně PPM před vznikem SVJ. Dle zjištěných skutečností výbor u některých smluv zahájil převod smlouvy na SVJ, u některých zahájil výběrové řízení na cenově výhodnějšího dodavatele.

- Pojištění domu – pojištění domu bylo sjednáno v původní smlouvě na dobu určitou do 8.7.2008. Výbor vyhodnotil nejvhodnější nabídku pojišťoven a sjednal novou pojistnou smlouvu u společnosti Kooperativa pojišťovna, a.s. pro období 9.7.2009 až 8.7.2013. Celkové roční pojištění činí 169.785,-Kč.
- Bezpečnostní agentura – pro značnou nespokojenost a stížnosti na činnost původní bezpečnostní agentury se výbor ve spolupráci se společenstvím vlastníků jednotek G, H rozhodl vypovědět smlouvu původní agentuře a proběhlo výběrové řízení na nového dodavatele této služby. Byla vybrána společnost Big FM Service s.r.o. Činnost zahájila 1.10.2008. Upravily se parametry služby a pro období od 1.10.2008 do 31.12.2008 byl zkušebně navýšen počet pracovníků noční směny pro zvýšení bezpečnosti a pořádku na Nové Harfě.
- Bankovní účet společenství – výbor poptal nabídky bankovních ústavů pro vedení účtu společenství. V rámci těchto nabídek předložila také Komerční banka, u které byl veden původní účet před vyhodnocením nabídek, lepší podmínky. KB byla vyhodnocena jako nejvhodnější a účet je zde veden nadále za lepších podmínek. Zároveň byl účet převeden z PPM na majitele SVJ a pro vyšší bezpečnost byly stanoveny podmínky autorizace všech odchozích plateb minimálně dvěma členy výboru.
- Úprava zeleně (vnitroblok) – ve vnitrobloku je úprava zeleně zajišťována nákladem SVJ. Ve spolupráci s PPM proběhlo výběrové řízení na dodavatele těchto služeb. Byla vybrána a podepsána rámcová smlouva s dodavatelem paní Syrovátková, Praha 4, došlo k značným úsporám vůči původní smlouvě.
- Úprava zeleně (okolí) – mimo vnitroblok je úprava zajišťována majitelem pozemků, kterým není SVJ. Po urgencích byly také tyto plochy ošetřeny.
- Svoz odpadu – výbor postupně upravil počet nádob a dny svozu odpadu tak, aby co nejlépe vyhovoval množství odpadu. Aktuální řešení je kompromisem nejvhodnější ceny a průběžného naplnění kontejneru. Přesto mohou občas vzniknout špičky, kdy dojde k přeplnění. Jsou to však výjimky a další navýšení počtu kontejnerů by aktuálně zvýšilo náklad na svoz odpadu.

Prosíme obyvatele, aby odpad umísťovali důsledně do kontejnerů a při případné špičce rozumně. Aktuální harmonogram svozu je úterý, pátek a neděle.

- Zákaz kouření – ve společných prostorách budov SVJ je zakázáno kouření a rozdělávání ohně (viz domovní řád). Byly osazeny informační samolepky.
- Digitální TV – výbor projednal se společností Finep možnosti šíření digitálního vysílání ve společných anténních rozvodech, který potřebné úpravy instalací kanálových zesilovačů zajistil na své náklady. Děkujeme.
- Doplnění dopravního značení – po jednáních se společností Finep bylo doplněno dopravní značení u ploch, které primárně slouží pro nástup požárních jednotek (zvláště vnitroblok kolem dětského hřiště), financoval Finep, děkujeme.

Žádáme obyvatele a jejich návštěvníky, aby parkovali pouze na místech k tomu určených. Při parkování na chodnících a trávnicích dochází k jejich poškozování a tím znehodnocování majetku SVJ.

- Nepřízpůsobiví nájemníci – výbor řešil řadu stížností na různé bytové jednotky, kde obyvatelé významně rušili svým chováním okolní obyvatele. Jednalo se zejména o nadměrný hluk, znečišťování okolí, dokonce rozdělání ohně v bytové jednotce, které vedlo k požáru apod. Výbor se vždy tyto záležitosti snažil řešit v rámci svých kompetencí a ve spolupráci s realitními kanceláři a pronajímateli problematických bytových jednotek. Ve většině případů se podařilo dohodnout s pronajímateli či realitními kanceláři a našlo se řešení.

Výbor děkuje jak okolním obyvatelům za trpělivost při řešení, které je vždy časově náročné, tak pronajímatelům a realitním kancelářím za jejich spolupráci při řešení těchto excesů. Postupně tak dochází ke zvyšování kvality bydlení na Nové Harfě.

- Zajištění zimního úklidu – výbor vyhodnotil nabídky pro úklid a ošetření chodníků v zimním období. Nejlepší nabídku předložila společnost PPM, se kterou byla podepsána smlouva o zajištění zimního úklidu.
- Výtahy – byly vyřešeny časté komplikace s výtahem zejména ve vchodu F2, který vykazoval časté poruchy. Všechny výtahy ve správě byly v rámci reklamačního řízení zpevněny a upraveny (úprava uchycení klece pro snížení pohupu). Nyní se problémy téměř nevyskytují.
- Servis kamerového a přístupového systému – byla sjednána rámcová smlouva na servis kamerového a přístupového systému, smlouva garantuje zejména rychlejší reakci dodavatele při případných problémech se systémem.
- Problémy se světly zejména ve vchodech F1 a F2 – na základě reklamačního řízení byly opraveny vypínače v uvedených vchodech a patrech domu.
- Poškozený nebytový prostor v ulici Pod Harfou – do tohoto prostoru nabouralo vozidlo a poškodilo jak nebytový prostor, tak další 3 stojící vozidla před nebytovým prostorem. Příklad je řešen policií jako autonehoda. Bylo nutné na náklady SVJ nechat opravit společné části prostoru (okna, dveře, fasáda apod.), které jsou následně předloženy pojišťovně k proplacení.
- Boj s dlužníky – výbor svádí průběžně neustálý boj s dlužníky, bylo zasláno několik výzev dlužníkům k uhrazení svých nedoplatků a likvidita SVJ je neustále sledována. Výbor připravuje také právní kroky k vymáhání dlužných částek tam, kde dlužníci nereagují na výzvy. Dle stanov však aktuálně vymáhat právně může pouze společenství. Výbor nemá dle standardních stanov potřebné pověření.

Na schůzi předkládáme návrh změny stanov, aby byla tato kompetence výboru rozšířena a výbor mohl zahájit právní kroky, čímž se celé jednání s dlužníky značně urychlí.

- Přeplatky – výbor eviduje oprávněné reakce vlastníků na nutnost pozastavit výplatu přeplatek z důvodu nedisciplinovanosti některých vlastníků a tím vzniklých nedoplatek; v souvislosti s obdržnými reakcemi výbor upozorňuje, že vlastníky navrhované soudní řešení vyvolá další náklady (úhrady soudních poplatků, náklady na právní zastoupení, náklady na exekuční řízení), které bude SVJ povinno zálohově uhradit a proto stále preferuje mimosoudní řešení jako rychlejší a levnější pro všechny vlastníky. Výbor pravidelně sleduje vývoj úhrad nedoplatek

a změny likvidity SVJ. Výbor nadále preferuje zajištění bezproblémového chodu domu a tudíž úhradu nákladů s tím spojených, zejména energií, nákladů na správu apod.

V souvislosti s výše uvedeným výbor schválil způsob výplaty přeplatků v abecedním pořadí dle možností likvidity SVJ. Přeplatky jsou postupně zasílány na účty, které majitelé předali PPM.

3. Investice

- Dálkové ovládání garážových vrat – výbor schválil investici realizace dálkového ovládání garážových vrat. Investice byla zahrnuta do rozpočtu provozu garážové haly, jedná se o kombinované řešení, kde při zachování možnosti otevírání čipem, lze použít také dálkový ovladač. Cena za realizaci 64.613,-Kč bez DPH, provedení firmou AZ MAKRO s.r.o., což představuje náklad cca 285,-Kč na jedno garážové stání.

Případní zájemci o dálkové ovládání si jej mohou zakoupit u správce.

- Stříška nad dětským hřištěm – výbor vyhověl požadavkům vlastníků a schválil investici ve spolupráci s ostatními výbory NH výstavby stříšky nad dětským hřištěm. Cena realizace od společnosti VLADEKO, spol. s r.o. byla 37.633,-Kč včetně DPH. Investice byla zahrnuta do položky rozpočtu „Provoz dětského hřiště“ a podílí se na ní všechna další společenství NH.
- Zvýšení bezpečnosti – pro zvýšení bezpečnosti vstupu do prostoru vnitrobloku, schodiště a garáží byla u vchodů v ulici Pod Harfou schválena investice instalace mřížky z tahokovu. Cena realizace firmou AZ MAKRO s.r.o. 70.960,-Kč bez DPH.
- Zvýšení kvality uzavírání vstupních dveří – pro snížení hluku vstupních dveří, kvalitnějšímu a spolehlivějšímu uzavírání byla schválena investice výměny bran. Cena investice 19.389,- s DPH.

Prosíme obyvatele, aby při příchodu/odchodu do/z budovy důsledně nepouštěli cizí osoby a minimalizovalo se tak riziko možných krádeží. Zároveň vyzýváme majitelé garážových stání, aby po vjezdu/výjezdu vozidla vždy vyčkali do uzavření vrat.

4. Ostatní

- Poštovní schránka – v komplexu Nová Harfa byla zřízena poštovní schránka na rohu ulic Poděbradská a Podkovářská.
- Pochůzkář městské policie – pro naše bytové domy byl městem přidělen pochůzkář Městské policie, který pravidelně dohlíží nad pořádkem v okolí.
- Posila tramvajového spojení – ve spolupráci s ostatními výbory na Nové Harfě a zástupci Městské části pro Prahu 9 se podařilo zajistit změnu tramvajové linky č. 8, která je od 1.7.2009 vedena přes zastávku Podkovářská do zastávky Starý Hloubětín. Z důvodu větší bezpečnosti by měla být na jaře 2010 provedena instalace zábradlí na tramvajovém ostrůvku v zastávce Podkovářská.

- Posílení kamerového systému – výbor GH zajistil rozšíření kamerového systému v průchodu GH. Hlavním důvodem bylo zajištění větší bezpečnosti obyvatel domu, eliminování vloupání do zaparkovaných vozidel, zabránění znečišťování podloubí apod. Tato aktivita přispěje k vyšší bezpečnosti celého komplexu budov Nová Harfa. Výboru GH děkujeme.
- Instalace světel do průchodů – výbor GH zajistil na svém bytovém domě instalaci světel s pohybovými čidly do průchodů ve vnitrobloku. Věříme, že světla omezí shromažďování podezřelých osob v průjezdech a výboru GH děkujeme.

Výbor SVJ
Dne 29.9.2009