

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

2009 - 2010

Vážení majitelé,

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

1. Změny ve výboru

- Ukončení činnosti člena výboru – k 31.8.2010 ukončila činnost ve výboru Ing. Mgr. Lucie Svobodová (místopředseda) z důvodu prodeje své bytové jednotky.
- Volba nového místopředsedy výboru – na schůzi výboru 6.9.2010 byla novou místopředsedkyni zvolena Hana Kollmanová.
- Členové výboru

Ing. Bohumila Zemanová (předseda)	Ing. Renáta Netopilová
Hana Kollmanová (místopředseda)	Jan Ouředník
Ing. Martin Glogar	Petr Samohejl
Lucie Hončlová	
- 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 společenství.
- Komunikace – pro zveřejňování důležitých informací, zápisů apod. jsou zřízeny webové stránky dostupné na adrese www.novaharfa.info, zároveň výbor používá email podkovarska@seznam.cz, kde mohou členové společenství zaslat své dotazy výboru.

2. Přehled činnosti

- Domovní řád – „Pravidla užívání společných prostor“ (také nazýván zjednodušeně „Domovní řád“) 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.

- Branky ve vnitrobloku – jedna z branek byla rozšířena pro možnost průjezdu techniky pro zimní odklizení sněhu. Podařilo se dohodnout s Finepem financování rozšíření branky. Finep práce uhradil v plné výši, děkujeme.
- Mandátní smlouva – výbor sjednal mandátní smlouvu s PELIKÁN KROFTA KOHOUTEK advokátní kancelář s.r.o., která pro společenství poskytuje právní služby spojené s vymáháním pohledávek dlužníků.

- Podání žalob na neplatiče - advokátní kancelář na základě mandátní smlouvy podala řadu žalob na neplatiče. Běží soudní vymáhání pohledávek. Průběžně jsou také rozesílány výzvy k úhradě nedoplatků.
- Koše na psí exkrementy – po dohodě s Finepem zakoupil Finep na své náklady koše na psí exkrementy. Děkujeme. Koše byly rozmístěny po areálu SVJ. Sáčky jsou aktuálně kupovány na náklad společenství.
- Čištění fasády – proběhlo čištění fasády domu z ulice Podkovářská nákladem 17 000 Kč s DPH.

Prosíme majitele psů, aby nenechávali své psy znečišťovat fasádu, zvláště rohy, budovy!!! Děkujeme.

- Výskyt brouka – nahlášení výskytu brouků jsme zaznamenali u 4 bytových jednotek. Byla provedena dezinfekce na náklady majitelů bytových jednotek. Výbor u doporučeného dodavatele sjednal 10% slevu a předal kontakt všem postiženým majitelům. Žádné další hlášení o výskytu hmyzu jsme nezaznamenali.
- Orientační tabule – pro snadnější orientaci v areálu byly tabule s čísly popisnými umístěny nad vchody z ulice Pod Harfou.
- Klimatizace ve vchodu F1 – zde došlo k poruše klimatizace, v rámci reklamačního řízení se podařilo sjednat bezplatně nápravu.
- Vysoušení garáží – výbor schválil mimořádný náklad na jednorázové vysoušení garáží, které byly zaneseny vodou z tajícího sněhu z vozidel. V zimním období proběhlo jedno vysoušení, dle cenové kalkulace stojí 4 800 Kč.
- Znalecké posouzení aktuálního stavu domů – výbor zajistil posudek aktuálního stavu domů. Většina závad se kryje s reálným stavem reklamovaných závad. Posudek byl předán Finepu. Výbor se rozhodl posudek nezveřejňovat na webových stránkách, pro vlastníky je k nahlédnutí u správce.
- Znečištění okolí psími exkrementy – byl proveden mimořádný úklid znečištění po psech během zimního období, Sebralo se cca 250kg psích exkrementů. V souvislosti s tímto bodem výbor navrhl doplnit stanovy SVJ o návrh poplatků za psy, které budou použity na úklid.
- Provoz míčového hřiště – zástupci jednotlivých výborů SVJ se sešli k projednání organizace provozu sportovního hřiště (oplocené míčové hřiště). Za náš výbor se zúčastnila Lucie Hončlová a Petr Samohejl. Dohodou byla změněna provozní doba hřiště takto: PO – NE 9:00 – 20:00. Dále bylo rozhodnuto, že u hřiště bude osazena tabule odkazující na provozní dobu a upozornění, že hřiště slouží pro obyvatele komplexu Nová Harfa. Předběžně bylo též jednáno se zástupcem ostražky o ztřeštěném dozoru ostražky ve smyslu dodržování provozní doby, zabránění užívání nebydlícím občanům a dohled na zavírání dveří od hřiště. Tyto zvýšené náklady budou rozpočítány mezi jednotlivá společenství podle stejného klíče, který se používá nyní k rozdělení nákladů na údržbu hřiště.

Následně výbor Nová harfa 2 oznámil – „Na základě několika stížností vlastníků jednotek na NH II, kteří se ohradili proti zkrácené zavírací hodině a požadovali její prodloužení do 21hod, jsme na schůzi Výboru sáhli ke kompromisu a dali správci

pokyn k prodloužení otvíračky do 20.30hod. Argumenty vlastníků, že zejména v letním období mohou (a chtějí) jejich děti využívat hřiště déle a není důvod hřiště zavírat už před osmou hodinou jsme uznali jako oprávněné. Předpokládáme, že tento krok opět vyvolá vlnu emocí, negativních nálad a návrhů na různé úpravy, nicméně nechme trochu času na posouzení, jestli se úprava osvědčí.
Robert Javůrek za Výbor NH II“.

- Drobné krádeže – správce během roku oznámil následující krádeže (uvedeny nákladově nejvyšší):
 - Vchod E2 čtečka čipů, hasičský přístroj a kryty tlačítek osvětlení.
 - Vchod F1 žebřík pro vstup na střeche.
 - Vchod E2 opakovaně se ztratila čtečka čipů (-2PP).
 - Vchod F2 došlo opět k pokusu o ukradení zrcadla ve výtahu, někdo ho demontoval a následně byl asi vyrušen, protože zrcadlo zůstalo ve výtahu. Správce zajistil namontování zrcadla zpět na stěnu výtahu.

Odcizené předměty byly dokoupeny a v případě, že bylo možno, bylo uplatněno plnění pojistné události z pojištění domu. Nicméně většina škody jde k tíži celého společenství do provozních nákladů!

Apelujeme proto na obyvatele – nepouštějte do domu neznámé osoby, všimněte si svých sousedů a osob pohybujících se po domě – těmto krádežím nejlépe budeme čelit vlastní všímavostí, nikoliv netečností.

- Mechanické znehybňovače vozidel – výbor zvažuje nákup tzv. botiček na auta, které by ostraha osazovala na nesprávně parkující vozidla v prostorech garážových hal a vnitrobloku. Hlavně vozidel, jejichž řidiči parkují na místech, kterých nejsou vlastníky.

Žádáme obyvatele a jejich návštěvníky, aby parkovali pouze na místech k tomu určených. Při parkování na chodnicích a trávnicích dochází k jejich poškozování a tím znehodnocování majetku SVJ. Parkujte jen na místech k tomu vyhrazených a VLASTNÍCH!

- Povolení k výstavbě ohrádky – probíhá jednání se zástupci Prahy 9. Jde o povolení výstavby na území města.

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

- Dopis pro Prahu 9 (školky) – Společenství Poděbradská připravila výzvu pro radnici Prahy 9 ohledně kritického nedostatku míst ve školkách na Praze 9. Výbor se připojil k výzvě za naše SVJ.
- Snížení ceny silové elektrické energie – PPM se pro naše SVJ podařilo vyjednat snížení ceny silové energie o cca 5% pro odběry ve společných prostorech (chodby, výtahy, garáže apod.). Děkujeme.
- Zákaz kouření a rozdělávání ohně – ve společných prostorách budov SVJ je zakázáno kouření a rozdělávání ohně (viz domovní řád a vyhláška radnice Prahy 9, která řeší zákaz rozdělávání ohně na území Prahy 9). Povoleny jsou pouze elektrické grily.

- Nepřízpůsobiví nájemníci – výbor opět řešil řadu stížností na různé bytové jednotky, kde obyvatelé významně rušili svým chováním okolní obyvatele. Jednalo se zejména o nadměrný hluk, znečišťování okolí. 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 náročně, tak pronajímatelům a realitním kancelářím za jejich spolupráci při řešení těchto excesů. Postupně tak dochází ke zvyšování kvality bydlení na Nové Harfě.

- 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 vymáhá dlužné částky tam, kde dlužníci nereagují na výzvy. Viz také mandátní smlouva pro žalování neplatičů.
- Pojistná smlouva – po jednání s pojišťovnou byly za stejnou cenu pojištění rozšířeny pojistná rizika, nově smlouva zahrnuje:
 - Přepětí – původně pouze přímý úder blesku
 - Atmosférické srážky a zatečení
 - Stavební součásti rozšířeny o žebříky a podobné komponenty
 - Vandalismus rozšířen o sprejerství – původně ve výluce z pojištění
- Přeplatky – výbor neinformoval o nutnosti pozastavit výplatu přeplatek za vyúčtování 2009 z důvodu nedisciplinovanosti některých vlastníků. Soudní řešení vyvolává další náklady (úhrady soudních poplatků, náklady na právní zastoupení, náklady na exekuční řízení), které SVJ zálohově hradí a proto stále preferuje mimosoudní řešení jako rychlejší a levnější pro všechny vlastníky. Výbor pravidelně sleduje vývoj úhrad nedoplatků 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 přeplatek v abecedním pořadí dle možností likvidity SVJ. Přeplatky jsou postupně zasílány na účty, které majitelé předali PPM dle jmen od Z do A.