

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

2010 - 2011

Vážení majitelé,

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

1. Informace o výboru

- 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

- Podání žalob na neplatiče – výbor svádí průběžně neustálý boj s dlužníky, bylo zasláno několik výzev dlužníkům k uhrazení svých nedoplatků a likvidita SVJ je neustále sledována. Advokátní kancelář, která zastupuje SVJ ve sporech s neplatiči (PELIKÁN KROFTA KOHOUTEK advokátní kancelář s.r.o.) na základě sjednané mandátní smlouvy, podala řadu dalších žalob na neplatiče. Běží soudní vymáhání pohledávek, několik soudních řízení bylo již úspěšně dokončeno a pohledávky byly vymoženy.
- Čištění revizních šachet – v listopadu proběhlo vyčištění revizních šachet. Uvolněná odpadní trubka zaplnila šachtu a splašky ucpaly kanály v revizní šachtě. Rozvod byl opraven.
- Výskyt brouka – koncem února byl výboru nahlášen opět výskyt brouka v domě. Výbor pověřil Hanu Kollmanovou, aby v inkriminovaných bytech zorganizovala odborné osazení požerových pastí. Pasti v bytových jednotkách hradili vlastníci, pasti ve společných prostorech (např. stoupačky) SVJ. Výskyt brouka byl eliminován, aktuálně není hlášen výskyt.
- Svoz komunálního odpadu – výbor rozhodl o přeobjednání svozu odpadu. Nyní jsou k dispozici 2 kontejnery pro F1 a F2, a 2 kontejnery pro E1 a E2. Svoz probíhá denně. Touto úpravou se významně zlepšil stav pořádku u popelnic.

Prosíme obyvatele, aby odpad umísťovali dôsledne do kontajnerů a při případné špičce rozumně. Dále důrazně žádáme, aby se u popelnic nevyskytoval odpad, který do nich nepatří, například odložený gauč či stará postel.

- Povolení k výstavbě ohrádky pro kontajnery – výbor již dříve navrhl vybudování ohrádky pro kontajnery u vchodu F1 pro popelnice komunálního odpadu. Z finančních důvodů byla výstavba nejprve odložena. Nyní je jednání se zástupci města obnoveno a SVJ žádá povolení k výstavbě. Příslušný úřad požádal o revizi umístění kontajnerů dle projektové dokumentace. Osloven FINEP o vyjádření.
- Vymalování společných prostor – domy společenství byly ve společných prostorách vymalovány. Akce byla částečně hrazena z rozpočtu domu a z velké části zdarma v rámci dohodnuté reklamace a oprav prasklin na stěnách společných prostor.
- Vysoušení garáží – v minulém zimním období proběhlo několik vysoušení vody z tajícího sněhu dovezeného na vozidlech do garáží našich domů.

Blíží se opět zimní období. Žádáme proto majitele aut parkujících v garážích, aby svá auta před vjezdem do garáží ometli. Sníží tím nejen množství vody v garážích, ale především náklady na vysoušení garáží, které tak navyšují výdaje spojené s provozem garážových stání jejich jednotlivým majitelům.

- 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.
- Samozavírač dveří – ve vchodu F2 v 8. patře byl na požárních dveřích vyměněn samozavírač. Výměnou došlo k výraznému snížení hluku.
- Aktualizace sekce služeb na webu – proběhla aktualizace sekce „Služby“ na webových stránkách společenství <http://www.novaharfa.info/cs/Sluzby.html>. Pokud majitelé nebytových prostor v areálu Nová Harfa, zašlou podklady na adresu SVJ podkovarska@seznam.cz, budou jejich údaje na web také bezplatně doplněny.
- 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.

- 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.

- Oprava rozvodu vody – proběhla oprava potrubí pro distribuci teplé vody:
 - Drobné opravy – oprava v E1, kde se jednalo o špatně utěsněný spoj potrubí. Dále proběhla oprava rozvodu teplé vody v E2, kde bylo potřeba vyměnit špatný kohout – provozní náklady.
 - Kompletní výměna – po dohodě s FINEPEM proběhla na jeho náklady kompletní výměna vodorovného uložení rozvodu teplé vody v 1.PP a napojení na jednotlivé stoupačky do bytových prostor do úrovně 1 podlaží.
- Světlo ve vnitrobloku – v rámci reklamace proběhla oprava světel ve vnitrobloku.
- Topná soustava – během roku bylo hlášeno několik netěsností v bytech mezi přívodem topného média z podlahy a napojením na radiátor. Řešeno dle hlášených výskytů s pomocí havarijní služby – zahrnuto do provozních nákladů.
- Zatékání do 1.PP – s Finepem je průběžně řešeno zatékání do 1.PP. Proběhla kontrola poškození venkovní izolace. Po odkryvu zeminy se neprokázalo poškození. Jsou prováděny injektáže z vnitřních prostor garáží. Stav je nyní výrazně lepší, přesto však k zatečení občas dojde.
- Oprava dlažby schodiště F1 – proběhla oprava dlažby u venkovního schodiště vchodu F1.
- Zastínění teras, balkónu a lodžii – výbor obdržel několik dotazů k problematice zasklívání balkónů. Tato problematika již byla několikrát diskutována v minulosti a také na Shromáždění vlastníků SVJ.

Je třeba zdůraznit, že výbor nemůže provádět výkon vlastnických práv (například vydávat souhlas s výše uvedenými montážemi). Důvod je zřejmý – výbor není vlastník! Požadavky na takováto rozhodnutí nemůže výbor než odmítat.

Dále je třeba zdůraznit, že tyto montáže jsou v rozporu se zákonem o vlastnictví bytů, stavebním zákonem a stanovami SVJ.

1. Výbor konstatuje, že venkovní části domu včetně stěn, podlah a stropů balkónů a lodžii jednotlivých vlastníků nejsou součástmi jednotek, ale naopak společnými částmi domu. Jako takové nejsou ve vlastnictví jednotlivých vlastníků, neboť spoluvlastnické právo k nim svědčí všem vlastníkům jednotek v poměru velikosti jejich jednotky k velikosti všech jednotek a společných prostor v domě (podíl). Nejen z tohoto důvodu podléhají speciálnímu režimu v případě, kdy má dojít ke změně těchto součástí domu, ke stavebním úpravám na nich a k montáži dodatečných zařízení.

2. Dle zákonné úpravy (zákon o vlastnictví bytů) lze provádět stavební úpravy a změny na společných částech domu včetně venkovního pláště budovy (fasáda) toliko se souhlasem všech vlastníků jednotek. K tomuto souhlasu může dojít výlučně na Shromáždění vlastníků jednotek. Tento souhlas vlastníků nemůže nahradit souhlas Výboru SVJ, jakékoliv žádosti a výzvy Výboru k udělení souhlasu s instalací markýzy či pergoly jsou proto bezpředmětné.

3. Na montáž a instalaci stínící techniky současně dopadají správní předpisy, jmenovitě stavební zákon. Podle konkrétní podoby, velikosti a technického a konstrukčního provedení markýzy, pergoly a jiných zařízení tyto mohou podléhat povolovacímu režimu – nutnost stavebního povolení či pouze ohlášení (a s tím související předložení potřebné dokumentace) místně příslušnému stavebnímu úřadu. V případě stavebních úprav a montáží bez splnění této podmínky je povinností Výboru SVJ podat podnět k zahájení správního řízení na stavební odbor ÚMČ Praha 9, přičemž Výbor SVJ tímto způsobem bude bez výjimky postupovat.

4. V neposlední řadě Výbor SVJ si dovoluje upozornit, že jakékoliv zásahy do vnějšího pláště budovy mohou způsobit porušení tohoto pláště se všemi negativními následky (zatékání, zamrzání zateklé vody a následné možné opravdu rozsáhlé škody na budově).

5. Vlastníkům, kteří uvažují o pořízení jakékoliv ze zmíněných forem stínící techniky, ale samozřejmě i pro jiné stavební úpravy obdobného charakteru, Výbor SVJ doporučuje následující postup:

- Kontaktovat místně příslušný stavební úřad se žádostí o vyjádření, zda zamýšlená úprava podléhá režimu stavebního povolení či ohlášení (např. k problematice montáže zatahovacích markýz Výbor SVJ uvádí, že dle jeho právního názoru se jedná o výrobek, který plní funkci stavby, konkrétně střechy, dle § 104 odst. 2 písm. k) stavebního zákona, a jako takový podléhá režimu ohlášení, avšak je mu známo, že jednotlivé stavební odbory městských částí hlavního města Prahy posuzují tuto otázku rozdílně).

- Nejpozději dva měsíce před konáním Shromáždění SVJ předložit Výboru SVJ veškeré podklady k zamýšlené úpravě - vyjádření stavebního úřadu, stavební povolení či ohlášení v případě, kdy je jich třeba, nezbytnou technickou dokumentaci včetně grafické ztvárnění zamýšlené úpravy.

- Pominout nelze ani požadavek na jednotný vzhled domu a odborné zhotovení úpravy po předchozí dohodě se zhotovitelem stavby (FINEP).

6. Za splnění těchto podmínek opatří Výbor SVJ předloží konkrétní žádost vlastníka o povolení úpravy k rozhodnutí Shromáždění SVJ.

7. Výbor SVJ má za to, že v případech montáže stínící techniky v rozporu se shora uvedenými pravidly a zákonnými požadavky nemůže jinak, než postupovat striktně v mezích zákona. To znamená, že po vlastníku, který provedl obdobnou montáž v rozporu se zákonem, bude požadovat neprodlené odstranění této úpravy, v případě nutnosti i prostřednictvím soudní žaloby o odstranění stavby, uvedení budovy (vnějšího pláště) do původního stavu na náklady vlastníka, a případě negativních důsledků na odpovědnost zhotovitele za vady díla rovněž náhradu způsobené škody.

- Kontrola dětského hřiště – v červnu proběhla každoroční standardní kontrola dětského hřiště. Kontrola upevnění atrakcí, obnova nátěru atrakcí, výměna písku a oprava vstupní branky.
- Umístění kamene – na roh zeleně při vjezdu do vnitrobloku byl umístěn kámen, aby vozidla neničila svým průjezdem zeleň.

Prosíme, jezděte svými vozidly pouze na komunikacích k tomu určených.

- Drobné krádeže – výboru jsou občas nahlášeny drobné krádeže nebo pokus o krádeže.

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

- Poškození fasády sprejery – v ulici Pod Harfou byla poškozena fasáda sprejery. Incident byl hlášen policii a řešen s pojišťovnou. Oprava proběhne.
- Oprava nájezdové rampy v garážích – proběhla oprava nájezdové rampy (sjezd z -2PP do -3PP) – bezplatná oprava v rámci reklamace.
- Výměna vodících lišt u garážových vrat – vodící lišty garážových vrat pro vjezd do -2PP (sdílené vrata s -3PP) byly značně opotřebené provozem. Proběhla jejich výměna – zahrnuto do provozních nákladů garážové haly.
- Tlačítka osvětlení – po reklamacích a urgencích se stav tlačítek osvětlení ve společných prostorách významně zlepšil. V současné době však ještě stále probíhají opravy a předání tlačítek na některých místech.
- Smlouvy na výtahy, měření a regulace – proběhlo sjednání nové smlouvy na výtahy. Platnost minulé smlouvy vypršela, proto byla nahrazena novou se stejným předmětem plnění a cenovými podmínkami.
- Přeplatky vyúčtování – všem vlastníkům, kteří si v řádném termínu dle vyúčtování požádali o vrácení přeplatku z vyúčtování 2010, byly přeplatky zaslány. Ostatní přeplatky byly převedeny do záloh roku 2011. Přeplatky byly vráceny ve dvou vlnách (dle možnosti likvidity SVJ) v abecedním pořadí.
- Bankovní účet SVJ – s Komerční bankou byly projednány možnosti úprav balíčku služeb účtu SVJ. Byla dohodnuta cenově úspornější varianta (dojde ke slevě cca 150Kč měsíčně). Během října bude podepsána nová smlouva k účtu SVJ s KB.

Číslo účtu zůstává původní.

Výbor SVJ
Dne 3.10.2011