



2013-shromáždění vlastníků Nová Harfa E-F

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

2011 - 2012

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)
Hana Kollmanová (místopředseda)
Ing. Martin Glogar
Lucie Hončlová

Ing. Renáta Netopilová
Jan Ouředník
Petr Samohejl

- 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 za uplynulé období

- Oprava nátěru fasády – proběhla oprava izolace a následně nátěru fasády na místech poškozených zatečením a vandalismem.

- Pohybová čidla – do vstupních hal byla namontována pohybová čidla pro ovládání osvětlení.

- Obložení stěn u výtahů ve vestibulu – z důvodu neustálého poškozování nátěru stěn u vstupu do výtahů v jednotlivých vchodech bylo instalováno obložení stěn kachličkami. Dají se snadno omýt a významně přispěly ke vzhledu dříve vandaly neustále poškozovaných stěn.

- Ochranné lišty u vstupu do výtahů – do všech pater u vstupu do výtahů (kromě vestibulu, kde je řešeno obložением kachličkami) byly instalovány ochranné lišty na rohy stěn.

- Osvětlení ve vnitrobloku – proběhla oprava osvětlení ve vnitrobloku.

- SIPO – výbor obdržel dotaz k možnosti úhrady záloh a plateb přes SIPO. Výbor rozhodl, že i nadále nebude SIPO používáno. SVJ nechce hradit poplatky se službou SIPO



2013-shromáždění vlastníků Nová Harfa E-F

spojené. Účet v bance pro příjem plateb je pro SVJ dostačující. Mezičlánek SIPO by přinesl jen zbytečné náklady navíc.

- Úprava smlouvy pro dodávku elektřiny – proběhla úprava dodatku ke smlouvě pro dodávku elektřiny do společných prostor. Došlo ke snížení sazeb silové elektřiny. Po úpravě je úspora ve výši cca 130 000 Kč ročně.

- Výstavbě ohrádky pro kontejnery – výbor se pokusil zajistit potřebná povolení k výstavbě ohrádky na kontejnery před vchodem F1. Po dlouhé komunikaci s úřady, jejichž reakce je bohužel v řádech měsíců, jsme obdrželi stanovisko úřadu, že výstavba není možná. Naopak úřady začaly vyhrožovat pokutou, protože dle jejich stanoviska tam kontejnery být umístěny nesmějí. Odkázali nás na dokumentaci stavby, kde při výstavbě měly být jasně stanovené prostory pro kontejnery.

Po dohledání v dokumentaci bylo zjištěno, že FINEP naplánoval pouze již používané ohrádky ve vnitrobloku, které měly dle stavebních norem pokrýt veškeré kontejnery. Kapacitně by skutečně stačily, avšak pro vchody F1 a F2 by bylo značně nepříjemné nosit odpad až do vnitrobloku. Výbor se proto následně dohodnul se sousedním společenstvím domů G, H a kontejnery byly přemístěny na společné stanoviště na jejich pozemku. Výhodou je umístění tříděného i směsného odpadu vedle sebe a tím usnadnění obyvatelům F1 a F2 odnos odpadu. Na náklady našeho SVJ byly přesunuty betonové bloky u kontejnerů, aby bylo vytvořeno místo pro naše kontejnery.

Ještě jednou touto cestou děkujeme Společenství G, H, že nám takto vyšla vstříc a pořádek kolem bytových domů se významně zlepšil. Kontejnery bez ohrádky byly totiž občas povaleny větrem a odpad se neřízeně rozšiřoval po okolí.

- Smlouvy na výtahy, měření a regulace – byly uzavřeny smlouvy na další období pro údržbu výtahů, měření a regulace.

- Bankovní účet SVJ – s Komerční bankou byly projednány možnosti úprav balíčku služeb účtu SVJ. Došlo k uzavření dodatku, který snížil cenu služeb o cca 1000Kč měsíčně. Zároveň byl ve stejné bance založen spořicí účet SVJ. Dostupné prostředky SVJ jsou přesouvány mezi běžným účtem a spořicí účetem dle potřeb finančního toku SVJ. Spořicí účet je úročen 1%. Vedení spořicího účtu a přesuny mezi spořicí a běžným účtem jsou zdarma.

Byl zvažován také přechod k jiné bance, avšak zejména z důvodu zachování čísla účtu, na který jsou všichni vlastníci zvyklí, nákladů spojených s případným informováním všech členů SVJ o změně účtu, snadné možnosti přístupu k účtu pro vedení účetnictví, zadávání odchozích plateb paní účetní či pracovníky PPM, které musí být následně autorizovány dvěma členy výboru, byl zvolen konzervativní přístup a SVJ zatím zůstává u KB.

- Odstranění nedostatků střešní krytiny – proběhla oprava nedostatků střešní krytiny na místech dle specifikace znalce ve znaleckém posudku.



2013-shromáždění vlastníků Nová Harfa E-F

- Vyčištění fasády u vchodů F1 a F2 – fasáda kolem uvedených vchodů byla vyčištěna.
- Tlačítka osvětlení – byly dokončeny veškeré opravy tlačítek osvětlení na chodbách domů SVJ.
- Úklid psích exkrementů – po zimě byl objednán a proveden úklid psích exkrementů.
- Lavičky u pískoviště – byl navýšen počet laviček na dětském hřišti (pískoviště). Původně zde byly 2 lavičky. Byly dokoupeny 4 další lavičky, na nákladech se podílela všechna společenství. Aktuálně je tedy u hřiště k dispozici 6 laviček.
- Kontrola dětského hřiště – v červnu proběhla každoroční standardní kontrola dětského hřiště. Kontrola upevnění atrakcí, obnova nátěru atrakcí, výměna písku a oprava oplocení.
- Pojistná smlouva na dům – byly vyjednány úpravy v podmínkách smluvního vztahu, nově smlouva řeší vyšší limity plnění a nižší spoluúčast, cena pojistného se snížila o cca 20.000,-Kč/rok.
- Rekonstrukce hřiště – byla provedena rekonstrukce oplocení fotbalového hřiště. Po jednání se společností FINEP byla rekonstrukce provedena na jeho náklady.
- Průsaky – objevily se průsaky vody na dvou místech stavby, kde zřejmě dilatací zatéká z teras. Věc je v řešení, stanovit místo vstupu vody průsakem je náročné. U jednoho místa průsaku se po opravě zdá vše v pořádku. U druhého průsaku se příčina hledá. Proběhlo také posouzení odborníkem. Budou provedeny opravy dle návrhu odborníka. Provede se navržená varianta. Pokud se průsak zastaví, bude opraveno. Může se však také stát, že se bude hledat dále, případně bude třeba odkrýt terasu, provést zátopovou zkoušku a na základě výsledku opravit izolaci, čímž se celková oprava může značně prodražit.
- Nabouraná garážová vrata – byly poškozeny vjezdová vrata do garáží v 2PP. Vrata sice provizorně fungují, avšak dojde k jejich opravě. Cena opravy jde k tíži viníka.
- Retardéry – výbor zaznamenal od vlastníků návrh na umístění retardérů u přechodu ulice Pod Harfou z důvodu zvýšení bezpečnosti. Přechod u zatáčky mezi I a IV etapou. Vlastníkem komunikace je FINEP Harfa k.s. V budoucnu bude převedena na město. Předpokládáme však, že k tomu dojde až FINEP dokončí výstavbu všech plánovaných etap. Výbor oslovil FINEP, zda by úpravu na svém pozemku zrealizoval a přispěl tak k vyšší bezpečnosti silničního provozu. Zatím však není k dispozici stanovisko společnosti FINEP.
- Parkování v garážích – výbor zaznamenal výhrady k parkování v garážích. Prosíme majitele garážových stání, aby parkovali řádně na svých parkovacích místech, ideálně uprostřed vyhrazeného místa a neomezovali své sousedy například stáním příliš blízko nebo v přesahu bílých čar.



2013-shromáždění vlastníků Nová Harfa E-F

- Neplatiči a pohledávky SVJ – výbor svádí průběžně neustálý boj s dlužníky a likvidita SVJ je neustále sledována. SVJ spolupracuje s advokátní kanceláří (PELIKÁN KROFTA KOHOUTEK advokátní kancelář s.r.o.), která zastupuje SVJ ve sporech s neplatiči na základě sjednané mandátní smlouvy. Běží soudní vymáhání řady pohledávek, několik soudních řízení bylo již úspěšně dokončeno a pohledávky byly vymoženy.

Aktuálně jsou dlužné částky k 31.10.2012 následující:

Rok	Částka	Rozdíl ¹	Dlužníků	Žalob
2007	2 114,19 Kč	0 Kč	1	1
2008	86 385,04 Kč	0 Kč	4	4
2009	139 022,67 Kč	0 Kč	7	7
2010	219 315,70 Kč	0 Kč	13	13
2011	229 502,04 Kč	-53 037,21 Kč	16	5
Celkem	676 339,64 Kč	-53 037,21 Kč	41	30

Na všechny nedoplatky 2007 až 2010 běží žaloby a s nimi související právní úkony.

Za rok 2011 je k 31.10.2012 žalováno 5 největších dlužníků. U dalšího jednoho dlužníka je pohledávka SVJ přihlášena v insolvenčním řízení.

U některých dlužníků, kteří komunikují s výborem a požádali o splátkové kalendáře k vyúčtování 2011, byla provedena dohoda o způsobu úhrady dluhu. Při dodržení dohodnutého splátkového kalendáře zůstala žaloba nepodána.

Několik dalších žalob je však v přípravě, protože dlužníci nekomunikují na opakované výzvy k úhradě pohledávky.

Pozitivní informací je, že se zatím podařilo veškeré dlužné částky, které byly žalovány, nakonec od dlužníků vymoci. Je to však vždy dlouhodobý proces, než soudy rozhodnou, než je například vydán evropský platební rozkaz, aby se úřady dostaly až k dlužníkům v Anglii, případně pokud následuje exekuční řízení. Na počátku musí SVJ vynaložit náklady soudních poplatků a uhradit poměrnou část právního zastoupení. Tyto náklady jdou následně k tíži žalovaných, při počtu žalob však tvoří na počátku vždy značný náklad. Tyto náklady jsou zahrnuty v položce číslo 20 rozpočtu.

- Splátkové kalendáře – obecně je pro případné další (budoucí) pohledávky zavedeno pravidlo, že pokud některý z vlastníků požádá o splátkový kalendář na své dluhy vůči SVJ, budou splátky umožněny pouze formou písemného uznání dluhu vlastníkem. Jedná se však o podmínku nutnou, nikoliv jedinou. Vždy bude před schválením splátkového kalendáře přihlédnuto k předchozí platební morálce vlastníka. Formulář uznání dluhu je přílohou zápisu číslo 2012_05.

¹ Záporná hodnota indikuje snížení dlužné částky, kladná zvýšení dlužné částky vůči stavu k 31.8.2012.



2013-shromáždění vlastníků Nová Harfa E-F

- Odkup pohledávky – výbor obdržel nabídku na odkup pohledávky vedené u jedné z bytových jednotek za nedoplatky záloh 2011. Výbor rozhodl na nabídku nepřistoupit z důvodu finanční nevýhodnosti. Vůči bytové jednotce jsou také vedeny soudní spory vůči pohledávkám SVJ z vyúčtování 2009, 2010 a nyní již také 2011.
- Zápočty dlužných částek – u vlastníků, kde SVJ eviduje menší dlužné částky za vyúčtování 2011 a vlastník řádně hradil zálohy 2012, výbor rozhodl o provedení zápočtu. Dlužná částka z roku 2011 je následně započtena ze záloh 2012. Upozorňujeme však důrazně vlastníky, že na zápočty nelze spoléhat a jsou prováděny opravdu jen u velmi malých částek.
- Přeplatky vyúčtování – všem vlastníkům, kteří si v řádném termínu dle vyúčtování požádali o vrácení přeplatku z vyúčtování 2011, byly přeplatky zaslány. Ostatní přeplatky byly převedeny do záloh roku 2012.
- 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.

Výbor SVJ
Dne 6.11. 2012