

ZÁPIS

ze schůze výboru

Společenství vlastníků jednotek Nová Kolonie 2604/8

Datum konání: 1. dubna 2016, 18:30 hod.

Účast:

RNDr. Libor Novotný

Ing. Nam Nguyen

PROGRAM:

Projednáni níže uvedených bodů a rozdělení úkolů:

1. Změny v obsazení výboru

Zbývajících členové vzali na vědomí rezignaci místopředsedkyně paní Malečkové, ke které došlo začátkem ledna. I přes výzvu předsedy se žádný uchazeč o členství ve výboru nepřihlásil. Výbor pokračuje ve dvoučlenném složení, ale je třeba ho co nejdříve doplnit. Dvoučlenný výbor není plně akceschopný, je v rozporu se stanovami společenství a jeho činnost tak není legální. Situaci bude nutno vyřešit na členské schůzi.

2. Změna ekonomky Trigema Facility

Výbor vzal na vědomí odchod paní Kopecké, ekonomky Trigema Facility, na mateřskou dovolenou. Novou ekonomkou se stala paní Dagmar Valová.

3. Havárie vody a kanalizace (pokračuje)

Dům se stále ještě potýká s následky loňské letní havárie. Oprava rampy byla provedena nekvalitně a rampa se propadla. Zhotovitel opravy kanalizace, jehož zodpovědností bylo rampu opravit, se své povinnosti dlouhodobě vyhýbal a oprava tak byla zadána firmě Bytoservis. Ta rampu opravila začátkem února. Původní zhotovitel byl vyzván k uhrazení opravy. Protože nepředpokládáme, že tak učiní, dojde pravděpodobně k vymáhání částky za opravu soudní cestou. Zvažujeme i variantu odprodeje pohledávky a pokrytí pohledávky z pojištění Trigema Facility pro případ způsobení škody. Zatím ale není pojišťovnou plně uhrazena ani prvotní oprava, neboť pojišťovna zpochybňuje souvislost závady na kanalizaci se závadou na přívodu vody. Jednání vede Trigema Facility.

Bohužel ani oprava rampy náhradní firmou neproběhla úplně bezchybně a rampa se v místě napojení na terasu opět lehce propadá. Lze očekávat, že propadání bude ještě pokračovat, takže jsme se po konzultaci s panem Šachlem rozhodli, že s reklamací zatím počkáme (záruka je 3 roky).

Pan Šachl zajistí očištění zábradlí a zídky pod rampou, které jsou od výkopových prací špinavé od hlíny, a požádá zahradníka, aby během prvních jarních prací dosypal propadlý trávník v místě opravy přívodu vody.

Řeší pan Šachl a pan Novotný.

4. Výduť na fasádě domu (pokračuje)

Na podzim byl vybrán dodavatel (firma Robau) a vhodná dlažba pro opravu balkonu v bytě č. 41. Opravu se však již nestihlo provést z důvodu nevhodných klimatických podmínek. Minulý týden byl pan Šachl vyzván, aby s dodavatelem dohodl jarní termín provedení opravy. Dle jeho informací se mu podařilo získat další dva potenciální dodavatele, takže se možná podaří snížit cenu opravy, která byla předběžně stanovena na 90 000 Kč.

Řeší pan Novotný.

5. Renovace parkovacích plošin (pokračuje)

Na podzim jsme provedli renovaci parkovacích plošin. Na základě doporučení servisní firmy Progrespark byla oprava provedena obroušením a napuštěním minerálním olejem. Vývoj stavu plošin jsme od provedení opravy sledovali a nyní budeme kontaktovat zástupce firmy Progrespark, aby stav plošin vyhodnotil. Na základě jeho posudku bude rozhodnuto o dalším postupu (včetně jarního čištění plošin).

Řeší pan Nam.

6. Nátěr a upevnění zakončovacích lišt v garáži (nové)

Lišty na hranách šachty pro parkovací plošiny jsou již značně zkorodované a některé z nich jsou i uvolněné. Je třeba zajistit nápravu.

Řeší pan Nam.

7. Zabezpečení domu (pokračuje)

Minulý týden bylo na dveře ke sklepům nainstalováno kování 3. bezpečnostní třídy, čímž byla hlavní část zabezpečení dokončena. Lze ještě uvažovat o osazení dveří samozamykacím zámkem, ale výbor toto nepovažuje za nutné, protože morálka zamykání dveří je velmi dobrá. Na květnové členské schůzi necháme o tomto hlasovat členy společenství. Posledním bodem zůstává zabezpečení dveří do garáží, které je v současné době nedostatečné, ale pokusy o jeho zlepšení se zatím vždy dostávaly do konfliktu s požadavky na požární bezpečnost. Minulý týden jsme ale dostali překvapivou informaci, že firma provádějící v domech na Nové kolonii kontroly požární bezpečnosti, považuje garážová vrata za únikový východ. Dveře z garáže do domu tedy lze osadit koulí. O tomto budeme na členské schůzi hlasovat. Řeší pan Šachl a pan Novotný.

8. Sesuv půdy na cestu za domem (pokračuje)

V průběhu října jsme obdrželi email od výkonného ředitele firmy Istar, která byla Magistrátem vybrána jako dodavatel přípravných prací pro sanaci haldy za naším domem. Byli jsme informováni, že v rámci sanace dojde i k opravě účelové komunikace za naším domem, jejíž součástí bude s velkou pravděpodobností i oprava obrubníků a rekultivace přilehlé zeleně. Na podzim jsme již na haldě zaregistrovali zkušební vrty. Začátkem února bohužel došlo na cestě k dalšímu sesuvu, o čemž jsme informovali Magistrát i zmíněnou firmu. Situaci budeme dále sledovat. Řeší pan Novotný.

9. Zábavní park Halda (nové)

Začátkem února byl předseda výboru kontaktován předsedou bytového družstva z ulice Symfonická ve věci záměru vybudování zábavního parku na haldě za naším domem. Tato informace nás velmi překvapila, neboť na internetu nelze nalézt o ničem takovém ani zmínku. Záměr se nám zdá zcela nevhodný a zbytečný. Informaci jsme zprostředkovali členům společenství [zveřejněním na našich webových stránkách](#). Dále zůstáváme ve spojení se zmíněným předsedou a zástupci ostatních domů v okolí, kteří v této věci intenzivně komunikují s městskou částí a Magistrátem. O dalších zjištěních budeme členy společenství informovat. Řeší pan Novotný.

10. Renovace oken (pokračuje)

Pana Zazvonila, který renovace provádí, v průběhu podzimu kontaktoval minimální počet vlastníků. Vzhledem k tomu, že z důvodu jeho vytížení nedošlo zatím k renovaci oken ve společných prostorách, bude akce pokračovat i na jaře letošního roku. Začátkem dubna budeme kontaktovat pana Zazvonila a dohodneme s ním vhodný termín. Členové společenství budou informováni, že se mohou i nadále na pana Zazvonila obracet ve věci renovací oken ve svých bytech. Řeší pan Novotný.

11. Dluh na bytu firmy MAKONI (pokračuje)

Případ firmy MAKONI je velmi složitý, táhne se již několik let a SVJ se jím po celou dobu poměrně intenzivně zabývá. Přesto bohužel došlo k tomu, že jsme se nedozvěděli o vyhlášení konkurzu a k rozhodnému datu 14.10.2014 jsme neuplatnili pohledávku. Jedná se o 26 078 Kč a tuto částku budeme muset odepsat. Dluh naběhlý po rozhodném datu by měl být dle insolvenčního správce firmy INSOLV uhrazen. Dluh ale stále roste. Veškeré podklady byly začátkem února předány paní Černé, která přislíbila zjistit, zda lze v dané záležitosti něco podniknout. Zatím od ní nemáme žádné informace. Řeší pan Novotný.

12. Úprava stanov (pokračuje)

Zákon ukládá všem SVJ povinnost uvést své stanovy do souladu s Novým občanským zákoníkem (dále NOZ). Toto je nutné provést do tří let od počátku platnosti NOZ, tedy do konce letošního roku. Poslední příležitostí úpravu schválit bude květnová členská schůze. Ve spolupráci s Mgr. Adrianou Kvítkovou jsme připravili návrh nových stanov, které jsme poslali k připomínkování do Trigemy. Získané připomínky jsme poslali Mgr. Kvítkové a čekáme na její vyjádření. Jakmile bude hotova finální verze návrhu, bude poslána členům společenství, aby se k ní mohli vyjádřit ještě před vlastní schůzí. Je třeba, aby schválení proběhlo pokud možno bezproblémově a nebylo nutné v této záležitosti svolávat další schůzi. V souvislosti s NOZ nám rovněž vznikla nová povinnost uložit účetní uzávěrku na OR. Akceptovali jsme nabídku Trigema Facility, která nám tuto službu nabídla za 300 Kč ročně. Řeší pan Novotný.

13. Sousedský piknik

Po úspěchu [loňského prvního ročníku](#) uvažujeme o opětovném uspořádání sousedského pikniku. Vhodný termín (někdy v průběhu května nebo června) vybereme v internetovém hlasování členů společenství. Řeší pan Nam.

14. Příprava členské schůze

V první polovině dubna proběhne internetové hlasování členů společenství o termínu konání členské schůze. Začátek schůze bude v 18:30. Výbor pošle nejpozději 15 dnů předem členům e-mailem pozvánku. Součástí e-mailu s pozvánkou bude i výzva k potvrzení, že je tato forma pozvánky dostačující. Členům, kteří toto nepotvrdí, bude pozvánka zaslána písemně.

Nejdůležitějšími body programu členské schůze budou:

- zpráva o činnosti výboru za uplynulý rok,
- schválení účetní závěrky, informace o hospodaření SVJ a správě domu (fond oprav, stav pohledávek, příjmy SVJ, hlasování o převedení zisku ze spořicího účtu do fondu oprav),
- hlasování o zavedení dalších opatření k vyššímu zabezpečení domu,
- volba nových členů výboru v souvislosti s rezignací bývalé místopředsedkyně paní Soni Malečkové a avizovanou rezignací stávajícího předsedy pana Libora Novotného,
- schválení nových stanov společenství.

Rozdělení úkolů:

- Libor Novotný
 - uspořádání internetového hlasování o termínu konání členské schůze,
 - příprava pozvánky a její elektronická distribuce,
 - příprava prezenční listiny,
 - příprava hlasovací tabulky a
 - pozvání zástupkyně společnosti Trigema paní Valové.
- Nam Nguyen
 - fyzická distribuce pozvánek,
 - zajištění výpisu z katastru v den konání schůze,
 - zajištění výpisu zástupců vlastníků - právnických osob z portálu justice.cz,
 - zajištění hlasovacích lístků (jsou v šanonu) a
 - zajištění stolku a židlí.

15. Údržba a drobné opravy

a. Jarní úklid domu a garáží

Pan Nam dojedná na začátek května (dle vývoje počasí) jarní úklid domu. Objednáno bude

- mytí osvětlení ve společných prostorách,
- mytí oken ve společných prostorách (mytí skel stěrkou + doleštění, mytí rámu a mytí proskleného vchodu),
- mytí skel výtahové šachty zvenku (stěrkování a doleštění) a
- čištění garáže (čištění podlah strojově, dočištění rohů a mytí vrat).

O termínu provedení budou vlastníci a obyvatelé domu s předstihem informováni. Po loňských zkušenostech je nutné zaměřit se zejména na

- vyklizení garáže před jejím mytím (vyvěsit včas oznámení na vchodových dveřích a dveřích do garáže a informovat s předstihem výbor, aby mohl tuto informaci rozeslat) a
- kontrolu umytí vnějších stran pevných částí oken na schodišti.

O čištění plošin bude rozhodnuto až po revizi jejich stavu Progresparkem.

b. Zahrada

Pan Novotný požádá zahradnickou firmu o opravu plůtku před domem, který byl v průběhu zimy znovu poškozen.

c. Oprava značky

Velká dopravní značka u vjezdu do garáže je v horní části uvolněná a ošklivě se kýve. Oprava byla zadána panu Šachlovi.

Ukončení schůze: 20:00 hod.

Zapsal: Libor Novotný

Podpisy zúčastněných:

RNDr. Libor Novotný

Ing. Nguyen Vu Nam