

POZVÁNKA

na schůzi Společenství vlastníků jednotek Nová kolonie 2604/8

Datum konání: 29. května 2014 v 18:30 hodin

Místo konání: garáže domu Nová kolonie 2604/8

PROČ JE DŮLEŽITÉ SE ZÚČASTNIT:

1. Pokud na schůzi přijde méně než polovina vlastníků, nebude moci přijmout žádné rozhodnutí, protože schůze nebude usnášeníschopná. Už se to v minulosti stalo, takže se bojte a přijďte, prosím!
2. Budeme hlasovat o zavedení bezpečnostních opatření, která na úkor zvýšení bezpečnosti o něco sníží uživatelský komfort.
3. Budeme hlasovat o technické změně stanov.

PŘIJĎTE A NEPŘIPRAVTE SE O MOŽNOST VYJÁDŘIT SVŮJ NÁZOR A PŘISPĚT KE ZLEPŠENÍ PROTŘEDÍ SVÉHO HODNOTNÉHO MAJETKU!

Program:

18:30 – 18:45 Prezence

18:45 - ? Zahájení a volba orgánů schůze (skrutátor a zapisovatel)

Zpráva o činnosti výboru za uplynulý rok

Schválení účetní závěrky, informace o hospodaření SVJ a správě domu

Volba člena výboru vzhledem ke končícímu funkčnímu období pana Libora Novotného

Nová bezpečnostní opatření v našem domě

Různé, diskuse

ABYSTE MOHLI REALIZOVAT SVÁ ČLENSKÁ PRÁVA, PROSÍM PŘINESTE S SEBOU:

- občanský průkaz nebo cestovní pas
- výpis z obchodního rejstříku, pokud je vlastníkem bytové jednotky právnická osoba (výpis slouží k ověření oprávnění jednat za společnost na členské schůzi resp. oprávnění k takovému jednání zmocnit třetí osobu)
- plnou moc v případě zástupce vlastníka
- cokoli, co potřebujete pro své vlastní pohodlí (židli, lehátko, svačinu, plyšového medvídka).

Hlasovací právo mají dle zákona pouze vlastníci bytových nebo nebytových prostor, kteří budou v den ustavující schůze shromáždění zapsáni na příslušném Listu vlastnictví u KÚ (jejich Kupní smlouva na bytový nebo nebytový prostor bude opatřena doložkou o Vkladu práva zapsaném v katastru nemovitostí).

Shromáždění vlastníků je neveřejné. Právo vstupu na schůzi shromáždění mají pouze vlastníci bytových nebo nebytových prostor, kteří budou v den ustavující schůze shromáždění zapsáni na příslušném Listu vlastnictví u KÚ a hosté. Vlastníci jednotek, jejichž Kupní smlouva není opatřena doložkou o Vkladu práva zapsaném v katastru nemovitostí, budou považováni za hosty shromáždění. Mají právo se schůze zúčastnit a zapojit se do diskuse.

S pozdravem,

Výbor SVJ

Přílohy: Vzor plné moci k zastupování vlastníka na schůzi
Zpráva o činnosti výboru

ZPRÁVA O ČINNOSTI VÝBORU

Výbor se v uplynulém roce zabýval zejména záležitostmi souvisejícími s údržbou, opravami a dalším zlepšováním prostředí v našem domě a následky vkradených sklepů v loňském roce. Od září 2013 již výbor fungoval v novém složení, poté co paní Jarmile Brabcové a paní Ivaně Andrisové skončilo funkční období a se svým zvolením do výboru souhlasili pan Nam Nguyen a pan Jan Klouda.

Níže naleznete přehled hlavních činností. **Prosíme, abyste si jej v zájmu urychlení průběhu členské schůze prostudovali, abychom se na schůzi mohli věnovat konstruktivní diskusi nad hlavními otázkami směřujícími do budoucna.**

Hlavní činnosti v uplynulém roce:

1. Vyjednání nových smluv na dodávku plynu a elektrické energie.

Vzhledem ke končící době fixace stávajících smluv na dodávky energií výbor smlouvy vypověděl, aby bylo možné přejednat podmínky na nové.

2. Likvidace následků vykradení sklepů a návrh řešení do budoucna.

V říjnu loňského roku byly vykradené sklepy v našem domě. Výbor zajistil na náklady SVJ výměnu vložky zámku a kování na vstupních dveřích k prostoru se sklepními kójemi. V průběhu diskusí nad eliminací podobných neblahých událostí přišel výbor s návrhem změn zvyšujících dle názoru výboru celkovou bezpečnost v domě. Vzhledem k rozsahu změn a vzhledem k tomu, že do určité míry mohou navrhované změny snížit komfort v užívání domu, výbor rozhodl o tom, že návrh předloží vlastníkům k vyjádření. Cílem není komplikovat život nám, ale šmejdům, kteří nás chtějí připravit o majetek. A proto prosíme vlastníky, aby s tímto vědomím k návrhu výboru přistoupili.

Přijatá opatření:

- Demontáž dveří mezi prostorem u výtahu před garážemi a prostorem u elektroměrů: důvodem je skutečnost, že zavřené dveře chrání prostor před dveřmi ke sklepům a umožňují nerušenou práci případného lupiče, který by se chtěl vlámat do našich sklepů. Výbor dveře nezklikvidoval, pouze je nechal přemístit do technické místnosti. Výbor se domnívá, že tímto opatřením se o něco sníží pravděpodobnost vloupání do sklepů vzhledem ke sníženému komfortu zloděje. V jiných domech naší ulice, kde takovéto dveře nejsou, prozatím vloupání do sklepů zaznamenáno nebylo (netvrdíme, že je to jediná příčina, ale věříme, že namontované dveře práci lapkům usnadňují).
- Objednaná bezpečnostní lišta na hlavní vchodové dveře: výbor objednal lištu, která se nainstaluje na hranu hlavních vchodových dveří na straně u zámku a uzavře prostor, do kterého by jinak bylo možné vložit páčidlo a dveře odemknout. Jistě jste si všimli, jak jsou dveře na této straně okousané od opakovaných pokusů se vlámat do našeho domu. Výbor následoval řešení domu F, kde takové řešení mají a jsou s ním spokojeni. Montáž je objednána by se měla odehrát v polovině května.

Návrh dalších kroků:

- Výměna vložky v hlavních vchodových dveřích: výbor navrhuje výměnu vložky v hlavních vchodových dveřích. Důvodem je velký počet nájemců, kteří se za uplynulých 7 let v našem domě vystřídali a nulová kontrola nad tím, kdo všechno klíče v současné době může mít. Výměna by proběhla víceřadově tak, aby vlastníci nejprve dostali nové klíče a teprve poté se vyměnila vložka.
- Instalace nových dveří ke sklepům: výbor navrhuje instalaci nových dveří k prostoru u sklepních kójí. Dveře by měly zvýšenou bezpečnostní úroveň díky bezpečnostním tyčím zamykajícím dveře do všech stran a byly by osazeny bezpečnostní vložkou a kováním. Cena je aktuálně předmětem jednání, odhad je cca 35 tisíc Kč. Vzhledem k hodnotě majetku ve sklepech je to cena, kterou výbor považuje za akceptovatelnou. Součástí řešení je instalace vložky, pro kterou výbor navrhuje odlišný klíč než k hlavním vchodovým dveřím (tedy změna oproti současnému stavu, kdy se ke sklepům dostanete klíčem od hlavních vchodových dveří). Důvodem je skutečnost, že ne všichni vlastníci sklepy využívají a není důvodu, proč by ke sklepům měli mít přístup i všichni nájemci. Bude se jednat o snížení komfortu, ale podle názoru výboru je to odůvodněné minulou zkušeností.

- Výměna kliky na dveřích ke garážím za „kouli“: výbor považuje situaci, kdy se kdokoli dostat z garáží dovnitř domu z nežádoucí. Důvodem je zejména to, že po vyjetí aut z garáží jsou garážová vrata chvíli otevřená a je možné do nich vniknout a dveřmi s klikou se dostat dále do domu. Odlišení klíče i pro tyto dveře výbor nenavrhuje, neboť podle názoru výboru stejně většina nájemců garáž využívá a tedy by takové opatření nepřineslo požadovaný efekt.

Výbor po zralé úvaze zavrhl myšlenku na instalaci čipových karet nebo bezpečnostních kamer, a to zejména pro legislativní a praktické komplikace s tím spojené. Nicméně se výbor nebrání projednání takového projektu, pokud o něj vlastníci projeví zájem.

3. Oprava parkovacích plošin.

Výbor usilovně řeší situaci kolem parkovacích plošin, které vzhledem k prorezavění potřebují rychlou opravu. Máme k dispozici nabídku standardní opravy, která je však velmi drahá (cca 25 tisíc Kč za plošinu), Řešíme proto alternativní způsoby, které by stály méně peněz. Takové způsoby existují a členové výboru hledají řešení optimální pro naši situaci. V tomto okamžiku nemáme finální návrh řešení, ale věříme, že na schůzi vlastníků budeme moci buď obecně, nebo konkrétněji nějaký návrh představit. Momentálně jednáme mj. s dodavatelem, který opravu prováděl v domě D. Členové výboru se na místě podívali, jak opravené plošiny přečkaly zimu a jak je oprava odolná. Momentálně výbor jedná s dodavatelem o možnosti použít stejnou techniku i pro náš dům. Cena takové opravy by byla cca na úrovni 20% standardní celkové opravy.

Pro úplnou informaci vlastníků – nejen v našem domě se plošiny chovají podivně, když není zjevný důvod pro rozdílný stav plošin resp. jednotlivých dílů. Stejný problém mají i v jiných domech v této ulici, ve kterých některé části plošin dokonce bez zjevných příčin praskají. Proto výbor této části věnuje zvýšenou pozornost a hledá dlouhodobé, funkční a cenové rozumné řešení.

4. Oprava garážových vrat na účet pojišťovny.

Výbor by rád veřejně poděkoval předchozí předsedkyni výboru paní Jarmile Brablcové za důslednost a neústupnost, s jakou přesvědčila pojišťovnu, aby uhradila opravu našich nabouraných garážových dveří. Byl to zjevně lýtý boj se šťastným koncem!

5. Údržba a vylepšení domu.

Prakticky neustále řeší výbor různé provozní záležitosti, z nichž vyjímáme ty nejpodstatnější:

- Opatření proti povodním z přivalových dešťů: výbor hledá technická řešení s cílem zamezit opakování záplavy v garážích po loňských přivalových deštích. Správce domu, společnost Trigema, zajistil vyčištění odvodních kanálků a nájezdu do garáže. Výbor hledá i další řešení vzhledem k tomu, že se obáváme nedostatečné schopnosti těchto kanálků vodu z přivalových dešťů odvést. Jednou z variant bylo pořízení jímky v prostoru pod krajní parkovací plošinou a zbudování odtokového kanálku na vstup do garáží, který by vtékající vodu zachytil a svedl do jímky. Malý prostor pod spuštěnou plošinou však toto řešení zřejmě nemožné. Hledáme proto dál a uvítáme jakýkoli nápad na toto téma.
- Výměna servisní firmy na údržbu garážových vrat: opět nám praskla jedna pružina na garážových vratech. Správce domu pružinu obratem vyměnil, proto vlastníci zřejmě tuhle událost ani nezaznamenali. Srovnáním řešení v jiných domech jsme dospěli k tomu, že důvodem častých závad je mj. neodpovídající síla pružin. Vzhledem k tomu se výbor rozhodl vyměnit servisní firmu a pořídit silnější pružinu. Aktuálně probíhají jednání se servisní firmou, která se osvědčila v domě D.
- Ochranný nátěr dřevěné plošiny před vstupem do domu: vzhledem k doporučené periodě nátěru dřevěných ploch výbor zadal provedení nátěru plošiny před vstupem do domu.
- Jarní úklid: výbor poptal provedení jarního úklidu na 6. května 2014.
- Drobné opravy: výbor zadal opravu poškozeného plůtku před domem.

6. Potopa v garážích po otevření hydrantu.

Ještě za funkčního období předchozí předsedkyně výboru paní Jarmily Brablcové došlo k záhadné události – našli jsme otevřený požární hydrant v garážích, ze kterého plným proudem tekla voda. Paní Brablcová nastalou potopu ve výši několika centimetrů v garáži a prostoru u výtahů vlastnoručně ve svém volném čase uklidila. Výbor následně

nechal hydrant opětovně zaplombovat. Výbor se omlouvá, ale stále se nepodařilo najít uspokojivou odpověď na otázku jak nejlépe charakterizovat stav myslí jedince, který něco takového provedl.

7. Způsob rozúčtování nákladů spojených se správou domu a pozemku a úhrada za služby

Výbor SVJ předkládá ke schválení členské schůzi SVJ návrh způsobu rozúčtování nákladů spojených se správou domu a pozemku a úhradou za služby ve znění aktuálních stanov takto (změna oproti stávajícímu stavu vyznačena červeně dle požadavků nového občanského zákoníku):

Náklady spojené se správou domu a pozemku a úhrada za služby budou předepisovány a vyúčtovány v následujícím členění:

- Úklid společných prostor vnitřní (chodby, schodiště apod. mimo garážové haly)
Rozúčtování dle spoluvlastnického podílu – byty
- Pořízení a údržba zeleně
Rozúčtování dle spoluvlastnického podílu – byty
- Úklid garáží
Rozúčtování dle spoluvlastnického podílu – garáže
- Odvoz komunálního odpadu
Rozúčtování dle spoluvlastnického podílu – byty
- Elektřina a osvětlení společných prostor (prostory chodby, schodiště apod. mimo garážové haly)
Rozúčtování dle spoluvlastnického podílu – byty
- Elektřina garáže (80% hodnoty z elektroměru garáže)
Rozúčtování dle spoluvlastnického podílu – garáže
- Elektřina parkovacích plošin (20% hodnoty z elektroměru garáže)
Rozúčtování dle spoluvlastnického podílu – parkovací plošiny
- Výtahy servis, opravy
Rozúčtování dle spoluvlastnického podílu – byty
- Studená voda
Rozúčtování poměrem dle náměru poměrových měřidel
- Teplá voda
Rozúčtování poměrem dle náměru poměrových měřidel
- Teplo pro otop
Rozúčtování poměrem dle náměru poměrových měřidel
- Revize
Rozúčtování dle spoluvlastnického podílu – celý dům (byty + garáže)
- Běžná údržba
Rozúčtování dle spoluvlastnického podílu – celý dům (byty + garáže)
- Servis parkovacích plošin
Rozúčtování dle spoluvlastnického podílu – parkovací plošiny
- Pojištění
Rozúčtování dle spoluvlastnického podílu – celý dům (byty + garáže)
- Správa domu – byty
Rozúčtování na jednotky – byty
- Správa domu – garáže
Rozúčtování na jednotky – garáže
- Daň z nemovitosti
Rozúčtování dle spoluvlastnického podílu – garáže
- Bankovní a poštovní poplatky
Rozúčtování dle spoluvlastnického podílu – celý dům (byty + garáže)
- Ostatní režijní náklady
Rozúčtování dle spoluvlastnického podílu – celý dům (byty + garáže)
- Odměny členů výboru
Rozúčtování na každou jednotku stejně (rovným dílem)
- Odměna správce
Rozúčtování na každou jednotku stejně (rovným dílem)

PLNÁ MOC

Já, níže podepsaný/á:

jméno a příjmení:

jako vlastník jednotky č.:

v domě (adresa)

bytem (je-li adresa odlišná):

(dále jen „Zmocnitel“)

tímto zmocňuji

jméno a příjmení:

bytem:

(dále jen „Zmocněnec“)

k tomu, aby Zmocnitele, jakožto vlastníka výše uvedené jednotky, zastupoval na shromáždění vlastníků jednotek konaného dne Zmocněnec je zejména oprávněn k jednání, podávání návrhů či jejich zpětvzetí, vystupování, vyjadřování k návrhům podaným dalšími osobami a k hlasování a dalším úkonům jménem zmocnitele v plném rozsahu práv Zmocnitele jako vlastníka výše uvedené jednotky.

V dne

.....
podpis zmocnitele (vlastníka)

Plnou moc v plném rozsahu přijímám:

V dne

.....
podpis zmocněnce (zastupujícího)