

# Pozvánka

## na schůzi Společenství vlastníků jednotek Nová Kolonie 2604/8

Datum: **14.5.2015 v 18:30 hodin**

Místo: **garáž sídla společenství**

### PROGRAM:

1. Prezence 18:30 - 18:45 hod.
2. Zahájení a volba orgánů schůze (skrutátor a zapisovatel) v 18:45
3. Schválení účetní závěrky, informace o hospodaření SVJ a správě domu
4. Zpráva o činnosti výboru za uplynulý rok
5. Nový občanský zákoník
6. Navýšení příspěvků do fondu oprav
7. Renovace plošin
8. Volba nového člena výboru
9. Změna rozdělení odměn výboru
10. Různé, diskuze

Žádáme Vás, abyste se jako vlastník bytu (garážového stání) s hlasovacími právy na schůzi sám dostavil nebo pověřil svého zástupce plnou mocí, která je součástí této pozvánky (není nutné její ověření).

### Na schůzi si nezapomeňte přinést

- doklad totožnosti (občanský průkaz nebo cestovní pas),
- je-li vlastníkem bytové jednotky právnická osoba, pak výpis z obchodního rejstříku (výpis slouží k ověření oprávnění jednat za společnost na členské schůzi resp. oprávnění k takovému jednání zmocnit třetí osobu),
- podepsanou plnou moc v případě zástupce vlastníka a
- cokoliv co vám umožní zvýšit osobní komfort po dobu trvání schůze (něco na sezení, něco na zahřátí, něco k jídlu, něco ...).

Hlasovací právo mají dle zákona pouze vlastníci bytových nebo nebytových prostor, kteří budou v den konání 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 vlastníků

Zpráva o činnosti výboru za uplynulý rok

(všechny dokumenty jsou k dispozici na našich webových stránkách na adrese [www.novakolonie8.cz](http://www.novakolonie8.cz))

# PLNÁ MOC K ZASTUPOVÁNÍ NA SHROMÁŽDĚNÍ VLASTNÍKŮ

**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)

# ZPRÁVA O ČINNOSTI VÝBORU

za období  
2014/5 – 2015/5

Výbor se v uvedeném období zabýval zejména záležitostmi souvisejícími s údržbou, opravami a dalším zlepšováním prostředí v našem domě. Dále uvedený přehled prosím předem prostudujte, abychom se na schůzi mohli věnovat hlavním bodům programu.

## 1. Údržba a oprava parkovacích plošin

Začátkem loňského roku výbor obdržel nabídku firmy KM RED na renovaci plošin. Nabídka se nám zdála málo transparentní a nepřiměřeně drahá. Výbor, spolu s technikem správcovské společnosti i výbory sousedních domů se tedy po většinu loňského roku pokoušeli nalézt alternativního dodavatele opravy plošin. Tyto pokusy bohužel skončily neúspěšně. Byli jsme tedy nuceni využít služeb firmy KM RED (prováděla renovaci plošin i v sousedních domech). Stav plošin bohužel jinou možnost nepřipouští. V polovině března se členové výboru se sešli s panem Suchelem, zástupcem firmy KM RED, a společně provedli prohlídku stavu plošin. Následně jsme od firmy KM RED obdrželi nabídku na jejich renovaci, v ceně cca 300 000 Kč. Práce jsou předběžně plánovány na letošní léto, budou trvat zhruba 1 měsíc a garáž bude po celou dobu kompletně uzavřena. O přesném termínu provádění prací budou vlastníci jednotek informováni po jeho odsouhlasení s dodavatelskou firmou. Na členské schůzi bude rozhodnuto o způsobu financování renovace.

V souvislosti se snahou minimalizovat další degradaci plošin, byly k plošinám doinstalovány nožičky. Došlo tím ke zvýšení dolního dorazu plošin a zamezení jejich přímého kontaktu s vlhkostí, která se drží na dně šachty. Instalace nožiček proběhla koncem března a stála přibližně 10 000 Kč.

Po renovaci plošin bude nutné zajistit jejich pravidelné kvalitní čištění. Vhodnou firmu shání technik společnosti Trigema Facility pan Šachl.

## 2. Výduť na fasádě domu

Výbor na podzim řešil výduť na fasádě domu a její případnou spojitost s mokřými skvrnami, které se objevily na zdech v bytě č. 31. Cílem bylo zjistit, zda oba problémy nesouvisí s opravou střechy prováděnou koncem roku 2012 a zda by se tedy na ně nedala uplatnit záruka. K tomuto účelu nechal výbor vypracovat posudek od soudního znalce pana Brousila. Posudek zmiňovanou souvislost připouští. Výbor, spolu s reklamčním technikem společnosti Trigema Building panem Weisgarberem, provedl ohledání nálezů a předal panu Weisgarberovi náš posudek. Trigema Building následně naši reklamaci zamítla se závěrem, že výduť je způsobena zatékáním skrze odchlípnuté dlaždice na balkoně v bytě č. 31. S tímto závěrem výbor nesouhlasil a dne 21. dubna se uskutečnilo místní šetření za účasti reklamčního technika společnosti Trigema Building pana Weisgarbera a našeho znalce pana Brousila. Zde byl učiněn společný závěr, že uvedený problém opravdu nesouvisí s opravou střechy a nejpravděpodobnější příčinou je porušená dlažba na balkoně v bytě č. 41. Další šetření proběhne po získání přístupu do tohoto bytu.

## 3. Zlepšení zabezpečení domu

Po předloňském vykradení sklepů se výbor snaží zlepšit celkové zabezpečení domu. Jako první krok byly v loňském roce

- i). vysazeny dveře mezi výtahy a chodbičkou ke kotelně, čímž došlo k odkrytí dveří ke sklepům a ztížení pokusů o jejich prolomení,
- ii). na vchodové dveře do domu byla zvenku nainstalována nerezová lišta, která významně znesnadňuje jejich případné vypáčení a
- iii). byl připraven nový systém generálního klíče, který spolu s výměnou vložky umožní řízené přidělování přístupu do sklepů.

Dále řešíme zabezpečení dveří do garáží a dveří ke sklepům. V uplynulém období jsme nechali obeslat několik dodavatelů s požadavkem na dodání bezpečnostních dveří ke sklepům. Výsledek byl ovšem zklamáním, neboť většina dodavatelů vůbec nezareagovala. Zvažujeme alternativy. Rovněž jsme nechali přibližně ocenit čipové zámky. Jednotlivé varianty budou diskutovány na členské schůzi.

## 4. Nátěr dřevěného obložení před domem a teras

Na konci léta byl proveden nátěr dřevěného obložení u vchodu do domu. Současně mělo dojít i k nátěru teras v 5. patře. Majitelé bytů, kteří mají terasy v užívání, slíbili toto provést svépomocí. Dle informací od technika správcovské firmy však u bytu Rjabininů k nátěru nedošlo. S těmito vlastníky je bohužel velmi komplikovaná komunikace. Stav provedení nátěru teras zjišťuje pan Šachl, který zajistí i případné dokončení nátěru.

## 5. Změna pojistné smlouvy na dům

V průběhu měsíce září vstoupila v platnost nová kolektivní pojistná smlouva na pojištění nemovitostí, kterou společnost Trigema Facility uzavřela s ČSOB Pojišťovnou. Pod tuto smlouvu spadá i pojištění našeho domu. Smlouva nám přináší rozšíření oblasti krytých rizik při současném výrazném snížení naší spoluúčasti, ve většině případů na pouhých 1 000 Kč.

## 6. Sesuv půdy na cestu za domem

Od konce loňského roku jsme v kontaktu se zástupci městské části Praha 13 a řešíme s nimi situaci za naším domem, kde došlo k opakovaným sesuvům půdy na cestu. Cesta se po sesuvu značně zúžila a tak jsme vyjádřili obavu, aby nedošlo k poškození obrubníku u našeho domu. Bohužel se ukázalo, že „halda“ je v jurisdikci magistrátu a jednání s ním tedy probíhá zprostředkovaně. Magistrát reaguje velmi líně a jedinou informací, kterou jsme od něj zatím obdrželi je, že místo monitorují a situace dle jejich názoru nevyžaduje žádný zásah!!! V mezidobí bohužel došlo přesně k tomu, čeho jsme se obávali, tedy poškození našeho obrubníku. Jednání pokračují.

## 7. Nový průkaz energetické náročnosti budovy

V prosinci byl pro náš dům vypracován nový průkaz energetické náročnosti budovy požadovaný vyhláškou 78/2013 sb. Na sedmistupňové škále (A – G) byl náš dům zařazen do kategorie C – Úsporná. Pokud by měl někdo zájem o detailnější údaje, zpráva je na vyžádání k zapůjčení u členů výboru.

## 8. Poškození garážových vrat a zábradlí mezi plošinami

V období kolem Vánoc došlo k dvěma škodným událostem v prostoru garáží. Ani v jednom případě bohužel viník nenašel dost slušnosti k tomu, aby se ke svému činu přiznal. Obě opravy tedy byly hrazeny z pojištění domu a znamenaly pro nás náklad (za spoluúčast) ve výši 1 000 Kč za každou z nich. Vrata byla ještě v den poškození provizorně opravena, výměna poškozené dolní lamely proběhla koncem února. V únoru bylo rovněž opraveno poškozené zábradlí. Obě události byly pojišťovnou uzavřeny v první polovině března.

## 9. Změna dodavatele plynu

Vzhledem ke končící době fixace stávajících smluv na dodávky energií jsme na konci roku provedli jejich revizi. Následně jsme vypověděli smlouvu se stávajícím dodavatelem plynu, Pražskou plynárenskou a uzavřeli novou smlouvu se společností Vemex Energie. Odhadovaná roční úspora je zhruba 10 000 Kč. Smlouva vstoupí v platnost 1. května 2015.

## 10. Změny v obsazení výboru

Koncem ledna ze zdravotních důvodů rezignoval předseda Ing. Jan Klouda. I přes výzvu odstupujícího předsedy a následnou opakovanou výzvu místopředsedy Libora Novotného, se žádný uchazeč o členství ve výboru nepřihlásil. Výbor tedy po celou zbývající dobu pokračoval ve dvoučlenném složení, což kladlo na oba členy zvýšené nároky.

## 11. Změna osvětlení garáže

Výbor se již od února zabývá změnou osvětlení garáže ze zářivkového na LED. LED osvětlení má řadu výhod - je ekonomičtější, ekologičtější a má okamžitý náběh. Změna je poměrně jednoduchá (je schopen ji provést technik společnosti Trigema pan Šachl) a je vratná. Proto jsme se rozhodli LED osvětlení otestovat a pan Šachl na zkoušku přemontoval předposlední světlo vzadu v garáži. Na členské schůzi zvážíme, zda změnu zrealizujeme. Předpokládaná návratnost investice je zhruba 2 roky.

## 12. Výměna pohonné jednotky garážových vrat

Koncem března byl vyměněn elektromotor pohánějící garážová vrata. Motor jsme nechávali již asi rok přesluhovat a servisní firma avizovala, že výměna je již urgentní. Cena elektromotoru a souvisejících prací byla přibližně 7 000 Kč.

## 13. Zvýšení životnosti pružin garážových vrat

Po mnoha opakujících se pokusech se výboru konečně podařilo z dodavatelské firmy Glob-Trade „vymámit“ pružiny s vyšší životností (přestože Glob-Trade celá leta tvrdil, že žádné takové neexistují). Odhadovaná životnost nových pružin je oproti stávajícím asi o 2/3 vyšší, cena je vyšší o necelou 1/3. Po skončení životnosti stávajících pružin (lze si vsadit, že k tomu dojde nejpozději v létě), budou objednány pružiny nového typu.

## 14. Kontrola stavu oken a jejich případná renovace

Na letošní léto připravujeme kontrolu stavu opotřebovaných oken. Pan Šachl zajistí technika, který obejde byty a zjistí jejich stav. Další postup bude záležet na závažnosti nálezů. Vlastníci jednotek budou informováni.

## 15. Ostatní

- drobné opravy (kryt kanálu na zahradě, lišta na nájezdu do garáží, betonový sokl u rampy před domem, satelitní anténa, ...),

- zadávání a dohled na provádění zahradnických služeb,
- kontroly úklidu
- evidence stavu elektroměrů a plynoměrů,
- zajištění generálního úklidu,
- pravidelné schůze výboru, vyhotovení zápisů,
- Informování vlastníků o pohledávkách a ostatních záležitostech a
- příprava schůze shromáždění.