

# Pozvánka

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

Datum: **12.5.2016 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)
3. Schválení účetní závěrky, informace o hospodaření SVJ a správě domu
4. Zpráva o činnosti výboru za uplynulý rok
5. Hlasování o zavedení dalších opatření k vyššímu zabezpečení domu
6. Volba nových členů výboru
7. Schválení nových stanov společenství
8. 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, nemají však právo podílet se na rozhodování.

S pozdravem  
Výbor SVJ

### Přílohy:

Vzor plné moci k zastupování vlastníků  
Zpráva o činnosti výboru za uplynulý rok  
Návrh nových stanov společenství

(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  
2015/5 – 2016/5

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. Havárie vody a kanalizace

Dne 23. srpna byl poškozen hlavní přívod vody a sekundárně došlo k podemletí a prolomení kanalizačního potrubí. Oprava byla provedena během necelého týdne, bez závažného dopadu na život v domě. V rámci zahlazení následků havárie byla provedena

- oprava vodovodní přípojky,
- oprava kanalizačního potrubí,
- zavezení rampy zeminou, její vybetonování a vydláždění,
- navaření kovové lišty na straně rampy směrem k zahradě, což umožnilo zvýšit dlažbu na úroveň terasy a tím zajistit bezbariérovost vstupu do domu (hlavní příčinou je pokles zídky z důvodu podemletí unikající vodou) a
- předláždění horní části rampy, aby byla v jedné rovině s terasou.
- přesazení keřů z prostoru u laviček do prostoru podél rampy,
- osazení prostoru okolo laviček novými keři, shodnými s keři u domu D, na něž náš záhon navazuje,
- obnova dřevěného hrzení okolo laviček (zůstane tam pouze do doby, než budou keře dostatečně vysoké) a
- oprava poškozené skruže vodovodní šachty na zahradě.

Následky havárie bohužel stále nejsou dořešeny. 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 – o nejvhodnějším postupu se Trigema Facility radí s právníky. Zatím ale není pojišťovnou plně uhrazena ani prvotní oprava, neboť pojišťovna zpochybňuje souvislost závady na kanalizaci se závadou na přívodu vodu. Jednání vede Trigema Facility, která v současnosti čeká na posudek soudního znalce.

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).

Zahradníkovi bylo zadáno očištění zábradlí a zídky pod rampou, které jsou od výkopových prací špinavé od hlíny. Dále byl zahradník požádán, aby dosypal propadlý trávník v místě opravy přívodu vody.

## 2. Údržba a oprava parkovacích plošin

Na loňské členské schůzi jsme prodiskutovali a následně v elektronickém hlasování schválili, nabídku na renovaci od firmy KM RED v ceně cca 300 000 Kč. Poté, co jsme na základě doporučení servisní firmy Progrespark požadovali od KM RED renovaci v menším rozsahu, firma KM RED toto odmítla a tak jsme s ní ukončili spolupráci.

Po další konzultaci s firmou Progrespark jsme se rozhodli přistoupit na jí doporučený způsob renovace.

Postup opravy byl následující:

- patky plošin byly obroušeny a opatřeny antikorozním nátěrem,
- spodky dolních plošin byly obroušeny a opatřeny nástřikem barvy s přísadou pozinku a
- vršky plošin byly částečně obroušeny, důkladně očištěny a napuštěny minerálním olejem, který má výrazně zpomalit postup rezavění (týkalo se pouze míst zasažených rží a podélných kanálků).

Renovaci provedla firma pana Čížka ([www.cistenigarazi.cz](http://www.cistenigarazi.cz)), která se sice primárně zabývá čištěním, ale pro Progrespark provádí i uvedené renovace. Akce proběhla během dvou víkendů na přelomu září a října, garáž byla vždy kompletně uzavřena. Cena renovace včetně čištění nakonec dosáhla 30 000 Kč, což je řádový rozdíl vůči původní nabídce od KM RED.

Uvedený postup nebyl zvolen proto, že by ho výbor vyhodnotil jako jednoznačně nejvhodnější. Na postup opravy neexistuje jednotný pohled, názory různých dodavatelů i uživatelů se rozcházejí. Přiklonili jsme se tedy k názoru servisní firmy Progrespark, která u nás zastupuje dodavatele plošin.

Na jaře jsme požádali zástupce firmy Progrespark, aby stav plošin vyhodnotil. Na základě jeho posudku jsme rozhodli o opakování olejování povrchu plošin (včetně jarního čištění plošin). Patky plošin jsou po zimě ve výborném stavu a jejich nátěr tedy již není nutné opakovat.

Dále jsme zadali opravu uvolněné a zkorodované lišty na hraně šachty pro plošiny.

V souvislosti s renovací plošin došlo u jejich uživatelů k navýšení plateb za garáž o 400 Kč. Tato částka poslouží jednak k postupnému splacení již vynaložených nákladů (loňské osazení plošin nožičkami plus provedená renovace) a dále k vytvoření samostatného fondu oprav pro plošiny. Až dosáhne rezerva ve fondu výše postačující pro kompletní náhradu dvou plošin novými díly, tedy přibližně 100 000 Kč, bude příspěvek snížen na polovinu. Toto se předpokládá v horizontu dvou až tří let.

### **3. Výduť na fasádě domu**

V průběhu loňského léta bylo na balkoně bytu č. 41 zjištěno zásadní porušení dlažby, které následně způsobilo výduť na fasádě. Cena opravy obou závad byla odhadnuta zhruba na 90 000 Kč. Jako dodavatel byla vybrána firma Robau. Provedení opravy se zdrželo dlouhým výběrem vhodné dlažby a oprava se tak již nestihla před začátkem zimy.

Oprava balkonu bude provedena na přelomu dubna a května. Po konzultaci se stavebními odborníky jsme se rozhodli, že oddělíme opravu balkonu a opravu fasády. Dle jejich názoru je závada na fasádě čistě estetické povahy a není nutno ji opravovat, pokud nezačne opadávat. Rozhodnutí v této věci učiníme po diskuzi s členy na členské schůzi. Případnou opravu fasády lze provést později.

### **4. Úprava stanov**

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 běžnou příležitostí nové stanovy schválit je letošní členská schůze. Ve spolupráci s Mgr. Adrianou Kvítkovou jsme připravili návrh nových stanov a asi čtyři týdny před členskou schůzí jsme ho zaslali členům společenství k případnému vyjádření. Nové stanovy jsou přílohou pozvánky a na schůzi o nich budeme hlasovat.

### **5. Zlepšení zabezpečení domu**

Po vykradení sklepů v roce 2013 se výbor snažil zlepšit zabezpečení domu. Již v minulých letech byly

- i). vysazeny dveře mezi výtahy a chodbičkou ke kotelně, čímž došlo k odkrytí dveří ke sklepům a tím ke ztížení pokusů o jejich prolomení a
- ii). na vchodové dveře do domu byla zvenku nainstalována nerezová lišta, která významně znesnadňuje jejich případné vypáčení.

V období od loňské schůze byl dále

- iii). nainstalován nový systém generálního klíče, který spolu s výměnou vložky umožňuje řízené přidělování přístupu do sklepů a
- iv). na dveře ke sklepům bylo nainstalováno kování 3. bezpečnostní třídy.

Tím byla hlavní část zdokonalení zabezpečení dokončena.

Dále lze ještě uvažovat o osazení dveří ke sklepům samozamykacím zámkem, ale výbor toto nepovažuje za nutné, neboť morálka zamykání těchto dveří je velmi dobrá. Na členské schůzi o tom budeme hlasovat.

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. Koncem března jsme ale dostali překvapivou informaci, že firma provádějící v domech na Nové kolonii kontroly požární bezpečnosti, schválila v domě F garážová vrata jako únikový východ. Tuto informaci jsme si ještě nechali cíleně ověřit. Dle vyjádření zmíněné firmy, pokud budou všichni obyvatelé domu obeznámeni s mechanickým otevíráním garážových vrat, mohou tato sloužit jako únikový východ a dveře z garáže do domu lze osadit koulí. Na členské schůzi budeme o tomto hlasovat.

### **6. Sesuv půdy na cestu za domem**

Od konce předloňského roku jsme se zástupci městské části Praha 13 řešili situaci za naším domem, kde došlo k opakovaným sesuvům půdy na cestu. Cesta se po sesuvu značně zúžila a tak jsme měli obavu, aby nedošlo k poškození obrubníku u našeho domu. K tomu nakonec opravdu došlo a to ve značném rozsahu. Bohužel se ukázalo, že „halda“ je v jurisdikci Magistrátu a jednání s ním probíhalo pouze zprostředkovaně. Magistrát reagoval velmi liknavě a původně pouze tvrdil, že místo monitorují a situace dle jejich názoru nevyžaduje žádný zásah!!! V průběhu října jsme ale obdrželi email od výkonného ředitele firmy Istar, která byla Magistrátem vybrána jako dodavatel přípravných prací pro sanaci haldy. 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.

Začátkem února bohužel došlo na cestě k dalšímu sesuvu, o čemž jsme informovali Magistrát i zmíněnou firmu. Situaci dále sledujeme.

## **7. Zábavní park Halda**

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.

## **8. Změny v obsazení výboru**

Začátkem ledna rezignovala z osobních důvodů místopředsedkyně paní Soňa Malečková. I přes výzvu předsedy 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.

## **9. Změna osvětlení garáže**

Na loňské schůzi společenství jsme odsouhlasili změnu osvětlení garáže ze zářivkového na LED. Realizována byla hned v následujících týdnech. Změna se setkala s dobrým ohlasem, neboť kromě toho, že je LED osvětlení ekonomičtější, má i výrazně rychlejší, takřka okamžitý, náběh. Předpokládaná návratnost investice je zhruba 2 roky.

## **10. Zvýšení životnosti pružin garážových vrat**

Začátkem prosince opět praskla pružina u garážových vrat. Na základě dřívějších jednání s dodavatelskou firmou Glob-Trade jsme nyní objednali náhradní pružiny nového typu, od kterých si slibujeme 70% navýšení životnosti. Cena je vyšší asi o 30%.

## **11. Kontrola stavu oken a jejich případná renovace**

Na podzim byla zahájena renovace oken v našem domě. Vlastníkům jednotek byl předán kontakt na pana Zazvonila, který byl vybrán jako dodavatel. Každý ho mohl individuálně kontaktovat a domluvit si s ním renovaci oken ve své jednotce. Platba za renovaci je plně v kompetenci vlastníků, neboť okna jsou součástí jednotek.

V průběhu podzimu kontaktoval pana Zazvonila minimální počet vlastníků. Vzhledem k tomu, že z důvodu jeho vytížení nedošlo zatím k renovaci oken ve společných prostorech, akce pokračuje i v letošním roce. Její zahájení se plánuje na přelom dubna a května. Členové společenství budou informováni, že se mohou i nadále na pana Zazvonila obracet ve věci renovací oken v bytech.

## **12. Dluh na bytu firmy MAKONI**

Případ firmy MAKONI je velmi složitý, táhne se již několik let a výbor 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 jsme začátkem února předali paní Černé, která přislíbila zjistit, co lze v dané záležitosti podniknout. Bohužel jsme od ní žádnou odpověď neobdrželi, takže jsme byli nuceni vyžádat si profesionální právní posudek. Na jeho základě jsme požádali Trigema Facility o vyčíslení pohledávky a zaslání žádosti o její uhrazení insolvenčnímu správci. V případě, že nezareaguje, bude nutno podat žalobu k insolvenčnímu soudu.

## **13. Ostatní**

- drobné opravy (osvětlení před domem, osvětlení výtahu, poškození zavírání okna na schodišti, výměna záložního zdroje výtahu, dokončení nátěru teras, oprava poškozené krytky parkovací plošiny, poškozená dopravní značka před domem, ...),
- zadávání a dohled na provádění zahradnických služeb,
- kontroly úklidu,
- evidence stavu elektroměrů a plynoměrů,
- zajištění generálního úklidu,
- legalizace nového výboru na OR,
- pravidelné schůze výboru, vyhotovení zápisů,
- aktualizace webových stránek a údajů na nástěnce,
- informování vlastníků o pohledávkách a ostatních důležitých záležitostech a
- příprava schůze shromáždění.