



Společenství vlastníků jednotek Bajkalská 1172

Zápis ze schůze shromáždění Společenství vlastníků jednotek Bajkalská 1172

Datum konání: 27. 11. 2013 od 19:00

Místo konání: Sušárna, vchod 28

- 1) Zpráva o prezenci (usnášeníschopnost schůze)
- 2) Schválení programu schůze
- 3) Vyjádření výboru k realizovaným investicím a provozním opravám
- 4) Příspěvek na správu domu a pozemku (fond oprav)
- 5) Vymalování domu
- 6) Řešení podnětu vlastníků
- 7) Kontrolní komise
- 8) Ostatní

Schůzi řídil: J. Kopáčiková, předseda výboru, S. Novák, pověřený vlastníky návrhem na svolání schůze
Skrutátor a zapisovatel: T. Sekaninová

bod 1) Zpráva o prezenci – zahájení schůze

Schůze byla zahájena v 19:10

Přítomni: viz prezenční listina, přítomno 24671 podílů z celkových 27457, tj. 89,66%,

Výsledek: Schůze společenství je usnášení schopná

bod 2) Schválení programu schůze

Proběhlo seznámení s programem. S. Novák navrhl doplnění programu schůze o bod „Oblast technického řízení SVJ a výběrová řízení“ zpracovaných p. Knížkem (viz příloha č. 3 zápisu)

Shromáždění hlasovalo o schválení programu schůze.

Hlasování: 100 %, proti 0%, zdrželo se 0% přítomných

Výsledek: Program schůze schválen

bod 3) Předseda výboru předal slovo S. Novákovi, který přednesl společenství následující informace: níže uvedený odstavec byl zpracován S. Novákem a je uveden v doslovném znění.

„p. Ing. Knížek, který má mnohaleté odborné a praktické zkušenosti navrhl, že je ochoten po dobu 12- ti měsíců bezplatně organizovat a zpracovávat pro SVJ podklady v souladu se Zásadami pro výběrová řízení, se kterými bylo shromáždění ve všech jejich bodech informováno. Při výběrových řízeních, která budou prováděna bude spolupracovat s těmi členy SVJ, kteří o tuto práci projeví zájem a budou pro ni mít i potřebnou kvalifikaci. Zásady tvoří nedílnou součást tohoto zápisu a jsou uvedeny v příloze.“

Shrnutí výboru, které vyplynulo z bodu předneseným S. Novákem:

Proti tomuto návrhu nevzneshl žádný člen společenství námitek. Jelikož se jedná o funkci nevolenou, neproběhlo o tomto hlasování.

Vyjádření výboru k realizovaným investicím a provozním opravám:

Všechna výběrová řízení jsou prováděna dle jednotného postupu a na všechna dosud prováděná výběrová řízení existují řádně zdokumentované:

IČO: 24774600

Bankovní spojení: Česká spořitelna, č.ú. 2349265369/0800

Sídlo: Bajkalská 1172/32, Praha 10

Email: svjbajkalska@centrum.cz

Web: <http://svj-bajkalska.webnode.cz/>



Společenství vlastníků jednotek Bajkalská 1172

- **jednotné poptávky**, které jsou představeny členům společenství na schůzích společenství,
- **záznamy z hlasování** – o každé nabídce se hlasuje a výbor vždy pověřil realizací zakázky pouze tu společnost, která byla společenstvím zvolena,
- **smlouvy** - ke každé zakázce existuje Smlouva (o dílo) vč. popisu reklamačního řízení,
- **předávací dokumentace** - každá zakázka je dozorována, existuje předávací protokol
- **faktury**.

J. Ernestová seznámila členy společenství se **stavem vodovodních přípojek a požárních hydrantů**.

- Aktuálně máme v domě havarijní stav vodovodních přípojek. Dochází k úniku vody a přípojky jsou značně poddimenzované, což má mj. za následek slabší tlak vody v horních patrech. Bude nutné provést odstranění havárie. Vodovodní soustava částečně patří společnosti Pražské vodovody a kanalizace („dále jako PVK“). Společnost PVK vybírá firmu, která opravy může provádět, včetně zpracování projektu. Vzhledem k tomu, že se jedná o opravu havarijního stavu, nevypisuje se výběrové řízení (viz Stanovy, článek V, bod 9 b).
- Bez výměny vodovodní soustavy nemůžeme zprovoznit v současné době zcela nefunkční hydrantovou soustavu, což jsme povinni vzhledem k požární směrnici a kolaudačnímu rozhodnutí a prohlášení vlastníka mít funkční.

bod 4) Příspěvek na správu domu a pozemku (fond oprav - FO)

T. Sekaninová informovala členy SVJ o stavu FO (viz tabulka níže). Vzhledem k tomu, že budeme muset vyřešit havarijní stav (dle bodu 3), informovala vlastníky, že téma příspěvků na správu domu (FO) navrhuje výbor probrat na schůzi SVJ v roce 2014, na které bude předkládána zpráva o hospodaření.

stav FO (před vyřešením havárií)	563 000
sanace hl. vchody	-120 000
vodovodní přípojky	-100 000
hydranty	-20 000
uzemnění	-20 000
revize	-10 000
malování dům	-200 000
dveře suterén	-250 000
malování suterén	-150 000
celkem zůstatek (předpoklad k 31.12.2013)	513 000
rezerva ve FO (nutné držet)	-500 000
stav FO k 31.12.2013	13 000

S. Novák přednesl návrh na snížení příspěvků:

- Činnosti související se správou domu 200,- Kč/bytová jednotka
- Odměna členům výboru 80,- Kč/bytová jednotka
- Opravy domu 12,-/m2 bytové jednotky

Společenství hlasovalo o snížení příspěvků na správu domu a pozemku.

Hlasování: pro 23,41%, proti 69,72%, zdrželo se 6,87% přítomných

Výsledek: Příspěvky na správu domu a pozemku jsou ponechány v původní výši.

IČO: 24774600

Bankovní spojení: Česká spořitelna, č.ú. 2349265369/0800

Sídlo: Bajkalská 1172/32, Praha 10

Email: svjbajkalska@centrum.cz

Web: <http://svj-bajkalska.webnode.cz/>



Společenství vlastníků jednotek Bajkalská 1172

bod 5) Výmalba

bod výmalba byl po dohodě s vlastníky vypuštěn z programu schůze. K tomuto bodu se vrátíme na schůzi společenství, na které se bude projednávat zpráva o hospodaření. Proti tomuto ujednání nevznese nikdo námitek.

p. Knížek vznesl návrh na provedení nového výběrového řízení na výmalbu vzhledem k možné neaktuálnosti nabídek.

p. Brázda vznesl doplňující návrh na přidání zábradlí ke schodům vedoucím do suterénu.

bod 6) Řešení podnětu vlastníků

Výbor byl upozorněn na nesrovnalosti ve sklepech 7B, jež užívá p. Štěrba. Jedná se o dodatečné přidělení světla, vypínače a zásuvky přímo do sklepní kóje. Vzhledem k tomu, že se jedná o zásah do společných prostor, podléhá tento zásah projednání s výborem. Uživatel sklepní kóje 7B p. Štěrba takto neučinil a dílo si zhotovil bez vědomí výboru a rovněž v rozporu s revizní správou. P. Štěrba byl přímo na schůzi vyzván (rovněž mu byla zaslána písemná výzva), aby uvedl sklepní kóji do původního stavu – tj. odstranil tak dodatečně přidělané světlo, vypínač a el. zásuvku.

Informujeme vlastníky, že ve společných prostorech, kterými jsou i sklepní kóje nelze provádět zásahy bez projednání s výborem SVJ, jakožto výkonným orgánem společenství.

Bod 7) Kontrolní komise

S. Novák přednesl návrh na zřízení kontrolní komise. O tomto bodu nebylo hlasováno.

Výbor informoval vlastníky o jejich právu nahlížet do všech dokumentů vč. bankovního účtu SVJ kdykoli na vyžádání, což vlastníkům umožňují statuty.

Bod 8) Ostatní

Nový občanský zákoník

J. Kopáčková informovala členy SVJ, že nový občanský zákoník (účinný od 1. 1. 2014) upravuje mj. fungování společenství. Výbor v této věci podnikne kroky k tomu, aby SVJ Bajkalská 1172 splnilo zákonem stanovené podmínky fungování.

Informace o sanaci přední části domu

Sanace domu byla dokončena. Bylo zvoleno řešení, které je funkční, rovněž ale patří k těm levnějším, z tohoto důvodu je provedeno zakončení sanace okapnicovým krytem. Někteří vlastníci vznesli podnět, že se jim zvolené řešení zakončení sanace nezdá vzhledově vyhovující. J. Ernestová nechala vypracovat nabídku na zakončení sanace, jež nabízí funkční a vzhlednější řešení. Tento bod nebyl na schůzi projednán. Výbor připraví podklady na schůzi společenství v roce 2014.

Hospodaření společenství

p. Nováková požádala výbor o nahlédnutí do hospodaření společenství. Této její žádosti bude vyhověno.

P. Sekaninová s účetní p. Čálkovou poskytnou p. Novákové veškerou součinnost.

Výbor prověří používání společného prostoru ve vchodě 1170/28.



Společenství vlastníků jednotek Bajkalská 1172

Schůze byla ukončena ve 21:20

Schůze se nezúčastnili nebo plnou moc neposkytli:

Fialovi, Rückl, Novická, Kocábová, MČ

Výbor velice děkuje všem vlastníkům za účast a cenné dotazy a nápady. S případnými dalšími náměty se prosím obraťte na zástupce výboru ve svých vchodech nebo na email svjbajkalska@centrum.cz

Přílohy:

Č. 1 pozvánka na schůzi

Č. 2 prezenční listina

Č. 3 nová výběrová řízení

Zápis vyhotovil: J. Kopáčiková, T. Sekaninová, S. Novák 5.12.2013

Správnost zápisu osvědčuje předseda výboru a zapisovatel svým podpisem:

J. Kopáčiková

T. Sekaninová

IČO: 24774600

Bankovní spojení: Česká spořitelna, č.ú. 2349265369/0800

Sídlo: Bajkalská 1172/32, Praha 10

Email: svjbajkalska@centrum.cz

Web: <http://svj-bajkalska.webnode.cz/>



Společenství vlastníků jednotek Bajkalská 1172

Příloha č.1

Pozvánka na schůzi společenství vlastníků jednotek Bajkalská 1172

Místo: Sušárna, vchod 28

Termín: 27.11.2013

Čas: 19:00

Program:

- 1) Zahájení – schválení programu schůze
- 2) Zpráva o prezenci (usnášeníschopnost schůze)
- 3) Příspěvek na správu domu a pozemku (fond oprav)
- 4) Kontrolní komise
- 5) Vymalování domu
- 6) Ostatní

Organizační věci:

- předpokládaná délka schůze cca 1 hodina
- stačí se dostavit maximálně 10 min před jejím zahájením
- s sebou je nutné mít občanský průkaz. Pokud jste si od minulé schůze uchovali lístek s hlasovacím podílem, prosíme rovněž o jeho přinesení.

S pozdravem,
výbor SVJ Bajkalská 1172

IČO: 24774600

Bankovní spojení: Česká spořitelna, č.ú. 2349265369/0800

Sídlo: Bajkalská 1172/32, Praha 10

Email: svjbajkalska@centrum.cz

Web: <http://svj-bajkalska.webnode.cz/>

Příloha č. 3

NOVÁ VÝBĚROVÁ ŘÍZENÍ:

- 1. JASNÁ DEFINICE POŽADOVANÉHO VÝKONU, PRÁCE, NEBO DODÁVKY MATERIÁLŮ**
- 2. VYŽÁDÁNÍ NEJMÉNĚ 3 NABÍDEK OD PŘÍMÝCH VÝROBCŮ NEBO FIREM, KTERÉ MAJÍ PŘÍSLUŠNOU ČINNOST VE SVÉM POPISU PODNIKÁNÍ A MAJÍ I PRO TUTO ČINNOST REFERENCE**
- 3. VYHODNOCENÍ NABÍDEK PO STRÁNCI TECHNICKÉ, CENOVÉ I OBCHODNÍCH PODMÍNKÁCH (DÉLKA ZÁRUK, ZPŮSOB ÚHRAD, TECHNICKÝ DOZOR PŘI REALIZACI, ZÁDRŽNÉ DO KONEČNÉHO PŘEVZETÍ DÍLA NEBO MATERIÁLŮ)**
- 4. VYŽÁDÁNÍ NÁVRHU SMLOUVY NEBO NÁVRHU SMLOUVY NA PROVEDENÍ PRACÍ**
- 5. PŘIPOMÍNKOVÁNÍ NÁVRHU, KONTROLA, ZDA PŘIPRAVENÁ SMLOUVA OBSAHUJE VŠECHNY PRÁVNÍ NÁLEŽITOSTI, VČ. POSTIHŮ PŘI NEDODRŽENÍ PODMÍNEK SMLOUVY**
- 6. PROVEDENÍ KONEČNÉHO VÝBĚRU DODAVATELE A PŘEDÁNÍ PŘIPRAVENÉ SMLOUVY K PODPISU OPRÁVNĚNÉMU ZÁSTUPCI SVJ**
- 7. OBJEDNÁNÍ PRACÍ A DODÁVEK MATERIÁLŮ JMÉNEM SVJ BUDE PROVÁDĚT ZPLNOMOCNĚNÝ PŘEDSEDA VÝBORU SVJ**
- 8. PROVEDENÍ KONTROLY PRŮBĚHU PRACÍ, KOMPLETNOSTI DODÁVEK A PŘEVZETÍ DÍLA, JAKO PODMÍNKY PRO PROVEDENÍ ÚHRADY ODPOVÍDAJÍCÍCH FAKTUR**
- 9. ZPRACOVÁNÍ ZÁVĚREČNÉ SOUHRNÉ INFORMACE PRO ČLENY SVJ O PROVEDENÉ INVESTICI**