

Zápis z jednání Výboru SVJ Schulhoffova 788 a 789

Zápis č.	25
Datum	08.10.2007
Přítomní účastníci	☒ Miroslav Hybner ☒ Bassel Zalek ☒ Hana Popelková ☐ Petr Majner
Místo konání	Schulhoffova 789
Zapsal	Bassel Zalek
Stav dokumentu	☐ Návrh k připomínkám ☒ Jednomyslně schválená verze

Agenda

1. Organizační záležitosti
2. Řešení aktuálních závad
3. Revizní kontroly
4. Kroky k uspořádání hospodaření SVJ
5. Investiční plán
6. Smlouvy na rok 2007
7. Deratizace domu
8. Digitalizace
9. Valná hromada
10. Další pravidelná schůzka výboru + předchozí zápisy

1. Organizační záležitosti

Výbor SVJ doporučuje vlastníkům z domu 789, aby navrhli svého kandidáta do Výboru SVJ. V případě zájmu, se můžete obrátit na kteréhokoliv současného člena výboru.

Aktuální stav k 08.10.: V řešení – do této chvíle se nikdo nový nepřihlásil. Možnost přihlášení dále platí pro všechny vlastníky z obou vchodů.

Výbor SVJ se od června 2007 nebyl schopen sejít v usnášení-schopné podobě; na příštím jednání bude třeba všech účastníků, abychom mohli zvolit předsedu Výboru.

Připravujeme pro Vás nové webové stránky, kde najdete všechny zápisy z Výboru, dokumenty týkající se revitalizace a mnohé další. Současný stav již pro naše potřeby není dostačující.

Prosíme majitele a nájemníky, aby v prostorách našeho domu NEKOUŘILI!!

2. Řešení aktuálních závad

Dne 24.1.2006 (po orkánu Kiril) byl zjištěn utržený kus plechové střechy u výtahové budky 789. Utržený kus poškodil zaparkované automobily P.Lechnýře a p.Pauločíka. Po ohledání střechy a pořízení fotodokumentace žádné jiné závady nebyly shledány. Škodní událost byla oznámena pomocí internetu na Českou pojišťovnu pod číslem 16876 a předána firmě IKON ke sjednání opravy.

Aktuální stav k 12.03.: U ČP pořád v řešení. Střecha byla opravena. Cena opravy 3.465,- Kč. Při spoluúčasti 5.000,- Kč na Pojistce opravu zaplatilo SVJ.

Aktuální stav k 08.10.: Škody na majetku (automobilech) Česká pojišťovna neuznala. Poškození byly o neuznání škody informováni.

Byla nahlášena závada uvolněného ukotvení hromosvodu. Oprava byla nahlášena na IKON, která zajistí opravu.

Aktuální stav k 08.10.: V řešení

Pan Foltýn nahlásil závadu spojenou s nízkou teplotou teplé vody, které z jeho kohoutků na stoupačce náležící koupelně vytéká.

Aktuální stav k 09.05.: Firma Ikon byla pověřena řešením. Bylo zjištěno, že oběhové čerpadlo funguje bez problémů. Teplota na výstupu je v pořádku. Firma Ikon nyní zajišťuje techniky z Pražské Teplárenské, kteří se na daný problém přijdou podívat přímo do objektu.

Aktuální stav k 08.10.: Technici Pražské Teplárenské závadu odstranili a nyní je vše v pořádku. Bylo zjištěno, že byla uzavřena jedna stoupačka v domě, která způsobovala uvedenou závadu.

Oprava stoupačky ve vchodu 788, která byla Shromážděním vlastníků odsouhlasena dne 10.06.2007. Závada se projevuje ucpáváním stoupačky a zatékáním do bytu.

Aktuální stav k 08.10.: Závada je již odstraněna.

Zatékání do vestibulu ve vchodu 788 bylo předáno na firmu IKON, která měla zařídit opravu.

Aktuální stav k 08.10.: Vyříznutá část sádkartonové desky byla opravena a byly přidány větrací mřížky pro odvod vlhkosti.

Po vydatných deštích v září a říjnu 2007 došlo k zatýkání do společných prostor a do bytů vlastníků.

Opravou a řešením byla pověřena firma IKON, které měli všichni poškození vlastníci nahlásit stav a rozsah zatékání.

Aktuální stav k 08.10.: Seznam poškozených byl uzavřen a firma IKON zařizuje výběrové řízení na zajišťovatele firmy, která opravu provede.

Ve vchodu 788 byla nahlášena závada o ulomeném jazýčku u zámku dveří.

Aktuální stav k 08.10.: Závada byla opravena.

3. Kroky k uspořádání hospodaření SVJ

Výbor vyzývá členy SVJ k uhrazení nedoplatků – níže jsou uvedeni členové, jejichž poslední známý dluh vůči SVJ převyšoval 10 000 Kč. Stav k 30.09.2007

Chren Tomáš	788	12.297,- Kč
Mojžíš Josef	788	11.393,- Kč
Trung Nguyen Huy	789	18.892,- Kč

Výbor SVJ ve spolupráci s firmou IKON provádí pravidelné měsíční reporty o dlužnících a o vymáhání pohledávek SVJ vůči jednotlivým členům. **Celková dlužná částka členů vůči SVJ činní za leden 82 372,50 Kč**

4. Investiční plán

Výbor SVJ schválil, že další aktivity bude směřovat na vyhledání specializované firmy, která nám pomůže organizačně zařídit přípravy k revitalizaci domu.

Aktuální stav k 08.01.: Po vyhodnocení výběrového řízení na „Zpracování zadávací dokumentace revitalizace objektu Schulhoffova 788 a 789“ Výbor SVJ konstatoval, že žádná z firem nesplnila požadavky, hlavně co se týče finančního krytí revitalizace. Nicméně pro další jednání doporučila firmu Pragotherrm, jejíž nabídka byla vyhodnocena jak nejlepší. Schůzku zajistí p.Hybner.

Aktuální stav k 12.02.: Schůzka u firmy Pragotherrm proběhla (Popelková, Hybner). Dále se členové výboru zúčastnili seminářů na téma revitalizace panelových domů firem Pragotherrm (Majner, Hybner) a Termo+ (Hybner). SVJ bylo dále osloveno MÚ Prahy 11, který se snaží zmapovat a pomoci při revitalizaci panelových domů. Schůzky se zúčastnil Hybner. Bohužel zde byly prezentovány pouze sliby, nic konkrétního. MÚ se bude snažit změnit status fondu regenerace tak, aby z něho mohli čerpat všechny subjekty, které vlastní nemovitost na území Prahy 11. Na základě jednání a rozhodnutí výboru SVJ byla firmám Pragotherrm a Revita G zaslána objednávka na doplnění nabídky a zpracování technicko – ekonomické rozvahy revitalizace domu. Pro objektivní posouzení nabídek a za účelem získání dalších finančních prostředků, byla zaslána objednávka taktéž firmě Termo+ na zpracování technicko-ekonomické rozvahy revitalizace domu.

Aktuální stav k 12.03: Pracovníci firmy Termo+ provedli v uplynulém měsíci zaměření objektu. Uzávěrka dopracovaných nabídek byla stanovena na konec března. Následně se provede vyhodnocení. Vítězná firma bude pozvána na jednání Valné hromady. Cílem je získat relativně porovnatelné varianty finančního krytí revitalizace domu, zpracované na úrovni jednotlivých typů bytů.

Aktuální stav k 16.04.: Výbor SVJ na svém zasedání konstatoval, že firma Revita-G svou dopracovanou nabídku nedodala, firma Pragotherrm jí jen mírně upravila. Bylo zjevné, že na dopracování pracovali na poslední chvíli a tomu odpovídal i kvalita. Výbor SVJ se nově seznámil s nabídkou firmy Termo+, která se ukázala jako velmi dobře zpracovaná a zohlednila hlavně otázku financování celé revitalizace. Nabídka firmy Termo+ tak byla vyhodnocena jako nejvíce vyhovující našim požadavkům, neboť zohledňuje většinu požadavků, které jsme měli. M.Hybner byl pověřen zorganizováním schůzky se zástupci firmy Termo+, na které se ujasní některé nejasnosti v nabídce. Výbor SVJ se rozhodl, že v další fázi již bude jednat jen a pouze se zástupci firmy Termo+ a s firmou Pragotherrm zatím přeruší spolupráci, neboť nebyli schopni dodat námi požadované podklady pro další jednání (hlavně okolo financování revitalizace). Firma Pragotherrm se však může ucházet o realizaci projektu, neboť tato problematika je jí vlastní.

Aktuální stav k 09.05.: S firmou Termo+ Výbor nadále jedná a připravuje podklady pro Shromáždění vlastníků, kde budou prezentovány výsledky práce Výboru v této věci.

Aktuální stav k 08.10.: Vzhledem k vyjádření vlastníků SVJ a jejich nesouhlasu s úvěrem na revitalizaci objektu jsme oslovili znovu firmu TERMO+ s žádostí o vytvoření nabídky financování bez nutnosti úvěrů. Firma po zvážení všech kritérií toto řešení vidí jako velmi nepravděpodobné. Doporučil proto Výboru, aby zvážil možnosti financování celé akce. Podle jejich názoru se jedná o náročnou finanční operaci a není možné ji zvládnout z vlastních zdrojů.

Na základě těchto informací bude na 28.11.2007 svoláno další Shromáždění vlastníků, na kterém budou předloženy dvě ekonomické koncepce jak z této svízelné situace ven. Stav našeho objektu se začíná stávat kritickým a nákladným na opravu (viz zatékání do bytů). Předmětem Shromáždění vlastníků bude pouze ekonomická koncepce, nikoliv technické zpracování.

Výbor SVJ žádá Ty vlastníky, kteří mají na revitalizaci domu odlišný pohled a chtějí na Shromáždění vlastníků přednést svou EKONOMICKOU KONCEPCI, aby si dopředu připravili materiály, které poskytnou vlastníkům k objektivnímu posouzení. Nemají-li vlastníci možnost materiály rozmnožit, necht' kontaktují členy Výboru, kteří jim toto zajistí.

5. Smlouvy na rok 2007

Výbor SVJ dle stanov sdružení schválil návrh vzorové smlouvy na pronájem společných prostor – viz. příloha. Na rok 2007 budou uzavřeny smlouvy o pronájmu s těmito subjekty: OS JM-Net (stožár na střeše), p.Lechnýř (suterénní místnost v 788), p.Jirků (suterénní místnost v 788).

Zařizuje: p.Hybner

Aktuální stav k 08.10.: V řešení

Firma IKON byla pověřena zajištěním smlouvy o odečtech TRV u firmy ENBRA.

Aktuální stav k 08.10.: V řešení

6. Deratizace domu

Město Praha si vyžádalo o zajištění deratizace v našem objektu. Tímto úkolem byla pověřena firma IKON.

Aktuální stav k 08.10.: Deratizační prostředky byly použity a upozornění o jejich přítomnosti bylo vyvěšeno na dveřích ve společných prostorech.

7. Digitalizace

Shromáždění vlastníků rozhodlo, že se upraví rozvod STA tak, aby se v něm dal naladit digitální příjem televizního vysílání. Byla vytvořena poptávka a žádost o předložení harmonogramu a činností prací, která byla zaslána příslušným firmám.

8. Shromáždění vlastníků

**Shromáždění vlastníků je svolána
na 28.11.2007 od 18:00 hod
v budově Základní školy Květnového vítězství**

O Shromáždění vlastníků budou vlastníci informováni formou pozvánky vhozených do schránek nebo zaslanych poštou.

9. Další pravidelná schůzka výboru + předchozí zápisy

Další pravidelná schůzka výboru se bude konat dne 05. 11. 2007 v 19:30 hod.

Předchozí zápisy jsou dostupné na www.svj.xf.cz

Správnost potvrzují:

☒ Miroslav Hybner ☒ Bassel Zalek ☐ Petr Majner ☒ Hana Popelková