

Zápis z jednání Výboru SVJ Schulhoffova 788 a 789

Zápis číslo	68 – 11.09.2011	účast	přít/celkem/%
Prezence	M. Hybner	☒	13/13/100%
	B. Zalek	☒	9/13/69%
	S. Policar	☒	13/13/100%
	L. Matkovský	☒	13/13/100%
Místo konání	Schulhoffova 789		
Zapsal	B. Zalek		
Stav dokumentu	Návrh k připomínkám	☐	
	Jednomyslně schválená verze	☒	

Agenda:

1.	Administrativa	1
2.	Řešení aktuálních závad	1
3.	Kroky k uspořádání hospodaření SVJ	1
4.	Distribuce čipů od vchodových dveří	1
5.	Energetický audit, zelená úsporám.....	2
6.	Oprava elektroinstalace	3
7.	Další pravidelná schůzka výboru + předchozí zápisy.....	3

1. Administrativa

Z časových důvodů bylo jednání z 04.09.2011 přeloženo na 11.09.2011

2. Řešení aktuálních závad

Výtah ve vchodu 788 5 dní nefungoval. Nahlášená závada byla obratem ve středu, urgováno další dva dny. Firma Schindler o problému věděla z prvního nahlášení, ale nebyla schopna obratem závadu odstranit. V pátek přijel technik na diagnostiku s PC a po urgencích p. Hybnera byl výtah úplně vypnut a uzavřen do vyřešení, neboť jej technici Schindleru nechali otevřený a rozsvícený bez jakéhokoli upozornění o nefunkčnosti. Následující pondělí byla závada odstraněna.

Výtah ve vchodu 789 nadměrně hučí. Závada byla nahlášena na IKON.

V souvislosti s těmito událostmi vyzve Výbor firmu Schindler, aby byly výtahy kontrolovány pravidelně každé dva týdny, tak jak je domluveno v servisní smlouvě. Tím lze předejít mnohým problémům.

3. Kroky k uspořádání hospodaření SVJ

Výbor SVJ ve spolupráci s firmou IKON provádí pravidelné měsíční reporty o dlužnících a o vymáhání pohledávek SVJ vůči jednotlivým členům. **K 31.8.2011** činí celková dlužná částka členů vůči SVJ je **486.901,50 Kč.**

Vchod 788

byt č. 03	18.977 Kč
byt č. 10	28.266 Kč
byt č. 15	93.142 Kč
byt č. 19	117.968 Kč
byt č. 22	26.235 Kč
byt č. 28	10.592 Kč

Vchod 789

byt č. 01	122.839 Kč
byt č. 06	14.336 Kč
byt č. 12	11.871 Kč
byt č. 15	30.296 Kč

Výbor bude nově přistupovat k neplatičům rychleji a rázněji. Okamžitě po překročení 10ti tisícové hranice dluhu, bude poslána IKONem první upomínka, pokud nebudou zaplacený, budou odeslány druhá a třetí. Tím bude splněna litera zákona a celý případ bude předán po překročení hranice 30ti tisíc na exekutorskou firmu. Těmito kroky by se měly podchytit případy velkých dlužníků, které aktuálně SVJ řeší, ihned v začátcích.

4. Distribuce čipů od vchodových dveří

Aktuální stav k 13.09.: Při rozdávání stanoveného počtu čipů byla vznesena od některých vlastníků potřeba po dalších čipech do užívání. V současné chvíli finišuje zpracování statistiky, po dokončení bude Výbor projednávat možnost distribuce dalších čipů a stanovit pravidla na vydávání.

Aktuální stav k 11.10.: Čipy, které bylo možné rozdat, byly rozdány. V následujícím období Výbor připraví pravidla pro přidělování dalších čipů.

Aktuální stav k 10.1.: Pravidla byla připravena, na Shromáždění vlastníků však vznikla na toto téma rozsáhlá debata, jejíž výsledek byl rozporuplný. Výbor pravidla prozatím stáhl z jednání a bude se zabírat jejich dopracováním. Do té doby zůstane funkční i vstup pomocí klíčů. Vzhledem k tomu, že

v současné době jsou rozdány téměř všechny čipy, bylo rozhodnuto dokoupit dalších 100 čipů z fondu oprav.

Aktuální stav ke 26.6.: U dodavatelské firmy byly objednány další čipy, dle předchozí domluvy.

Aktuální stav k 09.8.: Výbor rozhodl, že nejpozději do konce revitalizace budou odstraněny zámky ze dveří a vstup do domu bude pouze na elektronické čipy. O přidělení čipů nad rámec pravidel z dřívějšího rozhodnutí, bude rozhodovat Výbor. Každý požadavek vlastníka bude řešen individuálně. Případně se může vlastník obrátit na Valnou hromadu, kde může přidělení více čipů schválit nadpoloviční většina vlastníků.

Aktuální stav k 11.9.: Pravidla na evidenci čipů budou předložena ke schválení na Valné hromadě 14.09.2011

5. Energetický audit, zelená úsporám

Výbor připravil výběrové řízení po vypracování energetického auditu a energetického štítku našeho domu. Závěrečná zpráva byla schválena na Shromáždění vlastníků dne 8. 12. 2010.

Aktuální stav k 15.12.: Přípravené podklady byly předloženy Vlastníkům na Shromáždění.

Hlasováním vlastníků bylo odsouhlaseno, aby se Výbor dále zabýval revitalizací objektu a zažádal o Zelenou úsporám. Výbor se jednomyslně shodl, že pro financování revitalizace bude vybráno více bank, které oslovíme pro předložení nabídky na financování. Osloveny budou banky ČSOB, ČS, KB, Poštovní spořitelna a Wüstenrot.

Zajistí: Matkovský (stavební část), Hybner (finanční část)

Aktuální stav k 10.1.: Firma Rupik dle nabídky z října 2010 předložila smlouvu na další práce.

Smlouva v celkové výši 175.000,- Kč v rozsahu Zajištění zadávací dokumentace pro zadání stavby; Zajištění podkladu pro žádost "ZELENÁ ÚSPORÁM" a Zpracování Energetického auditu byla Výborem SVJ schválena a může být podepsaná. V další diskuzi M.Hybner předložil návrh na vytvoření poradní komise Výboru z aktivních odborných vlastníků. Přítomní členové Výboru se však neshodli na statusu komise. M.Hybner slíbil, že toto dopracuje. P.Matkovský informoval Výbor o postupu prací. Aby bylo možné pokračovat v dalších pracích na zakázce, je nutné vyřešit návrh ze Shromáždění na téma zateplení suterénních prostorů versus zateplení vnějšího pláště domu. P.Matkovský oslovil firmu Rupik, zda by nám komplexní porovnání těchto variant neprovedla.

Ve finanční oblasti se nic neudálo. Je nutné vyčkat na dopracování podkladů.

Aktuální stav k 13.2.: 27. ledna byla podepsána smlouva s firmou Rupik na dodání prací č. 3), 5) 9) 10) dle nabídky ze dne 21.6.2010. Firma Rupik dále doporučila, aby se provádělo zateplení vnějšího pláště budovy nikoli suterénu. Firma Rupik předala pracovní verzi dokumentace v rozsahu – výkresy nového stavu, průvodní zpráva, tepelně-technické výpočty, návrh odhadovaných nákladů revitalizace s orientačními cenami. Je potřeba vyzískat kopie faktur za výměnu všech oken firmou Aubrecht.

Zajistí: p.Policar.

Aktuální stav k 6.3.: Firma Rupik se svým subdodavatelem provedla obhlídku objektu z důvodu provedení energetického auditu. Výbor SVJ vypracoval materiál s oslovením vlastníků, jež by se chtěli podílet na přípravě revitalizace. Materiál bude vhozen do schránek všem vlastníků.

Ve finanční oblasti se nic neudálo. M.Hybner bytů pověřen připravením poptávkového dopisu.

Zajistí: p.Hybner, p.Policar do týdne

Materiály dodány. Do 15.3. budou připraveny připomínky. Dále je možné zahájit jednání s bankami. Předběžná výběrová kritéria byla stanovena (60% výše úroku, 40% dosažitelnost úvěru). Dále budou osloveny firmy Pragotherrm, AVS Panel Servis, IZOLTECHNIK, případně další. Hodnocení bude váhové (jako u dveří, reference 15%, cena 60%, financování 15%, zpracování 10%).

Aktuální stav k 1.5.: Podklady pro úvěr dodaly banky ČS, ČSOB, KB, Wüstenrot. Úvěry jsou v podstatě unifikované. Výbor stanovil hodnotící kritéria, podle kterých proběhne vyhodnocení výběrového řízení. Do další mimořádné schůzky, svolané na 8.5.2011, si Výbor dal za úkol, provést vlastní hodnocení. V rámci této akce byl předán pokyn k podání finální žádosti o stavební povolení na stavební úřad.

Aktuální stav k 26.6.: Hodnocení dodavatelské firmy bylo provedeno Výborem a poradní komisí a to buď hodnotící tabulkou, nebo slovně. Výsledek hodnocení je následující: 1. IRBOS, 2. Izol Technik, 3. AVS Panel. Všechny účastnické firmy budou o výsledku informovány. Z firmou IRBOS se nyní povedou další jednání, příprava smlouvy o dílo apod.

Alfou a omegou dalšího postupu je získání úvěru od banky, který aktuálně troskotá na faktu, že banky nechtějí uznat formát korespondenčního hlasování. Výbor nyní počká na vyjádření právníka, kterému se daly k dispozici stanovy a výsledky hlasování. Po jeho vyjádření se teprve půjde na stavební úřad, řešit další náležitosti.

V dalších krocích musí Výbor zajistit: **STAVEBNÍ A TECHNICKÝ DOZOR, SMLOUVU O DÍLO S DODAVATELSKOU FIRMOU, ZAJISTIT FINANCOVÁNÍ BANKOU, ZÍSKAT STAVEBNÍ POVOLENÍ.**

Otázku financování řeší p. Hybner s p. Policarem. V příštím týdnu je domluvená schůzka s českou spořitelnou. Stavební a technický dozor zajistí p. Matkovský s p. Lechnýřem. Výbor se shodl, že by bylo vhodné, aby se firma Rupik, stejně tak jako poradní komise zapojila do zaimplementování potřebných technických detailů do smlouvy o dílo, proto bude Výbor v tomto kroku I nadále s nimi spolupracovat.

Aktuální stav k 09.8.: Stav ohledně podmínek banky a jejich nabídek jsou následující.

Česká spořitelna: dle domluvy proběhla schůzka v ČS, které se účastnil p. Hybner, p. Policar a p. Goldbergová. Následně p. Gavlaček z ČS poslal svou aktualizovanou nabídku, nicméně na úplně jiné podmínky, než o kterých se zástupci SVJ s p. Gavlačkem bavili. Zasláná nabídka byla dále dána k vyjádření na všechny členy Výboru.

Komerční banka: Dle domluvy z VH byla nabídka ČS poslána i na KB, aby případně mohli reagovat v náš prospěch. Na schůzce s KB Výbor předložil nabídku ČS s úrokem 3.87% a bylo argumentováno požadavkem na 100% financování. Přítomní z KB nebyli schopni o požadavku rozhodnout na místě, proto

byla záležitost předána na vyšší post k dořešení. 2. 8. 2011 Výbor přijal zprávu o tom, že KB potvrzuje možnost čerpání úvěru na 100% s úrokem 3.84% a fixací na 5 let. Nabídka platí do konce září 2011.

K oběma nabídkám se členové Výboru a další přítomní členové na schůzi Výboru vyjádřili a všichni hlasovali pro nabídku KB. S touto nabídkou tedy půjde Výbor před Valnou hromadu, která bude svolána na 14. 09. 2011.

Co se týče dodavatelské firmy, je stav následující. Vítězná firma IRBOS má do 10.08.2011 dodat návrh smlouvy na dodávku o dílo.

Aktuální stav k 11.9.: Několik dní před Valnou hromadou dostal Výbor informaci od firmy IRBOS, ve které se firma Výboru omluvila a odstoupila od své nabídky na technické zajištění revitalizace objektu. Po jednání se Výbor rozhodl oslovit druhou firmu v pořadí výběrového řízení, tedy firmu Izol-technik. Vzhledem k tomu, že se budou muset nechat případné práce na zateplení fasády, Výbor se obrátí na projektanta na zajištění kalkulace oprav vnitřních prostor, které se mohou provést i přes zimu. V kalkulaci by měly být zahrnuty: vstupy do domu, řešení přízemí v obou vchodech, podlahy, vymalování společných prostor, schodiště, elektroinstalace (opravy plechů kryjící kabely k bytům), plechové kryty/dveře rozvodů elektro, schránky, zvonková tabla, dveře v suterénu a další.

6. Oprava elektroinstalace

Výbor připraví poptávkový dokument pro nabídky na opravu elektroinstalace, což je jeden z úkolů ze Shromáždění vlastníků ze dne 26. 05. 2010

Zajistí: Hybner

Aktuální stav k 13.2.: Poptávkový dopis byl připraven a schválen Výborem SVJ. Budou osloveny následující firmy: EnergoTrading Zlín, Seman-servis Praha, KPM-Pacov, NBB Bohemia s.r.o. Termín doručení nabídek je 7. 3. 2011. Bude následovat vyhodnocení formou hlasování ve výboru.

Aktuální stav k 6.3.: K dnešnímu dni jsme obdrželi jedinou nabídku. Termín odevzdání nabídek byl prodloužen do 10. 3. 2011.

Aktuální stav k 3.4.: Ani po prodloužení termínu, Výbor nedostal žádnou další nabídku od oslovených firem. Firma NBB Bohemia byla tedy vyzvána k dodání smlouvy o dílo.

Aktuální stav k 1.5.: Smlouva o dílo dodána, následně se budou řešit další podrobnosti, jako například čidel přímo ve světlech či svícení v mezipatrech. Bude se dále diskutovat o možném snížení ceny.

Aktuální stav ke 26.6.: Práce na instalaci nových světel s čidly již začala. Byly hlášeny první nedostatky v podobě krátkého intervalu svícení a necitlivosti čidel na pohyb. Vše bude seřízeno v rámci dalších prací a poté ve finální fázi po dokončení montáže. V rámci opravy svislých rozvodů je nutné zbudovat požární předěl v každém patře, Výbor přednesl požadavek na zachování místa v předělu mezi patry pro případné další kabely (formou trubky či husího krku). Dále Výbor odsouhlasil změnu v montáži instalovaných světel v průchozím sedmém patře.

Aktuální stav k 09.8.: Práce na nových světlech již byly dokončeny. Během následujícího měsíce mohou vlastníci nahlašovat na IKON požadované úpravy na citlivost čidel. Po zhruba měsíci provede montážní firma finální seřízení.

Aktuální stav k 11.9.: Beze změn.

7. Další pravidelná schůzka výboru + předchozí zápisy

Další schůze Výboru se uskuteční dne 02. 10. 2011 ve 20:00 hod.

Předchozí zápisy jsou dostupné na <http://svj788789.jiznak.cz>

Správnost potvrzují:

☒ M. Hybner ☒ B. Zalek ☒ S. Policar ☒ L. Matkovský