

Zápis z jednání Výboru SVJ Schulhoffova 788 a 789

Zápis číslo	81– 7. 10. 2012	účast	přít/celkem/%
Prezence	M. Hybner	☒	26/26/100%
	S. Policar	☒	26/26/100%
	L. Matkovský	☒	26/26/100%

Místo konání	Místnost Výboru SVJ
Zapsal	M.Hybner
Stav dokumentu	Návrh k připomínkám ☐
	Jednomyslně schválená verze ☒

Agenda:

1. Statutární záležitosti 1
2. Řešení aktuálních závad 1
3. Kroky k uspořádání hospodaření SVJ 2
4. Distribuce čipů od vchodových dveří 2
5. Revitalizace objektu 3
6. Dovybavení požárními dveřmi v poschodích 4
7. Nová pojistka domu 4
8. Úprava zeleně okolo domu 4
9. Další pravidelná schůzka výboru + předchozí zápisy 4

1. Statutární záležitosti

M.Hybner při této příležitosti upozornil Výbor, že na rejstříkový soud je nutné zaslat informace z poslední VH.

Zajistí: M.Hybner

Aktuální stav k 5.2.: Stav nezměněn

Aktuální stav k 4.3.: Stav nezměněn

Aktuální stav k 1.4.: Dne 7.3.2012 proběhlo Shromáždění vlastníku, tak je nutné zaslat i tento zápis.

Aktuální stav k 6.5.: Stav nezměněn

Aktuální stav k 3.6.: Stav nezměněn

Aktuální stav k 8.7.: Dne 13.6.2012 proběhlo řádné Shromáždění vlastníku, tak je nutné zaslat i tento zápis.

Aktuální stav k 2.9.: Trvá, stav nezměněn

Aktuální stav k 7.10.: Trvá, stav nezměněn. NUTNO VYŘEŠIT!!!

2. Řešení aktuálních závad

Seřízení regulačních ventilů, aby nedocházelo k takové míře k zavzdušňování topné soupravy.

Aktuální stav k 3.6.: Neřešeno, až po revitalizaci.

Aktuální stav k 8.7.: Do příštího výboru se připraví soupis prací, které je nutno před zimou udělat.

Zajistí: p.Policar

Aktuální stav k 2.9.: Objednáno u firmy p.Bečky. Před zimou bude nutné informovat všechny vlastníky o otevírání všech ventilů. Info se vyvěsí na nástěnku.

Při revizi topné soustavy bylo zjištěno, že v bytě č.26 v 789 chybí v kuchyni radiátor. Topná soustava je jako celek v majetku SVJ a odstranění radiátorů se nesmí provádět. Po zvážení všech věcí Výbor SVJ nebude zpětné vrácení radiátoru vyžadovat a požádá firmu EBRA, aby tuto skutečnost zohlednil při vyúčtování. Po revitalizaci domu bude asi nutné toto zohlednit při zúčtování.

Zajistí: M.Hybner. P.Policar

Aktuální stav k 7.10.: Informace na nástěnce bude vyvěšena v říjnu s tím, že bude požadováno po vlastních, aby povolili topné kohouty v pravidelných nedělních večerech (mezi 19:00÷20:00 hod). Dále byla oslovena firma ENBRA k seřízení regulačních ventilů jednotlivých stoupaček a kontrole koeficientů po revitalizaci domu. Nabídka ve výši 22.914,- Kč byla výborem projednána a schválena. Práce bude objednána přes správní firmu IKON.

P.Policar informoval Výbor o problémech s odpadní šachtou v přízemí v 789. Po domě se line smrad. Bude se řešit ve spolupráci s IKONem.

Zajistí: p.Policar

Termín: do 31.3.2012

Aktuální stav k 4.3.: Bylo zjištěno odcizení litinových poklopů, proto ten zápach a spousta hlodavců. Bude se řešit dodání nových poklopů.

Aktuální stav k 1.4.: Zatím nevyřešeno, bude urgováno na IKONu.

Aktuální stav k 6.5.: Řeší se současně s havarijním stavem okapového odpadu. Ten byl zjištěn v minulém měsíci, kdy při prudkých lijácích vytékala voda v přízemí domu.

Aktuální stav k 3.6.: Stav nezměněn

Aktuální stav k 8.7.: Stav nezměněn

Aktuální stav k 2.9.: Stav nezměněn. P.Policar napíše na IKON.

Aktuální stav k 7.10.: Poklopy dodány. Havárie je tímto odstraněna. Úkol je tímto splněn.

P.Policar informoval, že po skončení revitalizace bude požádána firma Volmuth o seřízení oken, které se mohlo změnit po dokončení zateplení

Zajistí: P.Policar

Aktuální stav k 8.7.: Řeší se s dodavatelskou firmou a čeká se na dokončení stavby. Systém jej již po záruce, seřízení bude zřejmě placené.

Aktuální stav k 2.9.: Stav zatím nezměněn. Budeme reklamovat.

Aktuální stav k 7.10.: Bylo reklamováno. Firma zatím nereagovala. Bude proveden ještě jeden pokus.

V minulých dnech při prudkých deštích začala protékat odpadní okapní roura v domě 789. Došlo i poškození nových maleb. Výbor rozhodl, že v rámci řešení havárie, nebude-li zjištěno ucpání stoupačky, bude celá stoupačka vyměněna. Bude předáno k řešení správní firmě IKON.

Zajistí: M.Hybner

Aktuální stav k 2.9.: Vyměněna stoupačky v domě 789. Byly stížnosti na provedení prací stavební firmou. Nebyla spokojenost, neuklízela po sobě atd. Budeme jednat o slevě za práce.

Aktuální stav k 7.10.: Závady byly odstraněny na náklady firmy. Sleva tak nebyla uznána. Práce byly ukončeny. Faktura byla zaplacená. Úkol je tímto splněn.

Opět reklamace na elektroinstalaci ve společných prostorech. Zavolat na firmu a domluvit povolení vlastního seřízení bez ztráty záruky.

Zajistí: M.Hybner

Aktuální stav k 7.10.: Závady odstraněny. Povolení na seřizování bylo technikem uděleno. Úkol je tímto splněn.

V 789 byla reklamována opět hlučnost výtahu. Dle sdělení technika firmy Schindler, jsou příčinou nekvalitní pásy a doporučil výměnu za kvalitnější. Pásy jsou v záruce, bude řešeno jako reklamace v záruce.

P.Policar informoval o problémech s odvětráváním odpadní šachty u stoupačky bytů 1+1. Stavební detail ukončení stoupačky nemá. Výbor nyní k dispozici. P.Matkovský se domluví s firmou Jedlička, aby upřesnil, jak je to provedeno. Bude se případně řešit, jak závadu odstranit.

Zajistí: L.Matkovský

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. 2012 činí celková dlužná částka členů vůči SVJ: **302.718,50 Kč**. Největší dlužníci:

Vchod 788

byt č. 19 116.233 Kč (řeší se exekuce)

Vchod 789

byt č. 01 115.248 Kč (řeší se exekuce)

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.

Aktuální stav k 8.7.: K vymáhání dluhu budou nové právní firmě předány dluhy z bytů 28/788, 6;9;12 a 15/789.

Aktuální stav ke 2.9.: Nová právní kancelář se úkolu ujala velmi dobře. Někteří dlužníci už dluhy zaplatili a ostatním byla poslána výzva před soudním jednáním.

Aktuální stav k 7.10.: Po oslovení dlužníků byly zbylé dluhy nad 10.000,- Kč bytů č.28 a 15 zaplacený. SVJ tedy v současné době vymáhá pouze nařízené exekuce, kde se čeká na rozhodnutí soudu.

4. Distribuce čipů od vchodových dveří

Aktuální stav ke 26.6.: U dodavatelské firmy budou 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

Aktuální stav k 8.1.: Stav nezměněn, čipy zatím neobjednány. V e-mailové komunikaci s dodavatelem vznikl požadavek na lepší evidenci čipů. Pro tuto potřebu a pro vedení veškeré elektronické dokumentace SVJ Výbor na svém zasedání schválil nákup NetBooku do částky 10.000,- Kč. Cena bude upřesněna e-mailem.

Zajistí: M.Hybner

Aktuální stav k 5.2.: Stav nezměněn.

Aktuální stav k 4.3.: Stav nezměněn.

Aktuální stav k 1.4.: Stav nezměněn. V rámci jednání nad seřizováním dveří jej osloví p.Policar.

Aktuální stav k 6.5.: Čipy dodány včetně externí čtečky. Zbývá dořešit nákup PC.

Aktuální stav k 3.6.: Stav nezměněn

Aktuální stav k 8.7.: Stav nezměněn

Aktuální stav k 2.9.: PC koupeno. Nyní se instaluje patřičný SW a na příštím Výboru se budou řešit další požadavky vlastníků.

Aktuální stav k 7.10.: Systém byl nainstalován a nově nakoupené čipy byly aktivovány. P.Policar kontaktuje firmu pana Kepřta za účelem vrácení čtečky, neb se ukázalo, že není potřeba a možnosti napojit přístupový systém na dálkovou správu. Nyní bude provedena inventura vydaných čipů a současně budou posouzeny nové požadavky. Vše se provede korespondenčně v komunikaci mezi členy výboru.

5. Revitalizace objektu

Dne 3.6.2012 Výbor SVJ na svém zasedání vzal na vědomí schválené změnové listy 1÷12.

Dne 8.7.2012 Výbor SVJ na svém jednání vzal na vědomí schválené změnové listy č. 13÷26.

Celkový souhrn změnových listů:

Číslo	Položka	bez DPH	DPH (14%)	vč.DPH
ZL č.1	Změna atiky	-3 436,50 Kč	-481,11 Kč	-3 917,61 Kč
ZL č.2	Zateplení lodžii	76 996,00 Kč	10 779,44 Kč	87 775,44 Kč
ZL č.3	Okapy strojoven	15 641,00 Kč	2 189,74 Kč	17 830,74 Kč
ZL č.4	PVC	80 393,00 Kč	11 255,02 Kč	91 648,02 Kč
ZL č.5	Změna střešní krytiny	23 185,00 Kč	3 245,90 Kč	26 430,90 Kč
ZL č.6	Okapní chodník	28 387,00 Kč	3 974,18 Kč	32 361,18 Kč
ZL č.7	Dveře na střechu	-2 123,26 Kč	-297,26 Kč	-2 420,52 Kč
ZL č.8	Zakrytí kabelového rozvodu	-20 928,00 Kč	-2 929,92 Kč	-23 857,92 Kč
ZL č.9	Sleva za provedenou jižní fasádu	-39 474,00 Kč	-5 526,36 Kč	-45 000,36 Kč
ZL č.10	Odpočet výplň spár	-13 577,00 Kč	-1 900,78 Kč	-15 477,78 Kč
ZL č.11a	Oplechování lodžii - var A	2 927,00 Kč	409,78 Kč	3 336,78 Kč
ZL č.11b	Oplechování lodžii - var B	26 843,00 Kč	3 758,02 Kč	30 601,02 Kč
ZL č.12a	Odpočet demontáže zárubní a oprava nátěru stávajících	-10 493,82 Kč	-1 469,14 Kč	-11 962,96 Kč
ZL č.12b	Dveře protipožární ocelové	28 174,00 Kč	3 944,36 Kč	32 118,36 Kč
ZL č.13	Výztužná síťka do tmelu – lodžie	61 227,00 Kč	8 571,78 Kč	69 798,78 Kč
ZL č.14	El. Lišty + vypínače	15 606,00 Kč	2 184,84 Kč	17 790,84 Kč
ZL č.15	Mříž v přízemí pod schody	13 127,50 Kč	1 837,85 Kč	14 965,35 Kč
ZL č.16	Zakrytí kabelového rozvodu v boční chodbě	6 367,00 Kč	891,38 Kč	7 258,38 Kč
ZL č.17	Vstupní prostor 1.N.P.	115 967,69 Kč	16 235,48 Kč	132 203,17 Kč
ZL č.18	Poštovní schránky	20 471,12 Kč	2 865,96 Kč	23 337,08 Kč
ZL č.19	Nátěr boků schodišťových ramen a podstupnic	0,00 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč
ZL č.20	Nátěr schodišťového zábradlí	0,00 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč
ZL č.21	Stropní dvířka k výtahu	13 311,20 Kč	1 863,57 Kč	15 174,77 Kč
ZL č.22	Oprava uzemnění svodů	17 149,40 Kč	2 400,92 Kč	19 550,32 Kč
ZL č.23	Vyrovnání podkladu pod obklad	15 160,70 Kč	2 122,50 Kč	17 283,20 Kč
ZL č.24	Štuková omítka nad obkladem 1.N.P.	16 516,40 Kč	2 312,30 Kč	18 828,70 Kč
ZL č.25	Drobné zámečnické práce	8 356,30 Kč	1 169,88 Kč	9 526,18 Kč
ZL č.26	Pochozí chodník na střeše	5 416,30 Kč	758,28 Kč	6 174,58 Kč
ZL č.27	Drobné práce při předání	0 Kč	0 Kč	0 Kč
ZL č.28	Rekultivace plochy	44 701 Kč	6 258,14 Kč	50 959,14 Kč

Aktuální stav k 2.9.: Dne 31.7.2012 byla stavba kompletně zkolaudována. Obě smluvní strany se shodly, že uvedené nedodělky z Protokolu o převímce nebrání užívání stavby a budou zhotovitelem odstraněny k 15.8.2012 vč., kterýžto den byla provedena a následně potvrzena kontrola odstranění nedodělků objednatelem. Na mimořádném jednání Výbor SVJ a TDI tentýž den projednali návrh dodavatelské firmy na vyřešení ZL č. 27 a 28. Výbor SVJ návrhy shledal za korektní a schválil je. Poslední dva nedodělky (oprava montáže satelitu v 789 a pokládka lina v suterénu 789) budou dokončeny během září. Den konečného ukončení a předání díla a smluvního závazku modernizace domů byl určen dnem předání a to je 15.8.2012. Výše uvedené datum je zároveň počátkem běhu garanční lhůty zhotovitele dle smlouvy o dílo na modernizaci domů Schulhoffova 788 a 789. Zbývá dořešit vše účetně.

Aktuální stav k 7.10.: Dne 4.10.2012 byla stavba plně převzata. Veškeré nedodělky byly odstraněny. Dodavatelská firma poslala konečné faktury. Akce je tímto ukončena.

V rámci revitalizace stožáru dostal Výbor SVJ nabídku od Občanského sdružení JMNet na poskytování služeb internetového připojení pro vlastníky domu. Výbor s nabídkou souhlasí a pověřuje M.Hybnera zajištěním smlouvy s podmínkou připojit k internetu i nově vybudovanou místnost výboru a členy Výboru SVJ.

Zajistí: M.Hybner

Aktuální stav k 6.5.: Smlouva se připravuje.

Aktuální stav k 3.6.: Stav nezměněn.

Aktuální stav k 8.7.: Stav nezměněn.

Aktuální stav k 2.9.: Smlouva navržena a předjednána. Nyní se schvaluje v JMNet. Předpokládáný termín podepsání smlouvy v příštím týdnu.

Aktuální stav k 7.10.: Smlouva podepsána. Úkol je tímto splněn.

6. Dovybavení požárními dveřmi v poschodích

Bylo zjištěno, že prostor před byty je samostatným požárním úsekem, tudíž je nutné zachovat zárubně i s dveřmi. Výbor SVJ zjistí zvýšené náklady na dovybavení požárními dveřmi. Termín do příštího výboru

Zajistí: L.Matkovský

Aktuální stav k 6.5.: Dotazem u požárních techniků bylo potvrzeno dřívější stanovisko. Pro další jednání se předpokládá toto uspořádání dveří: Dveře v patrech budou dřevěné bez samozavírače, v přízemí kovové se samozavíračem. Dále bylo konstatováno, že schodišťové dveře v patrech jsou již mimo požární úsek a být tam nemusí. Definitivně se rozhodne, až po dodání písemné zprávy.

Aktuální stav k 3.6.: Zpráva zatím nedodána. Vzhledem k negativním reakcím některých vlastníků v domě bude řešeno na Shromáždění vlastníků.

Aktuální stav k 8.7.: P.Goldbergová na základě jednání Shromáždění poptávala některé firmy. Hlavní je, ale získat požární zprávu. Zatím se jí nepodařilo získat. Bude poptána firma Kanfas a případně i další požární technici.

Aktuální stav k 2.9.: Stav zatím nezměněn. Musíme najít původní požární zprávu. Zajistí p.Matkovský.

Aktuální stav k 7.10.: P.Matkovský předal dodatek k požárně bezpečnostnímu řešení stavby. Dodatek stanovil, že objekt byl projektován před platností současných požárních norem. Dále určil že, spojovací chodby nejsou požárně odděleny a určil nám, že máme oddělit prostor schodiště dveřmi se samozavíračem a kouřetěsností. Dveře do prostoru chodby před byty být nemusí. V přízemí musí být dveře pouze se samozavíračem. Dodatek dále určil, že máme mít typ dveří s požární odolností EI 30 DP3/C-S. Dveře musí mít velikost 800x1970 mm, musí být osazeny z obou stran klikou. Zámková vložka povinná není, v případě řešení ze zámkovou vložkou, požadujeme rozteč 90 mm. Výbor v souladu se závěry ze Shromáždění vlastníků rozhodl vypsát výběrové řízení na dodávku požadovaných dveří včetně montáže. Počet dveří je 22 podlaží + 6 přízemí. Budou osloveny minimálně tři firmy (výběr z internetu a interních podkladů). M.Hybner připraví dopis. Termín do 15.10.

7. Nová pojistka domu

Po revitalizaci se bude řešit nová pojistka domu.

Aktuální stav k 6.5.: Stav nezměněn. Bude se řešit až po kolaudaci.

Aktuální stav k 3.6.: Stav nezměněn.

Aktuální stav k 8.7.: Stav nezměněn.

Aktuální stav k 2.9.: Stav nezměněn.

Aktuální stav k 7.10.: Výbor rozhodl vypsát výběrové řízení na novou pojistnou smlouvu. Budou osloveny firmy Česká pojišťovna, Wustenrot, Kooperativa, Allianz, Generali.

Zajistí: M.Hybner

Termín: do 15.10.

8. Úprava zeleně okolo domu

Výbor by chtěl po revitalizaci upravit zeleň v okolí domu (seříznutí křovin, prořez apod.). Oslovíme firmu případně Městskou část. Odhadovaná částka do 15.000,- Kč.

Zajistí: M.Hybner, P.Policar

9. Další pravidelná schůzka výboru + předchozí zápisy

Další schůzce Výboru se uskuteční dne 4.11. 2012 ve 19:00 hod.

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

Správnost potvrzují:

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