

Zápis z jednání Výboru SVJ Schulhoffova 788 a 789

Zápis číslo	73– 08. 1. 2012	účast	přít/celkem/%
Prezence	M. Hybner	☒	18/18/100%
	B. Zalek	☐	10/17/55,5%
	S. Policar	☒	18/18/100%
	L. Matkovský	☒	18/18/100%
Místo konání	Schulhoffova 789		
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 1
4. Distribuce čipů od vchodových dveří 2
5. Revitalizace objektu 2
6. Výměna vodoměrů 3
7. Úprava místnosti výboru SJ 3
8. Údržba domu 3
9. Další pravidelná schůzka výboru + předchozí zápisy 3

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 8.1.: Stav nezměněn

Výbor SVJ byl Českou pojišťovnou informován o vyřešení škodní události, jež vznikla prosakující střechou. Část nákladů byla vzhledem ke spoluúčasti přenesena na SVJ, které je musí v případě požadavků vlastníkům uhradit.

Aktuální stav k 4.12.: P.Studíková požádala o proplacení spoluúčasti. Výbor SVJ souhlasí. M.Hybner ve spolupráci s IKON zajistí proplacení.

Aktuální stav k 8.1.: Hotovo

2. Řešení aktuálních závad

Nefunkční topení. P.Policar reklamoval na IKONu nefunkční topnou soupravu. Dle dohody se bude řešit přímo s topenářskou firmou p.Bečky.

Zajistí: P.Policar

Aktuální stav k 4.12.: Firma byla kontaktována, závadu se ale zatím nepodařilo vyřešit, neboť prý málo mrzne a systém je zavzdušněn. Bude nadále řešeno.

Aktuální stav k 8.1.: Problémy vyřešeny nebyly. Zavzdušňování nadále pokračuje. Na výbor SVJ byl zaslán požadavek p.Goldbergové na proplacení odvzdušňovacích ventilů a požadavek na větší spolupráci s vlastníky při zahájení topné sezony. V otázce větší spolupráce při zahájení topné sezony Výbor SVJ s názorem souhlasí a bude se snažit toto zabezpečit. V otázce proplacení výbor udělal mimořádnou výjimku, neboť se domnívá, že tento zásah byl zásahem do topné soustavy a neměl by jej žádný vlastník provádět. Odvzdušnění soustavy musí vždy zajistit správná firma. Nadále trvá, že je nutné vyřešit příčinu zavzdušňování, aby k tomu nedocházelo v budoucnu. P.Policar se spojí s technik yPražské teplárenské a pokusí se zjistit více.

Před vchodem 789 nesvítí světlo. P.Policar kontaktuje dodavatelskou firmu k opravě.

Zajistí: P.Policar

Aktuální stav k 8.1.: Opraveno výměnou žárovky a objímky.

Výbor SVJ vyslovil určitou nespokojenost s prací správné firmy IKON. Nedává informace, málo důrazně řeší dlužníky, o opravách neinformuje Výbor, něco nechává řešit vlastníky samostatně, apod. M.Hybner byl pověřen aby zajistil nápravu.

Zajistí: M.Hybner

Aktuální stav k 8.1.: M.Hybner byl na IKONu a informoval o schůzce. Problém aby s příchodem p.Kratochvílové měli ustát. Zatím nebyl přijat žádný závěr.

Nadále pokračují problémy se světly ve výtahu (hlavně v 789), v 788 jsou zase zkřížené dveře. Bude nahlášeno na IKON.

Zajistí: P.Policar

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. 12. 2011** činí celková dlužná částka členů vůči SVJ je **433.673,50 Kč**.

Vchod 788

byt č. 15	38.044 Kč
byt č. 19	117.968 Kč (řeší se exekuce)
byt č. 22	21.279 Kč

Vchod 789

byt č. 01	122.839 Kč (řeší se exekuce)
byt č. 06	14.104 Kč
byt č. 09	10.896 Kč
byt č. 12	18.159 Kč
byt č. 15	46.757 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.

Aktuální stav ke 8.1.: Veškeré žaloby na největší neplatiče byly podány, na majitele uvedené výše byly dne 30.11.2011 IKONEM zaslány upomínky. Na dva největší neplatiče je podáno exekutorské řízení. Na jednání s IKONEM se taktéž uvažovalo o změně právní firmy, která nám zajišťuje vymáhání pohledávek.

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

5. Revitalizace objektu

Veškeré dokumenty (prohlášení vlastníka, návrh smlouvy o dílo, zápisy, výkazy, zápis z VH, pojistná smlouva, stavební povolení, výpis z rejstříku ad.) budou podány 6. 10. 2011 na KB.

Zajistí: M.Hybner

Aktuální stav k 6.11.: Podklady byly podány. Ještě chybí smlouva o dílo na provádění prací. Čeká se na finalizaci jednání s IZOLTECHNIKEM.

Aktuální stav k 4.12.: Podklady do KB předány dne 22.11.2011. Očekávaný termín podpisu smlouvy o úvěru by měl nastat v týdnu od 12. do 16. Prosince 2011.

Aktuální stav k 8.1.: M.Hybner informoval, že dne 19.12.2011 byla podepsána úvěrová smlouva s KB na částku 8.500.000,- Kč s úvěrovou sazbou 3,88% s fixací na 5 let. Na dobu 15 let. Datum splatnosti smlouvy 30.11.2026. Je nutné do měsíce uzavřít smlouvu u vinkulaci pojištění vůči KB. Zajistí M.Hybner.

Vzhledem k tomu, že se budou muset nechat případné práce na zateplení fasády na jarní období, 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 tabula, dveře v suterénu a další. Práce byly rozšířeny o zajištění výměny linolea i na spojovacích chodbách a v prostorech za a vedle výtahů.

Zajistí: L.Matkovský

Aktuální stav k 6.11.: Splněno. Podklady předány firmě IZOLTECHNIK k dopracování do smlouvy. Návrhy smluv a rozpočet byl projednán na jednání poradní komise dne 23.10. a připomínky byly zaslány firmě zpět.

Aktuální stav k 4.12.: Dne 11.11.2011 firma IZOLTECHNIK předložila dle jejího mínění finální znění Smlouvy o Dílo, rozpočtu a harmonogramu. Očekávají výzvu k podpisu smlouvy cca do konce roku 2011. Výbor všechny podklady projednal a svolává na 8.12.2011 v restauraci U Starouše mimořádné jednání s TDI o stavu přípravy celé revitalizace. Na jednání budou prezentovány nepříliš dobré poznatky z jiných staveb, kde firma revitalizaci provádí. Proto se zatím smlouva podepisovat nebude.

Aktuální stav k 8.1.: Dne 11.12. se uskutečnila schůzka Výboru, poradní komise a p.Šestáka (TDI) ohledně smlouvy s TDI. Smlouva byla ujasněna a připravuje se její podpis. Zároveň byla probírána smlouva s firmou IZOLTECHNIK. Na základě negativních informací, které byly zjištěny od reference na prováděné stavbě na Jižním městě (zpoždění stavby, nedodržování harmonogramu, personální změny v dodavatelské firmě během stavby apod.), se přítomní shodli zatím nepodepisovat smlouvu s firmou IZOLTECHNIK. V další debatě se přítomní shodli, že není nutné s podpisem smlouvy spěchat. Přítomní se shodli nad tím, že se bude pokračovat ve výběrovém řízení s cílem najít spolehlivější firmu. Dne

19.12. byla odeslána poptávka na dalších 12 firem (dopl). Termín dodání nabídek byl určen na 12.1.2012. Poradní komise, TDI a výbor se sejdou 15.1. v 18:30 hod kde budou vyhodnoceny nabídky a bude se pokračovat druhým kolem s vybranými firmami.

Pro revitalizaci bude zapotřebí objednat autorský dozor. Výbor souhlasí s oslovením firmy Rupik, se kterou už Výbor spolupracoval.

Zajistí: L.Matkovský

Aktuální stav k 8.1.: Stav trvá

Pro technický dozor bude oslovena IKON, p. Lechnýř a další dvě firmy, které zajistí p. Matkovský a p. Hybner. Na výběr TD bude vyhlášeno výběrové řízení.

Aktuální stav k 4.12.: M.Hybner informoval výbor o jednání s p.Lechnýřem a p.Šestákem o provádění TDI. Po vzájemné dohodě p.Šesták na podmínky výboru přistoupil a byl vyzván k předložení smlouvy o dílo. Smlouva o dílo byla dne 2.12.2011 předána, výbor dnes projednal a připomínky budou zaslány zpět. Smlouva s TDI by měla být uzavřena do pátku 9.12. kdy TDI odevzdá své připomínky k realizaci stavby.

Aktuální stav k 8.1.: Smlouva zatím nepodepsána (ke konci roku hodně práce). Spolupráce ale již rozběhnuta. Urgovat u TDI.

Zajistí M.Hybner

V rámci projednávání vnitřních prací, Výbor SVJ uvažuje i o změně smlouvy s p.Zemanem, který má dlouhodobou smlouvu na postupnou výměnu lina na schodištích. Bylo by nejlepší, kdyby se revitalizace vnitřních prostor udělal komplexně a p.Zeman by za pronájem místností platil adekvátní nájemné. Výbor SVJ pověřuje M.Hybnera projednáním změna smlouvy s p.Zemanem.

Zajistí: M.Hybner

Aktuální stav k 8.1.: Stav nezměněn. Zatím neprojednáno.

6. Výměna vodoměrů

Na konci roku bude nutné vyměnit vodoměry na teplou vodu. Výbor SVJ projednal možnost instalace přesnějších vodoměrů. Vzhledem k jejich ceně (cca 5x větší než standardní) se ale nadále přiklonil k dosavadní konstrukci. U firmy Enbra bude přes firmu IKON objednána výměna včetně odečtů.

Zajistí: M.Hybner

Aktuální stav k 8.1.: Odečty a výměna vodoměrů byla začátkem ledna 2012 provedena.

7. Úprava místnosti výboru SJ

Jednání Výboru SVJ s dodavateli probíhá většinou v restauraci U Starouše, jež není k jednání úplně vhodná. Výbor SVJ proto uvažuje v rámci revitalizace o provedení rekonstrukce místnosti Výboru SVJ či jiné společné prostory ke společným jednáním. V místnosti by probíhala jednání s dodavateli, mohla by zde probíhat jednání vlastníků a případně další akce vlastníků. Detaily budou projednány na příštím Výboru SVJ.

Aktuální stav k 8.1.: Akce trvá.

8. Údržba domu

Výboru SVJ se dále zabýval údržbou domu po provedení vnitřní revitalizace. Bylo konstatováno, že více méně se netuší, jaký rozsah prací taková údržba obnáší. Současnou minimální údržbu dělají nad rámec svých činností uklízeči. Výbor SVJ uvažuje, že by tyto činnosti v budoucnu svěřil specializované firmě. Na rok 2012 se proto uvažuje o změně smluv, které tyto činnosti mají pokrývat.

Zajistí: M.Hybner; P.Policar

Aktuální stav k 8.1.: P.Policar zpracoval návrhy nových smluv. Smlouva o dílo na úklid prostor byla na rok 2012 podepsána opět s p.Jirků (788) a s p.Policarem (789). Cílem nadále zůstává zmapování prací drobné údržby a oprav s úmyslem předat vše v budoucnu externí firmě. S tímto cílem se předpokládá jít na Shromáždění Vlastníků. Výboru SVJ tato změna nepřísluší.

9. Další pravidelná schůzka výboru + předchozí zápisy

Další schůze Výboru se uskuteční dne 05. 2. 2012 ve 20:00 hod.

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

Správnost potvrzují:

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