

Zápis z jednání Výboru SVJ Schulhoffova 788 a 789

Zápis číslo	85 – 6. 1. 2013	účast	přít/celkem/%
Prezence	M. Hybner	☒	29/29/100%
	S. Policar	☒	29/29/100%
	L. Matkovský	☒	29/29/100%

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. Dovybavení požárními dveřmi v poschodích 3
6. Nová pojistka domu 3
7. Návrh na úpravy záloh po revitalizaci 4
8. Návrh na úpravu pronájem společných prostor 4
9. Další pravidelná schůzka výboru + předchozí zápisy 4

1. Statutární záležitosti

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 otevření všech ventilů. Info se vyvěsí na nástěnkou.

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 výúčtování. Po revitalizaci domu bude asi nutné toto zohlednit při zúčtování.

Zajistí: M. Hybner, P. Policar

Aktuální stav k 7.10.: Informace na nástěnkou bude vyvěšena v říjnu s tím, že bude požadováno po vlastnících, 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.

Aktuální stav k 5.11.: Práce objednány a nyní řeší IKON a ENBRA. Požádat IKON o smlouvu či upřesnění cen na rok 2013 za topení a TUV.

Aktuální stav k 2.12.: ENBRA provedla obhlídku stavu, práce pokračují. Smlouva zatím nevyžádána.

Aktuální stav k 6.1.: ENBRA seřídila ventilátory. Bylo zjištěno jejich plné otevření. Seřizovací technik zakázal jakoukoli manipulaci s regulačními ventily. Vše musí řešit ENBRA. Zpráva byla předána na IKON, nutno vyžádat spolu se změnou smlouvy.

Zajistí: M. Hybner

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.

Zajistí: P. Policar

Aktuální stav k 5.11.: Stav nezměněn, zatím se nic nerealizovalo.

Aktuální stav k 2.12.: Bylo urgováno u dodavatele. Hlučnost je snížena, ale pásy zatím nejsou vyměněny.

Aktuální stav k 6.1.: Stav nezměněn.

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 Vlček, aby upřesnil, jak je to provedeno. Bude se případně řešit, jak závadu odstranit.

Zajistí: L. Matkovský

Aktuální stav k 5.11.: P. Matkovský kontaktoval zástupce firmy Vlček, který se domluví s p. Policarem. Bude provedena obhlídka střechy s návrhem na řešení daných problémů. V rámci prohlídky se budou řešit i nahlášené vady v bytech 7/788, 10/788, 16/788, 19/788, 24/789 (většinou problémy na lodžii).

Aktuální stav k 2.12.: Dodavatelskou firmou byla provedena obhlídka stavu. Bylo konstatováno, že v havarijním stavu je svislé stoupačí vedení, které netěsní a není to problém revitalizace střechy. Výbor SVJ vzal informaci na vědomí a objedná výměnu u firmy Bečka.

Zajistí: P. Policar

Aktuální stav k 6.1.: Po dohodě s majiteli bude řešeno v jarních měsících. Část prací bude hrazena z fondu oprav (zednické a instalatérské práce). Ostatní úpravy si hradí majitelé.

Ohledně vad na lodžích bylo konstatováno, že vady souvisí s pohybem panelů. Dodavatelská firma se k těmto vadám přihlásila a odstranění vad navrhla na jarní období. K problému se taktéž vyjádřil technický dozor. Výbor s návrhem dodavatelské firmy souhlasí a doporučuje zkontaktovat detailní řešení opravy s technickým dozorem. Informovat dodavatelskou firmu.

Zajistí: M.Hybner

Aktuální stav k 6.1.: Stav nezměněn.

Na IKON bude nahlášena vypadávání elektřiny ve sklepech 788.

Zajistí: P.Policar

Aktuální stav k 2.12.: Závada byla odstraněna. Firma Vašátko provedla obhlídku stavu a doporučuje provést kompletní rekonstrukci elektrorozvodů ve sklepních prostorech. Výbor by tuto činnost chtěl udělat až při revitalizaci těchto prostor. Bude provedena nezbytná výměna vypínačů, aby nedošlo k úrazu.

Aktuální stav k 6.1.: Výměna provedena. Akce je tím ukončena.

Opět se začaly objevovat poruchy v osvětlení společných prostor. Bude řešeno s dodavatelskou firmou.

Zajistí: M.Hybner

Aktuální stav k 6.1.: Světla byla seřizena členy výboru. Bude sledováno a případně objednáno u dodavatelské firmy.

Výbor SVJ se rozhodl vybavit dům informačním systémem. Myslí se tím například naznačení únikových cest, zákazu kouření apod. Detaily budou probrány na příštím výboru dle návrhu.

Zajistí: M.Hybner, P.Policar.

Aktuální stav k 6.1.: V první fázi se vylepily značky Zákazu kouření v celém objektu. Další značky se budou dávat po dodání únikových dveří.

Opět důrazně upozorňujeme vlastníky, že v domě je zakázáno kouření ve všech prostorech!

**Dále upozorňuje vlastníky, že veškeré zásahy na svislých
stoupacích vedeních, je nutné hlásit a objednávat u
servisní firmy IKON. V případě, že toto nebude dodrženo
a bude-li zjištěno porušení plomby či svislého vedení, bude
následná oprava či zaplombování hrazeno majiteli bytu!**

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. 11. 2012** činí celková dlužná částka členů vůči SVJ: **303.661,50 Kč**. Největší dlužníci:

Vchod 788

byt č. 19 (bývalý majitel Hana P.) 116.233 Kč (byla nařízena exekuce)

byt č. 22 (Patrik H.) 17 058 Kč

byt č. 28 (firma PIMLICO) 15.888 Kč

Vchod 789

byt č. 01 (bývalý majitel Dagmar H.) 115.248 Kč (řeší se exekuce)

byt č. 14 (Petr H.) 12 499 Kč

byt č. 15 (Viktor M.) 11 900 Kč

Výbor bude nově přistupovat k neplatičům rychleji a rázněji. Okamžitě po překročení 10ti tisícové hranice dluhu, bude poslána IKONem první upomínka, pokud nebudou zaplaceny, 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 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 ze 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 seřizením 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 Keprta za účelem vrácení čtečky, neb se ukázalo, že není potřeba a možností 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.

Aktuální stav k 5.11.: Inventura provedena, požadavky posouzeny, čipy vydány. Příští týden bude provedena výměna FAB vložek a přístup do objektu bude pouze na čipu. S dodavatelem systému se řeší vrácení čtečky a napojení systému pro on-line zadávání změn.

Aktuální stav k 2.12.: Stav nezměněn

Aktuální stav k 6.1.: Stav nezměněn

5. 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.

Aktuální stav k 5.11.: Úkol trvá, dopis ještě není připraven.

Aktuální stav k 2.12.: Poptávkové řízení bylo zahájeno dne 28.11.2012. Nabídky budou vyhodnoceny po uzávěrce, která bude dne 10.12.2012 na mimořádném jednání výboru SVJ či e-mailem. M.Hybner bude informovat o zahájení p.Goldbergové.

Aktuální stav k 6.1.: Výběrové řízení bylo vyhodnoceno e-mailem. Došly nabídky od čtyřech firem. Vyhodnocení vyhrála firma Macek. Při osobním jednání se zástupcem firmy však nedošlo k dohodě ohledně smluvních podmínek (firma nebyla schopná dodat certifikát kouřetěsnosti). Na základě tohoto jednání bude oslovena druhá firma v pořadí Röhr, s.r.o..

Zajistí: M.Hybner

6. 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.

Aktuální stav k 5.11.: Úkol trvá, dopis ještě není připraven.

Aktuální stav k 2.12.: Poptávkové řízení je připraveno a bude zahájeno obratem. Budou osloveny následující firmy: Wustenrot; ČSOB pojišťovna; Česká pojišťovna; Generali; Kooperativa; Allianz.

Aktuální stav k 6.1.: Poptávkové řízení bylo zahájeno dne 10.12.2012. K 31.12.2012 dorazili nabídky od 5 firem. Nabídku nedodala firma Generali. Nabídky nyní budou vyhodnoceny individuálně členy výboru na základě subjektivního hodnocení (pořadí firem 1÷5). Zároveň s tím každý člen výboru zašle dle svého uvážení optimální skladbu pojistných událostí – do 20.1.2013. Na základě vyhodnocení

budou do dalšího kola osloveny první tři firmy s přesnými podmínkami. Konečné rozhodnutí o pojišťovací společnosti se rozhodne na Shromáždění vlastníků.

7. Návrh na úpravy záloh po revitalizaci

Výbor by chtěl po revitalizaci upravit zálohy na služby po revitalizaci (např. pojistka, teplo, elektřina, správa domu apod.). Začne se jednáním na IKONu.

Zajistí: M.Hybner, P.Policar

Aktuální stav k 6.1.: Stav nezměněn

8. Návrh na úpravu pronájem společných prostor

Výbor by chtěl stanovit pevná pravidla pro pronájem společných prostor. Cílem by mělo být upřesnit pravidla za využívání služeb, příspěvku do fondu oprav a další smluvní náležitosti.

Zajistí: všichni členové výboru

9. Další pravidelná schůzka výboru + předchozí zápisy

Další schůze Výboru se uskuteční dne 3.2. 2013 ve 19:00 hod.

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

Správnost potvrzují:

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