

Zápis z jednání Výboru SVJ Schulhoffova 788 a 789

Zápis číslo	87 – 3. 3. 2013	účast	přít/celkem/%
Prezence	M. Hybner	☒	31/31/100%
	S. Policar	☒	31/31/100%
	L. Matkovský	☒	31/31/100%

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 a úprava systému na dálkovou správu	2
5.	Dovybavení požárními dveřmi v poschodích	3
6.	Nová pojistka domu	3
7.	Návrh na úpravy záloh po revitalizaci	4
8.	Návrh na využití společných prostor	4
9.	Přihláška do soutěže Regenerace Jižního města 2013	4
10.	Vyúčtování roku 2013	4
11.	Svolání řádného Shromáždění vlastníků	4
12.	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 nástěnce.

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.

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 ventily. 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

Aktuální stav k 3.2.: Smlouva zatím nevyžádána. Stav nezměněn

Aktuální stav k 3.3.: Smlouvy doručeny. Aktuální sjednané množství dodávek tepla na rok 2013 pro ústřední topení (UT) je 920 GJ (v roce 2012 bylo 1391 GJ),, Sjednané množství na teplou užitkovou vodu (TUV) zůstalo stejné a je 754 GJ. Smlouva je platná do 31.12.2014. Smysluplné vyhodnocení bude provedena za rok 2013. Úkol je tímto uzavřen.

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 reklamační záruka.

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.

Aktuální stav k 3.2.: Závada odstraněna, s tím, že pásy budou vyměněny před povinnými zkouškami výtahů. Řeší dodavatel na základě objednávky firmy IKON ze dne 10.1.2013.

Aktuální stav k 3.3.: Pásky byly vyměněny v domě v 789. V domě 788 by identifikován stejný problém (napsáno v revizní zprávě). Bude se řešit reklamací stejně jako v domě 789. Sleduje IKON.

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.

Aktuální stav k 2.12.: Dodavatelskou firmou byla provedena obhlídka stavu. Bylo konstatováno, že v havarijním stavu je svislé stoupací 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.

Aktuální stav k 3.2.: Zatím odloženo. Oprava bude provedena v květnu 2013.

Aktuální stav k 3.3.: Stav nezměněn, běží.

Ohledně vad na lodžích (**7/788, 10/788, 13/788, 16/788, 19/788, 18/789, 24/789 – průběžně doplňováno dle nahlášení**) 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 zkonzultovat detailní řešení opravy s technickým dozorem. Informovat dodavatelskou firmu.

Zajistí: M.Hybner

Aktuální stav k 6.1.: Stav nezměněn.

Aktuální stav k 3.2.: Práce domluveny. Veškeré opravy budou provedena na jaře 2013. Před realizací bude požádán o prohlídku stavby i technický dozor investora.

Aktuální stav k 3.3.: Stav nezměněn, běží.

Vyskytly se poruchy na centrálních uzávěrech vody stoupaček (zoxidované a nelze je ovládat). Po konzultaci s technikem byla doporučena výměna u stoupaček 3+1 v 789 i 788 (stoupačky u koupelen), u bytů 1+1 v obou vchodech). Výbor s rozsahem souhlasí. Čeká se na nabídku od firmy Bečka.

Zajistí: P.Policar

Aktuální stav k 3.3.: Firma Bečka nabídku neposlala. Oslovili jsme jinou firmu (p.Volek). P.Matkovský reklamuje i špatnou funkčnost kuchyňské teplé stoupačky. Prověří se při kontrole.

V rámci řešení drobných vad v domě se dovybaví náradí správců a provede se základní inventura. Vše se soustředí do jedné sdílené místnosti a bude se využívat v obou vchodech.

Zajistí: P.Policar, p.Jirků

Termín: do příštího výboru

Aktuální stav k 3.3.: Stav nezměněn, běží.

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 **28. 2. 2013** činí celková dlužná částka členů vůči SVJ: **268.601,50 Kč**. Největší dlužníci:

Vchod 788

byt č. 10 (Tomáš Ch.)	14.299 Kč
byt č. 11 (Kamila Z.)	11.532 Kč
byt č. 19 (bývalý majitel Hana P.)	116.233 Kč (byla nařízena exekuce)
byt č. 22 (Patrik H.)	12.058 Kč
byt č. 28 (firma PIMLICO)	15.888Kč

Vchod 789

byt č. 01 (bývalý majitel Dagmar H.)	115.248 Kč (řeší se exekuce)
byt č. 15 (Viktoriya M.)	21.861 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 a úprava systému na dálkovou správu

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

Aktuální stav k 3.2.: Přístupový systém byl aktualizován. Úprava systému pro dálkovou správu zatím neřešena, stav trvá.

Aktuální stav k 3.3.: Stav nezměněn, běží.

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 čtyř firem. Vyhodnocením 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

Aktuální stav k 3.2.: Firma byla oslovena. Dne 29.1. bylo provedeno zaměření a čeká se na upravenou nabídku. Nutno dořešit řešení prahů, firma je nedodává.

Aktuální stav k 3.3.: Nabídka byla zaslána elektronicky. Pomocí elektronické komunikace byla členy výboru vyhodnocena jako přijatelná. K upřesnění nabídky byla provedena návštěva u firmy, kde byla nabídka zkompletována. Konečná suma je 207.073,- Kč s DPH. Z nabídky byly vyčleněny dveře do kočárkárny, neboť se Výbor SVJ chystá předložit návrh na jejich celkovou regeneraci. Doba dodání je cca 14 týdnů. Nutno dořešit prahy! To je nyní hlavní úkol pro SVJ.

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.

Aktuální stav k 3.2.: Vyhodnocení členy Výboru bylo provedeno v lednu. Hodnotily se základní kritéria i subjektivní hodnocení. Na základě výsledků se na prvních dvou místech umístily firmy ČSOB a Kooperativa. Na dalších místech byly rozdíly minimální. Výbor proto rozhodl, že do dalšího kola budou vybrány jen první dvě firmy. S ostatními firmami se zatím jednat nebude. První dvě firmy budou nyní pozvány k pohovorům k finalizaci nabídek. Termín schůzek bude určen dle dohody se zástupci firem a výboru. Předpokládá se ve druhé polovině února.

Zajistí: M.Hybner

Aktuální stav k 3.3.: Bylo provedeno setkání s několika zástupci pojišťovacích společností. Na základě těchto jednání Výbor SVJ zpřesnil poptávané pojišťovací podmínky a budou osloveny všechny firmy, jež poslali nabídky v prvním kole.

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

Aktuální stav k 3.2.: Stav nezměněn

Aktuální stav k 3.3.: Po diskuzi s firmou IKON nebude zatím přistoupeno k návrhu změn. Počká se na příští rok.

8. Návrh na využití společných prostor

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

Zajistí: všichni členové výboru

Aktuální stav k 3.2.: Stav nezměněn

Aktuální stav k 3.3.: První návrh byl prodiskutován. Další diskuze na příštím Výboru a vše se bude projednávat na Shromáždění vlastníků.

Zajistí: M.Hybner, P.Policar

9. Přihláška do soutěže Regenerace Jižního města 2013

Výbor se rozhodl zúčastnit této soutěže podáním přihlášky.

Zajistí: všichni členové výboru

Termín: do 10.3.2013

10. Vyúčtování roku 2013

Firma IKON poslala ke schválení Výboru SVJ účetní uzávěrku za rok 2012. Žádá o schválení. Největší problém je opět s vodou.

Zajistí: všichni členové výboru

Termín: do 10.3.2013

11. Svolání řádného Shromáždění vlastníků

Výbor SVJ rozhodl předběžně na 12.6. anebo na 19.6.2013 řádné Shromáždění vlastníků. Je nutné objednat školu a připravit materiály. Program:

- 1) Zahájení
- 2) Zpráva o činnosti Výboru SVJ (L.Matkovský – revitalizace, P.Policar – opravy v domě, M.Hybner – nové pojištění domu)
- 3) Zpráva o hospodaření SVJ (M.Hybner)
- 4) Návrh činnosti Výbor SVJ na další období (správa domu – P.Policar, - rekonstrukce kočárkárny – L.Matkovský, využití společných prostor a další věci – M.Hybner)
- 5) Volby členů Výboru SVJ a Kontrolní komise
- 6) Diskuze, různé
- 7) Přijetí usnesení
- 8) Závěr

Zajistí: všichni členové výboru. Uzávěrka materiálů do 30.4.2013

12. Další pravidelná schůzka výboru + předchozí zápisy

Další schůze Výboru se uskuteční **mimořádně** dne 3.4. 2013 ve 19:00 hod.

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

Správnost potvrzují:

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