

Zápis z jednání Výboru SVJ Schulhoffova 788 a 789

Zápis číslo	88 – 3. 4. 2013	účast	přít/celkem/%
Prezence	M. Hybner	☒	32/32/100%
	S. Policar	☒	32/32/100%
	L. Matkovský	☒	32/32/100%
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 2
6. Nová pojistka domu 3
7. Návrh na využití společných prostor 3
8. Přihláška do soutěže Regenerace Jižního města 2013 3
9. Vyúčtování roku 2013 4
10. Svolání řádného Shromáždění vlastníků 4
11. Další pravidelná schůzka výboru + předchozí zápisy 4

1. Statutární záležitosti

2. Řešení aktuálních závad

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 reklamacie 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.

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.: Pásy 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.

Aktuální stav k 3.4.: Všechny reklamované závady odstraněny. Úkol je tímto splněn.

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 stoupačkové 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.

Aktuální stav k 3.4.: Nabídka na opravu svislých konstrukcí od firmy Bečka je příliš drahá. Bude oslovena firma Volek. Náklady na havarijní výměnu svislých vedení nesmí překročit 30.000,- Kč. Svislé vedení musí být napojeno na stávající ukončení ve střeše, nesmí být poškozena střecha, resp. její izolace a nesmí být zhoršena funkčnost. Návrh původní a nové dispozice byl Výborem schválen.

Vady na lodžích (**7/788, 10/788, 13/788, 16/788, 19/788, 25/788, 18/789, 24/789, 27/789 – 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 zkontrolovat 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.

Aktuální stav k 3.4.: 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.

Aktuální stav k 3.4.: Vzhledem k havarijním stavům bylo přikročeno k okamžité výměně všech uzávěrů u všech stoupaček. Práce vykoná firma Volek ve dnech 4.-5.4.2013.

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.

Aktuální stav k 3.4.: Stav nezměněn, běží.

Opět se vyskytly problémy s topnou soustavou. Bylo nahlášeno správní firmě IKON, která to řešila s firmou ENBRA. Dle jejich sdělení je topná soustava ucpaná je nutné jí pročistit. Bude hrazeno z fondu oprav. Preferujeme opravu mimo topnou sezonu. Nadále nemáme od firmy ENBRA regulační protokol ÚT. Bylo urgováno.

Zajistí: IKON

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. 3. 2013** činí celková dlužná částka členů vůči SVJ: **244.238,50 Kč**. Největší dlužníci:

Vchod 788

byt č. 12 (Kamila Z.)	17.298 Kč
byt č. 15 (Josef M.)	17.666 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)	10.592 Kč

Vchod 789

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

Výbor dle závěrů Shromáždění Vlastníků musí 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.

Aktuální stav k 3.4.: Od vlastníků byly vzneseny na Výbor další požadavky na další čipy. Jedná se o 1/788 (má 5, odsouhlasen další), 17/788 pro pečovatelskou službu (ano), 18/789 (má 4, odsouhlasen další), 17/789 (má 2, chtěl další dva, neodsouhlaseno, musí nahlásit více bydlících osob). Z hlediska dálkové správy 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 zamazávácem a kouřetěsností. Dveře do prostoru chodby před byty být nemusí. V přízemí musí být dveře pouze se zamazávácem. 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 rozeč 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 uzavěrci, 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.

Aktuální stav k 3.4.: Akce běží. Prahy zatím nedořešeny.

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 ke 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.

Aktuální stav k 3.4.: Upřesněná poptávka byla poslána s termínem doručení do 25.3.2013. Některé firmy požádali o prodloužení času. Termín byl posunut do 3.4.2013. Nyní se výbor bude zabývat vyhodnocením.

7. 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

Aktuální stav k 3.4.: Stav nezměněn, běží.

8. Přihláška do soutěže Regenerace Jižního města 2013

Výbor se rozhodl zúčastnit této soutěže podáním přihlášky.

Zajistí: všichni členové výboru

Termín: do 10.3.2013

Aktuální stav k 3.4.: Přihláška byla podána, včetně patřičné fotodokumentace.

9. 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

Aktuální stav k 3.4.: Vyúčtování bylo prověřeno a odsouhlaseno. Nyní bude rozesláno vlastníkům.

10. 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

Aktuální stav k 3.4.: Shromáždění vlastníků se uskuteční 12.6. Práce na podkladech probíhají.

11. Další pravidelná schůzka výboru + předchozí zápisy

Další schůze Výboru se uskuteční **mimořádně** dne 5.5. 2013 ve 19:00 hod.

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

Správnost potvrzují:

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