

Zápis z jednání Výboru SVJ Schulhoffova 788 a 789

Zápis číslo	92 – 8. 9. 2013	účast	přít/celkem/%
Prezence	M. Hybner	☒	2/2/100%
	S. Policar	☒	2/2/100%
	L. Matkovský	☒	2/2/100%
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.	Aktualizace smluv na využití společných prostor	4
8.	Přihláška do soutěže Regenerace Jižního města 2013	4
9.	Zřízení pozice Správce domu	4
10.	Revitalizace kočárkárny	4
11.	Změna firmy na provádění revizí	4
12.	Další pravidelná schůzka výboru + předchozí zápisy	4

1. Statutární záležitosti

Jednání výboru se uskutečnilo ihned po neusnáseníšchopném Shromáždění vlastníků. Bylo vyhodnoceno korespondenční hlasování. Výsledky jsou v příloze č.1 tohoto zápisu. Na základě výsledků byla provedena volba orgánů SVJ. Předsdou se stal M.Hybner, místopředsdou L.Matkovský a pokladníkem p.Policar. Výsledky je nutné zaslat na rejstříkový soud.

Zajistí: M.Hybner

Aktuální stav k 8.9.: Stav nezměněn.

2. Řešení aktuálních závad

Vady na lodžích (**7/788, 10/788, 13/788, 16/788, 19/788, 25/788, 30/788 (praskliny v bytě), 18/789, 24/789, 27/789, 29/789 (zatýkání pod oknem), vestibuly v obou vchodech – 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.

Aktuální stav k 3.4.: Stav nezměněn, běží.

Aktuální stav k 5.5.: Pan Matkovský a p.Hybner nezávisle na sobě budou kontaktovat dodavatelskou firmu k realizaci oprav. Budou reklamovány všechny opravy lodžii ve středním traktu domu s cílem realizovat opravy do konce července 2013. Prosíme postižené vlastníky o maximální součinnost při zajištění této akce.

Aktuální stav k 2.6.: Firma byla kontaktována. Musíme podat písemně reklamaci. Vzhledem k rozsahu vad se budou kontrolovat všechny „vnitřní lodžie“. Na kontrolu objektu pozveme i TDI.

Aktuální stav k 12.6.: Stav nezměněn

Aktuální stav k 8.9.: Kontrola byla provedena. Vlaseňkové praskliny nebyly uznány jako důvod reklamace, zbytek bude firmou opraven. Při nahlášení vady je nutné dodat popis a fotodokumentaci vady, která bude ihned poslána firmě k dořešení. Dodavatelská firma bude informovat výbor o řešení oprav. Opravy budou provedeny do konce října. Aktuálně se řeší reklamace u bytů 2/789 (vytopení), 27/789 (vytopení), 26/789 (utržené), 23/789 (vytopení), 20/789 (vytopení), 29/789 (vytopení) výtahové strojovny.

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.

Aktuální stav k 5.5.: Materiál shromážděn, provádí se inventura. Na příštím výboru přednese p.Policar návrh na doplnění.

Aktuální stav k 2.6.: Doplnění bude provedeno až po Shromáždění vlastníků, dle rozhodnutí o úklidu a správci domu.

Aktuální stav k 12.6.: Správce domu byl schválen, pan Policar dodá náplň práce. Provede také návrh smluv na úklid domu. Současně také zajistí doplnění potřebného materiálu. Do doby projednání s Výborem SVJ budou na druhé pololetí prodlouženy současné smlouvy.

Zajistí: M.Hybner, P.Policar

Aktuální stav k 8.9.: Drobné nářadí a materiál v ceně cca 700,- Kč byl dovybaven. Je požadavek na zakoupení sekačky a AKU vrtačky. Výbor souhlasí s nákupem do max. 13.000,- Kč (celkem za obě položky). Nákupem byl pověřen správce. AKU vrtačku si bude možné po dohodě u správce půjčit.

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 a je nutné ji pročistit. Bude hrazeno z fondu oprav. Preferujeme opravu mimo topnou sezonu. Nadále nemáme od firmy ENBRA regulační protokol ÚT. Bylo urgováno.

Zajistí: IKON

Aktuální stav k 5.5.: Stav nezměněn, běží.

Aktuální stav k 2.6.: Stav nezměněn, běží. Bude urgováno na Ikonu.

Aktuální stav k 12.6.: Stav nezměněn, běží.

Aktuální stav k 8.9.: Regulační protokol byl dodán. Vzhledem k ceně za vyčištění soustavy (až 500 tis. Kč) bylo s firmou ENBRA domluveno náhradní řešení ve formě propíchnutí problémových míst u jednotlivých vlastníků. Tímto je bod uzavřen.

V minulých dnech byl vyměněn kompenzační ventil u v bytě č.15/788. Oprava byla provedena jako urgentní firmou Bytoservis. Bohužel Výbor SVJ ani správní firma o ní neměl žádnou zprávu. Výbor SVJ se zkusí domluvit s IKONem a Bytoservisem, aby po zahájení opravy nám dali vědět. **Upozorňujeme vlastníky, že veškeré opravy na společných prostorách musí být konzultovány s Výborem SVJ či se správní firmou.**

Aktuální stav k 12.6.: Stav nezměněn, běží.

Aktuální stav k 8.9.: Stav nezměněn, běží.

Při seřizování vchodových dveří v 788 bylo zjištěno vylomení spodního pantu z důvodu vandalismu či chybné manipulace s dveřmi. Je nutné přivaření pantu. Výbor s opravou souhlasí a pověřilo správce, aby s dodavatelskou firmou dohodl opravu.

Zajistí: p.Policar

Dále bylo konstatováno, že v domě 788 jsou neustále poškozovány klíčky od oken (4. a 5. patro).

Žádáme vlastníky a nájemníky, aby se ke společným prostorám chovali v souladu s domovním řádem.

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 8. 9. 2013 činí celková dlužná částka členů vůči SVJ: **327.355,50 Kč**. Největší dlužníci:

Vchod 788

byt č. 15 (Josef M.)	32.207 Kč
byt č. 19 (bývalý majitel Hana P.)	116.233 Kč (byla nařízena exekuce)
byt č. 22 (Patrik H.)	19.991 Kč

Vchod 789

byt č. 01 (bývalý majitel Dagmar H.)	115.248 Kč (řeší se exekuce)
byt č. 09 (Giang P.)	16.360 Kč

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 závazky zaplacený, bude odeslán druhá a třetí upomínka. 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.

Aktuální stav k 5.5.: Ohledně dálkové správy stav nezměněn

Aktuální stav k 2.6.: Stav nezměněn

Aktuální stav k 12.6.: Stav nezměněn, běží.

Aktuální stav k 8.9.: 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 požární 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 uzavření, 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 Röhl, 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 dorešit 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 dorešit prahy! To je nyní hlavní úkol pro SVJ.

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

Aktuální stav k 5.5.: Stav nezměněn, běží.

Aktuální stav k 2.6.: Stav nezměněn, běží.

Aktuální stav k 12.6.: Stav nezměněn, běží. Dle sdělení firmy se čeká na dodávku dveří.

Aktuální stav k 8.9.: Dveře byly dodány a namontovány. Předávací vady byly do měsíce odstraněny. Zbývá dorešit prahy.

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 se zástupci pojišťovacích společností. Na základě těchto jednání Výbor SVJ zpřesnil poptávané pojišťovací podmínky a budou opět 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.

Aktuální stav k 5.5.: Výbor vyhodnotil nabídky a jako nejlepší vyhodnotil nabídky firmy ČSOB a Allianz. Zkrácené nabídky budou předloženy vlastníkům na Shromáždění, aby rozhodli, kterou z nich vybrat.

Aktuální stav k 2.6.: Stav nezměněn, běží

Aktuální stav k 12.6.: Na základě vyhodnocení hlasování vyhrála firma ALIANZ. V pondělí 17.6. bude kontaktována k uzavření smlouvy.

Aktuální stav k 8.9.: Dne 24.7. byla provedena konzultační schůzka se zástupci ALIANZ. Na schůzce byla potvrzena nabídka a doladěny detaily. Byla podána výpověď ČP, ta však nebyla akceptována z důvodu pozdního podání (výpovědní doba je 3 měsíce). Tento rok bude pravděpodobně nutné dál pokračovat u ČP. Ještě se bude jednat s ČP.

Zajistí: M.Hybner, P.Policar

7. Aktualizace smluv na využití společných prostor

Pravidla byla stanovena a předložena vlastníkům na Shromáždění vlastníků. Korespondenčním hlasováním byla schválena. Nyní je potřeba aktualizovat smlouvy.

Aktuální stav k 8.9.: Stav nezměněn, běží. Smlouvy se budou aktualizovat s p.Jirků, p.Zemanem. P.Lechnýř dál místnost využívat nebude – vyklidit do 30.9. Nově se uzavře s p.Policarem. Vše dle schválených pravidel na Shromáždění. Smlouvy připraví M.Hybner.

Zajistí: M.Hybner

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.

Aktuální stav k 5.5.: Stav nezměněn, běží.

Aktuální stav k 2.6.: Stav nezměněn, běží

Aktuální stav k 12.6.: Stav nezměněn, běží

Aktuální stav k 8.9.: Soutěž byla uzavřena. Bohužel jsme neuspěli.

9. Zřízení pozice Správce domu

Na základě korespondenčního hlasování bylo schválena pozice správce.

Dle závěrů ze Shromáždění vlastníků Výbor na svém zasedání zkontroloval soupis prací správce od 19.6.÷7.9. v rozsahu 26 hodin + 331,- Kč hovorné. Celková cena je 3.575,- Kč. Bude uzavřena smlouva o provedení práce, kde v příloze bude uveden rozsah provedených prací.

Na základě jednání shromáždění budou doplněny podmínky úklidové smlouvy současným uklízečům. Úklidové smlouvy byly prodlouženy do konce roku 2013.

Zajistí: M.Hybner, P.Policar

10. Revitalizace kočárkárny

Dle závěrů shromáždění byly zahájeny práce ohledně revitalizace kočárkárny. S možnými dodavatelskými firmami se diskutovali možnosti řešení. Vzhledem k variantnosti a k některým technickým věcem bude oslovena firma na zpracování zdravotní techniky na projekt vodovodní soustavy. Teprve pak se bude pokračovat dále.

Zajistí: L.Matkovský

11. Změna firmy na provádění revizí

Vzhledem k neuspokojivým činnostem firmy Kenfas při poslední požární revizi (byly fakturovány práce, které dle našeho mínění byly provedeny velmi „volně“) rozhodl Výbor změnit firmu na provádění revizí. Veškeré revize z hlediska plynu a požárních kontrol a revizí bude, na základě doporučení firmy IKON, provádět firma Je nutné dát výpověď smlouvy.

Zajistí: M.Hybner

12. Další pravidelná schůzka výboru + předchozí zápisy

Další schůzka Výboru se uskuteční **mimořádně** dne 6.10. 2013 ve 20:00 hod.

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

Správnost potvrzují:

☒ M. Hybner

☒ S. Policar

☒ L. Matkovský