

Zápis z jednání Výboru SVJ Schulhoffova 788 a 789

Zápis číslo	93 – 6. 10. 2013	účast	přít/celkem/%
Prezence	M. Hybner	☒	3/3/100%
	S. Policar	☒	3/3/100%
	L. Matkovský	☒	3/3/100%

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.	Úprava přístupového systému na dálkovou správu	2
5.	Dovybavení prahů k požárním dveřím v poschodích.....	3
6.	Nová pojistka domu	3
7.	Aktualizace smluv na využití společných prostor	3
8.	Zřízení pozice Správce domu.....	3
9.	Revitalizace kočárkárny	4
10.	Úprava zeleně kolem domu.....	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. Předsedou se stal M.Hybner, místopředsedou L.Matkovský a pokladníkem p.Policar. Výsledky je nutné zaslat na rejstříkový soud.

Zajistí: M.Hybner

Aktuální stav k 8.9.: Stav nezměněn.

Aktuální stav k 6.10.: 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 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.

Aktuální stav k 5.5.: Pan Matkovský a p.Hybner nezávisle na sobě budou kontaktovat dodavatelskou firmu k realizaci oprav. Budou reklamovány všechny opravy lodží 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 (utržený rám okna), 23/789 (vytopení), 20/789 (vytopení), 29/789 (vytopení) výtahové strojovny.

Aktuální stav k 6.10.: Reklamace v bytě 26/789 (utržený rám okna) – reklamace neuznána, vzhledem k pozdnímu nahlášení. Ostatní vady způsobené netěsností bytů 2/789 (vytopení panelem), 27/789 (vytopení panelem), 23/789 (vytopení panelem), 20/789 (vytopení pod parapety), 29/789 (vytopení střechou + pod parapety) byly řešeny dodavatelskou firmou a dle jejich vyjádření bylo vše opraveno či nebyla prokázána vada způsobená firmou. Dne 30.9.2013 požádala firma o proplacení zbylé zadržované částky. Výbor SVJ souhlasí. Vzhledem k problémům s řešením reklamací, bude na příště vyhotoven reklamační protokol, podle kterého budou řešeny všechny zbylé reklamace. V současné době se jedná o reklamace v těchto bytech 29/789 (zatékání pod parapetem v kuchyni), byt 24/789 (zatékání kolem oken), vestibul 789 (popraskaná omítka okolo potrubí).

Zajistí: M.Hybner

V rámci řešení drobných vad v domě se dovybaví nářadí 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.

Aktuální stav k 6.10.: Nářadí bylo pořízeno za 7499,- Kč (sekačka), 4000,- Kč (vrtačka), 299,- Kč (AKU vrtačka) + spotřební materiál. Celková částka nebyla překročena. Úkol je tímto splněn.

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.

Aktuální stav k 6.10.: S Bytoservisem domluví správce domu.

Se začátkem topné sezóny se opět se vyskytly problémy s topnou soustavou. Ne všechny radiátory jsou funkční. Hlavně v bytě 3/788. Bylo reklamováno u firmy ENBRA.

Zajistí: p.Policar

Žádáme vlastníky a nájemníky, aby opět v období do konce října v neděli večer v době 18:00÷20:00 hod otevřeli všechny ventily k odvodu topné soustavy.

Při seřizování vchodových dveří v 788 bylo zjištěno vylomení spodního pantu z důvodu vandalizmu 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

Aktuální stav k 6.10.: Bylo opraveno. Úkol je uzavřen.

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 neplátcům 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. Úprava přístupového 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.

Aktuální stav k 6.10.: Stav nezměněn, běží.

5. Dovybavení prahů k požárním dveřím v poschodích

Dveře byly dodány a namontovány. Předávací vady byly do měsíce odstraněny. Zbývá dořešit prahy.

Aktuální stav k 6.10.: Stav nezměněn, běží.

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.

Zajisti: 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.

Zajisti: M.Hybner

Aktuální stav k 3.3.: Bylo provedeno setkání se zástupci pojišťovacích společností. Na základě těchto jednání Výbor SVJ zpsnil 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 vlastníků 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.

Zajisti: M.Hybner, P.Policar

Aktuální stav k 6.10.: V průběhu měsíce bylo konstatováno, že smlouvu nebylo možné ukončit řádně. Proto se v e-mailové komunikaci Výbor SVJ rozhodl doladit smlouvu s ČP, která skončila třetí ve výběrovém řízení (jen těsně za prvními dvěma uchazeči). Nová smlouva pokrývá všechna potřebná rizika a v konečném důsledku je levnější o cca 1/3 původní smlouvy. Oproti vítězné nabídce není smlouva porovnatelná. I tak je však pro SVJ výhodná. Byla sjednána výhodnější spoluúcast (1.000,- Kč). Bude snaha lépe využívat pojistku. Výpověď smlouvy je možné dát do dvou měsíců od uzavření (2.12.2013) anebo až ke konci pojistného roku (2.10.2014). Dle řešení havarijních událostí výbor na příštích jednáních rozhodne o dalších krocích. Úkol je tímto uzavřen.

7. Aktualizace smluv na využití společných prostor

Pravidla byla stanovena a předložena vlastníků 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.

Zajisti: M.Hybner

Aktuální stav k 6.10.: Stav nezměněn, smlouvy zatím nevyřešeny. Na výbor došel požadavek, aby pronájem mandlovy a sušárny v 788 nebyl vázán bytu. Bude se řešit. Dále bylo konstatováno, že probíhá pomalé vyklízení prádelny v 788.

8. 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

Aktuální stav k 6.10.: Podmínky byly prodiskutovány a budou nyní předány uklízečům. Zajistí p.Policar spolu s výplatou mzdy. Podmínky budou vyvěšeny i na nástěnkách.

9. 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

Aktuální stav k 6.10.: Obhlídka místa byla provedena. Projekční firma zajistí projekt vodoměrné sestavy I s výkazem výměr. Firmou Vlček byla zaslaná nabídka na stavební úpravy. Výbor bude nyní shánět i jiné firmy, neboť předložená nabídka je hlavně z cenových důvodů neakceptovatelná. Osloveny budou hlavně menší firmy (p.Šesták, p.Štípek). Variantou je, že dodávka se bude realizovat pod dohledem správce, který si bude řídit subdodávky jednotlivých firem (zajistí materiál) a bude se objednávat pouze práce. Další jednání na příštím výboru dle vývoje situace.

10. Úprava zeleně kolem domu

Byla oslovena firma na úpravu zeleně kolem domu. Nabídka byla na 6.000,- Kč. Správce nabídl provedení práce svépomocí. Výbor zajistí objednání kontejneru, kam by se vyklidili i veškeré nepotřebné věci z domu. Předpokládaný termín 9. nebo 23.11.2013.

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 PO Servis s.r.o. Je nutné dát výpověď smlouvy.

Zajistí: M.Hybner

Aktuální stav k 6.10.: Stav nezměněn, běží.

12. Další pravidelná schůzka výboru + předchozí zápisy

Další schůze Výboru se uskuteční **mimořádně** dne 3.11. 2013 ve 19:00 hod.

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

Správnost potvrzují:

☒ M. Hybner

☒ S. Policar

☒ L. Matkovský