

Zápis z jednání Výboru SVJ Schulhoffova 788 a 789

Zápis číslo	94 – 3. 11. 2013	účast	přít/celkem/%
Prezence	M. Hybner	☒	4/4/100%
	S. Policar	☒	4/4/100%
	L. Matkovský	☒	4/4/100%
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.....	2
6.	Aktualizace smluv na využití společných prostor	2
7.	Zřízení pozice Správce domu.....	3
8.	Revitalizace kočárek.....	3
9.	Úprava zeleně kolem domu.....	3
10.	Změna firmy na provádění revizí	3
11.	Žádost firmy MediaServis.....	3
12.	Další pravidelná schůzka výboru + předchozí zápisy	3

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.

Aktuální stav k 3.11.: 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 střešou + 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

Aktuální stav k 3.11.: Poslední faktura proplacena. Všechny poslední reklamace byly odstraněny. Nutno dořešit reklamační protokol. Všechny ostatní reklamace se již budou řešit standardní cestou.

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.

Aktuální stav k 3.11.: Bylo domluveno a zajištěno. Úkol je tímto splněn.

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.

Zajisti: p.Policar

Aktuální stav k 3.11.: Správce vše řešil s firmou ENBRA, ta však neshledala závadu na jím dodaném zařízení (termostatické hlavice, termoregulační ventily, měřáky). O topnou soustavu se prý stará SVJ. Správce tedy řešil vše ve spolupráci s Pražskou teplárenskou a majiteli. Prosíme vlastníky, aby všechny vady na topné soustavě řešili se správcem objektu, s tím, že on posoudí rozsah opravy a zajistí instalátorskou firmu.

Veškeré ostatní závady nahlášené správci byly ihned správcem odstraněny. Výbor konstatuje, že činnost správce se osvědčuje. Rada prací se provádí svépomocí, čímž se šetří společné peníze. Výbor schvaluje výplatu správce za období 8.9. ÷ 14.10.2013 v rozsahu 38 hod + hovorné ve výši 691,- Kč. Detailní rozpis prací je k dispozici u členů výboru.

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 **30. 9. 2013** činí celková dlužná částka členů vůči SVJ: **346.883,50 Kč**. Největší dlužníci:

Vchod 788

byt č. 15 (Josef M.)

37.109 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.)

21.832 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. 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 vneseny 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, neodsouhlasen), 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.

Aktuální stav k 3.11.: S dodavatelskou firmou byly zahájeny práce. Ještě se bude diskutovat o možnosti napojení systému čteček na vstupu do kočárek.

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.

Aktuální stav k 3.11.: Stav nezměněn, běží.

6. 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

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

Aktuální stav k 3.11.: Stav nezměněn, běží.

7. 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.

Aktuální stav k 3.11.: Podmínky předány, ale zatím nevyvěšeny. Současně se i upraví základní informace.

8. 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.

Aktuální stav k 3.11.: Projekt byl dodán včetně slepého rozpočtu na instalátérské práce. Nyní budou osloveny jednotlivé subdodavatelské firmy. Práce budou prováděny na základě Dohody o provedení prací. Řízením všech subdodávek byl pověřen p.Matkovský. Konečná cena byla schválena na Shromáždění vlastníků (100.000,- Kč/místnost včetně DPH rekonstrukci obou kočárkárny) a nesmí být překročena.

9. 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.

Aktuální stav k 3.11.: Práce na úpravě zeleně byly provedeny Dohodou o provedení práce s Policarem na částku 4.800,- Kč včetně zajištění kontejneru. Byly vyklizeny kočárkárny, společné prostory sklepů, již nepoužívané dveře, vypáčené zaneřáděné sklepy atd. Kontejner byl zaplněn až po okraj. Naplnil by se ještě jeden. Akce se uspořádá na jaře znova. Kočárkárny jsou připravené k rekonstrukci. Úkol je tímto splněn.

10. 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.

Aktuální stav k 3.11.: Stav nezměněn, běží.

11. Žádost firmy MediaServis

Firma MediaServis specializovaná na doručování poštovních zásilek, požádala SVJ o vydání klíčů či čipů od vstupních dveří. Výbor SVJ souhlasí. Bude jim vydán čip.

Zajistí: M.Hybner, P.Policar

12. Další pravidelná schůzka výboru + předchozí zápisy

Další schůze Výboru se uskuteční **mimořádně** dne 1.12. 2013 ve 19:00 hod.

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

Správnost potvrzují:

☒ M. Hybner

☒ S. Policar

☒ L. Matkovský