

Zápis z jednání Výboru SVJ Schulhoffova 788 a 789

Zápis číslo	5 – 1. 12. 2013	účast	přít/celkem/%
Prezence	M. Hybner	☒	5/5/100%
	S. Policar	☒	5/5/100%
	L. Matkovský	☒	5/5/100%

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	1
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.....	2
8.	Revitalizace kočárek.....	3
9.	Změna firmy na provádění revizí	3
10.	Žádost firmy MediaServis.....	3
11.	Další pravidelná schůzka výboru + předchozí zápisy	3

1. Statutární záležitosti

Jednání výboru se uskutečnilo ihned po neusnásení schůzky 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.

Aktuální stav k 1.12.: Stav nezměněn.

2. Řešení aktuálních závad

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

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 instalátérskou firmu.

Aktuální stav k 1.12.: Závady odstraněny. Úkol je splněn.

V 788 neodtéká výlevka v suterénu domu. Bude opraveno správcem domu svépomocí celkovou revitalizací hygienických zařízení. Odhadovaný náklad cca 10.000,- Kč za materiál. Práce správce bude dle jeho hodinové sazby.

Zajistí: správce domu

V 788 došlo o víkend k výpadku elektřiny ve vchodových prostorách, jež byla způsobena vodou v elektroinstalaci z protékajícího dešťosvodu. Správce zajistí jeho opravu dešťosvodu u odborných firem. Cena zatím neurčena.

Zajistí: správce domu

Správcem byla identifikována zvýšená aktivita hlodavců. Bude objednána firma na deratizaci.

Zajistí: správce domu

Veškeré ostatní závady nahlášené správci byly ihned správcem odstraněny.

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. 10. 2013 činí celková dlužná částka členů vůči SVJ: **354.115,50 Kč**. Největší dlužníci:

Vchod 788

byť č. 15 (Josef M.)

42.011 Kč

byť č. 19 (bývalý majitel Hana P.)

116.233 Kč (byla nařízena exekuce)

byť č. 22 (Patrik H.)

15.991 Kč

byť č. 28 (firma P.)

10.592 Kč

Vchod 789

byt č. 01 (bývalý majitel Dagmar H.)

115.248 Kč (řeší se exekuce)

byt č. 06 (Hieu)

14.683 Kč

byt č. 09 (Giang P.)

27.304 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 20ti tisíc na právní firmu k vymáhání formou exekuce**. 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 vloček 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.

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

Aktuální stav k 1.12.: Úprava systému na on-line zadávání byla provedena. Taktéž byly provedeny přípravné práce pro napojení kočárek na čipový systém. Úkol je tímto splněn.

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.

Aktuální stav k 1.12.: 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 mandlovn 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.

Aktuální stav k 1.12.: Stav nezměněn, běží. Nutno urgentně dořešit! Termín pro vyklízení prádelny v 788 byl opět urgován!

7. Zřízení pozice Správce domu

Na základě korespondenčního hlasování byla 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. Výbor konstatuje, že činnost správce se osvědčuje. Řada prací se provádí svépomocí, čímž se šetří společné peníze. Výbor schvaluje výplatu správce za období 8.9. ÷ 12.10.2013 v rozsahu 38 hod + hovorné ve výši 691,- Kč. Detailní rozpis prací je k dispozici u členů výboru.

Aktuální stav k 1.12.: Podmínky již vyvěšeny. Výbor i nadále konstatuje, že činnost správce se osvědčuje. Řada prací se provádí svépomocí (namátkou řešení topné soustavy), čímž se šetří peníze SVJ. Výbor schvaluje výplatu správce za období 12.10. ÷ 20.11.2013 v rozsahu 56,5 hod + hovorné ve výši 691,- Kč. Detailní rozpis prací je k dispozici u členů výboru. P.Policar ke dni 31.10.2013 ukončil dohodu o provedení práce na úklid v domě 789. Nová dohoda na úklid v domě 789 byla podepsána s p.Zavadilovou s termínem do 30.6.2014. Úklid v domě 788 bude nabídnut opět panu Jirků. Nicméně je zde sledována určitá nespokojenost s kvalitou práce, která bude řešena na příštím výboru SVJ, kam bude p.Jirků pozván.

8. Revitalizace kočárkárén

Dle závěrů shromáždění byly zahájeny práce ohledně revitalizace kočárkárén. 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 zaslána 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 instalátorské 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/místa včetně DPH rekonstrukci obou kočárkárén) a nesmí být překročena.

Odpovídá: p.Matkovský

Aktuální stav k 1.12.: Poptávky na jednotlivé práce a firmy byly odeslány. Při obhlídkách instalatéri konstatovali, že vodoměrná soustava je v havarijním stavu a je nutné jí co nejdříve opravit. Tato oprava bude vzhledem ke své finanční nákladnosti hrazena z fondu oprav samostatně a nebude započítávána do nákladů na revitalizaci kočárkárén. Do dnešního dne dorazily nabídky od instalatérů p.Maruny a p.Bečky. Nabídka od p.Maruny je kombinace plastu a mosaze, od p.Bečka, vše v litině. Bude požadavek na jejich sjednocení. Nabídky na další práce (zednické, zámečnické, elektroinstalační, podlahářské a na výměnu vstupních dveří) se očekávají v nejbližších dnech. P.Matkovský vyhotoví detailní přehled činností a firem, jež budou jednotlivé práce provádět. Materiál bude nakupovat správce. Práce budou zahájeny již od 1.1.2014 v obou vstupech.

Odpovídá: p.Matkovský

9. 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.

Aktuální stav k 1.12.: Stav nezměněn, běží. Je nutné urgentně řešit!

10. 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

Aktuální stav k 1.12.: Firma byla kontaktována a čip předán. Úkol je tímto splněn.

11. Další pravidelná schůzka výboru + předchozí zápisy

Další schůze Výboru se uskuteční **mimořádně** dne 5.1. 2014 ve 19:00 hod.

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

Správnost potvrzují:

☒ M. Hybner

☒ S. Policar

☒ L. Matkovský