

Zápis z jednání Výboru SVJ Schulhoffova 788 a 789

Zápis číslo - dne:	14 – 3. 11. 2014	účast	přít/celkem/%
Prezence:	M. Hybner	☒	14/14/100%
	S. Polícar	☒	14/14/100%
	L. Matkovský	☒	14/14/100%

Místo konání:	Místnost výboru SVJ
Zapsal:	M.Hybner
Stav dokumentu:	Návrh k připomínkám ☐
	Jednomyslně schválená verze ☒

Agenda:

1. Statutární záležitosti	1
2. Kroky k uspořádání hospodaření SVJ	1
3. Řešení aktuálních závad	2
4. Vyúčtování služeb a rozúčtování vody.....	2
5. Dovybavení prahů k požárním dveřím v poschodích	3
6. Aktualizace smluv na využití společných prostor	3
7. Revitalizace kočárkárny	3
8. Příjem HDTV signálu do STA.....	4
9. Další pravidelná schůzka výboru + předchozí zápisy	4

1. Statutární záležitosti

Jednání výboru se uskutečnilo ihned po neusnásení schopném 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.Polícar. Výsledky je nutné zaslat na rejstříkový soud.

Zajistí: M.Hybner

Aktuální stav k 4.5.: Finalizují se doklady, bude odesláno do 14 dnů.

Aktuální stav k 30.6.: S odesláním se počká na výsledky volby kontrolní komise, neb by se muselo vše posílat znova.

Aktuální stav k 8.9.: Úkol trvá.

Aktuální stav k 13.10.: Bylo zjištěno, že na rejstříkový soud se složení kontrolní komise nezasílá. Návrh zápisu do rejstříku včetně všech nutných podkladů bude odeslán v nejbližších dnech.

Aktuální stav k 3.11.: Provedeno, Úkol je tímto splněn.

2. Kroky k uspořádání hospodaření SVJ

2.1. Výbor SVJ ve spolupráci s firmou IKON provádí pravidelné měsíční reporty o dlužnících a o vymáhání pohledávek SVJ vůči jednotlivým členům. Ke dni **30. 9. 2014** činí celková dlužná částka členů vůči SVJ: **358.025,50 Kč**. Největší dlužníci:

Dluhy domu	Částka
Vchod 788	
byt č. 19 (bývalý majitel Hana P.)	116.233 Kč (byla nařízena exekuce)
byt č. 28 (firma P.)	18.334 Kč
Vchod 789	
byt č. 01 (bývalý majitel Dagmar H.)	115.248 Kč (řeší se exekuce)
Byt č. 01 (Tomáš K.)	10.112 Kč
byt č. 06 (Hieu N. C.)	17.641 Kč
byt č. 09 (Renata D.)	17.241 Kč
Byt č. 12 (Ngoc N. D.)	16.016 Kč

2.2. 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 odeslána 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.

Aktuální stav k 3.11.: Na jednání výboru byla diskutována možnost využití služby <http://www.katastr365.cz> pro sledování exekucí vlastníky bytových jednotek s cílem včasného připojení se k exekučním případům (vše v souvislosti s uplatněním nového občanského zákoníku). Závěr zatím nebyl přijat. Bude diskutováno v e-mailové komunikaci.

3. Řešení aktuálních závad

3.1. V bytě 14/789 byl vyměněn vadný kompenzátor a druhý bude vyměněn během léta.

Aktuální stav k 30.6.: Po domluvě s vlastníkem, bude vyřešeno do konce července.

Aktuální stav k 8.9.: Úkol trvá.

Aktuální stav k 13.10.: Úkol trvá.

Aktuální stav k 3.11.: Kompenzátor byl vyměněn. V rámci opravy bylo zjištěno i poškození výpustní příruby na topné soustavě. Ta musela být taktéž kompletně vyměněna. Všechny opravy v částce 7.500,- Kč byly provedeny. V rámci opravy byla napuštěna i topná souprava. Prosíme vlastníky v posledních patrech o odvdůšnění. Úkol je tímto splněn.

3.2. Správcem byl zjištěn propad zeminy u paty domy. Vzniklá díra je hluboká cca 2 m. Otvor byl zabezpečen, aby nedošlo k úrazu. Bude nutné provést stavební ohledání autorizovanou osobou. Následně se rozhodne o dalších pracích. Zkusíme oslovit technický dozor z revitalizace

Zajistí: L.Matkovský

Aktuální stav k 13.10.: Byl kontaktován autorský dozor revitalizace p.Meloun k ohledání závady. Bylo konstatováno, že zemina byla zřejmě vymleta při dešti. Návrh na řešení je pomalu odkopat zeminu a zjistit více detailů. Nedoporučuje se použít techniku na zemní práce. Až se zjistí rozsah vady doporučeno je zasypaní, zhutnění a udělat povrchové úpravy. Je možné, že bude nutné i odklidit část kačírku kolem domu. Výbor pověřil správce, aby oslovil firmu IKON k zajištění opravy. Rozsah výkopu a cena bude dohodnuta na místě.

Aktuální stav k 3.11.: Na doporučení firmy IKON byla domluvena zahradnická firma „Cassiope Zahradní architektura a služby“. Cena byla stanovena na částku cca 6.000,- Kč. Práce byly zahájeny výkopem. Po odkrytí zeminy byla zjištěna propadlá zemina pod drenážním potrubím. Ta bude nyní zasypana štěrkem a zabezpečena. Na podloží bude opět položen kačírek.

3.3. Dne 8.10. bylo provedeno vloupání do obou kočárkárén. Byly poškozeny oboje dveře, včetně vstupních. Vše řeší policie ČR. Událost byla nahlášena České pojišťovně, která bude řešit škodnou událost.

Zajistí: správce ihned

Aktuální stav k 3.11.: Akce trvá.

3.4. Byla objednána úprava zeleně v okolí domu od pana Zelenky, jež se specializuje na tyto činnosti a prováděl nám i úpravy v minulých letech. Práce bude provedena na základě dohody o provedení práce v ceně 4.500,- Kč.

Zajistí: správce do 15.11.2014

3.5. Byly zahájeny opravy závad v bytech zjištěné z plynové revize.

Zajistí: správce ve spolupráci s dodavatelskou firmou

3.6. Byla kontaktována firma PRE k opravě fasády po výměně hlavních elektro rozvaděčů v minulém roce.

Zajistí: správce ve spolupráci s dodavatelskou firmou

Veškeré ostatní závady nahlášené správci byly ihned správcem odstraněny. Nově založený kontrolní deník práce bude zkontrolován na příštím jednání výboru.

4. Vyúčtování služeb a rozúčtování vody

Firma IKON informovala Výbor SVJ o nedostacích při odečtech stavu vodoměrů a nesouladu poměrových měřičů v bytech s centrálními vodoměry na vstupech do domu. Velký rozdíl je opět mezi studenou vodou a vodou, jež přiváděna na ohřev ve výměníku. Podobný problém byl taktéž v loňském roce. Zdá se, že problém je systémový. Bohužel Výbor SVJ nemá dostatek informací k uspokojivému řešení. Proto se Výbor SVJ po rozsáhlé diskuzi rozhodl provést následující opatření:

a) Firma IKON bude požádána, aby s firmou Veolia domluvila přeměření patního vodoměru v domě 789. Ideální by bylo provést to v rámci rekonstrukce kočárkárny v týdnu 10. ÷ 14.3.2014. Na nový vodoměr bude požadován atest o správném měření a funkčnosti.

Aktuální stav k 6.4.: Vodoměr byl předán na proměření. Při instalaci nového došlo k nedotažení uzávěru, v jehož důsledku byla vytopena kočárkárna. Bylo nahlášeno jako pojistná událost.

Aktuální stav k 4.5.: *Vodoměr byl uznán jako vadný. Firma Veolia nám vrátila procentuální část z poslední faktury (tři měsíce). Po instalaci našich vodoměrů bude kontrolu provádět měsíčně správce a informovat výbor SVJ.*

Aktuální stav k 30.6.: Bude zkontrolováno. Stavby podružných vodoměrů ke dni 13.5.2014 souhlasí s hlavním vodoměrem.

Aktuální stav k 8.9.: Akce trvá.

Aktuální stav k 13.10.: Stav k 13.9.2014 byl rozdíl 25 m³ (naše naměřili více). K 9.10.2014 je rozdíl cca 21 m³.

Aktuální stav k 3.11.: Akce trvá, odečet bude proveden k 9.11.2014.

Body b) ÷ c) byly již splněny dříve – viz. zápisy

b) Na Shromáždění vlastníků bude přednesen návrh, aby při plánované výměně vodoměrů v roce 2015 byly instalovány vodoměry s dálkovým pravidelným odečtem během roku.

Aktuální stav k 6.4.: V přípravě.

Aktuální stav k 30.6.: Návrh byl přednesen a korespondenčním hlasováním schválen. Výbor bude řešit na svém zářijovém zasedání.

Aktuální stav k 8.9.: V přípravě. Bude oslovena firma Softlink, s kterou byla navázána e-mailová komunikace..

Aktuální stav k 13.10.: Úkol trvá. Komunikaci s firmou zahájí M.Hybner.

Aktuální stav k 3.11.: Po zjištění situace na trhu byly zjištěny i další firmy s alternativním řešením. Výbor se proto rozhodl provést výběrové řízení jako v případě prvotní dodávky vodoměrů a měřičů tepla. Cílem je vyměnit všechny vodoměry a zvážit i nabídku na převzetí vyúčtování od firmy ENBRA, s kterou nejsou v poslední době dobré zkušenosti (viz. problémy s dodávkou poslední šarže vodoměrů – byly repasované).

5. Dovybavení prahů k požárním dveřím v poschodích

Dveře byly dodány a namontovány. Předávací vady byly do měsíce odstraněny. Zbývá dořešit prahy. Řeší se od 9/2013.

Aktuální stav k 30.6.: Stav nezměněn, běží.

Aktuální stav k 8.9.: Stav nezměněn, běží.

Aktuální stav k 13.10.: 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.

Aktuální stav k 1.12.: Stav nezměněn, běží.

Aktuální stav k 5.1.: Stav nezměněn, běží.

Aktuální stav k 3.2.: Stav nezměněn, běží.

Aktuální stav k 3.3.: Stav nezměněn, běží.

Aktuální stav k 6.3.: Stav nezměněn, běží. Nutno urgentně dořešit! O pronájem prostor požádal vlastník bytu 21/789.

Aktuální stav k 4.5.: Stav nezměněn, běží. Nutno urgentně dořešit! O pronájem prostor požádal vlastník bytu 21/789.

Aktuální stav k 30.6.: Stav nezměněn, běží. Nutno urgentně dořešit! O pronájem prostor požádal vlastník bytu 21/789.

Aktuální stav k 8.9.: Stav nezměněn, běží. Po vyklizení sušárny p.Zemanem je nutné opravit vstupní dveře, stejně jako do bývalé prádelny v 788. Schválen nákup dvou dveří a dvou zárubní. Zajistí správce domu.

Aktuální stav k 13.10.: Stav nezměněn, běží.

Aktuální stav k 3.11.: Stav nezměněn, běží.

7. 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 s.r.o. 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 instalatérské 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.

Odpovídá: p.Matkovský

Aktuální stav k 1.12.: Poptávky na jednotlivé práce a firmy byly odeslány. Při obhlídkách instalatéři 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 kočárkárny. Do dnešního dne dorazily nabídky od instalatérů p.Maruny a p.Bečky. Nabídka od p.Maruny je kombinace plastu a mosaze, od p.Bečky, 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

Aktuální stav k 5.1.: Vyhodnocují se nabídky. Úplný seznam firem bude zaslán e-mailem. Úkol běží.

Aktuální stav k 3.2.: Nabídky se neustále řeší. Úkol běží.

Aktuální stav k 3.3.: Na doporučení projektanta firmy Rupik byl na výměnu vodoměrné soustavy poptán i instalatér p.Paďour. Na základě hodnocení a nejnižší ceny byl následně uzavřen výběr firmy. Akci bude realizovat p.Paďour. Elektroinstalační práce bude provádět Jaroslav Policar, zednické práce Stanislav Policar, zámečnické p.Šesták,

podlahářské se ještě upřesní dle použitého materiálu, topenářské provede správce domu. Na výměnu dveří byla zatím oslovena firma, jež nám dodávala vstupní portál a čipový systém řeší firma Keprt. Bude poptána další firma.

Aktuální stav k 6.4.: Výměna vodoměrné soustavy byla provedena v obou vchodech. Taktéž elektroinstalátérské práce. V současné době probíhají zednické činnosti. Byla zpracována finanční kalkulace celé akce. Náklady jsou zatím cca poloviční oproti předpokládaným. Nadále probíhá hledání firmy na dodávku bezpečnostních požárních dveří.

Aktuální stav k 4.5.: Většina prací je již hotova. Izolace vodoměrné soustavy bude provedena až po kompletním vymalování. Problém s dveřmi se nedaří moc řešit. Máme pouze jednu přijatelnou nabídku. Ostatní nabídky nesplňovaly zadání. Firma bude kontaktována na obhlídku.

Aktuální stav k 30.6.: Byla vybrána firma, která nám dodala vstupní portálové dveře. Nové dveře byly zaměřeny tak, aby byla maximálně zvýšena bezpečnost proti vloupání. Systém bude napojen na centrální čipový systém. Ten bude rozšířen o možnost sledování průchodu. Firma dodá konečnou cenovou nabídku. Dodávka bude trvat cca měsíc až dva. Instalace se předpokládá koncem srpna.

Aktuální stav k 8.9.: Nabídka dodána až po urgencích v půli srpna. Výbor nabídku projednal a bude s dodavatelem řešit uzavření smlouvy.

Zajistí: M.Hybner

Aktuální stav k 13.10.: Nabídka smlouvy byla odeslána. S dodavatelem řešil p.Matkovský detaily, která byly ujasněny. Finální smlouva se předpokládá podepsat do 20.10.2014. Práce by měla být provedena do 10 týdnů od podpisu.

Zajistí: M.Hybner, L.Matkovský

Aktuální stav k 3.11.: Dodavatel před podepsáním smlouvy od zakázky odstoupil, neboť ukončuje činnost kovovýroby. Nabídl předání zakázky jiné firmě (Zýka). Výbor jí nyní bude kontaktovat.

Zajistí: L.Matkovský

8. Příjem HDTV signálu do STA

Na základě žádosti vlastníků byla v elektronické komunikaci výboru projednána možnost příjmu signálu HDTV do STA. Byl osloven náš současný smluvní partner p.Suchochleb. Po neformální ústní nabídce byl vyzván k podání písemného návrhu. Pro porovnání ceny byla oslovena i konkurenční firma DVB Servis.

Zajistí: P.Policar a M.Hybner

Aktuální stav k 13.10.: Výbor projednal nabídky obou firem. Rozhodl, že vzhledem k ceně osloví ke spolupráci firmu DVB Servis. Dle výsledku provedení prací se zváží případná výměna servisní firmy na STA. Nabídka vychází výhodněji.

Aktuální stav k 3.11.: Úkol trvá, firma zatím oslovena nebyla.

Zajistí M.Hybner.

9. Další pravidelná schůzka výboru + předchozí zápisy

Další schůze Výboru se přesunout z první neděle v měsíci na první pondělí v měsíci. Další se uskuteční dne 1. 12. 2014 ve 20:00 hod. Zvána je i kontrolní komise.

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

Správnost potvrzují:

☒ M. Hybner

☒ S. Policar

☒ L. Matkovský