

Zápis z jednání Výboru SVJ Schulhoffova 788 a 789

Zápis číslo - dne:	9 – 6. 4. 2014	účast	přít/celkem/%
Prezence:	M. Hybner	☒	9/9/100%
	S. Policar	☒	9/9/100%
	L. Matkovský	☒	9/9/100%
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. Zřízení pozice Správce domu	3
8. Revitalizace kočárek	4
9. Přihláška do soutěže	4
10. Příprava podkladů na Shromáždění vlastníků	4
11. Další pravidelná schůzka výboru + předchozí zápisy	4

1. Statutární záležitosti

Jednání výboru se uskutečnilo ihned po neusnáseníschopném 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, místopředsdou 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.

Aktuální stav k 5.1.: Stav nezměněn.

Aktuální stav k 3.2.: Finalizují se doklady, bude odesláno do 14 dnů.

Aktuální stav k 3.3.: Finalizují se doklady, bude odesláno do 14 dnů.

Aktuální stav k 6.4.: Finalizují se doklady, bude odesláno do 14 dnů.

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 **2. 2. 2014** činí celková dlužná částka členů vůči SVJ: **358.315,50 Kč**. Největší dlužníci:

Vchod 788

byt č. 10 (Tomáš Ch.)	11.821 Kč
byt č. 12 (Kamila Z.)	14.960 Kč
byt č. 15 (Josef M.)	61.619 Kč (předáno k soudní exekuci – dne 6.3.2014 zapláceno na účet SVJ 30.000,- Kč)
byt č. 19 (bývalý majitel Hana P.)	116.233 Kč (byla nařízena exekuce)
byt č. 28 (firma P.)	21.184 Kč

Vchod 789

byt č. 01 (bývalý majitel Dagmar H.)	115.248 Kč (řeší se exekuce)
byt č. 01 (Tomáš K.)	10.998 Kč
byt č. 06 (Hieu N. C.)	15.251 Kč
byt č. 09 (Giang P.)	14.888 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.

3. Řešení aktuálních závad

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

Zajistí: správce domu

Aktuální stav k 5.1.: Firma zajištěna. Cena za výměnu je cca o 50% menší, než byla u podobné opravy v 789 v loňském roce, a činí max. 7.000,- Kč včetně materiálu a práce. Oprava bude provedena ve vhodném klimatickém termínu.

Aktuální stav k 3.2.: Oprava byla zahájena společně s opravou výlevky. Zbývá vyměnit poslední koleno u bytu č. 3/788. Náklady na materiál: cca 2.200 Kč, práce 2.000,- Kč.

Aktuální stav k 3.3.: Po domluvě bude oprava provedena koncem března.

Aktuální stav k 6.4.: Oprava provedena, úkol je splněn.

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

Zajistí: správce domu

Aktuální stav k 5.1.: Práce odloženy na jarní období.

Aktuální stav k 3.2.: Pokračuje

Aktuální stav k 3.3.: Pokračuje

Aktuální stav k 6.4.: Sledováno

3.3. V rámci odečtů byly zjištěné vady na uzávěrech vodoměrů v bytech 3/788; 15/788; 16/788; 19/788; 22/788; 24/788; 25/788; 29/788; 10/789; 11/789; 15/789; 20/789; 21/789; 28/789; 12/789. Byla objednána oprava. Prosíme vlastníky o součinnost. Oprava bude zajištěna pomocí správce.

Aktuální stav k 3.2.: Enbra nedodala nacenění prací a harmonogram. Správce urgoval a čeká se na nabídku.

Aktuální stav k 3.3.: Uzávěry budou vyměněny dne 10. 3. 2014.

Aktuální stav k 6.4.: Druhá výměna bude provedena dne 15. 4. 2014.

3.4. Byt č.30/788 - poničená lodžie nájemcem, nemůže být předmětem reklamace vůči dodavatelské firmě. Vlastník si musí opravu zajistit samostatně.

Aktuální stav k 3.2.: Zatím neřešeno

Aktuální stav k 3.3.: Zatím neřešeno

Aktuální stav k 6.4.: Zatím neřešeno

3.5. Byty č.19/788 a 18/788 opět reklamovány popraskané omítky na lodžích. Správce zajistí fotodokumentaci a dle vyhodnocení bude přeposláno firmě.

Aktuální stav k 3.2.: Dle sdělení správce je v řešení. K reklamaci se přidává i byt č.16/788.

Aktuální stav k 3.3.: Bude provedeno dne 10. 3. 2014

Aktuální stav k 6.4.: Reklamace byly podány a řeší je dodavatelská firma. Z každé jednotlivé reklamace bude učiněn zápis o tom, že byla odstraněna podepsaný zástupcem vlastníka a zástupcem dodavatele. Zápisy budou shromažďovány správcem a uloženy v dokumentaci výboru SVJ.

3.6. Správce informoval o poškozených vstupních dveřích do sklepních prostor v 789. Byly poškozeny panty a dveře nelze zamknout a je nutné je vyměnit. Zajistí správce.

Aktuální stav k 6.4.: Bude vyměněno do 2. 5. 2014.

3.7. Dále správce informoval o vypáčených sádkokartonových dvířkách do elektro rozvodů v 789. Byl vytržen zámek a poškozené obklady. Nutná opět nákladná oprava. Zajistí správce.

Aktuální stav k 6.4.: Bylo opraveno. Úkol je tímto splněn.

3.8. U bytu 19/789 byl dne 6.2.2014 zjištěn silný mrtvolný zápach. Vzhledem k podezření násilného činu byla přizvána policie ČR. Za asistence přivolaných hasičů byl v bytě zjištěn hnilý kontaminovaný odpad. Bylo doporučeno kontraktovat hygienickou stanicí k vyřešení situace. Dle zákona 258/2000 Sb. O ochraně zdraví v platném znění paragrafu 57 odstavce (2) požádal Výbor SVJ dne 15.2.2014 o zpřístupnění bytu Policii ČR. Po zpřístupnění bytu byl kontaminovaný odpad odstraněn deratizační firmou. Byt byl následně uzavřen a klíč předán SVJ k úschově. Náklady na celou akci 10.058,- Kč budou dány k tíži majitele bytu 19/789. O situaci bude vyrozuměn vlastník doporučeným dopisem.

Zajistí: M.Hybner.

Aktuální stav k 6.4.: V řešení.

Veškeré ostatní závady nahlášené správci byly ihned správcem odstraněny.

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.

- b) V rámci rekonstrukce kočárkárny v 789 bude instalován podružný vodoměr na přívod studené vody do domu v 789. Odečet teplé vody bude prováděn a kontrolován správcem domu na podružném vodoměru Pražské teplárenské ve výměníku. Součty se budou pravidelně kontrolovat vůči centrálnímu vodoměru. Odhadovaný náklad na pořízení podružného vodoměru je cca 8.000,- Kč.

Aktuální stav k 6.4.: Provedeno, s tím rozdílem, že podružný vodoměr byl nainstalován i na větev směřující do výměníku. SVJ tak bude plně nezávislé na dodavatelích a bude moci přesně přeučtovat spotřeby. Je nutné toto domluvit s firmou IKON a nechat schválit Shromáždění vlastníků – viz. příprava Shromáždění. Úkol je tímto splněn.

- c) Bude provedeno přelomování všech vodoměrů v domě pro zabránění manipulace s vodoměry. První plomby budou instalovány při výměně vadných uzavíracích ventilů.

Aktuální stav k 6.4.: Provádí se.

- d) Pro rozúčtování vody jednotlivým vlastníkům, bude stejně jako loni, rozdílový nedoplatek rozdělen na půl. První část bude hrazena z fondu oprav, zbytek rozúčtován dle poměrových vodoměrů.

Aktuální stav k 6.4.: Provedeno. Úkol je tímto splněn.

- e) 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.

5. Dovybavení prahů k požárnímu 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.

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 6.4.: 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.

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 peníze SVJ. 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 shledávána určitá nespokojenost s kvalitou práce, která bude řešena na příštím výboru SVJ, kam bude p.Jirků pozván.

Aktuální stav k 5.1.: Úklid v domě 788 byl po diskuzi s p.Jirků prodloužen do 30.6.2014. Výborem byla dále schválena práce správce za období od 21.11.2013÷31.12.2013 v rozsahu 28 hod. Detailní rozpis prací je k dispozici u členů výboru.

Aktuální stav k 3.2.: Výborem byla dále schválena práce správce za období od 1.1.2014÷31.1.2014 v rozsahu 37,5 hod. Detailní rozpis prací je k dispozici u členů výboru.

Aktuální stav k 3.3.: Výborem byla dále schválena práce správce za období od 3.2.2014÷28.2.2014 v rozsahu 23,5 hod. Detailní rozpis prací je k dispozici u členů výboru.

Aktuální stav k 6.4.: Výborem byla dále schválena práce správce za období od 1.3.2014÷31.3.2014 v rozsahu 24 hod. Detailní rozpis prací je k dispozici u členů výboru.

8. Revitalizace kočárek

Dle závěrů shromáždění byly zahájeny práce ohledně revitalizace kočárek. 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 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/místnost včetně DPH rekonstrukci obou kočárek) 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 ji co nejdříve opravit. Tato oprava bude vzhledem ke své finanční nákladnosti hrazena z fondu oprav samostatně a nebude započítávána do nákladů na revitalizaci kočárek. 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 elektroinstalační 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.

9. Přihláška do soutěže

Výbor SVJ opět podalo přihlášku do soutěže Regenerace Jižního města viz. <http://www.praha11.cz/cs/rozvoj-a-regenerace/regenerace-jizniho-mesta/soutez-regenerace-jm/>.

10. Příprava podkladů na Shromáždění vlastníků

Výbor SVJ vzal na vědomí uzavření vyúčtování za rok 2013. Výbor tímto svolává Shromáždění vlastníků na 11. nebo 18.6.2014 (dle volné kapacity jídelny v ZŠ Květnového vítězství. Příprava podkladů:

- Zpráva o činnosti – připraví P.Policar
- Zpráva o hospodaření – připraví M.Hybner
- Návrh činnosti – L.Matkovský
- Rozúčtování nákladů dle nového OZ – M.Hybner ve spolupráci s firmou IKON

Termín přípravy materiálů do příštího výboru.

11. Další pravidelná schůzka výboru + předchozí zápisy

Další schůzka Výboru se uskuteční dne 4. 5. 2014 v 19:00 hod. Bude nutné připravit Shromáždění vlastníků.

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

Správnost potvrzují:

☒ M. Hybner

☒ S. Policar

☒ L. Matkovský