

Zápis z jednání Výboru SVJ Schulhoffova 788 a 789

Zápis číslo - dne:	17 – 2. 2. 2015	účast	přít/celkem/%
Prezence členů výboru:	M. Hybner	☒	17/17/100%
	S. Polícar	☒	17/17/100%
	L. Matkovský	☒	17/17/100%
Prezence kontrolní komise:	J.Studíková	☐	
(účast je povinná)	Z.Goldbergová	☐	
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 kočárek	4
8. Příjem HDTV signálu do STA.....	4
9. Další pravidelná schůzka výboru + předchozí zápisy	5

1. Statutární záležitosti

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. 11. 2014** činí celková dlužná částka členů vůči SVJ: **307.492,50 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.)	19.557 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. 09 (Renata D.)	29.587 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 exekucím případům (vše v souvislosti s uplatněním nového občanského zákoníku). Závěr zatím nebyl přijat. Bude diskutováno v e-mailové komunikaci.

Aktuální stav k 2.12.: Po diskuzi členů výboru a kontrolní komise bylo doporučeno zjistit cenu této služby. Cena na webu (cca 10.000,- Kč) se zdá v tuto chvíli dost vysoká. Projednáme na příštím jednání výboru.

Aktuální stav k 5.1.: Potvrzená cena za službu je 9.900,- Kč/rok. Členům výboru se zdá cena vysoká. Projedná na pravidelném shromáždění vlastníků, zda je služba efektivní. Členové výboru se v mezidobí pokusí zjistit zkušenosti z jiných SVJ.

Aktuální stav k 2.2.: Potvrzená cena za službu je 9.900,- Kč/rok. Z prezentace zástupce firmy:
Výhody služby:

- Chrání se všichni vlastníci a jejich bytové jednotky
- Dozvíme se, že na vlastníka bytové jednotky byla uvalena exekuce

Vzhledem k relativně malému SVJ, nám byla nabídnuta sleva cca 50% při registraci. Výbor po zvážení všeho, vyslovil souhlas s využíváním služby a proto službu i objednal.

3. Řešení aktuálních závad

3.1. 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.

Aktuální stav k 2.12.: Policie doručila dopis o odložení případu (pachatel nezjištěn). Doklad bude naskenován a předán ČP. Plnění bude až v okamžiku, kdy doložíme fakturu za dodávku nových dveří. P.Policar informoval Výbor, že dle nového Občanského zákoníku se musí věci ve společných prostorách SVJ připojistit k bytové jednotce. SVJ za ně neručí.

Zajistí: p.Policar

Aktuální stav k 5.1.: Nové dveře zatím nedodány, viz. dále.

Aktuální stav k 2.2.: Trvá, viz. dále.

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

Aktuální stav k 2.12.: Práce byla zadána firmě p.Doležela a následně i provedena. Připomínka členů kontrolní komise – pozor na fakturaci. SVJ platí pouze věci týkající se rozvodu k bytovým plynoměrům. Dále si platí vše vlastníci sami. Nutno zkontrolovat na faktuře a na Ikonu případně zajistit interní přefakturaci.

Zajistí: správce ve spolupráci s dodavatelskou firmou

Aktuální stav k 5.1.: Faktura s rozpisem prací zatím ještě nedorazila.

Aktuální stav k 2.2.: Faktura proplacena (zkontrolovat). Úkol je tímto splněn.

3.3. Správci byly nahlášeny popraskané omítky na balkonech v bytech 16/789 a 18/788. Nutno dodat fotodokumentaci.

Zajistí: správce ve spolupráci s vlastníky.

3.4. Byla provedena oprava domácích telefonků. Dle informace od technika byl zjištěn cizí zásah do systému. Byl proveden reset systému. Faktura byla vzápětí proplacena.

3.5. Byla nahlášena vada v topné soustavě v bytu 7/789. Zřejmě vadný termoregulační ventil. Oprava bude provedena v nejbližší době.

Zajistí: správce ve spolupráci s vlastníky

Opět upozorňujeme vlastníky, aby do budovy nebyly pouštěny cizí osoby.

Veškeré ostatní závady nahlášené správci byly ihned správcem odstraněny. Kontrolní deník práce byl zkontrolován.

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.

Aktuální stav k 2.12.: Stav k 12.11.2014 je rozdíl cca 28 m³. Kontrolní komisy byly vysvětleny důvody měření a nereklamování vůči vodárnám.

Aktuální stav k 5.1.: Stav k 23.12.2014 je rozdíl cca 52 m³ ve prospěch SVJ.

Aktuální stav k 2.2.: Odečty v bytech byly provedeny ve dnech 14. a 15.1.2015. Patní vodoměry SVJ měly k 15.1.2015 stavy: TV celý dům - 1359,612, SV 789 - 1209,436. Tentýž den byly provedeny i odečty firmy Veolia. Správce informoval, že při kontrole odečtů bylo zjištěno 15 chybných vodoměrů. Vzhledem k nesouladu dat proběhlo dne 19.1.2015 mimořádné jednání Výboru a kontrolní komise, kde se diskutovalo nad zjištěnými

problémy. Závěr: Problémové vodoměry se spočítají podle vyhlášky, tedy zprůměrovat za 3 roky (od r.2011). Zbytek se doplatí z fondu oprav tak, jako v minulých letech. Kontrolní komise s navrženým postupem souhlasí. M.Hybner byl pověřen kontrolou dat předaných firmou ENBRA, aby bylo možné dál pokračovat v rozúčtování služeb. Je potřeba taktéž informovat firmu IKON.

Zajistí: p.Hybner, p.Policar

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

- d) 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 zvažít 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).

Aktuální stav k 2.12.: Akce trvá, výběrové řízení zatím není připraveno.

Aktuální stav k 5.1.: Akce trvá, výběrové řízení zatím není připraveno. Při zadávání prací bude domluvena s firmou možnost ukotvení svislých stoupacích vedení, aby nedocházelo k jejich vertikálním a horizontálním posunům.

Aktuální stav k 2.2.: Závěr z jednání ze dne 19.1.2015: Výměna nových vodoměrů bude provedena kompletně všude. Vadné se k datu výměny opět zprůměrují. Výměna bude provedena i u RTN modulů (dosáhly své životnosti 10 let). Oslovíme tyto firmy: Softlink s.r.o., ENBRA a.s., EcoTherm s.r.o., Inmes s.r.o., Magdalena s.r.o. Byla stanovena úvodní kritéria pro výběr firem – viz. Záznam z jednání. Přípravou poptávkového dopisu je pověřen M.Hybner co nejdříve.

Zajistí: p.Hybner

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.

Aktuální stav k 2.12.: Stav nezměněn, běží. P.Goldbergová zkusí oslovit firmu p.Duška. Technickou pomoc zajistí případně p.Matkovský.

Aktuální stav k 5.1.: Nabídka firmy Dušek byla doručena. Cena za jeden práh vycházela na cenu cca 1.600,- Kč/ks, s DPH, což je cena 1/5 dveří. Cena se zdá členům Výboru vysoká. Zkusíme ještě hledat jiné možnosti.

Aktuální stav k 2.2.: Úkol trvá, 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.

Aktuální stav k 2.12.: Stav nezměněn, běží.

Aktuální stav k 5.1.: Stav nezměněn, běží.

Aktuální stav k 2.2.: Stav nezměněn, běží.

7. 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 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 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.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.

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

Aktuální stav k 2.12.: Dne 2.12. proběhlo jednání s dodavatelskou firmou „Vrata Pohony Zýka“. Nabídka bude SVJ předložena do konce tohoto týdne. Následně bude řešeno v e-mailové komunikaci.

Aktuální stav k 5.1.: Nabídka byla firmou dodána, cenu však firma nezměnila a zakázku ocenila na více jak 55 tisíc korun, což se výboru zdá jako příliš. Oslovili jsme další firmu, jejíž nabídka dorazí v průběhu týdne. Dále bude řešeno přes e-mailovou komunikaci.

Aktuální stav k 2.2.: Nabídka od firmy Hapineas dorazila s cenou cca 35.000,- Kč. Firma neumí systém napojit na čipový systém. Toto napojení budeme muset dořešit s našim dodavatelem. S firmě Hapinas byl odeslán návrh smlouvy, který firma opřipomínkovala. Výbor s připomínkami souhlasí. Práce budou bezodkladně zahájeny. P.Matkovský osloví firmu p.Vratislava Keprta k dodání nabídky na připojení na čipový systém.

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.

Aktuální stav k 2.12.: Firma byla kontaktována a práce budou zahájeny dle dispozice firmy.

Aktuální stav k 5.1.: Dodávka byla provedena a HDTV programy ČT jsou v STA již funkční. Výbor SVJ pověřuje M.Hybnera dojednat s firmou DVB Servis možnost dlouhodobého servisu STA místo stávající firmy.

Aktuální stav k 2.2.: Úkol trvá, běží, ladí se detaily smlouvy.

9. Další pravidelná schůzka výboru + předchozí zápisy

Pravidelné schůze Výboru se konají vždy v první pondělí v měsíci od 20:00 hod.. Další pravidelná schůze Výboru se uskuteční mimořádně dne 9. 3. 2015 ve 20:00 hod. Zvána je i kontrolní komise. Bude nutné zahájit práce na přípravě pravidelného shromáždění vlastníků.

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

Správnost potvrzují:

☒ M. Hybner

☒ S. Polícar

☒ L. Matkovský