

Zápis z jednání Výboru SVJ Schulhoffova 788 a 789

Zápis číslo - dne:	19 – 8. 4. 2015	účast	přít/celkem/%
Prezence členů výboru:	M. Hybner	☒	19/19/100%
	S. Policar	☒	19/19/100%
	L. Matkovský	☒	19/19/100%
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
Aktuální stav k 8.4.: Práce dokončeny a je možné je zaplatit.	2
Aktuální stav k 8.4.: Žárovky nakoupeny, čisticí prostředky řešeny průběžně.	2
4. Vyúčtování služeb a rozúčtování vody.....	2
5. Dovybavení prahů k požárním dveřím v poschodích	3
6. Aktualizace smluv na využití společných prostor	4
7. Revitalizace kočárek	4
8. Příjem HDTV signálu do STA.....	4
9. Příprava Shromáždění vlastníků	4
10. Další pravidelná schůzka výboru + předchozí zápisy	5

1. Statutární záležitosti

Je nutné provést revizi elektroinstalace společných prostor. Bude objednáno u firmy p.Vašátka stejně jako při minulé revizi. Revize bude provedena za účasti správce.

Aktuální stav k 8.4.: Revize objednána, řeší se termín, orientačně koncem dubna.

Počet ubytovaných osob v domě nesouhlasí se skutečným stavem. Je potřeba se domluvit se správnou firmou jak řešit narovnání.

Zjistí: M.Hybner

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 **28. 02. 2015** činí celková dlužná částka členů vůči SVJ: **338.497,50 Kč**. Největší dlužníci:

Dluhy domu	Částka
Vchod 788	
byt č. 10 (Tomáš Ch.)	17.399 Kč
byt č. 19 (bývalý majitel Hana P.)	116.233 Kč (byla nařízena exekuce)
byt č. 28 (firma P.)	26.076 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 C.)	16.341 Kč
byt č. 09 (Renata D.)	24.692 Kč
byt č. 12 (Ngoc D.)	16.026 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 8.4.: Výbor SVJ na dnešním jednání řešil nepřetržitě neplatiče. Závěr: Bude vyzvána firma IKON, aby v případě zahájení vymáhání dluhu pomocí právní kanceláře bylo po dlužnících vyžadováno splacení celého dluhu a nikoli jen části.

Zjistí: M.Hybner

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.

Aktuální stav k 9.3.: Trvá, viz. dále.

Aktuální stav k 8.4.: Faktura za nové dveře byla již zaplacená. Dne 6.4.2015 bylo podstoupeno k řešení České pojišťovně. Mělo by být vyřešeno do konce dubna.

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

Zajistí: správce ve spolupráci s vlastníky.

Aktuální stav k 9.3.: Správce vyvěsil výzvu do výtahu, aby se nahlásily i další poškozené lodžie. V současné době je nahlášeno již cca 21 lodžii. Na konci března bude provedena fotodokumentace a za každý byt bude podána samostatná reklamáce. Nutno zpracovat reklamační list.

Aktuální stav k 8.4.: Fotodokumentace bude provedena dne 15.4.2015. Následně bude předána reklamáce dodavatelské firmě. Reklamační list bude zpracován za každý byt.

3.3. Byla nahlášena vada ve vstupních dveřích vchodu 788, kde „vyskakují jazýčky“ a dveře se následně nezavrou. Problémem je nevhodné zacházení s dveřmi a oprava je možná jen kompletní výměnou zámku v ceně cca 7.000,- až 10.000,- Kč. V první fázi bude vyvěšena cedule o vzniklém problému s požadavkem na lepší zacházení s dveřmi.

Aktuální stav k 8.4.: Cedule vyvěšená, sleduje je stav.

3.4. Firma PO Servis provedla revizi požární ochrany. Byly zjištěny vady v celém domě. Bohužel správce ani nikdo z výboru SVJ nebyl přítomen revizi. Firma dále nabídla opravu a dodání chybějících částí z revize. Nabídka nebyla ale zcela zřejmá a přes správní firmu byl dán požadavek na dopracování. Do dnešního dne nedodáno. Bude urgováno.

Aktuální stav k 8.4.: Dne 18.3.2015 proběhla následná kontrola zjištěných vad. Firma následně nabídla dořešení vadných částí revize (tj. dodání chybějícího materiálu, vyčištění hydrantů, tlakové zkoušky hadic, osazení chybějících nosičů atd.) v celkové ceně cca 38.780,- Kč. Závady mají být odstraněny do 30.4.2015.

3.5. Výbor SVJ dále schvaluje objednání opravárenských prací (elektro + stavební úpravy), mimo rozsah prací správce. V únoru v částce 4.400,- Kč a v březnu 2.200,- Kč. Vše bude realizováno na základě Dohod o provedení práce.

Aktuální stav k 8.4.: Práce dokončeny a je možné je zaplatit. Úkol je tímto uzavřen.

3.6. Výbor schvaluje správci nákup 20 ks náhradních žárovek v ceně max. 1.500,- Kč. Vzhledem ke zvýšené četnosti úklidu byl schválen nákup čisticích prostředků na období duben až červen v částce 4.000,- Kč. Za období leden ÷ březen bylo utraceno také již 4.000,- Kč

Aktuální stav k 8.4.: Žárovky nakoupeny, čisticí prostředky řešeny průběžně.

3.7. Správce informoval výbor, že v bytě č. 11/789 byla zahájena rekonstrukce bytu. Majitel byl informován o provádění prací. Bohužel pravidla nejsou dodržována a je porušován domovní řád. Dále bylo zasahováno do nosných konstrukcí. Žádáme majitele bytu o sjednání nápravy. Bude kontaktován M.Hybnerem.

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 nedostatcích 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 také informovat firmu IKON.

Zajistí: p.Hybner, p.Policar

Aktuální stav k 9.3.: Data zatím nedodána. Zaurgujeme na Ikonu. Stavby patních vodoměrů v domě 789 ke dni 1.3.2015, výměník 1635, studená voda 789 je 1399, vodoměr Veolie 23534. Rozdíl je 34 m³ ve prospěch SVJ.

Aktuální stav k 8.4.: Bylo diskutováno provedené vyúčtování vody a tepla firmami ENBRA a IKON. P.Matkovský vznesl dotaz, zda byla zaúčtována vrácená částka za vadný patní vodoměr z dubna 2014 v domě 789. Bude vznesen dotaz na firmu IKON.

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 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).

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. Záznám z jednání. Přípravou poptávkového dopisu je pověřen M.Hybner co nejdříve.

Zajistí: p.Hybner

Aktuální stav k 9.3.: MH shrnul stav pro kontrolní komisi. Výběrovým řízením bylo osloveno sedm firem. Došlo šest nabídek (Techem, Softlink, Profitherm, Magdalena, AllTech, ENBRA). Otázkou je jak nabídky vyhodnotíme. Výbor SVJ se shodl, že nabídky jsou zpracovány velmi dobře. V prvním kole se bude hodnotit hlavně cenová hladina stanovená na základě jednotkových cen. Do osobního jednání budou pozvány první tři firmy. Pro toto rozhodnutí bude zpracován hodnotící formulář M.Hybnerem. Termín do týdne.

Aktuální stav k 8.4.: V minulém týdnu proběhla jednání s firmami pozvanými do druhého kola (Techem, Softlink, Profitherm, AllTech – nedorazila). Firmy následně poslaly upravené nabídky. Výbor na dnešním jednání vyhodnotil jako nejlepší nabídku firmu Techem s níž bude nyní zahájeno jednání o dodávce a uladění smlouvy na rozúčtování. Ostatním firmám se pošle děkovný dopis. Je nutné zjistit u KB možnosti financování, neboť celkové náklady na výměnu přesahují povolenou částku 200.000,- Kč.

Zajistí: M.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.

Aktuální stav k 9.3.: Úkol trvá, běží.

Aktuální stav k 8.4.: 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 9.3.: Budou vystaveny smlouvy na pronájem sušárny vedle výměníku v 789 (29/789), velké sušárny v 788 a akumistnosti v 788 (25/788). Smlouvy budou vystaveny od 1.1.2015. Ostatní místnosti budou pronajímány dle žádostí.

Aktuální stav k 8.4.: Dle informací ze správní firmy je nutné veškeré náklady předepisovat formou poplatku. Správce Výbor informoval že nově požádal o pronájem akumistnosti v 789 byt č. 7/789. O pronájem místnosti bývalé mandlovný v 788 požádal byt č. 21/789. Vše od 1.5.2015. Je potřeba připravit finální verze smluv.

Zajistí: M.Hybner,

7. Revitalizace kočárkárny

Dle závěrů shromáždění byly zahájeny práce ohledně revitalizace kočárkárny.

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 Hapinesas byl odeslán návrh smlouvy, který firma opřipomínkovala. Výbor s připomínkami souhlasí. Práce budou bezodkladně zahájeny. P.Matkovský osloví firmu p.Vratislava Kepřta k dodání nabídky na připojení na čipový systém.

Aktuální stav k 9.3.: Smlouva na dodávku dveří podepsána a práce byly zahájeny. Taktéž byla schválena subdodávka na čipový systém v částce cca 24.000,- Kč. Ani jedna z dodávek zatím nebyla realizována, bude urgováno. Dále byly objednány zednické práce na vybourání zárubní v částce 5.600,- Kč. Práce budou provedeny na základě Dohody o provedení práce. Dále p.Matkovský bude kontaktovat firmu na vylití podlah. Další práce budou koordinovány dle postupu prací.

Aktuální stav k 8.4.: Dveře byly dodány a namontovány. Dále byly provedeny svépomocné zednické práce na vybourání zárubní (dohoda o provedení práce). Bylo provedeno ošetření podlah penetrací a následné vylití podlah anhydritových podlah v obou kočárkárnách a v bývalé prádelně v 788. Práce nyní budou pokračovat broušením podlah, finálním nátěrem a vymalováním obou místností. Práce budou provedeny na dohodu o provedení práce s p.Matkovským a p.Policarem. Částky bude schváleny korespondenčně.

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.

Aktuální stav k 9.3.: Úkol trvá, běží, ladí se detaily smlouvy.

Aktuální stav k 8.4.: Úkol trvá, běží, ladí se detaily smlouvy.

9. Příprava Shromáždění vlastníků

Vzhledem k probíhajícímu výběrovému řízení na dodávku vodoměrů a indikátorů tepla Výbor předpokládá termín pro Shromáždění vlastníků ve druhé polovině května (20. či 26.5.2015). Nutno objednat jídelnu ZŠ.

Zajistí: M.Hybner. Příprava podkladů bude tato:

Zpráva o činnosti správce - p.Policar

Zpráva o činnosti výboru - p.Matkovský

Zpráva o hospodaření - M.Hybner

Aktuální stav k 8.4.: Shromáždění vlastníků bude dne 20.5.2015 v jídelně ZŠ Květnové vítězství 1554. Příprava materiálu trvá. Podklady musí být připraveny do 26.4.2015.

10. 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 28. 4. 2015 v 19:00 hod. Zvána je i kontrolní komise.

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

Správnost potvrzují:

☒ M. Hybner

☒ S. Policar

☒ L. Matkovský