

Zápis z jednání Výboru SVJ Schulhoffova 788 a 789

Zápis číslo - dne:	5 – 7. 9. 2015	účast	přít/celkem/%
Prezence členů výboru:	M. Hybner	☒	5/5/100%
	S. Policar	☒	5/5/100%
	L. Matkovský	☒	5/5/100%
Prezence kontrolní komise:	J.Studíková	☐	
(účast je nepovinná)	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. Instalace dálkové odečitatelných vodoměrů a IRTN měřičů.....	3
5. Revitalizace kočárkárny	3
6. Příjem HDTV signálu do STA.....	4
7. Další pravidelná schůzka výboru + předchozí zápisy	4

1. Statutární záležitosti

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

Zjistí: M.Hybner

Aktuální stav k 28.4.: Probíhá.

Aktuální stav k 20.5.: Dle sdělení správní firmy musí počty hlásit majitel. Jediná možnost je ohlídat si počty vydávaných čipů. Bude provedena revize vydaných čipů.

Aktuální stav k 8.7.: Zatím neřešeno, probíhá.

Aktuální stav k 3.8.: Zatím neřešeno, probíhá.

Aktuální stav k 7.9.: Zatím neřešeno, probíhá. Je nutné dořešit přístup do kočárkárny pro servisní firmy (Veolia, Plyn)

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 **31. 07. 2015** činí celková dlužná částka členů vůči SVJ: **300.790,50 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 Pim.)	11.517 Kč
Vchod 789	
byt č. 01 (bývalý majitel Dagmar H.)	115.248 Kč (řeší se exekuce)
byt č. 06 (Hieu C.)	49.492 Kč (již zapláceno – viz. níže)

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 zapláceny, bude odeslána druhá a třetí upomínka. Tím bude splněna litera zákona a celý případ bude předán **na právní firmu k soudnímu vymáhání (návrh na exekuční řízení)**. Těmito kroky by se měly podchytit případy velkých a opakovaných dlužníků.

Aktuální stav k 3.8.: Dluh u bytu číslo 6/789 je vymáhán již soudně. Je nařízeno soudní jednání.

Aktuální stav k 7.9.: Dlužník před zahájením soudního řízení v září vše doplatil, včetně patřičných penále. Soudní řízení bylo zastaveno.

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.

Aktuální stav k 28.4.: Česká pojišťovna požádala SVJ o potvrzení formuláře devinkulace pojistného plnění. Čeká se na doručení potvrzení z Komerční banky. Několikrát již urgováno.

Aktuální stav k 20.5.: Trvá.

Aktuální stav k 8.7.: Trvá. Zástupci KB se i po několika urgencích nadále neozývají. M.Hybner navštíví naší pobočku a bude řešit přímo na místě.

Aktuální stav k 3.8.: Trvá. Je domluvena schůzka v KB na den 6.8.2015.

Aktuální stav k 7.9.: Zpětná informace z KB pořád nedošla. M.Hybner bude urgovat.

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 lodžií. Na konci března bude provedena fotodokumentace a za každý byt bude podána samostatná reklamační list.

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

Aktuální stav k 28.4.: Fotodokumentace provedena. V následujícím týdnu bude odeslána reklamační list dodavatelské firmě. Reklamovány jsou lodžie v celkem 21 bytech (v 788 – byty č. 6; 7; 9; 12; 13; 15; 18; 19; 21; 22; 24; 25; 28; v 789 – byty č. 15; 16; 18; 21; 22; 24; 27; 30).

Aktuální stav k 20.5.: Trvá, nutno odeslat co nejdříve. Zajistí M.Hybner.

Aktuální stav k 8.7.: Reklamační list byl odeslán dodavatelské firmě. S firmou se nyní sjednává schůzka k řešení vady.

Aktuální stav k 3.8.: Výťah ze zápisu z jednání:

Jednání bylo zahájeno v místnosti výboru obecným seznámením se se situací. Následně komise navštívila byty č. 12, 18, 19, 21, 25 v 788 a 16, 24, 27, 30 v domě 789. Po obhlídce bytů bylo konstatováno:

- 1) Lodžiové panely jsou nadměrně namáhány tepelnou roztažností. Boční stěny pracují jinak než vodorovné konstrukce, čímž dochází k pnutí mezi panely a popraskání omítky
- 2) SVJ uplatňuje všechny odchlipnuté omítky a praskliny na plochách panelů jako reklamační vadu. Dodavatel toto respektuje a souhlasí s opravou v rámci reklamačního řízení. Budou opraveny jen velké trhliny bílým polyuretanem či polymerem a přetřou se barvou, vlasečnicové trhliny se jen přemalují barvou. Návrh technického dozoru je, aby u lodžií, kde jsou trhliny markantní, byla provedena vodorovná separační spára na vrchní úrovni nadpraží okna resp. dveří, poněvadž zde v současné době dochází k většině poruch. Nikdo nemá námítky.
- 3) Aby ke vzniku odchlipnuté omítky a prasklin dále nedocházelo, tak se dilatační spára po obvodu lodžie tzv. "přízná" prořiznutím zateplení, nechá se mezi zdmi vůle, která se zakryje lištou ve tvaru "L" (nejlépe s dírami), kotvenou ke stropním a vnějším panelům. Oprava tmelem, která byla provedena v minulosti, se ukázala jako neúčinná. Tato oprava není reklamací a bude hrazena SVJ
- 4) Dle dohody se provede oprava jedné lodžie jako "etalonu" (návrh SVJ byt č. 27/789), aby se ověřila technologie opravy a cena. Předpoklad opravy "etalonové lodžie" je v týdnu 10÷14.8.2015
- 5) Reklamační oprava se provede jen u těch bytů, které jí nahlásili. Nebude prováděna plošně. Dodavatel v rámci prací požaduje vyklidit prostor lodžie a přístup ke zdroji elektrické energie z bytu.
- 6) O provedení obvodové dilatační spáry plošně na všech lodžiích se rozhodne až po opravě vzorové lodžie na základě výsledku provedené opravy a ceny.
- 7) Tento zápis se považuje za objednávku opravy "etalonové lodžie" a všech reklamačních vad.
- 8) Další jednání se uskuteční při převzetí "etalonové lodžie". Dodavatel při předání předloží cenu opravy a orientační návrh harmonogramu oprav

Aktuální stav k 7.9.: Oprava vzorové lodžie (byt 30/789) byla provedena. Čeká se na obhlídku ze strany výboru (bude 8.9.2015). Dodavatelská firma navrhla opravu v ceně 3.870,- Kč bez DPH/lodžií. Výbor doporučuje provést opravu jen těch lodžií, co jsou nyní poškozené. Opravu je nutné schválit korespondenčním hlasováním, neb přesahuje možnosti schválení Výboru SVJ. Připraví M.Hybner co nejdříve.

3.3. Správce informoval výbor, že v domě proběhla revize plynu. V rámci revize byly identifikovány místa, kde uniká plyn. Bude následně řešeno se správním firmou. Je požadavek, aby opravárenská firma byl vybavena patřičným detekčním zařízením.

Aktuální stav k 8.7.: Opravy ve společných prostorách byly po jednání se správním firmou objednány u firmy Lakomý. U všech prací bude správce domu. Opravy v bytech si musí hradit vlastníci sami. Správní firma vlastníky vyzvala.

Aktuální stav k 3.8.: Úkol trvá, opravárenská firma se zatím neozvala.

Aktuální stav k 7.9.: Návrh dodavatelské firmy na opravu ve společných prostorách je cca na 9.000,- Kč bez daně (pouze telefonicky). Cena se výboru zdá vysoká. Pověřila správce zkusit sehnat lepší nabídku.

3.4. Dne 1.9.2015 po výpadku vnějšího osvětlení v domě 789 vypadl jistič napájení zámků vstupních dveří. Ty fungovaly pouze na záložní zdroj, který se během noci vybil. Vydržel cca 4 hodiny místo plánovaných 24 hod. Dodavatel doporučil po 5 letech jeho výměnu. Zaslal nabídku z různými alternativami. Výbor souhlasí s výměnou náhradního zdroje za cenu cca 2.000,- Kč. Alternativy s SMS hlášením či signalizací po LAN za mnohonásobně vyšší ceny se zdají v tuto chvíli jako zbytečné investice. Zároveň bude vyměněn starý jistič tohoto elektrického okruhu, neboť je zřejmě již „vyhrátý“. Zajistí správce a M.Hybner.

3.5. Na příštím jednání Výboru bude opět zavedeno pravidelné sledování stavu patních vodoměrů. Bude hlásit správce.

Datum	Výměník	Spotřeba	SV 789	Spotřeba	Veolia 789	Spotřeba	Rozdíl
K 1.3.2015	1835		1399		23564		
K 3.6.2015	2204	369	1820	421	24346	782	8
K 3.7.2015	2508	304	2112	292	24842	496	100 (108)
K 3.8.2015	odečet	neproveden					
K 3.9.2015	2623	115	2254	142	25059	217	40 (68)

Po namontování dálkově odečitatelných vodoměrů bude prováděna křížová kontrola i vůči nim.

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

4. Instalace dálkově odečitatelných vodoměrů a IRTN měřičů

Na základě ukončeného výběrového řízení a v souladu se závěry Shromáždění se začalo jednat nad uzavřením smlouvy na dodávku s firmou TECHEM. V rámci smlouvy bude řešena i výměna firmy na rozúčtování a uchycení svislých stoupačích vedení.

Aktuální stav k 20.5.: V pondělí 18.5.2015 proběhlo jednání se zástupcem dodavatele nad smlouvou. Na základě upozornění servisní firmy IKON musel být domluven způsob rozúčtování roku 2015. Na základě dohody bylo určeno, že IRTN měřiče za první pololetí rozúčtuje ENBRA, za druhé pololetí firma Techem. Vodoměry rozúčtuje kompletně firma TECHEM. Úkoly z výše uvedeného:

- a) Domluvit s firmou ENBRA mimořádný odečet IRTN měřičů včetně zajištění rozúčtování. Po dodání dat firmě ENBRA výpověď ze smlouvy.

Zajistí: M.Hybner

Aktuální stav k 8.7.: Čeká se na podpis smlouvy s TECHEM – viz. níže.

Aktuální stav k 3.8.: Smlouva s TECHEM je podepsána. S ENBROU je domluveno provedení rozúčtování IRTN. Data se předají do 14.8.2015.

Aktuální stav k 7.9.: Data zatím neposlána, neb je nutné provést kontrolu dat vyměněných IRTN měřičů. Proveďte M.Hybner. Následně správce předá vlastníkůům stavu. Data po kontrole do ENBRY zašle M.Hybner. Co nejdříve, neboť do konce září je nutné dát výpověď firmě ENBRA.

- b) Je nutné informovat resp. dokončit jednání s KB ohledně financování celé akce (je vyšší než 200.000,- Kč). Banka již byla informována počátkem dubna, čekáme na odezvu. Výbor se s dodavatelskou firmou shodl na financování celé akce pomocí dodavatelského úvěru.

Zajistí: M.Hybner

Aktuální stav k 8.7.: Bude řešeno na jednání v KB.

Aktuální stav k 3.8.: Viz. výše.

Aktuální stav k 7.9.: Zástupce KB vzal informaci o uzavřené smlouvě na vědomí a neměl námitek. Tímto je tento bod uzavřen

- c) Dokončit přípravu smlouvy s firmou TECHEM. Výbor musí doplnit závěry z jednání a návrh smlouvy se odešle dodavateli k doplnění cen za uchycení stoupaček.

Zajistí: M.Hybner

Aktuální stav k 8.7.: Smlouva dopracována, nyní se čeká na vyjádření firmy TECHEM. Výměn vodoměrů je naplánována na 3. a 5.8.2015

Aktuální stav k 3.8.: Viz. výše.

Aktuální stav k 7.9.: Všechny smlouvy jsou uzavřeny. Výměna vodoměrů a IRTN proběhla dle smlouvy o dílo. Taktéž byly v domě instalovány dálkové sběrnice na sbírání dat a odesílání do centrálního systému. Nyní se čeká na zpřístupnění celého systému výboru SVJ firmou TECHEM.

5. 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 Hapineas 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.

Aktuální stav k 28.4.: Výbor schvaluje Dohodu o provedení práce na přípravu podlah a začištění stěn v částce 6.200,00 Kč. Práce budou opět provedeny svépomocí. Následně bude oslovena dodavatelská firma k broušení podlahy (placená služba). Dohoda na vymalování bude následovat po dokončení těchto úprav. Před zahájením prací musí dodavatelská firma na dveře ve spolupráci se subdodavatelem zprovoznit elektronické ovládání dveří. Teprve pak se začít zednické práce.

Aktuální stav k 20.5.: Dodavatelskou firmou proběhlo broušení podlah. Nyní bude probíhat nátěr podlah a stěn. Práce bude provedena opět svépomocí. Výbor schvaluje práce v ceně 8.000 Kč na Dohodu o provedení práce. Materiál v ceně cca 5.000 Kč nakoupí správce. Dále se zprovožňuje elektronický systém vstupu (Happenies a firma Kepřt).

Aktuální stav k 8.7.: Nátěr podlah byl realizován v obou kočárkárnách. V 789 byl proveden už i nátěr stěn. V 788 bude v následujících dnech. Dohoda o provedení prací zatím nebyla podepsána – vystaví jí p.Hybner. Taktéž byl zprovozněn a převzat elektronický systém hlídající vstup do kočárkárny. Nyní bude kontaktována firma, která opravovala vodoměrnou soustavu k zaizolování celého systému včetně izolace topného systému. Bude oslovena firma pana Šestáka k nabídce vybavení kočárkárny kovovými prvky (mříže na okna, uchycení kol). Další práce určí p.Matkovský následně po obhlídce stavu.

Aktuální stav k 3.8.: Dohoda na vymalování obou prostor byla uzavřena a práce jsou provedeny. Instalátorská firma, ani firma p.Šestáka zatím kontaktována nebyla (dovolené).

Aktuální stav k 7.9.: Běží, stav nezměněn. Firmy jsou v současné době vytíženy a nemají na nás čas.

6. 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 28.4.: V minulém týdnu došlo k havárii původního příjmu STA a bylo nutné vše bezodkladně vyřešit. Pomohla nám firma DVB Servis instalací jejich servisní sady.

Všichni příjemci STA si musí naladit na TV nové kanály!!!

Aktuálně jsou naladěny tyto kanály:

k37 – HD kanály ČT, Retro Music atd.

k42 – Fanda, Smíchov, Telka atd.

k53 – Klasické kanály ČT

k41 – Nova, Prima, Barrandov atd.

k46 – Praha TV, Kinosvět, různé regionální TV

k59 – Prima Zoom, Očko, Šlágr a další

Firma následně poslala na SVJ nabídku na finální řešení. Výbor po projednání s nabídkou opravy ve výši 15.900,00 Kč souhlasí a pověřuje M.Hybnera zajištěním dodávky. Oprava bude hrazena z fondu oprav. V této souvislosti je nutné taktéž urychlit jednání nad novou servisní smlouvou. Výbor dále pověřuje p.Hybnera podáním výpovědi firmě Suchochleb, neboť její systém příjmu STA v tuto chvíli již není funkční a není co servisovat. Je nutné od firmy získat čipy, které budou předány firmě DVB Servis.

Aktuální stav k 20.5.: Úkol běží.

Aktuální stav k 8.7.: Výpověď firmě p.Suchochleba již podána a po dohodě s ním nebude fakturováno poslední čtvrtletí. Připravuje se nadále smlouva s novou servisní firmou.

Aktuální stav k 3.8.: Úkol běží.

Aktuální stav k 7.9.: Úkol běží.

7. 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 dne 5. 10. 2015 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