

# Zápis z jednání Výboru SVJ Schulhoffova 788 a 789

|                                   |                             |                                     |               |
|-----------------------------------|-----------------------------|-------------------------------------|---------------|
| <b>Zápis číslo - dne:</b>         | 8 – 7. 12. 2015             | účast                               | přít/celkem/% |
| <b>Prezence členů výboru:</b>     | M. Hybner                   | <input checked="" type="checkbox"/> | 8/8/100%      |
|                                   | S. Policar                  | <input checked="" type="checkbox"/> | 8/8/100%      |
|                                   | L. Matkovský                | <input checked="" type="checkbox"/> | 8/8/100%      |
| <b>Prezence kontrolní komise:</b> | J.Studíková                 | <input type="checkbox"/>            |               |
| (účast je nepovinná)              | Z.Goldbergová               | <input type="checkbox"/>            |               |
| <b>Další hosté</b>                |                             |                                     |               |
| <b>Místo konání:</b>              | Místnost výboru SVJ         |                                     |               |
| <b>Zapsal:</b>                    | M.Hybner                    |                                     |               |
| <b>Stav dokumentu:</b>            | Návrh k připomínkám         | <input type="checkbox"/>            |               |
|                                   | Jednomyslně schválená verze | <input checked="" type="checkbox"/> |               |

## Agenda:

|    |                                                              |   |
|----|--------------------------------------------------------------|---|
| 1. | Statutární záležitosti .....                                 | 1 |
| 2. | Kroky k uspořádání hospodaření SVJ .....                     | 1 |
| 3. | Řešení aktuálních závad .....                                | 2 |
| 4. | Instalace dálkově odečitatelných vodoměrů a IRTN měřičů..... | 3 |
| 5. | Revitalizace kočárek .....                                   | 4 |
| 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 kočárek pro servisní firmy (Veolia, Plyn)

**Aktuální stav k 4.10.:** Zatím neřešeno, probíhá. Je nutné dořešit přístup do kočárek pro servisní firmy (Veolia, Plynárny, IKON)

**Aktuální stav k 2.11.:** Zatím neřešeno, probíhá.

**Aktuální stav k 7.12.:** Zatím neřešeno, probíhá.

1.2. Byl projednán pronájem místností bývalé prádelny v 788 pro vlastníka bytu č.20/789 od 1.11.2015 dle schválené smlouvy. Výbor SVJ souhlasí, nejdříve je ale nutné provést nátěr podlahy. Bude provedena na základě DPP s p.Matkovským v ceně 1.200,- Kč hrubého. DPP vystaví a odnese na IKON p. Hybner.

**Aktuální stav k 7.12.:** Provedeno, úkol je tímto ukončen.

## 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. 09. 2015** činí celková dlužná částka členů vůči SVJ: **267.681,50 Kč**. Největší dlužníci:

| Dluhy domu                                  | Částka                                                  |
|---------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| <b>Vchod 788</b>                            |                                                         |
| <b>byt č. 19 (bývalý majitel Hana P.)</b>   | <b>116.233 Kč</b> (byla nařízena exekuce)               |
| <b>byt č. 17</b>                            | <b>10.343 Kč</b>                                        |
|                                             |                                                         |
| <b>Vchod 789</b>                            |                                                         |
| <b>byt č. 01 (bývalý majitel Dagmar H.)</b> | <b>115.248 Kč</b> (řeší se exekuce)                     |
| <b>byt č. 06 (Hieu C.)</b>                  | <b>32.700 Kč</b> (bude předána právní firmě k vymáhání) |
|                                             |                                                         |

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 **na právní firmu k soudnímu vymáhání (návrh na exekuční řízení)**. Těmito kroky by se měly podchytit případy velkých a opakovaných dlužníků.

### 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.

**Aktuální stav k 4.10.:** Zpětná informace z KB pořád nedošla. M.Hybner urgoval a bude kontaktovat ředitele pobočky.

**Aktuální stav k 2.11.:** SVJ bylo opět kontaktováno Českou Pojišťovnou s návrhem na převzetí řešení. Výbor souhlasí a předá se, neb KB s námi vůbec nekomunikuje. Kontakty předá p.Policar.

**Aktuální stav k 7.12.:** ČP se podařilo vymámit potřebný doklad a převést peníze na účet SVJ. Úkol je tímto ukončen.

3.2. Správci byly nahlášeny popraskané omítky na balkonech v bytech (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). Oprava vzorové lodžie (byt 30/789) byla provedena. Dodavatelská firma navrhla opravu v ceně 3.870,- Kč bez DPH/lodžii. Opravu je nutné schválit korespondenčním hlasováním, neb přesahuje možnosti schválení Výboru SVJ (předchozí stav úkolu byl ke dni 7. 12. 2015 redukován – viz předchozí zápisy).

**Aktuální stav k 2.11.:** **výsledek hlasování:**

**Bylo konstatováno, že korespondenční hlasování SVJ na téma „Oprava fasády lodžii“ nebylo platné, neboť dle doručených platných hlasovacích lístku hlasovalo pouze 43,20% vlastníků  
(dle stanov musí hlasovat nadpoloviční většina vlastníků)**

Pro informaci sdělujeme, že realizaci akce tak, jak byla předložena Výborem SVJ **podpořilo jen 35,30 % všech vlastníků** (musí být pro absolutní většina), z toho 11,4 % by opravilo všechny lodžie, zbytek jen vybrané. V mezidobí si Výbor SVJ vyžádal oficiální stanovisko výrobce materiálu zateplení (Weber) na dodržení technologie. To bylo dodáno dnes. Na jednání bylo přečteno stanovisko firmy (viz. příloha zápisu č. 2). Výrobce za možnou příčinu problémů označil nezateplené boční stěny. Rozproutila se diskuze. P.Goldbergová říká, že problém je hlavně v tom, proč opravu neudělá dodavatelská firma na své náklady. TDI (p.Šesták) vysvětlil, proč se to provádělo takto (zadání zadavatele). L.Matkovský potvrdil, že projektant na základě zadání od dodavatele (závěr z jednání Shromáždění) nepočítal se zateplením boků lodžii. Proto se dělala jen jedna stěna. M.Hybner ještě vysvětlil, že dodavatelská firma opraví dle reklamčního řízení průběžné trhliny na své náklady. Po SVJ se chce hradit jen dilatační spára. Diskuze nad materiálem p.Leachnýře (viz. příloha č. 1):

Námítky k odst. 1 – v diskuzi bylo vysvětleno, že pojem „tepelné namáhání“ zřejmě vznikl chybným záznamem ze zápisu z jednání (zapisoval laik). Jde čistě jen o slovní hříčku. Vysvětleno M.Hybnerem. P.Leachnýř vzal vysvětlení na vědomí. Otázka objednání znalce se probere u odstavce č. 3 diskutovaného dokumentu.

Námítky k odst. 2 – Všeobecný problém: Jak tmelit spáry? P.Matkovský navrhuje oslovit firmu Weber s tím, jaké použít materiály. TDI s návrhem oslovit Weber souhlasí a požaduje jejich stanovisko. P.Leachnýř souhlasí taktéž. Všichni souhlasí i s tím, aby se provedla sonda do fasády. Současně se doporučuje, aby se provedly i sondy v rozích. Cílem je zjistit, zda a jak je provedena perlina resp. zda byl dodržen technologický postup. Firmu Weber osloví p.Matkovský.

Námítky k odst. 3 – TDI i členy Výboru bylo vysvětleno, jak vznikl požadavek na platbu ze strany SVJ. P.Leachnýř s tímto postupem nesouhlasí, neb dle jeho názoru je perlina „přetážená“ přes roh (nedodržení technologie). Bude-li tomu tak, pak by to měla být garanční vada. S tímto názorem souhlasí i TDI. Bylo doporučeno, abychom opět oslovili firmu Weber k vyjádření, zda byla dodržena technologie při řešení rohů. P.Leachnýř vidí problém v tom, že dodavatel může být spojen s výrobcem. Spíše doporučuje oslovit nezávislého znalce. Na základě diskuze přítomných bylo doporučeno zatím využít firmu Weber a podle výsledku se uvidí. Souhlasí i členové kontrolní komise. Dále bude vyžádán i doporučený způsob opravy. Lodžie pro sondu vytupuje výbor (vybrat ty nejhorší, případně přidat i lodžii p.Leachnýře, který jí nabídl). Ve 21:10 hod odešel p.Šesták. Dále se řešil návrh na změnu stanov. P.Leachnýř udělal návrh ale neví co s tím. P.Goldbergová říká, že je to hlavně v lidech a když lidé nechtějí, tak není co řešit. M.Hybner i p.Matkovský trvali na tom, že rozhodování Výboru bylo děláno v souladu se stanovami a běžnými postupy. Na technologické práce byl sjednán TDI, takže veškeré běžné používané standardy byly dodrženy. Ze strany Výboru není důvod Stanovy měnit. Bude-li snaha, je nutné toto připravit jinak, hlavně ve spolupráci s právníky. M.Hybner upozornil, že stanovy budou příští rok

pravděpodobně předány ke kontrole z důvodu náběhu nového Občanského zákona. Konec jednání tohoto bodu ve 21:35 hod. Z jednání výboru odešli zbylí hosté i kontrolní komise.

**Aktuální stav k 7.12.:** Firma Weber čeká na termín provedení sond. Výbor musí poslat žádost dodavatelské firmě. P.Lechnýr dále poslal kontakt na technika ing.Roda, který se těmito pracemi také zabývá a je ochoten to provést za podmínky, že si provede vizuální obhlídku poškozených lodžii. Výbor souhlasí, domluvy s vlastníky bytů (27/789; 30/788 případně další) domluví správce ještě v prosinci 2015. Vlastní sondy budou provedeny v lednu 2016. Žádost o povolení sond zašle M.Hybner.

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

**Aktuální stav k 8.7.:** Opravy ve společných prostorách byly po jednání se správní 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.

**Aktuální stav k 4.10.:** Nabídka byla správcem zajištěna, odhadovaná cena 5.000,- bez DPH. Správce bude při opravě přítomen. Předpokládané datum opravy bude zveřejněno ve výtahu (23.10.). Příště bude na odstranění vad vyzvána přímo správní firma s přímým oslovením námi vybraného instalatéra.

**Aktuální stav k 2.11.:** Práce bude provedena dne 4.11. Nedořešen je byt č. 9/789. Nebude-li spolupracovat, je možné vymáhat soudně. Výbor souhlasí. Spolupráci s firmou IKON domluví správce.

**Aktuální stav k 7.12.:** Odstranění společných vad z plynové revize bylo dokončeno. Byt č. 9/789 zůstává nedořešen. Bude předáno právní firmě k dořešení.

**Zajistí:** společně M.Hybner a P.Policar

3.4. P.Majnerem byla nahlášena vada odpadní stupačky v jím pronajímané místnosti v 788. Oprava bude objednána u firmy Bytoservis. Zajistí správce. Cenu sdělí následně.

**Aktuální stav k 7.12.:** Opraveno, cena opravy 3.904,50,- Kč. Úkol je tímto ukončen.

3.5. Je nutné provést údržbu zeleně, keřů, chodníků v okolí domu. Bude provedeno na základě DPP s p.Stanislavem Policarem v ceně 4.500,- Kč. Výbor souhlasí. Dohodu vystaví a donese na IKON MH.

**Aktuální stav k 7.12.:** DPP byla uzavřena a práce byly následně provedeny. Úkol je splněn.

3.6. Správce přednesl požadavek vlastníka na odstranění pátého radiátoru v bytu 22/788. Výbor souhlasí. Náklady na odstranění uhradí vlastník. Náklady na kontrolu rozpočítání a vyladění topné soustavy uhradí SVJ.

**Aktuální stav k 7.12.:** V bytě 22/788 byly práce provedeny. Soustava byla následně natlakovaná a zkontrolována. Po kontrole soustavy se nově objevily problémy v bytech 23/789 (protýká radiátor) a v sušárně 788 (vadný radiátor byl ihned opraveno). Pokračování prací bude provedeno zřejmě v lednu 2016. M.Hybner dále zajistí kontaktovat firmu Techem za účelem domluvení detailního postupu při výměně radiátorů. V rámci dotazu se dále zjistí, zda po těchto opravách je nutné provést vyvážení topné soustavy (firma Techem).

3.7. Správce informuje, že firma PVK požádal výbor SVJ o výměnu vodoměrů. Při této akci byla dále požadována instalace dálkových odečtů.

**Aktuální stav k 7.12.:** Vchod 789 byl proveden, výměna v 788 zatím čeká. Dálkové odečty zatím instalovány nebyly.

3.8. Pravidelné sledování stavu patních vodoměrů. Hlásí 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 (148)  |
| K 4.10.2015  | 2776    | 153        | 2411     | 157      | 25326      | 267      | 43 (191)  |
| K 2.11.2015  | 2932    | 156        | 2560     | 149      | 25575      | 249      | 56 (247)  |
| K 24.11.2015 | 3059    | 127        | 2675 (v) | 115      | 25769      | 194      | 48 (295)  |

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

Veškeré ostatní závady nahlášené správci 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 TECEM. V rámci smlouvy bude řešena i výměna firmy na rozúčtování a uchycení svislých stoupacích 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 TECEM. Úkoly z výše uvedeného:

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

**Zajití:** 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. Provede M.Hybner. Následně správce předá vlastníků stavu. Data po kontrole do ENBRY zašle M.Hybner. Co nejdříve, neboť do konce září je nutné dát výpověď firmě ENBRA.

**Aktuální stav k 4.10.:** Rozúčtování bylo provedeno, data zaslána správní firmě. Kontrola dat byla provedena na základě dohody o provedení práce (5.200,-). Výpověď firmě ENBRA poslána.

**Aktuální stav k 2.11.:** Firma ENBRA na základě dohody poslala data i v elektronické formě. Ta budou předána firmě TECHEM. Dohodu na kontrolu dat předá M.Hybner na IKON k proplacení.

**Aktuální stav k 7.12.:** Spolupráce s firmou Techem byla navázána, přístup do dálkového systému je funkční, nyní již běží běžný provoz. Úkol je tímto ukončen.

## 5. Revitalizace kočárkárén

Dle závěrů shromáždění byly zahájeny práce ohledně revitalizace kočárkárén (předchozí stav úkolu byl ke dni 7. 12. 2015 redukován – viz předchozí zápisy).

**Aktuální stav k 2.11.:** Mříže byly naistalovány, faktura předána a bude proplacena v hotovosti (dodavatel mění banku). Instalátorské práce zatím neřešeny. Stojany na kola se nadále řeší. Před zpřístupněním kočárkárén je nutné udělat pravidla užívání. Prvotním návrhem pravidel byl pověřen M.Hybner.

**Aktuální stav k 7.12.:** Stav nezměněn (předchozí stav úkolu byl ke dni 7. 12. 2015 redukován – viz předchozí zápisy).

## 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:Polcar a M.Hybner

**Aktuální stav k 28.4.:** V minulém týdnu došlo k havarii 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.

k41 – Nova, Prima, Barrandov atd.

k42 – Fanda, Smíchov, Telka atd.

k46 – Praha TV, Kinosvět, různé regionální TV

k53 – Klasické kanály ČT

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.

**Aktuální stav k 4.10.:** Reklamační závada na příjmu HDTV byla provedena (vadná součástka). Servisní smlouva s DVB Servis připravena s platností od 1.10.2015.

**Aktuální stav k 2.11.:** Smlouva byla zaslána a čeká se na reakci dodavatele.

**Aktuální stav k 7.12.:** Stav nezměněn.

## 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 4. 1. 2016 ve 20:00 hod. Zvána je i kontrolní komise.

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

Správnost potvrzují:

☒ M. Hybner

☒ S. Polcar

☒ L. Matkovský