

Zápis z jednání Výboru SVJ Schulhoffova 788 a 789

Zápis číslo - dne:	9 – 4. 1. 2016	účast	přít/celkem/%
Prezence členů výboru:	M. Hybner	☒	9/9/100%
	S. Policar	☒	9/9/100%
	L. Matkovský	☒	9/9/100%
Prezence kontrolní komise:	J.Studíková	☐	
(účast je nepovinná)	Z.Goldbergová	☐	
Další hosté			
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.	Revitalizace kočárek	3
5.	Příjem HDTV signálu do STA.....	4
6.	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.

Aktuální stav k 4.1.: Zatím neřešeno, probíhá.

1.2. Výbor SVJ schválil na dnešním jednání uzavření nových dohod na úklid domu a správcovství se stávajícími osobami nově na celý rok (tj. na období 1.1.÷31.12.2016) s jednoměsíční výpovědní lhůtou. Dále bylo nově povoleno správci čerpání určité limitní částky (1.000,- Kč/měsíc) na pokrytí běžných provozních nákladů.

1.3. Výbor SVJ schválil na základě požadavku účetního oddělení firmy TECEM úpravy stavu původních vodoměrů u některých odměrných míst. Jednalo se výlučně o teplou vodu. Nesprávné odečty byl způsobeny vadnými vodoměry. Úpravy byly provedeny u vybraných vodoměrů v bytech č. 3;4;5;6;9;15;16;30 v domě 788 a 1;3;7;12;17;21;24 v domě 789. Případné detaily u členů Výboru SVJ.

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. 2015** činí celková dlužná částka členů vůči SVJ: **241.695,00 Kč**. Největší dlužníci (dluhy nad 10 tis. Kč):

Dluhy domu	Částka
Vchod 788	
byt č. 19 (bývalý majitel Hana P.)	116.233 Kč (byla nařízena exekuce)
Vchod 789	
byt č. 01 (bývalý majitel Dagmar H.)	115.248 Kč (řeší se exekuce)

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 zaplacené, 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. Výbor pověřil M.Hybnera zjistit na správní firmě IKON možnost odepsání starých přeplatků/nedoplatků. Zbytečně se objevují na výpisech.

Zajistí: M.Hybner

3. Řešení aktuálních závad

3.1. 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 možností 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. Rozproudila 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 reklamačního řízení průběžné trhlíny na své náklady. Po SVJ se chce hradit jen dilatační spára. Diskuze nad materiálem p.Lechnýře (viz. příloha č. 1):

Námítky k odst. 1 – v diskusi 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.Lechnýř 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.Lechnýř 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.Lechnýř s tímto postupem nesouhlasí, neb dle jeho názoru je perlina „přetažená“ 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.Lechnýř 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 vytipuje výbor (vybrat ty nejhorší, případně přidat i lodžii p.Lechnýře, který jí nabídl). Ve 21:10 hod odešel p.Šesták. Dále se řešil návrh na změnu stanov. P.Lechnýř 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 běžně 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.Lechnýř 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.

Aktuální stav k 4.1.: Termín provedení sond byl domluven na 7.1.2016 od 14:00 hod. Sondy budou provedeny v bytech č. 30/788, 25/788 a 27/789. Správce ověří případné náhradníky. Za SVJ se akce zúčastní M.Hybner. P.Matkovský informoval členy výboru, že provedení sond smluvním znalcem je zpoplatněné dle ceníku. Odhadovaná cena bude cca 15 tisíc Kč. Výbor nemá námitek.

3.2. 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 byla vybavena 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

Aktuální stav k 4.1.: Dotaz na správní firmu poslán, zatím bez odezvy.

3.3. 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).

Aktuální stav k 4.1.: Dotaz do firmy poslal p.Policar. Dle jejich doporučení se při výměně musí měnit radiátor za radiátor o stejném, nebo aspoň co nejvíce podobném výkonu. Pak se nemusí nic přenastavovat. Kdyby to nebylo dodrženo, tak v jednotkách kusů problém není. Pokud by jich bylo více, muselo by dojít k vyvážení topné soustavy. Nová IRTN byla již dodána. Úkol je tímto splněn.

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

Aktuální stav k 7.12.: Výměna ve vchodě 789 byla provedena, výměna v 788 zatím čeká. Dálkové odečty zatím instalovány nebyly.

Aktuální stav k 4.1.: Výměna v 788 pořád čeká. Dálkové odečty taktéž.

3.5. Pravidelné sledování stavu patních vodoměrů. Stav 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	115	25769 (výměna)	194	48 (295)
K 4.1.2016	3307	248	2870	195	404	404	39 (334)

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

Výbor na dnešním jednání pověřuje M.Hybnera vyhodnocením smyslu sledování (křížové kontroly) za měsíce 9÷12/2015. Další postup bude projednán na příštím jednání Výboru SVJ.

Zajistí: M.Hybner

Správce informoval Výbor, že dne 13.1.2016 dojde k částečnému vypuštění topné soupravy z důvodu opravy vad na topné soustavě. Vypuštění se dotkne bytů 1+1, stoupačky v kuchyni bytů 3+1 na jižní straně - vše v domě 789. Informace bude vyvěšena v suterénu.

Zajistí: S.Policar

V prosinci 2016 bylo zjištěno poškození výtahu v domě 789. Jako pachatel byla zjištěna opatrovnická osoba z bytu 6/789. Vzhledem k problémům s domluvou ohledně odstranění poškození a prokázáním totožnosti této osoby, byla správcem po domluvě s předsedou SVJ přivolána policie ČR. Osoba byla zajištěna na místním oddělení, která vše řešilo. Po přezkoumání byl přestupek předán na městský úřad k dořešení. SVJ čeká na dořešení. Odhadovaná škoda je cca 1.000,- Kč.

Zajistí: S.Policar

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

4. 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).

Aktuální stav k 4.1.: Faktura za zámečnické práce proplacena a další stav zatím nezměněn. Stojany bude řešit p.Matkovský.

5. 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.

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.

Aktuální stav k 4.1.: Stav nezměněn.

6. 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 1. 2. 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. Policar

☒ L. Matkovský